



интервью стр. 6-7

Владимир Григорьев:

«Агломерация должна быть сформирована с учетом экологического каркаса»



СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№ 28 (777)
25 сентября
2017 года



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

ВСЕ АРСЕНАЛ КОМФОРТА

В то время как некоторые крупные петербургские застройщики говорят о сокращении спроса на 6-8%, в ГК «Арсенал-Недвижимость» констатируют стабильный рост продаж.

где комфортно жить

стр. 6-7

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА

www.szmetal.ru

ОБЪЯВЛЯЕТСЯ

ТЕНДЕР

НА ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ
РАБОТЫ В СТРОЯЩЕМСЯ
МНОГОЭТАЖНОМ ДОМЕ.

Олег Владимирович Хортов

8 (812) 579-08-58

2727609@gmail.com

РЕКЛАМА



Акцент на частное

Времена, когда российский девелопмент уповал на иностранные инвестиции, окончательно остались в прошлом. Программа состоявшегося в Москве форума PROEstate была ориентирована исключительно на российского, и преимущественно частного инвестора. (Подробнее на стр. 2) ➔



АО «Ленэлектро»



от местного производителя
строителям Санкт-Петербурга
и Ленинградской области
современные приборы учета
для организации
многотарифного учета
в многоквартирных домах,
а также АСКУЭ для ЖКХ,
садоводств и коттеджных
поселков.

196191, Новоизмайловский пр., 46, корп. 2,
тел./факс: +7 (812) 374-21-46, Lenelektro@mail.ru



РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!



Новоселье
на каждый год!
Сдаем:
• 2017
• 2018
• 2019



670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

застройщик ООО «Одделстрой»
Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

РЕКЛАМА

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,
Ксения Зайцева, Анастасия Лаптёнок, Ирина Журова

Директор по PR: Татьяна Погалога
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, 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.
Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Инновации», «Объект», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 111
Подписано в печать по графику 22.09.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 22.09.2017 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



Захар Смушкин, председатель совета директоров УК «СТАРТ Девелопмент»:

«В нынешнем состоянии Конюшенное ведомство – язва в центре нашего города. Вокруг объекта сложилась неблагоприятная атмосфера».

Подробности на стр. 4



Цифра номера

87 га –

площадь нового проекта «Группы ЛСР» на намывных территориях Васильевского острова

Подробности на стр. 3

Акцент на частное

Ольга Фельдман / Времена, когда российский девелопмент уповал на иностранные инвестиции, окончательно остались в прошлом. Программа форума PROEstate была ориентирована исключительно на российского, и преимущественно частного инвестора.

PROEstate-2017 проходил в Москве с 13 по 15 сентября. Трехдневная деловая программа Форума включала более 60 сессий, дискуссий и конференций, 25 обучающих семинаров, а также награждение лауреатов премий PROESTATE AWARDS и PROESTATE MEDIA AWARDS. Участие в Форуме приняли более 2500 человек.

В этом году на PROEstate было намного больше посетителей, многих из них интересовали вопросы прямых инвестиций. Форум перестал быть местом общения исключительно профессиональных девелоперов. Увеличилось количество открытых мероприятий.

«Это ответ на запрос времени, – считает президент NAI Besag Александр Шаропов. – Если в прошлом году мы все еще рассуждали о том, чего ждать от иностранных и институциональных финансовых партнеров, то сейчас уже стало понятно, что основным инвестором в доходную недвижимость является именно частный инвестор. В России в покупку доходных квартир граждане вкладывают около 200 млрд рублей ежегодно. Эта цифра сопоставима с годовым объемом инвестиций в российский рынок коммерческой недвижимости в целом. Думаю, что льви-

ная доля деловой программы следующего Форума будет посвящена прямым инвестициям».

О том, как меняется портрет покупателя недвижимости, говорили и на пленарной сессии «Инвестиции в проекты недвижимости – обновленные ожидания», и во время бизнес-лаборатории «Время меняться: новые форматы на рынке недвижимости. К каким новым форматам стоит приглядеться инвестору?». В пресс-центре Форума состоялись «Дебаты инвесторов» – публичная встреча четырех команд инвесторов различных направлений, где каждый отстаивал эффективность инвестиций в «свое» направление (недвижимость, стартапы, банковские вклады и акции).

Участников Форума интересовала и тема применения новых технологий. Так, в рамках Форума прошла дискуссия «Блокчейн, ICO и криптовалюты – к чему готовиться рынку недвижимости?». В мероприятии принял участие генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Денис Мартышев. По его мнению, в недвижимости блокчейн позволит создать единую прозрачную систему управления, где будет собрана вся информация об объек-

тах, выходящих на рынок: видны источники той или иной информации и изменения, которые с ней происходили.

Напомним, организаторами Форума PROEstate выступили Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Правительство Москвы, Департамент развития новых территорий города Москвы, некоммерческая организация «Ассоциация инвесторов Москвы», ARE, некоммерческое партнерство «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД). Оператор Форума – PROEstate Events. Деловым партнером Форума по Санкт-Петербургу и Северо-Западу выступила газета «Строительный Еженедельник».

КСТАТИ

Публикации, посвященные самым актуальным темам деловой программы PROEstate-2017, читайте в следующем выпуске газеты «Строительный Еженедельник».

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



вопрос номера

Участники PROEstate-2017 рассказали нашей газете, чем он качественно отличается от Форумов прошлых лет

Александр Паршуков, директор по инвестициям «ВТБ Девелопмент»:

– PROEstate, конечно, меняется. Раньше очень многие надеялись на иностранные инвестиции, сейчас эти надежды растаяли. Много говорят о новых форматах рынка недвижимости, но пока их рано считать сформировавшимися сегментами. Многие из этих форматов были заимствованы на Западе, но есть и оригинальные мысли. Сегодня PROEstate – это площадка для общения и обмена идеями.

Екатерина Гресс, генеральный директор компании «IDEM – консультанты по торговой недвижимости»:

– Не устану повторять: когда PROEstate проходил в Петербурге, его уровень был несравнимо выше, чем сейчас, и в отношении деловой программы, и выставочной части. Я предлагаю вернуть Форум в Петербург. В Северной столице это было событие с «большой буквы», в Москве же слишком много мероприятий похожей тематики, и здесь PROEstate встает в ряд анало-

гичных форумов. Вместе с тем, PROEstate остается площадкой, где профессионалы могут встретиться и обменяться мнениями. Форум нам очень нужен.

Валерия Малышева, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– На мой взгляд, программа этого Форума составлена менее структурированно, чем в прошлые годы. Наиболее интересными для меня были темы, связанные с инвестированием. Хотелось бы видеть в программе больше специализированных тем, с глубокой их проработкой. Например, в этом году таким мероприятием стала презентация председателя Москомархитектуры Юлианы Княжевской на тему «Регламент внесения изменений в ПЗЗ: застывший документ или инструмент для работы?». Она собрала много участников, люди задавали предметные вопросы.

Эвелина Ишметова, директор по консалтингу и развитию компании Key Capital:

– Жаль, что выставочная часть Форума практически остановилась

в своем развитии еще несколько лет назад и со временем лучше не становится. PROEstate – единственный форум серьезного масштаба, и представленных на нем проектов могло бы быть гораздо больше. Понятно, что организаторы делают ставку на деловую программу, она отлично сформирована.

Вячеслав Семененко, генеральный директор «MASTER Девелопмент», вице-президент РГУД:

– На мой взгляд, Форуму не хватает серьезных спикеров, актуальности выступлений. Сейчас и Москве, и в регионах много ярких, продвинутых специалистов – здесь их, к сожалению, почти нет. Мало говорят о реальных проблемах строительной отрасли, почти не затронуты вопросы развития городов.

Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer:

– Нынешний Форум и по количеству, и по составу участников выигрышнее прошлого, и уж тем более – позапрошлого. Несмотря

на все усилия правительства, на рынке еще выживают компании и продолжают работать. Появилось много молодых ребят, они транслируют такие креативные идеи, о которых еще некоторое время назад я и помыслить не мог. Особенно это касается сферы маркетинга. Очень интересные доклады. На высококонкурентном, быстро меняющемся рынке, эти идеи позволяют нам двигаться вперед.

Марина Зверева, директор УК «ЛОМО-Недвижимость»:

– Нынешний форум, на мой взгляд, живее, чем прошлый. Его оживили дискуссии, посвященные новым форматам на рынке недвижимости, или на тему того, как новые технологии меняют бизнес-стратегии. Центром этой инновационной деловой программы стали мероприятия NAI Besag, без которых, если честно, Форум казался бы несколько пустоватым. Отчасти заменой активной переговорной составляющей PROEstate прошлых лет стала обучающая программа, которая, безусловно, очень интересна.

Намыть квартал

Максим Еланский / «Группа ЛСР» начала намыв территорий на Васильевском острове под свой будущий жилищный проект с объемом инвестиций около 40 млрд рублей. ➔

На прошлой неделе «Группа ЛСР» начала работы по намыву территории у западной части Васильевского острова. На площади в 87 га девелопер намерен реализовать крупный проект комплексного освоения территорий. Непосредственно жилая застройка займет 34 га от всей площади. На остальной территории возведут две школы, два детских сада, большую зеленую зону и набережную, доступную для всех желающих.

По словам первого заместителя генерального директора «Группы ЛСР» Евгения Яцышина, общий объем инвестиций в проект составит 40 млрд рублей. Реализовываться он будет в течение десяти лет. В рамках первого этапа работ – к середине 2019 года – будет намыт первый из четырех участков проекта. В последующие три года на нем будет построено 170 тыс. кв. м жилья комфорт-класса из запланированных 500 тыс. «квадратов». Спроектирует жилой квартал «Студия 44» Никиты Явейна. Высотность зданий составит от 47 до 57 м. Средняя площадь квартир – 60-70 кв. м. Предполагается, что этот жилищный проект закончит формирование южной части намывной территории Васильевского острова.

Данный участок намыва «Группа ЛСР» приобрела в июле этого года у компаний «Терра Нова» и «Десна Капитал». Стоимость покупки стороны не раскрывают. Данный участок был последним свободным на южной части намыва и располагается на первой береговой линии Финского залива.

Фото: Игорь Бакстин



Свой проект на намыве «Группа ЛСР» намерена реализовать за десять лет

Генеральный директор по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Кострица сообщил, что в проекте будет задействован собственный песок в объеме 3,5 млн т. «Его месторождение находится в Финском заливе. Помимо песка для того, чтобы не было проблем с размывом и нарушением экологической обстановки, на данную площадку будет завезено порядка 150 тыс. куб. м горных масс и щебня для формирования дамбы

и облагораживания территории», – подчеркнул он.

В настоящее время «Группа ЛСР» рассматривает возможности создания жилого квартала и на северной части намывных территорий Васильевского острова, но окончательных решений пока не приняла. «Дело в том, что там немного другая ситуация с глубинными течениями. Она усложняет строительные работы. Мы сторонники реальных дел. Чувствуем,

что на южной части намыва сможем быстро и качественно реализовать свой проект. Но не исключаем, что пойдем и на северный участок», – добавил Евгений Яцышин.

По словам руководителя направления строительного консалтинга Rusland SP Николая Большакова, с точки зрения строительства, реализация проектов на намывных территориях имеет ряд особенностей. «Во-первых, при возведении фундамента девелоперам требуется использовать нетипичные сваи: забивные сваи увеличенной длины или используемые для мостостроения. В результате себестоимость свайного поля увеличивается в несколько раз по сравнению со зданиями на уже существующих территориях. Из-за обводненного грунта подземное строительство требует повышенного внимания к гидроизоляции, что, естественно, отражается на затратах девелопера».

МНЕНИЕ



Николай Большаков,
руководитель
направления
строительного
консалтинга
Rusland SP:



– Девелоперы жилья на намывных территориях сталкиваются с отсутствием инфраструктуры и инженерных сетей. Поэтому, чтобы сформировать более-менее комфортную среду для жизни новоселов, строительство сопутствующей инфраструктуры необходимо вести параллельно с возведением домов.

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ строительных
конструкций и фундаментов

Геотехническое **ОБОСНОВАНИЕ**
строительства

25-й год экспертной деятельности

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

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н
Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект».
Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

МЕТАММОПРОДУКЦИЯ

Мечел-Сервис

ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

АРМАТУРА • КАТАНКА • ПРОВОЛОКА • СЕТКА
БАЛКА • УГОЛОК • ШВЕЛЛЕР • НЕРЖАВЕЮЩИЙ ЛИСТ И СОРТ

пр. Обуховской обороны, д. 112, к. 2, литер И.
Тел.: (812) 602-15-40

8 800 700 95 50
звонок по России - бесплатный

www.mechelservice.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

ПРИБРЕТАЕМ:

■ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

■ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ

под жилое строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7-(921)-946-10-47

razvitie@cds.spb.ru

Конюшенному ведомству добавят креатива

Анастасия Лаптёнок / Смольный привлекает инвесторов для спасения Конюшенного ведомства от разрушений. Губернатора Петербурга Георгия Полтавченко финансовое участие города в этом процессе «не вдохновляет», но в отсутствие других вариантов Правительство Санкт-Петербурга готово обсуждать и этот. ➔

На Совете по инвестициям при губернаторе Петербурга рассмотрели две концепции приспособления Конюшенного ведомства под современное использование – арт-кластер и центр современного искусства.

Компания «Тандем-Инстейт», уже имеющая опыт развития креативных пространств (Art Play SPb), предложила создать в Конюшенном ведомстве аналог острова Новая Голландия: площадку хотят наполнить образовательными проектами, творческими мастерскими, галереями, художественными, танцевальными и театральными школами. «Все, что пользуется популярностью у прогрессивно мыслящих жителей нашего города», – определил суть предложения председатель совета директоров ООО «Тандем-Инстейт» Виктор Игнатьев. Инвестиции в проект оцениваются всего в 2 млрд рублей. Представитель компании признался, что в расходную часть не включены затраты на реставрацию подземной части здания. Вопросы у участников Совета вызвали непроработанные моменты с парковками, источниками финансирования и «странный» срок окупаемости – 49 лет.

Другая концепция активного включения Конюшенного ведомства в культурную

Фото: Никита Кречков



Сейчас здание Конюшенного ведомства используется Музеем истории Санкт-Петербурга и содержится на средства из городского бюджета

жизнь города, предложенная УК «Старт Девелопмент», не содержала детальной проработки внутреннего содержания объекта, зато ясно отражала экономику проекта. Глава компании Захар Смушкин известен как коллекционер предметов искусства и не раз высказывал сожаление

об отсутствии в Петербурге полноценного музея современного искусства. Здание Конюшенного ведомства, по его мнению, идеально подходит для этой функции по своему местоположению. Учитывая близость Эрмитажа и Русского музея, Конюшенное ведомство как площадка для

актуальных арт-объектов может удачно замкнуть культурный маршрут туристов.

«Мы смотрели на реконструкцию этого объекта, исходя из не очень удачной предварительной истории. Будем говорить честно – это язва в центре нашего города. Вокруг складывается не очень благополучная атмосфера, – объясняет концепцию Захар Смушкин. – Мы хотели, используя внешне эклектичное начало Императорского Конюшенного ведомства, расположить в нем Центр современного искусства, возможно, концептуального». Под выставочное пространство отводится 17 тыс. кв. м, планируется подземная парковка (8,4 тыс. кв. м). Кроме того, предполагаются выкуп из частной собственности и реконструкция объектов, расположенных перед зданием ведомства (что даст дополнительные 22 тыс. кв. м). Общие затраты (без выкупа объектов) оцениваются в 8,4 млрд рублей. По мнению девелопера, для 5,5 га территории и 60 тыс. кв. м реконструируемых объектов недвижимости – сумма относительно небольшая. Впрочем, реализовать проект инвестор намерен совместно с городом, на условиях софинансирования в соотношении примерно 50 на 50. Расчетная окупаемость бюджетных инвестиций составит 18 лет.

Георгий Полтавченко высоко оценил обе концепции, отметив, что вторая «более интересна с точки зрения глобальности, охвата территории и создания пространства, которого в городе еще нет». «Тема с участием города в финансировании проекта меня лично не вдохновляет. Но объект в сложном положении. Нужно срочно принимать решение», – резюмировал губернатор. Вице-губернатору Игорю Албину и КГИОП поручено в течение месяца определиться с предпочтительной концепцией. А вице-губернатору Михаилу Мокрецову вместе с Комитетом по финансам – определить бюджет и источники финансирования.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

**ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ**

простые правила
ведения бизнеса



NDG | NAVIS
DEVELOPMENT
GROUP

**ТОП
10**
ЗАСТРОЙЩИКОВ
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

702-38-38

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

Градостроительные пробелы

Фото: Никита Крючков



Федеральное законодательство не учитывает специфику Петербурга – музея под открытым небом, считают эксперты

Ольга Кантемирова / Коллизии в федеральном законодательстве препятствуют формированию четкой градостроительной политики Петербурга. Вопросы правоприменительной практики обсудили участники пленарного заседания отраслевой недели «Градостроительство, архитектура и дизайн».

Как сообщил первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга (КГА) Павел Соколов, с 2004 года было принято около 40 федеральных законов, вносящих изменения в Градкодекс РФ. В числе наиболее значимых – Федеральный закон № 373-ФЗ от 03.07.2016 г., вводящий понятие «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории» (КУРТ). Как отмечает начальник отдела правовой экспертизы юридического управления КГА Галина Цой, данное понятие не определяет полным и непротиворечивым образом содержание правоотношений, поскольку может быть применено практически к любому процессу строительства или реконструкции в рамках существующих институтов комплексного развития территорий, определенных градостроительным законодательством. Для того, чтобы избавиться от правовой коллизии, КГА совместно с Заксобранием Петербурга рассматривает

вопрос об установлении критериев определения той или иной территории, в границах которой возможна деятельность по ее комплексному и устойчивому развитию. Член постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и имущественным вопросам Заксобрания Санкт-Петербурга Александр Рассудов уверен, что формирование четкой градостроительной политики в Петербурге тормозят пробелы в федеральном законодательстве. «Оно часто не учитывает специфику Петербурга – музея под открытым небом. Например, нормы об охране памятников часто противоречат нормам противопожарной охраны», – сказал Александр Рассудов. Еще одна проблема в градостроительной сфере – непоследовательность финансирования. По мнению г-на Рассудова, для того, чтобы ее решить, нужно определить системообразующие направления для города, а расходы на менее значимые социально направления секвестировать. «Развитие транспортной инфраструктуры города невозможно без развития метрополитена. На строительство новых станций закладывается бюджет, но в реальности финансирования существенно не хватает», – объяснил Александр Рассудов. В целом, по мнению г-на Рассудова, проблемы правоприменения в градостроительной деятельности возникают

потому, что часто с помощью градостроительной сферы власти пытаются решить проблемы, относящиеся к имущественному блоку, социальной и экономической сферам. «Сложно показать хороший результат, когда тебя позвали играть в хоккей, а дали мяч», – заключил Александр Рассудов. По мнению начальника управления научно-методического обоснования градостроительного развития СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» Светланы Ершовой, работа российских урбанистов в последнее время значительно усложнилась. В 2008 году численность горожан в России превысила численность сельских жителей. «Сегодня наблюдается тенденция по увеличению числа мегаполисов, концентрация численности населения в которых будет продолжаться расти. В связи с этим перед градостроителями стоит задача создать в новых обстоятельствах безопасные и благоприятные условия жизни», – сказала Светлана Ершова. По словам эксперта, сегодня Петербург по индексу качества условий жизни занимает 176 место в мире. Во всероссийском рейтинге, составленном под эгидой Минэкономразвития РФ, Северная столица по данному показателю находится на втором месте. Лидером рейтинга является Москва, на третьем месте – Казань, затем – Нижний Новгород и Екатеринбург.

справка

Отраслевая неделя «Градостроительство, архитектура и дизайн» проходила с 19 по 21 сентября текущего года в Центре импортозамещения и локализации Санкт-Петербурга. В рамках мероприятия состоялись круглые столы, Фестиваль мощения – 2017, а также проведена выставка, на которой были представлены в том числе новейшие разработки, способствующие совершенствованию городской среды. Среди экспонатов – светодиод-

ная техника, малые архитектурные формы для мест отдыха горожан, подъемное оборудование для маломобильных граждан. Организаторами тематической недели выступили Комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) и Комитет по государственному контролю, использованию памятников истории и культуры (КГИОП), информационным партнером стала газета «Строительный Еженедельник»

25 ЛЕТ
ХОЛДИНГУ
ПЕНЕТРОН
РОССИЯ

До
После

ПЕНЕТРОН

ПРОНИКАЮЩАЯ ГИДРОИЗОЛЯЦИЯ

Плотины

Гидроэлектростанции

Дамбы

Очистные сооружения

Сооружения ГО и ЧС

Тоннели

Фундаменты

Аквапарки

Пожарные резервуары

Шахты

Паркинги

Бассейны

Подвалы

Колодцы

Фонтаны

Бетонные резервуары

- однократное применение
- самозалечивание трещин раскрытием 0,4 мм
- безопасное применение в резервуарах с питьевой водой
- защита сооружений на весь срок эксплуатации

Рост кристаллов Пенетрон в структуре бетона

www.penetron.ru

Бесплатная техническая поддержка: 8 800 200 70 92

На правах рекламы

Владимир Григорьев: «Агломерация должна быть сформирована с учетом экологического каркаса»

Дарья Литвинова / Удалось ли достигнуть договоренности по ключевым вопросам с Правительством Ленобласти в работе над Концепцией совместного градостроительного развития, когда появятся первые проекты реализации в рамках КУРТ и получит ли продолжение архитектурный конкурс по развитию территорий промышленного «серого пояса», рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику» председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев. ➔

– **Владимир Анатольевич, каковы итоги полугодия работы Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга?**

– За прошедший период была проведена масштабная работа по корректировке Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга в соответствии со вступившими в силу изменениями Закона № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Петербурга: режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон». Проект ПЗЗ был утвержден Правительством Петербурга 4 июля 2017 года.

Кроме того, была осуществлена работа по внесению изменений в Генеральный план по так называемому «инфраструктурному пакету». 28 июня 2017 года проект закона был рассмотрен и принят Законодательным собранием Петербурга в третьем чтении. Сейчас Комитетом ведется работа по созданию нового Генерального плана на долгосрочную перспективу, в его основу ляжет разрабатываемая Концепция совместного градостроительного развития Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации).

Большое внимание мы уделили конкурсной деятельности, организовав международный архитектурно-градостроительный конкурс на разработку Концепции планировочного и объемно-пространственного решения Музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда». Итоги конкурса подвели 8 сентября текущего года. Перед жюри стоял крайне сложный выбор, ведь все работы 9 архитектурных бюро Санкт-Петербурга, Москвы, Финляндии, Германии и Норвегии выполнены на высоком уровне, с большим вниманием к деталям и трагическим страницам нашей истории. Мы не смогли определить один лучший проект, посчитав, что таких проектов 4 – это «Студия 44», архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры», «Архитектурная мастерская Мамошина» и финское бюро Lahdelma & Mahlamäki. В ближайшее время нам предстоит совместно с участниками событий тех дней, блокадниками и ветеранами города, определить победителя.

Сейчас проходит еще один не менее интересный конкурс на «симметричные кварталы» в Петербурге и Минске по программе российско-белорусского сотрудничества. Его итоги мы также планируем подвести в конце года.

– **В работе над Концепцией агломерации удалось ли достигнуть взаимопонимания с Правительством Ленинградской области по ключевым вопросам?**

– В целом договоренность достигнута. Совместно с Комитетом по архитектуре и градостроительству Ленобласти определены и согласованы границы зон взаимного влияния. Достигнуты договоренности о размещении ряда объектов, обеспечива-



ющих жизнедеятельность города на территории области (таких, как места утилизации отходов). Определены действия по совместному развитию улично-дорожной сети. Но в этом вопросе мы, как говорится, были «обречены» на успех, поскольку решение транспортных задач осуществляется в рамках Координационного совета по развитию транспортной

зеленой пояса зон жилищного строительства, вплотную подошедших к границам города со стороны области. Совместно с соседним регионом мы должны определить структуру экологического каркаса, сочетание кольцевых и радиальных зеленых зон вокруг Петербурга, закрепить их как территории охраняемого и сохраняемого ландшафта.

Не скрою, город выступает с максималистской позицией – создание и сохранение зеленого пояса вокруг Петербурга

системы Петербурга и Ленобласти под руководством министра транспорта РФ М. Ю. Соколова. Нами была проведена работа по синхронизации и стыковке улично-дорожной сети, определению технических коридоров.

И, на мой взгляд, главное – достигнуто общее понимание, что формирование агломерации должно строиться на основе создания экологического каркаса. Однако здесь есть ряд вопросов, которые нам еще предстоит согласовать с Правительством Ленобласти. Не скрою, город выступает с максималистской позицией – создание и сохранение зеленого пояса вокруг Петербурга, что и было заложено в Генеральных планах прошлых лет. Но жизнь вносит свои коррективы, и сегодня мы наблюдаем активное наступление на этот

категорически не согласен. Я отчасти бы понял, если бы нас упрекали за то, что корректировки в Генплане касались только действующих проектов, или нас обвиняли бы в недостаточности изменений, связанных с проектами, которые еще предстоит реализовать, но ведь ничего подобного не произошло. Генеральный план – это в принципе картина будущего, он содержит в себе проекты как находящиеся в стадии реализации, так и перспективные, но отнюдь не «мертвые».

– **Продолжается разработка Генплана Петербурга на 2019 – 2043 годы. На какой стадии сейчас находится работа?**

– В основе создаваемого Генерального плана должны быть положения Концепции совместного градостроительного развития Петербурга и Ленобласти, о которой я уже говорил. Поскольку новая форма Генплана, предписанная федеральными документами, предполагает отображение региональных объектов, сейчас мы занимаемся сбором необходимых исходных данных. Мы уже собрали информацию примерно о 50 тыс. региональных объектов, которые подлежат отображению. Согласно поручению вице-губернатора Петербурга И. Н. Албина, мы создали так называемые «температурные карты», которые представляют собой анализ обеспеченности территорий города объектами социально-культурной и бытовой инфраструктуры. «Температурные карты» позволяют определить территории особо острого дефицита и территории, относительно благополучные в плане обеспеченности такими объектами. В Генплане эти данные также будут учтены. Сегодня Правительством Российской Федерации разрабатывается концепция пространственного развития страны, в соответствии с которой будет откорректирована Концепция развития Санкт-Петербурга, – это «Стратегия-2030». Она также должна найти свое отражение в Генеральном плане.

– **В недавно утвержденных постановлением города обновленных ПЗЗ установлен перечень территорий, которые получают развитие как КУРТ. Город выбрал 14 территорий для КУРТ, но по своей инициативе будет развивать не все. Почему?**

– Действующей редакцией Градкодекса для осуществления деятельности по комплексному устойчивому развитию территорий определены четыре критерия. Так, закон позволяет определять границы участков под КУРТ в ПЗЗ, где не менее 50% объектов – это аварийные здания (кроме многоквартирных домов), объекты, которые не соответствуют градостроительному регламенту и которые используются не по назначению. Территорий, которые бы удовлетворяли этим критериям, в Петербурге практически нет. Пока определены две – территория бывшей воинской части в Красносельском

– **Когда подготовка Концепции будет завершена?**

– Уместнее говорить о завершении очередного этапа работы. В процессе разработки концепции мы пришли к единому мнению, что она должна быть «живым», постоянно действующим и дополняемым документом, как и Генеральный план. Завершение очередного этапа работы намечено на ноябрь текущего года.

– **В июне были одобрены поправки в Генплан Петербурга. Некоторые эксперты поспешили назвать обновленный Генплан конгломератом «мертвых проектов». Согласны ли Вы с такой оценкой?**

– Такая оценка мне представляется субъективной и не обоснованной, я с ней

районе и территория бывшего золоотвала в районе Дальневосточного проспекта. В то же время территорий, которые нуждаются в КУРТ, но находятся в частной собственности, – гораздо больше. Поэтому и территорий, заявленных по инициативе правообладателей, будет больше.

На данный момент нет четкого понимания по поводу того, как будут строиться взаимоотношения по договору КУРТ, в котором должны быть прописаны обязательства двух сторон, а также этапы и сроки реализации проекта. Сейчас по нескольким территориям как раз подходим к разработке таких «пилотных» договоренностей. Градкодекс не содержит типовой формы такого договора, но его и не должно быть. Для разных городов и отличных градостроительных ситуаций эта задача может быть решена по-разному.

Одна из территорий – квартал у Лиговского проспекта – уже развивается в рамках КУРТ. Я думаю, он станет одним из первых проектов, который реально покажет, как будут учтены интересы различных собственников. Проектом занимается сильная девелоперская группа, и мы надеемся, что им удастся успешно решить эту сложную задачу.

– В прошлом году Комитет организовал и провел архитектурный конкурс, касающийся развития трех территорий «серого пояса». Планируете ли распространить эту инициативу на другие промышленные территории, нуждающиеся в реновации?

– Прежде всего, нам удалось утвердиться в представлении о том, что территории «серого пояса» должны развиваться комплексно – здесь должны быть созданы и рекреационные, и общественные пространства, и места приложения

труда, и жилая застройка. Конкурс показал различие подходов к решению этой задачи, что оправдано: для разных территорий и решения должны быть индивидуальными.

Развитие «серого пояса» – задача, которая стоит перед городом в целом, а не только перед Комитетом по градостроительству и архитектуре. Первостепенное значение в определении векторов развития этих территорий имеет решение таких вопросов, как приложение труда и характер создаваемых производств, инвентаризация действующих предприятий. Это находится в ведении Комитета

Откровенно говоря, финансовые возможности города пока не позволяют говорить о преобразовании территорий «серого пояса» за счет бюджета

по промышленной политике и инновациям Петербурга. Отдельная тема – имущественные вопросы. Здесь мы ждем методологической поддержки от городского Комитета имущественных отношений. Думаю, задачи по развитию «серого пояса» в той или иной степени касаются всех профильных комитетов.

Безусловно, было бы очень полезно получить проектные решения по развитию всех территорий «серого пояса». В рамках состоявшегося конкурса мы предложили архитекторам только три участка, в южной части города. Вместе с тем, такие территории есть и на севере – например, на Выборгской стороне.

Одной из идей этого конкурса было привлечь внимание бизнеса к проектам развития «серого пояса», активизировать

инвестиционный процесс вокруг этих территорий. Ведь, откровенно говоря, финансовые возможности города пока не позволяют говорить о преобразовании этих зон за счет бюджета. Во Франции, например, был разработан законодательный механизм, по которому построен район Дефанс в Париже. Это была так называемая концепция «национального интереса». Если территория признавалась важной для развития, для нее разрабатывали определенные условия, которые никто не вправе оспаривать. Аналогичный пример – территория у вокзала Аустерлиц. У нас таких законов, к сожалению, нет.

– Исторически сложилось, что Петербург в определении своего архитектурного облика чаще ориентируется на европейские образцы. Как родилась идея конкурса «Симметричные кварталы»? Опыт коллег из стран ближнего зарубежья может обогатить Петербург в архитектурном плане?

– Я бы разделил эти два вопроса – про конкурс и опыт. Беглого взгляда на опыт минчан достаточно, чтобы понять, что они строят с гораздо меньшей плотностью, чем мы. И при этом их проекты являются коммерчески состоятельными. Если мы вдруг начнем перенимать опыт Белоруссии и установим для Петербурга коэффициент использования территорий около 1 или меньше, как в Минске, то, боюсь, налогами мы город не обогатим и девелоперы

не увидят рентабельности в своих проектах. Вместе с тем наши белорусские коллеги успешно и профессионально решают свои градостроительные задачи, никаких кризисных явлений, например, в Минске, я не увидел.

Конкурс на «симметричные кварталы», на мой взгляд, очень красивая идея. Вектор разобщенности, который мы наблюдаем сегодня и который отчасти поддерживаем сами (а иногда его навязывают нам извне), неправилен. Проблема разобщенности населения существовала всегда. Но всегда существовала и идея развития. Поэтому любые поводы для совместных действий и сопричастности друг другу сегодня можно только приветствовать.

Суть конкурса в том, что наши минские коллеги проектируют жилой квартал в Петербурге, а мы делаем «симметричный» проект в Минске. Это покажет, насколько мы ушли друг от друга в своих, в том числе и архитектурных представлениях, или все еще остаемся в похожем мировоззрении. В Петербурге речь идет о социальном жилье, этот проект будет реализован, он заложен в планы Комитета по строительству Петербурга, отражен в адресно-инвестиционной программе. Насколько я знаю, белорусская сторона так же серьезно подходит к вопросу реализации проекта в Минске, который выполнят петербургские архитекторы.

КСТАТИ

Территория конкурсного проектирования «Белорусского квартала» в Санкт-Петербурге расположена в районе Полюстрово Калининского района в окружении промышленной и жилой застройки. Площадь участков, предназначенных для строительства жилых домов, составляет 3,89 га.

Объект

Небоскреб с опережением

Ольга Кантенирова / Группа компаний «РосСтройИнвест» приступила к строительству 32-этажного дома «Пётр Великий», входящего в состав жилого комплекса «Пётр Великий и Екатерина Великая». Работы ведутся с опережением графика.

Как сообщили в «РосСтройИнвесте», разрешение на строительство объекта было получено в августе 2017 года. Сегодня застройщик уже завершает нулевой цикл и открыл продажи на объекте. На рынок выведено 433 квартиры. «Очень редкий в моей практике случай – когда продажи открываются на стадии готового нулевого цикла, – комментирует директор по строительству ГК «РосСтройИнвест» Виктор Тарасов. – Более того, к моменту регистрации первого договора долевого участия в корпусе «Пётр Великий» мы уже поднимем первый этаж. На данный момент завершены подготовительные работы, свайное поле и монолитный ростверк с подвалом».

«Пётр Великий» станет вторым по высоте жилым домом Петербурга. Его высота составит 100 м. Первым жилым небоскребом стал ЖК «Князь Александр Невский» – еще один проект «РосСтройИнвеста». Это 36-этажное здание, высота которого со шпилем достигает 124 м.

Жилой комплекс комфорт-класса «Пётр Великий и Екатерина Великая» возводится в Невском районе Петербурга. Проект включает в себя два корпуса высотой 32 и 24 этажа соответственно, которые будут строиться в пять очередей. Работы на первом доме планируется реализовать в три этапа, завершив их в IV квартале 2018 года, на втором – в I квартале 2020 года. В рамках пятой очереди запланирован многоуровневый паркинг на 298 машиномест.

По словам Виктора Тарасова, «Пётр Великий» возводится по технологии монолитного строительства с использованием железобетонных перекрытий и газобетонных блоков. Список требований

к строительству высотных объектов значительно больше по сравнению с нормативами для домов до 75 м (подробнее – на стр. 4, вкладка). По этой причине все балконы и лоджии комплекса будут остеклены специальным особо прочным стеклом, профиль которого начиная с 25 этажа усилят.

Особое внимание уделит застройщик и инженерным системам жилого комплекса. В доме будет применена двухтрубная горизонтальная система отопления, приточная вентиляция с естественным побуждением движения воздуха и вытяжная с механическим побуждением. Класс энергоэффективности здания будет повышенным: В++.

В отделке дома строители используют керамогранитную плитку, тонкослойную штукатурку и витражное остекление. Для обеспечения безопасности проживания в доме предусмотрены незадымляемые лестницы, системы пожарной сигнализации и дымоудаления.



«Пётр Великий» планируется достроить в IV квартале 2018 года

КСТАТИ

ЖК «Пётр Великий и Екатерина Великая» включает в себя 1683 квартиры различной планировки: студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные. Высота потолков составляет 2,74 м, а на верхнем этаже – 2,95 м. Площадь студий варьируется от 24 до 30 кв. м,

однокомнатных квартир – от 38 до 44 кв. м. Для всех типов планировок, в зависимости от этажа, есть варианты с одной-двумя лоджиями или с возможностью выхода на лоджию из каждого помещения. Все квартиры сдаются с подготовкой под чистовую отделку.

НОВОСТИ

«Морская звезда» для «Эталона»

Михаил Светлов / Чиновникам Смольного удалось договориться с ГК «Эталон» об участии компании в достройке ЖК «Морская звезда», который начала возводить ГК «Город».

О том, что «Эталон» достроит ЖК «Морская звезда», «Строительному Еженедельнику» сообщили дольщики ГК «Город». По их словам, представители «Эталона» уже появляются на строительной площадке «Морской звезды». «Комплекс передан надежной компании. Мы уверены в том, что компания «Эталон ЛенСпецСМУ» достроит объект, так как ее собственные активы позволяют это сделать», – говорят дольщики. В самой компании эту информацию не комментируют. Но близкие к ней источники, а также чиновники Смольного, знакомые с ходом переговоров девелопера и администрации по этой теме, сообщили, что застройщик обдумывает предложение города и рассчитывает экономику участия в проекте. «Стороны готовят совместное заявление о сотрудничестве. А дольщикам ГК «Город» расскажут все детали на совещании по достройке их домов в конце сентября текущего года», – сообщили источники «Строительному Еженедельнику». «Морская звезда» – это жилой комплекс площадью 42 тыс. кв. м на 1100 квартир на углу улиц Яхтенной и Оптиков. Строить его ГК «Город» начала в 2013 году. Но уже в 2014 году все работы остановились. Почти 600 квартир в этом доме продано. «Объект готов на 30%. В нем не завершены даже монолитные работы. В 2015 году на достройку комплекса нужно было 2,2 млрд рублей. Генподрядчик «Проммонолит», которому передали для работы все объекты ГК «Город», в том числе и этот, вложил в него за последнее время 500-600 млн рублей. Но цены выросли. Так что достройка наверняка обойдется в лучшем случае в 2 млрд рублей», – переживает одна из дольщиц ГК «Город».

При этом в «Морской звезде» свободно 540 квартир (их общая площадь – 22 тыс. кв. м), а также коммерческие «встройки» и паркинг. Видимо, возможность впоследствии распорядиться этой недвижимостью и частично компенсировать затраты на завершение долгостроя «Эталон» и обсуждает сейчас с городом.

Всего после ГК «Город» остались незавершенными три жилых комплекса: «Ленинский парк» (2,6 тыс. квартир), «Прибалтийский» (2,1 тыс. квартир) и «Морская звезда» (более 1 тыс. квартир). Стройки не ведутся с 2014 года. В 2015 году суд принял решение об аресте по подозрению в мошенничестве председателя совета директоров группы компаний «Город» Максима Ванчугова. С лета 2016 года достройкой проблемных домов ГК «Город» занимается ХК «Эра», где доля в 70% принадлежала Артёму Маневичу. Под его руководством ХК «Эра», которая завершает долгострой «Города», смогла привлечь почти 3 млрд рублей на стройку и довела до конца строительство двух корпусов ЖК «Ленинский парк» (6А и 7А). Квартиры переданы дольщикам. А минувшим летом Артём Маневич вынужден был выйти из ХК «Эра», поскольку другую его компанию – «Вэст-Капитал» – начал из-за долгов банкротить «Сбербанк». Сейчас ХК «Эра» контролирует его деловой партнер Игорь Бучеров.

Дом Челищева продадут под гостиницу

Михаил Светлов / Фонд имущества Петербурга в конце октября продаст историческое здание на Вознесенском проспекте, 36. Актив оценен в 270 млн рублей. Эксперты считают, что его логичней всего приспособить под отель. ➔

Торги Фонда имущества по продаже исторического здания с земельным участком на Вознесенском проспекте, 36, назначены на 25 октября текущего года. Речь идет об особняке Челищева, который имеет статус памятника регионального значения. Здание много лет было жилым, но пять лет назад было расселено. Город в начале текущего года озвучивал планы по передаче этого здания инвестору по концессионному соглашению. Но позже было принято решение продать его на аукционе. Лот сформирован из земельного участка площадью 0,36 га и исторического дома площадью 7,4 тыс. кв. м. Стартовая стоимость актива – 270 млн рублей. Эксперты считают, что в процессе торга цена вряд ли значительно вырастет.

«Актив интересный, и цена невысока. Но на него вряд ли будет много претендентов, поскольку реновация зданий-памятников – крайне рискованный бизнес», – поясняет исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Новый собственник здания должен будет за 5 лет провести его реконструкцию. Оценщики Фонда имущества считают, что самый перспективный вид использования здания после реновации – под отель класса «3 звезды». Но



Фото: Никита Крючков



Реновация зданий-памятников – крайне рискованный бизнес

в Colliers International считают, что реализация жилищного проекта будет наиболее интересным сценарием, поскольку здание расположено в жилой зоне. «Также достаточно интересный вариант – бизнес-центр. Хотя он наверняка столкнется

с дефицитом парковочных мест», – говорит директор департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова.

Инвестиции в реконструкцию здания она оценила в 50 тыс. рублей на «квадрат» (общий объем вложений в этом случае составит 370 млн рублей). Но коммерческий директор Yolkki Village Константин Матыцын считает, что объем инвестиций может составить от 500 млн до 1 млрд рублей в зависимости от нынешнего состояния объекта. «Инвестору придется согласовывать все работы с КГИОП, что может усложнить и затянуть работу», – говорит он.

КСТАТИ

К этому зданию присматривается московская компания ООО «Отель «Вознесенский». Она стала единственным участником первого аукциона по данному зданию, который был назначен на 6 сентября текущего года, но не состоялся. Как пишут СМИ, один из учреди-

телей компании – столичная ГК «Стриминвест», дочерняя структура Внешнеторгового объединения «Союз Внешстройимпорт». За 25 лет работы ГК «Стриминвест» реализовала 20 проектов недвижимости общей площадью 200 тыс. кв. м.

«Сенатор» купил «Северную столицу»

Михаил Светлов / Сеть «Сенатор» приобрела у санируемого «Балтийского банка» бизнес-центр «Северная столица» в Петербурге. Эксперты оценили сделку в 1,7 млрд рублей.

Сеть бизнес-центров «Сенатор», входящая в холдинг «Империя» Андрея Фоменко, приобрела бизнес-центр «Северная столица» на набережной Мойки, 36. До последнего времени активом владел «Балтийский банк», который из-за корпоративного конфликта собственников оказался в сложной ситуации – последние три года его санирует «Альфа-Банк». Переговоры о покупке «Северной столицы» «Сенатор» вел полтора года. Компания собиралась купить здание в пакете с другим бизнес-центром «Балтийского банка» – «Аэроплазой» на Стартовой улице, 8. Но в итоге «Сенатор» закрыл только одну сделку (а переговоры о покупке «Аэроплазы», по послед-

ним данным, ведет Jensen Group). О том, что «Северная столица» перешла под контроль «Сенатора», сообщили участники рынка, арендаторы бизнес-центра (они получили уведомление о смене собственника здания 5 сентября текущего года) и представители банка-продавца. Бизнес-центр «Северная столица» был введен в строй в 1998 году. Это здание площадью 22,5 тыс. кв. м. В настоящее время запрашиваемая ставка аренды для этого объекта – 2,1 тыс. рублей за 1 кв. м. в месяц (включая эксплуатационные расходы и НДС), что на 10% выше средней в бизнес-центрах класса А в Центральном районе. Бизнес-центр заполнен арендаторами на 100%. Среди них такие компании, как Raiffeisenbank, Deutsche Bank, Siemens и др. По оценке директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анны Сигаловой,

рыночная стоимость «Северной столицы» составляет 1,5-1,7 млрд рублей. «Объект расположен в «золотом треугольнике», где новых бизнес-центров почти не строят. У него есть важное преимущество – паркинг», – отмечает она. «Сейчас прекрасное время для сделок. Многие собственники находятся в слегка стрессовом состоянии, а некоторые активы

и вовсе перешли к банкам, которые стремятся их реализовать. У тех, у кого еще остались деньги или возможности для финансирования, есть все шансы приобрести качественные ликвидные активы. В первом полугодии было осуществлено 7 сделок по продаже бизнес-центров общей площадью более 90 тыс. кв. м», – сообщил гендиректор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

КСТАТИ

Объем инвестиций в недвижимость Петербурга, по данным NAI Becar, за первое полугодие 2017 года составил 560 млн долларов, превысив показатель 2016 года в 1,8 раза. Эксперты Colliers International прогнозируют рост инвестиций в недвижимость города по итогам текущего года почти на четверть – до 1 млрд долларов. Аналитики отмечают, что главный тренд этого года на инвестиционном рынке – серьезный рост объема классических инвестиционных сделок – до 600 млн долларов. Это почти вдвое больше, чем в прошлом году. «Но до инвестиционных рекордов, поставленных до кризиса (в 2014 году вложения в недвижимость города составили 1,5 млрд долларов), рынок пока не дотягивает», – заключили эксперты Colliers International.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

сентябрь 2017 год



3

Олег Пашин:

«Петербург остается одним из немногих городов, где можно зарабатывать на инвестициях в новостройки»

Заоблачные квартиры

4

Согласно недавно принятому законодательству, в Петербурге нельзя строить жилье выше 12 этажей. В каких объектах осталась еще возможность купить квартиры на высоте?



Безопасность на уровне

5

Безопасность проживания – ключевой параметр элитного жилья. Это не набор отдельных опций, а философия жизни. Пример такого подхода – ЖК «Леонтьевский Мыс».



Весь арсенал комфорта

6

В то время как некоторые крупные петербургские застройщики говорят о сокращении спроса на 6-8%, в ГК «Арсенал-Недвижимость» констатируют стабильный рост продаж.



Смена инвесторских приоритетов

Последний всплеск инвестиционных покупок жилой недвижимости на первичном рынке наблюдался в конце 2015 года. Сегодня частные инвесторы смещают свой интерес в сторону коммерческой недвижимости. (Подробнее на стр. 2)

КЛУБНЫЙ
ДОМ
ОТ
4,1
МЛН. Р

ДВА АНГЕЛА
М. НОВОЧЕРКАССКАЯ



РОССТРОЙИНВЕСТ

РАБОТАЕМ ПО ФЗ 214

331-50-00

ЗАСТРОЙЩИК ООО «РОССТРОЙИНВЕСТ». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RSTI-SPB.RU. АДРЕС ОБЪЕКТА: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. РЕСПУБЛИКАНСКАЯ, 35 «А»

Смена инвесторских приоритетов

Роман Русаков / Последний всплеск инвестиционных покупок жилой недвижимости на первичном рынке наблюдался в конце 2015 года. Сегодня частные инвесторы смещают свой интерес в сторону коммерческой недвижимости – приумножить капиталы, приобретая строящееся жилье, достаточно сложно, говорят эксперты. ➡

Сегодня есть несколько вариантов инвестиций в покупку жилья. В первом случае, если человек уверен в надежности застройщика, он покупает строящееся жилье еще на начальной стадии. Затем, уже ближе к сдаче объекта, делается переуступка, поскольку по мере готовности жилья его стоимость возрастает. Частный инвестор закрывает сделку, зарабатывая на разнице цены на старте строительства и на этапе его окончания. Чаще всего предметом таких инвестиционных покупок являются малометражные квартиры – студии и «однушки».

Второй вариант – когда приобретаемое жилье сдается в аренду. «Нередко это происходит в тех случаях, когда квартира покупается для детей, так сказать, «на вырост», с расчетом на пользование в будущем», – говорит руководитель отдела маркетинга «Н+Н» Майя Афанасьева. Или же вариант сдачи жилья в аренду выбирают те, кого можно назвать современными рантье. «Они покупают квартиру, но сами в ней не живут, получая доход от сдачи в аренду», – говорит г-жа Афанасьева.

Ошибки в расчетах

Впрочем, ситуация на рынке меняется. Пять лет назад стратегия инвестирования на рынке новостроек была простой. Выбирались дома застройщиков с хорошей репутацией. Сравнивались цены на строящиеся квартиры со сдачей в интервале от нескольких месяцев до двух лет с ценами на аналогичные новые квартиры, уже зарегистрированные в собственности. «Стоимость квартир в собственности с высокой точностью позволяла предсказать, что после сдачи дома инвестиционная квартира будет стоить не ниже, чем квартиры на «вторичке». Помню, что

Альтернативные предложения, близкие по соотношению доходности и риска к вложениям в недвижимость, отсутствуют

объективно удавалось «поймать» разницу в 10-15% годовых», – рассказывает Максим Ельцов, генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство». Он полагает, что при выборе объекта инвестиций нельзя использовать предположения о росте рынка в целом. Ведь цены за два года могут вырасти, а могут и почти не измениться. «Если покупать новостройку для перепродажи после сдачи, то надо ориентироваться на текущий уровень цен. Если брать объект с целью сдачи в аренду, то надо использовать в расчетах текущую рыночную арендную ставку. Исключение – когда у вас есть основания предполагать, что цена объекта или аренды данного объекта изменится относительно рынка в целом. Например, появится новая станция метро, вырастет престиж района, увеличится пешеходный поток и т. д.», – уверен он.

Вариант же приобретения квартиры под последующую сдачу ее в аренду также невыгоден, считает г-н Ельцов: «Доход-



Тенденция к смещению инвестиционного спроса на коммерческие помещения подкрепляется текущими показателями продаж

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

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», отмечает: «Сегодня многие частные инвесторы перенесли свое внимание с сегмента жилой недвижимости на коммерческие помещения в новостройках.

Это связано с более высокой доходностью, отсутствием необходимости отделки, поскольку большинство арендаторов делает ремонт «под себя». В настоящее время показатели доходности находятся на следующем уровне: жилье – 5-7%, апартаменты – до 10%, коммерческие помещения – до 12-15%. Тенденция к смещению инвестиционного спроса на коммерческие помещения подкрепляется текущими показателями продаж. По итогам первого полугодия 2017 года, объем продаж коммерческой недвижимости в нашей компании вырос в 6 раз по сравнению с аналогичным периодом 2016 года».

Минусы альтернативы

Сегодня, как считают эксперты, есть и более привлекательные инструменты инвестиций, чем строящееся жилье, однако и у них есть свои минусы.

В качестве альтернативы инвестирования в строящееся жилье можно рассматривать более консервативные инвестиции – такие, как облигации государственных и частных компаний, если инвестора интересует доход в рублях. «Также можно обратить внимание на еврооблигации, если не смущает получение прибыли в валюте», – говорит Юлия Рожнецова, исполнительный директор АН «ДОМПЛЮСОФИС». Но она обращает внимание на то, что прежде всего нужно определить уровень риска. «И обязательно обратить внимание на защиту капитала, на доходность, сроки инвестирования. При этом, чем больше доходность по ценным бумагам, тем выше риски», – отмечает эксперт.

Катерина Соболева, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Becar Asset Management Group, полагает, что альтернативные предложения, близкие по соотношению доходности и риска к вложениям в недвижимость, в стране просто отсутствуют – во всяком случае, для частных инвесторов.

Юрий Неманежин, управляющий партнер GRAVION GROUP, с коллегой согласен: «Да, более выгодными инвестициями считаются акции, но здесь есть один нюанс: соотношение «выгода – риски». Ведь с помощью акций можно как хорошо заработать, так и серьезно потерять. В этом отношении инвестиции в недвижимость – это более безопасные инвестиции, имеющие хорошую доходность».

цифра

6-8%

годовых – средняя доходность от сдачи квартиры в аренду в Петербурге

мнение



Ольга Захарова,
директор
по продажам
и продвижению
компании «СПб
Реновация»:



– Исследования покупателей, которые регулярно проводит «СПб Реновация», показывают, что мотив «вложение средств» присутствует приблизительно в 10% сделок. При этом четкой инвестиционной стратегии придерживаются единичные покупатели, у которых есть продуманный бизнес-план, соотносящий затраты и возможные доходы, – таких, по нашим оценкам набирается не более 3%. Во всех остальных случаях «вложение средств» подразумевает не столько инвестиции, сколько сбережение, очень часто соединяющееся с другими мотивами (например, «вложением средств» часто называется квартира детям «на перспективу», речи об извлечении дохода – основной цели инвестирования – здесь не идет).



Ольга Трошева,
руководитель
Консалтингового
центра
«Петербургская
Недвижимость»:



– Среди районов Петербурга, где сейчас возводятся новостройки с высоким инвестиционным потенциалом, можно выделить Московский, Петроградский и Василеостровский. Эти локации традиционно привлекательны для инвестирования в объекты не только комфорт-, но и премиум-класса. Если рассматривать массовый сегмент, куда входят проекты комфорт- и эконом-класса, то в топ-5 также можно включить отдельные локации Приморского района, где после открытия общественно-делового комплекса «Лахта центр» ожидается дополнительный рост спроса на жилье, а также Невского района, который уже сегодня вышел в лидеры по объемам сделок на первичном рынке недвижимости. К перспективным локациям я бы отнесла бывшие промышленные территории, на месте которых в будущем появятся полноценные благоустроенные жилые кварталы с развитой инфраструктурой. Это так называемый «серый пояс» Петербурга, где сейчас реализуются проекты редевелопмента. Инвестиции в недвижимость – надежный способ сохранить и увеличить накопленные сбережения. В среднем за строительный цикл – от котлована до ввода объекта в эксплуатацию – в зависимости от объекта и стартовой цены стоимость квартиры в новостройке возрастает на 20-25%. Однако важно понимать, что такой доход может гарантировать далеко не каждый объект. Сейчас прибыль во многом зависит от правильного выбора застройщика и жилого комплекса.

Олег Пашин: «Петербург остается одним из немногих городов, где можно зарабатывать на инвестициях в новостройки»

Дарья Литвинова / Генеральный директор ЦРП «Петербургская Недвижимость» Олег Пашин рассказал «Строительному Еженедельнику», как меняются со временем стратегии частных инвесторов на рынке жилья и есть ли сегодня в Петербурге локации, обладающие перспективой существенной капитализации. ➔

– Олег Валентинович, говорят, что квартира – больше не инвестиция. Так ли это?

– Не могу согласиться с этим утверждением. Дело в том, что еще несколько лет назад схема спекулятивного инвестирования в квартиры работала практически безотказно. Любой объект, приобретенный на первоначальной стадии строительства и реализованный по его завершении, приносил от 30% и выше дохода. Сейчас ситуация несколько осложнилась. Доходность зависит от целого ряда факторов, в первую очередь нужно более тщательно выбирать проект.

– Есть определенные локации с перспективой существенной капитализации?

– Локация, безусловно, играет роль при выборе объекта для инвестиций, но, как я уже сказал, нужно предусмотреть и другие факторы. Например, ситуации, когда застройщик продает объект по цене чуть ниже рыночной в связи с тем, что нужно набрать средств на приобретение земельного участка для реализации следующего проекта. Здесь может быть много вариантов. Периодически по разным причинам застройщики проводят распродажи и акции. Сегодня успех инвестиций в жилье во многом зависит от того, насколько удачно выбраны моменты входа в проект и выхода из него. Причем для реализации актива совсем необязательно ждать окончания стройки. Определенную роль играет также и выбор схемы расчетов – стопроцентная оплата или рассрочка. Иными словами, правила игры усложнились, и во многом поэтому количество инвесторов на этом рынке сократилось. Отмечу при этом, что сократилось число спекулятивных инвесторов, действующих по схеме «купил-продал», но тех, кто приобретает недвижимость с целью получения постоянного дохода, не стало меньше.

– Речь идет о квартирах, которые сдают в аренду, или о коммерческой недвижимости?

– И то, и другое. Объект недвижимости как источник постоянного дохода – это и квартиры, сдаваемые в аренду, и апартаменты, и коммерческие помещения во встройке. В условиях снижения банковских ставок по депозитам популярность таких объектов у инвесторов растет. (Например, по данным ЦРП «Петербургская Недвижимость», с начала этого года количество сделок по покупке коммерческой недвижимости в объектах Setl City по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 30%.) Но и здесь нет простых вариантов. Необходимо оценить удобство помещения для будущего арендатора, удачность локации для последующей сдачи, просчитать будущие покупательские потоки.

– И все-таки, какие именно локации в Петербурге обладают инвестиционным потенциалом?

– Таким потенциалом обладают проекты комплексного освоения территорий. Возьмем, к примеру, Кудрово. За десять лет практически в чистом поле возник

Фото: Никита Крючков



квартал, гармоничный и благоустроенный, полноценно вписавшийся в городскую застройку. Те, кто поверил в эту локацию на ранних этапах ее развития, получили сейчас значительную капитализацию своих объектов.

Аналогичный пример – ЖК «Планетград» на Пулковских высотах. Цена, по которой мы реализуем квартиры в первых домах, имеет существенный потенциал для дальнейшего роста. Сейчас застройщик работает на будущее, на создание комфортной среды. В будущем квартиры здесь будут стоить значительно дороже.

Отличные перспективы у кварталов, расположенных в местах будущего

уже работают в столице. К ним вскоре присоединились и московские застройщики. Кроме того, мы уже неоднократно говорили о том, что у Setl Group есть девелоперский интерес к Москве, рынок которой очень привлекателен. Времена, когда на этом рынке поглощалось все, что ни возведут девелоперы, закончились. Поэтому считаю, что наш опыт в создании комплексных, концептуальных проектов будет для рынка Москвы актуальным и востребованным. Стадию, когда рынок «съест» все, мы прошли уже давно – и с тех пор работаем в условиях жесткой конкуренции и ограниченного спроса, постоянно совершенствуя свои проекты.

Еще несколько лет назад схема спекулятивного инвестирования в квартиры работала практически безотказно

строительства станций метро. Здесь я Америку не открываю. Близость метро – фактор, однозначно повышающий стоимость недвижимости. Хороший пример такого проекта – строящийся компанией Setl City жилой комплекс бизнес-класса «Палацио» на пересечении Косой и 25-й линий В. О., рядом с которым запланировано открытие станции метро «Горный институт».

– Совсем недавно стало известно, что в Москве открывается клиентский офис Setl Group. Каковы задачи этого отделения? Каких результатов Вы планируете достичь?

– Активно развивая нашу региональную дилерскую сеть, мы обратили внимание на то, что у покупателей в регионах есть интерес к объектам не только в Петербурге, но и в Москве. Сначала мы начали заключать брокерские договоры на реализацию московских объектов, прежде всего наших петербургских партнеров, которые

– А насколько активно проявляют себя регионы на петербургском рынке?

– Около 30% сделок на рынке – региональные. Больше всего покупателей из регионов, изначально ориентированных на Петербург (таких, как Мурманск, Архангельск, Норильск). Много покупателей с Дальнего Востока и из нефтегазовых регионов. Но если говорить о последних, то конкретной привязки к Петербургу у них нет – они рассматривают Россию в целом. Квартиры приобретаются и для собственного проживания, и для детей, и для сдачи внаем, и с целью инвестиций. Отмечу при этом, что Петербург остается одним из немногих российских городов, где еще можно зарабатывать на инвестициях в жилье.

– Какова доля ипотеки в структуре продаж «Петербургской Недвижимости» сегодня? Тенденция по снижению ипотечных ставок компенсирует в пол-

ном объеме падение покупательского спроса на квартиры?

– Это уже в значительной части произошло. В структуре сделок у многих застройщиков доля ипотеки составляет не менее 60%. Если какое-то время назад компании развивали программы рассрочек, которые были очень популярны, то сейчас ипотека, благодаря низким ставкам, увеличивает долю в структуре сделок. Если ставки будут снижаться и далее, в этот процесс будет вовлекаться все большее количество покупателей. На мой взгляд, рынок сейчас сбалансирован и устойчив. Большинство компаний чувствует себя вполне уверенно.

– Однако аналитики подсчитали, что в первом полугодии 2017-го сокращение объемов продаж в Петербурге составило, по разным оценкам, от 20 до 40%.

– По итогам первого полугодия объем продаж «Петербургской Недвижимости» снизился всего на 5%. Учитывая наши объемы, это уровень погрешности. Разница в оценках динамики объемов продаж – это вопрос перераспределения покупательского спроса от менее качественных к более качественным проектам. Мы не чувствуем «проседания» рынка. Очень активными в этом году были август и сентябрь. Я думаю, что петербургские застройщики по итогам года по объему продаж выйдут в плюс примерно на 5-10%.

цифра

на 30%

увеличилось количество сделок по покупке коммерческой недвижимости в объектах Setl City с начала этого года



Заоблачные квартиры

Ольга Кантемирова / Согласно недавно принятому законодательству, в Петербурге нельзя строить жилье выше 40 м (12 этажей). В каких объектах осталась еще возможность купить квартиры на высоте, изучал «Строительный Еженедельник».

По мнению управляющего директора департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерины Соболевой, так как в черте города действует ограничительный высотный регламент, в Петербурге ощутимо выделяются здания уже начиная с 20-23 этажей. Поэтому под понятие «петербургский жилой небоскреб» можно отнести и 25-27-этажные дома.

На сегодняшний день самым высоким жилым зданием в Петербурге является 36-этажный жилой комплекс «Князь Александр Невский» от ГК «РосСтрой-Инвест» в Невском районе, который уже сдан и заселен. Высота здания со шпилем составляет 124 м. В комплексе, по данным Rusland SP, осталась непроданной единственная двухкомнатная квартира, площадью 79,3 кв. м, стоящая 8,02 млн рублей.

На втором месте среди высотных предложений на рынке недвижимости города – еще один проект «РосСтройИнвеста», жилой комплекс комфорт-класса «Пётр Великий и Екатерина Великая» в Невском районе. Он включает в себя корпус «Пётр Великий» высотой 32 этажа (100 м). Строительство объекта началось этим летом, завершить работы на первой очереди девелопер планирует в IV квартале 2018 года. Например, приобрести здесь однокомнатную квартиру площадью 33 кв. м сейчас можно за 2,53 млн рублей.



кстати

Строительство жилых домов высотой от 75 м – на 30-50% дороже домов меньшей высотности. Стоимость возведения каждого этажа после 20-го выше, чем строительство предыдущих. В таких зданиях нужно установить большее количество лифтов, причем скоростных. Каждый лифт для высотного дома втрое дороже, чем для обычного. По словам

директора по строительству ГК «РосСтрой-Инвест» Виктора Тарасова, для высотных зданий существуют повышенные требования к пожарной безопасности, потому что высота вышек МЧС для эвакуации составляет не более 50 м. В связи с этим в проекте должны быть предусмотрены дополнительные пути эвакуации.

Еще одно предложение среди жилых небоскребов Петербурга – жилой комплекс «Лондон Парк» от «Компании Л1». Объект находится в Выборгском районе – между станциями метро «Прспект Просвещения» и «Гражданский проспект». «Высота 25-этажных башен жилого комплекса «Лондон Парк» составляет 102 м. Отсчет этажности ведется не от уровня земли, а от стилобата – нижние этажи комплекса занимает торгово-развлекательный центр. По высоте башни претендуют на третье место среди самых высоких в городе зданий жилого назначения», – пояснила директор по развитию «Компании Л1» Надежда Калашникова.

Цена квадратного метра в жилом комплексе «Лондон Парк» варьируется от 80 тыс. до 102 тыс. рублей в зависимости от площади квартиры и сроков сдачи. Так, 25-метровая студия (расположенная в корпусе, ввести в эксплуатацию который

планируется в конце 2017 года) обойдется в 2,6 млн рублей.

Руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко отнесла к списку петербургских жилых высоток также жилые комплексы Ultra City («Северный город»), «Северная долина» («Главстрой-СПб») и «Живи! В Рыбацком» («СПб Реновация»).

Жилой комплекс Ultra City возводится в Приморском районе. Максимальная высота домов – 25 этажей. Проект является комплексным освоением территории (КОТ) и включает не только строительство новых домов, но также и объектов инфраструктуры. Сдача первых двух жилых корпусов Ultra City вместе со зданием детского сада намечена на III квартал 2017 года. Стоимость квадратного метра жилья составляет 97-111 тыс. рублей.

К проекту КОТ относится и жилой комплекс «Северная долина». Он реализуется

с 2009 года и в общей сложности включает в себя 2,7 млн кв. м жилья. Стоимость квадратного метра для домов со сроком сдачи в III квартале 2017 года – 74-95 тыс. рублей.

«Сегодня открыты продажи в 7-13 очередях строительства жилого комплекса «Северная долина». Здания жилого комплекса предполагают переменную этажность 26-28 этажей», – пояснила Катерина Соболева.

Дополняет список высоток города жилой комплекс «Живи! В Рыбацком», расположенный в районе Усть-Славянка. Это дома комфорт-класса разной высотности – от 13 до 25 этажей. По словам руководителя службы по работе с госорганами компании «СПб Реновация» Дмитрия Михалева, первую очередь начали строить в 2015 году, она будет введена в эксплуатацию до конца этого года. Год назад стартовала вторая очередь строительства. Всего в рамках проекта планируется возвести шесть очередей жилой площадью примерно 700 тыс. кв. м, а также четыре детских сада и две школы. Стоимость квадратного метра жилья начинается от 60,5 тыс. рублей.

Кроме того, скоро у петербуржцев появится возможность приобрести юнит в апарт-отеле самого высокого здания города – общественно-делового комплекса «Лахта центр» (его высота – 462 м). Но пока способ управления и другие параметры объекта не опубликованы.

Как объясняет Катерина Соболева, большинство высотных жилых комплексов строится на периферии Петербурга. Высотное здание позволяет получить больше жилых квадратных метров на меньшем участке земли. «Именно низкая стоимость становится основным преимуществом таких комплексов. Такие комплексы пользуются большим спросом у покупателей, так как дают возможность приобрести за 1,5-2 млн рублей квартиру вблизи от станции метро или недалеко от КАД», – подчеркнула эксперт.

Интересно, что стоимость жилья в высотках изменяется в зависимости от этажности. «То есть цена на квартиру на последнем этаже будет значительно выше, чем на аналогичную квартиру, но расположенную на нижнем или среднем этажах. По причине ограниченного предложения спрос на квартиры нельзя назвать высоким, но он есть, – считает Светлана Московченко. – И у данного продукта существует свой круг покупателей».

цифра

124 м –

высота самого высокого жилого дома в Петербурге

КОМФОРТ ПО ЦЕНЕ ЭКОНОМ

Фламинго
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ДОМ ПОСТРОЕН
ФОНТАН
ЗАКРЫТЫЙ ДВОР

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

«ФЛАМИНГО» у «Лесной»

Компания ООО «КапСтрой» занимается строительством ЖК «ФЛАМИНГО» в Калининском районе Санкт-Петербурга. Объект находится на пересечении проспекта Маршала Блюхера и Лабораторной улицы, в 10 минутах на транспорте от станции метро «Лесная».

Новый комплекс, высотностью 12-16 этажей, включает в себя 576 квартир и подземный паркинг. Квартирография представлена от студий площадью 30 кв. м до трехкомнатных квартир площадью 94 кв. м с террасами.

Высота потолков составляет 2,8 м. Квартиры передаются с подготовкой под отделку. На первых двух этажах комплекса размещены коммерческие помещения, во внутреннем закрытом дворе – детская площадка, места для отдыха и фонтан. В проекте развития квартала предусмотрено строительство школы, детских садов, поликлиники, спортивных сооружений и гипермаркета, а также новой станции метро «Арсенальная».

Жилой комплекс строится в две очереди. Первая очередь построена, на объекте работает Госкомиссия. Вторую очередь планируется сдать в I квартале 2018 года. Продажа квартир осуществляется по 214-ФЗ.

ЖК «ФЛАМИНГО» номинируется на звание «Самый уютный жилой комплекс, построенный в Санкт-Петербурге в 2017 году».



Безопасность на уровне

Ольга Кантемирова / Безопасность и приватность проживания – одни из ключевых параметров элитного жилья.

Это не набор отдельных опций, а полноценная концепция и философия жизни. Пример такого подхода –

жилой комплекс «Леонтьевский Мыс». ➔

В большинстве современных домов в Петербурге система безопасности ограничивается только соблюдением пожарных и санитарных норм. Дополнительные опции начинают вводить, как правило, уже после окончания строительства. В «Леонтьевском Мысе» пошли другим путем – детальная концепция закладывалась еще на этапе проектирования. Это позволило грамотно сформировать пространство и выстроить систему безопасности в пять рубежей, максимально учитывающую особенность дома.

Современная крепость

«Концепция «Леонтьевского Мыса» очень современна и – вне времени. Это своеобразная интерпретация дворца, крепости. Но не дворца с золотыми люстрами, а дворца как места сосредоточения наивысшего качества. Крепости – потому что вы максимально защищены», – говорит Филипп Старк, креативный директор британской студии дизайна YOO inspired by Starck, разработавшей дизайн фасадов, лобби и внутреннего двора жилого комплекса.

Географически и архитектурно «Леонтьевский Мыс» вызывает ассоциации с крепостью. «Комплекс расположен на полуострове, с трех сторон окруженном реками Малая Невка и Ждановка, Финским заливом. Во все времена такие места выбирались для строительства фортов с целью защиты Петербурга с воды», – рассказывает генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс» Игорь Оноков. Поднятый на 8 м над уровнем земли, внутренний двор жилого комплекса создает естественную защиту по аналогии с насыпными оборонительными фортификациями. А корпуса-секции охватывают пространство со всех сторон, делая двор полностью обособленным и защищенным от посторонних. Вход в парадные организован только с внутреннего двора. С набережных попасть в дом можно только через три лобби с ресепшеном или подземный паркинг.

IP для безопасности

В «Леонтьевском Мысе» реализована инновационная система безопасности, включающая пять уровней доступа для посетителей, современные средства охраны на основе новейших IP-систем и инженерных решений. Прогрессивные технологии, с одной стороны, обеспечивают приватность и защищенность жителей дома от случайных посетителей и непрошенных гостей. С другой, высокая степень защиты не нарушает повседневный комфорт и остается незаметной для владельцев квартир.

Обычно используется два уровня доступа на объект: вход в парадную и дверь в квартиру. В домах бизнес-класса добавляется третий: закрытая территория. Пять уровней доступа – это очень редкое решение. В Петербурге есть только одно жилое здание, где реализована подобная система безопасности – это дом для судей Верховного Суда. Похожий принцип – в правительственных зданиях и резиденциях. Чтобы система безопасности не мешала комфорту жильцов, застройщик внедрил унифицированную высокопроизводительную платформу на базе



Географически и архитектурно ЖК «Леонтьевский Мыс» вызывает ассоциации с крепостью

IP-технологий, а все защитные опции интегрировал в единый локальный автоматизированный аппаратно-программный комплекс.

Чужие здесь не ходят

Первый уровень – это периметр жилого комплекса, находящийся под постоянным контролем охраны и видеонаблюдения. Еще на этапе проектирования была исключена возможность прохода на территорию «Леонтьевского Мыса» через коммерческие помещения. Вход во внутренние помещения возможен только через лобби с ресепшеном и трехуровневый подземный паркинг.

Для прохода жильцов предусмотрены бесконтактные турникеты и инновационная система идентификации. «Реализовано это может быть разными способами. Окончательный вариант выберут сами жильцы и управляющая компания. Например, каждому выдадут транспондер, наподобие тех, что используются для проезда по ЗСД – своеобразный ключ, активирующийся на входе. Его можно прикрепить к кошельку, к верхней одежде или воспользоваться им с помощью мобильного

приложения. Если жилец забудет транспондер, то он сможет пройти благодаря фотоверификации (фото жильцов занесут в базу данных охраны) или по контрольному слову (как при совершении банковских операций).

Второй уровень – территория дома и внутреннего двора, который закрыт и круглосуточно охраняется. Минута по охране по специальному пропуску, гости комплекса смогут попасть только в нужную им секцию. Жильцы «Леонтьевского Мыса», как и на первом уровне доступа, пройдут этот пост беспрепятственно.

Третий уровень – парадная, на входе в которую будет установлен видеодомофон. Здесь решение, пропускать гостя или нет, принимает уже хозяин квартиры.

Далее – лифт, который является **четвертым уровнем** доступа. Гостям комплекса на постах охраны выдается разовый пропуск. Приложив его к идентификатору в лифте, они смогут подняться только на определенный этаж. Сегодня такая система широко распространена в Европе и США. В России реализуется в гостиничных комплексах. Для жилых домов – это по-прежнему редкость. Кстати, жильцы дома смогут подняться к себе в квартиру



Элитный жилой комплекс «Леонтьевский Мыс» расположен на Ждановской улице, 45, в Петроградском районе. Проект создавался специалистами дизайнерской студии YOO inspired by Starck и архитекторами «Студии 17». В доме три лобби, центральное из них – площадью 500 кв. м и высотой 10 м. Комплекс включает 399 квартир. Общая площадь жилья составляет 60 тыс. кв. м, внутреннего двора – около 8 тыс. кв. м. Проектом предусмотрено функциональное зонирование квартир на гостевую и приватную части. Представлен широкий выбор планировочных решений: квартиры с террасами, панорамными видами, собственными лифтами в квартиру, двухуровневые квартиры и т. д. При желании можно дополнительно заказать отделку по индивидуальным дизайн-проектам студии YOO Inspired by Starck в четырех знаковых стилях – Classic, Culture, Nature, Minimal.

на собственном лифте. Так, 30% всех лифтов в доме – это индивидуальные (квартирные) лифты.

И, наконец, **пятый уровень** – дверь в квартиру.

Территория гостеприимства

Согласно проекту, на территории объекта будет установлено более 150 камер видеонаблюдения, которые будут транслировать видео с периметра комплекса, внутреннего двора, детских площадок, ресепшена, лифтов, холлов и т. д. Важное преимущество – по запросу жителей «Леонтьевского Мыса» количество камер можно увеличить в 2 раза. «В обычных домах, чтобы добавить, например, дополнительную видеокамеру, нужно проводить ряд сложных манипуляций. В нашем жилом комплексе для этого уже заранее предусмотрены дополнительные разъемы», – рассказывают инженеры «Леонтьевского Мыса».

Система не только безопасна, но и удобна. «Например, если к жильцу комплекса приедут на длительное время родственники, то можно договориться о доступе в подземный паркинг, выдаче дополнительного транспондера, занесении фото в базу данных. Курьеры, представители службы доставки получают разовый пропуск. И по договоренности между соседями, если они захотят ходить друг к другу в гости, можно запрограммировать доступ на определенные этажи», – рассказывают представители «Леонтьевского Мыса».

Проезд на внутреннюю территорию двора будет закрыт для любого вида автотранспорта, кроме автомобилей экстренных служб. Сотрудников МЧС, скорой помощи, полиции, пожарной части встретит охранник или консьерж и оперативно сопроводит их до нужной квартиры.

цифра

более 150

камер видеонаблюдения будет установлено в ЖК «Леонтьевский Мыс»



достижения

Благоустроенные пространства на крышах

ЖК «Энфилд»

Расположенный в центре пос. Бутры Всеволожского района Ленинградской области, этот жилой комплекс примечателен разработчиком проекта – это «Архитектурная мастерская Цыцина», которая сознательно акцентировала в ЖК «Энфилд» мотивы британской архитектуры. Они видны, например, в обширных открытых общественных пространствах на крышах жилых корпусов или в нетрадиционном для Северной столицы формате квартир: помимо европланировок и комнат с эркерами будущим жильцам предлагаются собственные палисадники. Заявленный застройщиком комфорт-класс подтвержден такими опциями, как выделенные помещения под кладовые, система видеонаблюдения с видеодомофоном в каждой квартире, лучевая разводка отопления и др. Квартиры в ЖК «Энфилд» сдаются с полной отделкой, что также обеспечивает комфорт новоселам. Территория этого жилого квартала учитывает интересы и автовладельцев, и пешеходов. Для удобства первых – паркинг, а для вторых – прогулочные зоны с фонтанами и скамейками. В ЖК «Энфилд» возводятся уличные тренажеры, дорожки для бега и велопрогулок, открытые площадки на крышах, стадион, хоккейная площадка и теннисный корт. Для удобства семей с детьми в пределах территории строятся школа и детские сады.

ЖК «Гольфстрим»

Пример проекта, выполненного по абсолютно иным архитектурным принципам, однако обеспечивающего не меньший комфорт проживания. Это чуть более высотный комплекс, чем предыдущий (18 этажей вместо 12), спроектированный финским архитектором Юкки Тикканеном и отражающий особенности скандинавского стиля. Цветовые акценты, просторные лоджии, нетривиальное витражное остекление, просторные места общего пользования, кладовые – все это будет к услугам жильцов ЖК «Гольфстрим». Примечательно, что квартиры с полной чистовой отделкой предлагаются в нескольких цветовых решениях на выбор покупателя. Современный скандинавский подход к жилищному строительству, однако, не исчерпывается вниманием к деталям в организации внутриквартирного пространства. В ЖК «Гольфстрим» предусмотрены обширные общественные пространства внутри жилых корпусов. Например, к числу необычных для ЖК явлений стоит отнести сауны и тренажерные залы в свободном доступе для жильцов. А на открытом воздухе – во дворе – появятся площадки для занятий спортом и прогулочные зоны.

Весь арсенал комфорта

Татьяна Крамарева / В то время как некоторые крупные петербургские застройщики, работающие в наиболее популярных пригородных локациях, говорят о сокращении в нынешнем году спроса на 6-8%, в ГК «Арсенал-Недвижимость» констатируют стабильный рост продаж. ➔

Не стали исключением даже летние месяцы, традиционно спокойные для рынка недвижимости. А осенью покупательский интерес к объектам этого застройщика только усилился. В чем же причины такого устойчивого тренда?

Концепция

Компании во всем мире стремятся минимизировать издержки и увеличить долю выручки, в какой бы отрасли они ни работали. Каждый застройщик хочет зарабатывать не только здесь и сейчас, но также иметь достойную прибыль в будущем. Какой курс выбрать для сохранения и приумножения капитала? Какими цен-

ностями руководствоваться в условиях динамичного рынка? ГК «Арсенал-Недвижимость» полагает, что в первую очередь необходимо думать о покупателе и его способностях, финансовых возможностях, интересах. Завоевать и удержать покупателя невозможно, если не соответствовать его желаниям. В мире жестокой конкуренции, где производственное превосходство и ценовые преимущества мимолетны, где предпочтения покупателей изменяются быстро, как и технологии, создание устойчивых конкурентных преимуществ многим строителям кажется недостижимым. Девелоперу следует уметь поддерживать высокий уровень работы с клиентом, а не «накачи-

вать производственный мышечный потенциал». Для успешного будущего компания должна следовать за желаниями клиентов. Срыв сроков, невыполнение заявленных в рекламе обещаний, пренебрежение качеством передаваемых квартир негативно сказывается на репутации застройщика и влечет за собой спад покупательского интереса. Весомый фактор успеха на рынке – внутренний контроль качества строительных работ и внимание к деталям. ГК «Арсенал-Недвижимость» в качестве основного направления развития выбрала благоустройство, комфорт и внешний вид проектов. Благодаря этому компании удается держать высокий уровень покупательского спроса.



В беседках на детских площадках можно играть и в дождливую погоду



В ЖК «YouПитер» уже идет внутренняя отделка спортивного клуба Olymp



Наличие саун для жильцов выгодно выделяет ЖК «Гольфстрим» среди конкурентов



Променад с фонтаном в ЖК «Энфилд»

А торговая галерея с панорамным остеклением на первом этаже (которая наверняка будет востребована не только у жильцов ЖК «Гольфстрим») сделает этот проект центром динамично развивающегося жилого массива Кудрово. Словом, проект в полной мере обладает характеристиками, которые за последние годы стали визитной карточкой объектов класса «комфорт».

ЖК «YouПитер»

Мурино, где работают сегодня более двух десятков застройщиков, остается наиболее популярной локацией среди всех петербургских пригородов. Однако требования покупателей за последние годы претерпели явные изменения.

Во-первых, проекты типичного эконом-класса проигрывают тем, где комфорт – в приоритете. Во-вторых, у покупателей ужесточились требования и к проектам в целом, и к будущим квартирам, а также к качеству строительных материалов.

Как отмечают в ГК «Арсенал-Недвижимость», покупатель готов заплатить чуть больше, но получить квартиру с готовой, качественной отделкой, инфраструктурой, эстетикой мест общего пользования и дворов.

«Люди активно участвуют в общественной жизни района, организуют субботники, хотят видеть благоустройство и озеленение, парки, аллеи, ухоженные газоны, а не просто безликие многоэтажки», – говорят представители застройщика.

С этой точки зрения ЖК «YouПитер» – адекватный ответ на новые требования покупателей. Об уровне ком-



Типовое озеленение во дворах домов ГК «Арсенал-Недвижимость»

форта этого комплекса свидетельствуют такие преимущества, как высота потолков (3 м), дизайнерская роспись холлов, отделка «под ключ», просторные кладовые, качественная фурнитура, сантехника и т. д., подземный паркинг и видеонаблюдение на территории (с видеодомофоном в каждой квартире).

Школа и детский сад – во дворе. К числу выигрышных особенностей этого жилого комплекса стоит отнести детский футбольный клуб, а также двухэтажный спортивный комплекс с зоной фитнеса и бассейном.

Перспектива

Как утверждают в компании, сегодняшние показатели – не повод для работы «по накатанной», а основа для дальнейшего развития. В частности, для продолжения строительства социальных объектов и инфраструктуры, диверсификации земельного банка за счет участков и в Петербурге, и в Ленинградской области. С большой долей вероятности стоит ожидать, что уже до конца нынешнего года ГК «Арсенал-Недвижимость» анонсирует ряд новых проектов.

мнение



Станислав Данелян, генеральный директор ГК «Арсенал-Недвижимость»:



– Мы стремимся, чтобы объекты нашей компании были привлекательными не только по своим качественным характеристикам, но и чисто внешне. Поэтому, например, было решено инвестировать порядка 8 млн рублей в озеленение бульвара Менделеева в Мурино. Мы просто не могли не взять на себя эти затраты, поскольку в этой локации находится один из наших значимых объектов – ЖК «YouПитер». Однако не всегда требуются дополнительные расходы. Скорее, суть в более творческом подходе. Например, в местах общего пользования можно использовать стильный керамогранит. Или дорожки спроектировать не поперечно-перпендикулярные, а фигурные. Или установить сантехнику ведущего производителя. Варианты могут быть разными, однако цель их одна – обеспечить максимальное качество жилой среды за разумные, по меркам покупателя, деньги.



Парадная дома №20 квартала «YouПитер»



Процесс работы художника в парадной

Достижения

«Новый Оккервиль» – жилой комплекс с уже готовой инфраструктурой

Обычно переезд в новую квартиру значит для нас гораздо больше, чем просто смена места жительства. С новосельем связываешь новую жизнь – более комфортную, в которой нет места стрессу и напряжению. Хочется, чтобы было удобно с первых же дней заселения, а это возможно, только если в жилом комплексе к тому моменту будет работать вся социальная инфраструктура. ➔

В ЖК «Новый Оккервиль» есть все, что нужно каждый день. И все находится в непосредственной близости от дома. Чтобы позаниматься спортом, купить продукты, посетить поликлинику, отвести ребенка в школу и прочее – жильцам не нужно покидать пределы квартала.

Государственная инновационная школа

В «Новом Оккервиле» работает одна из самых крупных и передовых школ на Северо-Западе, рассчитанная на 1600 учащихся. В ней три спортзала, хореографический класс, 25-метровый бассейн, огромный актовый зал, две столовые. В школе оборудованы специальные лаборатории нанотехнологий, робототехники, геоинформационных систем и экологии, бионики, 3D-моделирования, где ученики

получают передовые и востребованные знания.

Детские сады

1 сентября при школе открылся государственный детский сад на 100 воспитанников. Здесь сформировано четыре группы для ребятишек от 3 до 7 лет. По словам руководителя учреждения, дети смогут пользоваться той базой, которая есть в школе. В частности, в образовательную программу включены элементы техно-парка (лаборатории, робототехника и пр.). Это позволит ребятам легко адаптироваться к школе и безболезненно перейти в первый класс. Кроме того, в «Новом Оккервиле» уже давно работает детский сад «Лимпик» для 230 воспитанников, а в шестой очереди строится еще один детсад.

Поликлиники и скорая помощь

В «Новом Оккервиле» работают два поликлинических отделения – детское и взрослое, оказывающие бесплатные услуги по полису ОМС. Действуют дневной стационар и круглосуточная станция скорой помощи. Также открыты три аптеки, стоматология, медицинский центр с лабораторией.

Спортивный комплекс

В составе жилого комплекса открыт спортивный комплекс с бассейном и круглогодичной ледовой ареной, рассчитанный на 1000 посетителей в сутки. Заниматься спортом на свежем воздухе можно в парке Оккервиль, который застройщик благоустроил прямо напротив жилых

домов. В парке проложены велосипедные и прогулочные дорожки, оборудован пляж, установлены турники и детские игровые комплексы.

Почта, банк, супермаркет...

В общей сложности в «Новом Оккервиле» работает более 60 объектов внутренней инфраструктуры, среди которых отделение Почты России, Сбербанк, два супермаркета и гипермаркет «Лента», пекарни, рестораны, магазин свежих фермерских продуктов и пр.

«Новый Оккервиль» – жилой комплекс, в котором удобно все. Где всё под рукой с первых дней заселения. Клиентам предлагаются как готовые квартиры, так и те, которые будут сданы в конце 2017-го, в 2018 и 2019 годах (с выгодными условиями рассрочки и ипотеки).



Передовая школа



Детский сад

Достижения

В Новом Девяткино воспитают чемпионов

Анастасия Лаптёнок / В Мурино при поддержке ГК «Арсенал-Недвижимость» открылась детская школа спортивной борьбы. Компания на льготных условиях предоставила Ленинградской областной федерации спортивной борьбы коммерческое помещение в жилом комплексе «Новое Девяткино».

Помещение площадью 125 кв. м переоборудовано в спортивный зал для занятий различными видами спортивной борьбы (греко-римская, вольная и женская борьба). В помещении также предусмотрены раздевалка и тренерская. Школа открыта с начала сентября текущего года, занятия проводят тренеры из Всеволожской школы Олимпийского резерва, призеры чемпионатов России и Европы. «Благодаря компании «Арсенал», которая уже более трех лет поддерживает нашу Федерацию, стало возможно открытие этой школы», – комментирует президент Ленинградской областной федерации спортивной борьбы Владимир Безверхий. – Мы развиваем спортивную борьбу во Всеволожском районе Ленинградской области – район развивается,



и такие зоны интенсивной застройки, как Мурино, особенно нуждаются в объектах социальной инфраструктуры. Мы бы хотели, чтобы на этой площадке развивалась не только физкультура, но и профессиональный спорт». Пока тренировки по борьбе проходят во второй половине дня, но в дальнейшем помещение планируется использовать в режиме фулл-тайм: травмобезопасное покрытие зала позволяет проводить здесь различные спортивные занятия для дошкольников.

В жилом комплексе «Новое Девяткино» также имеется открытая спортивная площадка, с турниками и брусками. В летнее время разминку перед тренировками по борьбе планируется проводить на открытом воздухе. «Компания «Арсенал-Недвижимость» строит не только комфортное и красивое жилье, благоустраивает территорию, но и максимально приближает площадку для занятий спортом к месту проживания. Такая концепция девелопмента очень правиль-

ная», – комментирует Владимир Безверхий. Добавим, компания «Арсенал-Недвижимость» помимо спортивной борьбы поддерживает и другие виды спорта: футбол и парусный спорт. «Хочется не просто строить кварталы, но и формировать новую комфортную среду для их жителей. Поэтому мы содействуем активному образу жизни, развитию детей в спорте, даем возможность тренерам развиваться и получать опыт», – говорит Елена Данелян, директор по

рекламе и PR компании «Арсенал-Недвижимость». – Мы выбирали из активных видов спорта, чтобы вовлечь мальчишек. Спортивная борьба – дисциплина, которая развивает самостоятельность, ответственность, силу воли, дисциплинированность и многие другие качества, необходимые для будущего мужчины». В этом году на базе первой Муринской школы открылся футбольный клуб «Лига Арсенал». «В команде тренируются мальчишки 4-6 лет, – рассказывает Елена Данелян. – В силу

возраста они пока постигают самые основы, учатся дисциплине и проходят физподготовку, однако уже сейчас понятно, что дети занимаются с большой отдачей. Развитие «Лиги Арсенал» также поддерживает заслуженный тренер России Виктор Виноградов, одним из самых известных воспитанников которого является футболист Андрей Аршавин. Не исключено, что в перспективе лучшие игроки клуба получат возможность продолжить тренировки в СДЮСШОР «Зенит».



Карта недостроев

Виктор Краснов / Жилищные долгострои Петербурга вошли в утвержденную Смольным «дорожную карту» по завершению строительства объектов. Обманутые дольщики к ней относятся скептически и считают, что она не будет способствовать решению их проблем. ➔

Минстрой РФ до октября опубликует региональные «дорожные карты» по проблемным жилым объектам. Об этом на прошлой неделе в рамках Российского инвестиционно-строительного форума сообщил глава ведомства Михаил Мень. Он отметил, что «дорожные карты» нескольких регионов пришлось просто «завернуть», так как они не соответствовали действительности.

«Дорожные карты» представляют собой план-график мер по решению проблем обманутых дольщиков. Изначально Минстрой РФ требовал от регионов их разработать и утвердить к 1 августа текущего года. Однако к этому сроку прислали в ведомство свои «дорожные карты» только 52 из 71 субъектов Федерации. В том числе замешкались Петербург и Ленобласть, за что подверглись критическому замечанию Михаила Менья на праздновании Всероссийского дня строителя в Москве.

В условленные сроки

В Петербурге «дорожная карта» была утверждена вице-губернатором Игорем Албиным в конце августа текущего года. Документом были определены задачи по завершению строительства проблемных объектов, с конечными сроками их ввода в эксплуатацию. Предполагается, что документ будет корректироваться ежеквартально.

Всего в «дорожную карту» долгостроев Петербурга попал 21 проблемный объект. Из них шесть – принадлежат ГК «Город». В соответствии с утвержденным графиком предполагается, что корпус жилого комплекса «Ленинский парк» на участке 5 Ленинского проспекта будет достроен в IV квартале текущего года. Срок сдачи остальных корпусов этого жилого комплекса обозначен в I квартале 2018 года. Соседствующий с «Ленинским парком» жилой комплекс «Прибалтийский», также принадлежавший ГК «Город», по плану

должен быть завершен в III и IV кварталах следующего года. Также в IV квартале 2018-го должен быть достроен еще один объект «Города» – жилой комплекс «Морская звезда» в Приморском районе.

В «дорожную карту» попал и жилой комплекс «Новая Каменка» ГК «СУ-155». Завершить строительство планируется в IV квартале 2018-го. А также три объекта «Дальпитерстрой», из них два в Шушарах со сдачей во II и III кварталах 2018 года и в Парголово в IV квартале того же года. Жилой комплекс «Династия» в Петергофе компании «Адмирал» будет достроен до конца текущего года. Жилой комплекс «Вариант» в Ленсоветском от «Ареала» – в IV квартале 2019 года. Это самый удаленный срок завершения по всем проблемным городским объектам, указанным в дорожной карте.

Жилой комплекс «Ленсоветский» (компания «Титан»), соседствующий с «Вариантом», планируется закончить в III квартале 2018 года, жилой комплекс «Трио» в Шушарах от «Петротрест-Монолит» – в IV квартале 2018-го. Вероятно, самый старый долгострой – ЖК «Охта Модерн» от «Питер-Констракшн» – будет введен в эксплуатацию в I квартале 2018 года. Третий и четвертый корпус ЖК «Лондон Парк» от структур «Компании Л1» – должен быть полностью достроен в IV квартале текущего года. Сдача последних корпусов жилого комплекса «Новая Скандинавия» от одноименного застройщика состоится в IV квартале 2018-го. В поселке Металлострой «Стройтрест №7» до конца этого года достроит свой жилой комплекс «Дом у озера», а компания Normann – жилой комплекс «Ижора Парк». В Пушкине также в этом году будет завершено строительство жилого комплекса Pushkin House от компании «Васт Дизайн».

Сроки достройки в Пушкине жилого комплекса «Пушкинский фасад» от «РСУ-25» будут определены после внесения корректив в региональный закон по защите прав дольщиков, так как граждане,

купившие в нем квартиры, пока не соответствуют его требованиям. Застройщик, ставший банкротом в 2016 году, продавал квартиры по предварительным договорам.

Отметим, что в настоящее время значительная часть компаний-застройщиков этих проблемных объектов признана банкротами или находится в сложном финансовом состоянии. Достройкой комплексов занимаются другие организации. Правда, есть и застройщики, которые завершают свои проблемные объекты самостоятельно.

Дольщики пока не верят

Между тем, дольщики проблемных объектов скептически относятся к созданной «дорожной карте». Они сомневаются, что она сможет решить их проблемы. По словам активистки группы обманутых дольщиков Аллы Андреевой, карты являются «просто бумажками», если в соответствии с указанными в них планами не будут вестись строительно-монтажные работы. «Если у чиновников нет финансово четкого обоснования, что строить и как строить, – все дорожные карты абсолютной воды профанация. Более того, некоторые указанные сроки завершения строительства не соответствуют реальности. В частности, я говорю про объекты «Прибалтийский» и «Морская звезда», которые обозначены сроками достройки в следующем году. Если они начнут работы на объектах прямо сейчас, то, может быть, и успеют. Но, судя по всему, раскачиваться они будут еще очень долго, и указанная дата завершения строительства у меня вызывает большие сомнения», – подчеркнула Алла Андреева.

Отметим, что на «дорожные карты» в своей работе будет ориентироваться и Фонд защиты прав дольщиков, который будет создан в течение этой осени в соответствии с последними поправками в 214-ФЗ. Принцип формирования средств данного фонда уже вызвал вопросы у многих российских застройщиков.

Мнение



Олег Островский,
заместитель
председателя
Комиссии
по недвижимости

Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

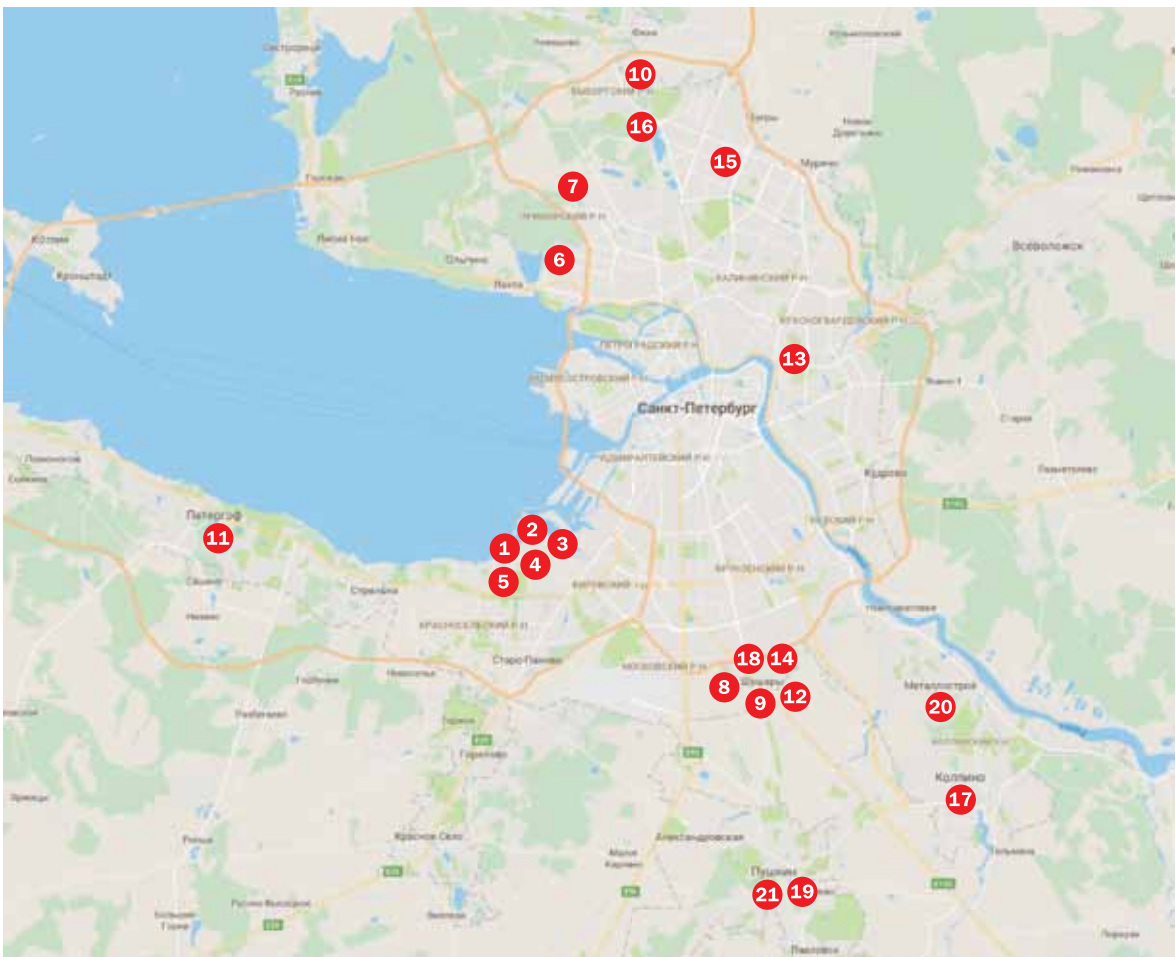
➔ – Этой осенью заработает «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», которая будет формировать компенсационный фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства. Деньги компенсационного фонда будут направлены либо на завершение строительства появившихся проблемных объектов, либо на выплату возмещения гражданам – участникам долевого строительства. Нынешних проблемных объектов деятельность Фонда не коснется. Для того, чтобы решить уже возникшие проблемы с гражданами, пострадавшими от деятельности недобросовестных застройщиков, может понадобиться от двух до пяти лет. Искренне буду рад ошибиться. Отмечу, что причины появления проблемных объектов различны. Далеко не всегда, даже скорее как исключение, это желание застройщика набрать денег дольщиков и увести их, не завершив строительства.

Карта проблемных объектов Петербурга

(по данным на 29.08.2017)

- | | |
|---|--|
| ГК «ГОРОД»
1 Ленинский проспект, участок 5, ЖК «Ленинский парк»
2 Ленинский проспект, участок 6, ЖК «Ленинский парк»
3 Ленинский проспект, участок 7, ЖК «Ленинский парк»
4 Ленинский проспект, участок 8, ЖК «Прибалтийский»
5 Ленинский проспект, участок 9, ЖК «Прибалтийский»
6 ул. Оптиков (пересечение с Яхтенной), участок 6, ЖК «Морская звезда» | ООО «Питер-Констракшн»
13 Большая Охта, участок 25, ЖК «Охта Модерн»
ООО «Титан»
14 Шушары, Ленсоветский, ЖК «Ленсоветский»
ООО «ЛП»
15 проспект Просвещения, 43, ЖК «Лондон Парк»
АО «Новая Скандинавия»
16 Шувалово-Озерки, ЖК «Новая Скандинавия»
ООО «Стройтрест №7»
17 Колпино, ул. Центральная, ЖК «Дом у озера»
ЗАО «Петротрест-Монолит»
18 Шушары, Пулковское шоссе, участок 32, ЖК «Трио»
ООО «Васт Дизайн»
19 Пушкин, ул. Оранжевая, 51, ЖК Pushkin House
ООО «Норман Юг»
20 пос. Металлострой, Садовая улица
ЗАО «РСУ-25»
21 Пушкин, ул. Оранжевая, 73, ЖК «Пушкинский фасад» |
| ГК «СУ-155» («Росстрой»)
7 Каменка, ЖК «Новая Каменка»
СК «Дальпитерстрой»
8 Шушары (территория предприятия «Шушары»)
9 Шушары, Новгородский проспект, участок 6
10 Парголово, пригородный участок 361
ООО «Адмирал»
11 Петродворец, ул. Фабричная, 15, ЖК «Династия»
ООО «Ареал»
12 Шушары, Ленсоветский, ЖК «Вариант» | |

Источник: Комитет по строительству Петербурга



➡ В Петербурге увеличат штрафы за нарушения при ремонте фасадов зданий. Проект ужесточения штрафных санкций разработала Государственная административно-техническая инспекция (ГАТИ), пишет портал asninfo.ru. Если в настоящее время с проштрафившихся компаний взимается от 20 тыс. до 100 тыс. рублей, то новым положением предполагается штрафы от 500 тыс. до 1 млн рублей. Кроме того, 300 тыс. рублей заплатят компании, несвоевременно очистившие и промывшие фасады. Штрафы с должностных лиц предприятий-нарушителей также увеличиваются: «вилка» 3-30 тыс. рублей заменяется на диапазон от 10 тыс. до 50 тыс. рублей. Ранее Жилищная инспекция выявила ненадлежащее состояние фасадов в 44% обследованных домах Петербурга.

➡ В предстоящем зимнем сезоне к уборке внутриквартальных территорий города будет привлечено около 7 тыс. дворников и 570 единиц уборочной техники, сообщает портал asninfo.ru со ссылкой на данные Жилищного комитета Петербурга. В очистке кровель от снега будут задействованы 590 штатных кровельщиков из управляющих компаний, а также до 600 человек дополнительного персонала в периоды обильных снегопадов. В связи с кардинальным изменением состава участников уборки внутриквартальных территорий Петербурга, Штаб по проверке укомплектованности управляющих и подрядных организаций техническими и трудовыми ресурсами, организованный Жилищным комитетом, будет с особой тщательностью проверять новых подрядчиков.

➡ В рамках программы ускоренной замены лифтов Фонд капитального ремонта Ленобласти планирует провести до конца этого года проектно-изыскательские работы, а в 2018 году приступить к замене лифтового оборудования в многоквартирных жилых домах региона. По информации пресс-службы Правительства Ленобласти, пишет портал asninfo.ru, за год в 173 жилых домах заменят 398 лифтов. Сообщается, что оплата работ по замене лифтов будет производиться Фондом на условиях беспроцентной рассрочки в течение трех лет после установки оборудования.

➡ Управление делами Президента РФ объявило закрытый конкурс с ограниченным участием на реставрацию с приспособлением к современному использованию комплекса зданий и сооружений Феодоровского городка в Царском Селе. В настоящее время, сообщает портал asninfo.ru, комплекс находится в ведении ФГБУ «Управление по эксплуатации зданий в Северо-Западном федеральном округе» Управления делами Президента РФ. Предполагается, что после реконструкции исторический комплекс зданий послужит местом для размещения особо важных гостей, в том числе иностранных делегаций. Начальная стоимость контракта определена в сумму 2,8 млрд рублей. Прием заявок продлится до 20 октября 2017 года, предквалификация назначена на 24 октября, победитель определится 26 октября 2017 года. Договор с подрядной организацией заключается на срок до 25 декабря 2021 года.

Поставить на счетчик

Максим Еланский / Аферисты все чаще пытаются заставить людей поменять в квартире счетчики учета электроэнергии, газа и воды. Свести к минимуму обман доверчивых граждан сложно, считают эксперты. ➡

В Петербурге растет количество компаний, навязывающих горожанам услуги по замене или поверке квартирных счетчиков. В почтовых ящиках граждан становится все больше листовок с категоричными предложениями от данных организаций. Их представители активно ходят по квартирам, сообщая собственникам недвижимости о необходимости замены того или иного прибора учета. В большинстве случаев эти фирмы обманывают граждан. На их уловки чаще всего попадают пожилые люди.

Один из последних случаев со счетчиками, попавший в городскую хронику происшествий, произошел в Калининском районе Петербурга в конце этого августа. Молодой человек позвонил в квартиру пенсионерки и сообщил ей о необходимости срочной замены электрического счетчика на новый, в связи со вступившим в силу постановлением российского правительства. Пожилая женщина согласилась на замену прибора. Тем же вечером пришел техник, поменял счетчик и взял с хозяйки квартиры с учетом «скидки для пенсионеров» 8 тыс. рублей. Чуть позже выяснилось, что прежний счетчик соответствовал всем действующим требованиям учета. Новый прибор и стоимость его установки были значительно завышены.

Предупрежден – вооружен

Сами поставщики электричества, воды и газа уже давно обеспокоены ростом афер с приборами учета. Организации уже создали и распространяют памятки для горожан, но считают, что к решению проблемы должны активно подключиться правоохранительные органы.

Как отмечают в пресс-службе АО «Петрозэлектросбыт», предприятие регулярно фиксирует случаи, когда мошенники навязывают гражданам замену

Если должным образом будет наказана хоть одна мошенническая контора – других станет существенно меньше

счетчика и устанавливают устаревшие приборы учета, при том, что замена была не нужна. В целях недопущения таких случаев «Петрозэлектросбыт» проводит большую работу, в том числе информационную среди населения.

Как отмечают в «Петрозэлектросбыте», самый верный способ понять горожанам, кто постучал в дверь – мошенник или контролер, – это, не открывая дверь, спросить заводской номер счетчика, установленного в квартире. Он указан на корпусе прибора учета, и у любого представителя организации всегда при себе есть информация о счетчике, установленном в квартире. Если номер счетчика не называют, то это мошенники. Кроме того, сотрудники «Петрозэлектросбыта» никогда не берут какие-либо платежи на дому, установка счетчиков производится по предварительной заявке и после оплаты через кассу. Если пришедшие требуют оплатить установку счетчика прямо здесь и сейчас – это мошенники. О всех подозрительных случаях «Петрозэлектросбыт» просит сообщать на специально выделенную горячую линию по телефону (812) 303-80-90 или в полицию.



В почтовых ящиках граждан становится все больше листовок с категоричными предложениями

В ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» подчеркивают, что они не занимаются установкой квартирных счетчиков, а также их поверкой или заменой. Предприятие работает только с управляющими организациями (ТСЖ, ЖСК, ЖКС и т. д.) и только с показаниями общедомовых, а не индивидуальных счетчиков. Соответственно, «Водоканал» не выдает никаким организациям каких-либо «доверенностей» или «лицензий» на установку, поверку или замену счетчиков. Кроме того, часто самозванцы пытаются запугивать горожан, угрожая штрафами «Водоканала» или отключением воды в случае неуплаты денег за установку или несвоевременную замену счетчика, о которых даже речи идти не может.

телефону круглосуточной горячей линии (812) 305-09-09 и уточнить, действительно ли этот человек является представителем «Водоканала».

Доказать мошенничество

Депутат Законодательного собрания Петербурга Борис Вишневский рассказывает, что совсем недавно ему с помощниками по жалобе граждан пришлось провести небольшое расследование по одной из таких мошеннических фирм. «Мы лично ездили по адресу, указанному в их документах и на сайте как адрес нахождения. Однако там никого не нашли. По телефону организации также нам ничего вразумительно не смогли ответить, а потом и вовсе стали хамить. Я уже написал обращение в прокуратуру, с просьбой разобраться в этом деле и привлечь к ответственности мошенников, ведь то, что они делают, попадает под ст. 159 (ч. 4) УК («Незаконное завладение имуществом граждан в денежной форме»). Если должным образом будет наказана хоть одна мошенническая контора – других станет существенно меньше», – уверен депутат городского парламента.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, привлечь к ответственности данные организации довольно сложно: «Если они оказали услугу, выполнили ее и установили исправный прибор учета, то доказать мошенничество затруднительно, так как по сделке было добровольное соглашение сторон. В большинстве случаев их деяния тянут только на административное правонарушение, по статье "Обман потребителя"», – отмечает эксперт.

мнение



Борис Вишневский, депутат Законодательного собрания Петербурга:



– Мошенники, делающие бизнес на счетчиках, нарушают и Закон о персональных данных. Представители данных организаций, ходящие по квартирам, очень часто знают имена и фамилии жильцов, а также их возраст. С данными сведениями они быстрее находят своих жертв – как правило, доверчивых пожилых людей.

Под защитой полиса

Вероника Маслова / Рынок страхования квартир в Петербурге работает. В первом полугодии сборы по страхованию частной недвижимости выросли на 29%. На страхование квартир приходится примерно треть этого объема, полагают эксперты. По-прежнему высока доля кредитного страхования, но рынок ждет системный рост. ➡

Страхование недвижимости показывает хорошую динамику на протяжении последних нескольких лет, несмотря на кризис. Даже без учета ипотечных программ, доля которых у многих страховщиков превышает 30%, премии в этом виде стабильно повышаются, что говорит о растущем спросе не только у заемщиков кредитов. В Петербурге в первом полугодии 2017 года было собрано 1,15 млрд рублей. На страхование квартир приходится примерно 30%, оценивает Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс Страхования».

Петербургский рынок страхования жилья – один из наиболее крупных в России, сборы в городе и области составляют 5,4% от объема страховых взносов по страхованию имущества физлиц страны (абсолютный лидер – Москва и Московская область, 39%).

Ипотека двигает рынок

Оживление ипотечного кредитования, безусловно, один из основных факторов роста объемов страхования квартир. Сами страховщики делят рынок на добровольное страхование имущества граждан и страхование имущества как предмета залога в рамках ипотеки. «Последний сегмент напрямую зависит от объемов выдачи кредитов банками и их требований к страховому покрытию. А добровольное страхование имущества граждан вышло на рынок широкого потребителя через

Оживление ипотечного кредитования, безусловно, один из основных факторов роста объемов страхования квартир

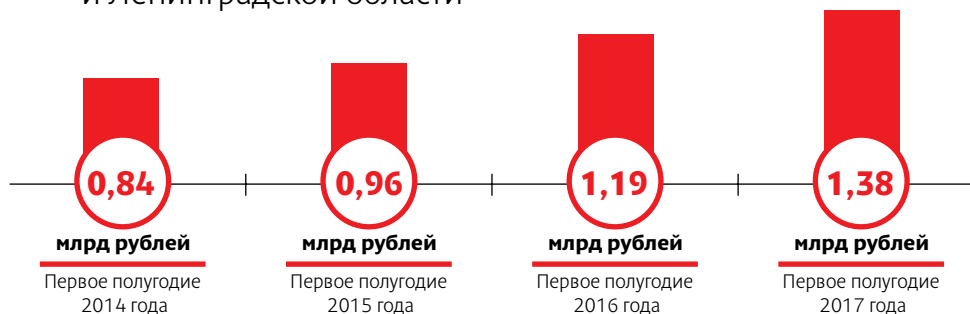
продажи коробочных продуктов у крупных ритейлеров. Это позволило участникам рынка расширить целевую аудиторию и существенно увеличить рынок», – поясняет Николай Егоров, заместитель директора Северо-Западного регионального центра по розничным продажам «АльфаСтрахования».

Статистика Центробанка не выделяет отдельно страхование квартир по ипотечным программам. Однако количество кредитов, выданных в Санкт-Петербурге, согласно данным ЦБ, в этом году выросло значительно. За семь месяцев 2017 года выдачи кредитов банками в Санкт-Петербурге увеличились на 23%. «Рост, в первую очередь, связан с увеличением сумм выдаваемых кредитов. Как показывает статистика, граждане имеют возможность брать кредиты на большие суммы и, таким образом, стимулировать рост рынка – а рынок страхования растет пропорционально выданным кредитам», – обращает внимание Николай Егоров.

По экспертным оценкам, примерно каждая вторая квартира сегодня застрахована в рамках ипотечного страхования, за последние 1,5 года доля ипотечных программ выросла примерно на 20%, добавляет Виталий Овсянников. В портфеле «Ингосстраха» доля ипотечного страхования составляет 40-45%, динамика – 25-30% в годовом выражении, причем в 2017 году отмечается особенно высокий



Динамика сборов по полугодиям, сборы по страхованию недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области



Источник: ЦБ РФ

спрос, рассказывает Владимир Храбрых, директор филиала ОСАО «Ингосстрах» в Петербурге.

Хорошие перспективы

Однако о росте можно говорить, даже если отбросить ипотеку. Население все более активно использует страхование. «Многие получают выплаты, информация об этом расходитя по друзьям и знакомым. Клиент, хоть раз получивший выплату, например, при заливе квартиры, никогда не откажется от этого вида страхования в будущем. У нас есть постоянные клиенты, которые страхуются на протяжении десяти и более лет», – говорит Владимир Храбрых. «Клиенты становятся более грамотными: более реально оценивают размеры собственных затрат при возможном ущербе, внимательно оговаривают

основную долю продаж в Петербурге – в количественном выражении это более 80%», – рассказывает г-н Храбрых. Объясняется этот факт довольно просто: такие программы содержат качественное покрытие основных рисков, и нет никаких «подводных камней» в части усеченных выплат. В связи с этим, если у клиента нет эксклюзивных или особо дорогих элементов отделки и имущества, то ему, безусловно, удобнее коробочный продукт.

В СК «Согласие» основную долю застрахованных в Петербурге квартир составляет коробочный продукт «Квартира Экспресс». Компания «Либерти Страхование» в августе текущего года переработала свои коробочные продукты и теперь рассчитывает на существенный рост количества договоров. «Доля коробочных продуктов будет увеличиваться. Это обусловлено высоким темпом жизни в целом, клиенты хотят экономить свое время. Многие страховщики уже запустили онлайн-страхование по данному виду, организованы продажи коробочных полисов в отделениях банков и в точках продаж, напрямую не связанных со страховыми услугами», – объясняет Сергей Бурляев, андеррайтер управления андеррайтинга имущества и ответственности компании «Либерти Страхование». Кроме того, немаловажно, что качество выплат по коробочным продуктам у большинства страховщиков сопоставимо с выплатами по классическому продукту, добавляет он.

В страховании квартир, как и в имущественном страховании в целом, прослеживается тенденция снижения тарифов. Тут действует простой принцип – чем больше число людей приобретает продукт, тем дешевле он становится, говорит г-н Храбрых. И эта тенденция будет сохраняться. Кроме того, несмотря на сокращение числа страховщиков, конкуренция высока, добавляет Сергей Бурляев и отмечает, что в части страхования несущих конструкций многие страховщики понизили тариф до уровня менее 0,1%. Что касается прочих объектов – внутренней отделки, движимого имущества, ответственности перед соседями, то изменения в сторону снижения есть, но менее значимые.

Кстати

В среднем годовой тариф по квартирам составляет 0,1-1,5% от стоимости застрахованного имущества, отмечает Александр Локтаев. Страховая премия рассчитывается страховщиком в зависимости от страховой суммы, перечня рисков, срока страхования, вида застрахованного имущества.

АСНинфо
Агентство строительных новостей

НОВОСТИ

Комитет по инвестициям Петербурга сообщил о поступлении

в середине сентября 24 заявлений от инвесторов, претендующих на земельные участки общей площадью 20 га в пределах Петербурга для строительства социальных, культурных, производственных и торговых объектов. Земельные участки, пишет портал asninfo.ru, будут предоставлены в аренду без проведения торгов или через аукцион с инвестиционными условиями. Одно из заявлений связано с предоставлением участка на Лахтинском проспекте для строительства объекта дошкольного, начального и среднего общего образования.

Правительство Ленобласти утвердило показатели прогноза

социально-экономического развития региона на период до 2020 года, пишет портал asninfo.ru. Предполагается что объем инвестиций в основной капитал будет ежегодно увеличиваться на 7,5% и составит в 2020 году более 338 млрд рублей. Предполагается, что валовый региональный продукт к 2020 году увеличится до 1,15 трлн рублей, а ввод жилья – до 2-2,3 млн кв. м. Локомотивом региональной экономики в среднесрочной перспективе останется промышленность. В 2018-2020 годах прирост индекса промпроизводства прогнозируется на уровне 8%. Он будет сформирован за счет роста обрабатывающих производств. Численность занятых в экономике останется на уровне около 750 тыс. человек, безработица не превысит 0,4%.

Резиденты особой экономической зоны технико-внедренческого типа «Санкт-Петербург» перечислили в бюджет города

в первом полугодии 2017 года более 1,5 млрд рублей. Об этом на пленарном заседании Х Петербургского международного инновационного форума сообщил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, пишет портал asninfo.ru. Губернатор отметил, что Петербург стабильно входит в тройку лидеров рейтинга инновационных регионов России. При этом, по словам Георгия Полтавченко, важным инструментом стимулирования инноваций стал и созданный Правительством Петербурга Фонд развития промышленности, уже выдавший предприятиям города льготные займы на сумму более 800 млн рублей. Налоговые поступления от этих компаний превысили 3,2 млрд рублей.

По информации Центра стратегических разработок (ЦСР), 34% от

общей суммы контрактов по госзаказу в России в прошлом году были заключены с единственным участником. Совокупная стоимость таких заказов превысила в 2016 году 1,8 трлн рублей, пишет портал asninfo.ru. По мнению экспертов ЦСР, такая практика свидетельствует о значительной монополизации госзаказа, доминировании на нем узкого круга крупных системных поставщиков. Этот вывод подтверждается данными о том, что чуть менее 3% поставщиков, работающих в системе госзаказа, привлекли в прошлом году 80% стоимости всех госконтрактов. Сообщается, что в 26 российских регионах стоимость госконтрактов, заключенных с единственным участником несостоявшихся торгов, превышает половину от общей стоимости контрактов.



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

7-8 октября 11⁰⁰ - 19⁰⁰

СКК
ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ
ЖИЛПРОЕКТ.РФ



0+

ОПОРНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

Организаторы



Министерство жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Генеральный партнер

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР



Экспонент

ЦДС



Деловой партнер

СПОНСОРЫ ВЫСТАВКИ







Официальный медиа-партнер



Технологическая колонизация

Ольга Кантемирова / Петербург переходит на цифровую экономику. В Северной столице определились с основными направлениями, для которых проект «Умный город» будет наиболее актуален и эффективен. ➔

Об этом стало известно в минувший вторник на конференции «Умный город – тренд городской трансформации» в рамках XXI Международного форума «Российский промышленник». Организатором мероприятия выступила компания «Экспофорум-Интернэшнл», информационным партнером – газета «Строительный Еженедельник».

От ЖКХ до искусства

Как сообщил директор по развитию ООО «Лэйс» Игорь Вааг, «интернет вещей» становится все более популярным в России: «Начиная с 2014 года количество функционирующих без контроля и участия человека устройств в стране ежегодно растет на 30-40%. Мы являемся свидетелями четвертой промышленной революции».

Компания «Лэйс», занимающаяся внедрением этих технологий, выделила несколько наиболее актуальных для людей сфер. На первом месте – ЖКХ. В частности, передача данных о потреблении со счетчиков и датчиков. Развита «умные технологии» в транспортной и банковской сферах, энергетике.

Среди перспективных для проекта «Умный город» направлений Игорь Вааг выделил мониторинг уличного освещения, вывоза мусора, парковочных пространств, датчиков газа и дыма. Заместитель директора ООО «КАМИС» Елена Берман добавила к этому списку внедрение единой информационной системы в музеях Петербурга. По ее словам, несмотря на то,

что в городе на Неве количество музеев на душу населения намного больше, чем во многих других российских городах, по технологическому оснащению музеев Северная столица уступает другим субъектам Федерации. «В Петербурге нужна созданная на центральном сервере единая информационная музейная система. Она уже есть в Рязанской, Новосибирской областях, Республике Татарстан», – перечислила Елена Берман. Стопорят этот процесс, по мнению эксперта, устаревшее технологическое оборудование и низкие зарплаты музейных работников, за которые квалифицированные сотрудники трудноустраиваться не согласны.

Дорогу молодым

Специальный представитель губернатора Санкт-Петербурга по вопросам экономического развития Анатолий Котов

сообщил, что недавно в городе открылись проектные офисы «Умный Санкт-Петербург» и «Фабрика будущего». Структуры помогут развивать проект «Умный город» по четырем направлениям.

Первое включает в себя новый уровень оказания медицинских и образовательных услуг. Речь идет о дистанционном контроле за состоянием здоровья, мобильном здравоохранении (m-health), системе онлайн-образования, виртуальных лабораторий и пр. Второе направление – развитие городской среды, управление трафиком транспортных потоков, усовершенствование оплаты проезда на транспорте, дистанционный контроль за соблюдением правил дорожного движения.

В рамках третьего направления власти города планируют модернизировать экономику и производство Петербурга. Здесь «умные технологии» позволят перейти на новый подход в предоставлении потреби-

тельских услуг («интернет вещей»), в производстве товаров на основе технологий 3D-печати, развитии генной инженерии и синтетической биологии.

Четвертым направлением является обновление управленческой модели работы правительства города. Это электронные сервисы предоставления государственных и муниципальных услуг, взаимодействие с населением по различным вопросам в режиме онлайн, перевод функций контроля и надзора в электронную форму.

Для того, чтобы идея развития «Умного города» не осталась только на бумаге, рабочие группы проектных офисов будут контролировать внедрение инновационных технологий в массы. В течение месяца будет создан интернет-сайт, на котором появится реестр таких проектов. На портале также можно будет отслеживать статус их рассмотрения, чтобы бюрократическая волокита не затянула процесс.

Директор Института экономики и бизнес-развития Финляндии Кари Канкаала рекомендовал российским коллегам при формировании «Умного города» обращать внимание на стартапы, потому что экосистема цифровых услуг не может нормально развиваться без свежих идей. «Надо вести себя не как город-всезнайка, а прислушиваться к молодежи. Она более инновационная, подвижная, чем люди старшего поколения. В нашей стране есть даже слоган «Растем вместе». Советую прислушаться», – рекомендовал Кари Канкаала.

мнение



Иван Покровский, исполнительный директор Ассоциации разработчиков и производителей электроники (АРПЭ):

➔ – Проект «Умный город» – это технологическая колонизация, зависимость от зарубежных технологий. В других странах ядро экосистемы – это деятельность платформенных компаний. Но в России этого ядра нет, потому что оно сосредоточено в компаниях других стран. То есть пока российские разработчики – периферия мировых экосистем. И смогут ли они создавать такие решения, которые позволят нашей стране стать ядром экосистемы, – большой вопрос.

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

2 октября - Градостроительство и архитектура - Приложение: Финансы и страхование - Инвестиции в регионы - Жилье	16 октября - Дорожное строительство - Загородная недвижимость - Саморегулирование
9 октября - Итоги Гражданского Жилищного Форума - Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура - Технологии и материалы: Теплоизоляция	23 октября - Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости - Где комфортно жить - Приложение: Финансы и страхование - Технологии загородного домостроения - Коммерческая недвижимость

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

КРУГЛЫЙ СТОЛ 16+

«Сохранение и развитие исторического центра города в рамках новых подходов к проведению капитального и текущего ремонта, благоустройству территорий и расселению ветхих и аварийных зданий»

В заседании примут участие эксперты, представители общественных организаций, Государственной Думы РФ, Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга, Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Жилищного комитета Санкт-Петербурга, региональных операторов – Фондов капитального ремонта и других ведомств.

Планируется обсудить следующие вопросы:

✓ Пилотные проекты комплексного благоустройства дворовых территорий и общественных зон	✓ Проблемы реализации программы расселенных и расселяемых аварийных домов
✓ Решение проблем благоустройства территорий при взаимодействии с гражданами, представителями муниципальных образований и органов власти	✓ Проблемы реализации программ капремонта в многоквартирных домах
	✓ Развитие института общественных инспекторов

5 октября 2017 года
Начало в 13.00

Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 14, отель «Парк Инн Прибалтийская», зал RED-9

Круглый стол пройдет в рамках X Всероссийского жилищного конгресса.
Просьба зарегистрироваться на сайте Конгресса www.gilforum.ru/congress

ФОНД «ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ»

Тел. 938-22-94

20 сентября отметил День рождения Леонид Владимирович Кулаков, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите наши искренние поздравления с Днем рождения!

Позвольте пожелать Вам успехов в профессиональной деятельности, реализации всех задуманных планов, поддержки и понимания со стороны коллег!

Пусть Вас никогда не покидают оптимизм, желание двигаться вперед, а также способность принимать даже в сложных ситуациях эффективные и нужные решения.

От всей души желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья и благополучия!

Коллектив Группы «Эталон»

Группа Эталон **Эталон ЛенСпецСМУ**



Устойчивость панели

Максим Еланский / За последние три года панельное производство и домостроение не показало ни существенного прироста, ни падения. Развиваться сегменту помешала общая стагнация строительной отрасли, но значительного провала рынка не допустили крупные его игроки. ➔

По оценке экспертов, в настоящее время доля панельного домостроения в общем объеме новостроек в стране составляет около 20%. За последние пять лет она значительно не изменилась. Три года назад некоторые специалисты рынка предсказывали взрывной спрос застройщиков на панель в ближайшее время, но этого не произошло. Впрочем, объемы производства панельных ЖБИ и домостроения также значительно не упали.

Работа на себя

По мнению коммерческого директора BSA Алексея Зубика, сегодня панельным строительством занимаются в основном те компании, которые имеют в собственности домостроительные комбинаты, производящие строительные панели. «Это позволяет им минимизировать расходы на строительство и загрузить собственные заводы работой. В основном, панельные застройщики занимаются сейчас массовым строительством в спальных кварталах крупных городов и их пригородов. Помимо этого, панельным застройщикам часто поступают госзаказы на муниципальное строительство. Те же застройщики, которые не имеют подобных комбинатов, — не желают зависеть от конкурентов и заключать с ними контракты на поставку материалов. Если же брать панель на независимых комбинатах — то качество работ и сроки строительства в этом варианте уже не устраивают ни современных покупателей, ни застройщиков», — считает Алексей Зубик.

Генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев отмечает, что в настоящее время рынок железобетона Петербурга и Ленобласти можно оценить в 55-60 тыс. куб. м в месяц. Это если речь идет собственно о производстве железобетонных изделий. Что касается выпуска панелей, то тут выделяются два сегмента: рынок свободной комплектации (то есть изделия, производимые для клиентов на заказ) и второй (и это очень закрытый рынок) — производства, соз-

данные застройщиками для собственных нужд, например, производства «УНИСТО Петросталь» и «ЛСР». «Спрос в целом по отрасли вряд ли будет расти. В Ленинградской области за 8 месяцев 2017 года было выдано разрешений на строительство всего 350 тыс. кв. м недвижимости, тогда как в прошлом году за аналогичный период — 2,6 млн кв. м. Можно предполагать, что и общий объем потребления панелей снизится», — полагает Арсений Васильев.

Отметим, что в настоящее время в Петербурге и Ленобласти работает около 50 предприятий, занимающихся производством панелей. Среди них СК «Муринский» (аффилированный ГК «УНИСТО

Сейчас у застройщиков есть панельные проекты, которые внешне практически не отличаются от монолитных

Петросталь»), «ЛСР. ЖБИ», Гатчинский ССК, завод «Финград» (ранее «Бетсет»), ДСК-5, «Бетонекс» и др. В конце августа текущего года московская ГК «ПИК» анонсировала приобретение в Петербурге домостроительного комбината, который будет заниматься производством панелей для объектов этого девелопера в Северной столице.

Между тем, в самом московском регионе, по словам вице-президента по продажам SDI Group Максима Каварьянца, панельное домостроение становится менее востребованным, чем 3-5 лет назад. Поскольку некоторые средние компании ушли с рынка или изменили подход к строительству своих новых проектов, то использование панелей в общей массе рынка сокращается. Достаточно прочные позиции у этого типа строительства в основном в Московской области среди проектов массового спроса.

Начальник отдела продаж «Гатчинский ССК» Дмитрий Большаков считает, что интерес застройщиков к панелям есть, но

он пока не приводит к значимому увеличению такого строительства. «Проектирование панельных домов нужно кому-то заказывать, а с этим вопросом все не просто. Монолит долгое время был популярнее, потому что застраивались точки, из которых нужно было выжать максимум продаваемой площади, для чего панельная технология не подходит. И соответственно, если речь не шла о застройщиках, имеющих аффилированные панельные комбинаты, или о финских компаниях, привыкших к сборно-монолитному строительству, то основная клиентура проектировщиков — это заказчики монолита. Поэтому архитекторы разучились проектировать сборные дома. Не говоря уже

о том, что проектировать в монолите легче и на выходе меньше чертежей, потому что проектирование стоит дешевле», — делает выводы специалист.

Выбор за технологиями

Отметим, что игроки строительного рынка уже давно сравнивают и противопоставляют панель и монолит. Находят в обеих технологиях свои плюсы и минусы. По мнению генерального директора компании «Ривер Парк» Ларисы Швецевой, строительство монолитных домов по сравнению с панельными приносит застройщику больше прибыли, ведь при сопоставимых расходах на реализацию девелопер может предложить большую вариативность планировочных решений, а значит, охватить дополнительный спрос, что увеличивает темпы продаж и оборачиваемость проекта. При этом себестоимость строительства панельного и монолитного дома сопоставима, разница в расходах составляет

примерно 5% в пользу первого. «Думаю, что в перспективе доля панельных домов будет оставаться примерно на прежнем уровне. Несмотря на все плюсы типового домостроения для клиента, строительство монолитных домов чаще всего более доходно для застройщика. К тому же, как показывает статистика, монолитные дома продаются активнее, чем панельные», — подчеркивает Лариса Швецова.

По словам заместителя генерального директора компании «Бонава Санкт-Петербург» Александра Свинолобова, к плюсам панельного домостроения можно отнести высокое качество и скорость строительства. «Изготовить ровную и гладкую бетонную стену намного проще в заводских условиях. Кроме того, панельное строительство позволяет качественно выполнять работы в любую погоду, особенно зимой. Это сказывается на скорости и себестоимости возведения объекта. К минусам относятся дефицит профессиональных проектировщиков элементов и зависимость от заводов и поставщиков. Также для сборных панелей необходимо проводить дополнительные конструктивные мероприятия — в отличие от монолита, который обеспечивает более жесткую конструктивную схему. Вонава использует скандинавский подход к строительству и старается совмещать лучшее от обеих технологий, сокращая их естественные недостатки. Технически, дома нашей компании можно назвать монолитно-сборными. Они существенно отличаются от тех, которые могут ассоциироваться у жителей России со словосочетанием "панельный дом"», — добавляет г-н Свинолобов.

Руководитель проекта ЗАО «БФА-Девелопмент» Дмитрий Ныркков напоминает, что панель и монолит — любимая тема для сравнения в дискуссиях последних десяти лет. Здесь надо учитывать три аспекта: исторически сложившееся мнение потребителя о качестве обеих технологий, развитие технологий и возможности отечественных компаний по их применению. Каждая из этих технологий позволяет решать задачи в различных технических форматах. Стоимость панельных домов, по сравнению с монолитными, ниже на 10-15%. Но вряд ли монолит выигрывает этот спор по качеству.

«Несомненно, панельная технология в состоянии выйти за пределы эконом-класса, особенно в сочетании с уже широко применяемыми комбинированными технологиями: каркасно-монолитной, каркасно-кирпичной, монолитно-панельной. Зависит это только от готовности наших производителей. Уже сейчас есть панельные проекты, которые внешне практически не отличаются от монолитных. Современный панельный дом назвать типовым не поворачивается язык. В то же время есть ряд технических решений, например, таких, как индивидуальные проекты, реализация которых осуществляется в сложных условиях строительства, когда применение панели невозможно и нецелесообразно», — резюмирует Дмитрий Ныркков.



Факты

20% — доля панельного домостроения в общем объеме жилищного строительства в России

на 5-15% дешевле обходится строительство панельных домов, чем монолитных

55-60 тыс. куб. м ЖБИ ежемесячно выпускается в Петербурге и Ленобласти

Спокойная осень

Осень традиционно считается высоким сезоном на рынке новостроек. Это значит, что растет спрос, а за ним, как правило, следует и повышение цен. «Строительный Еженедельник» поинтересовался у экспертов рынка: станет ли эта осень исключением? ➔



Андрей Останин,
директор
по продажам
Группы «Эталон»:

– Ни эта осень, ни любой другой сезон не станут исключением в части роста

цен на ликвидную недвижимость. Квартиры в современных, качественных проектах, реализуемых в привлекательных локациях, всегда пользуются спросом. Они востребованы покупателями, цены на них растут, а с течением времени квартиры в новых проектах, расположенных рядом с историческим центром города или в шаговой доступности от станций метро, становятся отличным активом. Мы наблюдаем не только увеличение темпов контрактования к концу года, но и рост количества так называемых инвестиционных сделок. Нет смысла откладывать решение квартирного вопроса, особенно сейчас, когда ипотечные ставки стали ниже.



Валерий Елисеев,
заместитель
директора
по продажам
компании
«Строительный
трест»:

– Традиционно осенью наблюдается активизация продаж после сезона летних отпусков, поскольку большинство потенциальных покупателей стремится приобрести недвижимость до Нового года. Но необходимо отметить, что с рынка уходят клиенты, которые активны в летний сезон. Например, региональные покупатели, приобретающие недвижимость для своих детей, которые планируют учиться в Петербурге.

Если рассматривать текущий год, на рост продаж может оказать влияние планомерное снижение ключевой ставки Центробанка и, соответственно, ипотечных ставок. Отмечу, что нашей компанией до конца года будут введены в эксплуатацию сразу два комплекса: ЖК OSTROV в Петроградском районе и ЖК «Пляж» в Сестрорецке. Как правило, близкий срок сдачи объекта также влияет на активность покупателей.



Сергей Терентьев,
директор
департамента
недвижимости
ГК «ЦДС»:

– Первые две недели сентября показали традицион-

ный рост интереса к жилой недвижимости. Поводом для этого из года в год служит завершение сезона отпусков. После лета люди возвращаются к решению жилищного вопроса с удвоенной энергией.

Не скажу, что в этом году всплеск интереса был волнообразным, но некоторое увеличение обращений в компанию мы зафиксировали. Соответственно, если такая тенденция сохранится, это будет одним из поводов к некоему увеличению стоимости квадратного метра. Но, скорее всего, это коснется только наиболее ликвидных и интересных объектов. В среднем по рынку уровень удорожания квартир в строящихся домах не будет значительным.



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

– Сейчас многие покупатели нахо-

дятся в ожидании падения ипотечных ставок до 6%, хотя, на мой взгляд, сегодняшняя минимальная ипотечная ставка 7,4% очень привлекательна для покупки жилья. Но предпосылок для такого значительного снижения ипотечных ставок, по сути, нет.

Ценам на жилье в строящихся домах падать уже некуда, застройщики сегодня предлагают самые выгодные условия, акции, скидки, рассрочки и пр. Однако с уверенностью можно говорить, что чем ниже будет опускаться ипотечная ставка, тем быстрее будет расти цена квадратного метра от застройщика. Но в ближайшее время мы не ожидаем никаких значимых изменений в ценовом поле. Наверяд ли осень преподнесет нам неожиданные сюрпризы, связанные с резким ростом или падением цен на недвижимость. Тем более, что второй год подряд мы отмечаем отсутствие сезонного осеннего роста продаж на рынке жилья.



Надежда Калашникова,
директор
по развитию
Компании Л1:

– Начало осени на рынке недвижимости выдалось довольно

спокойным. Особого роста покупательской активности пока не наблюдается, а незначительное повышение цен связано с окончанием летних сезонных акций застройщиков, призванных поддержать интерес покупателей к своим объектам в низкий сезон.

Но в целом рост цен вполне вероятен. Причем связано это может быть не только с уровнем спроса. В теплое время года выполняется значительный объем строительных работ, повышается степень готовности домов и, как следствие, возрастают цены. Кроме того, с июля текущего года вступили в действие поправки к 214-ФЗ, которые заметно увеличат себестоимость строительства. Это, в свою очередь, повлечет за собой и рост цен.



Елена Пальчевская,
директор
по продажам
инвестиционно-
строительной
группы
«МАВИС»:

– Осенью рынок недвижимости оживляется в силу естественных причин: заканчивается пора теплой погоды, располагающей к отдыху, потенциальные клиенты возвращаются из отпусков. Мы уже ощущаем повышение интереса к нашим объектам. Тем не менее, давать точные прогнозы по объему продаж в самом начале сезона не спешим.

С одной стороны, в глазах покупателя рынок уже довольно долго развивается предсказуемо, экономика стабилизировалась, а это всегда ведет к некоторому ослаблению спроса на недвижимость. С другой

стороны, только что произошло очередное значительное понижение ключевой ставки Центробанка. Это автоматически вызовет уменьшение стоимости ипотечных кредитов и простимулирует спрос на новостройки. Застройщики наиболее востребованных объектов в ответ на повышение продаж поднимут цены. В этот же самый период давление предстоящих изменений в законодательстве заставит застройщиков постараться вывести на рынок как можно больше жилья до вступления в силу новых обременительных изменений в законодательстве. У покупателей станет шире выбор, и ряд наименее интересных проектов «просядет» еще сильнее.



Дмитрий Ардашников,
директор
по развитию
группы
компаний
«Абсолют
Строй Сервис»:

– Нынешняя осень исключением не станет. Любой застройщик закладывает план повышения цен на стадии расчета рентабельности проекта. Думаю, что уже в октябре мы увидим рост стоимости квадратного метра в большинстве девелоперских проектов.

Наша компания также запланировала увеличение цен на 2-3% в жилом квартале бизнес-класса «Георг Ландрин» на Большом Сампсониевском проспекте. Продажи в нем открылись 1 сентября текущего года, и средняя цена сейчас составляет 100 тыс. рублей за квадратный метр.



Игорь Оноков,
генеральный
директор
девелоперской
компании
«Леонтьевский
Мыс»:

– Общая ситуация на рынке элитной недвижимости остается ровной и стабильной. В начале года наблюдалось увеличение покупательской активности, связанное со вводом в эксплуатацию ряда премиальных объектов. В том числе был сдан наш жилой комплекс «Леонтьевский Мыс». С наступлением летнего сезона спрос предсказуемо снизился. Динамика цен за последние шесть месяцев была волнообразной. В отдельных проектах цены росли вместе с ростом строительной готовности в пределах 1-5%.

Рынок элитной недвижимости достаточно инертен. Сложно прогнозируемые изменения в макроэкономике в последние годы сбили привычную сезонную цикличность. И в таких условиях давать какие-то прогнозы – все равно что гадать на кофейной гуще. Мы, конечно, рассчитываем на плавное увеличение спроса и цен осенью и зимой. Но однозначных прогнозов, сегодня, наверное, не даст никто. Можно сказать с определенной долей уверенности, что спрос и цены будут расти на проекты в историческом центре – с продуманной концепцией и развитой рекреационной инфраструктурой. Приватность, удобная транспортная доступность, инновации, свободные планировки, места для насыщенного отдыха рядом с домом – все эти опции будут в тренде элитного рынка в ближайшие годы.



Юлия Ружицкая,
директор
по продажам
компании
«Главстрой-СПб»:

– В настоящий

момент рынок характеризуется устойчивым спросом. Этому способствуют низкие ипотечные ставки, а также разнообразные бонусные программы, предлагаемые застройщиками.

Результаты восьми месяцев текущего года демонстрируют, что на первичном рынке Петербурга растет спрос на качественное и комфортное жилье. Наибольшим спросом пользуются новостройки, имеющие лучшее соотношение «цена – качество».

Растет интерес к жилым комплексам с отделкой «под ключ», реализацию которых ведут крупные, надежные девелоперы. Доля договоров, заключаемых с помощью ипотеки, составляет 55-60%.

Цены существенно не меняются и балансируют на одном уровне. Ожидая, что до конца года цены на уже выведенные на рынок проекты жилой недвижимости останутся в нынешних границах.



Сергей Софронов,
директор
по продажам
группы «ЯРД»:

– Традиционно

высокий сезон для рынка недвижимости уже начался – количество обращений клиентов и сделок по сравнению с летним периодом увеличилось. Помимо сезонности, на повышение цен влияют степень готовности объекта, количество свободных лотов в проекте, конкурентное окружение. Традиционно стоимость квадратного метра растет в прямой зависимости от готовности объекта: чем ближе завершение строительства, тем дороже будет стоить объект.

Важным фактором, оказывающим влияние на увеличение спроса, является доступность ипотеки. Уже сейчас кредит на покупку апартаментов в нашем объекте можно взять под 10% годовых. Дальнейшее снижение ставки, к которому есть предпосылки, будет стимулировать спрос.

В нашем объекте – апарт-отеле Prime Residence – очередное повышение цен произойдет 1 октября текущего года.

Марина Роговая,
директор департамента
маркетинга и продаж
ГК «Арсенал-Недвижимость»:

– Ставки по ипотечному кредитованию с начала года ощутимо снизились, и это стало драйвером существенного роста спроса на жилье. Эта тенденция отмечена большинством участников рынка не только с наступлением осени, но и в прошедшие летние месяцы.

Если говорить о формировании цены квадратного метра в рамках нашей компании, то сезонность лишь косвенно оказывает влияние. Принимая решение об увеличении стоимости, мы руководствуемся показателями строительной готовности дома и популярностью тех или иных планировочных решений.

bsk
developmentВид на Неву!
Скидка за репост
до 5%!

УЗНАЙТЕ

ПОДРОБНОСТИ: пр. Шаумяна, д. 10, корп. 1, лит. А

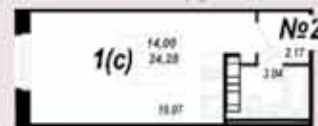
+7 (812) 322-93-73
952-73-07, 952-73-27

Ленинградская область, г. ШЛИССЕЛЬБУРГ, ул. КИРОВА/ПРОЛЕТАРСКАЯ



Срок сдачи – 4-й кв. 2017 г. Чистовая отделка. № 214-ФЗ.

1 498 952 руб.



Студ. S=24,28

2 733 943 руб.



2-к. кв. S=49,51

Ленинградская область, г. КИРОВСК, НАБЕРЕЖНАЯ УЛ., Д. 19

2-й этап

ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА:
6-17-этажный кирпично-монолитный жилой комплекс, расположенный на берегу Невы в центральной части Кировска.

ОСОБЕННОСТИ:

30 мин. от КАД

Чистовая отделка

№ 214-ФЗ

Рассрочка*

Срок ввода:

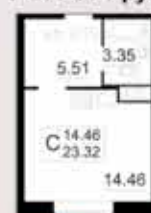
1ПК – дом сдан

2ПК – дом сдан

3ПК – дом сдан

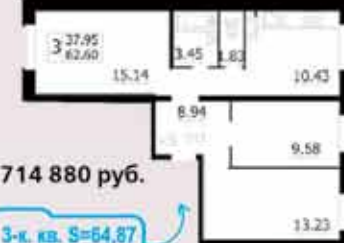
4ПК – 1-й кв. 2018 г.

1 440 690 руб.



Студ. S=23,29

3 714 880 руб.



3-к. кв. S=64,87

доступная цена

полная отделка

расположение

экология

С ценами и планировками можно ознакомиться на сайте www.spbkvartira.ru и по телефонам отдела продаж.

*Рассрочка предоставляется застройщиком ООО «БСК»

www.spbkvartira.ru
✓ Для участия в акции необходимо вступить в группу [www.vk.com/spbkvartira_bsk](https://vk.com/spbkvartira_bsk),

в конкурсном посте нажать кнопки «Мне нравится» и «Рассказать друзьям» и получить скидку до 5% на квартиру.

✓ Подробная информация о сроках проведения и о квартирах, участвующих в акции, – по телефонам отдела продаж и на официальном сайте www.spbkvartira.ru.

КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ У МЕТРО

115

ОТ

СОБСТВЕННОСТЬ!

ТЫС. РУБ.
КВ. М

* 115 615 руб. – стоимость квадратного метра коммерческого помещения в ЖК «Три Апельсина», 1 этап, при условии 100% оплаты в течение 5 банковских дней. Продавец ООО «НОРМАНН-ЦЕНТР».

Адрес ЖК: Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная, дом 11, корп. 2, строение 1. Предложение ограничено.



СТРОИМ КВАРТИРЫ ПЕРВОГО ВЫБОРА

NORMANN

13 лет
с вами!ОТДЕЛ
ПРОДАЖ425-39-63
www.normann.ruОФИСЫ
ПРОДАЖПл. Александра Невского, д. 2, лит. Е, Бизнес-центр «Москва», 4 этаж.
М «Пл. Александра Невского-1», выход к гостинице «Москва»Пн-Пт: 9.00 – 19.00
Сб: 11.00 – 18.00Большой проспект В.О., д. 18, БЦ «Андреевский
двор», 2-й этаж. М «Василеостровская»Пн-Пт:
9.00 – 20.00