



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

## Проблема

Руководство Ленинградской области выслушало предложения обманутых дольщиков по изменениям в законодательство. Свои пожелания высказал и губернатор региона Александр Дрозденко.



**Бюджет может не все, стр. 9**

## Арбитраж

Банк «Санкт-Петербург» готов банкротить в рамках солидарной ответственности организации, входящие в строительно-инвестиционный холдинг «Содружество».



**Банкротное «Содружество», стр. 12**

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

**NEW ГИБКА** [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)

Фото: Никита Кречков



## Комстрой снова с головой

Главой Комитета Смольного по строительству назначен бывший руководитель Службы госстройнадзора Петербурга Леонид Кулаков. Строители называют эту должность «расстрельной», но надеются, что новый председатель комитета, хорошо знакомый с проблемами отрасли, на ней задержится. (Подробнее на стр. 2) ➔

**Пётр Великий и Екатерина Великая**

СДАЁМ В 2018  
КОМФОРТ-КЛАСС

**1,7** МЛН ₽

М. РЫБАЦКОЕ  
Квартиры от

**Золотые купола**

СДАЁМ В 2018  
КОМФОРТ-КЛАСС

**2,7** МЛН ₽

Г. СЕРТОЛОВО  
2-комнатные  
квартиры за

**РОССТРОЙИНВЕСТ**  
ГК «РОССТРОЙИНВЕСТ», СПб, пр. ДОВОЛЮБОВА, 17С

**331-50-00**

(812)

**ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА**  
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

**ЗАВОД ЖБИ**

**ПРОИЗВОДСТВО  
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ  
ИЗДЕЛИЙ  
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район,  
пос. Заводской

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

Санкт-Петербургский городской филиал  
Государственного автономного учреждения  
«Московская государственная экспертиза»

Свидетельства об аккредитации: № РОСС RU.0001.610003, № РОСС RU.0001.610015

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM-моделей

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург,  
Заневский пр., 30, к. 2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918  
сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

## Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство Строительных Новостей»

## Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

## Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова

E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

## Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин

E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

## Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

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

## Над номером работали: Никита Крючков,

Максим Еланский, Ксения Зайцева, Ирина Журова,

Мария Мельникова

## 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

E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных

стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных

администрациях и деловых центрах.

При использовании текстовых и графических

материалов газеты полностью или частично ссылка

на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации

в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-

вана 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).

16+

## Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 20

Подписано в печать по графику 22.02.2018 в 17.00

Подписано в печать фактически 22.02.2018 в 17.00



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное  
СМИ (лауреат 2003,  
2006 гг.)



## ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



## СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее  
печатное СМИ  
(номинант  
2017 г.)



## КАИССА

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



## JOY

Региональное  
издание  
года  
(лауреат  
2017 г.)



## CREDO

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



## КАИССА

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



## СТРОЙМАСТЕР

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



## Цитата номера

Фото: Никита Крючков



## Максим Жабин, заместитель генерального директора строительной корпорации «ЛенРусСтрой»:

«Проектное финансирование – вполне рабочий инструмент. При правильном использовании банковского продукта можно достичь ставки 5-6%»

Подробности на стр. 6



## Цифра номера

# 45 млн рублей

похитили при проектировании новой сцены Малого драматического театра

Подробности на стр. 4

# Комстрой снова с головой

Михаил Светлов / Главой Комитета Смольного по строительству назначен бывший руководитель Службы госстройнадзора Петербурга Леонид Кулаков. Строители называют эту должность «расстрельной», но надеются, что новый председатель комитета, хорошо знакомый с проблемами отрасли, на ней задержится.

Должность была вакантна с ноября 2017 года, когда ушел в отставку бывший руководитель комитета Сергей Морозов. С тех пор исполняющим обязанности главы комитета был прежний заместитель Сергея Морозова – Евгений Барановский. Теперь он вернется к своей обычной работе – продолжит в статусе заместителя главы комитета курировать работу с проблемными стройками и обманутыми дольщиками. Имя нового руководителя Службы госстройнадзора пока не озвучено.

Сам Леонид Кулаков в новом статусе официальных заявлений пока не делал. Сотрудникам Комитета по строительству его представил профильный вице-губернатор Игорь Албин. Чуть позже, комментируя это назначение в своем Telegram-канале, вице-губернатор пояснил, что Леонид Кулаков на посту главы Службы госстройнадзора города проявил себя грамотным специалистом и сумел построить работу в тесном взаимодействии с Комитетом по строительству. Игорь Албин добавил, что новому главе Комстроя предстоит сосредоточиться на проблеме обеспечения города социальной инфраструктурой и культурными объектами, а также уделить внимание теме обманутых дольщиков.

«Но самое слабое звено в работе комитета сегодня – это выполнение Адресной инвестиционной программы. Динамика ее прохождения не удовлетворяет ни губернатора, ни меня, как курирующего отрасль вице-губернатора», – добавил Игорь Албин.

Из-за частой смены руководителей Комитета по строительству эту должность в народе стали называть «расстрельной». Но опрошенные «Строительным Еженедельником» строители выразили надежду, что новый председатель комитета на посту задержится.

По словам гендиректора Объединения строителей Алексея Белоусова, это назначение – безусловное повышение для Леонида Кулакова и расширение объема его

обязанностей, в том числе финансовых. «В Госстройнадзоре он контролировал работу строителей. А теперь ему придется отвечать за расходование средств на госконтракты. Безусловно, человек в теме. Хоть и не в полном объеме. Но быстро разберется, поскольку строительные проблемы знает», – уверен Алексей Белоусов.

«Кулаков давно работает на строительном рынке Петербурга. Знает проекты и компании – их сильные и слабые стороны. Поэтому ему будет проще общаться с застройщиками, чем человеку извне. И решать проблемы, которые возникают у них», – добавляет исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников.

## справка

Леонид Кулаков родился в Ленинграде 20 сентября 1971 года. Окончил юридический факультет Санкт-Петербургского университета и Северо-Западную Академию госслужбы. Занимался бизнесом в сфере недвижимости. В январе 2000 года стал начальником отдела строительства и землепользования Администрации Курортного района. Зимой 2006 года перешел в Комитет по делам записи актов гражданского состояния и в 2007 году стал заместителем председателя этого комитета, а в 2010 году – первым заместителем. С лета 2012 года возглавлял Службу госстройнадзора Петербурга.

## НОВОСТИ

## С марта 2018 года вступят в действие новые своды правил по BIM

Три новых свода правил по использованию BIM-технологий в строительстве утверждены и вступят в действие с 1 марта 2018 года, сообщил замглавы Департамента градостроительной деятельности и архитектуры Минстроя РФ Александр Степанов. Новые своды правил – «Информационное моделирование в строительстве. Правила описания компонентов информационной модели», «Информационное моделирование в строительстве. Правила формирования информационной модели объектов на различных стадиях жизненного цикла» и «Информационное моделирование в строительстве. Правила обмена между информационными моделями объектов и моделями, используемыми в программных комплексах». По словам Александра Степанова, нормативная база в области технологического информационного моделирования в строительстве, создаваемая в России, охваты-

вает обеспечение цифровой инфраструктуры, понятийную базу и методологию внедрения информационного моделирования в практику на отдельных стадиях жизненного цикла – от обоснования инвестиций до утилизации и сноса зданий и сооружений. На подходе – ГОСТ Р «Моделирование информационное в строительстве. Отраслевые базовые классы (IFC) для обмена информацией на всех этапах жизненного цикла. Основные положения».

## ЗакС Петербурга законодательно закрепил механизм «Аренда памятника за 1 рубль»

Законопроект о механизме аренды объектов культурного наследия по ставке 1 рубль за 1 кв. м в год принят ЗакС Петербурга и в ближайшее время будет подписан губернатором. Механизм предусматривает передачу объекта в аренду на 49 лет через процедуру торгов. Начальная цена торгов будет устанавливаться на основании отчета независимого оценщика.

Размер арендной платы, определенный по результатам торгов, будет действовать в течение первых 7 лет. Этот срок отведен на проведение арендатором ремонта или реставрации арендуемых площадей: 2 года отводится на проектирование и оставшиеся 5 лет – на сами работы. После приемки отреставрированного объекта арендатор получает право обратиться в Комитет имущественных отношений с заявлением об установлении арендной ставки в размере 1 рубль за 1 кв. м в год. В рамках программы в аренду пойдут неиспользуемые нежилые объекты культурного наследия.

## Для ЖК «Северная долина» построят парк

На прошлой неделе компания «Главстрой-СПб» выбрала победителя конкурса молодых архитекторов, которые разработали концепцию парка на территории ЖК «Северная долина». Победителем стала работа «Северная ветвь» петербургского архитектора Полины

Гуляк. Еще два призовых места также заняли участники из Петербурга. Всего оргкомитет получил 90 заявок. В создание парка компания «Главстрой-СПб» вложит около 150 млн рублей. Строительство парка продолжится до 2021 года.

## На создание Кольцевой линии в петербургском метро могут потратить 300 млрд рублей

Власти Петербурга планируют в долгосрочном периоде строительство Кольцевой линии метро. Об этом сообщил губернатор города Георгий Полтавченко. «Ведем предпроектные работы по станциям участка Кольцевой от «Большого проспекта» до «Лесной». И начинаются предпроектные работы по участку Кольцевой от «Лесной» до «Ладужской», – отметил Георгий Полтавченко. По оценке градоначальника, стоимость всей Кольцевой ориентировочно составит 300 млрд рублей. Сроки начала и завершения строительства он не сообщил.

# Федералы отремонтируют и построят 340 км дорог

**Мария Мельникова** / Управление федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад» намерено сохранить объемы строительства, реконструкции и ремонта трасс в Ленинградской области. В 2017 году ведомство проработало 396,832 км дорог, а в 2018 году планирует довести этот показатель до 340 км. ➔

Объемы финансирования также демонстрируют рост: 43 млрд рублей в прошлом году против 45 запланированных в нынешнем. Чиновники даже не исключают, что когда-нибудь все федеральные дороги региона будут доведены до нормативного состояния, однако точную дату назвать невозможно.

По данным ведомства, в 2017 году было построено, отремонтировано и реконструировано 363,032 км федеральных трасс Ленобласти. Причем движение открылось на ряде объектов, имеющих значение для всего СЗФО, например, на 15-километровом участке дороги А-121 «Сортавала» между поселками Сосново и Варшко и на участке в 12,5 км трассы Р-23 (Петербург – Псков – Пустошка – Невель) до границы с Беларусью в обход Гатчины.

Также завершилось строительство подъезда к морскому торговому порту Усть-Луга от дороги А-180 «Нарва».

Теперь 87% федеральных дорог в Ленобласти (то есть почти 2300 км) соответствуют государственным нормативам. «Даже 100% федеральных дорог можно привести к нормативному состоянию, однако то, когда это произойдет, зависит от количества новых трасс, передаваемых нашему ведомству», – пояснил заместитель начальника Управления феде-

Объем капиталовложений (2016 и 2017 годы), млрд рублей



Источник: Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

ральных автомобильных дорог «Северо-Запад» Дмитрий Кузнецов. На данный момент в оперативном управлении «Северо-Запада» находятся 1623 км дорог на территории Ленобласти и Петербурга, однако это число будет расти.

В планах Управления на следующий год – построить, реконструировать и отремонтировать 340 км дорог. Ведомство намерено завершить капитальный ремонт 22,8 км «Сортавалы», а также отремонтировать 139 км КАД, 66 км А-114 и 61 км Р-21.

Дмитрий Кузнецов также отметил, что повторный аукцион на реконструкцию первого введенного в эксплуатацию участка КАД от станции «Горская» до Приозерского шоссе будет объявлен во II квартале этого года. При этом сроки выполнения работ сдвигаться не будут: будущему подрядчику придется расширить магистраль с четырех до шести полос, а также реконструировать путепровод длиной 99 м над железной дорогой Выборгского направления до конца 2020 года. Напомним, первый аукцион, стоимостью

6,226 млрд рублей, был отменен в декабре 2017 года.

В эксплуатацию планируется сдать мост через реку Волхов на 122-м километре «Колы» и две развязки в составе этого же объекта – на пересечениях с А-114 и дорогой Зуево – Новая Ладога. «Будет открыто движение по правому направлению моста, этот участок дороги станет четырехполосным», – отметил г-н Кузнецов.

Кроме того, должна завершиться реконструкция 12,8-километрового участка трассы А-181 «Скандинавия» от пересечения с дорогой Парголово – Симагино до поселка Огоньки. «По государственному контракту, этот объект должен быть завершен только в 2019 году, однако движение откроется досрочно, уже в этом году», – пообещал Дмитрий Кузнецов.

Также ведомство намерено ввести 3-километровый участок «Сортавалы» от подъезда к деревне Пчелино до поселка Лосево.

Если говорить о новых проектах Управления федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад», то в 2018 году начнется ремонт на шести участках на трассе Выборг – Светлогорск и на обходе Пикалево. Также стартует реконструкция северного 14-километрового участка КАД от ЗСД до Приозерского шоссе, участка «Колы» с 51-го км до 68-го и путепровода через железнодорожные пути на перегоне Отрадное – Мюлльпельто.

Кроме того, ведомство продолжит уже начатые работы: реконструкцию «Сортавалы» на границе с Карелией, «Скандинавии» от Огоньков до Кирпичного, обхода Гатчины на трассе Р-23 и участка А-180 «Нарва» от Петербурга до деревни Черемыкино. «На трассе «Сортавала» на границе с Карелией очень большой грунтовый разрыв, протяженностью 5 км. Реконструкция объекта будет закончена в 2019 году, тогда и разрыв будет ликвидирован», – пояснил Дмитрий Кузнецов.

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

<p><b>5 марта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Спецвыпуск к МIPIM</li> <li>• Инвестиции</li> <li>• Коммерческая недвижимость</li> <li>• Транспортная инфраструктура</li> <li>• Архитектура и реставрация</li> <li>• Женщина в бизнесе</li> <li>• Геодезия</li> </ul>	<p><b>26 марта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Спецвыпуск к Ярмарке недвижимости</li> <li>• Опрос к Ярмарке недвижимости</li> <li>• Где комфортно жить</li> <li>• Точки роста</li> <li>• Приложение: Финансы и страхование</li> <li>• Технологии и материалы: Внутренняя отделка дома, опалубка</li> </ul>
<p><b>19 марта</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Девелопмент в Ленинградской области</li> <li>• Долевое строительство</li> <li>• Благоустройство</li> <li>• Технологии и материалы: Остекление фасадов</li> <li>• Точки роста: Кировск</li> <li>• Редевелопмент</li> </ul>	<p><b>2 апреля</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Рубрика: Энергетика и инженерная инфраструктура</li> <li>• Дорожное строительство</li> <li>• BIM-технологии</li> <li>• Технологии и материалы: Газобетон</li> <li>• Обзор: Лифты</li> </ul>

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

**ЦДС** СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ | cds.spb.ru

**Приобретаем:**

- // земельные участки
- // имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге

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

**БЭСКИТ**

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

**25 лет экспертной деятельности**

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

## НОВОСТИ

## Жилье вместо мебели

**Михаил Светлов / Группа RBI купила участок бывшей мебельной фабрики «Ладога» в центре Петербурга под новый проект элитного жилья. Инвестиции в его реализацию составят 2 млрд рублей.**

Земельный участок площадью 0,9 га по адресу 12-я Красноармейская улица, 26А, RBI приобрела у ПАО «Ладога». Стоимость сделки не разглашается. По оценке гендиректора АН «Лаборатория МЕТРОВ» Андрея Вересова, земля обошлась девелоперу в 300-500 млн рублей.

Раньше на этом месте находился доходный дом мебельной фабрики Ф. Тарасова, построенный в XIX веке. Но в 2012 году это здание вместе со смежным флигелем было снесено. Группе RBI предстоит восстановить утраченный объект в исторических габаритах, вписав его в новый проект. Площадь жилого комплекса RBI составит 15 тыс. кв. м. В проекте предусмотрен паркинг на 117 машин. Инвестиции в стройку, по предварительной оценке самого девелопера, составят 2 млрд рублей. Выйти на площадку компания собирается в 2020 году. Сейчас идет выбор архитектора.

Эксперты отмечают среди плюсов проекта удобную транспортную доступность. А главный минус – окружение, которое пока вызывает вопросы. «Район, где находится участок, достаточно депрессивен. Поэтому здесь актуально жилье не выше класса «комфорт». Во всяком случае, пока», – говорит коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запороженко.

«Участок расположен рядом со станцией метро, в зоне его пешеходной доступности. А также недалеко от исторического центра. Также плюс – сложившаяся социальная и коммерческая инфраструктура района», – рассуждает руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко. По ее мнению, потенциальную конкуренцию проекту RBI могут составить комплексы, строящиеся в районе станции метро «Фрунзенская», где сейчас идет большая стройка. «Здесь в продаже находится около 273 тыс. кв. м жилья (5,4 тыс. квартир). Большинство проектов, правда, относится к массовому сегменту. А проект RBI, скорее всего, будет не ниже бизнес-класса. Текущая конкуренция в данном классе в этом районе низкая», – говорит Светлана Московченко.

# Театральный детектив

**Михаил Светлов / Управление ФСБ возбудило уголовное дело о мошенничестве при проектировании новой сцены Малого драматического театра Льва Додина в Петербурге. При реализации проекта похитили 45 млн рублей.**

Сотрудники Управления ФСБ по Петербургу и Ленобласти обнаружили хищение денег федерального бюджета при проектировании новой сцены Малого драматического театра – Театра Европы (МДТ) в Петербурге. В сообщении пресс-службы силового ведомства говорится, что при реализации этого проекта некая группа лиц похитила и присвоила не менее 45 млн рублей. Возбуждено уголовное дело по статье о мошенничестве. Идет следствие.

Проект финансируется по линии Министерства культуры. Заказчиком работ выступает Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации министерства (СЗД). Там «Строительному Еженедельнику» сообщили, что с удовлетворением воспринимают действия правоохранительных органов. «Мы оказываем содействие в расследовании обстоятельств, при которых обманым путем недобросовестные подрядные организации пытались нажиться на бюджетном финансировании», – сообщили нашему изданию в пресс-службе СЗД.

Проект строительства новой сцены МДТ – один из долгостроев Петербурга. Еще в 2012 году город передал театру в аренду участок площадью 1,02 га на Звенигородской ул., 7А. Там находится расcеленный жилой дом площадью 2,9 тыс. кв. м – историческое здание бывшей казармы фуражной роты Семёновского полка. Это здание собираются сохранить, реконструировав под входную группу и интегрировав в новый театральный комплекс, который строят с нуля на свободном участке. Площадь нового здания составит 20 тыс. кв. м. А общая площадь Театра Европы – около 23 тыс. кв. м.

Государственный контракт на проектирование новой сцены МДТ на сумму 250 млн рублей был заключен в декабре 2013 года с компанией «ТДМ», выигравшей конкурс. Подрядчиком выступала мастерская Михаила Мамошина. Был создан проект, согласно которому в новом театре будет не только зрительный зал на 600 мест с новой сценой, но также камерная сцена на 75 мест, три репетиционных зала, технические, складские, административные и другие помещения, необходимые для работы самого театра и закулисной части. Работы по проекту велись в 2014-2015 годах. Но до конца довести их компания «ТДМ» не смогла – обанкротилась. СЗД в суде потребовала от «ТДМ» вернуть 45 млн рублей – работы на эту



Строительство новой сцены МДТ предполагается завершить к концу 2019 года

сумму компания не выполнила. Но заявленные были оставлены без рассмотрения.

В ноябре 2015 года прошел новый конкурс на выполнение строительно-монтажных работ в проекте. Его выиграло ООО «Стройсоюз СВ». Но в конце декабря 2016 года СЗД в одностороннем порядке расторгла контракт с подрядчиком из-за срыва сроков работ и подала иск о возврате неотработанного аванса в размере 181 млн рублей. В свою очередь, «Стройсоюз СВ» пытается взыскать с СЗД убытки в размере порядка 1 млрд рублей, что составляет половину цены контракта на строительство новой сцены. Разбирательство еще не завершено.

Сейчас проект реализует третий подрядчик – компания «Трансепт групп», оказавшаяся единственным участником нового тендера, объявленного СЗД. Сумма подписанного контракта – 2 млрд рублей. Работы начались весной 2017 года.

Также СЗД объявила новый конкурс на корректировку проектной документации. Стоимость работ составляет 38 млн рублей. Работы по этому контракту должны завершиться в мае 2018 года. «Мы вынуждены были это сделать из-за некачественной проектной документацией 2015 года, а также из-за отсутствия рабочей документации на строительство

новой сцены театра», – пояснили в пресс-службе СЗД.

Но источники «Строительного Еженедельника» говорят, что корректировка проекта – инициатива художественного руководителя МДТ Льва Додина. «Его не устроил вид входной группы нового здания, сцена репетиционного зала. Кроме того, он хочет увеличить площадь театра за счет создания крытого атриума. Но чтобы изменить эти элементы, нужно вносить поправки в конструктив. А это равносильно запуску проекта с нуля, поскольку вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс, которые требуют все поправки согласовывать в Госэкспертизе», – пояснил источник.

## КСТАТИ

Руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Минкультуры РФ Наталья Волинская на прошлой неделе сообщила о том, что строительство новой сцены МДТ предполагается завершить к концу 2019 года. По ее словам, новый проект строительства сцены МДТ в Петербурге практически разработан. Новая версия проектных документов будет проходить повторную экспертизу, но на сроки строительства объекта это не повлияет.

**Строительный**

**Экономь время!**  
Читай качественную прессу!

16+

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

тел. 605-00-50

e-mail: [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

РЕКЛАМА

**Не забыть поздравить с Днем рождения!**

**27 февраля**  
Ершов Вячеслав Васильевич, вице-президент ЛенОблСоюзСтроя

**29 февраля**  
Ялов Дмитрий Анатольевич, вице-губернатор Ленинградской области – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности

**1 марта**  
Гольман Владимир Михайлович, президент «Союзпестростроя»  
Амбулатов Шамиль Измайлович, генеральный директор ООО «Инжстрой Санкт-Петербург»

Подробную информацию смотрите на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**Строительный**



# Максим Жабин:

## «Все говорят о проектном финансировании, но никто – об ипотечном "пузыре"»

**Дарья Литвинова** / Проектное финансирование – вполне рабочий инструмент, и при правильном использовании банковского продукта можно достичь ставки 5-6% на период строительства, считает заместитель генерального директора строительной корпорации «ЛенРусСтрой» Максим Жабин. О перспективах отмены долевого строительства он рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику». ➔

– Максим Владимирович, пока все только «предвкушают» проектное финансирование, «ЛенРусСтрой» уже активно работает в данном направлении. Расскажите о своем опыте оформления этого финансирования.

– Проектное финансирование не является новостью для рынка. Еще в 2000-е ряд строительных компаний работал в этом направлении. Например, одной из первых была компания «ТЕМП», которая активно привлекала в строительство банковские средства. Не перестали работать с банками застройщики и сегодня.

Что касается перспектив отмены долевого строительства, то, на мой взгляд, для строительных компаний это в целом ничего не изменит – они строили и будут строить, несмотря на все перипетии законодательства. Гораздо важнее, что в новых условиях будут делать банки, ведь именно они создают модель взаимоотношений. Основываясь на опыте «ЛенРусСтрой», могу сказать, что оформление проектного финансирования у нас заняло полтора года. Из них примерно год ушел на то, чтобы доказать банку, что наши схемы взаимоотношений с подрядчиками легитимны и прозрачны. В этом не менее 50% успеха.

Другие 50% успеха – понятная финансовая модель, по которой работает застройщик. Нужно быть полностью прозрачными и четко представлять себестоимость строительства, а также цену продажи квартир на перспективу хотя бы на один-два года вперед. Это весьма непросто, потому что рынок очень подвижен – и покупатели часто поддаются паническим настроениям. «Вишенка» на этом торте – кредитный комитет, пройти который – отдельная сложная задача.

Резюмируя, могу сказать, что проектное финансирование – вполне рабочий инструмент. И при правильном использовании банковского продукта можно достичь ставки 5-6% на период строительства.

– Схема будет жизнеспособной, когда работа с банками станет обязательным условием для компаний?

– В том виде, в котором проектное финансирование существует сейчас, через три года оно существовать не сможет. Сегодня банк финансирует максимум 60% строительства, а откуда должен застройщик привлечь остальные средства? Учитывая, что застройщик должен иметь определенный размер уставного капитала и при этом отчислять взносы в различные фонды, собственные средства в таком случае будет подтвердить затруднительно. Я думаю, что новая схема также будет предусматривать привлечение средств дольщиков.

Даже если нафантазировать, что банк будет готов кредитовать стройку в стопроцентном объеме, я с трудом представляю, как будут созданы и как будут работать огромные структуры по контролю качества строительства и правильности расходования средств в самих банках. Генеральный директор строительной корпорации «ЛенРусСтрой» Леонид Яковлевич Кваснюк – руководитель с огромным опытом, работавший в сфере строительства еще в советское время, – отмечает, что в СССР



стройка велась только через банк. В те времена было централизованное государственное управление – и единственным заказчиком было государство, которое устанавливало единые правила. В системе сегодняшних рыночных отношений такие схемы не работают. Если государство на законодательном уровне утвердит проектное финансирование, тем самым оно будет вмешиваться в свободные рыночные отношения. К сожалению, ничего хорошего для рынка это обычно не сулит.

Рынку нужны понятные правила и сроки. Даже если новая схема будет предполагать использование средств дольщиков и эскроу-счетов, все равно решение о выделении этих средств остается за банками.

– Государство получит мощный рычаг управления и контроля, но хватит ли средств на все российские стройки?

– Потребуются триллионы рублей. Я предполагаю, что работать с проектным

все законодательные барьеры в последние годы. А ведь 90% всех строительных компаний – вполне приличные и вынуждены вечно подстраиваться под новые и новые требования.

По-моему, нас всех должны волновать более серьезные вещи – то, что доходы населения падают, что закредитованность населения перед банками растет. Ставка в 6% по ипотеке – это прекрасно, но за счет каких средств эта семья будет жить? Почему никто не думает о растущем ипотечном «пузыре»? Мне кажется, что законодатели сосредоточили свою интеллектуальную мощь совсем не на тех проблемах.

– От вопросов о «судьбах мира» давайте перейдем к конкретным проектам. Ваша компания реализует проект комплексного освоения территории ЖК «Новое Горелово» в поселке Новогорелово Ломоносовского района. Срок сдачи – 2025 год. Весьма далекий горизонт планирования в наше беспокойное время...

### Как бы ни менялись внешние обстоятельства, для строителя всегда должен быть важен клиент

финансированием смогут не более пяти крупнейших российских банков, то есть системообразующие банки с государственным капиталом. Скорее всего, государство будет их субсидировать, чтобы проектное финансирование смогло развиваться в достаточном объеме.

– Как Вы считаете – может быть, стоило пойти по пути дальнейшего совершенствования 214-ФЗ, а не рубить с плеча отменой «долевки»?

– На мой взгляд, сфера жилищного строительства избыточно зарегулирована. Создается впечатление, что 99% строительных компаний заведомо являются мошенниками и приходят на рынок только для того, чтобы похитить деньги дольщиков. Видимо, по этому лекалу и создаются

определенной рассинхронизации, несоответствия масштабам. Государство мыслит проектами на десятилетия вперед, на тысячи гектаров. Наш горизонт планирования, как Вы сказали, несколько скромнее – 5-10 лет, до 50-100 га. Это разные денежные формации, разные программы развития, разная скорость принятия решений. Государство, в отличие от бизнеса, структура негибкая. Но во всем этом есть одно «но». Если развиваются строительство, логистика и инфраструктура – значит, город живет, в противном случае все стагнирует.

– Ваш проект в Новом Горелово – участник знаменитой областной программы «Соцобъекты в обмен на налоги»?

– Нет, мы не являемся пока участниками этой программы. Это решение было продиктовано различными причинами. Вместе с тем, мы понимаем, что без соцобъектов реализация комплексных проектов невозможна, и мы рассматриваем возможность участия в программах возведения соцобъектов, в том числе и федеральных. Учитывая то обстоятельство, что градостроительные нормативы меняются с завидной регулярностью, мы всегда закладываем в проекте определенный бюджет для решения дополнительных вопросов. Но при этом, как и многие застройщики сегодня, мы работаем на пределе своей маржинальности.

– Рынок нестабилен, требования покупателей изменчивы, у Вас стройка на десятилетие вперед. Вы готовы менять свой продукт, подстраиваясь под обстоятельства?

– Как бы ни менялись внешние обстоятельства, для строителя всегда должен быть важен клиент. Сегодня рынок высококонкурентен, перед покупателем – огромный выбор предложений. Поэтому именно на этом участке идет настоящая война, а не в сфере законодательных изменений и банковского финансирования. Конечно, с течением времени проекты меняются. И наш проект в поселке Новогорелово по своему функционалу и наполнению значительно отличается от прошлых. Мы переходим на новый качественный и количественный уровень. Краеугольным камнем всех комплексных проектов стало создание комфортной среды. Мы не делаем ничего сверхъестественного – увеличиваем вариативность планировок, создаем закрытые дворы, паркинги, проводим благоустройство, контролируем поток арендаторов на первых этажах. Эти вопросы решают все застройщики, но каждый по-своему, по мере своих текущих задач и возможностей.

цифра

400 тыс. кв. м

будет построено в Новом Горелово в дополнение к уже сданным

– В 2016 году мы завершили строительство жилого микрорайона на 400 тыс. кв. м в Горелово. Жилой комплекс полностью построен и заселен, насыщен объектами социальной инфраструктуры: детские сады и пункт врачей общей практики. Кроме того, городу уже переданы земельные участки под строительство школы и детского сада. В Новом Горелово будет построено еще порядка 400 тыс. кв. м. В марте текущего года мы сдадим первую очередь.

Для проектов комплексного освоения территорий особенно важен вопрос выполнения взаимных обязательств. Свои обязательства мы выполняем. Нам важно, чтобы город или область поспедали за нами в части возведения инфраструктуры. Здесь мы зачастую являемся заложниками

# Снижая барьеры

**Виктор Краснов** / В Смольном на прошлой неделе состоялось очередное заседание Рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения бизнеса в Петербурге. ➔

Председатель Рабочей группы и начальник аппарата вице-губернатора Петербурга Игорь Албина Алексей Золотов начал заседание с приятной новости. Он сообщил, что губернатор города Георгий Полтавченко подписал обращение в адрес спикера Совета Федерации Валентины Матвиенко с предложениями о корректировке 214-ФЗ, подготовленными Рабочей группой.

Поправки в закон о долевом строительстве отражают консолидированную позицию строительного сообщества города и чиновников Смольного. Они направлены на смягчение последней редакции 214-ФЗ, которая вступает в силу 1 июля 2018 года. Значительная часть предложений петербуржцев связана с регулиацией механизма финансирования долевого строительства. В частности, представленные законодателям инициативы облегчают переход строителей на проектное финансирование.

Участники совещания обсудили вопрос о расширении функционала «рабочего кабинета» на портале Комитета имущественных отношений Петербурга. Заместитель руководителя Рабочей группы, директор по развитию ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Михальченко озвучила ранее собранные предложения от представителей бизнеса по ускорению процедуры заключений договоров с Комитетом имущественных отношений через электронные сервисы.



Представители комитета сообщили, что функционал «рабочего кабинета» на сайте еще дорабатывается. Также они предупредили, что комитету скоро предстоит переезд в «Невскую Ратушу», в связи с чем некоторое время электронная система может плохо работать.

Также на совещании вновь была поднята тема перехода на полное электронное согласование документации проектов планировки территории. В ближайшее время «электронка» должна стать обязательной. Как отметил заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга Максим Стененко, функция приема ППТ в электронном виде уже реализована на сайте ведомства в полном объеме, но к ней по-прежнему не прибегают застройщики, выбирая бумажный вариант отсылки документов. «Возможно, эти обстоятельства связаны с тем,

что непосредственно исполнители работ не доводят до сведения руководителей информацию о возможной электронной подаче заявлений на разработку ППТ. Электронный режим согласования позволяет контролировать и отслеживать прохождение проекта на всех его стадиях, включая замечания по нему», – добавил г-н Стененко.

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» Лев Каплан на совещании рассказал о формировании интернет-площадки открытых компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга. Он отметил, что в рамках интернет-площадки будет представлена информация обо всех действующих строительных организациях города.

Новшество позволит заказчику оперативно выбрать надежного подрядчика.

## мнение



**Алексей Золотов,**  
председатель  
Рабочей группы  
«Улучшение  
предпринимательского климата в сфере строительства»:

➔ Инициатива разработанных Рабочей группой поправок в 214-ФЗ была от губернатора. Он дал задачу подчиненным вместе с бизнес-сообществом срочно проработать предложения, направленные на сбалансирование ситуации на рынке долевого строительства, сокращение рисков для граждан и плановый переход на проектное финансирование долевого строительства. Сейчас уже несколько регионов России присоединились к представленным нами поправкам.



**Лев Каплан,**  
вице-президент,  
директор Санкт-Петербургского  
Союза строительных  
компаний:

➔ О формировании интернет-площадки открытых компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга должно знать строительное сообщество. Донести информацию о ней можно через СМИ. Также важно получить на ее запуск одобрение Рабочей группы, а затем членов Правительства Петербурга.

## новости «Союзпестрой»

### ➔ Заседание рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»

**25 января** в Смольном состоялось заседание рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения условий бизнеса в Санкт-Петербурге. В мероприятии приняли участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л. М. Каплан, вице-президент «Союзпестрой» А. Ю. Фурман и заместитель директора «Союзпестрой» И. Г. Толдова.

### ➔ Заседание Президиума ССО

**1 февраля** на очередном заседании Президиума Союза строительных объединений и организаций под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина вице-президент, директор «Союзпестрой» Л. М. Каплан выступил с инициативами о создании интернет-портала открытых компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга, о необходимости передачи в Государственную Думу РФ проекта изменений в Гражданский кодекс РФ, направленного на решение проблемы неплательщиков за выполненные работы в строительном комплексе, а также о создании в Санкт-Петербурге межотраслевого баланса строительного комплекса. Все предложения были поддержаны участниками заседания и И. Н. Албиным.

### ➔ Инициатива «Союзпестрой» одобрена в Смольном

**8 февраля** на заседании рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения условий бизнеса в Санкт-Петербурге рассматривались вопросы сокращения сроков получения различного рода разрешений, выдаваемых строителям прежде всего КГА и КИО, и исключения дублирующих согласований. Кроме того, в ходе заседания руководитель рабочей группы А. А. Золотов отметил высокую значимость и актуальность для города инициативы «Союзпестрой», выдвинутой на предыдущем заседании Л. М. Капаном, о создании в городе единой

интернет-площадки открытых компаний строительного комплекса, вопрос о которой будет рассмотрен на одном из ближайших заседаний рабочей группы.

### ➔ Заседание Президиума ССО

**2 февраля** состоялось очередное заседание Президиума Союза строительных объединений и организаций. Главным вопросом повестки дня была подготовка к проведению XVI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В преддверии конференции было решено провести ряд круглых столов по актуальным вопросам стройкомплекса. В их числе решено провести 14 марта круглый стол на тему «Информационное обеспечение взаимодействия компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга» (организатор – «Союзпестрой»).

### ➔ Встреча-семинар по ценообразованию в строительстве

**20 февраля** состоялась встреча-семинар по актуальным вопросам реформы ценообразования в строительстве. Ведущий встречи П. В. Горячкин – президент Союза инженеров-сметчиков, руководитель рабочих групп при Минстрое России по совершенствованию нормативно-правовых и методических документов в области ценообразования в строительстве. На встрече были обсуждены следующие вопросы:

- Реформа системы ценообразования в строительстве в Российской Федерации – последние новости и документы;
- О переходе на ресурсную модель ценообразования в строительстве с 30 сентября 2018 года;
- Анализ и порядок применения новых методических и нормативных документов в сфере ценообразования в строительстве;
- Новые редакции ГЭСН и ФЕР для применения с 28 апреля 2017 года (Приказы Минстроя РФ N1038/пр и N 1039/пр от 30.12.2016 г., с учетом всех изменений и дополнений);
- Расчет сметных затрат на перевозку грузов для строительства и полной сметной стоимости строительных материалов.

Примеры определения транспортных схем доставки материалов, калькуляции транспортных затрат и стоимости строительных материалов;

- Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве ФГИС ЦС и мониторинг цен строительных ресурсов. Новый классификатор строительных ресурсов (КСР).

### ➔ О создании единой системы компаний строительного комплекса

**22 февраля** на заседании рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства» Штаба по улучшению условий ведения условий бизнеса в Санкт-Петербурге вице-президент, директор «Союзпестрой» Л. М. Каплан выступил с инициативой создания в Санкт-Петербурге Единой системы компаний строительного комплекса. Система должна представлять собой единый портал, на котором будет представлено большинство компаний строительного комплекса города, с целями поиска и выбора наиболее подходящего контрагента по большому количеству критериев, проверки его надежности и добросовестности, а также информирования исполнительных органов государственной власти о количестве и качестве участников строительного рынка Санкт-Петербурга. Система будет строиться на принципах добровольности (участие в системе должно стать неким знаком качества), открытости (вся информация доступна любому пользователю системы), бесплатности участия и доступа к информации, достоверности (проверка размещаемой информации), достаточности информации для составления обоснованного мнения, а также актуальности размещаемой информации и ее регулярного обновления.



## НОВОСТИ

### Комиссия по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга

утвердила заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки, прошедших во всех внутригородских муниципалитетах с 29 января по 3 февраля текущего года. Также состоялось заседание Комиссии по подготовке изменений в Генплан города. Его участники одобрили проект документа, подготовленного НИПЦ Генплана. Он предполагает перенесение расчетного срока Генплана с 2018-го на 2021 год, корректировку сроков строительства ряда объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Комиссия рассмотрела также предложение Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга об изменении разрешенного функционального использования нескольких зон на «ПД» (зоны объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры, со включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны). Эта инициатива будет способствовать развитию промышленного производства. Внесено уже 17 таких предложений.

### ГБУ «Кадастровая оценка» приступило к проведению государственной кадастровой оценки

объектов недвижимости Петербурга, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на начало 2018 года. Она коснется объектов физических и юридических лиц, государственной собственности, включая жилую и нежилую недвижимость, земельные участки, гаражи и машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы. Предварительные результаты этой работы ориентировочно будут опубликованы в июне 2018 года. Итоговые результаты Комитет имущественных отношений Смольного планирует утвердить в конце 2018 года. Новая кадастровая стоимость вступит в силу с начала 2019 года.

### Российские банки к середине этого лета начнут открывать эскроу-счета для финансирования жилищного строительства.

Об этом заявил на Финансовом форуме по недвижимости глава Министерства жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень. По его словам, ранее банки не были готовы к проведению этой работы. Напомним, по задумке федеральных чиновников средства граждан будут перечисляться на специальные эскроу-счета в банках – и дальше банк будет финансировать за счет этих денег деятельность застройщика.

### До конца марта Смольный соберет предложения о механизме продвижения на международные и региональные рынки петербургского бизнеса в отраслях строительства, транспорта, энергетики и сферы услуг.

Их смогут предоставить заинтересованные ведомства и городские предприятия. Кроме того, во всех органах власти и ГУП, курируемых вице-губернатором Петербурга Игорем Албиным, будет определено ответственное лицо, координирующее работу по выходу на внешние рынки. В первую очередь, речь идет об участии петербургских компаний в международных тендерах по размещению инфраструктурных заказов.

# ОНФ совершенствует общественный контроль

Виктор Краснов / Активисты ОНФ обсудили в Санкт-Петербурге лучшие практики по решению вопросов капитального ремонта, благоустройства городской среды и развития системы общественного контроля.

Эксперты Общероссийского Народного фронта, лидером которого является Президент России Владимир Путин, провели расширенное совещание рабочей группы «Качество повседневной жизни» Общероссийского Народного фронта в Санкт-Петербурге с представителями Жилищного комитета, Комитета по благоустройству, Фонда капитального ремонта, общественных организаций, муниципальных образований Санкт-Петербурга и советов многоквартирных домов.

## Экономный капремонт

Генеральный директор НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Денис Шабуров рассказал собравшимся о ходе реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов. Он отметил, что с ноября 2014 года (момента ее запуска) и по конец прошлого года фондом в виде взносов горожан на капремонт было собрано 10,3 млрд рублей. В том числе – 4,14 млрд рублей в течение 2017 года. При этом, в целом собираемость взносов к настоящему времени достигла 93%. Правда, задолженность тоже относительно высокая и составляет чуть более 1 млрд рублей. Среди крупных неплательщиков – собственники нежилых помещений, связанные со структурами Минобороны.

Денис Шабуров добавил, что в 2017 году электронные аукционы существенно помогли сэкономить деньги на капремонт. В сравнении с изначально утвержденными планами объем проведенных работ в прошлом году в Петербурге удалось увеличить на 23%, а сумму расходов – на 22%. Капремонт был проведен в 1829 многоквартирных домах города. Стоимость работ составила 12,2 млрд рублей.

Тем не менее, общественники, учитывая пожелания маломобильных групп граждан, обратили внимание главы Фонда капремонта на непривычно тесные кабины некоторых новых лифтов, устанавливаемых в домах 600-й серии. Горожане уже прозвали их «нанолифтами». Выяснилось, что Денису Шабурову о данной проблеме известно. Но пока ее исправить трудно, так как ужесточили требования новых технических регламентов.

Руководитель рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» в Санкт-Петербурге Павел Созинов подчеркнул, что в целом региональный оператор со стоящими перед ним задачами справляется. Вместе с тем в 2018 году надо учесть ошибки, допущенные в минувшем году и связанные с подготовкой конкурсной документации, качеством проверки и приемки выполненных работ, с организацией строительного контроля в ходе работ, с тем, чтобы уверенно двигаться вперед.

## Благоустройство втихую

На совещании также была затронута тема благоустройства дворовых территорий. Первый заместитель председателя Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга Сергей Малинин рассказал о реализации в городе приоритетного



Эксперты ОНФ обсудили проблемы в отрасли ЖКХ

федерального проекта «Формирование городской комфортной среды». Он отметил, что в 2017 году в рамках данного проекта в городе были обустроены 561 внутриквартальная территория, 18 общественных пространств, а также построено 39 км велодорожек. Кроме того, утверждены новые Правила благоустройства территории Петербурга. «В прошлом году проведено более 250 общественных обсуждений. В них приняли участие более 5 тыс. человек», – сообщил Сергей Малинин.

Он отметил, что решить непродвинутой ситуацией, связанную с ростом желающих стать общественными контролерами, может региональный закон об общественном контроле. «В нашем городе пока его нет. Но рабочая группа Общественной палаты Петербурга уже занимается его разработкой. В нем будет учтена специфика проблем нашего города. Вероятнее всего, к осени законопроект будет готов и передан на рассмотрение депутатам Законодательного Собрания Петербурга», – подчеркнул он.

## Президент РФ Владимир Путин: «Обустраивать придомовые территории, парки, общественные пространства необходимо с учетом мнения граждан»

Несмотря на относительно радужные показатели Смольного по проекту «Формирование городской комфортной среды», некоторые вопросы, по мнению активистов ОНФ, пока еще должным образом в городе не решены. Как отметил руководитель рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» в Санкт-Петербурге Павел Созинов, пока не наблюдается синхронной работы чиновников и муниципалов. Кроме того, граждане по-прежнему мало информированы о планах муниципальных образований по благоустройству своих территорий, хотя они должны быть анонсированы на их сайтах. Эксперты ОНФ продолжают мониторинг реализации программ благоустройства.

Между тем, профессионализм нужен и самим контролерам. По словам члена регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, члена Общественной палаты Петербурга Валерия Солдунова, в настоящее время становится все больше общественных организаций, пытающихся заняться решением проблем в сфере ЖКХ. Некоторые из них готовы взять на себя и функции проверки. «Это, конечно, отрадно, но у многих общественных групп свое видение проблематики, дифференцированное по разным направлениям. Однако общественный контроль должны осуществлять только профессиональные эксперты, разбирающиеся в вопросах ЖКХ», – отметил Валерий Солдунов.

## С участием профессионалов

Необходимость общественного контроля в жилищно-коммунальной сфере для улучшения качества жизни граждан в своем выступлении отметил председатель региональной ревизионной комиссии ОНФ в Санкт-Петербурге, доверенное лицо кандидата на должность Президента РФ В. В. Путина Владимир Дербин.

Член регионального штаба ОНФ в Петербурге Павел Созинов поддержал

### цифра

# 561

внутриквартальная территория была обустроена в 2017 году в рамках реализации проекта «Формирование городской комфортной среды»

# Бюджет может не все

**Мария Мельникова** / Руководство Ленинградской области выслушало предложения обманутых дольщиков по изменениям в законодательство. Свои пожелания высказал и губернатор региона Александр Дрозденко. В результате выяснилось – мнения во многом совпадают, однако дольщикам хочется больше того, что власти могут предложить. ➔

Встреча произошла на заседании специально созданной комиссии Законодательного собрания Ленобласти по поддержке пострадавших участников долевого строительства. Александр Дрозденко заявил, что у властей недостаточно рычагов влияния на нерадивого застройщика. Чиновники не могут даже остановить продажи в проблемном проекте, и, конечно, у них нет полномочий, чтобы выгнать компанию со стройплощадки. «У нас есть примеры, когда недобросовестные застройщики отказываются расстаться с проектом, несмотря на длительную просрочку и многократные призывы», – сообщил он.

Дольщики считают, что такие полномочия у властей должны быть. «Если просрочка по работам свыше трех месяцев, то власти должны просто забрать объект», – полагает Роман Камольников, дольщик ЖК «Силы Природы» компании O2 Development.

Участники долевого строительства призывают максимально упростить процедуру передачи объекта новому застройщику, причем без банкротства старого, чтобы не затягивать завершение проекта еще на несколько лет.

## Восстановление нарушенных прав

Дольщица ЖК «Олимп» компании «ГлавСтройКомплекс» Яна Вашанова озвучила весьма популярное среди пострадавших соинвесторов мнение, что в завершении проблемных объектов может участвовать и бюджет. Она призывает анализировать все долгострои и «категорировать их по финансовому принципу»: те, которые должен завершить застройщик; те, на достройку которых целесообразно выделить бюджетные средства; и те, завершение которых должно идти за счет частных инвестиций. Более того, активистка предлагает предусмотреть в бюджете РФ специальную статью: «Восстановление нарушенных прав и законных интересов пострадавших дольщиков (пайщиков)».

Однако дольщица ЖК «Радужный» компании «ГлавСтройКомплекс» Татьяна Меньшикова считает, что подобный закон может усугубить положение: «Политика признания объекта проблемным с достройкой за счет бюджета, без привлечения к ответственности юрлица, а также учредителей и директоров недобросовестных компаний, может спровоцировать поток мошеннических схем, брошенных строек и обманутых людей».

При этом дольщики уверены, что контроль над всеми активами недобросовестного застройщика должен перейти государственным структурам: «Реализация или освоение этих активов должны способствовать скорейшему завершению стройки», – говорит Татьяна Меньшикова.

Неожиданным стало предложение отказаться от выплаты неустоек за отставание от графика работ. «На первый взгляд, неустойка защищает права дольщиков: просрочил – плати! Но где компания может взять деньги? Только у людей, которые купили квартиры во второй и последующих очередях своего же проблемного проекта», – поясняет Татьяна Меньшикова. Она уверена, что неустойку за срыв сроков надо либо отменить, либо поставить



Александр Дрозденко: «Застройщик должен понимать, что не отделается только испугом и условным наказанием, а получит реальный тюремный срок»

ее истребование в очередь, чтобы компания сначала расплатилась со всеми дольщиками.

## Преступление и наказание

Все участники заседания согласились с необходимостью ужесточить наказание за мошеннические действия на рынке строительства. «Застройщик должен понимать, что не отделается только испугом и условным наказанием, а получит реальный тюремный срок и конфискацию не только своего имущества, но и имущества близких членов семьи», – сказал Александр Дрозденко.

Роман Камольников поддержал губернатора и призвал предусмотреть уголовную

по ограничению выдачи разрешений на строительство компаниям, у которых есть проблемы со сдачей объекта. Она призывает распространить это требование не только на самого застройщика, но и на все компании, аффилированные с ним.

Помимо этого, дольщики выступают за практику «ипотечных каникул», при которой владельцы квартир в проблемном объекте могут перестать вносить ежемесячные выплаты.

## Помогаем всем, чем можем

Наиболее проблемными стали вопросы государственной поддержки дольщиков. Александр Дрозденко отметил, что по действующему законодательству регион

нутых дольщиков не может быть и речи. Более того, за это предусмотрена административная и даже уголовная ответственность», – подчеркнул губернатор. При этом он отметил, что некоторые застройщики целенаправленно пользуются неосведомленностью дольщиков, убеждая, что дома не вводятся по вине чиновников: «Они просто шантажируют власти в надежде решить проблемы за госсчет».

На сегодня и властям, и дольщикам очевидно, что 214-ФЗ не в состоянии решить проблемы существующих долгостроев, а также предотвратить их появление в будущем. Нужны реформы.

«Я не являюсь сторонником полной отмены долевого строительства, но оно должно стать другим. Должны быть уполномоченные банки для сбора денег населения на специальные счета. И расчеты с застройщиком должны идти только по факту выполненных работ: подготовил котлован – получай за это деньги. Так застройщик, который не смог завершить проект, не унесет с собой денег больше стоимости фактически выполненных работ. Сейчас это очень большая проблема», – заявил Александр Дрозденко.

Он добавил, что все проекты должны согласовываться с властями, а вложенные средства – страховать. «Тогда мы сможем контролировать действия застройщиков и не допускать на рынок мошенников», – уверен он.

## Кстати

С 2017 года на территории Ленинградской области при участии органов власти было введено 13 «проблемных» домов, в результате 2,2 тыс. человек получили свои квартиры.

## Участники долевого строительства призывают максимально упростить процедуру передачи объекта новому застройщику, причем без банкротства старого

ответственность для владельцев компаний, просрочивших сдачу объекта на срок более года. При этом дольщики полагают, что ответственность должны нести и органы власти за выдачу разрешений на строительство.

Глава области также считает, что в России должен появиться единый «черный реестр застройщиков», чтобы исключить возможность работы одних и тех же недобросовестных физических и юридических лиц в разных регионах страны.

Яна Вашанова предлагает расширить уже действующую в Ленобласти практику

может помочь гражданам с регистрацией: «Мы подбираем общежития во Всеволожском районе, чтобы прописать там дольщиков, оказавшихся в тяжелой ситуации. Я думаю, что к концу месяца у нас будут конкретные адреса. При этом необходимо посоветоваться с прокуратурой, чтобы нас не обвинили в организации «резинового» общежития».

Однако оплачивать жилье и прямо выделять бюджетные деньги на достройку объектов власти просто не имеют права. «По действующему законодательству, ни о какой бюджетной поддержке обману-

➔ «Группа ЛСР» приступит к инженерно-технической экспертизе ЖК «На Охте» (бывшее название – «Охта Модерн»). Работы, по словам члена правления холдинга Дмитрия Ходкевича, займут около двух месяцев. Параллельно будет готовиться договор подряда по достройке проблемного комплекса. Договор о намерениях будет подписан с заказчиком уже на следующей неделе. «По решению Правительства Санкт-Петербурга, для достройки проблемного объекта выбрана именно «Группа ЛСР». Мы уверены, что они смогут качественно и в установленный срок закончить строительно-монтажные работы и ввести в эксплуатацию один из самых старых долгостроев нашего города», – заявил Алексей Золотов, руководитель аппарата вице-губернатора Игоря Албина. Напомним, изначально ЖК «Охта Модерн» предполагалось сдать еще в 2006 году.

➔ Банк «Санкт-Петербург» открыл кредитную линию ООО «Легенда Институтского» («дочка» LEGENDA Intelligent Development) в целях финансирования строительства жилого комплекса по адресу: Институтский пр., 16. Общая сумма кредита – 1,8 млрд рублей. Он предоставлен сроком на 3,5 года. «Кредитный лимит в данном объеме позволяет полностью обеспечить финансирование стройки. Таким образом, реализация проекта не зависит от объемов привлеченных средств дольщиков», – отметил глава холдинга Василий Селиванов. Комплекс представляет собой 21-этажное здание с 2-уровневой подземной парковкой на 171 машино-место. Строительство объекта началось в конце 2017 года. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – III квартал 2020 года.

➔ ГК «Арсенал-Недвижимость» приступила к возведению корпусов 6 и 7 жилого квартала «Энфилд», который строится на территории Мурино-Бугры. Суммарно в двух 12-этажных зданиях запроектировано около 6,5 тыс. кв. м жилья, коммерческие помещения, подземный паркинг на 319 машино-мест. Проект подготовлен архитектурной мастерской Цыцина. Строители уже приступили к возведению объектов. Ввод в эксплуатацию ориентировочно намечен на I квартал 2021 года. Также ГК «Арсенал-Недвижимость» ведет работы по согласованию проекта и началу строительства общеобразовательной школы на территории квартала.

➔ Seven Suns Development и «Лидер Групп» объявили о начале реализации новых жилищных проектов на намывных территориях Васильевского острова. Seven Suns Development приобрел у «Лидер Групп» проект жилого комплекса «Артур Грей». Площадь земельного участка составляет примерно 2,6 га. Сумма сделки составляет около 1,3 млрд рублей. Площадь нового комплекса составит 60 тыс. кв. м. Проект сегмента «комфорт плюс» получил название «Светлый мир «Тихая гавань». В то же время «Лидер Групп» озвучила информацию о старте своего нового проекта рядом с завершенным ЖК «Капитан Немо». На участке площадью 8,5 га застройщик намеревается возвести 150 тыс. кв. м жилья.

# Бонус за хорошего работодателя

Михаил Кулыбин / Ряд петербургских застройщиков в своем маркетинговом арсенале имеет программы, предполагающие преференции при покупке квартир для сотрудников крупных компаний. Судя по наметившимся тенденциям, такая практика, скорее всего, будет получать все более широкое распространение. ➔

Для профессионалов рынка не секрет, что некоторые девелоперы (прежде всего, разумеется, реализующие проекты в верхнем ценовом сегменте) стали предлагать сотрудникам крупных компаний (банки, нефтегазовый сектор, авиакомпании и пр.) льготы при покупке квартир.

Интересно, однако, что ряд ведущих застройщиков Северной столицы отказался рассказать «Строительному Еженедельнику» о своих партнерских программах, признав, впрочем, что таковые имеются. Другие игроки рынка были более откровенны.

## Зачем это нужно

Главная причина появления таких программ очевидна: сотрудники лидеров российской экономики – это, безусловно, одна из наиболее платежеспособных категорий наших сограждан, с понятным и стабильным источником дохода. Но есть и другие мотивы. «Партнерские программы позволяют привлечь новых покупателей, проинформировать широкую аудиторию о наших проектах, в том числе по каналам внутренних корпоративных коммуникаций», – рассказывает директор по маркетингу ГК «Пионер» в Санкт-Петербурге Ян Фельдман.

Генеральный директор компании «Леонтьевский Мыс» Игорь Оноков обращает внимание на то, что такие программы работают на имидж обеих компаний, в них участвующих. «Выбираем по принципу «Скажи, кто твой партнер, и я скажу, кто ты». Это должны быть лидеры в своей нише, надежные и устойчивые, с высоким уровнем доверия, сотрудники и клиенты которых могут стать нашими потенциальными клиентами», – отмечает он и добавляет: «Такая работа в рамках соглашения, например, с ПАО «Газпром», – это еще одно подтверждение нашего статуса как надежного застройщика и стабильно развивающейся компании».

## «Работаете в Газпроме?»

Кстати, именно «Газпром» – наиболее часто упоминаемый участник партнерских программ, что, впрочем, не удивительно. Продолжающееся постепенно перебазируание многочисленных структур и «дочек» мегахолдинга в Петербург, которое ускорится после ввода в эксплуатацию осенью этого года «Лахта Центра», влечет за собой переезд в Северную столицу тысяч их сотрудников. И если сами подразделения «Газпрома» – «лакомый кусочек» для владельцев крупных бизнес-центров, то их работники интересуют именно застройщиков жилья, работающих в бизнес- и премиум-сегментах.

Сотрудники банков (в первую очередь – крупных, часто находящихся под контролем государства) – вторая по популярности категория граждан, которым рады петербургские девелоперы. Кроме того, программа может предполагать финансовое участие и самих банков-партнеров. «У нас подобные программы часто реализуются через предоставление ипотечных кредитов по сниженным ставкам. Для девелоперов подобные программы, безусловно, интересны. Застройщик получает гарантированных платежеспособных клиентов через



банк и не несет никаких дополнительных затрат», – отмечает Елена Громова, коммерческий директор элитного комплекса Royal Park (ГК «Кортрос»).

## Профсоюзный дисконт

«Мы предоставляем скидки сотрудникам компаний-партнеров и банков-партнеров. В том числе «Газпрома», Сбербанка, ВТБ, банка «Санкт-Петербург» и других крупнейших отечественных банков (всего 12 банков). Размер такой скидки составляет 2%, она может суммироваться с 15-процентной скидкой при 100-процентной оплате», – говорит директор по маркетингу холдинга RVI Михаил Гуштин.

Практически тот же «джентльменский набор» у ГК «Пионер». «Мы сотрудничаем с ПАО «Газпром» по программе «Газпром профсоюзный дисконт». Участники программы получают дополнительную скидку

## Партнерские программы работают на имидж обеих компаний, в них участвующих

2% при покупке квартир и апартаментов в наших проектах. Скидка суммируется со всеми действующими на момент покупки акциями. На специальные условия при покупке недвижимости в наших объектах могут рассчитывать и сотрудники банков-партнеров. Их у ГК «Пионер» около двух десятков, среди них крупнейшие российские банки – Сбербанк, ВТБ, банк «Санкт-Петербург», «Промсвязьбанк» и другие. Сотрудникам партнерских банков предоставляется дополнительная скидка в размере 0,5%», – рассказывает Ян Фельдман.

«В рамках программы для сотрудников ПАО «Газпром» и структур, входящих в него, действуют персональная скидка 5%, а при покупке машино-места в паркинге – скидка 11%. Они могут также воспользоваться беспроцентной рассрочкой: при оплате 50% от суммы стоимости квартиры предоставляется персональная скидка в размере 5% на первоначальный взнос», – говорит Игорь Оноков.

По его словам, у компании также действует ряд программ лояльности

с банками-партнерами – «Газпромбанком», Сбербанком, ВТБ и другими: «Для каждого банка разработана индивидуальная программа, предусматривающая предоставление скидок и преференций их сотрудникам при приобретении квартир».

## Дальше – больше

Девелоперы, уже реализующие партнерские программы, говорят об их эффективности. Не удивительно поэтому, что такую практику стремится внедрить все больше застройщиков. «Мы наблюдаем стабильный спрос среди клиентов, приобретающих наши объекты с помощью партнерских программ», – отмечает Ян Фельдман.

«В настоящее время ведутся переговоры об особых условиях для сотрудников ПАО «Газпром» и его дочерних организаций, которые являются клиентами «Газпромбанка». Покупатели апартаментов

в Royal Park получают льготный процент по ипотечному кредиту: ставка по ипотеке должна быть ниже на 1-3 п. п. по сравнению со стандартными», – рассказывает Елена Громова. По ее словам, компания готова рассматривать такую форму партнерства и рассматривать возможность продаж с преференциями сотрудникам компаний нефтегазовой, авиационной, банковской и других сфер.

Тем же путем пошли девелоперы Gatchina Gardens. «Мы приступили к строительству первого жилого парка в нашем проекте в конце прошлого года, но пока не выпускаем дома в открытую продажу. Это обусловлено как раз тем, что пока квартиры в курортных особняках доступны только по партнерским программам. Сейчас мы ведем переговоры с компаниями нефтегазовой отрасли, сферы гражданской авиации, а также крупными IT-компаниями. В частности, нами заключено соглашение о сотрудничестве с авиакомпанией «Россия» – рассказывает руководитель проекта города-курорта Наталья Осетрова.

# Девелоперы смешивают форматы

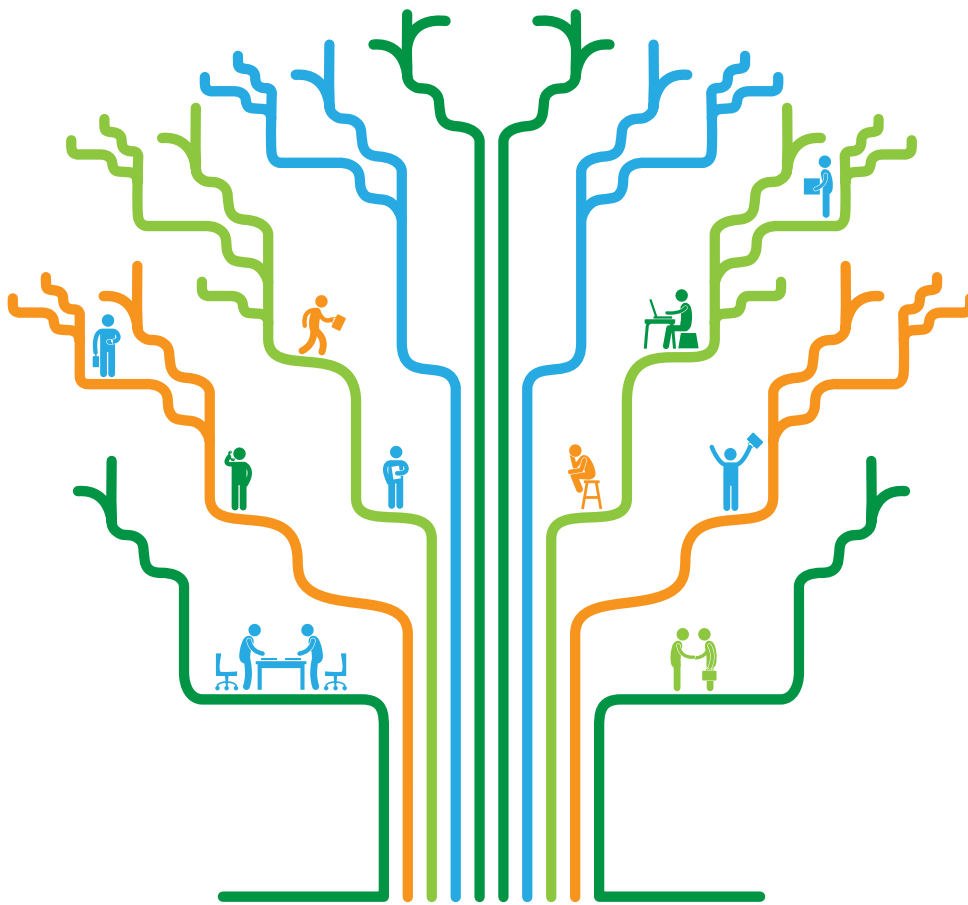
**Роман Русаков** / В столице активно набирают обороты мультиформатные проекты, где жилая функция совмещена с апарт-отелями. В Петербурге пока таких объектов немного, однако эксперты полагают, что в будущем их число вырастет. ➔

По данным «Метриум Групп», в 2017 году число проектов, объединяющих в своем составе как квартиры, так и апартаменты, в Москве выросло на 56% по сравнению с 2016 годом. Общее количество мультиформатных комплексов составляет 25, а их доля в суммарном объеме предложения на рынке новостроек достигла 14%. По подсчетам экспертов «Метриум Групп», в 2017 году стартовали продажи 23 новых комплексов апартаментов, причем 9 из них (40%) – мультиформатные проекты, которые включают в свой состав квартиры и апартаменты. Между тем в 2016 году на рынок апартаментов вышло 26 новых комплексов, из которых только четыре относились к мультиформатным. Новые мультиформатные проекты 2017 года относятся преимущественно к массовому сегменту (4 проекта). Еще три – к премиум-классу и один – к бизнес-классу.

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», обращает внимание, что и в Петербурге растет число таких проектов. По его мнению, подобное сочетание зачастую позволяет сформировать довольно интересные для покупателей предложения. «Для застройщиков такое совмещение позволяет диверсифицировать предложение. За счет расширения ассортимента увеличивается круг потенциальных покупателей», – поясняет он.

В целом, сочетание жилья и апартаментов предполагает и разнообразие сопутствующей инфраструктуры в проекте: для будущих жильцов наличие кафе, магазинов, центров досуга и услуг является дополнительной опцией комфорта. «Минусов в таком сочетании, как показывает практика, не так много. В отдельных случаях дополнительные площади апартаментов могут увеличить нагрузку на транспортную и социальную инфраструктуру района. Но зачастую доля апартаментов в таких совмещенных проектах не настолько велика», – полагает г-н Банин.

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, уверен, что с точки зрения застройщика мультиформатные проекты – это вынужденный шаг. «Традиционно самым доходным форматом является жилая недвижимость. И если по тем или иным причинам застройщик не может полностью построить участок жильем, проект дополняют апартаменты. Это позволяет добиться максимально возможной финансовой эффективности».



Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга Группы RBI, говорит, что в среде экспертов есть точка зрения, что для жителей квартир может быть некомфортно соседствовать с апартаменты, так как в них часто меняются арендаторы, нет социальной однородности. «Но проекты смешанного формата, как правило, подразумевают все-таки разные

## За счет расширения ассортимента увеличивается круг потенциальных покупателей

корпуса для апартаментов и для квартир – вопрос в том, насколько они разделены между собой», – поясняет она.

Впрочем, несмотря на то, что сегмент апартаментов активно развивается, а формат достаточно востребован у инвесторов, проектов, где апарт-отели совмещены с жилой частью, на рынке немного. «В Петербурге это YE'S Residence

(Боровая, 19) и апарт-отель YE'S (Социалистическая, 21) от девелопера «Пионер», апарт-отель «Лофт на Среднем» от Docklands development, небольшой объем апартаментов в ЖК «Граф Орлов» от «Л1».

У застройщика Setl City к такому типу проектов относится ЖК бизнес-класса «Москва» неподалеку от станции метро

«Московская», у площади Победы. Жилой комплекс состоит из жилой части и апарт-отеля, где разместятся 417 одно- и двухкомнатных апартаментов с полной отделкой», – рассказывает Евгения Литвинова, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская Недвижимость».

Г-н Банин также относит к мультиформатным объектам совместный проект кор-

### МНЕНИЕ



**Евгений Богданов,**  
основатель  
проектного бюро  
Rumpu:

➔ – Как правило, недвижимость в апарт-отеле стоит примерно на 20% дешевле, чем квартиры в соседних корпусах, предназначенных для постоянного проживания. Это позволяет успешно продавать апартаменты, так как покупательная способность населения сейчас невысока и люди стараются экономить. В связи с этим, в мультиформатных проектах хорошо продаются оба формата недвижимости: и жилая, и коммерческая.

К минусам мультиформатных проектов можно отнести их неоднородный социальный состав. Апартаменты предназначены для сдачи в аренду, а это приводит к частой ротации жителей в таких корпусах.

порации «Мегалит» и группы компаний «Доверие» – ЖК «Дом на Львовской».

Евгения Тучкова, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что если у апартаментов и жилья в проекте нет четкого позиционирования, между форматами может возникнуть конкуренция. «Прежде всего, они должны быть ориентированы на разные группы покупателей. Жилье в таких проектах рассчитано преимущественно на проживание собственников, апартаменты – на инвестиционный спрос. Апартаменты в мультиформатных проектах, как правило, отличаются более мелкими метражами, отделкой, просторными местами общего пользования, а также обязательным наличием программы управления доходностью и сервисных услуг», – отмечает г-жа Тучкова. Что касается цен, говорит она, отделка в апартаментах уравнивает стоимость квадратного метра в проекте, однако даже с учетом ее наличия бюджет покупки все равно меньше по сравнению с классическим жильем.

# Разделяй и получай прибыль

**Роман Русаков** / Традиционно к мультиформатным жилым комплексам относятся не только здания, совмещающие в себе привычные квартиры и апартаменты, но и кварталы от одного застройщика, сочетающие помимо многоквартирных домов еще и таунхаусы, и даже коттеджи.

Такой точки зрения придерживается Алексей Корнев, аналитик ГК «ФИНАМ». Он говорит, что широкое распространение мультиформатные

комплексы получили начиная с 2008 года, когда застройщики были вынуждены искать компромиссные варианты, снижающие себестоимость объектов и позволяющие быстрее выйти на требуемый уровень продаж и положительную рентабельность. «Наличие рядом с таунхаусами еще и многоквартирных домов, пускай даже комфорт-класса, позволяло быстрее реализовать новостройку и высвободить оборотный капитал», – поясняет аналитик. Г-н Корнев

считает, что подобные комплексы имеют как свои плюсы, так и минусы. К плюсам можно отнести относительно невысокую цену квадратного метра в таком жилье, невысокие коммунальные платежи, более развитую инфраструктуру. Для застройщика это в первую очередь относительно низкая себестоимость объектов. «Минусы тоже вполне очевидны. Подобные мультиформатные комплексы рассчитаны все же на средний класс. Но наличие многоквартирных домов (или квартир в доме,

где есть и апартаменты) вызывает беспокойство у некоторых жильцов о том, что их соседями могут оказаться не слишком зажиточные граждане. Хотя, как показывает опыт, подобные страхи несколько преувеличены. Если речь идет о комплексах, совмещающих многоквартирные дома и таунхаусы, то застройщик обычно старается четко зонировать эти объекты, чтобы не вызывать излишнего раздражения у приобретателей более дорого жилья», – поясняет эксперт.

### МНЕНИЕ



**Ян Фельдман,** директор  
по маркетингу ГК «Пионер»:

➔ – Многофункциональные комплексы, в составе которых представлены различные сегменты недвижимости в тех или иных сочетаниях, давно реализуются в Петербурге. Как правило, функциональное назначение составляющих МФК определяется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. Следует различать проекты, где апартаменты представлены наряду с квартирами, занимая, к примеру, первые этажи, и те объекты, которые включают полноценный апарт-отель и жилой комплекс. Такие проекты в Петербурге единичны.

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** городского Комитета имущественных отношений к АО «Морской вокзал». В его рамках с ответчиком был расторгнут договор аренды имущественного комплекса «Морской вокзал» на Васильевском острове. Причиной прекращения договорных отношений с организацией стали систематические неплатежи за аренду объекта. Отмечается, что КИО уже подготовлены другие иски о взыскании задолженности по арендной плате за комплекс в размере 55 млн рублей и землю в сумме 12,3 млн рублей.

➔ **Девятый арбитражный апелляционный суд Москвы поддержал жалобу** Правительства Петербурга на решение суда первой инстанции по тяжбе с Федеральной антимонопольной службой. Чиновники Смольного и руководство ФАС России спорили об итогах конкурса на право десятилетней аренды 9,3 тыс. рекламных конструкций общей стоимостью около 1 млрд рублей. ФАС приняла 27 жалоб на петербургский Комитет по печати и взаимодействию со СМИ и установила, что порядок оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе был составлен ненадлежащим образом. Так, по двум из критериев были установлены максимальные предельные значения, остальные критерии содержали в себе неопределенные формулировки. Суд первой инстанции в Москве подтвердил правомочность выводов Антимонопольной службы.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отменил постановление** Госстройнадзора Петербурга от 1 декабря 2017 года об административном правонарушении – постановление, на основании которого ООО «Воин-В» было оштрафовано на 500 тыс. рублей. Иск подал сам застройщик. Штраф был связан с проведением ООО «Воин-В» строительных работ на участке 145 по ул. Лёни Голикова в Петербурге. Арбитраж, рассматривая дело, принял во внимание «малозначительность совершенного правонарушения», а также то, что в настоящее время разрешение на строительство является действующим. Напомним, в январе текущего года Городской суд Петербурга в ходе рассмотрения апелляции поддержал последнее решение Куйбышевского районного суда, признав законными разрешения на строительство двух жилых зданий в Улянке, выданные компании «Воин-В».

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил ходатайство** ООО «Кузнечный рынок» на запрет проведения аукциона по продаже Смольным права аренды одноименного рыночного комплекса. Суд приостановил возможность проведения торгов в качестве обеспечительных мер по другому судебному спору между арендатором рынка и городскими чиновниками. Напомним, несколько дней назад Фонд имущества Петербурга назначил на 14 марта 2018 года торги по продаже права аренды Кузнечного рынка. Минимальную ставку аренды рыночных площадей власти оценили в 14,4 млн рублей в год. Она и должна была стать стартовой стоимостью актива на торгах. Таким образом, предполагалось, что за 15 лет аренды победитель торгов заплатит минимум 216 млн рублей.

# Банкротное «Содружество»

**Максим Еланский / Банк «Санкт-Петербург»** готов банкротить в рамках солидарной ответственности организации, входящие в строительно-инвестиционный холдинг «Содружество». ➔

В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти несколько дней назад направлен иск о банкротстве ООО «ОхтаСтройИнвест». Истцом является ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Дата рассмотрения банкротного иска пока не назначена.

Компания «ОхтаСтройИнвест» построила в 2015 году ЖК «Северное Трио» в Кузьмоллово. Структурно организация входит в ГК «Содружество». Холдинг, кроме строительства малоэтажных комплексов, занимается производством стройматериалов, оконных рам, имеет свое деревообрабатывающее производство в Новгородской области. Также «Содружество» является собственником нескольких объектов недвижимости в Петербурге. Один из самых крупных – бизнес-центр по адресу Коломяжский проспект, 33.

Из судебных материалов следует, что в сентябре 2017 года банк «Санкт-Петербург» направил небанкротный иск к ООО «Строительно-монтажное управление «Содружество» и ООО «ОхтаСтройИнвест». В его рамках кредитная организация пыталась взыскать с ответчиков в солидарном виде 560 млн рублей. Данная сумма является гарантией выполнения подрядных работ СМУ «Содружество» на строительстве новых объектов «ЕвроХим – Усольского калийного комбината» в Пермском крае. «ОхтаСтройИнвест» выступил поручителем предоставления банковской гарантии родственной организации. Работы на площадке химзавода выполнены не были. Заказчик строительства начал требовать деньги с банка-гаранта, а тот, в свою очередь, с компаний, входящих в «Содружество». Данный иск был удовлетворен в начале января текущего года, но, по всей видимости, ответчики решение его не исполнили.

Осенью прошлого года банк «Санкт-Петербург» к данным организациям подал обеспечительный иск. Но он не был поддержан судом. В рамках своего заявления истец отмечал, что СМУ «Содружество» имеет признаки неплатежеспособности, «имеющееся на балансе имущество не может покрыть всех имеющихся обязательств перед кредиторами, а «ОхтаСтройИнвест» принимает меры к выводу его активов».



Фото: Никита Крючков



Один из самых крупных объектов «Содружества» – бизнес-центр по адресу Коломяжский проспект, 33

Отметим, что месяц назад банк «Санкт-Петербург» на сайте «Федресурс» также опубликовал сообщение о намерении обратиться в суд с заявлением о банкротстве ООО «Хаус-Концепт Содружество». Эта организация, входящая в холдинг «Содружество», занималась строительством загородных домов из каркасных панелей.

В ГК «Содружество» не прокомментировали текущую экономическую ситуацию. На сайтах о работодателях в Интернете сотрудники предприятий «Содружества» жалуются на задержки зарплат. Ранее публиковалась информация о том, что на работу внутренних организаций повлиял не только кризис в отрасли, но и уход их основателя – Владимира Иванова. В 2015 году 60-летний бизнесмен попал в серьезную аварию на своем мотоцикле, после чего ушел на пенсию по состоянию здоровья.

Как отмечает юрист по хозяйственным спорам компании «Арбитр Северо-Запада» Ольга Латыпова, солидарные иски не редкость в арбитражном производстве. Чаще всего в их рамках привлекается к ответственности основная компания за

долги своей «дочки». Несколько реже – наоборот. «В случае со СМУ «Содружество» родственная компания «ОхтаСтройИнвест» выступила еще и поручителем исполнения подрядчиком своих обязательств. То есть фактически возможны два вида претензионных требований. Правда, поручитель вправе требовать в порядке регресса денежные средства за компанию, которую поручился. Но это не тот случай», – делает выводы юрист.

## КСТАТИ

Федеральная налоговая служба намерена банкротить ЗАО «Лендорстрой-2». Рассмотрение иска назначено на 24 мая текущего года. «Лендорстрой-2» до недавнего времени была одной из ведущих дорожно-строительных компаний города. В настоящее время в производстве также находятся иски к ответчику от Управления Пенсионного фонда, Дирекции транспортного строительства города, от «Петрогаза». В прошлом году только при помощи прокуратуры работники предприятия смогли получить заработную плату на общую сумму в 24 млн рублей.

## тендеры

➔ **СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» ищет подрядчика работ** на проведение реконструкции Дома молодежи «Форпост» на Большом Сампсониевском проспекте. Здание было построено в 1907–1908 годах. Цель конкурса – приспособление здания к современному использованию. После реконструкции внутри планируется разместить административные, зрелищные, выставочные, рекреационные, технические, учебные, кружковые, репетиционные помещения и лекционно-выставочный зал с балконом. Начальная цена аукциона составляет 361,3 млн рублей. Заявок ждут до 13 марта 2018 года. Все работы должны быть завершены не позднее

10 декабря 2019 года. Закупка проводится повторно: аукцион, объявленный осенью 2017 года, не выявил победителя.

➔ **СПб ГУП «Петербургский метрополитен» объявило аукцион** на право проведения визуального осмотра стволов вентиляционных шахт метрополитена. В списке объектов, подлежащих инспекции, – более 50 шахт на всех линиях петербургской подземки. Цель осмотра – выявление дефектов и повреждений обделки, «бунающих» мест, удаление сколов, посторонних предметов и других элементов, представляющих угрозу падения. Все выявленные дефекты и повреждения будут нанесены на схемы в виде детальных разверток обделок по глубине ствола. Макси-

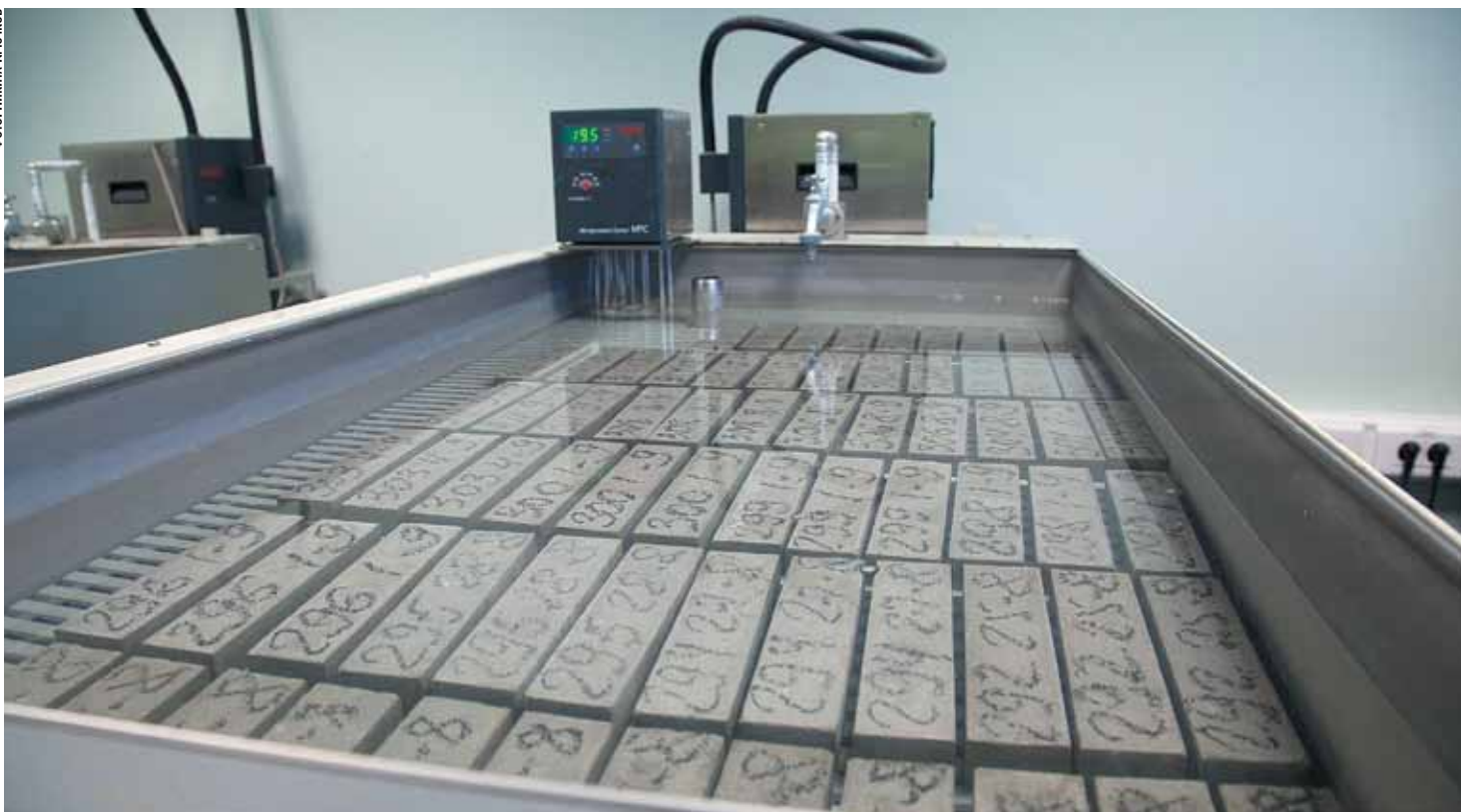
мальная стоимость работ – 18,6 млн рублей. Заявки принимают до 7 марта, аукцион назначен на 12 марта 2018 года. Контракт заключается на период с апреля 2018 года по декабрь 2020 года.

➔ **ФКУ «Управление автомобильной магистрали Москва – Санкт-Петербург Федерального дорожного агентства» подвело итоги аукциона** на капремонт автодороги М-10 «Россия» в Новгородской области. Победителем признан единственный участник – петербургское ООО «Технострой». Работы организация проведет за 1,4 млрд рублей. Как следует из технического задания, ремонту подлежат участки с 402-й по 418-й километр магистрали. Проектом предусмотрено фрезерование

асфальта на глубину до 15 см, переустройство инженерных сетей, монтаж деревянных опор, укрепление откосов земполотна. Договор заключается до 30 ноября 2018 года.

➔ **ПАО «Ленэнерго» объявило запрос предложений на право реконструкции подстанции** № 502 «Мартышкино» (110/10 кВ). Подрядчику предстоит заменить отделители и короткозамыкатели, фундаменты, шинные опоры, металлоконструкции, осуществить пусконаладку. При монтаже обязательно присутствие шеф-инженера. Начальная цена договора составляет 7,4 млн рублей. Заявки принимаются до 5 марта, итоги запроса подведут 16 марта 2018 года.

Фото: Никита Крючков



# Качество под контролем

**Максим Еланский** / Эксперты считают, что внешним контролером качества выпускаемых строительных материалов пока должно оставаться государство. ➔

Контроль качества строительной продукции – одна из мер, направленных на соответствие выпускаемых материалов необходимым характеристикам и заданным требованиям. Во многом от того, как контроль происходит, зависит дальнейшая производительность работы предприятия и спрос на продукцию.

## Проверить себя

Значительная часть производителей строительных материалов заботится о внутреннем контроле качества. Самопроверка ориентируется на обязательные технологические стандарты, принятые по данной продукции. Чаще всего она проходит в несколько этапов.

Заместитель генерального директора по строительным материалам «Группы ЛСР» Василий Кострица рассказал, что на предприятиях группы осуществляется контроль используемого сырья и дальнейший операционный контроль ОТК за всеми технологическими процессами при производстве, транспортировке и укладке бетона, выпуске газобетонных и железобетонных изделий, кирпича, складировании и погрузке готовой продукции в автомобильный или железнодорожный транспорт. Кроме того, вся новая продукция проверяется на собственном испытательном полигоне. «Стопроцентное удовлетворение ожиданий потребителей нашей продукции является одним из стратегических приоритетов в работе компании. Для этого проводятся улучшения существующей технологии, модернизация оборудования, последовательный контроль качества производимой продукции», – подчеркивает Василий Кострица.

По словам маркетолога ООО «ЗМК Пулково» Ивана Иванова, на их предприятии контроль качества выпускаемой продукции осуществляется строго согласно требованиям системы менеджмента качества ГОСТ Р ИСО 9001–2015. При этом в 2017 году в организации был проведен аудит, подтверждающий соответствие данному национальному стандарту РФ. «На заводе металлоконструкций применяется следующая многоступенчатая система контроля качества: после сборки изделия – проверка на предмет его соответствия

проектной документации; по окончании сварочных работ – измерение качества сварных швов катетометрами; после нанесения лакокрасочного покрытия – контроль качества защитно-декоративного слоя толщиномерами и приборами для проверки адгезии. Выполнение проверок после каждого этапа производства позволяет обеспечить высокое качество конечного продукта», – отмечает специалист.

Зарубежным строительным производственным предприятиям, работающим в России, при выпуске продукции приходится ориентироваться как на свои стандарты, так и на российские. Иногда они могут существенно отличаться. По мнению Вадима Перфильева, генерального директора ООО «Руукки Рус», качество – это

## Внешний контроль не может осуществляться непосредственно игроками рынка, они – заинтересованная сторона и будут делать многое для удешевления производства

хорошая репутация, без которой компания никогда не добилась бы успеха: «В производстве мы безоговорочно соблюдаем стандарты, предусматриваемые в каждой стране, где компания ведет свою деятельность. Помимо этого мы производим продукцию, которая соответствует и локальным, и международным стандартам, то есть мы вдвойне требовательны к себе с точки зрения законодательства и внешнего контроля. Естественно, подобное отношение к делу существует на каждом нашем предприятии. Именно благодаря такому отношению, по некоторым видам нашей продукции (например, металлочерепица) мы предлагаем более 50 лет гарантии, что является достаточно нетипичным для российского рынка».

## Под присмотром государства

Игроки рынка считают, что контроль качества строительных материалов должен быть и внешним, проходящим не в рамках предприятий. На данный момент его эффективнее всего удается проводить

отраслевым госструктурам. По мнению коммерческого директора компании BSA Алексея Зубика, внешний контроль не может осуществляться непосредственно игроками рынка, поскольку они – заинтересованная сторона и будут делать многое для удешевления производства. В свою очередь, государство – это независимая сторона, которая может осуществлять трезвый и честный контроль за этим вопросом. «На мой взгляд, существующая на данный момент система контроля вполне эффективна. Застройщик, от чьего лица происходит непосредственное строительство объекта, нанимает генерального подрядчика, который этот процесс осуществляет. За его работой, в том числе и за качеством строительных материалов,

которые он использует, следит технический заказчик. В свою очередь, за деятельностью всех сторон, занятых работой на строительной площадке, осуществляет контроль государство, в лице Госстройнадзора. Порядок его работы определен нормативной документацией и четко регламентирован, так что вероятность того, что власть где-то «недоглядит» и допустит возможность использования некачественных строительных материалов, сведена практически к нулю», – делает выводы Алексей Зубик.

Генеральный директор Tekta Group Роман Сычев также выступает за внешний контроль качества строительных материалов. Причем, по его словам, если отраслевая экспертиза через систему различных ассоциаций не дает нужного результата, то к контролю должно подключаться государство. «Полагаю, необходимо создать систему сертификации не отдельных продуктов и материалов, а их производителей. Причем отмечу, что обязательной государственной сертификации подлежит очень ограниченный список строительных материалов.

## МНЕНИЕ



**Любовь Вовченко,**  
директор  
по маркетингу  
компании H+N:

➔ – Компания H+N уделяет качеству газобетонной продукции самое пристальное внимание. Это касается не только строгого соблюдения всех технологий и нормативных требований, но и экологичности самого производства и конечного продукта. Российское подразделение H+N поддерживает политику Go Green: мы прошли добровольную экологическую сертификацию, получив по ее итогам «зеленый» сертификат EcoMaterial, который ежегодно подтверждаем. Кроме того, вот уже третий год H+N фактически работает по двум стандартам качества: по российским ГОСТ и по европейским нормативам (EN). Это означает: наша продукция, выпускаемая на заводе H+N в Ленинградской области, может поставляться в страны Европы. Что мы, собственно, и делаем: наш газобетон идет на экспорт в Великобританию.

Вместе с тем, нужно понимать, что усиливая государственный контроль над промышленностью стройматериалов, необходимо минимизировать риски коррупции и излишней бюрократизации», – подчеркивает он.

Исполнительный директор по продажам и маркетингу компании REHAU в Восточной Европе Андрей Белоедов более релевантным и идеальным видит европейский подход, который предполагает строгий контроль над реализацией строительных проектов не только со стороны государства, но и влиятельных отраслевых ассоциаций и ремесленных союзов, наделенных правом самостоятельно разрабатывать стандарты и повышать требования к используемым материалам. «В результате надзор осуществляется по цепочке, каждое звено которой заинтересовано в возведении современных энергоэффективных зданий и создании в них комфортных и безопасных условий жизнедеятельности. Этим опытом можем руководствоваться и мы», – утверждает г-н Белоедов, но при этом признается: «Правда, полностью перенять данную систему в России не удастся – наша страна слишком большая и слишком разная с точки зрения климатических условий и уровня участников рынка».

Представители ROCKWOOL отмечают, что внешний контроль необходим. В особенности, когда речь идет о безопасности людей. Существуют ассоциации игроков рынка, которые призваны следить за качеством поступающей на рынок продукции, инициировать проведение объективных исследований и предавать огласке существующие на данном рынке проблемы. Но нередки ситуации, когда на сертификацию предоставляется один материал, а поставщику готовых решений – другой, с измененными характеристиками или составом. Кроме того, всегда есть вероятность столкнуться с подделкой или контрафактом, считают специалисты компании. В целом, в России есть хорошая законодательная база, но существуют проблемы в надзоре за соблюдением норм.

Продолжение читайте на нашем портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



ФОТО: HTTP://ROYALPARK-SPB.RU/



В целом по Петроградскому району сегодня застройщики предлагают квартиры и апартаменты по цене от 5,9 млн до 96 млн рублей за лот

# Смена премиальных приоритетов

**Роман Русаков** / Петроградский район сегодня стал главной локацией для элитного жилья – почти две трети проектов в этом сегменте реализуются здесь. ➔

Район располагается на семи островах в северной и северо-западной части дельты Невы. Близость воды, а соответственно, прекрасные видовые характеристики нового жилья, обилие зеленых зон (Приморский парк Победы, ЦПКиО, парк Тихий Отдых, Александровский парк, Ботанический сад, Вяземский сад и т. д.) повышают его стоимость. К тому же здесь отлично развита транспортная сеть, в локации пять станций метро («Петроградская», «Спортивная», «Чкаловская», «Горьковская», «Крестовский остров»), регулярно курсирует наземный транспорт. На данный момент, по оценкам «БФА-Девелопмент», в районе строится или недавно введено в эксплуатацию 20 проектов элитного и бизнес-сегмента. «Основная зона притяжения дорогого жилья – Крестовский остров – практически освоен застройщиками; в ближайшем будущем строительство постепенно переместится на Петровский», – говорит Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент».

Мария Таранова, ведущий специалист по аналитике и консалтингу ООО «Первое Ипотечное Агентство», к плюсам района относит также большое количество набережных, а также близость к Центральному району и историческим и туристическим местам. Петроградский район – это место, где реализуется 60-70% всех текущих проектов элитного сегмента в Петербурге.

## КСТАТИ

На Петровском острове продан предпоследний свободный участок. Сделку сопроводили специалисты Rusland SP. Участок площадью 2,38 га под строительство жилья у компании «Ленстройтрест» приобрела группа «Эталон». Участок расположен в северо-западной части Петровского острова по адресу Петровская коса, д. 7/2. Реализованный актив – это на Петровском острове предпоследний свободный участок под застройку. В непосредственной близости от него, в северо-западной части Петровского острова, находится и последний неосвоенный девелоперами земельный участок площадью примерно 1,4 га. Общая площадь Петровского острова – около 130 га. Его активное освоение девелоперами началось в 2015 году. На сегодняшний день в эксплуатацию сдан ЖК «Остров» от компании «Строительный трест», еще 8 проектов находятся в стадии реализации.

Вера Серёжина, директор управления стратегического маркетинга Группы RBI, считает, что самой дорогой частью Петроградки (да и всего Петербурга в целом, за исключением отдельных локаций «золотого треугольника») остается Крестовский остров. «Здесь средняя цена квадратного метра находится на уровне 400 тыс. рублей. Но на Крестовском осталось очень ограниченное количество потенциальных

он стал менее элитным, утратил обособленность и уединенность. «Ввиду этого понятно смещение интереса игроков элитного сегмента на Петровский остров – на настоящий момент земли Петровского раскуплены на перспективу ближайших десяти лет», – утверждает она.

Юлия Семакина подсчитала, что Петроградский район по стоимости квадратного метра первичной недвижимости входит

## Петроградский район по стоимости квадратного метра первичной недвижимости входит в пятерку дорогих районов города

участков под застройку. Активнее застраивается Петровский остров. Это одна из тех зон Петербурга, которые ждет активный редевелопмент. Потенциально площадь участков под застройку – около 400 тыс. кв. м. В ближайшие 4-5 лет строительство здесь будет масштабным, острову предстоит обрести статус престижной жилой зоны. Сегодня цены здесь находятся на уровне 180-200 тыс. рублей за квадратный метр, максимум – 350 тыс. рублей», – говорит г-жа Серёжина.

Полина Яковлева, директор по развитию компании ProExpert, считает, что после запуска стадиона «Санкт-Петербург» жизнь Крестовского острова изменилась,

в пятерку дорогих районов города (Петроградский, Центральный, Адмиралтейский, Московский, Василеостровский), средняя цена квадратного метра сегодня составляет 198 686 рублей.

Алексей Корнев, аналитик ГК «ФИНАМ», обращает внимание на то, что средняя стоимость квартиры в Петроградском районе в Петербурге сейчас на 6% больше, чем в декабре.

«Стоимость недвижимости в Петроградском районе существенно (почти в полтора раза) выше, чем в среднем по городу. Что обусловлено не только престижностью района, хорошей транспортной и социальной инфраструктурой, но и обилием

## МНЕНИЕ



**Александр Свинолобов,** заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург»:

➔ – Петроградская сторона была и остается одним из самых престижных и дорогих мест для жизни в Петербурге. К плюсам этой локации можно отнести близость к историческому центру города, развитую дорожную инфраструктуру и сеть общественного транспорта, наличие множества школ и детских садов, обилие набережных, а также большое количество зеленых насаждений. На Петроградской стороне возводятся объекты, которые относятся к бизнес-классу и к элитной недвижимости. Мы ведем строительство проекта бизнес-класса Skandi Klubb на Аптекарском проспекте у набережной Невы. Стоимость квартир в проекте начинается с 4,77 млн рублей и достигает почти 31 млн. Проект Skandi Klubb по праву формирует облик Новой Петроградки. В каком-то смысле это образец сочетания шведских традиций домостроения и их интеграция в исторический контекст Петроградского района. При проектировании этого жилого комплекса мы использовали архитектурную концепцию шведской студии Semrén & Månsson. В свою очередь, мастерская «А. Лен» дополнила и адаптировала стилистические решения под петербургскую стилистику. На наш взгляд, внешний облик Skandi Klubb органично вписывается в окружающую застройку проспекта Медиков и Аптекарского проспекта.

недвижимости премиального класса. К наиболее значимым объектам можно отнести «Петровский квартал на воде», «Мироздание», «Привилегию», Botanica, «Петровскую Ривьеру», Esper Club, «Собрание», «Биографию», Neva Haus», – говорит г-н Корнев.

К минусам района эксперты относят сложность с парковкой, пробки и соседство с промзоной (например, на Петровском острове есть склады и производственные корпуса канатной фабрики, производственные корпуса ЦМКБ «Алмаз»). Также г-жа Таранова считает минусом района отсутствие крупных торгово-развлекательных центров.

## Новостройки Петроградского района, запланированные ко вводу в эксплуатацию в 2018 году

Название	Адрес	Застройщик	Общая площадь объекта / площадь квартир или апартаментов, тыс. кв. м	Общее количество квартир или апартаментов, шт.
<b>Премиум-класс</b>				
Royal Park	Петровский пр., 2	ООО «Петровский альянс» (ГК «Кортрос»)	49,5 / 26,1	298
<b>Бизнес-класс</b>				
«Петроградец»	Ул. Льва Толстого, 8, лит. А	ООО «Строй-Импульс»	7,1 / 4,3	41
«Офицерский»	Офицерский пер., 8 (2-я оч.)	ФГАУ «Управление имуществом специальных проектов» Министерства обороны РФ	11,1 / 8,1	91
«Атлант»	Ул. Мира, 36, лит. А	ООО «Коннолахтинский 55»	8 / 4,1	57
«Дом на Зеленой»	Большая Зеленая ул., 34	ООО «Садко-Сити»	13,4 / 6,9	92
«Петровская Ривьера»	Петровский пр., 20, лит. Н	ООО «НИС. Жилищное строительство»	27,8 / 16,2	249
Grani	Большая Зеленая ул., 24, лит. А	ООО «Инвестиционная компания «Строительный трест»	21,1 / 3,6	57
Avatar	Ремесленная ул., 21, лит. А	АО «Строительный трест»	18,8 / 9,7	105

Источник: компания «Петровский альянс» (ГК «Кортрос»)

# Офисный перекоп

**Роман Русаков** / Петроградский район – один из наиболее обеспеченных качественной офисной недвижимостью, а вот крупных торговых центров в нем почти нет. ➔

Петроградский район по степени обеспеченности качественной офисной недвижимостью занимает третье место (15% от общего объема предложения в Петербурге), пропуская вперед Московский район с показателем в 20% и Центральный с показателем в 18%. По данным IPG. Estate, на данный момент объем предложения офисов классов А, В и В+ составляет около 350 тыс. кв. м. Ставки аренды также одни из самых высоких в городе на фоне практически полного отсутствия свободных помещений. Запрашиваемые ставки для класса А находятся в диапазоне от 1,55 тыс. до 2 тыс. рублей в месяц, для

классов В и В+ – от 1,15 тыс. до 1,6 тыс. рублей в месяц.

В сегменте торговой недвижимости ситуация противоположная – в Петроградском районе очень мало качественных торговых центров. Крупнейший торговый комплекс – это River House. «Суммарно качественный ритейл находится на уровне 40 тыс. кв. м, обеспеченность жителей качественными торговыми площадями составляет 210 кв. м на 1000 жителей – это второй показатель с конца в Санкт-Петербурге после Васильевского острова с показателем в 150 кв. м на 1000 жителей», – подсчитал Иван Починников,

управляющий партнер компании IPG. Estate.

Основными торговыми магистралями Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты, а также всегда востребованы локации рядом со станциями метро «Петроградская», «Чкаловская» и «Горьковская». Ключевыми арендаторами являются fashion-ритейлеры, общепит, банки.

Роман Стогов, коммерческий директор инвестиционно-управляющей компании STEIT, подсчитал, что уровень арендных ставок в стрит-ритейле достигает 5–6 тыс. рублей за квадратный метр. «Востребованность

коммерческих площадей в новостройках Петроградского района в значительной степени зависит от качественных характеристик помещений: наличия парковки, высоты потолков, площади витринного остекления, вывесок. Поэтому, располагаясь на одной улице, какие-то помещения полностью заполнены, а другие – пустуют. Среди арендаторов здесь преобладают продавцы товаров и услуг повседневного спроса: продуктовые ритейлеры, аптеки, салоны красоты, общепит. Уровень арендных ставок находится в диапазоне 1,5–2 тыс. рублей за квадратный метр», – говорит г-н Стогов.

## МНЕНИЕ



**Елена Громова, коммерческий директор элитного комплекса Royal Park:**

➔ – Петроградский район – отличное место для жизни. Здесь расположены рестораны, бутики известных мировых брендов, салоны элитной мебели и декора. У данной локации неплохие перспективы для жилищного строительства объектов бизнес- и элит-класса. Однако сегодня остается не так много земельных участков для реализации девелоперских проектов. Крестовский остров свой потенциал исчерпал – там практически не осталось свободных «пятен»

под застройку. Поэтому точки нового строительства сосредоточены в основном на Петровском острове. Процесс его редевелопмента и освоения набирает обороты. На сегодняшний момент в активной стадии реализации на острове находятся один элитный объект – Royal Park – и несколько проектов бизнес-класса. Старт ряда элитных проектов еще только ожидается. Разброс цен на квартиры и апартаменты в Петроградском районе сегодня составляет от 5,9 млн до 96 млн рублей.



**Евгений Везен, директор по развитию компании A-Invest:**

➔ – Учитывая высокую инвестиционную привлекательность района, основными местами потенциальной застройки являются: территории с промышленными корпусами советского периода на Пионерской и Средней Колтовской улицах, бывшая типография «Печатный двор» (Чкаловский пр., 15), Левашовский пр., 10, территории аккумуляторного завода «Ригель» (Профессора Попова, 38), завода «Измеритель» (Чкаловский пр., 50), бывший «Ленполиграфмаш» (Медиков, 5), предприятия концерна «Алмаз-Антей» (Красного Курсанта, 19; Малый пр., 4) и др.













Только достоверные новости во всех соцсетях

Никаких мистификаций

Только профессиональная любовь

<http://t.me/stroyezh>

<https://vk.com/asninfo>

<https://www.youtube.com/channel/>

[https://twitter.com/asninfo\\_ru](https://twitter.com/asninfo_ru)

<https://www.instagram.com/stroyezh/>

<https://www.facebook.com/StroitelnyEzhenedelnik/>

РЕКЛАМА



**Менеджер по продажам**

**Должностные обязанности:**

- Проведение презентаций продукта
- Ведение деловых переговоров
- Составление коммерческих предложений
- Заключение договоров
- Отчетность

**Требования:**

- Опыт работы в продажах
- Навыки ведения переговоров
- Презентабельный внешний вид
- Грамотная устная и письменная речь
- Амбициозность

**Мы предлагаем:**

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- Офисно-разъездной характер работы
- Компенсация транспортных расходов
- З/п: оклад + премия от продаж (от 40 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»



**Телемаркетолог (оператор call-центра)**

**Должностные обязанности:**

- Исходящие звонки по имеющейся базе
- Ведение телефонных переговоров с потенциальными клиентами
- Назначение встреч для менеджеров по продажам

**Требования:**

- Активность, настойчивость, гибкость в общении
- Нацеленность на результат
- Ответственность, пунктуальность
- Аккуратность в работе с документами
- Уверенный пользователь ПК

**Мы предлагаем:**

- График работы: пн.-пт. с 9:30 до 18:15
- З/п: оклад + премия от продаж (от 30 000 р.)
- Оформление по ТК РФ
- Офис около ст. м. «Приморская», «Василеостровская»

**Компания «Ваше Право»**  
 Контактное лицо: **Варламова Елена**  
 Тел.: (812) 680-20-00 доб. 5002

0+



информационный центр Сети КонсультантПлюс

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

РЕКЛАМА

## НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

# УДОБНО ВСЁ



## 670-01-01

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



### ПОБЕДИТЕЛЬ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА «ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»

2015 г.



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

в общероссийском конкурсе проектов  
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



### ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ Благоустройства и Инфраструктуры

на премии Urban Awards 2011 г.



### ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.



## Строительная компания «Подземстройреконструкция»

### Строительство Проектирование Обследование

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

E-mail: [podz@narod.ru](mailto:podz@narod.ru), [www.sk-psr.com](http://www.sk-psr.com)

тел.: 430-33-90, 430-15-41,

факс 430-27-72