



события стр. 3

Музею нашли победителя

Победителем конкурса проектов музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда» стала работа «Студии 44».



СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

издается
с 2002 года

№ 31 (781)
16 октября
2017 года



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

Фото: Никита Крючков



Соцобъекты по новым правилам

Власти Ленобласти со следующего года сократят бюджетные выплаты застройщикам за строительство социальных объектов. Компенсировать будут только половину стоимости детсадов и школ, которые попадают в «красную» зону программы «Светофор». Через три года выплаты сократятся до 30%, а через семь лет – до 10%. (Подробнее на стр. 7) ➔

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmatal.ru

ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ
ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО
БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

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

КРУГЛЫЙ СТОЛ

**«ИНВЕСТИЦИИ
В НОВОСТРОЙКИ»**

27 ОКТЯБРЯ /14:00-15:00
в рамках выставки
«Ярмарка недвижимости»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР
В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

18+

КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»,
ПАВИЛЬОН G, ЗАЛ №1

Elmaso БЫСТРОВЗВОДИМЫЕ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ МОДУЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ
РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И ОФИСЫ
ПОМЕЩЕНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК
ОФИСЫ ПРОДАЖ
ОБЩЕЖИТИЯ

WWW.ELMACO.RU | 8-800-700-58-30
Телефон офиса в Москве +7 (495) 268 09 98

МЫ РАБОТАЕМ ВО ВСЕХ РЕГИОНАХ РОССИИ. ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫЕ МОДУЛИ
ИЗГОТОВЛИВАЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ЕВРОПЕЙСКИМИ СТАНДАРТАМИ

ЦДС СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ cds.spb.ru

Приобретаем:

// земельные участки
// имущественные комплексы

под жилищное строительство
в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области

+7 (921) 946 10 47 razvitie@cds.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

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

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издаётся с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 122
Подписано в печать по графику 13.10.2017 в 17.00
Подписано в печать фактически 13.10.2017 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



КАИССА

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



CREDO

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Георгий Полтавченко, губернатор Санкт-Петербурга:

«Нерадивые подрядчики – это ваша недоработка на этапе проведения конкурса. Поэтому у нас нерадивые заказчики, а не подрядчики»

Подробности на стр. 5



Цифра номера

1200

строящихся жилых объектов в России приостановлено или возводится очень медленно

Подробности на стр. 6

«Красный свет» Градсовета

Анастасия Лаптёнок / Градостроительный совет Ленобласти рассмотрел две концепции развития территорий – малоэтажного жилого квартала в поселке Романовка и технопарка в деревне Виллози. Ни один из проектов «фильтр» Градсовета не прошел. ➔

Первый проект – концепция развития территории площадью 43 га в Романовском сельском поселении Всеволожского района – предполагает строительство 180 тыс. кв. м жилья (при расчетной численности жителей – 5 тыс. человек), объектов социальной инфраструктуры (школа на 455 мест и детский сад на 300 мест), открытой автостоянки на 1980 машиномест и временной парковки на 394 мест. Заказчиком концепции выступило ООО «ЛВР-Инвест» («дочка» группы «Меликонполар»), разработчиком концепции – Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО». На Градсовете было представлено три варианта архитектурно-планировочных решений, но ни один из них не устроил участников обсуждения. Камнем преткновения стала транспортная инфраструктура. Проектировщики отталкивались от планов регионального правительства по строительству обхода Всеволожска и Романовки с севера. Представители Управления Ленинградской области по транспорту уточнили, что эта магистраль появится не раньше 2035 года. «Обход Всеволожска, двухуровневая развязка на Дороге жизни за Румболово – являются важными, но не приоритетными, сроки их строительства и источники финансирования не определены, а без этих дорог реализация предложенного проекта в Романовке невозможна: мы не хотим получить очаг напряженности и еще больше осложнить транспортную ситуацию на Дороге жизни», – резюмировал заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин.

Вторым пунктом повестки шел проект планировки и проект межевания терри-



В концепции КРТ Романовки Градсовет не устроила непродуманность транспортной инфраструктуры

тории многофункционального комплекса (технопарка) «Скачки» в Виллозском сельском поселении Ломоносовского района. Проектом предполагалось освоение территории площадью в 210 га, большую часть которой (171 га) предполагалась отвести под склады и производства. Проект разработан ООО «Агентство территориального развития» по заказу инвестора – ООО «Экстрим». Проектируемая территория граничит с жилой застройкой, полосой отвода железнодорожной ветки Петербург – Красное Село, территорией

Минобороны и региональным заказником «Чернореченский лес». Выгодное с точки зрения транспортной доступности местоположение имеет один нюанс: часть рассматриваемого участка находится в границах Ижорского уступа (входит в состав Балтийско-Ладожского уступа, тянущегося от острова Эланд (Швеция) до Ладожского озера). Объект охраняется ЮНЕСКО. Для реализации проекта технопарка границы природного памятника необходимо скорректировать. Проект был отправлен на доработку.

Макаров против Григорьева

Максим Еланский / Спикер Законодательного собрания Петербурга Вячеслав Макаров попросил губернатора города Георгия Полтавченко провести служебное расследование в отношении главы Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Владимира Григорьева из-за уплотнительной застройки на Ропшинской улице.

На последнем заседании городского парламента спикер ЗакСа раскритиковал работу председателя КГА Владимира Григорьева из-за планируемого строительства в Петроградском районе элитного жилого комплекса. Расположится он должен на Ропшинской улице на месте исторического здания (особняка Назимова) и частично

на участке прилегающего сквера. «Хочу выразиться словами президента: оборзели. Это даже не нарушение, это – мерзость. Исторические здания трогать нельзя. Я встречался с застройщиками, с жителями, проектировщиками. Ни одного человека я не нашел, который бы отозвался хорошо о нашем главном архитекторе», – резко высказался Вячеслав Макаров.

Чуть позже пресс-служба ЗакСа также сообщила, что Вячеслав Макаров направил обращение к губернатору города Георгию Полтавченко с просьбой не только незамедлительно отозвать решения на строительство, но и провести тщательное служебное расследование в отношении главы КГА Владимира Григорьева,

а также руководителя Службы государственного надзора Петербурга Леонида Кулакова. В настоящее время особняк Назимова находится в аварийном состоянии. Участок под ним числится в управлении у ООО «Шелест-Сквер». По некоторым данным, объект «помолодел»

КСТАТИ

Спустя день после критики Вячеслава Макарова, адресованной Владимиру Григорьеву, Прокуратура Петербурга направила представление спикеру ЗакСа. Оно касается несоблюдения требований антикоррупционного законодательства (а также запретов и ограничений, связанных с работой в органах власти) в отношении главы аппарата ЗакСа Михаила Субботина. Прокуратура выяснила, что ближайший помощник спикера совмещает свою госдолжность в парламенте с депутатством в Петровском округе Петроградского района, что запрещено федеральным законодательством.

в документах, что значительно упрощает процедуру его сноса. Между тем, сам глава КГА Владимир Григорьев уже сообщил, что к проекту согласования строительства дома по Ропшинской улице отношения не имеет. Так как он был утвержден еще до его назначения главой ведомства.

Музею нашли победителя

Ольга Кантемирова / Победителем конкурса архитектурных проектов нового музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда» стало ООО «Архитектурное бюро «Студия 44» Никиты Явейна. В середине 2018 года предполагается начать строительство. ➔

О результатах конкурса представители заказчика (АО «Центр выставочных и музейных проектов») объявили 8 октября. Как сообщил генеральный директор организации Сергей Важенин, лучшую работу выбирали жюри конкурса, жители блокадного Ленинграда и члены нескольких ветеранских организаций. Кроме того, у петербуржцев была возможность отдать свой голос на выставке проектов, которая с 25 августа текущего года проходила в Манеже Конюшенного ведомства. За это время, по данным Сергея Важенина, ее посетило 5 тыс. человек, 4 тыс. из которых приняли участие в голосовании.

Большинство из них выбрали проект архитектурного бюро «Студия 44» с концепцией под названием «Выстоявший город». На участке будет построен музей, имеющий форму пологой окружности, и парк. Высота здания составит 18 м, диаметр – 164 м. Парковая зона будет разделена на две части. В одной появятся регулярный парк и мемориальная площадка, а во второй – ландшафтный музей или открытая экспозиция.

«У каждого свое понимание блокады. Для кого-то это скорбь, для других – война, а для третьих – победа. Мы решили объединить несколько понятий. В музее будет представлена система отдельных зданий, каждое из которых рассказывает об этом историческом событии. И все это окружено диорамой, круговым обходом,



Начать проектировать музейно-выставочный комплекс планируется в декабре этого года

который время от времени прорывается объемами. Первый объем – это Дорога жизни, синявинские прорывы, операция «Искра» и дальше – снятие блокады», – объяснил идею проекта руководитель архитектурного бюро «Студия 44» Никита Явейн.

Приступить к проектированию комплекса планируется в декабре

2017 года. «До конца октября будет завершено оформление земельного участка под музей, в первых числах ноября объявлен конкурс на проектирование, а в начале декабря – заключен контракт», – пояснил Сергей Важенин, добавив, что строительство объекта предположительно начнется в середине 2018 года. К тому времени проект уже должен будет получить поло-

жительное заключение экспертизы. Расходы на проектирование составят около 150-170 млн рублей. На само строительство комплекса в городском бюджете 2018 и 2019 годов заложено по миллиарду рублей. Строительные работы будут продолжаться как минимум полтора года. По оценкам Никиты Явейна, объект может быть достроен не раньше 2020 года.

Напомним, территория будущего музея находится в историческом центре Петербурга, на широком мысу у излучины Невы, на Смольной набережной, в непосредственной близости от Смольного монастыря и Таврического дворца. Участок для застройки – 1,73 га. Площадь нового комплекса составит 25 тыс. кв. м. В сентябре этого года жюри конкурса отобрало четыре работы архитекторов – это проекты «Студии 44», мастерской Михаила Мамошина, фирмы «Земцов, Кондаин и партнеры» и финского архитектурного бюро «Лахдельма и Махламьяки».

КСТАТИ

О результатах конкурса на создание проекта музейно-выставочного комплекса его участники узнали из СМИ. То, что официального оглашения его результатов так и не было, архитекторам не понравилось.

«Согласно международному опыту, в конкурсах такого масштаба проводится официальная пресс-конференция. Там члены жюри должны были рассказать о критериях, по которым они выбирали победителей, объявить тех, кто находится на втором и третьем местах. Мы живем в цивилизованном городе, и данная тема требует особого, не кулуарного отношения», – заявил руководитель архитектурной мастерской Михаил Мамошин. Сергей Важенин объяснил причину: официальный протокол результатов конкурса еще не подписан председателем жюри – губернатором Петербурга Георгием Полтавченко.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XVII ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

2 ноября 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга
(переулок Гривцова, д. 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер:

МЕГАМЕЙД
Группа компаний

Генеральные информационные партнеры:

КтоСтройт! **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Партнеры:

АДМАНТ
Хранительская компания

Стратегический информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация – в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

Участие в работе конференции бесплатное

www.stroysoyuz.ru

БЭСКИТ

- ОБСЛЕДОВАНИЕ** технического состояния зданий и сооружений: строительные конструкции, инженерные сети, фундаменты и грунты основания
- ЭКСПЕРТИЗА** в соответствии с требованиями Ростехнадзора промышленной безопасности зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров; проектной документации
- ЭКСПЕРТИЗА** проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ
- ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР** за качеством строительно-монтажных работ
- РАЗРАБОТКА** проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС
- ГЕОТЕХНИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ** состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции): геодезические измерения вертикальных осадок, измерение крена зданий (отклонений от вертикальности), измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- ИСПЫТАНИЯ** строительных материалов неразрушающими методами
- ТЕПЛОВИЗИОННОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ** ограждающих конструкций зданий и сооружений
- ВИБРОДИНАМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ**
- ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИНЫ** свай прибором "ИДС-1"

25-й год экспертной деятельности

Санкт-Петербург, Кирочная ул., д. 19, пом. 13Н тел.: (812) 272-44-15 (812) 272-54-42 e-mail: beskit@mail.ru www.beskit-spb.ru	Город-курорт Анапа, ул. Самбурова, д. 158, пом. 2, тел.: +7 (918) 640-36-55 e-mail: beskit-dnp@mail.ru	Воронеж ул. 9 Января, д. 180а, офис 2 тел.: +7 (806) 584-44-22 факс 8 (473) 26-19-143 e-mail: beskit-barn@mail.ru
--	---	--

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

Первый пошел

Ольга Кантемирова / В Кировске начали возводить первый дом в Ленобласти, строящийся по федеральной программе «Жилье для российской семьи». За полтора года участвовать в ней решили 270 человек, однако девелоперов она не заинтересовала. ➔

В минувшую среду генеральный директор АО «Ленинградское областное агентство ипотечного кредитования» (ЛенобЛАИЖК) Евгений Рафалёнок презентовал первый в 47-м регионе объект, реализуемый по программе «Жилье для российской семьи». Это девятиэтажный дом на 184 квартиры в ЖК «Кировский посад». Объект возводится в рамках комплексного освоения территории в городе Кировске. Это новый квартал с девятиэтажными домами, школой на 271 место, детским садом на 180 мест, крытым многоуровневым паркингом на 400 машино-мест и часовой. На участке работают две организации: «Арго-Инвест» и ЛенобЛАИЖК. «Арго-Инвест» приступил к строительству в 2015 году и уже возвел один девятиэтажный дом. Объект не участвует в госпрограмме по улучшению жилищных условий, и квартиры в нем стоят 50 тыс. рублей за квадратный метр.

АИЖК получило разрешение на строительство объекта в апреле 2017 года, а летом открылись продажи жилья. Цена квадратного метра составляет 35 тыс. рублей. С начала продаж в доме было продано 140 квартир. Всего же за полтора года работы программы в ней изъявило принять участие 270 жителей Ленобласти.

«Пока по этой программе строится только кировский дом. Будет спрос – расширим географию. Но об этом можно сказать только после того, как станет

Фото: Игорь Бялостин



Дом по программе «Жилье для российской семьи» достроят ко II кварталу 2019 года

Кстати

С начала 2018 года ЛенобЛАИЖК станет единым оператором всех государственных жилищных программ, реализуемых в Ленинградской области.

Как сообщил Михаил Москвин, речь идет только о программах с привлечением средств областного бюджета. К ним относятся «Молодая семья», «Устойчивое развитие сельских

территорий Ленинградской области», «Жилье для российской семьи» и т. д.

«Когда АИЖК станет единым оператором, у граждан появится возможность узнать о нескольких жилищных программах в режиме одного окна, а реализация самих программ будет более эффективна. Сейчас же программы разрозненны», – объяснил Михаил Москвин.

известно решение Минстроя о продлении программы. Она заканчивается в конце этого года», – сказал Евгений Рафалёнок.

В программе могут участвовать несколько категорий граждан, в числе которых инвалиды, многодетные семьи, госслужащие и пр. Приоритет, по словам г-на Рафалёнка, отдается семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Если на одного человека приходится менее 18 кв. м жилой площади, то вероятность войти в программу будет велика. «В первую очередь мы включаем в «Жилье для российской семьи» жителей Ленинградской области, а затем будем рассматривать заявления граждан из других регионов», – пояснил Евгений Рафалёнок.

Он также добавил, что помимо того, что застройщик должен продать квартиры по цене, близкой к себестоимости, на его плечи ложатся и все расходы на инженерную инфраструктуру. После того, как объект будет сдан, Минстрой РФ компенсирует эти затраты в размере 4 тыс. за квадратный метр.

Как объяснил заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин, застройщики региона могли строить дома по этой программе, но желающих не нашлось. Их смутило отсутствие коммерческой выгоды проекта. Именно поэтому в АИЖК решили строить дом в Кировске. В локациях, расположенных ближе к Петербургу, уложиться в 35 тыс. рублей за «квадрат» не получилось бы.

цифра

35 тыс.

рублей – цена 1 кв. м по программе «Жилье для российской семьи»

РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ГЕОДЕЗИИ
И КАДАСТРА

С нами успех
легко измерить

ОАО
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ОЦЕНКИ

ОЦЕНКА

КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ,
РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ИНЖЕНЕРНЫЕ
ИЗЫСКАНИЯ

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ
РАБОТЫ

(812) 383 7777
www.oaorugk.ru
www.oaoruio.ru

работаем на

ценим Ваше

большие возможности и

СКОРОСТЬ × ВРЕМЯ = РАССТОЯНИЯ

РЕКЛАМА

Организаторы:

Спонсоры:

**X КОНКУРС
ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017**

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

строительную
компанию

ипотечный банк

риэлторское
агентство

жилой комплекс

DOVERIEKONKURS.RU

16+

Партнеры:

Профессиональный партнер:

РЕКЛАМА

конкурс

В Петербурге в рамках выставки недвижимости «Жилищный проект» состоялось торжественное награждение лауреатов конкурса «Стандарт качества». Организатором мероприятия выступило НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости».

В номинации «Стандарт качества» победила ГК «Экотон».

Лучшим печатным СМИ эксперты назвали газету «Строительный Еженедельник».

Награды за продолжительную безупречную работу на рынке недвижимости удостоилось АН «Вариант».

АН «Петербургский квартал» получило приз за высокое мастерство и стремление к совершенствованию в профессиональной деятельности.

За лучший дизайн сайта компании было награждено агентство «Арендафон».



Самой технологичной компанией было признано АН «Октава».

Агентство «Арго-Недвижимость» завоевало награду как самая современная компания.

В номинации «Доверие и выбор клиентов» победило АН «Форпост-Недвижимость».

И, наконец, самой доброй компанией судьи признали АН «Адмирал».

Индивидуальными дипломами были отмечены лучшие агенты по недвижимости.

Дефицит остается

Максим Еланский / Дефицит бюджета Петербурга на 2018 год может составить около 50 млрд рублей. Городские власти считают «минус» в финансовом документе нормальным и не исключают внешних заимствований. ➔

Правительство Петербурга утвердило проект бюджета на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. В ближайшее время финансовый документ будет внесен в Законодательное собрание города для рассмотрения депутатами в первом чтении.

Проект бюджета на прошлой неделе, на заседании городского правительства, представлял председатель Комитета по финансам Петербурга Алексей Корабельников. По его словам, за основу при формировании документа был принят базовый сценарий, предполагающий стабилизацию и существенное улучшение макроэкономической ситуации.

Предполагается, что доходы города составят в следующем году 538,6 млрд рублей, расходы – 587,5 млрд рублей, дефицит средств – 48,9 млрд рублей. На Адресную инвестиционную программу (АИП) будет выделено 88,7 млрд рублей. В том числе на строительство социальных объектов предлагается потратить 17,1 млрд рублей. Также 25,9 млрд рублей будет выделено на строительство станций и линий метрополитена. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил задействовать еще 4 млрд рублей на городскую подземку. Из каких резервов будут выделяться деньги, пока неизвестно. Напомним, в следующем году в Петербурге запланировано открытие пяти новых станций.

Алексей Корабельников подчеркнул, что дефицит бюджета не может быть увеличен. Он отметил, что согласно новым требованиям Министерства финансов РФ, дефициты средств регионов не должны превышать 10% от суммы принятого бюджета. Ранее этот показатель составлял 15%. Соответственно, не исключается, что город привлечет внешние заимствования через выпуск государственных облигаций.

При формировании документа был принят базовый сценарий, предполагающий стабилизацию и существенное улучшение макроэкономической ситуации

Ожидается, что это будет сделано уже до конца этого года. Максимальный объем заимствованных средств может составить 55 млрд рублей.

Губернатор Георгий Полтавченко мнение о привлечении дополнительных средств высказал несколько двусмысленно: «На протяжении всех кризисных лет правительство города сознательно избегало наращивания государственного долга. Мы действовали не только как ответственная власть, а еще и как рачительный хозяин, который понимает – нельзя занимать, если не знаешь, как будешь отдавать. Сегодня ситуация

несколько изменилась. После шести лет жесткого контроля над расходами у города очень хорошая кредитная история. Кроме того, ситуация на рынке благоприятная. Поэтому город может себе позволить сформировать бюджет с теми параметрами, которые необходимы для выполнения обязательств перед петербуржцами и для дальнейшего развития Северной столицы».

ром. «Присутствие нерадивых подрядчиков – это ваша недоработка на этапе проведения конкурса и формирования технического задания. Поэтому у нас нерадивые заказчики, а не подрядчики. За все время работы у строительного блока одни и те же проблемы. В том числе уголовные, с участием бывших сотрудников комитета», – резюмировал проблемы с АИП градоначальник.

мнение



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

➔ – Каждый раз Правительство Петербурга планирует рекордный дефицит бюджета, и каждый раз по факту получается его профицит. Расходы на обслуживание долга определяются в сумму 5 млрд рублей. Поскольку нет никакой необходимости в заимствованиях, то, соответственно, эти деньги нигде не задействуются, хотя могли бы пойти на решение социальных задач.

ПРАВИЛО NAVIS № 1

**ЗНАЕМ,
КУДА ИДЁМ**

простые правила
ведения бизнеса

Театральный отель для своих

Михаил Светлов / Мариинский театр получил разрешение на строительство гостиницы в доме на Лермонтовском проспекте. Реконструкция здания площадью 1,5 тыс. кв. м обойдется в 190 млн рублей. Это уже пятый особняк, который Мариинский театр превратит в гостиницу для артистов. Использовать их для коммерческих целей театр не будет. ➔

Город разрешил Мариинскому театру реконструировать под отель пятиэтажное здание площадью 1,5 тыс. кв. м на Лермонтовском проспекте, 14Б. Это бывший доходный дом, построенный в XIX веке. Он не является памятником, но сносить его нельзя, поскольку он находится в охранной зоне. Пять лет назад дом расселили и в 2014 году передали в оперативное управление Мариинскому театру. А театр решил сделать там отель класса «три звезды» на 29 номеров, для размещения собственных сотрудников и приглашенных артистов. Право на реконструкцию объекта минувшей весной выиграло ООО «Профиль». Компании предстоит заменить перекрытия, инженерные коммуникации и стропильную систему кровли, а также произвести перепланировку и ремонт помещений. В каждом номере будет не только санузел, но и кухня. У здания также появятся мансарда и лифты, которых там до сих пор не было. Стоимость работ составит 190 млн рублей.

«Как правило, инвестиции в строительство таких объектов находятся на уровне 100-150 тыс. рублей за квадратный метр. Реконструкция может обойтись дороже. Но все зависит от ее масштаба и уровня реализации. Если формат гостиницы будет ближе к хостелу с комнатами на 5-6 человек, уложиться в заявленный объем инве-

Фото: Никита Нечков



Реконструкция пятиэтажного здания закончится в сентябре 2018 года

стиций вполне реально», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова. С коллегой согласна управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar Ольга Шарыгина. По ее

словам, строительство и оснащение гостиницы класса «три звезды» стоит от 75 тыс. до 100 тыс. рублей на квадратный метр, в зависимости от статуса земли и индивидуальных характеристик реализуемого объекта. «Что касается реновации, диапазон может быть еще шире, в зависимости

от того, какую функцию нес объект ранее и в каком состоянии он находится, – до 150 тыс. рублей на квадратный метр», – говорит Ольга Шарыгина.

Всего в распоряжении Мариинского театра в последние годы оказалось пять старых городских зданий, которые со временем превратят в гостиницы. В их числе особняки на Большой Подъяческой, 24А, и на Садовой, 61. Работы будут проводиться на деньги спонсоров. Общий бюджет пяти проектов, по оценке экспертов, составит около 1 млрд рублей. Но после реконструкции гостиницы Мариинского театра не будут использоваться для коммерческих целей. Об этом ранее неоднократно заявляли представители театра.

КСТАТИ

Разрабатывать проект для нового корпуса концертного зала Мариинского театра будет компания «Трансепт Групп» Бориса Ротенберга, которая оказалась единственным участником конкурса. Стоимость контракта – 80,7 млн рублей. Напомним, что за последние годы было разработано несколько проектов этого здания. Но ни один из них не был реализован. Строительство концертного зала было остановлено несколько лет назад на уровне первого этажа.

Фото: Никита Нечков



В новом формате

Виктор Краснов / С 3 по 8 октября в Петербурге состоялся Гражданский жилищный форум. Участники мероприятия обсудили актуальные вопросы дальнейшего развития строительной отрасли и рынка недвижимости в непростых экономических условиях.

В рамках Гражданского жилищного форума (ГЖФ) были проведены уже ставшие традиционными такие мероприятия, как Всероссийский Жилищный конгресс, выставка-семинар для насе-

ления «Жилищный проект», а также церемония награждения победителей Национального конкурса в сфере недвижимости CREDO. Организатором форума является ГК «Бюллетень недвижимости». Газета «Строительный Еженедельник» – постоянный стратегический медиапартнер мероприятия, портал «АСН-Инфо» – деловой интернет-партнер. В этом году Всероссийский Жилищный конгресс собрал более 2,5 тыс. участников из 25 стран. Среди них – представители органов исполни-

тельной и законодательной власти, строительного, риэлторского, банковского бизнеса, национальных отраслевых организаций. Одна из основных тем, обсуждаемых на Всероссийском Жилищном конгрессе, – последняя редакция 214-ФЗ. Принятые в закон поправки, считают многие застройщики, существенно ограничивают их возможности в работе. Некий «законодательный перебор» признают и органы власти на местах. Так, в рамках пленарного заседания заместитель председателя Правительства

Ленобласти Михаил Москвин отметил, что 214-ФЗ защищает права дольщиков, но не интересы застройщиков. Закон дает недобросовестным гражданам и организациям возможности банкротства компаний, что может усугубить проблемы долевого строительства. Также Михаил Москвин предложил активнее развивать механизмы продажи готового жилья. В своем выступлении чуть позже на круглом столе, посвященном рынку долевого строительства, поддержал коллегу и заместитель главы Комитета по строи-

тельству Петербурга Евгений Барановский. Он отметил, что последние законодательные изменения в 214-ФЗ могут существенно усложнить возведение застройщиками объектов социнфраструктуры. Тем не менее, один из авторов поправок в 214-ФЗ, депутат Госдумы РФ Александр Сидякин на конгрессе заявил, что последние нововведения – «выстраданное решение» законодателей. Принятое положение будет способствовать снижению в стране обманутых дольщиков. «С приходом кризисных явлений в экономику мы всегда наблюдаем увеличение числа объектов, которые можно отнести к проблемным. По данным проведенного мониторинга, сейчас в России около 1200 жилищных объектов, строительство которых приостановлено или идет очень медленными темпами. Обманутыми дольщиками можно считать 130 тыс. человек. Безусловно, эту проблему необходимо решать», – отметил он. О влиянии кризиса на отрасль рассказал и президент Российского союза строителей Владимир Яковлев. В своем выступлении на пленарном заседании он сообщил, что ввод жилья в 2017-м еще

может сохраниться на уровне прошлого года и приблизиться к уровню 80 млн кв. м. Но существенно на текущую ситуацию влияют рост платежей, банкротства строительных организаций. «К сожалению, также приходится констатировать, что в последние пять лет наблюдается неуклонное снижение реальных доходов населения. Это также негативно отражается на ситуации в строительной отрасли», – сделал выводы Владимир Яковлев. В рамках пленарного заседания и последующих сессий активно обсуждалась и тема законодательного регулирования риэлторской деятельности. Президент корпорации «Адвекс. Недвижимость» Александр Романенко призвал своих коллег активизироваться и самим выработать основные механизмы работы на рынке. «В прошлом году подавляющее большинство отраслевых ассоциаций согласилось, что законодательное регулирование необходимо. Но эффективного диалога с органами власти пока не получилось. Мы не должны допустить ситуации, когда в очередной раз спустят закон «сверху» и мы в нем не участвуем», – подчеркнул он.

КСТАТИ

На состоявшемся Гражданском жилищном форуме было решено провести еще один Всероссийский Жилищный конгресс с 17 по 21 апреля 2018 года в Сочи.

Соцобъекты по новым правилам

Михаил Светлов / Власти Ленобласти со следующего года сократят бюджетные выплаты застройщикам за строительство социальных объектов. Компенсировать будут только половину стоимости детсадов и школ, которые попадают в «красную» зону программы «Светофор». Через три года выплаты сократятся до 30%, а через семь лет – до 10%. ➔

Об изменении порядка компенсации застройщикам Ленобласти расходов на строительство социальной инфраструктуры сообщил губернатор региона Александр Дрозденко. По его словам, с 1 января 2018 года в течение трех лет регион будет возвращать застройщикам за социальные объекты в «красной» зоне (прилегающей к Петербургу) 50% их стоимости, с января 2021 года – 30%, а с 2024 года – 10%. Для финансирования выкупа соцобъектов Ленобласть может даже выпустить облигации государственного займа. «Стоимость «квадрата» жилья неизбежно вырастет. Но вопрос с обеспеченностью региона соцобъектами будет решен», – сказал губернатор.

Последние несколько лет в регионе действовала программа «Соцобъекты в обмен на налоги». По ней областное правительство выкупало у застройщиков социальные объекты по цене Минстроя на сумму до 70% от уплаченных ими налогов в казну региона. По этой программе уже заключили 38 соглашений, по которым до конца 2036 года предусмотрены строительство и выкуп 37 школ и 109 детских садов. Уже построено 20 детских садов и 4 школы, а выкуплено 9 детских садов и 2 школы. До конца 2017 года планируется выкупить еще 2 детских сада и 2 школы.

Эта программа позволяла Ленобласти конкурировать с соседним Петербургом за инвестиционные проекты. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость»,

сегодня в пригородной зоне Ленобласти в стройке находится 3,69 млн кв. м жилья, а в продаже – 2,01 млн кв. м недвижимости. «Средняя цена «квадрата» составляет 69,5 тыс. рублей. Это на 36% ниже средней цены жилья в городе», – сказала руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

Такая существенная разница в цене «квадрата» – это заслуга, в том числе, программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Но финансовая нагрузка на бюджет из-за этого оказалась такой существенной, что в 2016 году Ленобласть приняла программу «Светофор». Эта программа резко ужесточила правила застройки прилегающих к Петербургу территорий, где высотное жилье строится

особенно активно и особенно остро ощущается нехватка социальной и дорожной инфраструктуры. В этой зоне областное правительство выкупает социальные объекты у застройщиков в рассрочку (в течение 7 лет), но требует от них строительства не только школ и детсадов, но также поликлиник, пожарных депо и полицейских участков.

Новое ужесточение программы «Светофор» строителей не удивило. «Это, конечно, печально. Но все к этому и шло.

В последнее время Ленобласть выкупала соцобъекты, дисконтируя от узаконенной Минстроем цены. И много объектов регион покупал за счет федеральных средств. Было видно, что денег в казне не хватает. Так что, это решение властей для нас сюрпризом не стало», – говорит гендиректор Navis Development Group Александр Львович. По его словам, это приведет к тому, что в Ленобласти станет меньше инвестиционных проектов. «Ведь при равной себестоимости строительства цена на жилье в городе выше, чем в области. Выкуп «социалки» был подспорьем для областных застройщиков. И во многом благодаря ему цены на жилье в области были ниже, чем в городе. Теперь это конкурентное преимущество область теряет», – печалится Александр Львович.

«Сегодня правила игры в градостроительной сфере Ленобласти достаточно прозрачные и беспрецедентно комфортные для строителей. А ужесточение коснется только «красной» зоны. Наш проект города-курорта Gatchina Gardens в нее не входит. У нас с властями Ленобласти уже подписано соглашение на весь объем социальной инфраструктуры в первой очереди проекта. Это три детсада и школа. Компенсировать расходы на их строительство нам будут по старым правилам. И мы рассчитываем на поддержку областного правительства в дальнейшем», – заключила руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens Наталья Осетрова.



Александр Дрозденко: «Стоимость жилья неизбежно вырастет. Но вопрос с обеспеченностью соцобъектами будет решен»



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

27 – 29 октября в КВЦ «Экспофорум» пройдет Ярмарка недвижимости. Пятница на Ярмарке – день специалиста.

В пятницу, 27 октября, четыре зала деловой программы Ярмарки недвижимости будут работать для профессионалов. В программе – новинки интернет-рекламы, прогнозы развития рынка. Помимо этого: два серьезных мероприятия, необходимых для работы застройщиков, советы дизайнеров профессионалам.

Откроет деловую программу круглый стол Администрации губернатора Петербурга: «Внедрение в Петербурге «Единой системы строительного комплекса».

Главные темы круглого стола: преимущества работы ЕССК; проделанная работа по внедрению ЕССК; пожелания застройщиков к ЕССК. 12.00, зал №2.

Парадоксы петербургского жилья

Организатор: журнал «Пригород».

В Петербурге строят столько же квартир, сколько и в Москве. И ведь покупают! Это «пузырь» или наша региональная особенность? Есть ли смысл выжидать снижения цен? Поможет ли строителям дальнейшее снижение ставок по ипотеке? Почему именно у нас больше всего студий? Всегда ли новое жилье комфортнее старого? Обсудить эти вопросы приглашает главный редактор журнала «Пригород» Дмитрий Синочкин. 16.00, зал №1.

Цены и тенденции на рынке недвижимости: ожидания и реальность

Организатор: портал «Разумная недвижимость».

Вопрос цены по-прежнему остается самым актуальным для покупателей недвижимости. При этом люди стали разборчивее, больше внимания уделяют планировкам, местоположению дома, инфраструктуре района. Девелоперы же, чтобы привлечь покупателя, все чаще используют нестандартными маркетинговыми ходами. Ведущие аналитики и игроки рынка расскажут о самых ярких трендах, о том, как будет развиваться рынок недвижимости, каких цен стоит ожидать на квартиры. 15.00, зал №2.

Новоселье для экономных.

Как уменьшить затраты?

Организатор: газета «Недвижимость и строительство Петербурга» совместно с Санкт-Петербургским Центром доступного жилья.

Купить квартиру с «живыми» деньгами, при существующем объеме предложений и открытости застройщиков, достаточно просто. Тем же, кто рассчитывает на субсидии, сертификаты и кредиты, требуется хорошенько разобраться в порядке необходимых действий. Как работают городские программы? Каков порядок использования жилищных сертифи-

катов? Имеет ли смысл рефинансирование кредитов и почему? Как получить налоговый вычет и когда им воспользоваться? Ликбез для начинающих риэлторов и горожан, которые планируют самостоятельно разобраться в сложных вопросах покупки жилья, – в 15.00 в зале №1.

Все о рекламе девелоперов в Петербурге

Организатор: Granat Communication.

Девелоперы – рекламная категория №1 по затратам. Такой конкуренции по количеству брендов и объему инвестиций в рекламу нет ни в одной другой категории бизнеса, поэтому работа специалистов по маркетингу и рекламе в этой сфере – самая сложная для Петербурга. Чтобы облегчить понимание этого сегмента рекламного рынка и увеличить эффективность рекламных разработок, директор по развитию коммуникационной группы Granat Communication Евгений Лавренов приглашает специалистов по маркетингу и рекламе обсудить особенности целевой аудитории, цену покупателя, восприятие покупателем рекламы, недооцененные рекламные ходы, digital-маркетинг и многое другое. 16.00, зал №2.

Изменения на рынке интернет-рекламы недвижимости в 2017 году

Организатор: компания «Медиа лаборатория».

Рынок привыкает к новым экономическим реалиям. Агентства недвижимости, городские и загородные девелоперы учатся работать в новых условиях. Что нового предлагает Интернет? Меняются ли инструменты и способы оценки эффективности рекламы? Наступает ли прозрачность в диалоге площадок, застройщиков и рекламных агентств? Будет ли сотрудничество продавцов недвижимости и рекламных площадок развиваться по рациональному сценарию? 13.00, зал №1.

Информации много, все перепробовал, а клиентов все нет. Разбираем, что к чему

Организатор: портал BSN.ru.

1. Сказать, почему клиентов у вас нет и не будет? Брендинг и лояльность – всему голова.
2. Раскачиваем свою аудиторию в соц-медиа. Хайпанем немножко! Или почему нет аудитории.
3. Информации много, а клиентов нет. Технологии не помогают, что делать? 14.00, зал №1.

Полная программа и пригласительный билет – на сайте Y-EXPO.RU

0+

Кузнечный рынок продадут в ноябре

Михаил Светлов / Торги на право эксплуатации Кузнечного рынка пройдут в ноябре текущего года. Стартовая стоимость 15-летней аренды объекта составляет 216 млн рублей. Кроме того, инвестору придется вложить 295 млн рублей в его реконструкцию. О желании побороться за актив уже заявляли московская компания Zemskiy Group и петербургский девелопер FortGroup.

Город оценил ставку аренды Кузнечного рынка в Кузнечном переулке, 3, в 14,4 млн рублей в год. Она и станет стартовой стоимостью актива на торгах, которые Смольный планирует провести в ноябре (правда, торги еще не назначены). Об этом сообщили в СМИ со ссылкой на отчет о стоимости Кузнечного рынка, подготовленный по заказу Фонда имущества Петербурга. Таким образом, за 15 лет аренды победитель торгов заплатит минимум 216 млн рублей. Плюс к этому, ему придется вложить еще 295 млн рублей в модернизацию здания рынка, площадь которого составляет почти 4,5 тыс. кв. м. Запрошенная городом ставка аренды оказалась почти на 25% выше нынешней – 214 рублей за 1 кв. м в год. Но эксперты говорят, что она все равно ниже рыночной.

«В процессе торгов можно ожидать роста стоимости арендной ставки на 20-30%. Ограничением будет являться размер вложений в модернизацию комплекса. Он довольно существенный и сопоставим с вложениями в строительство нового объекта такой же площади», – говорит руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

Управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Bescap Ольга Шарыгина считает, что обязательства по реорганизации объекта слишком завышены: «Если арендные ставки действительно останутся на уровне предложенных городом, стоимость реконструкции должна быть снижена вдвое.



Фото: Никита Крючков



Бывший арендатор – ООО «Кузнечный рынок» – судится с КИО из-за расторжения договора аренды

Тогда затраты на реорганизацию будут адекватными. В противном случае – это не рыночная история. Окупаемость проекта будет больше 20 лет, что вряд ли заинтересует инвесторов».

Но о своем интересе к Кузнечному рынку уже заявляли минимум два крупных инвестора. Это московская компания Zemskiy Group, которая минувшим летом представляла на суд города собственную концеп-

цию преобразования Кузнечного рынка. А также петербургская FortGroup – второй в городе собственник торговых помещений после ХК «Адамант». Пока представители компаний свои планы по участию в торгах не комментируют.

Бывший арендатор рынка – компания ООО «Кузнечный рынок» (занимала его с 1997 года) – тоже может участвовать в торгах, хотя Комитет имущественных

отношений расторг с ней договор аренды минувшим летом. Но компания предпочла обратиться в суд. Первое заседание по делу назначено на конец ноября.

Напомним, летом Фонд имущества проводил конкурс идей на их преобразование. В нем приняли участие 16 потенциальных инвесторов. Кузнечный рынок вызвал самый большой интерес у бизнеса – предложили шесть вариантов его преобразования. Большинство из них сводится к преобразованию по типу уже проведенной реконструкции Даниловского рынка в Москве.

«Решение города передать эти объекты инвесторам выглядит правильно – рынки явно использовались не слишком эффективно, не только с позиций арендной платы, но и с точки зрения качества торговых объектов. В случае успеха (а вероятность положительного исхода затеи высока) город получит обновленные за счет инвестора здания, а также увеличит поступления в казну», – говорит руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев.

цифра

4,5 тыс. кв. м –

площадь Кузнечного рынка в Петербурге

НОВОСТИ

➔ **В Национальном Лифтовом Союзе (НЛС) назначен новый региональный представитель по СЗФО.** Им стал генеральный директор петербургской компании «МЛМ Нева трейд» Игорь Янукович. 12 октября его единогласно избрали члены Совета НЛС. В новой должности Игорь Янукович займется организацией системы эффективного взаимодействия лифтовиков и органов власти, направленного на развитие лифтовой отрасли Северо-Запада.

➔ **Работников дорожного хозяйства поздравили с профессиональным праздником.** Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин 13 октября, в преддверии Дня работников дорожного хозяйства, наградил лучших представителей отрасли наградами. Благодарственными письмами Министра транспорта РФ, губернатора Санкт-Петербурга, Законодательного собрания города и Комитета по развитию транспортной инфраструктуры были отмечены руководители и сотрудники таких организаций, как ООО «ДСК АБЗ – Дорстрой», СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства», АО «Институт «Стройпроект», АО «ПО «Возрождение», ООО «Строительная компания «Орион плюс», АО «ВАД», СПб ГБУ «Центр транспортного планирования», ЗАО «Трест», ООО «Магистраль» и др.

Еще одна покупка Glorax Development

Михаил Светлов / Московская компания Glorax Development купила еще 18 га на Лиговском проспекте в Петербурге под жилье. Это четвертый участок, приобретенный компанией в этом районе за два года. В совокупности в районе Лиговки Glorax Development принадлежит почти 25 га земли, где можно построить более 500 тыс. кв. м недвижимости.

Российский аукционный дом (РАД) на прошлой неделе провел в Москве торги по активам ПАО «ТрансКонтейнер», расположенным в Петербурге на Лиговском проспекте, 240 (территория станции Санкт-Петербург-Товарный-Витебский). С молотка единым лотом пустили три участка общей площадью 18 га, около 30 построек и 25 объектов движимого имущества. Актив, оцененный к торгам в 1,1 млрд рублей, приобрела по стартовой цене московская компания Glorax Development. Она оказалась единственным участником аукциона. Glorax Development называли самым очевидным претендентом на этот актив. Компания уже владеет на Лиговке тремя участками общей площадью 6,8 га. И находятся они напротив куплен-

ной у ПАО «ТрансКонтейнер» территории. Строительство ЖК «Первый квартал» на Лиговском, 271, Glorax Development начал летом этого года. Здесь будет построено 106 тыс. кв. м жилья и коммерческих помещений, а также собственный детский сад и подземный паркинг. Строительство комплекса площадью 80 тыс. кв. м на Лиговском, 232, начнется в конце года. А участок площадью 1,6 га на улице Тосина под жилой комплекс бизнес-класса общей площадью более 40 тыс. кв. м компания купила на прошлой неделе. В этом проекте будет не только жилье, но и коммерческие помещения. Начало строительства намечено на IV квартал 2018 года. В общей сложности, в развитие трех первых проектов компания вложит более 10 млрд рублей.

«Новый проект станет продолжением жилых комплексов, которые мы уже возводим в этой локации», – сообщил представитель Glorax Development. Но какими будут инвестиции в развитие четвертого участка и параметры нового проекта, он не раскрыл, заявив, что вскоре компания проведет пресс-конференцию на эту тему. По оценке директора департамента жилой недвижимо-

сти Colliers International в Санкт-Петербурге Елизаветы Конвей, на участке можно построить около 300 тыс. кв. м апартментов. «Наиболее вероятно позиционирование проекта в сегменте «комфорт-плюс». Цена продажи апартментов на старте может составить 85-90 тыс. рублей за 1 кв. м. С учетом того, что в центре города практически не осталось «пятен» под масштабную застройку, а этот участок имеет хорошую транспортную доступность, можно сказать, что этот район очень перспективен. А его недостатки (в частности, промышленное окружение) может сгладить комплексный подход к девелопменту», – говорит она. Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков сообщил, что участок на Лиговском, 240, имеет площадь 27,5 га и на данный момент не раскадстрирован. «Это значит, что сделка может быть с отла-

гательными условиями – после того, как участок будет оформлен. Сегодня это производственная зона. И куплена она по соответствующей цене. Но в перспективе она может стать общественно-деловой. Это значит, что возможность строить жилье там есть, при соблюдении определенных условий», – говорит Николай Пашков. По его оценке, там можно построить 270 тыс. кв. м жилья. Инвестиции, учитывая необходимость очистки «пятна», рекультивации и сноса старых зданий, могут составить 15 млрд рублей. Но это, как подсчитал Николай Пашков, без стоимости земли и подключения к сетям. Срок реализации проекта такого масштаба он оценил в 7 лет, при условии, что застройщик решит ориентироваться на жилье массового спроса. «А если жилье будет более дорогое, процесс реализации проекта может занять и 10 лет, и более», – добавил он.

справка

Проектный портфель Glorax Development в Москве и Петербурге на данный момент составляет более 2 млн кв. м недвижимости. В активной стадии строительства – 500 тыс. кв. м жилья. В Петербурге, с учетом покупки нового проекта на Лиговском проспекте, у компании уже 7 проектов в работе.

Северо-Запад обсудил новый функционал СРО

Виктор Краснов / На окружной конференции членов НОСТРОЙ по СЗФО подвели итоги реализации 372-ФЗ и обсудили стандарты строительных работ. ➔

В Санкт-Петербурге 11 октября состоялась окружная конференция членов Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Северо-Западному федеральному округу (кроме г. Санкт-Петербург).

В конференции приняли участие представители 14 саморегулируемых организаций строительной сферы из 17 зарегистрированных в СЗФО, а также первый заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Герман Хасханов, заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Сергей Пугачёв, директор Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Леонид Бандорин.

В рабочем процессе

В рамках повестки дня конференции были подведены ключевые итоги реализации Федерального закона № 372-ФЗ. Первый заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Герман Хасханов, обращаясь к участникам конференции, отметил, что переходный период реформы саморегулирования завершен и дальше НОСТРОЙ и СРО предстоит совместная добросовестная работа в соответствии со всеми новыми требованиями законодательства.

Координатор НОСТРОЙ по СЗФО Георгий Богачёв подробно рассказал о результатах переходного периода реформы саморегулирования в федеральном округе. Так, им было отмечено, что к настоящему времени количество СРО в СЗФО увеличилось до 17. В том числе, две новые СРО появились в Ленинградской и Мурманской области. Еще две пришли из других регионов в Вологодскую и Калининградскую область. За счет регионализации строительных компаний общее количество членов большинства СРО Северо-Запада к 1 июля 2017 года возросло в среднем на треть. По словам г-на Богачёва, в уполномоченных банках саморегулируемые организации СЗФО разместили совокупно чуть более 3 млрд рублей средств компенсационного фонда была утеряна. «В целом ситуация рабочая. Переходный период реформирования завершен. К сожалению, не все СРО отвечают новым законодательным требованиям, их Ростехнадзор проверит в первую очередь», – отметил Георгий Богачёв.

На совещании также были подведены предварительные итоги по формированию Национального реестра специалистов. Согласно данным НОСТРОЙ, на 09.10.2017 г. в НРС включено 6490 специалистов от СЗФО. По 742 заявлениям в НРС НОСТРОЙ принял решение об отказе, еще в 20 случаях заявителям были возвращены документы. Исходя из количества действующих членов СРО, полностью сформировали сведения в НРС в Калининградской, Ленинградской, Новгородской, Псковской области, в Коми и в Карелии, отставание наблюдается у Архангельской, Вологодской и Мурманской области.

Заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Сергей Пугачёв отметил, что достаточно часто специалисты национального объединения при первичной проверке документов от заявителей сталкиваются с подделками дипломов, трудовых книжек, СНИЛС. В ближайшее время,

фото: Никита Кречков



На заседании обсуждены подходы к организации работы СРО в рамках реализации новых законодательных требований

сообщил он, начнется более углубленная проверка дипломов об образовании. Представители СРО поддержали усиленную проверку документов специалистов строительных организаций, подчеркнули необходимость дополнений к Перечню направлений подготовки специалистов и попросили НОСТРОЙ урегулировать вопрос включения в НРС обладателей дипломов стран СНГ.

По единым стандартам

В рамках окружной конференции отдельный вопрос был посвящен внедрению стандартов НОСТРОЙ на процессы выполнения работ по строительству. В настоящее время Советом НОСТРОЙ

решено отследить все возникшие сложности и готовы максимально быстро внести коррективы в документы», – подчеркнул заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ.

Исполнительный директор Ассоциации СРО «Объединение строителей Карелии» Евгений Конкка выразил обеспокоенность тем, что исполнение новых контрольных функций влечет существенное повышение нагрузки на специалистов саморегулируемых организаций, и предложил рассчитать средний показатель необходимого количества сотрудников СРО в зависимости от числа членских организаций.

Тему стандартов, оптимизации процессов в отрасли саморегулирования затронул в своем выступлении и директор

новых мероприятий, обязанности СРО и их членов, а также предмет контроля: сроки выполнения работ, соблюдение других обязательств по контракту.

В конференции также принял участие председатель Комитета по страхованию в строительном комплексе Союза страховщиков Петербурга и Северо-Запада Анатолий Кузнецов. Он рассказал о страховании ответственности за нарушение условий строительного подряда при выполнении госконтрактов. В частности, Анатолий Кузнецов отметил, что в настоящее время во Всероссийском союзе страховщиков идет разработка стандартов страхования договорных обязательств членов СРО.

Участники конференции также обсудили вопрос о конкурсах профессионального мастерства. Георгий Богачёв рассказал о том, как в СЗФО прошли в этом году этапы конкурса «Строймастер». Также он анонсировал проведение НОСТРОЙ в конце октября отборочного тура конкурса профмастерства для инженерно-технических работников в номинации «Лучший специалист по организации строительства». В его рамках будет проведено теоретическое тестирование конкурсантов. В СЗФО оно пройдет в аккредитованных НОСТРОЙ и рекомендованных СРО Центрах тестирования, а именно: в Карельской строительной академии в Петрозаводске, в Череповецком государственном университете, Вологодском государственном университете и Учебном центре «Профессионал» в Архангельске.

СРО будут осуществлять контрольные функции по исполнению договорных обязательств, в сфере закупок и стандартов на процессы выполнения работ

приняты 236 стандартов. Из них 141 включен в перечень подлежащих контролю со стороны СРО. По согласованию с национальной ассоциацией саморегулируемые организации и их члены имеют право тиражировать стандарты НОСТРОЙ для использования в работе.

В рамках первого этапа внедрения стандартов, подчеркнул Сергей Пугачёв, информация о них должна быть размещена на сайтах саморегулируемых организаций и доведена до членов. Также СРО должны оказать методическую помощь по внедрению данных стандартов у своих членов. В рамках второго этапа – саморегулируемые организации должны взять на себя контроль за выполнением членами СРО данных стандартов. «В процессе практического применения стандартов, конечно, могут возникнуть вопросы. Поэтому на этапе их внедрения мы на-

Департамента нормативного и методического обеспечения НОСТРОЙ Леонид Бандорин. Он рассказал о мерах по контролю исполнения членами саморегулируемых организаций договорных обязательств в сфере строительства. Леонид Бандорин сообщил, что за все контракты, заключенные с 1 июля 2017 года, СРО несут ответственность в пределах средств компенсационных фондов. Соответственно, саморегулируемые организации должны контролировать, как члены СРО выполняют данные контракты. Для обеспечения единых подходов при проведении контроля за членами СРО НОСТРОЙ разработал и разместил на своем сайте проект стандарта. В том числе он предусматривает порядок контроля исполнения членами СРО государственных контрактов. Проект стандарта предусматривает сроки и порядок проведения контроль-

цифра

3,126 млрд

рублей – общий объем компенсационных фондов СРО СЗФО по данным на 10.10.2017 г.

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 12 октября не удовлетворил иск ООО «Воин-В» к городскому Комитету имущественных отношений.** В его рамках истец требовал внести изменения в инвестиционный договор в части увеличения его срока действия на шесть лет и уменьшения площадей передаваемых городу квартир. Предполагается, что «Воин-В», таким образом, не сможет продолжать реновацию квартала 2А Ульянки у парка Александрино. Инвестиционный контракт с городом у строительной компании заканчивает свое действие в начале следующего года. Между тем, 10 октября «Воин-В» одержал победу в Куйбышевском районном суде Петербурга в тяжбе с градозащитниками. В феврале этого года в судебном порядке общественники заблокировали строительство компанией «Воин-В» жилого комплекса на проспекте Стачек из-за того, что комплекс примыкает к охранный зоне парка Александрино. В построенном на начало года до пятого этажа «Шереметьевском дворце» уже успели купить квартиры около 100 дольщиков. Как сообщил «Строительному Еженедельнику» генеральный директор ООО «Воин-В» Олег Глущенко, решение Куйбышевского суда теперь позволяет возобновить строительство жилого комплекса. «Это означает, что мы вновь можем выполнять свои обязательства перед городом и дольщиками. К сожалению, в судебной тяжбе с КИО мы проиграли. Будем ждать опубликования мотивировочной части судебного решения и обжалуем его. Важно отметить, что реализовать программу реновации мы не могли именно из-за длительных судов с градозащитниками», – сообщил Олег Глущенко.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ЗАО «Трест 101» к ООО «Патриот-Девелопмент Северо-Запад»** (дочерняя структура ГК «Интеко»). В его рамках истец взыскал с ответчика 52 млн рублей как сумму невозвращенного гарантийного удержания. Из материалов дела следует, что в феврале 2013 года «Патриот-Девелопмент Северо-Запад» как заказчик заключил договор с «Трестом 101» на проведение последним генподрядных работ по строительству и вводу в эксплуатацию жилых домов в Парголово. Согласно контракту, заказчик в качестве обеспечения исполнения генподрядчиком своих обязательств при возможном выявлении недоделок и брака, выявленных при приемке объектов, осуществлял удержание денежных средств (гарантийное удержание) в размере 3% от средств, подлежащих оплате генподрядчику в счет выполненных работ. В январе 2016 года дома сдали в эксплуатацию, но гарантийное удержание генподрядчику возвращено не было, в связи с чем и был направлен в арбитраж «Трестом 101» претензионный иск. «Патриот-Девелопмент Северо-Запад» против удовлетворения требований возражал, ссылаясь на множество недостатков в выполненных истцом работах, однако представлять в материалы дела какие-либо документы намерения не выразил. В связи с этим арбитраж принял решение поддержать позицию истца, выполнившего подрядные работы.

За Театр Европы продолжают судиться

Максим Еланский / Заказчик строительства новой сцены Театра Европы намерен продолжить судебную тяжбу с бывшим подрядчиком уже в кассационной инстанции. Сам объект, стоимостью в 2,5 млрд рублей, предполагается открыть к 2020 году. ➔

В Петербурге накаляется судебный спор между ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации» и ООО «СтройСоюз СВ». Ведомство, подчиненное Министерству культуры РФ, пытается взыскать с бывшего подрядчика строительства новой сцены Малого драматического театра (МДТ), также известного как Театр Европы, неотработанный аванс в размере почти 200 млн рублей. Строительная организация встречным иском требовала от заказчика выплаты аналогичной суммы как понесенных издержек. Именно иск подрядчика летом этого года и удовлетворил арбитражный суд. В конце сентября апелляционный суд не поддержал жалобу заказчика объекта на решение суда первой инстанции.

Теперь федеральное ведомство намерено продолжить тяжбу в кассационном суде. Как сообщила на прошлой неделе журналистам руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Наталья Волынская, ориентировочно кассация будет рассмотрена в середине декабря. «Кроме того, чтобы приставы в уведомительном порядке с нас не списали деньги, уже подано ходатайство (его рассмотрение назначено на 25 октября – прим. ред.) о наложении обеспечительных мер на период судебного процесса. Перед заседанием в первой и второй инстанции не было ни малейшего сомнения, что у нас есть все доказательства собственной правоты. Однако суд имел другое мнение. Тем не менее, мы будем бороться за свою правду до конца и готовы даже обратиться к президенту страны Владимиру Путину», – подчеркнула она.

Напомним, конкурс на выбор подрядчика строительства новой сцены МДТ на Звенигородской улице прошел в конце 2015 года. Тендер выиграло ООО «СтройСоюз СВ» из Ленобласти, с предложенной ценой в 2,5 млрд рублей. Подрядчик связан со строительным холдингом «СтройСоюз», соучредители которого между собой давно ведут корпоративный конфликт. В октябре 2016 года Северо-Западная дирекция подала претензионный иск к ООО «СтройСоюз СВ» с требованием



Проект новой сцены МДТ подготовила «Архитектурная мастерская Мамошина»

предоставить новую гарантию исполнения контракта, ввиду отзыва лицензии у банка-гаранта. Спустя два месяца заказчик расторг контракт с подрядчиком, указав в причинах кроме отсутствия банковской гарантии и затяжные сроки строительства. В марте этого года контракт на строительство Северо-Западной дирекции подписала с ООО «Трансепт Групп», предложившим цену в 2,088 млрд рублей. Данная организация принадлежит бизнесмену Борису Ротенбергу и ранее носила название «СК «Интарсия».

По словам Натальи Волынской, новая сцена Театра Европы должна быть построена и открыта к 2020 году. Предполагается, что до весны 2018-го возведут основное здание. Следующие полтора года будет проходить внутренняя отделка помещений.

Отметим, что в настоящее время Северо-Западная дирекция судится еще с несколькими экс-подрядчиками известных объектов и их банками-гарантами. В том числе, несколько дней назад ведомство подало иск к «Россельхозбанку». С кредитной организации структура Минкульта намерена взыскать 330 млн рублей по банковской гарантии за непроведенную под-

рядчиком реставрацию Консерватории имени Н. А. Римского-Корсакова на улице Глинки. К работе по тендеру там приступала ранее одна из самых крупных реставрационных компаний страны – «Балтстрой», руководство которой сейчас проходит по известному «делу реставраторов». На прошлой неделе бывший заместитель министра культуры РФ Григорий Пирумов в рамках данного уголовного дела был приговорен к полутора годам колонии общего режима и штрафу в размере 300 тыс. рублей. Правда, при этом он был отпущен в зале суда, так как этот срок он отбыл в СИЗО во время предварительного следствия и судебного разбирательства.

цифра

2,5 млрд

рублей – стоимость строительства новой сцены Малого драматического театра

тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция по организации дорожного движения СПб» подвело итоги конкурса** на разработку схемы организации дорожного движения для Петербурга. Победителем стало ООО «СтройИнвестПроект» из подмосковных Люберецов с ценой, практически равной стартовой – 39,9 млн рублей. В обязанности исполнителя входят анализ документов территориального планирования, социально-экономической статистики, существующей организации движения, характеристика автодорожной сети, исследования грузопотоков, работы пассажирского транспорта и пассажиропотоков, анализ причин ДТП.

➔ **ФГКУ «6 Центр заказчика-застройщика Войск Национальной гвардии»** (войсковая часть 6899, Санкт-Петербург) выбрало подрядчика работ по строительству жилого дома для войск Национальной гвардии России в поселке Лебяжье Ломоносовского района Ленобласти. Соответствующей условиям торгов признана только одна заявка – петербургского ООО «Капиталстройиндустрия» с ценовым предложением в 561,8 млн рублей. Также за контракт боролся «Технострой» из подмосковной Балашихи, предложивший 559 млн рублей. По условиям контракта, строительство следует завершить к 1 сентября 2020 года.

➔ **ПАО «Ленэнерго» объявило о запросе цен на строительство заходов на электрическую подстанцию «Пушкин-Северная».** Закупка производится в рамках второго этапа реконструкции энергообъекта. До 2013 года «Пушкин-Северная» одна обеспечивала весь район электроэнергией. В обязанности подрядчика входят разработка проекта производства работ, согласование его с собственниками территории, по которой проходят кабельные линии, и непосредственно строительство ЛЭП, последующее благоустройство территории. Сумма контракта определена в 654 млн рублей. Заявки принимаются до 12 октября, итоги подведут

20 октября 2017 года. Договор заключается до 30 июня 2018 года.

➔ **СПб ГКУ «Центр комплексного благоустройства»** информирует о конкурсе на строительство стоянки грузового автомобильного транспорта в поселке Парголово. Проектом предусмотрено 71 место для грузовых автомобилей и еще 6 мест в зоне ожидания. Работать стоянка будет круглогодично. Максимальная стоимость работ определена в сумму 93,4 млн рублей. Заявок ждут до 31 декабря, торги состоятся 10 ноября 2017 года. Срок исполнения контракта – не позднее 31 декабря 2018 года.

Технологии экономят время и деньги

Ольга Фельдман / Инновационное развитие подземной инфраструктуры в городах с миллионным населением обсуждали в Петербурге в начале октября этого года эксперты научно-технического форума «Тенденции, проблемы и перспективы развития подземного строительства в России». ➡

В Форуме приняли участие эксперты и специалисты крупных проектных, строительных компаний, генподрядных организаций, представители научных институтов, а также российские и иностранные компании-производители специализированного оборудования и техники. Организаторы Форума – Тоннельная ассоциация России и ОАО «Метрострой». Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным партнером мероприятия.

С приветственным словом к собравшимся обратился Вадим Александров, советник губернатора Санкт-Петербурга. Он подчеркнул, что Правительство Петербурга уделяет развитию подземного пространства в городе большое внимание. «Петербург – одна из главных площадок развития метростроения в нашей стране. Опыт петербургских метростроителей необходимо распространить и на регионы», – сказал Вадим Александров и пожелал участникам форума плодотворной работы.

«Интенсивность работы метростроителей во многом определяет экономика, но техническая и организационная часть подземного строительства – это зона нашей ответственности», – отметил во вступительном слове Константин Матвеев, председатель правления Тоннельной ассоциации России.

Представители городского Комитета по развитию транспортной инфраструктуры рассказали о модернизации транспортной инфраструктуры Петербурга в рамках подготовки к ЧМ-2018. Согласно плану строительства необходимых объектов, разработанному КРТИ, уже открыта путепроводная развязка на пересечении Дунайского и Пулковского шоссе, идет строительство набережной Макарова (строительная готовность объекта – более 70%), возводятся переправа через Неву в районе о. Серный (строительная готовность объекта – более 60%) и мост в районе Яхтенной улицы (его открытие состоялось в мае текущего года), а также строится участок Невско-Василеостровской линии метрополитена от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина» (завершена проходка двухпутного тоннеля длиной более 5 км, в высокой



Петербургские метростроители показали коллегам станцию «Новокрестовская»

степени готовности находятся основные конструкции станционных комплексов «Новокрестовская» и «Беговая», начат монтаж инженерного оборудования). Запланированная дата ввода участка в эксплуатацию – 31 марта 2018 года.

О комплексной программе совершенствования технологий сооружения и постоянных конструкций Петербургского метрополитена рассказал Константин Безродный, эксперт ОАО «НИПИИ «Ленметрогипротранс»: «Так как в Петербурге достаточно непростые инженерно-геологические условия для метростроения, водонасыщенные неустойчивые грунты сменяют плотные кембрийские глины, то, соответственно, физико-механические характеристики оборудования и технологии для работы с разными уровнями должны быть различны. В Петербурге была разработана и одобрена научным сообществом комплексная программа по совершенствованию технологий и конструкций Петербургского метрополитена».

Работа над программой продолжается, говорит Константин Безродный. Одна из текущих задач – добиться полной меха-

низации работы (что сократит сроки строительства) и вернуться к возведению односводчатых станций, строительство которых незаслуженно забыто.

Сергей Мудрицкий, эксперт Управления механизации филиала ОАО «Метрострой», выступил с докладом «Щитовая проходка двухпутных тоннелей». Главной особенностью возведения двухпутного тоннеля является сокращение сроков и стоимости строительства. Сергей Мудрицкий рассказал, что в январе 2014 года началась проходка первого двухпутного тоннеля в Петербурге на участке Фрунзенско-Приморской линии – от станции «Южная» до станции «Проспект Славы». «Выбор такого решения был обусловлен разницей глубин трассы: линия начинается с глубины 50 м и в районе станции «Южная» выходит на поверхность, где будет находиться электродепо. «Метрострою» для сооружения тоннеля на малой глубине нужно было бы приобрести дополнительные щиты с грунтопригрузом. При этом особенностью работы на первом участке трассы (от станции «Южная» до станции «Дунай-

мнение



Вячеслав Смолентов,
первый
заместитель
генерального
директора
ГК «ГЕОИЗОЛ»:



– Основные инновации для подземного строительства сегодня связаны не столько с новизной или даже опытом использования какой-либо технологии, а с применением нешаблонных технических решений для заглубленных сооружений, с умением грамотно комбинировать их и дорабатывать под конкретные условия строительной площадки. Ведь те же сваи, выполненные по различной технологии, могут по стоимости отличаться в разы. Эффективно решать широкий спектр геотехнических задач развития городского подземного пространства строителям сегодня помогают хорошо известные в мире и проверенные временем технологии – «стена в грунте», шпунтовая стенка, технология струйной цементации грунтов jet grouting. Сокращает срок строительства за счет одновременного освоения подземного пространства и возведения наземной части технология top-down.

ский проспект») было то, что расстояние от тоннеля до поверхности земли практически было равно диаметру тоннеля, что порождало риск появления «эффекта крота», – объяснил Сергей Мудрицкий. Масштаб влияния щита большого диаметра на окружающие грунты более значителен, поэтому в таких условиях, как подчеркнул Сергей Мудрицкий, особенно важным было поддерживать оптимальное давление грунтопригрузов, что предотвратило осадки и вспучивание грунтов.

кстати

Всего на Форуме прозвучало более 20 научных докладов, посвященных актуальным вопросам тоннель- и метростроения. В рамках Форума состоялось подведение итогов ежегодного конкурса «На лучшее применение передовых технологий при освоении подземного пространства». Во второй день Форума проведены технические экскурсии по стадиону «Санкт-Петербург Арена» и станции «Новокрестовская», а также смотр моста в створе Яхтенной улицы.

ЕЖЕГОДНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ
2017

26–27 ОКТЯБРЯ

Новая сцена Александринского театра,
набережная реки Фонтанки, 49а

investforum.spb.ru
+7 (981) 701 22 88

XIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК»
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ

15 ноября 2017

Санкт-Петербург
гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
www.energoeffekt21.ru

18+

Организаторы:

Генеральный информационный партнер:

На пути к замещению

Ольга Кантемирова / Отечественная дорожная техника не только стоит дешевле импортной, но позволяет сэкономить на ее дальнейшей эксплуатации. Однако российским производителям еще есть над чем работать.

Об импортозамещении в сфере жилищно-коммунального хозяйства говорили участники тематической недели «ЖКХ», которая проходила в Северной столице с 9 по 13 октября. Организаторами мероприятия стали петербургский Комитет по благоустройству, Жилищный комитет, а также Центр импортозамещения и локализации города.

«Несмотря на то, что в сфере управления домами доля импорта не превышает 5%, нам еще многое предстоит обсудить и найти более эффективные решения. Но такие показатели уже говорят о большой проведенной работе по импортозамещению», – сказал заместитель председателя Жилищного Комитета Сергей Шарлаев.

Что касается дорожных работ, то здесь показатели пока менее оптимистичны. По словам начальника Управления по комплексной уборке и содержанию дорог Комитета по благоустройству Петербурга Вадима Мизюкина, больше всего отечественной техники представлено среди машин для уборки проезжей части (доля российской продукции составляет 60%). Но практически все принадлежащие городу вакуумные машины разного назначения – импортные.

Но, по данным Вадима Мизюкина, почти половина всей используемой дорожной техники работает со степенью износа более 80%. Сегодня дорожные предприятия города продолжают обновлять свой автопарк. В 2016 году они приобрели 76 единиц



По словам чиновников, доля отечественной продукции в сфере ЖКХ выросла

техники на сумму 326 млн рублей, в 2017 году – 84 единицы на 343 млн рублей.

Главный инженер СПб ГУДП «Центр» Андрей Щелчков сообщил, что в дорожном предприятии начали отдавать предпочтение российской технике, и дал этому объяснение: «Львиная доля оборудования была приобретена в 2010 году, и тогда мы сделали акцент на импортную технику. Но когда спустя пять-шесть лет она начала ломаться, мы поняли, как дорого обходится ее обслуживание. Каждая поломка – колоссальные траты». По этой

причине для «Центра» стали приобретать отечественные аналоги. И, по мнению Андрея Щелчкова, существенных нареканий они не вызывают. Но без ложки дегтя не обошлось. «Есть проблемы с наличием комплектующего оборудования. Доходит даже до того, что невозможно найти подходящие российские шины. Кроме того, у многих производителей плохо развита сеть обслуживания, а гарантийные обязательства выполняются не всегда. Над всем этим еще надо работать», – заключил Андрей Щелчков.

мнение



Денис Можаяев,
руководитель
специальных
проектов
ООО «ГЕОИЗОЛ»:

– Строительная техника в большей части как была, так и остается импортной – в России за последние годы не открылось новых заводов по производству отечественной техники. При этом имеет место тенденция, когда заграничные предприятия открывают на территории Российской Федерации свои заводы. Но это все же импортные бренды. Что касается материалов, здесь серьезное движение вперед. До 90% строительных материалов, задействованных в дорожном строительстве, сегодня производятся в РФ, это положительно влияет на стабильность цен и, что немало важно, на срок поставки. По качеству отечественные производители приближаются к европейским стандартам, по многим позициям им это успешно удается: гидроизоляционные, отделочные, кровельные материалы, элементы наружного освещения, канализации, а также составляющие для асфальтобетона. Значительную роль играют возросшие гарантийные сроки – просто стало нерентабельно делать некачественно.

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

23 октября • Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости • Где комфортно жить • Приложение: Финансы и страхование • Технологии загородного домостроения • Коммерческая недвижимость	6 ноября • Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура • Транспортная инфраструктура • Технологии и материалы: Рынок ЖБИ • Точки роста: Комендантский проспект • Охрана строительных объектов
30 октября • Новости по Санкт-Петербургу • Технологии и материалы: Опалубка • Точки роста: Сертолово	13 ноября • Новости по Санкт-Петербургу • Жилье • Проектирование промышленных и общегражданских объектов

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

Не забыть поздравить с Днем рождения!

17 октября Силиверстов Игорь Александрович, председатель совета директоров ООО «Логистический центр «Северная Долина»
18 октября Булатов Сергей Михайлович, генеральный директор ЗАО «СМУ-2»
22 октября Бобенен Сергей Михайлович, председатель Законодательного собрания Ленинградской области Селиванов Василий Геннадьевич, генеральный директор LEGENDA Intelligent Development

Подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

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

Заработная плата: начисления, удержания, взносы, НДФЛ, отчетность

Дата и время: 26 октября, 10:00 – 17:00
Лектор: Морозова Ирина Владимировна

В программе семинара:

- Новый порядок внесения изменений в ТК РФ. Федеральный МРОТ в 2017 и 2018 годах. Поправки в ТК РФ в части оплаты сверхурочной работы, работы в выходные и праздничные дни, предоставления обеденного перерыва и сочетания режимов рабочего времени. Мероприятия по легализации базы по НДФЛ и страховым взносам. Проверочные листы Роструда для работодателей с 2018 года. Подготовка проекта нового КоАП.
- Особенности расчета среднего заработка. Расчет среднедневного, среднечасового и среднемесячного заработка. Дополнительные дни для ухода за ребенком-инвалидом. Служебные командировки, особенности их оформления и оплаты. Сверхнормативные суточные – НДФЛ и взносы. Социальные пособия. Особенности оплаты отпуска по беременности и родам. Пособия на детей. Электронный больничный лист – условия участия в проекте.
- Страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний. Тарифы взносов и порядок установления скидок и надбавок на 2018 год. Новая форма отчета 4-ФСС за 9 месяцев, ее контрольные соотношения и новый порядок приема.
- Страховые взносы. Объект, база для начисления страховых взносов и тарифы. Страховые взносы на выплаты иностранным гражданам – постоянно проживающим, временно проживающим, временно пребывающим, ВКС, из стран ЕАЭС, беженцам и получившим убежище. Форма ЕРСВ – исходная и корректирующая – новые разъяснения ФНС и Минфина. Предоставление формы СЗВ-К о стаже застрахованных лиц за периоды до 2002 года.
- Изменения в расчете НДФЛ. Применение специальных ставок налога – 30% и 35%. Отражение в форме 6-НДФЛ переходящих операций, премий, пособий, доходов в натуральной форме, матпомощи и материальной выгоды – разъяснения ФНС и Минфина. Новые контрольные соотношения показателей 6-НДФЛ и ЕРСВ. Новые коды доходов и вычетов в 2-НДФЛ за 2017 год.

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

Ваше Право
 информационный центр. Сети. КонсультантПлюс

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

Капремонт и благоустройство – под общественным контролем

Виктор Краснов / Активисты Общероссийского Народного фронта в Петербурге выступили с предложениями, направленными на совершенствование организации капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе являющихся объектами культурного наследия. ➔

Центр мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Санкт-Петербурге провел проектную сессию, посвященную вопросам совершенствования в Северной столице программы капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), в том числе жилых зданий, являющихся объектами культурного наследия.

В мероприятии приняли участие эксперты ОНФ, представители законодательной и исполнительной власти, общественных организаций, а также региональных операторов – Фондов капитального ремонта.

В диалоге с властью

Открывая сессию, координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Санкт-Петербурге Павел Созинов рассказал о работе общественных инспекторов по обращениям граждан, а также озвучил предложения ОНФ, направленные на решение проблем капитального и текущего ремонта МКД, расселения ветхих и аварийных домов, благоустройства дворовых территорий. Последний выезд проблемных объектов состоялся накануне проектной сессии. Активисты ОНФ проверили, как проходят ликвидация аварийного состояния строительных конструкций и капитальный ремонт чердачных перекрытий в доме №18 на 17-й линии Васильевского острова. Также в ходе инспекции была осмотрена коммунальная квартира в Фуражном переулке, признанная подлежащей капитальному ремонту в связи с аварийным состоянием междуэтажных перекрытий. На обоих объектах общественниками были выявлены нарушения в технологии проведения работ по капитальному ремонту.

Павел Созинов представил на сессии разработанный региональной рабочей группой ОНФ «Качество повседневной жизни» проект «Сохранение и развитие исторического центра Санкт-Петербурга». В рамках этого проекта определен ряд новых подходов, связанных с капитальным ремонтом исторических зданий – объектов культурного наследия.

Среди предложений – обеспечить качественный профессиональный и общественный контроль текущего и капитального ремонта и благоустройства, в том числе путем развития института общественных инспекторов. «Взаимодействие между властями и горожанами – один из важнейших элементов, поскольку Президент России Владимир Путин уже не раз подчеркивал, что при благоустройстве дворов и городских территорий обязательно должно учитываться мнение жителей», – отметил координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды в Петербурге. Он предложил вменить в обязанности муниципалам информировать горожан о всех проектах благоустройства. Пока таких данных в открытых источниках нет. Общественные обсуждения превратились в формальность.

Отдельной программой

Член петербургского штаба ОНФ, депутат Госдумы РФ Сергей Вострецов предложил организовать систематическое обследование МКД, введенных в эксплуатацию до 1967 года, для выявления аварийного



Эксперты предлагают развивать институт общественных инспекторов

и ветхого жилья. Также, по его мнению, при подготовке на утверждение Правительством Петербурга адресных перечней МКД, признанных аварийными, необходимо вести одновременно подготовку решений об использовании расселяемых зданий и земельных участков. Кроме того, необходимо обеспечить надежный контроль за аварийными домами, расселенными и находящимися в процессе расселения, в целях предотвращения ситуаций, связанных с незаконным использованием помещений в таких домах.

Об особенностях текущего и капитального ремонта объектов культурного наследия рассказали и представители

Для сохранения дома-памятника необходимо проведение ремонта всего здания в комплексе

профильных комитетов Смольного. Заместитель главы Жилищного комитета Алексей Бородуля сообщил, что в 2016 году подведомственный комитету Фонд капремонта провел 195 видов работ по зданиям-памятникам, большая часть из них пришлась на инженерные сети. В текущем году Фонд начал также ремонт исторических фасадов, на что было израсходовано 845 млн рублей. Чиновник отметил, что программа ремонта ОКН, как и обычных домов, определена на 25 лет вперед. Ею не предполагается одновременный комплексный ремонт здания, но в соответствии с отдельными положениями нормативного документа отдельные виды работ можно приблизить, если есть такая необходимость.

Генеральный директор НКО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта» Денис Шабуров привел цифры по реализации программы ремонта МКД, являющихся объектами культурного наследия. По его словам, в этом году в Петербурге по данной программе выполняется 514 видов работ на 2,7 млрд рублей. В 2018 году планируется провести 645 видов работ на 4,7 млрд рублей. «В отношении объектов культур-

ного наследия необходим особенный подход, так как провести капитальный ремонт фасадов памятника, не затрагивая крышу или фундамент, не всегда оправданно или возможно. Для сохранения дома-памятника необходимо проведение ремонта всего здания в комплексе, то есть в региональной программе предлагается учесть весь комплекс работ в один временной промежуток. Это позволило бы провести соответствующие обследования едино временно и дать возможность технологически верно провести ремонт», – считает Денис Шабуров.

Председатель Комитета по государственному контролю, использованию

Заместитель главы Госжилинспекции Петербурга Юрий Кузин отметил, что в настоящее время некоторые управляющие компании накопили огромные долги перед ресурсоснабжающими организациями. По его словам, данные УК уже не способны качественно содержать дворовое имущество.

Координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Ленобласти Татьяна Некрасова сообщила о том, как в регионе реализуется приоритетный федеральный проект «Формирование комфортной городской среды». В частности, она подчеркнула, что активно к данному проекту привлекаются студенты вузов и общественные активисты.

Требуются стандарты

С необходимостью введения стандартов работ при проведении капитального ремонта согласен и заместитель исполнительного директора НОСТРОЙ Сергей Пугачев. Он отметил, что НОСТРОЙ уже утвердил ряд стандартов и продолжает разработку новых, совместно с крупными государственными компаниями и субъектами Федерации.

Проректор Академии строительства и ЖКХ Минстроя России Ирина Кузьма назвала отсутствие кадров в инвестиционно-строительной деятельности основной проблемой в работе технического заказчика и стройконтроля. «Мы обобщили трудовые функции и на основании этого разработали проект профессионального стандарта. Таким образом, мы исключаем риски некомпетентно организованного строительства. В данный момент профстандарт открыт для обсуждения на сайте Академии», – заключила Ирина Кузьма.

мнение



Андрей Рябоконт, глава регионального исполкома ОНФ в Санкт-Петербурге:



– Одно из ключевых направлений, требующих максимально тесного взаимодействия между жителями и городской властью, – это благоустройство городской среды. Президент не раз подчеркивал, что равнодушное и деятельное отношение жителей к проблемам своих городов является огромной ценностью и хорошим резервом. Важно, чтобы со стороны власти было встречное желание услышать, понять предложения инициативных граждан или инициативных групп, направленные на развитие общественных пространств. Только при постоянном неформальном, заинтересованном общении с жителями можно узнать, почувствовать, что их действительно волнует, и вместе с гражданами добиваться решения насущных задач, строить планы развития города и страны.

Прогнозы и факты

Ольга Фельдман / Существуют ли действенные схемы финансирования девелоперских проектов, альтернативные долевого строительству, рассуждали эксперты конференции «Массовое жилищное строительство: новые вызовы рынка», которая прошла в рамках Всероссийского Жилищного конгресса в начале октября текущего года в Петербурге.

В этом обзоре мы приводим выдержки из наиболее интересных выступлений участников конференции.

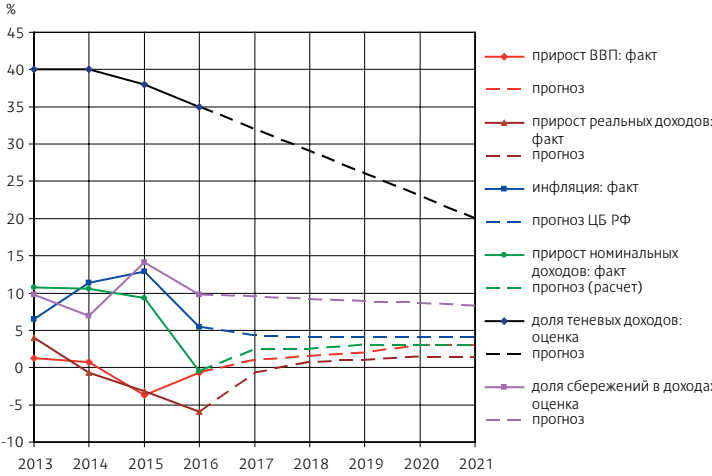
Открыл конференцию гость из Японии – Масуда Нобору, управляющий директор компании YUNIKA Corporation. Он рассказал об опыте реализации проектов жилищного строительства в Стране восходящего солнца. Нехватка земельных участков под новое строительство в Японии вынуждает местных девелоперов развивать проекты редевелопмента. «Это очень напоминает российские программы развития застроенных территорий, – привел аналогию г-н Нобору. – Так как новая застройка меняет облик города, подобные проекты длительно обсуждаются правительством и общественностью. Часто переговоры с собственниками земли затягиваются на годы».

Масуда Нобору рассказал о таком проекте редевелопмента, реализованном в одном из центральных районов Токио – Роппонги. «Проект был задуман еще в 1989 году, но было выдвинуто условие, что он будет подробно обсуждаться с жителями этого района. Ежегодно проводилось до 130 брифингов, планируемая площадь редевелопмента охватывала 23 тыс. кв. м. Непосредственно строительные работы начались только в 2000 году. Длительный срок согласования проекта – залог его успешности сейчас», – считает г-н Нобору.

Прогноз объемов ввода жилья в России на 2017–2021 годы представил Геннадий Стерник, председатель Комитета по аналитике и консалтингу Московской ассоциации риэлторов. Эксперт говорил о методике прогнозирования развития локального жилищного рынка. Он привел в пример разработанный им прогноз спроса, предложения, поглощения и динамики цен на первичном рынке жилья в одном из российских городов-миллионников до 2021 года. «Макроэкономические условия – основа, от которой зависит динамика развития рынка недвижимости. Факторы отраслевого характера, наличие земельных ресурсов – не столь сегодня значимы, как макроэкономика, – считает Геннадий Стерник. – Поэтому и в основе перспективных схем развития рынка – прогноз темпов роста макроэкономических параметров в РФ». (См. график.)

«Аналитики в своих прогнозах часто не учитывают влияние ипотеки и государственной поддержки строительной отрасли», – заметила Ирина Радченко, вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости, председатель Международного клуба инвесторов «Интеграция». Она рассказала об источниках финансирования, альтернативных долевого строительству. «Если застройщики не найдут альтернативные источники инвестиций, они не выживут, – считает Ирина Радченко. – Например, ЗПИФы. У этого инструмента много преимуществ; например, он позволяет экономить на налогах, а кроме того, обладает высокой степенью защиты средств инвесторов. Но пока в силу финансовой безграмотности населения он не пользуется популярностью у нас в стране». Ирина Радченко привела в пример ЗПИФы в Швейцарии. В портфеле одного фонда может быть 200-300 объектов в разных странах и городах, в разных сегментах – и жилье, и коммерческая недвижимость. За счет этой диверсификации фонд всегда обеспечивает доходность

Исторические данные и экспертный прогноз темпов роста макроэкономических параметров в РФ



Источники: исторические данные – Росстат, прогнозы – МЭР РФ, Институт экономической политики им. Е. Т. Гайдара, ООО «Стерникс Консалтинг»

для инвесторов. Перспективными направлениями, по мнению Ирины Радченко, также являются схема leaseback и развитие арендного жилья.

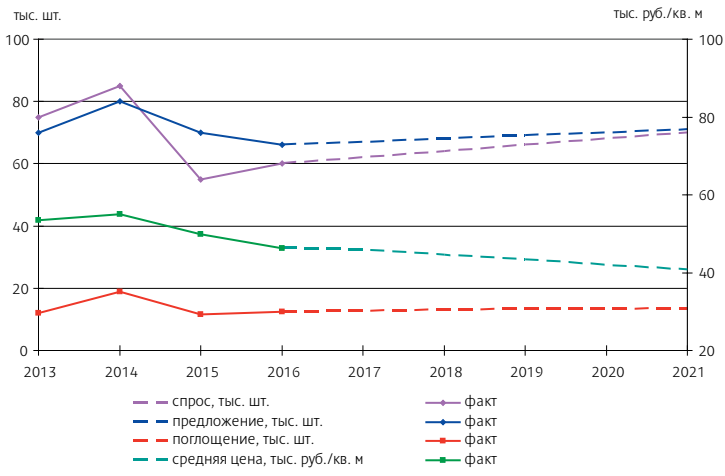
О последних тенденциях проектного финансирования рассказал Иван Фатеев, финансовый директор компании Mirland Development. «Альтернативой долевого строительству вполне могло бы стать проектное финансирование, если бы ставка по нему, благодаря господдержке, снизилась до 3-4%, – считает Иван Фатеев. – Пока же условия получения проектного финансирования со временем становятся все более жесткими. Так, если еще несколько лет назад достаточным условием было наличие 15% собственных средств застройщиков, то сегодня – не менее 35%». Кроме того, значительно увеличилось время рассмотрения заявки. В Петербурге фактически работают с проектным финансированием только три банка – Сбербанк, ВТБ и Банк «Санкт-Петербург», рассказал г-н Фатеев. «Условия финансовых организаций ужесточаются, и для того, чтобы эффективно работать с банками, застройщику приходится иметь солидный штат финансовых специалистов», – сетует он.

Как изменилась ситуация по основным показателям и характеристикам спроса и предложения за 5 лет

Показатель	2012	2017	▲
Средняя цена предложения в Петербурге / пригороде, тыс. руб./ кв. м	82,2 62,7	106,5 68,4	+30% ↑ +9% ↑
Объем предложения, млн кв. м	2,2	5,4	в 2,5 раза ↑ (основной рост за счет пригорода)
Доля пригородных территорий в структуре предложения / спроса, %	18% – предл. 25% – спрос	37% – предл. 38% – спрос	в 2 раза (предл.) ↑
Доля предложения / спроса в проектах КОТ	40% – предл. 50-55% – спрос	60% – предл. 70-75% – спрос	+20% ↑
Доля малогабаритных кв-р (студии и 1-комн. кв.) в выводе новых объектов, масс-маркет	65%, в т. ч. студии – 20%	71%, в т. ч. студии – 29%	+6% ↑
Средняя площадь приобретаемой кв-ры, кв. м	49,8	42,5	-7 кв. м ↓
Доля квартир с отделкой в спросе, %	СПб – 40% Пригород – 35%	СПб – 65% Пригород – 35%	+25 п. п. (СПб) ↑
Доля региональных покупателей, %	20%	30%	+ 10 п. п. ↑
Доля ипотечных сделок, %	30-35%	60-65%	в 2 раза ↑
Доля малогабаритных кв-р (студии и 1-комн. кв.) в спросе, масс-маркет	66%, из них: студии – 16% 1-комн. кв. – 50%	71%, из них: студии – 28% 1-комн. кв. – 43%	+5 п. п. ↑
Доля апартаментов в структуре предложения / спроса (Петербург), %	1,5%	8%	в 5 раз ↑

Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

Прогноз спроса, предложения, поглощения и динамики цен на первичном рынке города К.



Источники: исторические данные – Росреестр, ООО «Стерникс Консалтинг», прогноз – ООО «Стерникс Консалтинг»

Тему проектного финансирования и его влияния на экономику проекта продолжил Николай Урусов, генеральный директор компании «Красная стрела»: «Основная причина того, что менее крупные банки не предоставляют проектное финансирование – отсутствие в банках специалистов с необходимыми компетенциями. И, пожалуй, главной головной болью для застройщиков является отсутствие у банков единой методологической базы оценки рисков проектов и анализа строительной документации. Очень много субъективизма, нет отлаженных бизнес-процессов и описанных регламентов».

Что важнее – качество проекта или качественный маркетинг – рассуждал Алексей Скоробогач, заместитель директора ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» (Пермь). «Наиболее успешны на рынке застройщики, которые разрабатывают свои стандарты качества и активно их продвигают, – заявил Алексей Скоробогач. – Такие компании к началу старта продаж имеют до 30% забронированных квартир, а при среднем сроке строительства от 18 до 24 месяцев практически полностью реализуют свои объекты за 9-12 месяцев».

Андрей Останин, директор по продажам ГК «Эталон», говорил о новых принципах взаимодействия застройщиков, агентов и банков. «В 2010 году в среднем у застройщиков через агентства недвижимости проходило до 25% продаж, средний размер вознаграждения составлял 2,5%, партнерами застройщика в среднем были 5 агентств. К 2017 году ситуация кардинально изменилась. Сегодня до 60% всех продаж идут через агентства недвижимости, вознаграждение в среднем – 3,8%, и у застройщика сегодня в арсенале в среднем 40 партнеров – агентств недвижимости», – привел данные Андрей Останин. Вместе с тем, по мнению г-на Останина, резервы для развития взаимоотношений застройщика и агентств недвижимости практически исчерпаны и в ближайшем времени неминуем спад. «Обмен клиентами, общие базы и CRM, взаимная ответственность», – так характеризует будущее взаимоотношений между застройщиком и риэлтором Андрей Останин.

Как изменились спрос и предложение на первичном рынке Петербурга за последние пять лет, рассказала Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская недвижимость». «С 2012-го по 2017 год средняя цена предложения в Петербурге и Ленобласти выросла на 30%. Однако уровень инфляции за истекший период в целом выше. Согласно статистике, в Петербурге за этот период он составил 47%, – рассказала Ольга Трошева. – Увеличился и объем предложения – он вырос в 2,5 раза. Причем локомотивом прироста стали пригороды Петербурга». Доля малогабаритного предложения, по данным, приведенным Ольгой Трошевой, за эти годы выросла на 6%, а средняя площадь приобретаемой квартиры уменьшилась на 7 кв. м. (См. таблицу.)

КСТАТИ

Организатор Всероссийского Жилищного конгресса – ГК «Бюллетень Недвижимости». Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным партнером мероприятия.

Тяга к увеселениям

Роман Русаков / Рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге значительно вырос за последние годы и сейчас почти не уступает уровню европейских городов, хотя есть сегменты, в которых Петербург все еще отстает от европейских стандартов. Например, это касается открытых развлекательных парков. ➔

Наиболее известный реализованный проект развлекательного парка под открытым небом в Санкт-Петербурге – парк аттракционов «Диво-остров» на Крестовском острове, открытый в мае 2003 года. «Диво-остров» считается самым крупным парком развлечений в России и в настоящее время насчитывает 46 различных аттракционов для взрослых и детей. К развлекательным паркам также можно отнести рукотворный остров Новая Голландия, впервые открытый для посетителей в июле 2011 года. Позже парк был закрыт для проведения работ по благоустройству и снова стал доступен для горожан и туристов только в 2016 году. В настоящее время в «Новой Голландии» проводятся выставки, лекции, концерты, кинопоказы, художественные инсталляции, театральные постановки, а также на территории острова представлены коммерческие объекты – проекты молодых рестораторов, творческие студии и магазины с товарами ручной работы, расположившиеся в исторических зданиях – памятниках архитектуры.

Несбывшиеся мечты

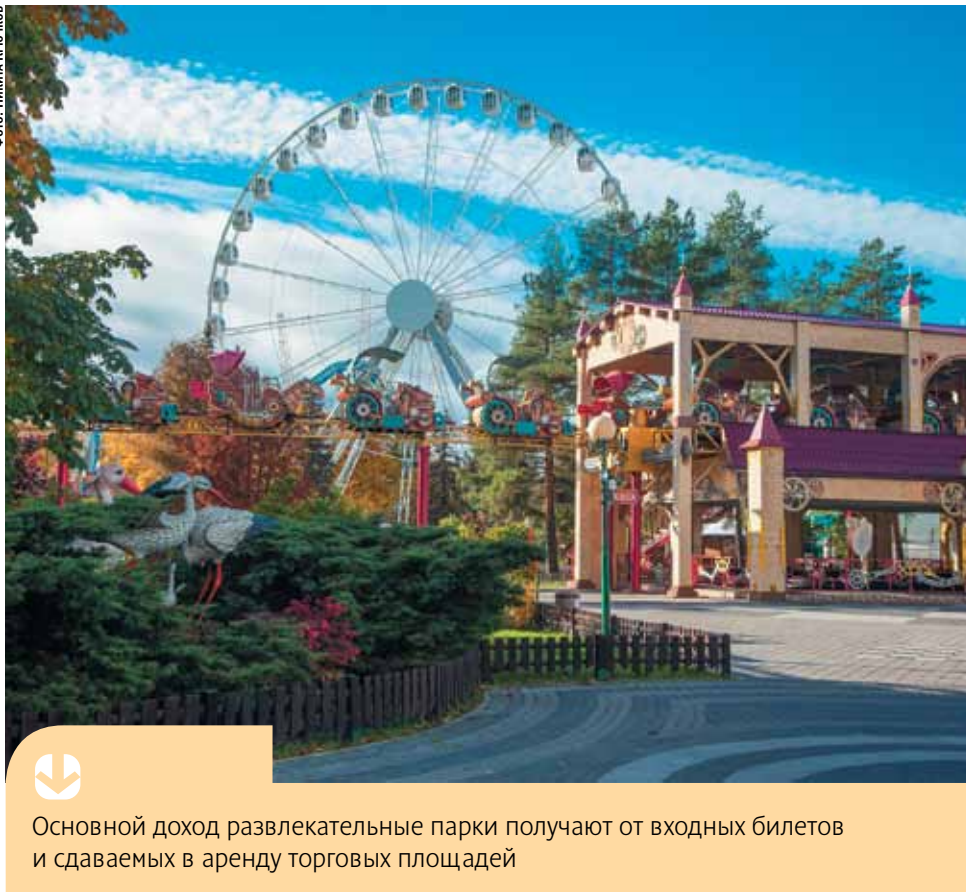
Нереализованным остался проект нового зоопарка, который сперва хотели расположить в Юнтолово, а позднее в районе Ржевки на территории бывшего ФГУП «Краснознаменец». По проекту территорию зоопарка планировали разделить на шесть островов с крытыми павильонами, а каждая из зон должна была представлять собой один из материков Земли. На разработку и реализацию проекта из городского бюджета был выделен почти 1 млрд рублей.

Среди временно замороженных проектов находится крытый развлекательный парк «Остров мечты», который ГК «Регионы» планировала открыть в Санкт-Петербурге на пересечении Индустриального и Шафировского проспектов еще в 2016 году. Позже открытие парка было перенесено на 2018 год, однако недавно инвесторы сообщили, что приступят к строительству не раньше 2019 года, в связи с открытием в следующем году аналогичного парка в Москве. Проект предполагает строительство нескольких десятков аттракционов для детей разного возраста по мотивам любимых мультфильмов студии DreamWorks, кинотеатра, кафе и гостиницы на территории 86 гектаров.

На позапрошлом Петербургском экономическом форуме было подписано соглашение о намерениях между Санкт-Петербургом и ОАО «Киностудия «Ленфильм». Согласно документу, в городе появится производственно-туристический комплекс «Ленфильм-парк». «Проект призван не только стимулировать развитие кинопроизводства в Петербурге, но и способствовать популяризации отечественного кинематографа», – заявил тогда Георгий Полтавченко. Но пока проект также существенно не продвинулся.

Столичный опыт

Московский парк «Остров мечты» отличается от петербургского проекта наличием акватории вокруг парка. «Остров мечты» расположен в Нагатинской пойме, на берегу Москвы-реки, на пересечении проспекта Андропова с Третьим транспортным кольцом. Общая площадь участка – 100 га. Согласно проекту,



Основной доход развлекательные парки получают от входных билетов и сдаваемых в аренду торговых площадей

помимо тематического парка развлечений, здесь разместятся многофункциональный концертный зал на 3800 мест, мультиплекс на 14 залов, четырехзвездочный отель и детская яхтенная школа. На территории парка также будут набережная с променадом протяженностью 2 км, благоустроенный ландшафтный парк, круизный речной порт и парковка на 4500 машино-мест. Общий объем финансирования инвесторы оценивают в 80 млрд рублей.

Другим крупным развлекательным парком в Москве является открывшийся в начале сентября 2017 года уникальный ландшафтный парк «Зарядье». Площадь объектов парка составляет почти 78 тыс. кв. м. Среди объектов – уникальный медиацентр

Парка аттракционов, ставшего бы центром притяжения и новой городской достопримечательностью, в Петербурге пока нет

с различными интерактивными возможностями и познавательными аттракционами, арктическая пещера, многофункциональный концертный зал, амфитеатр.

Кроме того, территория парка поделена на четыре климатические зоны с характерным составом почв и растений – северный ландшафт, степь, смешанный лес и заливные луга. Климатические зоны террасами спускаются от Варварки к Москворецкой набережной.

По данным комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, на строительство парка «Зарядье» из городского бюджета было выделено 14 млрд рублей.

«Основной доход подобные проекты парков получают с входных билетов и сдаваемых в аренду торговых площадей и территорий», – говорит Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

Свои особенности

Артём Деев, ведущий аналитик Amarkets, обращает внимание на то, что строительство развлекательных парков всегда имеет свои особенности. В первую очередь – это максимальная безопасность на каждом этапе, потому что основная часть посетителей – семьи с маленькими детьми. Это означает закупку дорогостоящих материалов и оборудования, а также соблюдение технического регламента до, после и во время эксплуатации. «В среднем сроки окупаемости зависят от локации и вида парка, но в среднем, по нашим данным, на это уходит более 7 лет. Более крупным паркам может потребоваться до 10 лет», – говорит он.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, обращает внимание на то, что открытый развлекательный или тематический парк может иметь площадь от нескольких гектаров до 100 и более. В крупномасштабных проектах, вроде «Диснейлэнда», значительную часть территории обычно занимают совсем не парковые функции: парковка для посетителей, зона инфраструктуры, гостиницы, станции общественного транспорта и грузовые дворы и пр. При этом способов монетизации парков также несколько – это и плата за посещение, и билеты в отдельные объекты (аттракционы), и продажа товаров, и оказание услуг на территории. Особенно востребовано общественное питание, доход могут приносить и расположенные в парке спортивные объекты – корты, катки и т. д.

Мнение



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

➔ – Открытых развлекательных парков, на мой взгляд, сегодня не хватает. Но специфика погодных условий в нашем городе препятствует круглогодичной эксплуатации развлекательных парков под открытым небом. Наш город и пригороды очень насыщены архитектурно-парковыми зонами, но зачастую обществу требуется и место для развлечений. В Санкт-Петербурге появляются интересные проекты, нацеленные как на детей (преимущественно), так и взрослых. Один из интересных проектов общественных зон на сегодня – это «Новая Голландия», точка притяжения всех горожан.

«Значимый крупный парк аттракционов или тематический парк, который мог бы стать центром притяжения городского масштаба и, возможно, новой городской достопримечательностью, в городе пока так и не появился. Причин этому несколько. Такой объект не входит в число наиболее актуальных для властей города, открытые парки у нас сильно подвержены влиянию сезонности и потому сложны для управления и монетизации. Удачно расположенные участки, пригодные для девелопмента, под девелопмент и отдавались. Жилье, торговля, склады – все эти функции могут занимать большие площади в городе и за городом, и до последнего времени это массово и делали, оттягивая на себя не только участки, но и ресурсы инвесторов», – говорит г-н Кокорев. Однако, считает он, по мере насыщения «традиционных» сегментов рынка инвесторы могут начать обращать внимание на более сложные и менее очевидные варианты доходных объектов, а тенденции развития потребительского рынка, с увеличивающейся долей расходов на новые впечатления и получение эмоций, также способствуют росту рыночного потенциала парков разного типа.

Справка

Среди самых известных парков развлечений можно выделить парки «Диснейленд» – они представлены в Америке, Азии и Европе (знаменитый парижский «Диснейленд»). Еще одной известной сетью развлекательных парков являются парки развлечений «Леголенд», они также есть в Европе, США и Азии. Тематические парки старейшей голливудской киностудии Universal Studios есть в четырех городах мира: два из них находятся в США, один в Японии и один в Сингапуре. Среди европейских стран лидируют по количеству развлекательных парков Великобритания, Германия, Франция, Испания, Италия и Дания.



Реконструкция автодороги М-10 «Россия»
(Московское шоссе) на участке от КАД до пос. Ям-Ижора.
Транспортная развязка с автодорогой Пушкин – Колпино



Берегоукрепление намывной территории
акватории Финского залива.
Крестовский остров.
Устройство щебеночных свай



Реконструкция Синопской набережной
от Херсонского проезда до Обводного канала.
Строительство транспортного тоннеля



Строительство Западного скоростного
диаметра. Центральный участок.
Устройство защитных сооружений опор моста
через Петровский фарватер



Реконструкция автодороги М-10 «Россия»
(Московское шоссе) на участке от КАД
до пос. Ям-Ижора



Комплекс работ по строительству
и инженерной защите олимпийских объектов Сочи.
Федеральная дорога А-149 «Адлер –
Красная Поляна»



Современные берегозащитные гидротехнические
сооружения. Строительство системы бун
в г. Зеленоградске Калининградской обл.



Строительство транспортного перехода через Керченский пролив. Работы по усилению основания насыпи
под автомобильную и железную дороги на подходе к мостовому сооружению щебеночными сваями