круглый стол стр. 8-9

Варианты для инвестора

На Ярмарке недвижимости, прошедшей в конце октября в Петербурге, состоялся круглый стол «Инвестиции в новостройки».



Nº 33 (783) 6 ноября 2017 года



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



METAAA листовой, сортовой **МЕТАЛЛОПРОКАТ**

ПЛАЗМЕННАЯ, **ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**





320-92-92



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



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru



Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161





Долгострои превратят в кооперативы

Власти Ленобласти разработали механизм упрощенной передачи недостроев новому инвестору. Завершать проблемные объекты предлагается по схеме жилищно-строительных кооперативов. (Подробнее на стр. 3) 🧿



РИДИНАМЧОН СВОЙ ДОМ В ГОРОДЕ

СВОЙ ДОМ В ГОРОДЕ = **КВАРТИРА + ДАЧА 9,9** МЛН РУБ. Цена ноября!

425-39-63

 Умазана цена за таунхаус площадью 149.09 кв. м и земельный участон при условии 100% оплаты в течение 5 банновских дней. продавец ооо -НОРМАНН-СЕВЕР-, АДРЕС НОМПЛЕКСА: САНКТ-ЛЕТЕРБУРГ, ПРИМОРСКИЙ Р-К. ОЗЕРНОВСКИЙ ПР., УЧ. 41, 42, 43, 45, 48, 48 (СЕВЕРО-ЗАПАДНЕЕ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ С АФАНАСЬЕВСКОЙ УЛИЦЕЙ), ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТРАНИЧЕНО. события Строительный Еженедельник 33 (783) 06 11 2017

выходные данные



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



Официальный публикатор в области проектирования, строительства,

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 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 дизайна и верстки: Елена Саркисян



Отдел распространения Тел./факс +7 (812) 605-00-50

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 1422 Подписной индекс в СЗФО - 83723. Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель Материалы, размещенные в рубрике «Поздравляем» публикуются на правах рекламы.

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

и массовых коммуникаций Российской Федерации Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

Издается с февраля 2002 года Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски - по отдельному графику).



Типография: 000 «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113. Тираж - 9000 экземпляров

Заказ № 130 Полписано в печать по графику 03.11.2017 в 17.00 Подписано в печать фактически 03.11.2017 в 17.00



Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003,



золотой гвоздь Лучшее специализированно СМИ (номинант 2004, 2005 2006, 2007 гг.)

СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

(номинант



КАИССА Лучшее электронное СМИ, освещающее рынов (лауреат 2009 г.)



CREDO Лучшее СМИ, освещающее рос сийский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 2013, 2015

2016 гг.)



ции, освещающее недвижимости (лауреат 2013 2016 гг.)



СТРОЙМАСТЕР освещающее саморегулировани: (лауреат 2012, 2013,

2014 гг.)





Денис Мартюшев, генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга:

«Инвесторов, готовых закрыть рынок на период модернизации и выплачивать аренду городу из собственного кармана - просто нет».

Подробности на стр. 4



млн рублей -

сумма хищений средств дольщиков, совершенных главой фирмы «Олимп» Екатериной Заборских

Подробности на стр. 6

Долгострои превратят в кооперативы

Максим Еланский / Власти Ленинградской области разработали механизм упрощенной передачи недостроев новому инвестору. Завершать проблемные объекты предлагается по схеме жилищно-строительных кооперативов. 🤰

Правительство Ленинградской власти подготовило законодательную инициативу, которая, как предполагается, поможет ускорить процесс достройки проблемных объектов. В ближайшее время она будет рассмотрена на заседании Законодательного собрания региона, а затем в случае одобрения направлена в Госдуму РФ.

Заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин на Всероссийском саммите «Надежный застройщик», прошедшем на прошлой неделе в Стрельне, сообщил, что правительство области предлагает внести поправки в ст. 6 214-ФЗ, где идет речь о сроке передачи застройщиком объекта дольщикам. В соответствии с данной инициативой, в случае нарушения срока по договору более чем на один год, застройщик обязан в пятидневный срок обратиться к дольщикам с предложением о создании ЖСК и передаче такому кооперативу прав на земельный участок и объект незавершенного строительства. В случае невыполнения этого требования застройщик подлежит принудительному банкротству.

По словам Михаила Москвина, принцип этой схемы прост: не достроил

отдай. Она позволяет не мучить дольщиков длительной процедурой банкротства застройщика и ускорить работы по достройке проблемного объекта. «Мы в этой же инициативе вводим принцип поэтапного финансирования стройки со счета, на котором хранятся деньги дольщиков. Это позволит передать дольщикам не только недострой, но и все оставшиеся на счетах средства. В целом, предлагаемая нами мера может стать промежуточной при переходе от долевого строительства к другим формам финансирования строительства объектов. Необходимость ухода от долевого строительства уже также обозначил президент страны Владимир Путин», – добавил Михаил Москвин.

Отметим, что власти Ленинградской области в последнее время неоднократно высказывали замечания в адрес действующего 214-Ф3, который так и не смог эффективно защитить обманутых доль-

Коллег из Ленобласти поддерживают и чиновники Петербурга. По словам заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга Евгения Барановского, необходимо развивать формат проектного строительства. Это поможет

снизить количество обманутых дольщиков. В настоящее время Петербург уже активно использует схему банковского сопровождения на стройках по госзаказу. Предполагается такой формат распространить на коммерческие стройки.

Между тем, президент НКО «Общество по защите прав потребителей Санкт-Петербурга» Евгений Владимиров категорически против использования формата ЖСК в строительстве жилья - и уж тем более в завершении проблемных объектов. «Никто давно законодательно не занимался кооперативами. В их схемах работы существует множество лазеек, позволяющих выводить средства граждан. Ответственность за это почти не предусмотрена, так как на кооперативы не распространяется 214-ФЗ. Соответственно, проблем с обманутыми гражданами будет больше», - считает эксперт.



кстати

С 2012 года усилиями властей Ленинградской области были введены в эксплуатацию более 15 проблемных домов, квартиры получили свыше 2,5 тыс. человек.

вопрос номера

Правительство РФ готово отказаться от механизма долевого строительства в пользу более активной работы застройщиков и покупателей жилья с банками. Приведут ли благие намерения Правительства к повышению цены «квадрата» и стагнации рынка жилья?

Максим Ельцов, генеральный директор ООО «Первое Ипотечное Агентство»:

- Ситуация развивается по принципу: спасение утопающих дело рук самих утопающих. Для профессиональных участников рынка очевидно, что предпринимаемые действия «по защите дольшиков» таковыми совершенно не являются. Чтобы не было обманутых дольщиков, надо либо заставить их платить на 10-20% дороже (именно такой будет дополнительная нагрузка на капитал за 2-2,5 года при строительстве средних размеров дома), либо просто не строить. Ну, или строить госкомпаниям, сросшимся с госбанками. Частных компаний в таких условиях просто не будет. Выбирая между рыночным развитием ключевой отрасли (напомню: на одного человека, занятого в стройке, приходится 7-10 занятых в смежных отраслях; влияние на ВВП и благосостояние граждан соответствующее) и контролем (прикрытым неработающими популистскими идеями), Правительство однозначно выбирает

Иван Фатеев, финансовый директор Mirland Development Corporation:

- Если закон о запрете использования денежных средств дольщиков вступит в силу, стоимость квадратного метра, разумеется, возрастет. Процесс перехода на проектное финансирование будет сопровождаться уходом с рынка большого количества компаний. Это может привести к тому, что на рынке жилой недвижимости останется небольшое количество игроков - компаний федерального уровня. Им откроется возможность диктовать рынку свои условия. Многие девелоперы окажутся не способны строить при ставке проектного финансирования 10-15%. Примерно такая ставка предлагается на данный момент. В настоящее время сроки рассмотрения заявки на проектное финансирование составляют полгода-год. При участии в таком механизме строительным компаниям необходимо иметь крупный отдел финансистов, чтобы отчитываться перед банком. Очевидно, что отказ от привлечения средств дольщиков приведет к укрупнению отрасли.

Арсений Васильев, генеральный директор I К «УНИСІО Петросталь»:

- Итоговая стоимость квадратного метра, несомненно, подскочит быстро и заметно. С уверенностью говорить о стагнации рынка жилой недвижимости и проблемах строительной сферы можно будет после оглашения всех тонкостей планируемого процесса перехода. В любом случае, объемы строительства будут падать - банковские структуры в настоящее время не способны обеспечивать проектное финансирование. Уход от долевого строительства мера не рыночная и в данный момент времени практически невыполнимая. Но 214-Ф3

и сопутствующие нормативные акты настолько нецелесообразны как для отрасли, так и для потребителей, что их корректировка практически невозможна. Их полная отмена представляется не самым плохим выходом из

Сергей Зимин, уполномоченный представитель по СЗФО ФАУ «РосКапСтрой»:

- Рынок долевого строительства, к сожалению, за последние десять лет так и не приобрел форму, которая исключила бы ситуацию появления обманутых дольшиков. Поэтому схема проектного финансирования - полезная вещь, на которую могут переориентироваться строители. Но это им будет сделать сложно, в силу ряда объективных причин. В том числе потому, что не наведен порядок в самой банковской отрасли, а значит, существуют риски, что деньги граждан могут исчезнуть. Необходимы какие-то эффективные промежуточные механизмы развития рынка строительства жилья, причем обязательно доступного для граждан.

«Сенатор» шагнул на Невский

Михаил Светлов / Владелец самой крупной в Петербурге сети бизнес-центров «Сенатор» Андрей Фоменко продолжает наращивать портфель недвижимости. На прошлой неделе он купил у структур группы «БФА» Владимира Когана офисное здание на Невском, 38. Эксперты считают, что актив стоил в пределах 1,5-1,8 млрд рублей. **2**

О том, что холдинг «Империя», который владеет сетью бизнес-центров «Сенатор», купил у структур «БФА» офисное здание на Невском проспекте, сообщили несколько участников рынка. Здание с адресом Невский, 38, уже появилось в списке активов на сайте «Сенатора». Это первый и пока единственный офисный комплекс сети на главной магистрали Петербурга.

Общая площадь купленного бизнес-центра составляет 12,6 тыс. кв. м. Это объект культурного наследия регионального значения, который находится под охраной КГИОП. Долгосрочной арендой помещений в доме обладает ООО «Менеджмент компания БФА». А текущими ключевыми арендаторами являются «Брокеркредитсервис», «Связь-банк», ювелирный бутик Мопza, бургерная FAPШ и другие.

«Средняя арендная ставка в этом бизнес-центре составляет 1600 рублей за 1 кв. м в месяц, включая НДС. Заполняемость – около 75%, что явно мало для объекта в такой локации и при текущем состоянии рынка. Одна из причин – сложная конфигурация здания, поскольку это исторический объект. Планировки там не самые удобные для арендаторов – в некоторых помещениях слишком низкие потолки (2,6 м). Собственник в последнее время практически не сотрудничал с консультантами и вынужден был рассчитывать только на собственные ресурсы в при-

www.beskit-spb.ru



влечении арендаторов. Полагаю, продажа может быть связана со стратегией собственника постепенно сокращать портфель коммерческой недвижимости», – рассказал генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. По его оценке, здание обошлось «Сенатору» в сумму в пределах 1,5 млрд

e-mail: beskit-bam@mail.ru

рублей (срок окупаемости вложений может составить 9-10 лет).

«Для «Сенатора» сделка должна быть выгодна. Они обычно четко понимают, как повысить заполняемость и доход от актива. Альтернативой покупке готового объекта могло бы быть строительство нового бизнес-центра. Но сейчас

хстати

В последнее время «Сенатор» активно пополняет портфель проектов. В этом году он купил у «Балтийского банка» бизнес-центр «Северная столица» площадью 22 тыс. кв. м. И ведет переговоры еще по 6 объектам в центральной части города, среди которых бизнес-центр Sinop на Синопской набережной, 22 (площадь – 21 тыс. кв. м), «Атриум» на Невском проспекте, 25 (12 тыс. кв. м), и Дом Зингера (площадью 8,8 тыс. кв. м).

Между тем, в этом году рынок офисов города поставил антирекорд: с начала года он прирос всего на 76 тыс. кв. м новых качественных площадей. Это самый низкий показатель за всю новейшую историю офисного рынка города. И результат уже налицо: ставки аренды офисов пошли в рост. По данным JLL, ставки аренды в премиальных офисных центрах на Невском проспекте достигают 2-2,2 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы.

в стройке больше рисков и зачастую хуже экономика, чем в покупке. Тем более, что в «золотом треугольнике» вариантов для стройки нет. Также не вариант реконструкция и реставрация памятников с приспособлением под современные офисы. Это обычно дорого, долго и непредсказуемо», – добавил Андрей Косарев.

razvitie@cds.spb.ru



e-mail: beskit-dnp@mail.ru

Свидетельство МСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпетрострой-Проект».

ын мажно ознакомиться на сайте www.beskihsob.ru



// имущественные комплексы

под жилищное строительство

в Санкт-Петербурге и

Ленинградской области

+7 (921) 946 10 47

МЕТАЛЛОПРОДУКЦИЯ

́новости Госстройнадзора`

С 10 ноября текущего года в Госстройнадзоре Санкт-Петербурга меняется порядок записи на прием к специалистам. С этого дня руководство Госстройнадзора, Юридического управления, а также специалисты Управления государственного строительного надзора будут подтверждать время и дату приема при помощи «Личного кабинета» официального сайта органа власти http://lkexpertiza.spb.ru . Особо отмечаем, что подтверждением является изменение статуса записи на «Подтвержден».

Подробная инструкция о записи на прием размещена на официальном сайте в разделе «Личный кабинет». Напоминаем, что прием граждан и представителей организаций ведется еженедельно по средам и пятницам с 9:30 до 13:00. Начальник Службы, первый заместитель начальника Службы, заместитель начальника Службы - начальник Управления государственного строительного надзора принимают еженедельно по понедельникам с 17:00 до 18:00. Место приема граждан и представителей организаций по адресу нахождения Службы: улица Зодчего Росси, дом 1-3.

Торговля на землях ИЖС запрещена. Выборгский районный суд принял решение по иску Госстройнадзора о сносе незаконного торгового павильона для мини-тракторов. Администрация Выборгского района обратилась в Госстройнадзор Санкт-Петербурга с обращением о незаконном строительстве на земельном участке в поселке Парголово, на Выборгском шоссе, 274, лит. А, предназначенном для возведения индивидуального жилого дома. Проверка надзорного ведомства показала, что владелец участка вовсе не ИЖС построил, а офис и павильон для продажи мини-тракторов. Суд решил, что незаконный гараж владелец участка должен снести, поскольку он превышает допустимые габариты и противоречит требованиям градостроительного законодательства. За прошедший месяц база электронного сервиса Госстройнадзора «Осторожно, самострой!» пополнилась двумя объектами в Парголово, признанными судом незаконными и подлежащими сносу. Первый - это незаконный павильон на Выборгском шоссе, а второй - это блокированный многоквартирный жилой дом, самовольно возвеленный на земельном участке для ИЖС в Михайловке (2-й переулок, участок 39).

Арендаторов пригласили к сотрудничеству

Анастасия Лаптёнок, Михаил Светлов / Кузнечный рынок сменит оператора, но не функцию. Пока город судится со старым арендатором и готовится к торгам по выбору нового, управлять рынком будет подконтрольное Комитету имущественных отношений ГБУ. 🤰

На прошлой неделе в Фонде имущества Петербурга рассказали о будущем Кузнечного рынка и объяснили, почему вариант приватизации объекта нынешним оператором - OOO «Кузнечный рынок» - не кажется удачным.

Генеральный директор Фонда имущества Петербурга Денис Мартюшев представил журналистам и предпринимателям, торгующим на рынке, сравнительный анализ двух экономических сценариев. Первый - выкуп и модернизация (такой путь предлагает нынешний оператор). И второй - аренда и «перезапуск» (такой сценарий будет реализовывать победитель предстоящих торгов).

По подсчетам специалистов Фонда имущества, ООО «Кузнечный рынок» не потянет модернизацию: чтобы отбить затраты (в общей сложности от 800 млн до 1 млрд рублей), придется поднимать арендные ставки для торговцев в три раза (или значительно увеличивать число резидентов) или менять функционал площадки. Озвучил г-н Мартюшев и самый нежелательный сценарий: собственник обанкротится, рынок уйдет с молотка, а на его месте построят жилой дом.

Экономика «перезапуска» предполагает увеличение арендной платы на несколько процентов, так как затраты инвестора будут в разы меньше. Окупить вложения новый оператор сможет, оптимизировав управление и дополнив рынок новыми арендаторами.

Принципиальный для торговцев вопрос об освобождении помещения сняли, пообещав поэтапную реконструкцию без приостановки деятельности рынка. По словам Дениса Мартюшева, инвесторов, готовых закрыть рынок на период модернизации и выплачивать аренду городу из собственного кармана, а не от доходов с рынка, просто нет. План города по «перезапуску» рынка предполагает также сохранение квотирования на социальные и фермер-

Торги правом аренды Кузнечного рынка планируется провести в конце ноября текущего года, но они могут и не состояться. Все зависит от решения суда по иску ООО «Кузнечный рынок» к городу, отказавшему оператору в выкупе объекта. «Рассмотрение первого иска на выкуп назначено на 23 ноября. Если суд



Арендная ставка за место на Кузнечном рынке составит 15 тыс. рублей

будет в пользу ООО «Кузнечный рынок», то торги не состоятся», - объяснил первый заместитель председателя городского Комитета имущественных отношений Александр Герман.

На период до проведения торгов временным оператором Кузнечного рынка станет подведомственное Комитету имуотношений бюджетное учреждение - Агентство по развитию имущественного комплекса.

Арендная ставка за место для торговцев Кузнечного рынка составит 15 тыс. рублей (сейчас она составляет от 25 до 40 тыс. рублей). Предпринимателям предлагают заключать прямые договоры с Фондом имущества, при этом обещая сохранить за каждым место.

Но для начала новому оператору предстоит прийти к соглашению со старым об использовании движимого и недвижимого имущества. Предложенный Фондом имущества вариант сотрудничества предполагает, что ООО «Кузнечный рынок» оставит в торговом зале свое оборудование и будет сдавать его в аренду напрямую торговцам. А Агентство по развитию имущественного комплекса возьмет на себя организацию охраны, уборки и прочие вопросы.

Ранее Комитет по контролю за имуществом Петербурга потребовал от арендаторов покинуть стены рынка к 14 ноября этого года. Но арендаторы к этому шагу оказались не готовы. Продавцы и посетители Кузнечного рынка направили коллективное письмо на имя губернатора Петербурга Георгия Полтавченко. Они попросили градоначальника не допустить выселения с рынка индивидуаль-

ных предпринимателей. Более 100 торговцев сообщили, что в преддверии новогодних продаж набрали кредитов, в том числе под залог собственного жилья. И в случае выдворения с рынка разорятся. А вместе с этим проблемы возникнут и у фермеров, которые поставляют им сельхозпродукцию на реализацию. Подписи под письмом поставили более 500 человек.





Мука перемелется с участием города

Михаил Светлов / Новый мукомольный комплекс в промзоне «Парнас» спроектируют за счет бюджета. Заявку в Адресную инвестиционную программу следующего года на сумму почти в 120 млн рублей подготовил Комитет по промышленной политике и инновациям Петербурга. Построить новый мукомольный комбинат Смольный рассчитывает до 2024 года. **2**

Комитет по промышленной политике и инновациям подал заявку в Адресную инвестиционную программу 2018 года на 118 млн рублей. Деньги нужны для проектирования нового мукомольного комбината в промзоне «Парнас».

«Все знают, что я против вывода предприятий из «серого пояса» города. Но в случае строительства нового мукомольного предприятия на Парнасе промышленный потенциал города не пострадает, а наоборот, вырастет. Это целесообразная идея», — заявил глава Комитета по промышленности и инновациям Максим Мейксин.

Для строительства нового предприятия уже подобран участок площадью 28,4 га в 8-м Верхнем переулке, недалеко от его пересечения с проспектом Энгельса. Инвестиции в новое мельничное производство мощностью 900 т муки в сутки (с возможностью увеличения до 1200 т), с новым элеватором для единовременного хранения 110 тыс. т муки, оцениваются в 4,2 млрд рублей.

«Строительство нового завода позволит обеспечить бесперебойные поставки муки на предприятия Петербурга. Проект будет способствовать созданию конкурентной среды и демонополизации рынка муки, обеспечит продовольственную безопасность города и стабилизирует цены на хлеб», – сообщили в Смольном.

Построить новый мукомольный комбинат город рассчитывает до 2024 года.



Вывод активов ГУП «Продовольственный фонд» на Парнас позволит запустить редевелопмент обширной промзоны «Французского ковша»

Напомним, что идею строительства комбината власти города вынашивают почти 10 лет. Еще в 2008 году ГУП «Продовольственный фонд» (на 100% принадлежит городу) купило под предприятие около 6 га на Обводном канале. Сейчас там расположен элеватор комбината. А под само производство мукомольный

комбинат арендует площади у соседнего ПАО «Невская мельница» и тратит на эти цели около 200 млн рублей в год. Еще при губернаторе Валентине Матвиенко для нового мукомольного предприятия закупили оборудование швейцарского производства. Но оно до сих пор хранится на складе.

Минувшей весной этого года на выставке МІРІМ в Каннах глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев заявлял, что вывод активов ГУП «Продовольственный фонд» на Парнас позволит запустить редевелопмент обширной промзоны (примерно 100 га), так называемого «Французского ковша», где сейчас размещается производство.

«Если мельницы останутся на месте, преобразования этой территории будут невозможны – из-за санитарно-защитной зоны радиусом 300 м вокруг ГУПа», – пояснил Владимир Григорьев. По его данным, на участке, который сейчас занимает комбинат, можно построить около 300 тыс. кв. м недвижимости. Правда, прошлой весной мельницу и элеваторы признали памятниками регионального значения. Так что девелоперу, который возьмется за развитие участка, придется «вписывать» их в новый проект.



Переговорами с потенциальными инвесторами занимается Комитет по инвестициям. По словам вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, предоставить заемное финансирование, а также оказать инвестору консультации готовы ПАО «Банк ВТБ» и ПАО «Сбербанк». Но бизнес пока не заявлял о своем желании участвовать в переносе комбината.



Между ангелом и бесом

Октябрьский районный суд Петербурга на прошлой неделе приговорил к шестью с половиной годам колонии общего режима генерального директора ООО «СК «Олимп» Екатерину Заборских. Глава строительной компании осуждена за мошенничество в крупном размере, связанное с хищением средств пайщиков. Суд также удовлетворил гражданские иски нескольких десятков потерпевших, обязав подсудимую выплатить им более 133 млн рублей.

В 2012-2013 годах неизвестный на рынке «Олимп» анонсировал строительство в пригородах Петербурга пяти разноплановых малоэтажных комплексов: «Суздальский дворик», «Петергофская усадьба», «Лесная опушка», «Солнечная поляна» и «Троицкая гора». Уже на старте проектов застройщик через отдельные структуры начал собирать деньги граждан по схеме паевого кооператива.

К 2014 году ни на одной площадке строительные работы не начались. Отдельные пайщики начали волноваться и через суд пытались возвратить свои деньги. В 2015-м свою озабоченность выразил и Комитет по строительству Петербурга. Однако деньги граждан были привлечены в обход 214-ФЗ, и реальных рычагов воздействия на «Олимп» не было. При этом разрешение на строительство жилых объектов этой компании не выдавалось, так



как все эти участки могли быть использованы только для ИЖС.

К делу подключились правоохранительные органы. В прошлом году экономическая полиция провела обыски в офисах компании, а также в центре сайентологии на улице Бабушкина. Сотруд-

ники правоохранительных органов выяснили, что руководитель «Олимпа» Екатерина Заборских и ее муж были активными адептами учения Рона Хаббарда. Также полицейские выяснили, что глава строительной компании перевела со счета пайщиков как минимум

20 млн рублей в виде пожертвований церкви сайентологии.

Согласно материалам судебного решения, Екатерина Заборских изначально не имела намерений выполнять свои обязательства перед пайщиками, так как знала, что разрешение на строительство домов отсутствует. Потерпевшими признаны 70 человек. В ближайшее время Октябрьский районный суд рассмотрит еще одно дело в отношении главы «Олимпа», по одному из объектов, с суммой претензий в 33 млн рублей.

Юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Елена Ивкина считает, что дело осложнено тем, что «Олимп» себя преподносил потенциальным клиентам как жилищно-строительный Соответственно, пайщики ЖСК не подпадали под действие 214-Ф3, защищающего права обманутых дольщиков. «Шансы, что пайщики вернут свои деньги, очень небольшие. Как-то изменить ситуацию в лучшую сторону может продажа земли застройщика, если она приобретена им в собственность по закону. Конечно, свою роль в данном деле сыграло то, что граждане имеют низкую правовую грамотность и вложились в виртуальные проекты, не обращая внимание на отсутствие правоустанавливающих документов», - делает выводы эксперт.

кстати

В России сайентология в настоящее время вне закона. Часть сайентологических материалов признана экстремистскими и занесена в федеральный список экстремистских материалов. Лидер сайентологов в Петербурге Иван Мацицкий и его четыре помощника с июня 2017 года находятся под следствием. Их обвиняют в мошенничестве, создании экстремистского сообщества и унижении человеческого достоинства.





Строительный Еженедельник 33 (783) | 06 | 11 | 2017 | СОБЫТИЯ

«Подвиг» пустят с молотка

Михаил Светлов / Российский аукционный дом готовит к продаже здание кинотеатра «Подвиг» в Колпино. К торгам актив оценен в 280 млн рублей. По мнению экспертов рынка, в ходе торгов цена актива, скорее всего, не поднимется. А интерес к нему могут проявить не только инвесторы в коммерческую недвижимость, но и застройщики жилья. **5**

Российский аукционный дом (РАД) готовит к торгам действующий кинотеатр «Подвиг» в центре города Колпино, на улице Павловской, 34А. Дата аукциона еще не назначена. Но уже объявлено, что на торги попадут как само трехэтажное здание кинотеатра площадью 4,2 тыс. кв. м, так и участок под ним (площадью 0,5 га), на который оформлено право собственности.

Кинотеатр был построен в 1984 году, а в 2013 году его внутренние помещения были модернизированы. Объект находится в хорошем состоянии. Сейчас в нем размещен действующий кинотеатр с двумя зрительскими залами (малым на 120 мест и большим на 575 мест), а также банкетный зал, кафе и бар. После заключения сделки с новым собственником арендаторы готовы освободить все площади.

Согласно ПЗЗ, кинотеатр, который фактически находится в сквере Героев-ижорцев, попадает в зону размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов. «Если владельцу актива удастся согласовать проект, на участке можно построить полноценный жилой комплекс», — поясняет руководитель коммерческого департамента РАД Дмитрий Альтбрегин. Но, по его словам, в районе сложившейся жилой застройки удачным будет и коммерческий проект любого формата — от спортивного центра до торгового или общественно-делового комплекса. «У объекта есть все необходи-



На торги попадут как само трехэтажное здание кинотеатра, так и участок под ним

мое для того, чтобы стать центром притяжения для жителей Колпино», – уверен Дмитрий Альтбрегин.

«Центральная часть Колпино очень привлекательна с инвестиционной точки зрения. Наша компания занимается реновацией близлежащего квартала, и мы фик-

сируем очень высокий локальный спрос на коммерческие помещения. Новых объектов коммерческой инфраструктуры здесь строится мало», – добавляет руководитель службы по работе с государственными органами «СПб Реновация» Дмитрий Михалев.

По мнению экспертов рынка, в ходе торгов цена вряд ли существенно изменится. «Скорее всего, инвестора заинтересует не само здание кинотеатра, а земельный участок, который перейдет в собственность вместе с ним. У участка отличное расположение и достаточно большая площадь - его можно осваивать комплексно. Исходя из расчетной нагрузки на квадратный метр, заявленная стоимость лота и так довольно большая. Вряд ли она поднимется», - говорит руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Екатерина Тейдер. По ее мнению, в проект придет инвестор, локально работающий в регионе. «Он будет интересен тем, кто развивает коммерческие и общественные площади, а также гостиницы. Участок отлично подходит под проект масштабного апарт-отеля. Новое строительство, без стоимости прав, можно оценить в сумму около 70 тыс. рублей за 1 кв. м», - говорит Екатерина Тейдер.

цифра

4,2 тыс. кв. м

плошадь здания кинотеатра «Подвиг»

новости «Союзпетростроя»

О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ в части оплаты выполненных работ

21 сентября заместитель директора «Союзпетростроя» Ирина Толдова приняла участие в заседании Правления Российского Союза строителей, на котором выступила с докладом по решению проблемы «обманутых подрядчиков» – О проекте Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ в части оплаты выполненных работ».

Данный законопроект разработан «Союзпетростроем» с активным участием и поддержкой 14 регионов Российской Федерации и направлен на четкую регламентацию подписания акта сдачи и приемки выполненных работ заказчиком и подрядчиком, для чего устанавливаются конкретные сроки приемки работ и мотивированного отказа от подписания акта. Также проект устраняет несоответствие ответственности сторон участников договора подряда: сохраняется ответственность подрядчика за качество работ, прописанная предыдущими редакциями Гражданского кодекса, и при этом устанавливается встречная ответственность заказчика за своевременность оплаты выполненных работ. При этом порядок оплаты работ, установленный в общих положениях о подряде, непосредственно распространяется на строительный подряд, подряд на выполнение проектных и изыскательских работ, а также на подрядные работы для государственных или муниципальных нужд, что прописано в статьях, регламентирующих оплату в соответствующих параграфах.

• Поздравляем ООО «Конфидент» с 25-летним юбилеем!

7 октября ООО «Конфидент» отметило свое 25-летие. Из них 15 лет компания состоит в «Союзпетрострое», а ее директор Пётр Кузнецов активно работает в Совете Союза. С 1992 года организация успешно работает в области проектирования и внедрения инженерных систем в строительстве, обеспечении информационной безопасности и защиты информации. В преддверии юбилея ООО «Конфидент» провело конференцию «Эволюция профессии. Кто он - инженер XXI века?». В ходе мероприятия участники обсудили влияние инженерии на развитие строительной отрасли, вспомнили специфику запросов разных столетий и передовые инженерные решения, неизменно приводящие каждое новое поколение к новому уровню комфорта и качества жизни. Рассмотрели причины того, что сейчас сдерживает возможности взлета инженерной профессии в нашей стране. А также поговорили о том, что могут сделать сами инженеры в сложившейся ситуации и как на нее могут повлиять заказчики. Поздравляем коллектив компании

с юбилеем, желаем дальнейших успехов в развитии организации, а также сохранения активной позиции и неравнодушия к своей профессии.

Проблема «обманутых подрядчиков» должна быть решена

2 ноября вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан в своем докладе на XVII практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» рассказал о проводимой «Союзпетростроем» совместно со строительными союзами других регионов работе по решению проблемы «обманутых подрядчиков» массовых неплатежей за выполненные работы в строительном комплексе. В своем выступлении он подчеркнул необходимость скорейшего принятия решительных мер по исправлению сложившегося положения. «Если ситуация с «обманутыми подрядчиками» не будет решена в ближайшее время. а ответственность подрядчика не будет уравновешена ответственностью заказчика в части приемки и оплаты выполненных работ. четко прописанной в Гражданском кодексе РФ, - нас ожидает печальное будущее, - отметил Лев Каплан. - Неизбежны массовые банкротства подрядчиков, субподрядчиков, производителей стройматериалов и, как следствие, массовые задержки заработной платы, что

недопустимо в экономически развитом правовом государстве».

• Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Петербурге

2 ноября на заседании Общественного совета по малому предпринимательству, которое вел губернатор Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко, вице-президент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан вновь поднял вопрос о необходимости принятия разработанной «Союзпетростроем» Концепции развития малого и среднего строительного бизнеса в Петербурге, что крайне необходимо в связи с критическим состоянием данного сегмента рынка. Г. С. Полтавченко отметил, что ситуация с малым строительным бизнесом, как, впрочем, и в целом по строительству, сложная, при этом подчеркнул необходимость городской поддержки этого сектора экономики и обещал рассмотреть представленный документ в ближайшее время: «Мы обязаны разработать критерии и поддержать те малые и средние строительные компании, которые этого достойны.»

Э Лев Каплан награжден почетной грамотой губернатора

Кроме того, **2 ноября** на заседании Общественного совета по малому предпринимательству вице-пре-

зидент, директор «Союзпетростроя» Л. М. Каплан был награжден почетной грамотой губернатора Санкт-Петербурга за активную десятилетнюю работу в составе Общественного совета.

Приглашаем принять участие в работе совещания по качеству строительства

9 ноября - во Всемирный день качества - по распоряжению вицегубернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина и поддержке заместителя председателя Правительства Ленинградской области по строительству М. И. Москвина «Союзпетрострой» проводит совещание по проблемам качества изысканий. проектирования, строительства и промышленности стройматериалов. В мероприятии предполагается личное участие И. Н. Албина, М. И. Москвина, а также председателей профильных комитетов города и области. Совещание состоится 9 ноября в 10.00 в зале Ученого совета СПб ГАСУ (2-я Красноармейская ул., 4).



СТИНФО

новости

- Госстройнадзор Ленобласти выдал разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Новое Мурино» (корпус 10) и ЖК «Муринский Посад» (1 корпус, 2 этап). В ближайшее время застройщик - компания «ЦДС» - приступит к передаче квартир собственникам, сообщает портал asninfo.ru. Десятый корпус ЖК «Новое Мурино» общей площадью 33,2 тыс. кв. м рассчитан на 593 квартиры с подготовкой под чистовую отделку, выполненной по технологии «БК-Стандарт. Базовый комфорт», и полной отделкой «под ключ». В корпусе представлен широкий выбор планировочных решений от экономичных студий до просторных двухкомнатных квартир. Первый корпус ЖК «Муринский Посад» (2 этап) общей площадью 48 тыс. кв. м рассчитан на 655 квартир. В доме предусмотрены одно- и двухкомнатные квартиры площадью от 22 до 63 кв. м. На первом этаже расположены коммерческие помещения общей площадью 557 кв. м, под домом - охраняемый и отапливаемый паркинг на 178 машино-мест.
- «Группа ЛСР» завершила строительство четырех домов в проекте комплексного освоения территории «Новая Охта» в Красногвардейском районе Петербурга. Компания получила разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов №№ 31-34, рассчитанных на 846 одно- и двухкомнатных квартир. Общая суммарная площадь введенных домов составила более 65 тыс. кв. м, сообщает портал asninfo.ru. «Новая Охта» - один из крупнейших проектов «Группы ЛСР». В микрорайоне уже введены в эксплуатацию образовательный комплекс, совмещающий детский сад на 110 мест и начальную школу на 200 мест, детская поликлиника, два детских сада на 240 мест каждый.
- Компания Setl Group разместила биржевые облигации на 5 млрд рублей. Ставка квартального купона установлена в размере 9,7% годовых на весь период обращения. Выпуск предусматривает амортизационную схему погашения, начиная с 12-го купона, сообщает портал asninfo.ru. Средства, полученные от размещения облигационного займа, Setl Group планирует использовать на развитие адресной программы и оптимизацию кредитного портфеля. Также в компании оценивают данный выпуск акций как успешный старт нового этапа развития холдинга в качестве участника российского рынка заимствований.
- Компания «Строительный трест» готовится ко вводу в эксплуатацию жилого комплекса бизнескласса OSTROV на Петровском острове. Сдача ооъекта запланирована на IV квартал 2017 года. В настоящее время на объекте ведутся завершающие работы, пишет портал asninfo.ru. Данный жилой комплекс рассчитан на 404 квартиры с планировками от двух до пяти комнат и открытыми террасами, с которых открывается панорамный вид на город и Финский залив. Для удобства жильцов в доме предусмотрен подземный паркинг на 380 мест. На первом этаже комплекса - детский сад на 75 мест. OSTROV расположен возле зеленых парковых зон и набережной реки Ждановки, на которой в ходе комплексного благоустройства будет создана пешеходная прогулочная зона с местами для отдыха.



Варианты для инвестора

Ольга Фельдман / Еще несколько лет назад на быстрорастущем рынке новостроек любая квартира считалась инвестиционной. Сегодня ситуация изменилась, и доход может обеспечить далеко не каждый объект недвижимости. По мнению экспертов, лучшим по сравнению с квартирами инвестиционным потенциалом обладает коммерческая недвижимость, в том числе – апартаменты. 🤰

На Ярмарке недвижимости, прошедшей в конце октября в Петербурге, состоялся круглый стол «Инвестиции в новостройки», организатором которого стала газета «Строительный Еженедельник». Деловым партнером круглого стола выступил «Промсвязьбанк».

Каждая десятая

По оценкам аналитиков ЦРП «Петербургская Недвижимость», 8-10% квартир в новостройках Петербурга сегодня приобретаются с инвестиционными целями. «После пика 2014 года, когда инвестиционными считались около трети всех ционным потенциалом обладают квартиры и в проектах комплексного освоения территорий (КОТ), однако далеко не всегда. «В проектах КОТ, реализуемых в пригородных районах, этот потенциал незначителен, а в проектах в пределах городской черты - значительно выше», считает Евгения Литвинова. По ее мнению, перспективными для инвестиций являются проекты КОТ вдоль проспекта Маршала Блюхера, в Каменке, в районе Октябрьской набережной.

По мнению Кристины Никитиной, руководителя PR-отдела строительной компании «Эльба», наибольшим инвестиционным потенциалом обладают

лей: все квартиры раскупаются еще на стадии строительства. Николай Иордан, управляющий проектами Becar Asset Management Group,

согласен с тем, что инвестору сегодня стало труднее отыскивать «золотые» предложения на рынке, но, тем не менее, такие встречаются. Николай Иордан рассказал, что самый доступный по цене юнит в первом апарт-отеле компании Becar «Вертикаль» (на Московском проспекте), который предлагался инвесторам за 2,8 млн рублей, недавно был продан по переуступке за 4,6 млн. рублей. Другой пример – проект компании RBI «Русские Сезоны» в Сестрорецке. «За один месяц цена студии в этом проекте увеличилась на 30%, причем уже сейчас все они раскуплены и новых предложений нет. Отличные предложения на рынке есть. Чтобы их найти, нужно обращаться к специалистам», - констатировал г-н Иордан.

За один месяц цена студии в проекте RBI «Русские Сезоны» увеличилась на 30%, причем уже сейчас все они раскуплены и новых предложений нет

сделок на рынке, этот показатель снизился и в последнее время стабилен», - отметила Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга ЦРП «Петербургская Недвижимость».

Г-жа Литвинова напомнила, что инвестиционными считаются сделки двух типов: покупка с целью перепродажи объекта на более высокой стадии строительной доходности или приобретение квартиры с целью сдачи в аренду.

Метро и КОТ

К объектам с высокой степенью капитализации эксперты единодушно причисляют новостройки в пешей доступности от станций метро, причем как уже существующих, так и тех, что предполагается открыть в обозримом будущем. Инвести-

точечные объекты в плотно застроенных и обжитых районах города. «Квартиры в проектах КОТ, районах массовой застройки - Мурино, Кудрово, Парнасе - имели определенные инвестиционные перспективы на своем старте, 5-7 лет назад. Сегодня это совсем не инвестиционная история. Квартиры в проектах точечной застройки, благодаря отсутствию конкурирующих предложений, перепродаются гораздо лучше и с хорошей прибылью. То же самое относится и к сдаче квартир в аренду», - считает Кристина Никитина.

Например, компания «Эльба» строит все свои дома в шаговой доступности от метро. Объекты расположены в пешей доступности от станций метро «Фрунзенская», «Выборгская», «Удельная», что пользуется высоким спросом у покупате-

Инструмент инвестиций

у инвесторов, которые приооретают квартиры в аренду, сегодня появилась альтернатива - апартаменты. Многие продавцы апарт-отелей предлагают профессиональное управление объектом и программы доходности, освобождая инвестора от бремени забот по сдаче апартаментов в аренду.

Николай Иордан подсчитал, что средняя доходность от аренды юнита в апарт-отеле компании Becar «Вертикаль» на Московском проспекте сегодня составляет 12% годовых. «Доход от сдачи в аренду квартиры сегодня достигает в лучшем случае 6%, причем такие же показатели демонстрируют и апартаменты, управляющие компании которых не предлагают сформированных программ доходности и не обеспечивают высокую загруженность», считает Николай Иордан. Вместе с тем

Блейк

среднегодовая загрузка «Вертикали» на Московском составляет 80%.

«В Петербурге серьезный дефицит качественных трехзвездочных гостиниц, апартаменты отлично восполняют этот недостаток и демонстрируют высокую загрузку, - объяснил популярность апартаментов генеральный директор Hospitality Management, консультант апарт-комплекса VALO Блейк Андерсон-Бунтз. – Это играет на руку инвесторам. Наличие профессиональной управляющей компании гарантирует удобство жизни как тем, кто арендует апартаменты, так и тем, кто приобретает их для собственного проживания».

Как сообщил Блейк Андерсон-Бунтз, более 70% покупателей апартаментов VALO - инвесторы, желающие получить доход. VALO предлагает инвесторам программу доходности от 9% (при длительных сроках аренды) и от 14% (при краткосрочной аренде), а также программу гарантированного дохода - 29 тыс. руб. в месяц

Инвестиции для «продвинутых»

Эксперты отмечают, что все чаще объектом инвестиций становятся небольшие коммерческие помещения в новостройках. Руководитель отдела коммерческой недвижимости компании «Строительный трест» Ирина Ражева рассказала на круглом столе о том, какими параметрами должны обладать коммерческие помещения, чтобы быть востребованными арендаторами и приносить доход. «Коммерческую недвижимость приобретают опытные инвесторы - те, кто уже прошел через инвестиции в квартиры и желает получать более высокий доход, - отметила Ирина Ражева. - При выборе объекта нужно учесть целый ряд параметров - плотность застройки, близость метро и транспортных магистралей, оценить покупательский поток».

У каждой группы арендаторов «свой» метраж, подчеркнула Ирина Ражева. Покупая помещения до 50 кв. м, нужно иметь в виду, что их арендаторами будут операторы бытового обслуживания химчистки, ателье, страховые компания. Метраж до 120 кв. м, как правило, выбирают аптеки, лабораторные службы, небольшие медицинские центры, цветочные магазины. Метраж до 250 кв. м арендуют детские центры, кафе, малоформатные спортклубы. Помещениями от 350 кв. м заинтересуются сетевые ритейлеры.

«Чтобы спектр арендаторов был максимально широким, помещение должно обладать определенными техническими параметрами - свободной планировкой с максимальным количеством входов (два и более), большим количеством окон (особенно этот параметр важен для организаций медицинской направленности), высокими потолками, выделенной



Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»

Кристина

Никитина,

PR-отдела

руководитель

компании «Эльба»



Ирина Ражева, руководитель отдела коммерческой недвижимости компании «Строительный трест»



Николай Иордан, управляющий проектами Becar **Asset Management**



комплекса VALO Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга ЦРП «Петербургская

Недвижимость»

Андерсон-Бунтз,

Management, кон-

сультант апарт-

генеральный

директор

Hospitality



Дмитрий Девлеткильдеев, руководитель по развитию ипотечного кредитования ПАО «Промсвязьбанк»



Николай Лавров, генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге»



Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории **METPOB»**

электрической мощностью», - перечислила Ирина Ражева.

Елизавета Яковлева, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ», рассказала о предложениях в малоэтажном жилом комплексе «Шотландия», который строится компанией Navis Development Group во Всеволожском районе Ленинградской области, рядом с деревней Скотное.

Средняя стоимость «квадрата» в ЖК «Шотландия» в начале строительства составляет 50 тыс. рублей, то есть однокомнатную квартиру в 30 кв. м можно что повышает спрос на них у обладателей квартир в жилом комплексе и, соответственно, подогревает интерес арендаторов», - объяснила Елизавета Яковлева.

Коммунальное счастье

Может ли быть объектом инвестиций комната в коммунальной квартире, рассуждал Николай Лавров, генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге». «Это самое интересное предложение для тех, кто обладает суммой меньше 2,5 млн рублей, – считает эксперт. – Дело

Чтобы спектр арендаторов был максимально широким, помещение должно обладать определенными техническими параметрами

Строит льный

приобрести за 1,5 млн рублей. «На стадии готовности стоимость однокомнатной квартиры достигает 2,3 млн рублей, и при перепродаже она может принести неплохой доход», – считает Елизавета Яковлева.

Квартиры в малоэтажных пригородах интересны тем, кто устал от городской суеты и хочет жить в локациях с хорошей экологией, арендует дачу за городом или любит отдыхать на лыжных курортах (недалеко от жилого комплекса расположен курорт «Охта-парк»).

Не менее интересными для инвесторов будут и коммерческие помещения в ЖК «Шотландия». «Качественных объектов торговли и услуг вокруг немного, в том, что рынок «затоварен» переуступками квартир-студий. Продать такую квартиру сложно, а в случае успешной ее реализации накладные расходы превышают ту прибыль, которую инвестор планировал получить. Другое дело - комнаты. Комнату сегодня можно купить по цене от 800 тыс. рублей, причем доходность от сдачи в аренду комнат выше, чем у квартир, – примерно 10-12% годовых на вложенные средства. Кроме того, еще бывают чудеса расселения коммунальных квартир, и при расселении можно получить 15-20% прибыли».

Однако, как обратил внимание Николай Лавров, у инвестиций в комнаты есть и недостатки. Самый существенный из них - невозможность прогнозирования личных отношений с соседями, а сдавать в аренду комнату можно только с согласия сособственников.

Дмитрий Девлеткильдеев, руководитель по развитию ипотечного кредитования Ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ПАО «Промсвязьбанк», рассказал, в каких случаях доход от аренды квартиры может компенсировать выплаты по ипотеке: «Промсвязьбанк» предлагает очень выгодные программы для заемщиков, причем как для тех, кто желает приобрести квартиру, так и для тех, кто рассматривает покупку апартаментов. Минимальный первоначальный взнос, который предусматривают программы «Промсвязьбанка», - 10-15%. Приобретая в перспективной локации малобюджетную квартиру, при последующей сдаче ее в аренду можно выйти на ее окупаемость».

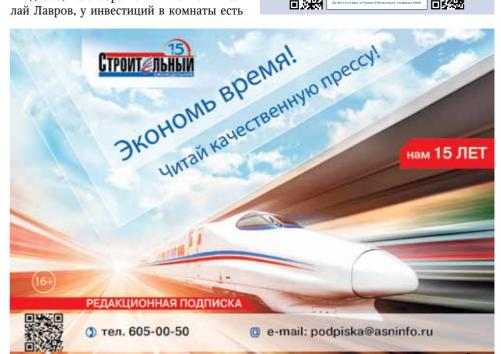
Кстати

Выставка «Ярмарка недвижимости» проходила в Петербурге в 35-й раз. Экспозиция выставки включала стенды 300 участников. В рамках деловой программы Ярмарки состоялось более 60 семинаров, круглых столов и консультаций. Газета «Строительный Еженедельник» выступила информационным партнером мероприятия.





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



10 арбитраж | Строительный Еженедельник | 33 (783) | 06 | 11 | 2017 |

НОВОСТИ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не поддержал иск ООО «Волосовский ЛПК» к ООО «ВЛК Инок». В его рамках истец требовал выселения ответчика из помещений производственного здания в городе Волосово. Ранее Волосовский лесоперерабатывающий комбинат был «дочкой» ЗАО «Инок». На площадке в Волосове впервые в России начали выпускать многослойные плиты из цельной древесины, но проект не смог раскрутиться. В 2015 году Сбербанк начал банкротить компанию «Инок» и Волосовский ЛПК за кредитную задолженность. В настоящее время Волосовский ЛПК находится под контролем конкурсных управляющих и в залоге у Сбербанка. Одна из структур ВЛК «Инок» арендует производственные помещения Волосовского ЛПК. В судебном решении было отмечено, что банкротящийся Волосовский ЛПК не может выселить ВЛК «Инок», так как между сторонами 1 сентября 2017 года был заключен новый договор аренды,

который пока не может быть

расторгнут.

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ООО «Константа Девелопмент Групп». Истцом является физическое лицо - Сергей Усиков. Дата рассмотрения иска пока не определена. Истец, вероятнее всего, является дольщиком данной строительной компании. «Константа Девелопмент Групп» - достаточно известный застройщик Ленинградской области. Работает на рынке с 2005 года, ранее был известен как ИСК «Константа». До 2010 года компания получила ряд наград как лучшая девелоперская фирма в сегменте загородной недвижимости. Владельцем «Константы» является бизнесмен и депутат Щегловского поселения Всеволожского района Ленобласти Константин Крюков. В начале этого лета он был исключен из партии «Единая Россия» В настоящее время проблемными объектами «Константы» являются ЖК «Азбука» и «Традиция». Ранее Константин Крюков объяснял неготовность своих объектов серьезными финансовыми проблемами, в том числе связанными с обслуживанием кредитов, полученных в период кризисной ситуации в строительной отрасли.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск

заместителя военного прокурора Западного военного округа и Министерства обороны РФ к индивидуальному предпринимателю Александру Никишкину. В рамках своего заявления истцы потребовали от ответчика в месячный срок освородить от автомобилей участок площадью 3 тыс. кв. м в Петербурге по адресу 2-я Алексеевская улица, участок 4. По документам истцов, данный участок входит в территорию военного городка № 45 и никому в аренду не сдавался. В феврале текущего года военные уже вынесли предупреждение индивидуальному предпринимателю, но он на него не отреагировал. Поскольку доказательств возврата или обоснованного удержания спорного имущества и возражений на иск ответчик не представил, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме, отмечается в решении суда.

Банкроты на связи

Максим Еланский / Банк «Санкт-Петербург» подал иск о банкротстве холдинга «Лентелефонстрой», старейшего и еще несколько лет назад ведущего строителя телекоммуникационных сетей в СЗФО. ₃

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 27 октября этого года ПАО «Банк «Санкт-Петербург» направило иск о банкротстве ОАО «Лентелефонстрой». Дата его рассмотрения пока не назначена. На 30 ноября назначено рассмотрение иска банка «Санкт-Петербург» к ООО «ТелекомСтрой». Организация является совладельцем «Лентелефонстроя».

По предварительным данным, поданные иски связаны с долгом «ТелекомСтроя» по банковскому кредиту в 2,7 млрд рублей. «Лентелефонстрой» был поручителем исполнения заемщиком своих обязательств. Вероятно, крупная сумма кредита связана с тем, что до 2011 года банк входил в число акционеров «ТелекомСтроя». Немаловажный факт, что «Лентелефонстрой» и «ТелекомСтрой» последние два года сами активно занимались банкротством своих структурных организаций и предприятий. В частности, в настоящее время по внутренним банкротным искам открыто конкурсное производство в ООО «Лентелефонстрой - УПТК», ООО «Лентелефонстрой-Инвест». В прошлом году прекратил свое существование учебный центр «Лентелефонстрой – УВЦ».

Отметим, что холдинг «Лентелефонстрой» был организован еще в 1946 году. Группа компаний до последних лет являлась одним из крупнейших строителей телекоммуникационных сетей в СЗФО. В период с 2002 по 2012 год «Лентелефонстрой» выполнял почти все отраслевые крупные заказы в Петербурге и Ленобласти. Специалисты холдинга подключали к магистральным телекоммуникационным сетям крупные промышленные и социальные объекты, торговые центры, жилые здания. Ситуация начала резко ухудшаться с 2014 года. В 2015 и 2016 году в отчетности по МСФО (международным стандартам финансовой отчетности) холдинг показал убытки.

На сайте «Лентелефонстроя» опубликовано обращение генерального директора организации Дениса Алексеева. Он сообщает, что в настоящее время в холдинге идет оптимизация структуры, направленная на адаптацию решений и услуг компании к новым потребностям рынка,



Рынок строительства сетей связи в настоящее время сжимается

концентрацию необходимых ресурсов в ключевых регионах оказания услуг. «Мы уверенно смотрим в будущее и надеемся на продолжение сотрудничества с нашими клиентами и подрядчиками, с которыми мы реализовали большое число различных проектов, построили сложные объекты инфраструктуры связи», – подчеркивается в обращении.

Тем не менее, в паблике «Лентелефонстроя» в сети «ВКонтакте» сотрудники холдинга несколько иного мнения о происходящих в компании процессах. Они считают, что за оптимизацией скрывается обычный развал и банкротство внутренних организаций. Также они пишут, что зарплату за май им начали выдавать только в октябре.

По оценке аналитиков, за последние три года рынок строительства сетей связи упал на 20%. Отчасти по причине снижения темпов ввода в эксплуатацию новых объектов, в том числе и жилых. Однако, как считают специалисты аналитического агентства Telecom Daily, в ближайшее

время рынок будет динамично развиваться и трансформироваться. Предполагается, что фактором роста будет необходимость исполнения национальных программам и приоритетных проектов, ориентированных на создание, развитие и модернизацию телекоммуникационной инфраструктуры. Все это предполагает большие объемы работ по проектированию и строительству сетей и сооружений связи.



Петербургский холдинг «Городские инновационные технологии», работающий в сфере ЖКХ и имеющий в свое структуре несколько управляющих компаний и клининговую организацию, несколько дней назад объявил о создании собственного телеком-оператора. Планируется развивать его за счет приобретения небольших кабельных операторов и расширять границы действия за счет строительства новых сетей.

тендеры

ПАО «Судостроительный завод «Северная верфь» выбрало победителя конкурса

на создание нового судостроительного комплекса в границах своего завода. Гендер получил петербургский «Метрострой» с ценой 6,05 млрд рублей. Изначальная стоимость контракта была определена в сумму 6,33 млрд рублей. В обязанности подрядчика входит возведение стапельных площадок 64х244 м и 50х244 м с эллингом 250х141 м и высотой 73 м, с крановым оборудованием для постройки корпусов судов длиной до 250 м и весом до 25 тыс. т. Также предусмотрено строительство зданий и сооружений для производственных участков. служебных, санитарно-бытовых помещений и кладовых для производственных и вспомогательных цехов, объектов транспортной и энергетической инфраструктуры, дооборудование западного причала монолитной железобетонной конструкцией. Контракт заключается до 20 февраля 2019 года.

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» информирует о конкурсе на

информирует о конкурсе на инженерные изыскания и проектирование Южной широтной магистрали в рамках первого этапа строительства трассы. Фронт работ расположен в Пушкинском районе Петербурга. В задачи исполнителя входит определение статуса участков и объектов, попадающих в коридор строительства магистрали, выявление их правообладателей, имущественная оценка недвижимости и многое другое. Начальная цена контракта составляет 131,5 млн рублей. Заявок

ждут до 21 ноября, победитель определится 27 ноября 2017 года. Пакет документов должен быть готов не позднее 8 ноября 2019 года.

СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» выбирает подрядчика строительства

тренировочной базы по футболу в Павловске. Объект должен будет построен к 30 апреля 2018 года и задействован в Чемпионате мира по футболу. Участок ограничен улицами Госпитальной и Елизаветинской, малоэтажной застройкой и рекой Тызьва. Спортобъект будет возведен на месте стадиона «Олимпиец» постройки 70-х годов прошлого века. Предусмотрено строительство поля с натуральным газоном, двух корпусов для команд, административного,

технического и бытового зданий. Стоимость работ определена в сумму 374,1 млн рублей. Заявок ждут до 14 ноября, торги назначены на 20 ноября 2017 года.

Администрация МО «Приозерский район Ленинградской области» объявила конкурс на строительство новых улиц

строительство новых улиц и подъездов к зданиям в Приозерске. Они должны появиться в трех массивах индивидуальной жилой застройки города. Общая площадь массивов – 181 тыс. кв. м. Помимо строительства дорог предусмотрено устройство оградительной дамбы вдоль улицы Луговой. Стоимость работ оценивается в 46,9 млн рублей. Заявок ждут до 16 ноября, торги состоятся 20 ноября 2017 года. Договор заключается до декабря 2018 года.

Наполовину заморожен

Денис Кожин / Сегодня продажи на рынке загородного малоэтажного жилья осуществляются в 270 проектах Санкт-Петербурга и Ленинградской области. При этом как минимум треть от коттеджных поселков Петербурга и Ленобласти можно относить к проблемным объектам. **2**

По подсчетам аналитиков экспертного бюро «Сперанский», в настоящее время на первичном рынке загородной недвижимости Петербурга и Ленинградской области представлено около 480 коттеджных поселков. Из них в 358 предлагаются участки без подряда, в 163 - коттеджи и в 55 - таунхаусы. «При этом 212 поселков относятся к разряду «замороженных». Продаж там нет совсем. И с каждым годом «замороженных» поселков становится больше. Многие девелоперы предлагают участки без подряда. Такой формат недвижимости пользуется популярностью среди покупателей. Клиенты обычно приобретают эти участки по цене от 60 до 100 тыс. рублей за сотку», - говорит эксперт Дмитрий Сперанский.

По данным «ФИНАМ», наметилась тенденция на переориентацию покупательского спроса с земельных участков без подряда (их доля по сравнению с аналогичным периодом 2016 года снизилась на 10%) на сегмент готовых домов, чья доля за этот же период выросла на 7%. При этом относительно стабильным спросом продолжают пользоваться только коттеджные поселки и таунхаусы, расположенные на границе с городом, то есть с хорошей транспортной доступностью и разветвленной инфраструктурой. Среди удаленных от города вариантов относительно стабильно развивается только сектор дач. «В целом же, рынок малоэтажного загородного жилья продолжает находиться в стадии стагнации и пусть и незначительного (в отдельных областях темпы снижения упали до нуля), но падения спроса», - говорит Алексей Коренев, аналитик ГК «ФИНАМ».

Стагнация – общий тренд на рынке. Со стороны предложения – потому что застройщики боятся выходить на рынок из-за относительно низкой рентабельно-



сти инвестиций, особенно по сравнению с городским многоэтажным строительством. Со стороны спроса – наблюдается плавное смещение от пригородной зоны к городской черте. Это связано с повышением требований покупателей к инфраструктуре, которая зачастую отсутствует в малоэтажных жилых комплексах. Также немаловажным фактором становятся и затраты на транспорт, которые существенно возрастают при жизни в отдалении от городской черты. Повышение доступности ипотеки также дает возможность приобрести комфортное жилье ближе к деловому центру города.

«Рынок загородной недвижимости становится узконишевым и таргетируется на покупателей, желающих быть ближе к природе, но не готовых переплачивать

за собственное домовладение», – говорит Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие».

Директор департамента загородной недвижимости АН «Александр-Недвижимость» Наталья Тушина отмечает, что, поскольку на первичном рынке загородной недвижимости присутствует большой объем предложений, возникает сложность с реализацией объектов на вторичном рынке. «В настоящее время клиенты продают коттеджи себе в убыток. Экспозиция по каждому объекту составляет в среднем от двух лет. Такая ситуация связана с тем, что рынок затоварен. Цены и переизбыток предложения на «первичке» влияют на стоимость объектов на вторичном рынке. Коттеджи продаются с дисконтом в 35-40%», – отмечает Наталья Тушина.

мнение



Сергей Балуев, директор по продажам компании «ФАКТ. Коттеджные поселки»:

- По нашим наблюдениям, большинство предложений на загородном рынке сосредоточено в классах «комфорт» и «эконом». Судя по количеству сделок на рынке – спрос ровный. Резкого контраста между сезонами не было: активный спрос был зафиксирован в январе и феврале, а с марта по конец лета установился стабильный период с отдельными всплесками активности. В этом году не будет такого существенного снижения покупательской активности, как в октябре и ноябре 2016-го. К примеру, только в октябре текущего года мы уже продали на 50% участков больше, чем за аналогичный период прошлого года. По нашей статистике, 80% всех сделок на загородном рынке приходится на участки без подряда и только около 15% – это спрос на дома. Покупку готового дома рассматривают в основном те, кому нужно срочно переехать, либо те, у кого нет возможности организовать стройку самостоятельно.

Мы продаем инженерно подготовленные участки с оформленными документами. В одних проектах предлагаем минимальный пакет (дороги и электричество), все остальное – по желанию и за дополнительные деньги. В других проектах в стоимость входит полный набор коммуникаций (вода, электричество, газ). Сегодня в нашей компании можно заказать и строительство дома.



Алексей Васильченко, генеральный директор ОАО «Региональное управление оценки»

- Участки без подряда лидируют в сегменте «эконом», при этом спросом пользуются именно участки с наличием всех коммуникаций, расположенные на территории коттеджных поселков, с высокой транспортной доступностью. Из готовых предложений самыми востребованными объектами загородной недвижимости в настоящее время являются индивидуальные жилые дома и таунхаусы. Среди главных трендов на рынке: проекты со спортивной инфраструктурой и зонами отдыха на природе.

Что касается спроса, на своей практике мы отмечаем несколько сезонных тенденций. Весной и летом – повышение спроса на земельные участки и загородную недвижимость. Покупать загородную недвижимость выгоднее всего в зимний период, когда девелоперы формируют привлекательные ценовые предложения и инициируют акции.

Новое веяние

Денис Кожин / Рынок малоэтажного загородного жилья в скором времени может испытать приход новых игроков. Отказ от долевого участия может заставить игроков рынка недвижимости Петербурга переориентироваться на менее капиталоемкий сегмент.

В конце октября этого года Президент РФ Владимир Путин заявил о том, что взят курс на отказ строительной отрасли от средств дольщиков. Главным ресурсом для строителей становится проектное финансирование. Однако оно будет доступно далеко не всем игрокам – на банковское финансирование смогут рассчитывать лишь фирмы, имеющие приемлемое обеспечение долговой нагрузки. Остальным компаниям придется искать менее капиталоемкие ниши - коттеджное строительство может как раз стать такой нишей, ведь возведение нескольких коттеджей, очевидно, потребует меньших затрат, чем

возведение 25-этажных домов. Константин Матыцын, коммерческий директор «Гранд-Строй» (ЖК Yolkki Village), говорит: «Вполне можно ожидать, что в ближайшее время мы будем наблюдать расцвет рынка малоэтажного загородного жилья. Земля за городом стоит дешевле, требования к строительству МЖК иные. Однако, остро стоит вопрос

инфраструктуры. В пригородах порой ощущается нехватка как социальных, так и торговых объектов. И если это полностью ляжет на плечи застройщика, то пригородное жилье может потерять свою привлекательность».

Впрочем, Алексей Коренев, аналитик ГК «ФИНАМ», имеет иную точку зрения: «Насчет «перетекания» инвесторов в пригороды, мы бы не спешили делать выводы, что порог входа в бизнес способен заставить крупных девелоперов переориентироваться на менее выгодный

загородного жилья. Во-первых, это все-таки два очень разных сектора строительства. С разными масштабами, подходами, использованием принципиально разной техники и технологий строительства, подвода коммуникаций и т. д. Во-вторых, спрос на жилую недвижимость в городе хоть и находится в вялотекущем застое, но выглядит, на наш взгляд, несколько перспективнее именно для крупных девелоперов, нежели коттеджное

строительство».

для них сегмент малоэтажного

мнение



Сергей Кравцов, генеральный директор ГК «Элемент-бетон»:

- Качественные загородные жилые комплексы стоят дорого, но в этом случае цены конкурируют с городскими, и покупатель делает выбор в сторону города. Вывод для строительных компаний: нужно работать с системой ценностей, создавать идею образа жизни, чтобы люди выбирали

осознанно жизнь в пригороде, а не потому, что жилье там дешевле. Конечно, многое упирается в цену, но уже сейчас понятно, что рынок меняется. Покупатели постепенно осознают, что высотки в 25 этажей, забитые студиями-скворечниками, - градостроительная ошибка, если не сказать жестче - градостроительный обман. В будущем на первый план выйдут нишевые проекты, в которых будут продавать образ жизни. И сегодня задача девелоперов - создавать этот образ жизни.

Редевелопмент в ожидании революции

Ольга Фельдман / В конце октября состоялось очередное заседание клуба экспертов элитной недвижимости «Золотой квадрат». Тема дискуссии была заявлена в самом названии мероприятия: «Цветная революция для серого пояса: готов ли рынок к новым концепциям в редевелопменте?». 2

Согласно подсчетам экспертов компании Colliers International, с начала этого года рынок первичного жилья, построенного на территории промышленных зон, пополнится на 919 тыс. кв. м и достигнет **5** млн кв. м.

Прогнозы и факты

«Освоение «серого пояса» Петербурга началось еще в середине прошлого десятилетия, однако масштабная застройка этих территорий началась несколько позже и достигла пика в в 2014 году, когда на рынке появилось 739 тыс. кв. м метров жилья, построенного на территории промышленных зон. Именно в это время были введены в эксплуатацию такие крупные проекты, как «Царская Столица» («ЛенСпецСМУ») и «Европа Сити» («ЛСР»), - привела статистику Елиза-Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге.

На протяжении следующего десятилетия на территории бывших промзон, по прогнозам Colliers International, будет построено почти на треть больше жилья, чем в период с 2011 по 2020 год. К 2030 году наибольший объем нового жилья в «сером поясе» может быть реализован в Невском (2 млн кв. м), Московском (1,7 млн кв. м) и Калининском (1,2 млн кв. м) районах. В лидеры также может выйти Адмиралтейский район, где до конца следующего десятилетия может быть построено около 1,1 млн кв. м жилья на пересечении Московского проспекта и набережной Обводного канала, а также на набережных рек Пряжки и Екатерингофки.

Эксперты считают, что промышленные зоны действительно могли бы стать настоящим Клондайком для девелоперов, если бы не постоянно меняющееся законодательство. Игорь Карцев, председатель совета директоров компании «Максимум Life Development», рассказал, что компания уже несколько лет не может приступить к реализации своего проекта на Октябрьской набережной – рождающиеся каждые 3-4 месяца законодательные инициативы приводят к постоянным корректировкам проекта.

Ольга Михальченко, директор по развитию компании «ЛСР. Недвижимость -Северо-Запад», основной проблемой освоения промзон считает необходимость консолидации собственников предприятий: «Обязательно найдется тот, кто не готов к выводу своего предприятия, препятствует освоению смежных территорий – в этом основной корень зла».

Объект и локация

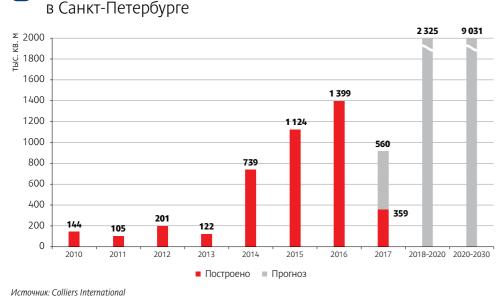
Тамара Попова, руководитель отдела развития продукта и разработки концепций холдинга RBI, обозначила еще одну сложность в освоении промышленных территорий - наличие охраняемых объектов. «Например, во дворе ЖК «Четыре горизонта» находится памятник архитектуры XIX века – водонапорная башня, которая была отреставрирована. На территории ЖК Тіте находится газгольдер, в нем сейчас разместился паркинг. Сейчас мы занимаемся проектированием жилого комплекса, который будет построен вокруг Левашовского хлебозавода на Большой Зелениной улице. Здание хлебозавода также находится под охраной и будет приспособлено под общественный центр с креативной концепцией», - рассказала Тамара Попова.

«На территории ЖК «Георг Ландрин» находится знаковый объект культурного наследия - здание дореволюционной одноименной кондитерской которая была поставщиком сладостей для Императорского двора. Благодаря удачному конструктиву оно может стать офисами жителей квартала или апартаментами в востребованном сегодня индустриальном стиле. Если будет реализован второй сценарий, проект станет первым в городе настоящим жилым лофтом в историческом здании», - обрисовал перспективы Игорь Гомон, руководитель отдела продаж ГК «Абсолют Строй Сервис».

Об опасности несоответствия места и масштабов проекта говорил учредитель компании «Союз Инвест» Сергей Ногай (в 2009 году компания завершила строительство элитного жилого комплекса «Идеальный мир» на Ждановской набережной). «Изначально мы задумывали небольшой проект на Ждановской набережной, но администрация города попросила нас включить в проект соседний ветхий дом, требующий расселения. Мы на это пошли и тем самым увеличили наш проект», - рассказал Сергей Ногай. По мнению Сергея Ногая, в результате корректировок проект оказался «слишком большим» для своей локации, и его продажи шли более низкими темпами, чем планировалось. Кроме того, работу над проектом нельзя было назвать простой поблизости находились дома, охраняемые КГИОП, фундаменты которых потребовали усиления. Проблем добавил и подземный двухэтажный паркинг, гидроизоляция которого обернулась достаточно сложной технологической задачей.



География проектов редевелопмента



Динамика ввода жилья на территории промышленных зон



Источник: Colliers International



Проекты редевелопмента крупных промышленных зон (от 10 га)



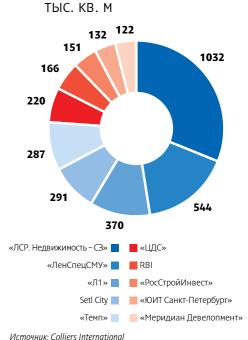
Находящиеся на старте реализации и планируемые проекты редевелопмента промышленных зон в Санкт-Петербурге в пределах КАД

Площадь

Потенциальная

•		территории, га	площадь жилья,
			KB. M
1	«Цивилизация»	60	800 000
2	«Самсон»	59	650 000
3	Петровский остров	50	450 000
4	«Галактика»	38	650 000
5	Приморская овощебаза	30	650 000
6	«Знамя труда»	18	200 000
7	«Пигмент»	43	500 000
8	«ЛМЗ»	42	400 000
9	«Светлана»	33	500 000
0	«Электросила»	31	440 000
1	«Красный Выборжец»	27	220 000
2	Бадаевские склады	27	450 000
3	Выборгская набережная	23	290 000
4	«Ильич»	17	240 000
5	«Вена», «Трубосталь»	13	300 000
6	Карбюраторный завод	13	150 000
7	Алмаз-Антей – ВНИИРА	12	150 000
H	Начата реализация	анируется развитие	

Топ-10 девелоперов по вводу жилья на территории промзон,



Изыскания по-новому

Анастасия Лаптёнок / Повысить качество инженерных изысканий могут новый подход к подготовке молодых специалистов, меры против демпинга на рынке проектирования и дополнительные инструменты контроля. К таким выводам пришли участники круглого стола, посвященного влиянию изменений законодательства на отрасль. 🦠

Круглый стол на тему «372-Ф3. Влияние изменений законодательства на сферу инженерных изысканий» состоялся 31 октября 2017 года в Контактном центре строителей Петербурга.

Проблемы не решены

Обсуждение началось с разбора положений 372-Ф3. С 1 июля 2017 года изменились требования к компаниям, выполняющим инженерные изыскания. В соответствии с Федеральным законом от 12 июля 2016 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации», проводить инженерные изыскания компании смогут только при наличии не менее двух специалистов, сведения о которых включены в Национальный реестр специалистов (НРС).

Данная мера, по замыслу законодателей, должна была очистить рынок от компаний-однодневок (предполагалось, что такие фирмы фильтр реестра не пройдут) и, как следствие, повысить качество изысканий. По факту, нововведение не решило старых проблем, зато добавило новых добросовестным игрокам рынка. Так, количество зарегистрированных организаций не изменилось. Список насчитывает около 300 компаний, ротация составляет не более 10-15%.

Мелкие компании без опыта находят способ получить допуск к работе, например, формально принимая в штат специалистов, отвечающих критериям реестра. Часто такие специалисты одновременно числятся в составе десятка проектно-изыскательских фирм по всей стране. В то же время крупные компании, пытающиеся действовать легально, не могут зарегистрировать сотрудников в реестре. Проблема заключается в том, что специалист со стажем, но без профильного образования, не имеет шансов попасть в реестр. Существующие программы переквалификации доступны только для сотрудников с высшим образованием. Таким образом, руководителям компаний дешевле приобрести справку о наличии специалиста в штате, чем вкладываться в образование реальных сотрудников.

Кадровый вопрос

Норма о реестре вскрыла и более глубинную проблему - качественной подготовки молодых специалистов. По данным старшего преподавателя кафедры эколо-Санкт-Петербургского государственного ходится менее 1% от общих затрат. В итоге студента, еще в процессе его обучения.



Норма о реестре вскрыла и более глубинную проблему качественной подготовки молодых специалистов

университета Ивана Подлипского, около 80% выпускников вузов не работают по специальности. «Не стоит ждать готовых специалистов из университетов, это будут сотрудники с формальными знаниями. Оптимальный вариант – давать студентам возможность увидеть весь производственный процесс, - считает г-н Подлипский. -Это позволит выпускникам бакалавриата включаться в работу с первых дней».

По мнению генерального директора ОАО «Трест ГРИИ» Бориса Коршунова, требование о двух специалистах в НРС изначально было неверным, если рассматривать его как меру для повышения качества изысканий. «Что такое «два специалиста»? При крупном заказе они не смогут обеспечить должного качества изысканий. Сама организация изысканий у нас в принципе неверна, вопрос решают не специалисты», - заявил он. Г-н Коршунов видит «корень зла» в демпинге на тендерах. Участники конкурсов (как правило, проектные организации), понижая цену, впоследствии экономят как раз на изысканиях. В ходе круглого стола приводились данные о том, что стоимость изысканий составляет порядка 1,5-2% от стоимости строительства. Борис Коршунов считает эти цифры завышенными. По его гическои геологии Института наук о Земле наолюдениям, на изыскания сегодня при-

издержки от неправильной организации изысканий превышают 10% от стоимости строительства.

Ведущий эксперт ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» Вадим Иванов отметил, что выходом мог бы стать так называемый полевой контроль: когда изыскания проводит одна фирма, а контролирует исполнение другая.

Дать время

В завершение круглого стола участники пришли к выводу, что времени, прошедшего с момента вступления в силу новых требований, недостаточно, чтобы ощутить последствия нововведений. Реестр на стадии формирования, ему нужно «дать время». Учитывая количество компаний в сфере изысканий на федеральном рынке, существующих специалистов, отвечающих критериям НРС, явно не хватит на всех. А это приведет или к очистке рынка, или к отмене требования о включении в специалистов реестр.

Относительно образования кадров - практичнее не ждать готовых специалистов от вузов, чьи образовательные программы не успевают меняться вслед за законодательством, а продумать способы, как вырастить специалиста из

*П*инфо

новости

Минстрой РФ намерен вместе с Прокуратурой контролировать приведение в соответствие с федеральным законодательством муниципальных регламентов по предоставлению услуг в сфере градостроительства в части выдачи разрешения на строительство и градостроительных планов земельного участка (ГПЗУ). Об этом сообщает портал asninfo.ru. Как пояснил на заседании Координационного совета по мониторингу соблюдения законодательства о градостроительной деятельности глава Минстроя России Михаил Мень, министерство договаривается с коллегами из Генпрокуратуры, чтобы вести эту работу через региональные прокурорские органы. По его словам, только 26 регионов заявили о полном соответствии муниципальных правовых актов законодательству о градостроительной деятельности. При этом в части предоставления услуг по выдаче ГПЗУ и разрешений на строительство административные регламенты, в том числе на муниципальном уровне, привели в соответствие с законодательством только 8 регионов из 85 (по состоя-

нию на октябрь текущего года).

Комиссия по землепользованию и застройке Петербурга в целом одобрила проект изменений в Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города. Он будет согласован с исполнительными органами власти Петербурга, Министерством культуры РФ и в установленном порядке зимой 2018 года представлен на публичные слушания. Изменения обусловлены, пишет портал asninfo.ru, необходимостью привести ПЗЗ в соответствие с новой редакцией Генерального плана Петербурга, вступившей в силу 21.07.2017 г. Напомним, что в новую редакцию Генплана внесены, например, изменения, связанные со строительством аэроэкспресса от Витебского вокзала к аэропорту «Пулково». На заседании рассмотрены предложения об изменении ПЗЗ, поступившие с 25.08.2017 г. по 15.09.2017 г. Комиссия отклонила предложение об изменении границ территориальной зоны для строительства мусороперерабатывающего завода в Красносельском районе - решено искать альтернативный участок. Предложение об изменении территориальной зоны Т1Ж2 на Т2Ж1 на участке в Курортном районе, где сейчас предусмотрено индивидуальное жилищное строительство, также отклонено.

По данным мониторинга Минстроя России, за первое полугодие текущего года более трети социальных объектов возводится по проектной документации повторного применения, сообщает портал asninfo.ru. В реестре проектной документации, рекомендованной для повторного использования, сегодня 71 объект, в том числе 68 проектов школ и детских дошкольных учреждений. Кроме того, отмечается, что с начала будущего года Минстрой разместит информацию по этим проектам в Едином государственном реестре заключений экспертизы проектной документации (ЕГРЗ). Критериями для включения проектов в реестр являются соответствие стоимости проекта установленным сметным нормативам и подтвержденный заключением государственной экспертизы класс энергетической эффективности

мнение

Сергей Шарапов, вице-президент Союза проектировщиков России:

- Когда идет речь о безопасности жизни и имущества, возможно, имеет смысл не быть излишне либеральными с малым бизнесом. Это философский вопрос, но он встает постоянно. Мы были генподрядчиком проектирования большого микрорайона. Нам принесли документацию, в которой были данные о большом содержании фтора в воде. Мы предложили заказчику установку для дефторирования воды, стоимостью 4 млн долларов. Заказчик нас выслушал, а через несколько недель мы получили новые данные, согласно которым фтора в воде уже не

было. Он исчез. Нам пришлось проектировать на основе тех данных, которые есть. А это может привести к тому, что 15 тыс. жителей будут иметь проблемы с почками: фильтры тонкой очистки от фтора воду не избавят. По сути, это делает проектировщика соучастником преступления. Но за это преступление никто отвечать не будет. Поэтому я выступаю за радикальное сокращение количества изыскательских организаций. Я не против малого бизнеса как такового, но когда мы реально понимаем последствия, то стоит задуматься.

Свидетели эпохи: 2014 год

Дарья Литвинова / Открытие нового терминала в аэропорту «Пулково» и КВЦ «Экспофорум» в Шушарах, растущая популярность программы «Соцобъекты в обмен на налоги» и массовый выход застройщиков на площадки редевелопмента - «Строительный Еженедельник» подводит итоги 2014 года в обзоре «Свидетели эпохи». 🤰

Год начался с хороших новостей: Ростехнадзор все же выдал оператору аэропорта «Пулково», компании «Воздушные ворота Северной столицы» («ВВСС»), заключение о соответствии нового терминала техническим требованиям регламентов и проектной документации. Уже с начала февраля 2014 года новый аэропорт начал обслуживать практически все внутренние рейсы, которые до сих пор осуществлялись из «Пулково-1». Старый терминал закрыли на ремонт, после которого его соединят с новым терминалом.

Напомним, в тестовом режиме здание начало работать еще в декабре 2013-го, а спустя неделю Федеральное агентство воздушного транспорта России (Росавиация) сообщило, что еще не выдало аэропорту сертификат соответствия на осуществление аэропортовой деятельности по обслуживанию пассажиров и багажа. Для оформления документа Росавиации не хватало заключения Ростехнадзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Важным событием года стало также открытие конгрессно-выставочного центра «Экспофорум». С появлением этой площадки туда постепенно переведут все выставки и мероприятия, которые с 1968 года проходили в «Ленэкспо» на Васильевском острове. «Экспофорум» был построен на участке площадью 56 га между Пулковским и Петербургским шоссе. В состав комплекса вошли конгресс-центр общей вместимостью до 7 тыс. человек, три выставочных павильона, галерея пассажа, два отеля (4-звездочный Hilton Hotels&Resorts и 3-звездочный Hampton by Hilton), таможенно-логистический комплекс, паркинг, три вертолетные площадки и объекты инженерной инфраструктуры. Общий объем инвестиций в строительство «Экспофорума» составил 1 млрд долларов. Генеральным подрядчиком строительства выступила ГК «Эталон».

Ленобласть меняет кадры

В начале года стало известно, что Николай Крутов покидает пост председателя Комитета по строительству Ленобласти. Решение чиновника уйти по собственному желанию стало большой неожиданностью для строителей, работающих в регионе. Николай Крутов занимал эту должность с июня 2012 года (до этого он был зампредом Комитета по строительству Петербурга, где работал на разных должностях 1997 года.). После отставки Николаи Крутов занял одну из руководящих позиций в строительной компании Normann.

Довольно скоро стало известно, что преемником Николая Крутова станет Виталий Жданов. До этого назначения Виталий Жданов работал в различных коммерческих структурах и на государственной службе. В частности, как и Николай Крутов, был заместителем председателя Комитета по строительству Петербурга.

Объекты и налоги

В Ленобласти набирает обороты программа «Социальные объекты в обмен на налоги». Впервые такую схему строительства социальных объектов в регионе губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предложил в ноябре



2012 года. Предложение губернатора впоследствии было оформлено в виде программы, получившей наименование «Соцобъекты в обмен на налоги», которая предполагала, что зарегистрированные на территории региона строительные компании могут рассчитывать на возврат части уплаченных налогов (не более 70%) в виде субсидий муниципальным образованиям на выкуп построенных соц-

Внедрением в жизнь программы активно занялся вице-губернатор по строительству Ленобласти Георгий Богачёв. Первое соглашение по программе было подписано в октябре 2013 года с холдингом Setl Group (соглашение касалось соцобъектов микрорайона, который застраивает Setl Group в Кудрово). К середине 2014 года по этой программе в регионе уже велось строительство

в «красной» зоне будет осуществляться в пропорции 50 на 50, с января 2021 года -30 на 70, а с 2024 года и вовсе – 10 на 90.

Согласно данным Комитета по строительству Ленобласти, на середину 2017 года по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» заключено 38 соглашений, по которым до конца 2036 года предусмотрено строительство и выкуп 37 школ и 109 детских садов.

«М-индустрия» признана банкротом

Крупный петербургский строительный холдинг «М-индустрия» в 2014 году окончательно обанкротился. Компания испытывала финансовые трудности последние несколько лет и оставила миллиардные долги перед своими кредиторами и бывшими партнерскими организациями.

Предложение губернатора было оформлено в виде программы под названием «Соцобъекты в обмен на налоги»

тринадцати детских садов (всего на 1320 мест) и четырех школ (всего на 3700 мест). Среди «передовиков» программы - компании «Отделстрой» и «Строительный трест», «Полис Групп», «Арсенал-Недижимость», Setl Group, «ЦДС».

Впоследствии программа «Соцобъекты в обмен на налоги» несколько раз модифицировалась и обрастала дополнительными условиями. Так, в феврале 2016 года Правительство Ленинградскои области ужесточило правила работы девелоперов. Вся территория региона была поделена («как светофор»), на три зоны: зеленую, желтую и красную. В последней, самой близкой к границам Петербурга, предусматривались наиболее жесткие условия по выкупу и строительству социальной и дорожной инфраструктуры. Соцобъекты Ленобласть готова была выкупать только за 50% от их стоимости (по нормативам Минрегионразвития), а инженерию и дороги - полностью возложить на застройщиков. В октябре 2017-го Александр Дрозденко заявил, что Правительство Ленобласти еще больше сократит объем бюджетных средств на выкуп социальной инфраструктуры у застройщиков. Начиная с 1 января 2018 года в течение трех лет выкуп у застройщиков социальных объектов

В «М-индустрии», около десяти лет назад входившей в десятку самых крупных строительных компаний города и имевшей множество ярких «дочек» и перспективных проектов, все пошло не так с кризиса 2008-2009 годов. Тогда строительный холдинг начал допускать технические дефолты по облигационным выплатам, нарушать сроки выплат по кредитам. Приблизительно в это же время v компании начали появляться и долгострои. В частности, вторая очередь ЖК «Поэма у трех озер», что строилась недалеко от станции метро «Озерки», должна была сдаться еще накануне 2007 года, но в обозначенные сроки так и не была сдана. Отчаявшиеся дольщики летом 2011 года в знак протеста даже заперлись в офисе компании, чтобы как-то продвинуть строительство. Полностью «Поэма у трех озер» была сдана лишь в апреле 2012 года. Некоторые другие свои «зависшие» стройки «М-индустрия» в кризисные для себя годы начала продавать. Так, в 2010-2011 годах поменял владельца ЖК «Суздаль-хаус», превратившийся у «36 треста» в «Эквилибриум». Площадка под строительство коттеджного поселка «Озерный край» была продана «Строительному тресту».

Год редевелопмента и апартаментов

2014 год по праву можно назвать годом редевелопмента. Безусловно, качественный рывок был обусловлен подготовительной работой, которую проделали девелоперы в предыдущие годы, но именно в 2014-м объемы ввода жилья на территории промышленных зон в Санкт-Петербурге почти в семь раз превысили объемы предшествующих лет (739 тыс. кв. м в 2014 году против 122 тыс. кв. м в 2013-м и 201 тыс. кв. м в 2012-м – данные Colliers International). Именно в 2014 году были введены в эксплуатацию такие крупные проекты редевелопмента, как «Царская Столица» компании «ЛенСпецСМУ» и «Европа Сити» «Группы ЛСР».

Объемы росли и в последующие годы: в 2015 году на рынок был выведен еще 1 млн кв. м жилья на бывших промышленных территориях, в 2016-м - еще 1,4 млн кв. м. По итогам 2017 года этот показатель, по мнению экспертов Colliers International, достигнет 919 тыс. кв. м.

Интересно, что 2014-й можно считать годом образования на рынке недвижимости Петербурга подсегмента сервисных апартаментов. Именно в этом году компания NAI Becar заявила о намерении вложить около 500 млн долларов в развитие отелей среднесрочного проживания «Вертикаль» в Москве и Петербурге, первый из которых был открыт в Северной столице на Московском проспекте, 73. На момент открытия первой «Вертикали» в Петербурге уже было реализовано несколько проектов апарт-отелей: Crystal (Apriori Development Group), Sharf Hotel, YE'S от ГК «Пионер», «Стейбридж Санкт-Петербург», отели «Талион». Впрочем, презентуя «Вертикаль», руководство NAI Becar старалось всячески откреститься от проектов, которые были реализованы ранее, упирая на то, что сервисные апартаменты изначально рассчитаны на получение максимального дохода от вложений при гарантированной надежности и отличаются от прочих проектов гостиничным сервисом, развитой инфраструктурой и специальными доходными программами для частных инвесторов.

В 2014 году газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» отпраздновала первый юбилей - пятилетие со дня выхода первого выпуска. Проект был поддержан Правительством Ленинградскои области, главным профессиональным сообществом региона - Союзом строительных организаций Ленинградской области (Лен-ОблСоюзСтрой), а также самыми крупными саморегулируемыми организациями Ленин-

Начавшись как небольшое приложение к городской газете, региональный еженедельник быстро вырос в самостоятельное издание, став одним из самых информативных СМИ о строительной жизни Ленинградской



8 ноября отмечает День рождения Сергей Викторович Харлашкин, председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга

Уважаемый Сергей Викторович!

От имени Комитета по строительству и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Уже 20 лет Вы трудитесь в строительной отрасли. Под Вашим руководством отремонтированы и построены тысячи километров дорог, в числе которых – жизненно важные транспортные магистрали. Добросовестность, любовь к своему делу, настойчивость в достижении поставленной цели, талант руководителя позволяют Вам решать важные вопросы дорожного хозяйства. Вы – один из самых опытных специалистов отрасли. Вы знаете, как определить главную дорогу, выбрать верный путь. Уверен, что управленческий и жизненный опыт, талант и энергия позволят Вам и далее эффективно решать самые сложные задачи и покорять новые высоты.

Результаты Вашей работы имеют большое значение для развития города и повышения качества жизни его жителей.

Желаем Вам реализации всех задуманных проектов, счастья, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, успехов во всем! Счастья и любви Вам и Вашим близким!

Председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга С. Э. Морозов

Уважаемый Сергей Викторович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре и от меня лично примите искренние поздравления с Лнем рождения!

Позвольте пожелать Вам плодотворной работы и успехов во всех начинаниях, нацеленных на процветание и развитие Санкт-Петербурга. Пусть удача, вдохновение, поддержка единомышленников будут всегда Вашими верными спутниками на пути к высоким результатам профессиональной деятельности.

Желаю Вам неиссякаемой энергии и бодрости духа, интересных мероприятий и проектов. Здоровья, благополучия и счастья Вам и Вашим близким!

Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре — главный архитектор Санкт-Петербурга В. А. Григорьев

Уважаемый Сергей Викторович!

Примите самые теплые поздравления с Днем рождения от имени Дирекции по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области!

Транспортная инфраструктура Петербурга развивается в ногу со временем – новые магистрали и развязки создают образ динамичного современного города, готового встречать масштабные события международного уровня.

Возглавляемый Вами комитет достойно справляется с поставленными задачами!

Искренне желаем Вам всегда оставаться таким же энергичным, с оптимизмом и уверенностью отвечать на новые вызовы нашего мегаполиса!

Счастья, крепкого здоровья, успехов в делах и семейного благополучия!

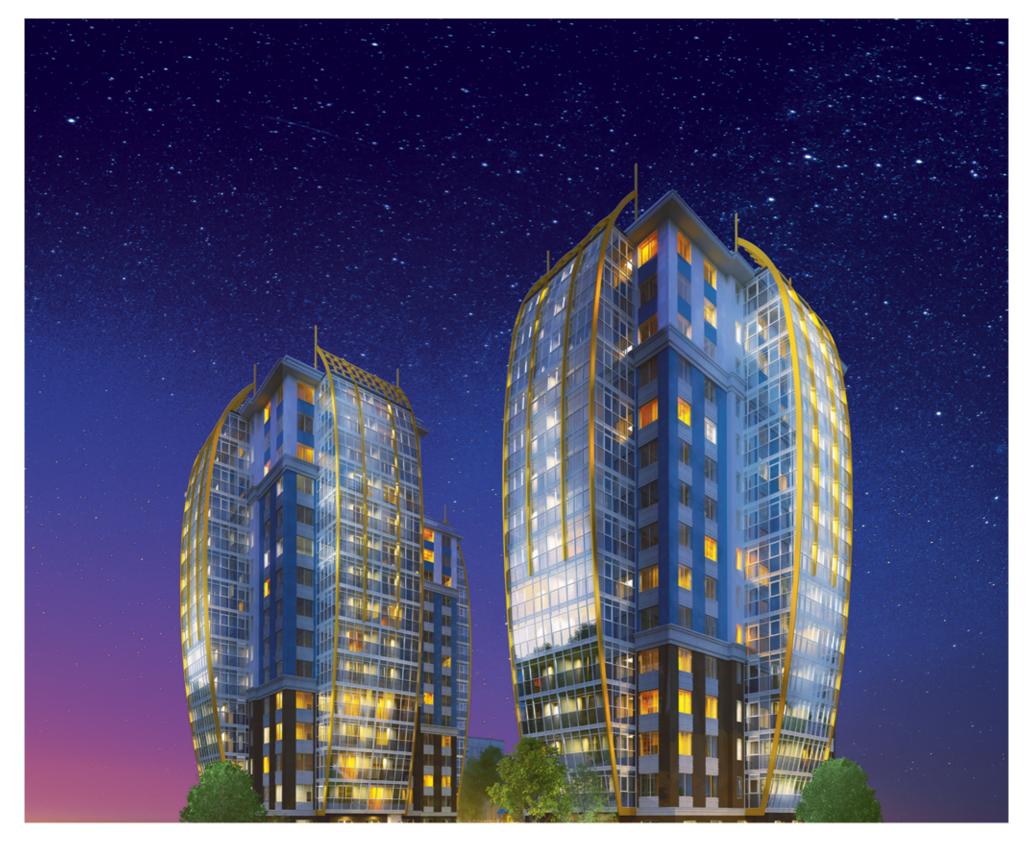
С уважением, генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» К.В.Поляков











51/13HEC-KJACC

Два ангела

- Нет студий
- Высокие потолки 2,9 м
- Панорамное остекление
- Бесшумные скоростные лифты
- Холлы с дизайнерской отделкой
- Многоступенчатая система очистки воды
- Закрытая территория с видеонаблюдением
- Подземный паркинг
- Детская площадка



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



www

(812) 331 50 00

15 ЛЕТ С ВАМИ