



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

События

Торговый центр
приобретен холдингом
PPF Real Estate.

«Невский
центр» станет
чешским, стр. 2



Тарифы

Нормы формирования уровня
зарплаты при ценообразовании
госконтрактов становятся
предпосылкой к банкротству
подрядчика.

Зарплатные тарифы
как проблема отрасли, стр. 8



фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

Фото: Никита Крючков



Евгений Барановский: «В Петербурге сегодня нет брошенных проблемных объектов»

Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга – о том, как город планирует завершить 33 проблемных долгостроя. (Подробнее на стр. 6-7) ➔

Solid Build
Комплексное сопровождение
строительства
социальных объектов

ООО «Солид Билд»
ул. Есенина, д. 9, корп. 1, цокольный этаж,
г. Санкт-Петербург, Россия, 194354
E-mail: solid.spb@mail.ru
Телефон: +7 981 977-77-27
<http://solid-build.ru>

В ОКТЯБРЕ
СКИДКА 2%
НА ВСЕ
КВАРТИРЫ

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАСС

**ПОЛНАЯ
ОТДЕЛКА** ПР. ГЕРОЕВ/
ЛЕНИНСКИЙ ПР.

* Скидка 2% на первый взнос, составляющий более 30% от стоимости любой квартиры во II очереди ЖК «Огни залива» при заключении ДДУ с 1.10.2018 по 31.10.2018 г. ФЗ-214. Застройщик ООО «Дудергофский проект». Подробная информация и проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru

БФА **DEVELOPMENT** +7812 421 7209
ognizaliva.ru

ГРУППА КОМПАНИЙ «ННЭ»

ТЕРРИКОН **АЛЬТИУС** **ТЕРМИНАТОР**

От проекта до объекта!

Услуги полного цикла
Экспертные решения
Надежность
Ответственный подход
Гарантия результата

(812) 233-33-66 www.nnexp.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проект, которому нет равных!

Квартиры
на любой вкус!
• в готовом доме
• в строящемся доме

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

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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



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

Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:

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



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

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

Заместитель главного редактора: 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, 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), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, Майя Сержантова, Серафима Редуто
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. Материалы, размещенные в рубриках «Достижения», «Объект», «Квартирография», «Тарифы», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

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

16+

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж – 9000 экземпляров
Заказ № 119
Подписано в печать по графику 19.10.2018 в 17:00
Подписано в печать фактически 19.10.2018 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 российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



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



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



Цитата номера

Фото: Никита Крючков



Александр Плутник, генеральный директор АО «ДОМ.РФ»:

«Гарантия рассчитана не столько на удешевление кредитов банков, сколько на создание у них «аппетита» к этой деятельности».

Подробности на стр. 14



Цифра номера

131 млрд рублей

будет стоить завершение всех имеющихся в России на сегодняшний день долгостроев

Подробности на стр. 15

«Невский центр» станет чешским

Михаил Светлов / Торговый центр становится собственностью холдинга PPF Real Estate.

Сделка будет закрыта до конца года. Ее сумма составит 171 млн евро. Это на 10 млн евро ниже стоимости объекта, озвученной в начале этого года. ➔

О том, что финский концерн Stockmann и чешский холдинг PPF Real Estate договорились о сделке по ТК «Невский центр» в Петербурге, финская сторона сообщила в официальном релизе. Объявленная сумма сделки – 171 млн евро. После уплаты налогов у продавца останется 139 млн евро. Для сравнения: строительство торгового центра стоило 185 млн евро. На 1 января 2018 года он оценивался в 181 млн евро.

В ближайшее время сделку должна одобрить Федеральная антимонопольная служба. Если решение будет положительным, завершить ее стороны планируют к концу года.

ТК «Невский центр» – последний актив Stockmann Group в России. Другие универмаги (всего их было 6: 5 в Москве и 1 в Екатеринбурге) ретейлер продал в 2016 году компании Reviva Holdings Ltd. «Невский центр» тоже был в продаже – сначала в 2012 году (но финская компания изменила планы, поскольку рентабельность комплекса после частичной смены арендаторов улучшилась), а потом в ноябре 2016 года. Но покупателя найти не удалось. На него претендовали несколько компаний, в числе которых называли московскую O1 Group, Morgan Stanley, Hines. Ближе всех к заключению договора подошел Morgan Stanley. Но минувшим летом он отказался от сделки из-за нового витка санкций в отношении России.

Об интересе чешского PPF Real Estate к «Невскому центру» тоже было известно на рынке. Но переговоры с ним не афишировались. PPF Real Estate – это часть

чешской инвестиционной компании PPF Group, созданной в 1991 году. Бизнес подконтролен чешскому предпринимателю Петеру Келлнеру. Стоимость всех активов PPF в Европе превышает 38 млрд евро. В числе проектов группы в России – московские бизнес-центр «Метрополис», бизнес-парк Comcity и складской комплекс «Южные ворота». У нее также есть активы в Московской области, Рязани и Астрахани. В этом году холдинг заявил, что продолжит развитие на российском рынке. В частности, на одной из панелей форума PROEstate директор PPF Real Estate Russia Николай Обайдин заявил, что компания ищет новые объекты для вложений в России и сейчас находится в переговорах по нескольким активам. При этом он посетовал, что качественного продукта на рынке мало, а цена на него не так интересна, как несколько лет назад.

Эксперты говорят, что итоговая цена, по которой куплен «Невский центр», находится в рамках рынка. «В ней нет ни дисконта, ни премии за локацию», – уверен руководитель отдела рынков капитала и инвестиций в недвижимость компании Maris | CBRE Алексей Фёдоров.

«PPF является профильным инвестором, поэтому вряд ли его подход будет сильно отличаться от предыдущего владельца. Возможна замена некоторых арендаторов, в том числе, очевидно, якорного – супермаркета «Стокманн». Но в целом существующая концепция является оптимальной и не нуждается в серьезных изменениях», – говорит Алексей Фёдоров.

Партнер Colliers International (эксклюзивный консультант сделки) Станислав Бирик заявил, что сделка между PPF Real Estate и Stockmann станет одной из крупнейших в новейшей истории рынка коммерческой недвижимости России. «Подписание соглашения о продаже – это результат длительного и конкурентного процесса, в котором принимали участие как российские, так и иностранные компании, поэтому итоговая цена продажи является рыночной. Что касается самого актива, то это один из лучших объектов торговой недвижимости в стране, с отличной локацией и набором арендаторов с высоким трафиком, а многолетний опыт нового владельца позволит улучшить операционные показатели объекта», – уверен Станислав Бирик.

справка

«Невский Центр» открылся Петербурге в 2010 году. Его общая площадь – 91 тыс. кв. м (арендная – около 45 тыс. кв. м). В здании – 9 этажей. Два верхних этажа занимают офисы класса «А» площадью около 5 тыс. кв. м, а под зданиями находится трехуровневый паркинг на 550 автомобилей. Всего в ТЦ более 80 магазинов, фуд-корт, видовой ресторан холдинга Ginza и фитнес-центр. Якорный арендатор – универмаг «Стокманн» (принадлежит Reviva Holdings Ltd). Целевая аудитория ТЦ – покупатели в возрасте 25–55 лет с уровнем дохода выше среднего. Универмаг охватывает примерно 80% населения Петербурга (более 4 млн человек).

Морской вокзал просят на выход

Михаил Светлов / Смольный через суд расторг договор аренды вокзального комплекса на площади Морской славы в Петербурге с АО «Морской вокзал». Компания выселяют из здания, которое она занимала почти 20 лет по договору долгосрочной аренды.

Фото: Никита Крючков



На днях Апелляционный суд оставил без изменений решение Арбитража по иску Комитета имущественных отношений Петербурга к АО «Морской вокзал» из-за накопившихся долгов по аренде. Общая их сумма составляет 16 млн рублей (плюс пени в размере 1,1 млн рублей). Долги накопились с ноября 2016 года по февраль 2017 года. Город планирует взыскать долги и настаивает на расторжении договора с АО, а также выселении арендатора с занимаемого участка площадью 6,7 га.

Партнер юридического бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестянов говорит, что в этом деле много вопросов: «Во-первых, АО «Морской вокзал» само подало на свое банкротство, и в отношении компании введено наблюдение. Во-вторых, Смольный одним иском к компании не ограничился – следом АО получило иск еще на 44 млн рублей с требованием о выселении. В-третьих, АО само требует признать недействительным договор аренды с городом и пересмотреть арендную плату. Исходя из этого, даже если город

просудится удачно, вряд ли получит деньги. А если АО выиграет спор о пересмотре размера арендной платы (что вряд ли), долга по аренде вообще не будет. Пока же есть длительная просрочка платежей, существенные суммы задолженности и высокая вероятность выселения должника». В случае победы Смольный планирует передать здание «Морского вокзала» предприятию «Пассажирский порт Санкт-Петербург «Морской фасад», которое полностью принадлежит городу. «Морской фасад» – самый крупный порт для круизных лайнеров в Петербурге и также находится на Васильевском острове. Он начал работать в 2011 году. Объекты Морского вокзала планируют реконструировать. Также акционеры и чиновники не раз возвращались к вопросу строительства второй очереди вокзала, которое оценивалось в 100 млн долларов.

Но дальше переговоров и проектирования дело не двинулось. «Проект реконструкции Морского вокзала может быть интересен девелоперам. В идеале, в этом районе можно создать многофункциональный комплекс, включающий деловую, гостиничную и даже жилищную функцию. Потенциал участка велик», – говорит коммерческий директор ГК Docklands development Екатерина Запороженко. «Стоимость реконструкции только здания вокзала можно оценить в 2–2,5 млрд рублей. Но вложения на таком месте быстро окупятся. А если инвестору позволят застроить и прилегающие к вокзалу земли и провести перепланировку зданий, сделав их более эффективными, проект может оказаться очень привлекательным», – заключил руководитель департамента недвижимости Группы ЦДС Сергей Терентьев.

ГДЕ КОМФОРТНО ЖИТЬ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ К ГАЗЕТЕ
«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

октябрь 2018 года

Северное Мурино: новый пригородный формат

6

В обзоре «Строительного Еженедельника» – одна из наиболее активно застраиваемых локаций в пригородной зоне.



Апартаменты: вперед и вверх

8

Известия о строительстве новых апартаментов появляются ежемесячно. География реализации проектов в последнее время заметно расширилась.



Живите бизнес-классом

Благодаря редевелопменту бывших промышленных набережных предложение новостроек в Петербурге быстро прирастает объектами бизнес-класса. Подробнее на стр. 2.



TERRA
дом и парк



РОССТРОЙИНВЕСТ

ПРОДАЖИ ОТКРЫТЫ

М. ЧЕРНАЯ РЕЧКА

квартиры
от

2,5
млн руб.

(812) **331.50.00**

Застройщик ООО «РСТИ-Терра». Проектная декларация на сайте rati-net.ru
Адрес участка: г. Санкт-Петербург, Земляничная улица, дом 3, литера А.

Живите бизнес-классом

Екатерина Иванова / С начала 2018 года в Петербурге в сегменте бизнес-класса было выведено в продажу более 250 тыс. кв. м нового жилья. Результат девяти месяцев текущего года на 21% превосходит объем вывода в сегменте в целом за 2017 год, говорят аналитики рынка – и объясняют этот прирост развитием территорий редевелопмента в локации «Черная речка» – «Лесная», а также на Петровском острове.

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на долю редевелопмента приходится 48% в объеме рынка данного класса.

Осваивая ривьеру

Без преувеличения можно констатировать, слово «ривьера» – наиболее часто встречающееся в названиях жилых комплексов бизнес-класса. Девелоперы осваивают бывшие промышленные набережные города, которые после редевелопмента должны засиять в полном блеске своих видовых характеристик.

«Сегмент зарождался в исторической части Петербурга, фрагментарно в Центральном и Адмиралтейском районах, на островах (Васильевском и Петровском), а также в разных частях Петроградского района, – объясняет директор департамента жилой недвижимости **Colliers International** **Елизавета Конвей**. – Тем не менее, уже с начала освоения зоны вокруг станции метро «Фрунзенская», на стыке Адмиралтейского и Московского районов, стало очевидно, что локация достойна размещения бизнес-класса благодаря целому ряду преимуществ: близости к воде и метро, выдающейся архитектуре Московского проспекта, прямой транспортной доступности к аэропорту и центру города. Сегодня экспансия бизнес-класса идет по заданной модели освоения «серого пояса», но уже на северо-запад города: вдоль набережных Приморского, Выборгского, Калининского, Красногвардейского районов, превращающихся из индустриальных береговых кварталов в жилые, с видом на воду».

Всего в настоящий момент на рынке Петербурга, по данным Knight Frank St Petersburg, в продаже представлено 58 жилых комплексов В-класса (без учета очередей). Наибольшее предложение строящегося жилья бизнес-класса сосредоточено в Московском, Петроградском и Центральном районах Петербурга.

«Одна из заметных тенденций последних лет – тяготение покупателей к центру города и внимание к районам, территориально близким к нему. На лидирующие позиции вместо улучшения жилищных условий (которые все же оставили за собой значительную долю в покупательском спросе) вышел мотив переезда в подходящий район. При этом требования покупателей к объектам бизнес-класса весьма высоки. Помимо удобной локации, хорошей транспортной доступности, видовых

характеристик, применяемых в строительстве материалов и технологий, покупатели обращают внимание на архитектуру, входные зоны и на инфраструктуру комплекса, которая должна обеспечивать комфорт и безопасность проживания. Многие опции и материалы, ранее присущие только элитному жилью, активно применяются в строительстве жилья бизнес-класса», – отмечает директор департамента элитной жилой недвижимости **Knight Frank St Petersburg** **Екатерина Немченко**.

«Черная речка» – «Лесная»

«С начала года в классе на рынок было выведено 7 новых брендов жилищных комплексов и 1 апартамент-отель, остальное – новые очереди в уже вышедших проектах», – говорит руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» **Ольга Трошева**. – Прирост нового жилья в бизнес-классе достигнут за счет развития территорий редевелопмента в локации «Черная речка» – «Лесная», а также на Петровском острове».

Самым дорогим районом в бизнес-классе является Петровский остров. Остальные районы чуть бюджетнее

Среди новых жилых комплексов в локации «Черная речка» – «Лесная» можно выделить: ЖК «Притяжение» компании Setl City, ЖК «Riviere Noire» компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», ЖК «Черная речка» от Группы ЦДС, ЖК «Новый Леснер» от компании «Отделстрой».

Активная застройка Петровского острова также началась относительно недавно: в 2015 году здесь открыла продажи в ЖК «Ostrov» (введен в декабре 2017 года) компания «Строительный трест», а холдинг RBI – в ЖК «Петровская Ривьера». В этом году «Эталон ЛенСпецСМУ» вывел на рынок «Петровскую доминанту».

Бюджетный бизнес

III квартал текущего года на рынке новостроек Петербурга был отмечен активными продажами, и сегмент бизнес-класса не стал исключением. «В III квартале

2018 года в сегменте было реализовано около 114 тыс. кв. м, в результате чего свободное предложение сократилось на 18%, составив 437 тыс. кв. м. По итогам III квартала текущего года, средняя цена по жилью бизнес-класса составила 161,8 тыс. руб./кв. м (динамика за квартал: +1%)», – говорит Екатерина Немченко.

Сходные данные приводит и Ольга Трошева: «По состоянию на 1 октября этого года средняя цена в бизнес-классе составила 168,5 тыс. руб./кв. м. С начала года прирост показателя средней цены предложения составил +3,4%. За 2017 год корректировка этого показателя в классе составила +0,2%».

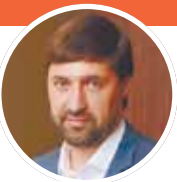
Цены на объекты бизнес-класса разнятся в зависимости от локации, говорит начальник отдела продаж компании ООО «Отделстрой» **Николай Гражданкин**: «Самым дорогим районом в этом классе недвижимости является Петровский остров – 200 тыс. руб./

кв. м. Остальные районы чуть бюджетнее: Выборгский район – 152 тыс. руб./кв. м, Московский – 183 тыс. руб./кв. м, Петроградский – 171 тыс. руб./кв. м».

Примечательно, что когда речь заходит об освоении новых или непривычных для сегмента территорий, застройщики конкурируют не только набором опций, но и ценой, устанавливая ее исходя из собственных представлений о ценности своего продукта в данной локации. «Подобную картину мы наблюдали некоторое время назад на Петровском острове, когда разброс цен между объектами со схожими характеристиками мог быть значительным, – говорит один из аналитиков рынка. – Со временем ценник на Петровском стал более сбалансированным, а сейчас то же самое мы видим в локации «Черная речка» – «Лесная», где, например, разница в стоимости двухкомнатных квартир в строящихся домах при почти равной площади и схожих характеристиках может достигать до 1 млн рублей».

Кирилл Сиволобов, соучредитель Bau City, генеральный директор компании BauHaus:

– Хороший дом может быть востребован везде: он задает планку развития всего района, влияет на благополучие социальной среды. Например, BauHaus мы строим на проспекте Космонавтов, наш дом становится доминантой квартала, выигрышно выделяется из окружающей застройки. Удачные дома всегда выгодны для инвестиций: например, «Гранд Фамилия», которая находится в той же локации, имеет высокий чек даже при последующей перепродаже квартиры – от 200 тыс. рублей до 350 тыс. рублей за квадратный метр.



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж компании ООО «Отделстрой»:

– Расположение жилого комплекса такого уровня должны отличаться удобство въезда-выезда в квартал, близость к водным артериям или иные видовые характеристики.

Кроме того, для домов бизнес-класса существует ряд характерных особенностей, таких как сравнительная малоэтажность (как правило, это 10–12 этажей), большое количество парковочных мест (подземные и наземные паркинги), безопасность проживания (консьержи, закрытая охраняемая территория), дворы без машин, отсутствие малогабаритных квартир и квартир-студий. Как правило, в домах данного класса выполняется индивидуальная отделка МОПов, входных групп, а красивые фасады делают по современным технологиям из дорогих и долговечных материалов. Помимо всего прочего, рядом должна быть вся необходимая инфраструктура, как социальная (школы, сады, поликлиники), так и бытовая.

Этим летом на рынок вышел наш новый объект «Новый Леснер», который как раз обладает всеми вышеперечисленными признаками жилья бизнес-класса. На начальном этапе строительства цены наиболее привлекательны – от 110 тыс. руб./кв. м.



Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

– В классе «бизнес» можно также отметить развитие формата «апартаменты». Средняя цена квадратного метра на 1 октября 2018 года – 171,5 тыс. рублей. С 2015 года доля апартаментов в классе «бизнес» увеличилась с 3% до 11%, а объем рынка апартаментов данного уровня в натуральном выражении увеличился в 4 раза.





LIFE-Лесная: сделано для жизни

Лев Касов / В Санкт-Петербурге не так много новостроек, строящихся по-настоящему в шаговой доступности от метро. Одна из них – жилой квартал LIFE-Лесная, который возводится ГК «Пионер» в Выборгском районе, на Новолитовской улице, всего в пяти минутах от станции «Лесная».

Проект реализуется под именем LIFE – флагманским брендом ГК «Пионер» на рынке жилой недвижимости. Он закладывает новые стандарты комфортности проживания. В самом названии LIFE заложены главные составляющие бренда: Location, Innovation, Family, Ecology. Такие жилые кварталы обладают удобным местоположением и хорошей транспортной доступностью, отличаются стильной современной архитектурой, продуманными планировочными и инженерными решениями. В них предусмотрена необходимая социальная и коммерческая инфраструктура, реализация проектов ведется в благоприятном зеленом окружении с применением экологически чистых материалов.

Близость к центру

Еще недавно окрестности станции «Лесная» отличала пестрая застройка: жилые кварталы соседствовали с частично уже не функционирующими промышленными предприятиями знаменитого «серого пояса». Но достоинства локации как места для жизни взяли свое: на месте производств стали появляться новостройки. И скоро этот район можно смело будет назвать одним из наиболее комфортных для проживания.

Несомненным достоинством локации является близость к центру Петербурга. Свободных участков под застройку на таком расстоянии от исторических территорий в городе практически не осталось. До Выборгской и Петроградской (через Кантемировский мост) сторон – несложно добраться на автомобиле буквально за 5–10 мин., непосредственно в Центральный район города путь займет еще на 5–10 мин. дольше. Кроме того, из квартала LIFE-Лесная легко можно добраться до аэропорта, морского и железнодорожных вокзалов Петербурга, да и вообще до любой точки города: выезд на Западный скоростной диаметр находится в 10 мин. езды, на Кольцевую автодорогу – в 15 мин.

Наличие в шаговой доступности станции метро «Лесная» обеспечивает быструю связь с любой частью города и на общественном транспорте. До исторического центра можно доехать всего за 10–15 мин.

Развитая инфраструктура

Несомненный плюс квартала LIFE-Лесная – наличие в локации всей необходимой для комфортного проживания инфраструктуры. Это касается как инже-



нерных коммуникаций и транспорта, так и торгово-развлекательных и социальных объектов.

В шаговой доступности – детские сады и школы, а также поликлиники и ряд крупных медицинских учреждений. Свою лепту в развитие социальной инфраструктуры внесет и LIFE-Лесная: на территории квартала появится отдельно стоящий детский сад, что избавит родителей от необходимости вывозить малышей далеко от дома.

Неподалеку от квартала работает один из крупнейших и самых современных торгово-развлекательных комплексов города – «Европолис», где представлены магазины популярных брендов, супермаркет PRISMA, рестораны, парк активного семейного отдыха Angry Birds и кинотеатр «Мираж Синема». Рядом расположены

специализированные торговые центры «Мебель-сити» и «Аквилон».

Проект реализуется в зеленом районе. В непосредственной близости – Полустровский сад и Сад Александра Матросова. Чуть дальше – парк Лесотехнической академии, одно из самых живописных мест Петербурга. Этот уникальный парк когда-то называли «русским Кембриджем», в нем собраны растения, привезенные из различных климатических зон.

Новые стандарты комфорта

LIFE-Лесная – жилой квартал прямоугольной формы, разделенный корпусами на три закрытых благоустроенных внутренних двора, формирующих общее пространство вокруг центральной общественной площади. В соответствии с глобальным трендом включения в жилые районы общественных пространств – в квартале появится просторная площадь с зелеными насаждениями.

Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», Санкт-Петербург:

– В Северной столице осталось не так много земельных участков для реализации проектов в составе сложившейся застройки. Расположение нового жилого квартала в пяти минутах ходьбы от станции метро, рядом с ключевыми транспортными магистралями, в окружении развитой торговой и социальной инфраструктуры – обеспечило проекту интерес покупателей. Комфорт проживания будет поддержан качественными характеристиками самого проекта: разумной этажностью домов, благоустроенными дворами, закрытыми от машин, собственным детским садом в составе квартала. Реализация проекта предполагает эффективный редевелопмент депрессивной зоны – на месте ветхих промышленных зданий появится новая градостроительная доминанта района. За счет современной архитектуры и развитой инфраструктуры квартала проект призван сформировать новое восприятие этой части Выборгского района, которая традиционно относилась к «серому поясу».



справка

Общая площадь проекта LIFE-Лесная составит 195 тыс. кв. м. Реализация разделена на три очереди. В первую вошли два корпуса в 11 и 13 этажей. В них запроектировано 480 квартир, от студий до 4-комнатных, с широким выбором вариантов планировок. Реализация проекта идет в строгом соответствии с графиком. Ввод в эксплуатацию первой очереди запланирован на IV квартал 2018 года, завершение реализации всего проекта – на II квартал 2020 года.

Группа компаний «Пионер» (Pioneer Group) основана в 2001 году. Специализируется на реализации в Москве и Петербурге градостроительных проектов multifunctional и комплексной жилищной застройки, с последующим управлением и сервисным обслуживанием. Суммарный портфель реализованных и текущих проектов – 2,78 млн кв. м. Из них в Северной столице – около 700 тыс. кв. м (в частности, такие известные, как ЖК «Шуваловские Высоты», апарт-отель и ЖК YE'S, загородный комплекс «Первая Линия», жилой квартал LIFE-Приморский, апарт-отель YE'S на Социалистической, жилой дом YE'S Residence).

Квартал включает шесть жилых домов высотой от 10 до 13 этажей (по оценкам ведущих урбанистов – это наиболее комфортная высотность для проживания людей) на 1791 квартиру, а также подземный паркинг, наземную парковку, магазины и сервисы на первых этажах, супермаркет и детский сад. Здесь появятся места для отдыха, детские и спортивные площадки. Внутренние дворы в квартале LIFE-Лесная закрыты для доступа посторонних, автомобили смогут заезжать на их территорию только для погрузки и разгрузки.

На подземном уровне расположен просторный отапливаемый паркинг с круглосуточной охраной и видеонаблюдением, доступ в него осуществляется из холлов корпусов на лифтах. Это обеспечивает автовладельцам комфорт и гарантирует надежную защиту машин от посягательств злоумышленников или случайных повреждений, а также воздействия неблагоприятных погодных факторов.

Для жителей квартала LIFE-Лесная предусмотрены индивидуальные кладовые, которые воплощают современный подход к комфортному проживанию. Они позволяют хранить за пределами квартиры сезонные вещи, спортивный инвентарь, дачные принадлежности, автомобильные шины и другие личные вещи. Это позволяет более рационально использовать жилое пространство квартиры, освободить дополнительные метры для комфортной жизни.

Квартирография включает как традиционные квартиры, с изолированными комнатами и кухней, так и востребованные варианты европланировок. В квартирах верхних этажей предусмотрена возможность устроить камин. Квартиру можно приобрести с одним из двух вариантов чистовой дизайнерской отделки – «под ключ» или с «белой» отделкой. У покупателей также есть возможность заказывать дополнительные опции в отделке.

объект



Ariosto!: комфорт-класс, каким он должен быть

Лев Касов / Собственный экопарк, потолки высотой до 3,6 м и открытый кинотеатр во дворе: в «Арсенал-Недвижимости» вдохновились лучшими работами урбанистов всего мира и придумали проект, где люди будут наслаждаться жизнью, а не лавировать между капотов автомобилей.

Застройщик не просто вписывает Ariosto! в концепцию традиционной петербургской застройки, но делает его современным с помощью «умных технологий» в каждой квартире, создает среду в духе «живых городов», дружелюбную к пешеходам, где комфортно ощущают себя люди разного возраста, уровня доходов, физических возможностей.

В преддверии старта продаж второй очереди мы решили разобраться, как же должен выглядеть современный квартал комфорт-класса.

В ритме города

Ariosto! строится в северной части Приморского района Санкт-Петербурга, вблизи Глухарской улицы. Эта локация в настоящее время очень популярна и у горожан, и у застройщиков. Здесь формируется современная комфортная жилая среда.

Из квартала удобно выезжать на Западный скоростной диаметр, по которому несложно добраться до любой точки города. Без автомобиля также передвигаться довольно удобно: в паре минут остановки общественного транспорта. Ближайшая сегодня станция метро – «Комендантский проспект» – расположена примерно в 12–15 мин. езды, однако у городских властей есть планы по проектированию новой станции «Шуваловский проспект» на пересечении Шуваловского

и Комендантского проспектов. До нее жители Ariosto! смогут легко добраться пешком всего за 7–10 мин.

Всё под рукой

Жителям Ariosto! не придется везти ребенка на занятия в школу или детский сад в другой конец города. Учеба, магазины, отдых и спорт – все предусмотрено в пешеходной доступности, все находится в 5–10 мин. ходьбы. В любое время можно

выйти на прогулку в парк, покататься на велосипеде или заняться бегом, на выходных – устроить шопинг или съесть вкусную пиццу в итальянском ресторане. А по вечерам можно завести добрую традицию просмотра фильма в открытом кинотеатре или соседских турниров по петанку – и все это в собственном дворе.

Стильная архитектура

Жилой квартал Ariosto! отличает уникальная авторская архитектура, разработанная знаменитой архитектурной мастерской Максима Атаянца («АММА»).

Дома имеют комфортную высоту – всего 12 этажей, выдержаны они в стиле неоклассики и с первого взгляда покоряют своей монументальностью и респектабельностью. В чем-то они перекликаются с лучшими образцами сталинской архитектуры в городе на Неве. Но, конечно, будут иметь немало преимуществ, ведь строятся они уже с учетом последних достижений в строительной отрасли, по надежной монолитной технологии, с использованием самых качественных современных материалов. Примечательно, что дома имеют интересную форму пятигранника.

«Сложность, но и преимущество пятигранника в том, что он во все стороны света обращен одинаковыми сторонами, но солнце падает на фасады по-разному. И внутренняя «начинка», конечно, отличается. Но именно эта форма и позволила разместить в трех домах нужное количество квартир очень разного формата – причем сделать это так, чтобы соблюдались требования к инсоляции, окна не смотрели в другие окна, а на лестничную площадку выходило от двух до пяти квартир. Я обычно отказываюсь работать с заказчиками, которые требуют проектировать жилье по принципу общежития – коридор и студии», – говорит **Максим Борисович Атаянц**.

300 вариантов планировок

К особенностям проекта можно отнести ориентированность на самые разные запросы покупателей. Здесь любой найдет жилье себе по вкусу и потребностям.

«В реальности каждый человек, каждая семья – неповторимая индивидуальность. Поэтому мы сделали 300 разных вариантов квартир. Разные планировки, разные удобства: потолки высотой до 3,6 м, кабинет, терраса для утреннего кофе, панорамные окна, большие лоджии и ванные с окном», – говорят в ГК «Арсенал-Недвижимость».

В Ariosto! есть и просторные квартиры, где можно устроить домашнее спа в собственной сауне, и уютные светлые студии с двумя окнами. При этом каждая квартира

паспорт объекта

К реализации проекта Ariosto! на Глухарской улице в Приморском районе Петербурга ГК «Арсенал-Недвижимость» приступила в начале 2018 года. Первая очередь представляет собой 12-этажный кирпично-монолитный дом на 694 квартиры, суммарной площадью почти 35 тыс. кв. м. Первый этаж здания отведен под коммерческую инфраструктуру. Предусмотрен встроенно-пристроенный подземный паркинг на 139 машино-мест. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2020 года. Вскоре начнется реализация второй очереди со встроенным детским садом. В проекте намечено создание богатой внутренней инфраструктуры.



И даже больше этого



Подземный
паркинг



Расчет инсоляции
помещений



Кирпично-
монолитный дом



Кладовые



Система
видеонаблюдения



Энергосберегающие
технологии

И еще россыпь удобств



Теплые полы



Умный дом



Автоматический
учет платежей



Лучевая разводка
труб отопления



Стальные
входные двери



Потолки
высотой до 3,6 м

И сверх того



Удобный
съезд на ЗСД



Магазины
и рестораны



Детские
площадки



Футбольное
поле



6 минут до новой
станции метро



Детский сад
в первом доме



Вид на Юнтоловский
заказник



Wi-Fi на всей
территории



От 7% ипотека и рассрочка

Мы предлагаем Вам лучшие условия по разным вариантам покупки: в ипотеку, в рассрочку, с использованием материнского капитала и субсидий военной ипотеки.

передается уже с готовой дизайнерской отделкой – не нужно тратить время и силы на ремонт, подбор материалов. Если же хочется оставить пространство для фантазии, то можно остановиться на «белой» отделке, когда застройщик берет на себя только самые сложные и тяжелые работы.

В каждой квартире застройщик установит систему «умный дом», с помощью которой, например, будет возможно контролировать открытие окон и двери через мобильный телефон, оплачивать услуги ЖКХ в один клик, удаленно отключать забытый утюг или кухонную плиту. Застройщик внедряет не просто отдельные функции, а целый комплекс «умных технологий» на уровне квартиры, дома и даже всей территории квартала. К примеру, показания счетчиков будут автоматически передаваться в управляющую компанию, а во дворах предусмотрена бесплатная сеть Wi-Fi.

Больше зелени!

Свежий воздух и тишина – вот необходимые атрибуты комфорта, и ими новый жилой квартал обеспечен в полной мере. Ariosto! расположен вдали от промышленных объектов, в самой зеленой части Приморского района. В непосредственной близости от него находятся Изотовский сквер и обширнейший Юнтоловский заказник.

Однако в ГК «Арсенал-Недвижимость» сочли, что этого недостаточно, и решили прямо под окнами разбить собственный экопарк. Для того, чтобы он получился интересным и красивым, была приглашена известный ландшафтный архитектор, многократный лауреат Национальной премии в этой сфере, партнер ландшафтного бюро «Адасинская и партнеры» (Берлин, Германия) Анна Адасинская.

Парк отличает продуманная, дружелюбная к пешеходам сеть дорожек, которая располагает к ежедневному использованию велосипедов, роликовых коньков, самокатов. В некоторых зонах застройщик сохранит природный ландшафт, создаст маршруты с информационными табличками, чтобы жители ценили и поддерживали природу родного края, знали о редких растениях.

Свобода передвижения

Девелопером предусмотрено все, чтобы жители Ariosto! могли отжаться хорошим привычкам. Жители Ariosto! смогут не лавировать между капотов машин, а ощущать себя уверенно на широких улицах. Движение транспорта будет полностью вынесено за внешний периметр квартала, вдоль тротуаров высадят деревья и цветы, во дворах – гортензии, ивы

и сосны, а парковочные места скроют в подземном паркинге на минус первом этаже.

Для молодых телом (или духом) предусмотрен полноценный скейт-парк. Зимой спортивная площадка около дома превратится в большой каток на радость взрослым и детям, а летом – в футбольный стадион.

о компании

ГК «Арсенал-Недвижимость» реализует проекты в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уже 21 год – и за это время точно в срок передала клиентам почти 10 тыс. квартир. Сейчас группа компаний возводит четыре жилых квартала вместе с социальными объектами, элементами благоустройства и помещениями коммерческого назначения. В 2018 году проекты ГК «Арсенал-Недвижимость» получили знак «Лидер строительного качества», отмечены наградой на престижном конкурсе Urban Awards.



точки роста



ЖК «Северный»

Застройщик: Группа ЦДС
Ввод в эксплуатацию (I очередь) – IV квартал 2020 года



ЖК «Материк»

Застройщик: «Петрострой»
Ввод в эксплуатацию (I очередь) – IV квартал 2018 года

мнение

Пётр Буслов,
руководитель
группы маркетинга
Группы ЦДС:

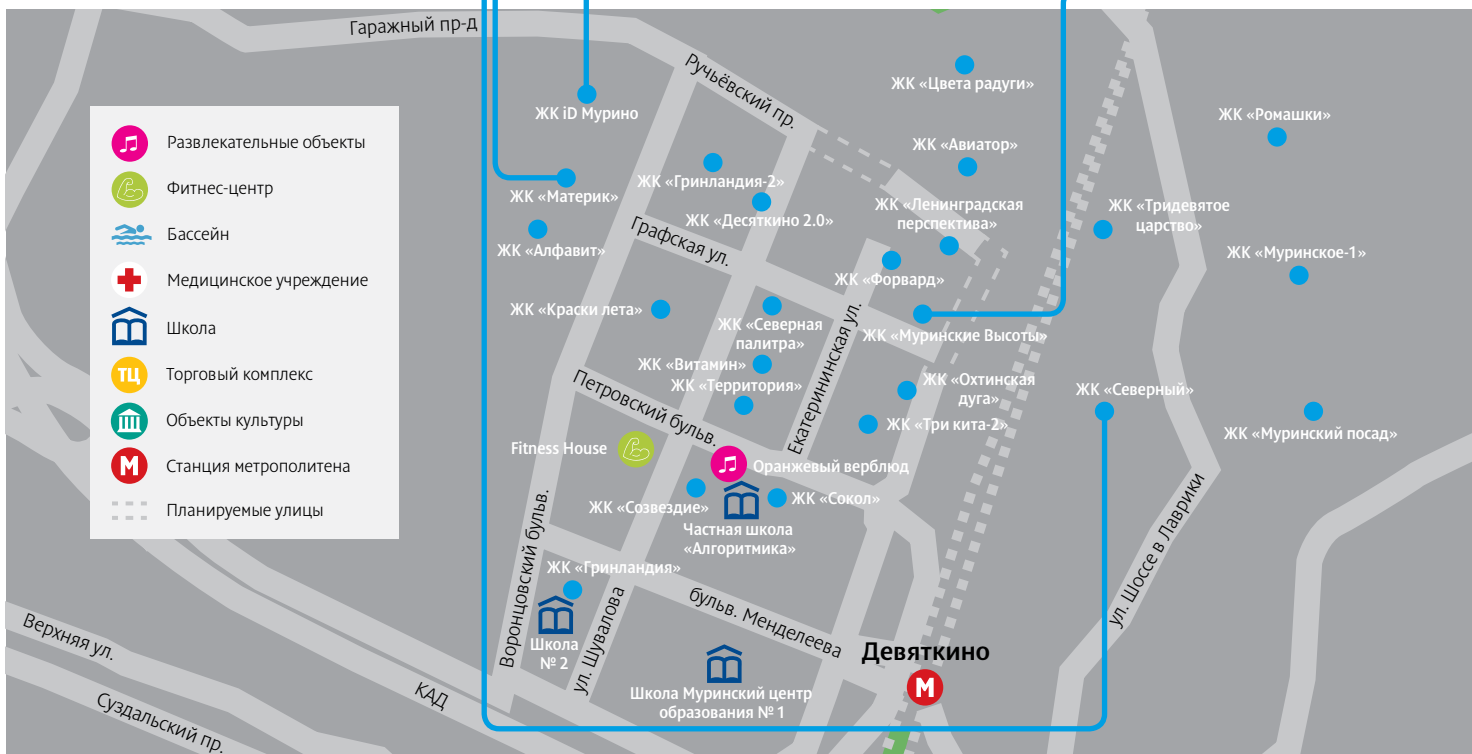


– Мурино сегодня – один из самых перспективных пригородов Петербурга. Здесь строятся десятки жилых комплексов с разнообразными предложениями и доступными ценами. Повышенный спрос на жилье способствует развитию всего района. Особенно эту динамику можно наблюдать в западной части поселка: в последние год-два вокруг станции метро «Девяткино» провели благоустройство территории, открылось множество объектов коммерческой инфраструктуры. Не отстает развитие и улично-дорожной сети, а уже в будущем году планируется открытие съезда с КАД в западное Мурино, которое, конечно, улучшит транспортную доступность. Кроме того, большинство жилых комплексов предполагает собственную инфраструктуру. Так, у Группы ЦДС в Мурино реализуется три объекта: ЖК «Северный», ЖК «Муринский Посад» и ЖК «Новое Мурино». Каждый проект подразумевает не только жилые дома, но и социальное и дорожное обеспечение прилегающей территории. Например, в ЖК «Новое Мурино» работают два детских сада, а в сентябре открылась общеобразовательная школа на 700 мест. В центре ЖК «Северный» также запланировано строительство детского сада для 320 малышей и школы на 565 человек. К плюсам нового комплекса можно отнести просторные и закрытые от машин дворы с детскими, игровыми и спортивными площадками с безопасным покрытием.

Анна Князева,
директор
по продажам
и маркетингу
ООО «Петрострой»:



– Жилой комплекс «Материк» представляет собой многоквартирный кирпично-монолитный жилой дом со встроенными коммерческими помещениями, подземной автостоянкой, встроенно-пристроенным детским садом, а также встроенной районной библиотекой. Проект отличается хорошей транспортной доступностью, в пешеходной близости находится станция метро «Девяткино». В комплексе запроектированы улучшенная отделка холлов и лестниц, установка металлических входных дверей российского производства. Клиентам предлагаются квартиры как с черновой отделкой, так, по желанию, и с отделкой «под ключ».



Северное Мурино: новый пригородный формат

Михаил Добрецов / Мурино во Всеволожском районе Ленобласти является одной из наиболее активно застраиваемых локаций в пригородной зоне. Поскольку охватить весь поселок в рамках одного обзора невозможно, в этой публикации «Строительный Еженедельник» сосредоточится на его северной части.

Современная застройка в Мурино стартовала в 2005 году. Северо-западная часть территории, на которой идет активное строительство, относится к бывшим землям совхоза «Ручьи». Потенциал их дальнейшего освоения еще очень велик. Планы властей региона нацелены на дальнейшее развитие жилищного строительства в северном направлении.

«В Мурино земли, пригодные под жилищное строительство, освоены примерно наполовину. Развитие возможно в сторону Лавриков, несколько домов там уже построены, однако на большую часть территории даже не получены разрешения на строительство», – говорит заместитель **председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин**.

Главное, что выделяет Мурино на фоне иных мест активного жилищного строительства в пригородных районах (Кудрово, Янино и др.), – это близость метро, обеспечивающая транспортную доступность локации на общественном транспорте. Станция «Девяткино» – единственная располагающаяся на территории Ленобласти. Этот фактор в первую очередь и обусловил интенсивное освоение локации.

Активность этого процесса привела к тому, что ее доступность на личном автотранспорте стала постепенно ухудшаться. Эту проблему

призвано решить строительство новой развязки с КАД Петербурга в Западном Мурино, которую планируется ввести в эксплуатацию не позднее 2020 года.

Планируются и другие меры по улучшению транспортной инфраструктуры. «Администрация региона объявила о планах к 2021 году создать транспортный узел «Девяткино», частью которого станет развязка с КАД в западной части Мурино. Проект пересадочного узла включает в себя междугородний и международный автобусный вокзал и железнодорожную станцию. Также будут модернизированы перекрестки на автодороге «Санкт-Петербург – Матокса». После ввода в эксплуатацию съезда с КАД и пересадочного узла микрорайон возле станции метро «Девяткино» будет обеспечен удобной и современной транспортной инфраструктурой», – отмечает **руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

По ее данным, всего в Мурино сейчас работают 12 застройщиков, которые реализуют 19 проектов площадью 826,36 тыс. кв. м. В свободной продаже здесь находится 364,3 тыс. кв. м жилья. «Локация – в лидерах спроса среди покупателей. По итогам января–сентября 2018 года, в Мурино реализовано 308,18 тыс. кв. м жилья, что состав-

ляет 9% в общем объеме спроса в Петербургской агломерации», – говорит эксперт.

Таким образом, можно констатировать, что спрос на жилье в локации высокий. «В Северном Мурино стабильный спрос, причем востребованы не только студии, но и семейные квартиры. В локации есть школа и открываются новые детские сады», – отмечает **руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева**.

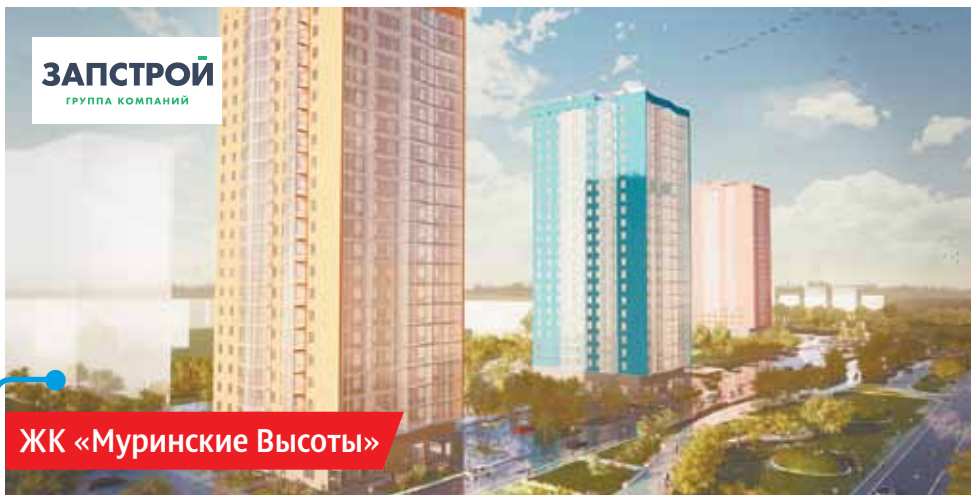
Одной из важнейших причин популярности локации является невысокая стоимость жилья. По оценке Ольги Трошевой, средняя цена предложения в локации в сегменте «масс-маркет» в настоящее время составляет 72,2 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 7,8% выше среднего показателя цены в пригородной зоне Ленобласти. По данным Центра оценки и аналитики «Бюллетеня недвижимости», средняя цена в локации сейчас немного превышает 68,5 тыс. рублей за «квадрат». Причем за год ценник подрос примерно на 2 тыс. (в октябре 2017 года – 66,5 тыс.), т. е. примерно на 3%.

«Особенность Северного Мурино – это более регулярная организация пространства, четко очерченные улицы, наличие бульвара и пешеходных прогулочных зон. Нет извилистых улиц, как в некоторых других местах», – добавляет Елизавета Яковлева.



ЖК iD Мурино

Застройщик: Euroinvest Development
Ввод в эксплуатацию: II квартал 2020 года



ЖК «Муринские Высоты»

Застройщик: «Запстрой»
Ввод в эксплуатацию (I очередь) – IV квартал 2019 года

мнение

Станислав Данелян, генеральный директор компании Euroinvest Development:

– Компания Euroinvest Development реализует новый формат жилых пространств, в основе которого лежит концепция 3iD: формирование культурной среды и окружения, внедрение современных технологий и уважение к личным потребностям каждого человека. Наш первый проект — ЖК iD Мурино — выполнен в соответствии с этой концепцией. Мы считаем, что главным трендом в строительстве жилых кварталов должно стать внедрение интересных ИТ-решений, совершенствующих индивидуальные системы управления жилым помещением. Поэтому вместе с покупкой квартиры наши жильцы получают три ключа. Первый – клубный ключ – дает доступ в просторные клубные помещения, которые есть в каждом корпусе квартала. Здесь можно устраивать дружеские и деловые встречи, праздники, проводить лекции и мастер-классы. Второй ключ – умный – дает доступ на территорию ком-

плекса и позволяет управлять автоматизированными системами контроля за помещениями. В ЖК iD Мурино мы внедрили системы автоматизации и диспетчеризации ЖКХ. Это позволяет автоматизировать подачу показаний приборов учета, оплачивать услуги ЖКХ, контролировать и прогнозировать потребление коммунальных ресурсов. И, наконец, третий ключ – личный – открывает квартиру, спроектированную и оборудованную в соответствии с индивидуальными особенностями жильцов. Мы создаем комфортную среду не только внутри помещения, но и на территории ЖК. Так, закрытый двор будет оборудован зонами для хранения велосипедного инвентаря и колясок, велопарковками, пандусами и подъемниками, находящимися на уровне земли, зонами для детского отдыха и для отдыха всей семьей.



мнение

Диана Звягинцева, руководитель PR-отдела ГК «Запстрой»:

– ГК «Запстрой» в 2017 году приступила к строительству ЖК «Муринские Высоты» в шаговой доступности от станции метро «Девяткино». Комплекс будет состоять из трех многоэтажных домов на 762 квартиры. В каждом корпусе будет по три высокоскоростных бесшумных лифта. Квартиры будут передаваться покупателям с предчистовой отделкой. Также есть возможность дооформить отделку, включающую в себя качественный ремонт во всех помещениях (в том числе в санузле и ванной комнате). Благодаря небольшому размеру и эргономичному формату квартиры комплекса подойдут для молодых и активных людей. В каждой из них имеется собственный остекленный балкон или лоджия. В коридорах и комнатах предусмотрен гардероб. Отсутствие студий отлично подходит под новый формат семейного жилого комплекса. Проектом предусмотрена открытая стоянка на 300 машино-мест, нижние этажи каждого из корпусов отведены под торговые и офисные объекты. Будет выполнено благоустройство территории с созданием детских площадок, территории для занятия спортом и мест для отдыха.



Квартира с отделкой от **1,8** млн рублей

Murino
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

779-3-779 idmurino.ru

Застройщик ООО "ЕВРОИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ". С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.idmurino.ru *iD Murino – ай ди Мурино. Предложение действительно до 30.11.2018

Апартаменты: вперед и вверх

Михаил Кулыбин / По экспертным оценкам, апартаменты сегодня являются наиболее динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Известия о запуске новых проектов появляются ежемесячно. География реализации проектов в последнее время заметно расширилась.

По всем направлениям

На петербургском рынке апартаментов, который начал формироваться всего несколько лет назад, сегодня представлено уже более трех десятков проектов. «Апартаменты – это звездный сегмент сегодняшнего рынка недвижимости Северной столицы. Он привлекателен и для девелоперов, и для инвесторов. Кроме того, на этом поле (и к сожалению, пока только на нем) мы сегодня обходим Москву. В Петербурге реализуются крупные, разнообразные и интересные апарт-проекты, в то время как в столице апартаменты в подавляющем большинстве случаев – это просто "псевдожилье"», – говорит **генеральный директор компании «Master девелопмент» Вячеслав Семененко**.

Расширение сегмента в Петербурге идет практически по всем направлениям. Во-первых, апарт-проекты начинают заявлять все больше компаний, которые ранее занимались только жильем. На рынок апартаментов вышли такие крупные девелоперы, как «Группа ЛСР», «Строительный трест», Группа RBI, «Полис групп», «ПСК», «Master девелопмент» и др. Во-вторых, расширяется география проектов. Постепенно они «расползлись» по всей карте Петербурга и из престижных локаций добрались до Невского и Красногвардейского районов и даже до Всеволожского района Ленобласти.

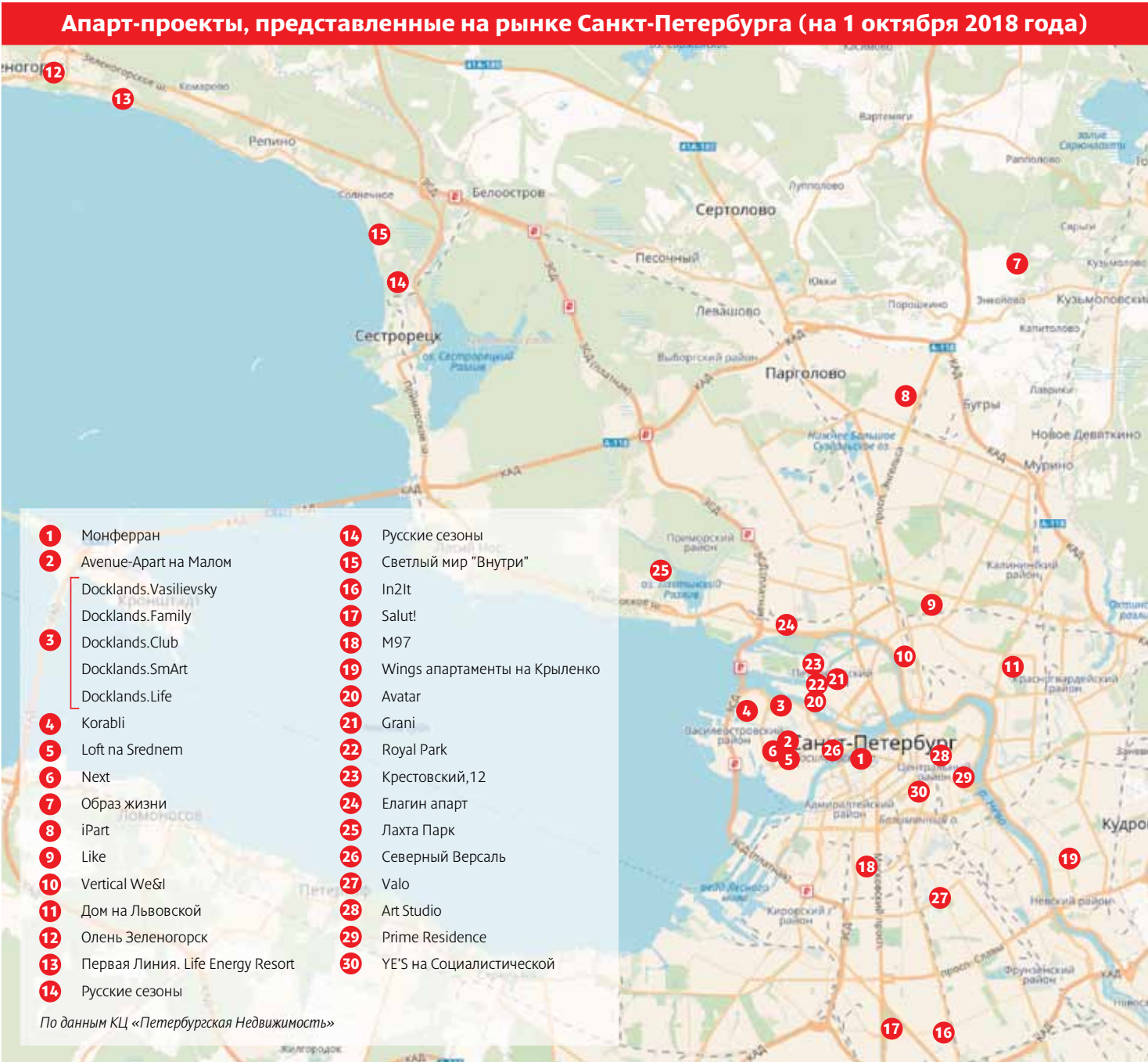
В-третьих, вместе с географией серьезно расширилась и классность проектов. Сегмент «масс-маркет», изначально игравший незначительную роль в общем объеме апартаментов на рынке, в последнее время получил достаточно заметное развитие. Наконец, в-четвертых, растет разнообразие форматов апарт-проектов. Девелоперы придумывают разные «фишки» и «изюминки», которые должны привлечь интерес покупателей. Это связано как с ростом конкуренции, так и с развитием и совершенствованием самого сегмента рынка. Появились арт-проекты, «заточенные» под богемную публику, инвест-отели, четко ориентированные на тех, кто рассматривает апартаменты как объект инвестиций, проекты с различными дополнительными функциями – от коворкингов до конгрессно-выставочной деятельности.

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», на 1 октября 2018 года на петербургском рынке был представлен 31 апарт-проект. «За январь–сентябрь на рынок было выведено 9 новых апарт-отелей, в том числе первый проект на территории пригородной зоны Ленобласти. В очередном корпусе комплекса «Светлый мир "Я – Романтик"» также начались продажи», – говорит **руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева**.

За ценой не постоим

Ольга Трошева отмечает также, что апартаменты продолжают постепенно расти в цене (напомним, этот тренд непрерывно присутствует в этом сегменте рынка, невзирая ни на какие проблемы, с которыми сталкивается экономика России). По ее оценке, в сегменте «масс-маркет» апартаменты подорожали с начала года незначительно – на 0,8% (средняя цена «квадрата» составляет на 1 октября 119,3 тыс. рублей), зато в бизнес-классе рост достиг 8,4% (171,3 тыс.).

При этом эксперт считает, что пока сравнение цен между жильем и «апартами»



одного класса в одинаковых локациях остается в пользу жилья. «В одной локации представлено неоднородное предложение, что предопределяет сложность сопоставления ценовых характеристик разных объектов. Из сравнения индикаторов предложения по разным форматам, которые представлены в рамках одного комплекса, видно: апартаменты имеют меньшую цену «квадрата». Величина разрыва в цене зависит от классности объекта, локации, наличия конкуренции в ней со стороны жилья, характеристик продукта (отделка и т. д.) В среднем в массовом сегменте может составлять 15–20%», – говорит Ольга Трошева.

Однако это мнение разделяют не все. Так, **генеральный директор УК «Вало Сервис» Константин Сторожев** считает, что апартаменты уже как минимум сравнялись в цене с жильем аналогичного класса, а возможно, даже превысили ее.

Тренд к росту, по мнению экспертов, сохранится. Аналитики проекта апартаментов VALO прогнозируют рост цен на юниты на 8–10% за второе полугодие 2018 года.

Инвестиционный фактор

По общему мнению экспертов, главным фактором роста популярности сегмента является интерес к апартаментам как объекту инвестирования. «Многие рантье сегодня действительно рассматривают

апартаменты как альтернативу покупке квартиры для сдачи в аренду. По сравнению с другими сегментами недвижимости (например, помещениями street retail или отдельными офисами) апартаменты имеют заметно более низкий порог входа, при этом заявленные показатели доходности у существующих проектов выше, чем у жилья», – поясняет **руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко**.

О том же говорит Вячеслав Семененко: «Частные инвесторы сегодня – главный двигатель развития рынка апарт-проектов. И это наглядно свидетельствует о перспективности работы в этом сегменте. Известны примеры, когда инвесторы продавали свои квартиры, чтобы вложиться в апартаменты как более доходный продукт».

«Особенно активно граждане начинают инвестировать в апартаменты из-за снижения ставок по вкладам в банках и в связи с нестабильностью на валютном рынке», – отмечает **руководитель отдела продаж ООО «Лемминкяйнен Строй» Марина Сторожева**.

Константин Сторожев оценивает доходность апартаментов при долгосрочной аренде в 8–11% годовых, при краткосрочной – 10–12%. Девелоперы апарт-проектов называют цифры доходности до 15–18% годовых.

Аналитики считают, что такие оценки завышены. «Уровень доходности в сег-

менте апартаментов на деле может оказаться ниже заявленного в рекламе. Действительная прибыль составляет порядка 8% годовых для построенных объектов, что на сегодня сопоставимо с доходностью облигаций», – считает **генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев**. **Генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков** оценивает доходность большинства сервисных апартаментов в среднем в 10–13%.

Как бы то ни было, такой уровень является одним из наиболее высоких из всех вариантов, которые имеются на рынке. Поэтому аналитики единодушно прогнозируют сохранение высокого уровня интереса инвесторов к апартаментам (тем более, что многие продукты выводятся на рынок с ориентацией именно на них), что будет способствовать дальнейшему развитию этого сегмента рынка.

КСТАТИ

Тема развития рынка апартаментов будет рассмотрена на круглом столе «Апартаменты как вариант пенсионной стратегии», который газета «Строительный Еженедельник» проведет в рамках выставки «Ярмарка недвижимости» 26 октября 2018 года в КВЦ «Экспофорум» (Петербургское шоссе, 64/1), пав. С, зал 2. Начало в 13:00.

Ленобласть выкупит у «ИПС» амбулаторию в срок

Мария Мельникова / Техническая ошибка в документации не помешает Правительству Ленинградской области выкупить здание у строительного концерна «ИПС» и разместить там первую в Буграх государственную амбулаторию. ➔

Речь идет о здании площадью около 300 кв. м на улице Школьной. Ранее **генеральный директор «ИПС» Виктор Локтионов** пообещал губернатору Ленобласти Александру Дрозденко продать это здание области под амбулаторию. Сделка должна быть закрыта до конца 2018 года. Область готова выкупить объект за 19 млн рублей.

Несмотря на согласие двух сторон, сделка затянулась. Виктор Локтионов сообщил, что в документах обнаружилась ошибка по размерам и границам участка, на котором расположено здание. Кроме того, владелец соседнего участка уверен, что его собственность хотят сократить на четыре сотки. Чиновники единогласно заявили, что проблему легко устранить, но нужно согласование собственника. Виктор Локтионов признал, что документы можно поправить примерно за неделю. «Мы надеемся, что этот вопрос будет улажен к 23 октября – и мы сможем начать процедуру выкупа объекта», – четко обозначил срок **заместитель председателя Правительства Ленобласти Михаил Москвин**.

В правительстве уверены, что истинная причина затягивания сделки – в нежелании продавать здание, ведь область выкупает его через 44-ФЗ, т. е. не по самой выгодной для владельца цене. «Тот, кто хочет, – ищет возможности, а тот, кто не хочет, – причины», – уверен Михаил



Москвин. В свою очередь, Виктор Локтионов настаивает, что готов к сделке, поскольку обещал губернатору продать здание.

Если здание будет выкуплено до конца текущего года, амбулатория начнет работу уже весной 2019 года. Кроме того, до конца года компания «ЮэСДжи Девелопмент» безвозмездно передаст правительству земельный участок неподалеку от будущей амбулатории. Там будет построена уже полноценная государственная поликли-

ника. Проектирование объекта начнется в 2019 году, и, если все пойдет по плану, учреждение заработает через два года.

Добавим, «ИПС» на протяжении почти 15 лет активно застраивает Бугры жильем. «Появление инфраструктурных объектов выгодно, в первую очередь, самим застройщикам. Для того, чтобы люди покупали там жилье, надо заниматься развитием территории и заботиться о том, чтобы там предоставлялись бесплатные медицинские услуги», – отметил Михаил Москвин.

анонс

Архитектурный ресурс Петербурга

Так называется открытая городская выставка, которая пройдет с 30 октября по 4 ноября 2018 года в Российском этнографическом музее.

Инициатором мероприятия выступила Ассоциация архитекторов «Архсоюз Капиталь», при поддержке Санкт-Петербургского Союза архитекторов и Всемирного клуба петербуржцев. Выставка «Архитектурный ресурс Петербурга» организована с целью освещения ряда актуальных тем, касающихся развития Северной столицы и ее архитектурного ресурса, а также для привлечения широкого круга архитекторов, практикующих в Санкт-Петербурге и за его пределами. Ведь современная архитектура Петербурга обладает множеством ресурсов для развития – не всегда явных или не вполне востребованных. В рамках мероприятия пройдут лекции архитекторов, круглые столы по актуальным вопросам, локальные выставки по храмовому строительству, скульптуре, архитектурной графике, детскому и студенческому архитектурному творчеству, состоится архитектурная клаузура.

К участию приглашены представители Администрации Санкт-Петербурга и Ленобласти, председатели профильных комитетов Правительства города и области, депутаты Законодательного собрания, архитекторы и девелоперы. Торжественное открытие выставки состоится 30 октября в 15:00 часов.

БЭСКИТ

МОНИТОРИНГ

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

ОБСЛЕДОВАНИЕ

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое ОБОСНОВАНИЕ

строительства

Государственная историко-культурная ЭКСПЕРТИЗА

проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия

25 лет экспертной деятельности

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

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

ЦДС

СТРОИМ для жизни

cds.spb.ru

Приобретаем:

// земельные участки

// имущественные комплексы

под жилищное строительство в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

+7 (931) 308 35 18

KnjazevAV@cds.spb.ru

АС

Адвокат Строителя

Информационный портал «Адвокат Строителя».

Все, что нужно знать о строительном праве.

+7981 786-39-80

advocat-stroitel.ru

АСН

ИНФО

НОВОСТИ

«ПСК» ввела в эксплуатацию ЖК «Дипломат»

ЖК бизнес-класса «Дипломат» на проспекте Бакунина в Центральном районе Санкт-Петербурга получил разрешение на ввод в эксплуатацию.

Девятиэтажный жилой комплекс площадью 4848 кв. м находится недалеко от Невского проспекта. Дом рассчитан на 176 квартир, часть из которых оборудована террасами с панорамным видом на историческую часть Санкт-Петербурга и акваторию Невы. Все квартиры – от однокомнатных до пятикомнатных – традиционно для бизнес-класса предлагаются с черновой отделкой. Для жителей предусмотрен подземный отапливаемый паркинг на 117 мест.

Началось строительство инвест-отеля Korabli

В Василеостровском районе началось строительство инвест-отеля Korabli. Реализовывать проект будет Plaza Lotus Group в партнерстве с «MASTER Девелопмент». Объем инвестиций в инвест-отель Korabli составит 8,5 млрд рублей. В рамках проекта будут застроены два симметрично расположенных земельных участка площадью 1 га каждый в устье реки Смоленки, на пересечении улицы Кораблестроителей и Новосмоленской набережной. Общая площадь объекта составит 140,6 тыс. кв. м. Максимальная высота зданий – 40 м. В состав комплекса войдут 2,1 тыс. номеров площадью от 20,2 до 60,5 кв. м, с дизайнерской отделкой и полной меблировкой, конгресс-холл вместимостью до 1 тыс. человек. Как подчеркнул генеральный директор компании «MASTER Девелопмент» Вячеслав Семененко, в Петербурге остро не хватает объектов для выставочно-конгрессной деятельности, в том числе международного характера. И проект Korabli призван утолить спрос в этой сфере. Вячеслав Семененко подчеркнул, что речь идет не о строительстве «псевдожилья», а именно об апарт-отеле, предназначенном для краткосрочного и среднесрочного проживания. Он рассказал также, что частью проекта будет управлять УК «Плаза Отели», созданная для эксплуатации сети объектов Plaza Lotus Group, а частью – крупный международный оператор, имя которого пока не раскрывается.

Прийти к пониманию

Виктор Краснов / Принятые поправки в Градостроительный кодекс, касающиеся деятельности института негосударственной экспертизы, несмотря на пояснения Минстроя, пока по-разному толкуются игроками рынка и органами власти на местах. ➔

На площадке Союза строительных объединений и организаций состоялся круглый стол «Изменения в Градостроительном кодексе РФ в части экспертизы проектной документации (340-ФЗ, 342-ФЗ)». Его участники обсудили принятые в начале этого августа законодательные нововведения, касающиеся проведения экспертизы объектов, расположенных в ЗОУИТ (зонах с особыми условиями использования территорий). Они напрямую касаются деятельности организаций, занимающихся негосударственной экспертизой.

Руководитель представительства Национального объединения организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС) в СЗФО, президент ГК «ННЭ» Александр Орт напомнил, что, согласно принятым поправкам в Градостроительный кодекс, экспертизу строительных проектов, если проектируемый объект находится в ЗОУИТ, должны проводить органы государственной экспертизы при соблюдении большого количества условий, требований и правил, в том числе внесения ЗОУИТ в кадастр. Земельным кодексом определено 28 таких зон, однако их границы пока не установлены и оценка влияния объектов на территорию и территории на объект не проведена. «Экспертное сообщество попыталось прояснить ситуацию в Минстрое. Был получен ответ от первого заместителя министра Леонида Ставицкого, из которого следует, что пока не будет создан уполномоченный орган, который будет заниматься определением границ данных зон, работа института негосударственной экспертизы будет осуществляться в прежнем режиме. Заказчик вправе по своему выбору направлять

проектную документацию и (или) результаты инженерных изысканий на государственную или негосударственную экспертизу», – отметил г-н Орт.

Это основной посыл, который сегодня идет из Минстроя, добавляет Александр Орт, но органами власти на местах он пока не услышан. Чиновники следуют прямой трактовке закона, не обращая внимания на имеющиеся в нем уточнения и условия. В частности, в Свердловской области Министерство строительства и развития инфраструктуры уже отказало в выдаче девелоперу разрешения на строительство, так как проект объекта проходил именно негосударственную экспертизу. Схожая ситуация начинает складываться в Петербурге и Ленобласти. Некоторые чиновники, используя свой административный ресурс, стали в «добровольно-принудительном порядке» активно рекомендовать заказчикам проходить государственную экспертизу.

Генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Алина Плетцер уточнила, что нельзя рассматривать изменения Градостроительного кодекса отдельно от Земельного, Водного и других нормативных документов, в которые одновременно были внесены изменения в части ЗОУИТ. Она считает, что определение зон и их границ – достаточно длительный процесс. В частности, потребуется дать исчерпывающий перечень зданий и сооружений, которые могут быть расположены в той или иной зоне, а также возможных перечень объектов, размещение которых будет являться предметом исключительно государственной экспертизы.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов отметил, что ситуация вокруг 340-ФЗ, 342-ФЗ очень схожа с той, которая сложилась вокруг 214-ФЗ, и значительно повлияла на деятельность компаний, занимающихся долевым строительством. При поддержке Рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», сообщил он, удалось инициировать свои поправки в 214-ФЗ и сделать происходящие изменения в сфере долевого строительства менее болезненными. Олег Бритов предложил представителям негосударственной экспертизы войти в Комитет по взаимодействию застройщиков и органов государственной власти, созданный при Российском союзе строителей. Через данную площадку, возможно, удастся решить проблему двойных законодательных трактовок.

Член Рабочей группы «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», партнер юридического бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает, что в настоящее время позиция органов власти на местах по отношению к строительному бизнесу консервативна. По его мнению, если чиновники отказывают в согласовании проекта только из-за того, что он прошел негосударственную экспертизу, то застройщикам следует с ними судиться. «Других способов исправить ситуацию пока нет. Вынесенный судебный вердикт может стать прецедентом и принципиальным моментом для решения аналогичных вопросов в последующем», – подчеркнул он.

мнение



Александр Орт, президент ГК «ННЭ», вице-президент НОЭКС:

➔ – Экспертиза всех проектируемых объектов проводится по единым правилам проведения экспертизы, а предмет экспертизы установлен Градкодексом РФ и не связан с особенностями той или иной зоны. Специалисты проходят аттестацию в Минстрое по единым стандартам. Но в упомянутом законе очередной раз, вопреки логике и здравому смыслу, заложена возможность возврата к монополии государственной экспертизы путем открытой ликвидации института негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Защита территорий от несанкционированного строительства не имеет ничего общего с желанием чиновников монополизировать процедуру экспертизы с одной только целью – использовать институт экспертизы для усиления административного давления на бизнес с помощью подвластных их интересам органов государственной экспертизы. А та площадка в виде Координационного совета при Службе госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга, которая создавалась для решения спорных вопросов и выработки единого подхода, по непонятным для сообщества причинам на сегодняшний день не работает.

18+

**ЕЖЕГОДНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ**
в Санкт-Петербурге
**12–13 НОЯБРЯ
2018**
investforum.spb.ru

РЕКЛАМА

КРУГЛЫЙ СТОЛ

**«АПАРТАМЕНТЫ КАК
ВАРИАНТ ПЕНСИОННОЙ
СТРАТЕГИИ»**

26 ОКТЯБРЯ /13:00–14:00
в рамках выставки
«Ярмарка недвижимости»

ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- ◆ Покупка апартаментов как вариант пенсионной стратегии – выгоды и ограничения
- ◆ Что, где и почему: карта апартаментов Петербурга
- ◆ Доходные программы апарт-комплексов – выбираем самый выгодный вариант
- ◆ Программы ипотечного кредитования для апартаментов

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР
В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

**КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»
(ПЕТЕРБУРГСКОЕ Ш., 64/1),
ПАВ. G, ЗАЛ 2**

По вопросам участия обращаться
по эл. адресу reklama@asninfo.ru.

18+ РЕКЛАМА



Где в Петербурге строится самое теплое жилье

Чтобы коварная петербургская погода не портила настроение и не угрожала здоровью, нужно грамотно выбрать квартиру и район, в котором планируете поселиться. ➔

Местный климат и его особенности

Санкт-Петербургом восхищаются так же часто, как ругают его непредсказуемый климат. И поводов для недовольства хватает: пасмурно, высокая влажность, ветер, частые дожди. Однако все-таки погодные условия в разных районах Петербурга заметно отличаются. В историческом центре, например, всегда немного теплее. Плотная застройка не дает накопившемуся теплу выветриваться, из-за чего летом в сердце города душно, а зимой сыро. В спальных районах гораздо свежее, хотя назвать это достоинством вряд ли можно. Научно доказано (а многими горожанами проверено на себе!): если улица застроена высотками, ветер там дует сильнее. Отсюда и пыльные бури, и поваленные деревья.

Гораздо комфортнее погодные условия в окрестностях Северной столицы, а самым показательным, пожалуй, служит Пушкинский район. Здесь, на Царскосельских холмах, выпадает меньшее количество осадков, чем в среднем по Петербургу и области, и чаще светит солнце. И это не домыслы, а результат многолетних наблюдений. Самое интересное, что от Пушкинского района до Петербурга рукой подать – добраться в любую точку города отсюда можно легко и быстро по Петербургскому, Пулковскому шоссе, Витебскому проспекту, Кольцевой автодороге и ЗСД. До станции метро «Московская» на общественном транспорте ехать всего 15–20 минут.

Почему же тогда такая разница в погоде? Все просто: часть Пушкинского района самой природой приподнята на 50 м

выше уровня Финского залива, что обеспечивает большой климатический комфорт. И, разумеется, то же самое относится к расположенным здесь новостройкам – жилым комплексам «Образцовые кварталы». У каждого ЖК есть свои особенности. Комплекс «Образцовый квартал 3», например, можно назвать теплым во всех отношениях.

Грамотный подход

Удачное место для дома – это еще полдела. Главное – грамотно его использовать. В «Образцовом квартале 3» запроектированы эркеры – объемный остекленный выступ части комнаты за фасад здания. Застройщик – компания «Терминал-Ресурс» – использовала этот архитектурный прием не только для того,

чтобы увеличить полезную площадь комнаты, но и сделать ее светлее, что особенно важно в короткие осенние и зимние дни.

«Но разве от больших окон не будет тянуть холодом?» – спросите вы. В квартирах с панорамными окнами на последних этажах высоток – будет. А в ЖК «Образцовый квартал 3» тепло даже в самые сильные морозы. Потому что система отопления квартир в доме выполнена по технологии «теплый водяной пол» финской компании Уропог. В каждой комнате установлены терморегуляторы, с помощью которых жильцы смогут контролировать температуру в помещении. В детской комнате можно сделать потеплее, а на кухне и в гостиной – прохладнее. Семейные пары с детьми эту особенность уже оценили (такая же система отопления используется в первых двух «Образцовых кварталах»), ну а рачительных хозяев непременно порадует возможность сэкономить. Дело в том, что «теплый водяной пол» не только создает комфортную среду проживания, но и позволяет снизить коммунальные платежи примерно на треть.

Камин в большом городе

Хотите, чтобы в плохую погоду дома было не только тепло, но и очень уютно? Застройщик об этом тоже подумал – и в «Образцовом квартале 3» на самом верхнем, четвертом, этаже предусмотрел места для установки камина. Опция для городской застройки уникальная и есть далеко не в каждом доме. В осенние и зимние вечера можно зажечь в камине огонь, слушать веселое потрескивание дров и любоваться язычками пламени, расположившись в удобном кресле с чашкой ароматного чая или кофе. Или собрать рядом семью и провести незабываемый вечер. Только представьте, какую волшебную атмосферу праздника создаст камин в Новую и Старую год!

Кстати, про Новый год. ЖК «Образцовый квартал 3» строится с опережением сроков – и к концу года его планируется ввести в эксплуатацию. А пока в этом теплом комплексе еще действуют специальные цены, купить квартиру можно с беспроцентной рассрочкой от застройщика до сдачи дома.

В комплексе предусмотрено всего 168 квартир, среди которых принципиально нет студий. Жильцы будут знать соседей по именам, чаще общаться и улыбаться. Как ни крути, а по-настоящему тепло в доме становится только тогда, когда там царит теплая и душевная атмосфера.



www.devcent.ru
+7 (812) 719-19-19



Евгений Барановский: «В Петербурге сегодня нет брошенных проблемных объектов»

Дарья Литвинова / В Петербурге до конца 2019 года должны быть достроены 33 проблемных дома. Заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский рассказал «Строительному Еженедельнику», как работает Комитет над решением этой задачи. ➔

– Евгений Петрович, город ведет планомерную работу по решению вопросов обманутых дольщиков. Какова сейчас статистическая картина проблемы, согласно последним данным?

– Руководством города поставлена конкретная задача – решить проблему обманутых дольщиков, то есть полностью завершить строительство, передать им квартиры или иным предусмотренным законом способом удовлетворить их требования. Задача должна быть решена до конца 2019 года.

Сегодня в Петербурге осталось 33 проблемных дома, и, действуя по утвержденной руководством города «дорожной карте», к концу 2019 года мы планируем завершить их строительство.

– Какие объекты удалось успешно довести до счастливого финала уже в этом году?

– С начала текущего года мы ввели в эксплуатацию корпуса 6Б и 6В комплекса «Ленинский парк», известного долгостроя от ГК «Город» на территории Красносельского района. Суммарно эти дома рассчитаны на 245 квартир. В целом же комплекс состоит из семи жилых домов, два из которых (корпуса 6А и 7А) были введены летом 2017 года. Сегодня в финальной стадии находится строительство еще трех корпусов: 5А, 7Б и 7В, их ввод ожидается до конца этого года.

Также летом были сданы в эксплуатацию три корпуса (2, 3 и 6) «Новой Каменки», проблемного наследия СУ-155 в Приморском районе. В этих корпусах насчитывается 1198 квартир. Всего в комплексе должны быть построены шесть корпусов, из которых 4 и 5 планируется достроить в IV квартале этого года, а корпус 1 запланирован ко вводу во II квартале 2019 года.

Введен в эксплуатацию долгожданный ЖК «Пушкин-Хаус» в Пушкинском районе, который ООО «Васт Дизайн» должно было сдать в 2016 году. Это 6-этажный жилой дом на 82 квартиры.

– По каким объектам уже можно говорить о высокой стадии готовности?

– Как я уже сказал, до конца текущего года мы планируем сдать корпуса 4, 5 ЖК «Новая Каменка» – сейчас общий уровень готовности на обоих корпусах составляет 91%. Также в высокой степени готовности жилой комплекс «Прибалтийский» – еще один проблемный объект ГК «Город» в том же Красносельском районе. Комплекс предполагает строительство пяти жилых домов на 2148 квартир и паркингов. Работающие на объекте подрядные организации подтверждают сроки завершения работ в корпусе 9А – в октябре



2018 года, а в корпусах 9Б, 9В, 9Г и паркингах А, Б, В, Г – 31 декабря 2018 года, что соответствует договору генерального подряда строительства комплекса.

В высокой стадии готовности проблемный объект компании «Норманн» в Колпинском районе – ЖК «Ижора Парк». Напомним, на территории Петербурга идет строительство трех жилых комплексов этой компании: «Ижора парк», «На Заречной» и «Три апельсина». По каждому из них зафиксирована степень готовности, застройщиком представлены графики производства работ, и, учитывая трудное финансовое состояние компании, принято решение об упорядочивании строительства с целью обеспечения эффективного финансирования и скорейшего завершения строительства. Для этого Комитет по строительству Петербурга контролирует работы по объектам и осуществляет координацию действий застройщика с исполнительными органами государственной власти и ресурсоснабжающими организациями.

Например, в сентябре совместно с депутатом Государственной Думы РФ Михаилом Романовым мы провели рабочую встречу с участниками долевого строительства по вопросам завершения и ввода в эксплуатацию проблемного объекта ЖК «Ижора Парк».

Близки к завершению два дома компании «Дальпитерстрой» в Шушарах и пос. Ленсоветовский на 983 квартиры.

– Один из старейших долгостроев – «Охта Модерн». В конце февраля «Группа ЛСР» и Администрация Санкт-Петербурга подписали согла-

шение о проблемном долгострое. Но в конце мая стало известно, что «Группа ЛСР» достраивать дом не будет, а согласилась подготовить документацию и площадку к строительству. Удалось ли сейчас найти решение для завершения строительства объекта?

– Информация о том, что «Группа ЛСР» отказывается работать с объектом, не соответствует действительности. Давайте по порядку. Как известно, застройщик должен был сдать ЖК «Охта Модерн» еще в 2005 году, но неоднократно сдвигал сроки. В мае текущего года, по решению суда, компания «Питер-Констракшн» была признана банкротом. В настоящий момент «Охта Модерн» готов только на 75%. В начале года конкурсный управляющий «Питер-Констракшн» при активном участии Комитета по строительству подписал соглашение с дочерней компанией, входящей в «Группу ЛСР», о проведении обследования конструкций. На данный момент обследование уже завершено. Это был достаточно большой объем работ: комплексный анализ имеющейся технической документации, визуальное инструментальное обследование объекта, фотофиксация дефектных мест, проверка основных несущих конструкций, геодезические измерения для определения кренов объекта и т. д. Работа велась на протяжении двух месяцев. Далее структура «Группы ЛСР» заключила с конкурсным управляющим договор на разработку конструктива и фактически нового проекта, поскольку, как оказалось, то, что уже построено, возводилось не в соответствии с проектом или вообще без всякого проекта. Сейчас

«Группа ЛСР» ведет эту работу, и после прохождения экспертизы и оценки сметной стоимости (а мы сторонники того, чтобы это все подвергалось государственной оценке) конкурсный управляющий будет заключать договор на проведение строительных работ.

– Еще один рекордсмен-долгострой – ЖК «Новая Скандинавия» в Выборгском районе. Есть ли план по его достройке?

– В сентябре этого года в Комитете по строительству состоялось заседание Рабочей группы по защите прав обманутых дольщиков, под руководством Алексея Александровича Золотова – начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Николаевича Албина. В рамках повестки заседания первым вопросом рассматривалось завершение строительства корпусов этого комплекса. Напомним, что «Новую Скандинавию» строят с 1998 года. Работы начинала компания «Петербургстрой-Сканска», в 2002 году передала проект ЗАО «Озерки», которое позже стало называться АО «Группа Прайм». С апреля 2015 года из-за низких темпов строительства комплекс включили в список проблемных долгостроев города. Свои квартиры в недостроенных корпусах ждут около 300 дольщиков. В апреле текущего года «Группа Прайм» признана банкротом. На заседании Рабочей группы конкурсный управляющий заявил, что в ближайшее время будет опубликован отчет инвентаризации активов компании, по итогам которого будет подготовлен план реализации проекта.

– Евгений Петрович, мы говорили об объектах, дольщики которых включены в соответствующий Реестр. Однако существует ряд объектов, дольщики которых в него не включены, но и к бесппроблемным эти дома не относятся...

– Действительно, проблемными в городе считаются 16 объектов долевого строительства, включающих в себя 33 многоквартирных дома. За весь период в Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, было включено 2534 человека, на данный момент из него исключено 1260 человек, в связи с удовлетворением требований участников долевого строительства. И сегодня в Реестре числятся 1274 человека.

Безусловно, есть долгострои, приобретающие квартиры в которых по тем или иным причинам в Реестр не вошли, но это не значит, что решением их вопросов мы не занимаемся. В Петербурге сегодня нет брошенных проблемных объектов, по которым бы нами не были приняты те или иные решения для их достройки. Так, под постоянным контролем Комитета находится объект компании «Трест 102» – ЖК «Панорамы залива» (ранее – ЖК «Екатерингоф») на Двинской улице в Кировском районе. Изначально дом планировалось возвести еще в 2008 году. Застройщик долгое время не приступал к работам, сроки сдачи передвигались. Сейчас при участии строительной компании «Альянс» ведутся работы по завершению строительства объекта.

Другой пример – ЖК «Светлана» компании «Невский луч», возводится



«Панорамы залива»



«Охта Модерн»



«Новая Скандинавия»



«Новая Каменка»



«Ленинский парк»

в Выборгском районе города на Зеленогорской улице. Строительство девелопер не может завершить с 2008 года. Сроки ввода объекта неоднократно корректировались. Комитет по строительству осуществляет весь комплекс необходимых мероприятий: проводит регулярные выездные совещания, контролирует работу подрядных организаций, способствует скорейшему завершению строительства.

– Если говорить о ситуации с проблемными объектами в целом, какие причины, на Ваш взгляд, чаще всего ведут к появлению долгостроев?

– У каждого из этих 33 домов – своя судьба, уникальная история. Где-то причиной стали ошибки менеджмента, где-то – злой умысел. Поэтому и подход к каждому объекту свой, свой комплекс мер. Оценивая в целом ситуацию в отрасли, приведу важный показатель: доля договоров долевого участия, заключенных в проблемных объектах, по отношению к общему количеству договоров, заключенных в рамках 214-ФЗ в городе, не превышает 6%. Это говорит о том, что в целом строительная отрасль Петербурга – добросовестные партнеры и качественные застройщики.

– Программу по привлечению инвесторов к завершению проблемных объектов сейчас разрабатывает Правительство Ленинградской области. Существует ли подобная программа у города?

– Строительное сообщество Петербурга отзывчиво относится к проблемам отрасли, а к вопросу обманутых дольщиков – особенно. У нас немало примеров, когда застройщик, причем не обязательно крупный, способствует завершению того или иного долгостроя. Один из последних примеров – «Группа ЛСР» и «Охта Модерн». Компания «Стоун» сдала два проблемных дома компании «Титан» в поселке Ленсоветовский, сейчас достраивает третий, а четвертый объект завершает компания «Лидер-Групп». Активно участвовала в завершении строительства корпусов «Новой Скандинавии» строительная компания «НКС», уже введен один корпус на 126 квартир, общей площадью 9035 кв. м.

– Вы изучаете опыт по решению проблем дольщиков других субъектов РФ? Делитесь опытом с коллегами?

– Мы принимаем самое активное участие в обсуждении вопросов долевого строительства как на федеральном, так и региональном уровнях. Зачастую регионы, которые богаты земельным ресурсом и более свободны в территориальном плане, чем, скажем, Петербург, реализуют те или иные механизмы по предоставлению земельных участков. Мы же в основном идем по пути разработки законодательной базы. И например, на уровне субъекта разработали закон (Закон Санкт-Петербурга № 307-62 «О мерах по защите прав участников долевого строительства»), позволяющий защитить права граждан, которые официально имеют решение суда о невозможности выполнения их требований в рамках процедуры банкротства, при заключенном договоре долевого участия в период до

середины 2010 года. Мы довольно часто отправляли этот закон по запросу нашим коллегам из регионов, он вызвал живой интерес.

– Согласно последним изменениям в федеральном законодательстве о долевом строительстве, с 1 июля 2019 года на этом рынке главенствующую роль станут играть банки. Поможет ли, на Ваш взгляд, переход на новые «правила игры» устранить проблему обманутых дольщиков?

– Цель этих изменений – максимально защитить права граждан. В процессе обсуждения законодательных инициатив представители Комитета по строительству приняли активное участие в разработке поправок, обозначив на заседаниях городского Штаба по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства под руководством Алексея Александровича Золотова (начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Николаевича Албина) и отраслевую специфику, и социально-экономические возможности региона. По итогам были подготовлены законодательные инициативы Петербурга, которые, по мнению многих регионов и строительного сообщества, носили самый сбалансированный характер. Наши предложения, так или иначе, нашли свое отражение в принятом законопроекте.

– Согласно вступившим в силу поправкам в 214-ФЗ о долевом строительстве, застройщику запрещено привлекать средства дольщиков в случае, если он нарушает сроки сдачи дома более чем на 6 месяцев. В начале октября Комитет опубликовал список таких застройщиков. Может ли, на Ваш взгляд, данная мера усложнить работу по вводу проблемных объектов в Петербурге?

– Все нововведения закона направлены в первую очередь на защиту прав собственников и наделяют уполномоченные банки обязанностью контроля за целевым использованием привлеченных средств граждан. И цель этих новаций – предотвратить появление новых пострадавших участников долевого строительства. Мы приняли вызовы, которые перед нами были поставлены. Я говорю, в частности, об открытии спецсчетов застройщиками: у нас на сегодняшний день более 160 застройщиков (с более чем 400 объектами, находящимися в стадии строительства), среди которых около 5% не открыли на текущую дату спецсчета. Таким образом, строительный комплекс справился с поставленной задачей и, надеюсь, дальше будет исполнять все необходимые законодательные нормы, направленные на безопасность граждан, приобретающих жилье на стадии строительства, от возможных рисков долгостроя и действий со стороны недобросовестных застройщиков. По всем проблемным объектам планомерно ведется завершение строительства в рамках утвержденной «дорожной карты», где также прописан комплекс мер по решению проблем граждан, чьи денежные средства были привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены. С этим документом можно ознакомиться в открытом доступе, на сайте Комитета по строительству.



Долгострой Петербурга и сроки завершения их строительства

№	ЖК / Адрес	Количество граждан, включенных в Реестр по состоянию на 30.09.2018	Количество ДДУ, по состоянию на 01.09.2018	Застройщик, осуществивший привлечение денежных средств	Завершение строительства
1	ЖК «Ленинский парк» (1 жилой дом, паркинг на 62 м/м, 116 квартир) Красносельский район, Ленинский пр., уч. 5 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	5	54	ООО «Высота»	IV квартал 2018 года
2	ЖК «Ленинский парк» (2 жилых дома, 271 квартира) Красносельский район, Ленинский пр., уч. 7 (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести) I этап – корп. Б, В	5	241	ООО «Спутник»	IV квартал 2018 года
3	ЖК «Прибалтийский» (1 жилой дом, паркинг на 202 м/м, 589 квартир) Красносельский район, Ленинский пр., уч. 8 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	50	202	ООО «Азимут»	I квартал 2019 года
4	ЖК «Прибалтийский» (4 жилых дома, 2 паркинга на 534 м/м, 1559 квартир) Красносельский район, Ленинский проспект, уч. 9 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести) 1 этап – корп. А; 2 этап – корп. Б, В, Г	419	979	ООО «Орбита»	IV квартал 2018 года
5	ЖК «Морская звезда» (1 жилой дом, паркинг на 148 м/м, 1164 квартиры) Приморский район, ул. Оптиков, уч. 6 (северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и ул. Оптиков)	94	624	ООО «Спектр»	II квартал 2019 года
6	ЖК «Новая Каменка» (3 жилых дома, 3590 квартир) Район Каменка, квартал 75А, участок 1-75 – корп. 1, 4 и 5	89	3229 (в т. ч. в корп. 2, 3, 6)	АО «СК «Росстрой»	4, 5 корп. – IV квартал 2018 года; корп. 1 – II квартал 2019 года
7	1 жилой дом, 648 квартир Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 557 (Центральный)	4	570	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	IV квартал 2018 года
8	1 жилой дом, 335 квартир Шушары, Новгородский пр., уч. 6 (западнее дома 3, корп. 1, лит. А, по Вишерской ул.)	3	288	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	IV квартал 2018 года
9	1 жилой дом, 950 квартир Парголово, Пригородный, уч. 351, корп. 27 IV этап строительства	1	525	ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	II квартал 2019 года
10	ЖК «Вариант» (7 жилых домов, 999 квартир) Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», уч. 1 (юго-западнее д. 27, лит. А) I этап	112	224	ООО «Ареал»	IV квартал 2019 года
11	ЖК «На Охте» (2 жилых дома, 482 квартиры)	2	313	ООО «Питер-Констракшн»	II квартал 2019 года
12	ЖК «Ленсоветовский» (2 жилых дома, 288 квартир) Шушары, Ленсоветовский, уч. 110 (корп. 5, 10)	132	408 (в т. ч. в корп. 8, 9)	ООО «Титан»	IV квартал 2018 года
13	ЖК «Новая Скандинавия» (2 жилых дома, 186 квартир) Выборгский район, Шувалово, территория предприятия «Озерки», уч. 6, lot 5-2; уч. 7, lot 8-3	42	210 (в т. ч. в лоте 16-14)	АО «Группа Прайм»	Лоты 5-2, 8-3 – II квартал 2019 года
14	ЖК «ТРИО» (3 жилых дома, 160 квартир) Шушары, Пулковское шоссе, уч. 432	28	85	ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит»	III квартал 2019 года
15	ЖК «Ижора Парк» (1 жилой дом, 657 квартир)	9	654	ООО «Норман-Юг»	IV квартал 2018 года
16	1 жилой дом, 247 квартир Пушкин, Оранжевая ул., д. 73, уч. 2, квартал 5	10	-	ЗАО «РСУ-25»	IV квартал 2019 года

Итого: 33 жилых дома на 11 043 квартиры
Общее количество ДДУ: 8606

Источник: Комитет по строительству Санкт-Петербурга

Зарплатные тарифы как проблема отрасли

Михаил Кулыбин / Как нормы формирования уровня зарплаты при ценообразовании госконтрактов становятся предпосылкой к банкротству подрядчика и что можно сделать в создавшейся ситуации? Таковы были основные вопросы круглого стола «Тарифы на заработную плату в строительстве. Нормы и реалии», проведенного Союзом строительных объединений и организаций (ССОО). ➔

Болевая точка

Существующую систему проведения тендеров в системе госзаказа профессионалы строительной отрасли критикуют давно и небезосновательно. Определение победителя конкурса исключительно по критерию самой низкой заявленной цены выполнения контракта стимулирует демпинг и не способствует качеству проведения работ.

Однако есть еще одна область сметного ценообразования стоимости госконтракта, которая создает серьезные проблемы строительным организациям, – это действующие тарифы на заработную плату. Касается это в первую очередь компаний, осуществляющих сложные и специальные работы. «Проблема в том, что при ценообразовании тендеров необходимо учитывать в том числе и такой вопрос, как уровень заработной платы», – подчеркивает директор СРО «Объединение подземных строителей» Сергей Алпатов.

По словам эксперта, одной из причин возникающих проблем является низкий уровень квалификации заказчика, что приводит к соответствующему уровню подготовки документации, в том числе в сфере ценообразования. «В реестр специалистов обязательно включение представителей подрядных организаций, чтобы они могли получить доступ на рынок выполнения работ. Однако к заказчикам такого требования нет. Их квалификация никого не волнует, хотя вопрос грамотной подготовки документов – критически важен», – подчеркивает он.

С ним согласен вице-президент Российского союза строителей, исполнительный директор ССОО Олег Бритов. «Чем сложнее общеэкономическая ситуация, чем тщательнее изыскиваются резервы для экономии бюджетных средств, тем проблема становится актуальнее. Никто не против рационального использования ресурсов, но это не должно идти во вред строительной отрасли», – отмечает он.

Конкретный пример

Начальник отдела внутреннего контроля и консолидированной отчетности ОАО «Метрострой» Елена Еникеева подробно рассказала о ситуации, в которой находятся петербургские строители метро. Поскольку компания большая и выполняет огромные объемы работ, проблемы системы ценообразования в части тарифов на заработную плату на этом примере видны особенно отчетливо.

«На протяжении последних трех лет «Метрострой» регулярно поднимает вопрос о дефиците средств на зарплату. Доля заработной платы основных рабочих по последним заключенным контрактам составляет от 4% до 12% от общей суммы договора. При этом в среднем на протяжении многих лет она составляла около 30% от общей стоимости строительства», – рассказала Елена Еникеева.

По ее данным, сейчас размер средней месячной зарплаты рабочего 4-го разряда, заложенный в цене контрактов, составляет: по Невско-Василеостровской линии – около 11 тыс. рублей, по Фрунзен-



скому радиусу – 28 тыс., на других объектах – 30 тыс. При этом фактическая средняя зарплата рабочих-метростроителей находится в диапазоне 45–60 тыс. рублей в месяц.

«По заключенным в 2014–2015 годах контрактам сроком на 4–7 лет: начальная цена по ним была определена в ценах 2013–2014 годов, переход в цены последующих лет осуществляется путем применения индексов-дефляторов, разработанных Комитетом по экономическому развитию и стратегическому планированию Петербурга. При этом применяется методика исчисления базисно-индексным методом. К сожалению, эта система дает результат, далекий от реального положения дел. Фактически увеличение цен на ресурсы шло гораздо быстрее. По данным Центра мониторинга, рост индекса пересчета должен быть в разы выше, чем предусмотренные прогнозными дефляторами показатели. Основной удар при этом пришелся именно на зарплату», – рассказала Елена Еникеева.

Но и это еще не все. По словам специалиста, при формировании сметной стоимости госконтракта базовые расценки 2000 года переводятся в цены контракта с помощью общеотраслевого индекса на зарплату. Однако этот индекс не учитывает все доплаты, производимые в метростроении: за работу в вечернее и ночное время, за выслугу лет, для дополнительного отпуска и пр. При этом обязательность этих доплат регламентируется и Трудовым кодексом РФ, и отраслевым тарифным соглашением, и коллективным трудовым договором.

«Метрострой» производит все соответствующие выплаты. Отраслевое тарифное соглашение, подписываемое вице-губернатором Петербурга, объединениями работодателей и профессиональным союзом, для государства является гарантией обеспечения прав работника и достойной заработной платы. Однако обязательным оно оказалось только для работодателей. При оценке уровня зарплаты в ходе ценообразования по госконтрактам этот документ во внимание не принимается», – подчеркнула Елена Еникеева.

В результате диспропорции между расчетным по тарифам и реальным уровнем зарплаты «недостачу» компании прихо-

дится покрывать за свой счет, отметила специалист. «Потери подрядчика исчисляются миллиардами рублей. Только по контракту на строительство участка Невско-Василеостровской линии, который необходимо было ввести к Чемпионату мира по футболу, дефицит средств на зарплату составил около 3,5 млрд рублей, а суммарный дефицит за последние три года превысил 5 млрд», – говорит она.

Следствием этого положения стало ухудшение финансового положения как генподрядной, так и субподрядных организаций, задержки по выплате зарплаты и налогов, предбанкротное состояние ряда компаний, уход из метростроения лучших специалистов. «Фактически происходит развал отрасли. Недостачу средств «Метрострой» пытается компенсировать путем привлечения кредитов. Почти 90% кредитной задолженности организации – это деньги на покрытие дефицита средств на зарплату», – заключила Елена Еникеева.

Общая беда

Эксперты отрасли подчеркивают, что проблема эта касается отнюдь не только «Метростроя», хотя на примере компании и можно оценить ее масштаб.

«Это беда всей строительной сферы. В кровельном сегменте происходит то же самое, хотя, может быть, и в менее заметных масштабах. Тем не менее, мы наблюдаем ту же картину. Компании, работающие по госзаказу, постоянно находятся на грани банкротства, а многие уже и обанкротились. Другие, чтобы выжить, отказываются от выполнения подрядных работ по госконтрактам, полностью уходя на частный рынок. И приводит это к тому, что по госзаказу работают демпингующие компании-однодневки, которые заведомо не выполняют работу с необходимым уровнем качества. Поскольку средств на наем квалифицированных кадров в цене контракта просто нет, привлекаются гастарбайтеры – и уровень выполнения работ соответствующий», – подчеркивает президент Национального кровельного союза Александр Дадченко.

Эту позицию разделяет и директор Ассоциации «Дормост» Кирилл Иванов. «Дорожной отрасли эта проблема

касается в полной мере. За последние 3–5 лет строительный рынок потерял порядка 5 тыс. организаций. И немалую роль в этом сыграли те проблемы, о которых мы сегодня говорим», – подчеркнул он.

По мнению эксперта, этот вопрос является частью более общей проблемы – самой системы ценообразования, используемой при подготовке документации для тендеров по госзаказу. «Законодательство в этой сфере требует серьезного реформирования», – соглашается Сергей Алпатов.

Аргументы и контраргументы

Начальник отдела контроля ценообразования Комитета по строительству Санкт-Петербурга Владимир Величко признал существование такой проблемы, хотя и призвал излишне ее не драматизировать. По его словам, все вопросы ценообразования в настоящее время строго контролируются на федеральном уровне. «Если мы отклонимся от утвержденных механизмов ценообразования, нас ждут претензии от Счетной палаты в связи с нерациональным расходованием средств. С другой стороны, попытки достучаться до федеральных ведомств с разъяснением реальности проблемы успеха не имели», – признал чиновник.

Эту информацию подтвердил и начальник сектора контроля ценообразования и разработки нормативов Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга Константин Мошников. «КРТИ пытается поднять этот вопрос перед федеральными структурами уже более двух лет. Пока нас (так же, как и Комитет по строительству) просто не слышат», – сообщил он.

Однако не все строители согласились с такой трактовкой вопроса – в частности, первый заместитель генерального директора ООО «СМУ № 13 Метрострой» Алексей Лазарев: «Существующая нормативная база вполне позволяет заказчику принять меры к увеличению фонда оплаты труда при определенных условиях. Основой для составления смет являются методические рекомендации. Итак, в МДС 83-1.99 «Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство...» четко говорится: «В рыночных условиях размер общего заработка и составляющих его элементов регулируется в рамках действующего законодательства договорными отношениями, действующими как внутри организации, так и во взаимодействии с заказчиками. Договорные отношения определяются отраслевыми, региональными и иными соглашениями». Это положение совершенно четко дает основание заказчику использовать Отраслевое тарифное соглашение для обоснования размера оплаты труда».

В заключение круглого стола Олег Бритов отметил, что обсуждавшийся на нем вопрос крайне актуален для отрасли и он непременно должен быть поднят на XIX практической конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленобласти», которая пройдет 1 ноября. При этом он призвал строителей не только обозначить существующую проблему, но сосредоточиться на предложениях по ее решению.

цифра

11 тыс.

рублей составляет зарплата рабочего на строительстве Невско-Василеостровской линии метро, согласно смете госконтракта



Подстраиваясь под жизнь

Михаил Добрецов / Недавно появившийся на рынке новостроек Санкт-Петербурга формат квартир-трансформеров приобретает все большую популярность. «Строительный Еженедельник» постарался разобраться, в чем причина этого тренда и каковы его перспективы. ➔

Плюс, плюс и еще плюс

По словам экспертов, к такому формату жилья сегодня принято относить квартиры как с заранее заложенной возможностью перепланировки, так и с пространством, изменяемым за счет раздвижных перегородок и трансформируемой мебели. И то, и другое существенно расширяет возможности владельца жилья.

«Идеология квартир-трансформеров достаточно проста. Очевидно, что жизнь человека постоянно меняется: сначала он живет один, потом вступает в брак, появляются дети, они растут, затем покидают родительский дом. Исходный посыл концепции заключается в том, что квартира должна меняться в зависимости от жизненных обстоятельств и пожеланий владельца», — отмечает **генеральный директор архитектурного бюро «ЯРРА Проект» Михаил Копков**.

С ним соглашается **руководитель архитектурной мастерской FUTURA Architects Олег Манов**. «Покупая квартиру, мы не всегда можем предположить, кто именно будет ее конечным потребителем. Сегодня вы живете вдвоем, а через пару лет у вас может появиться маленький ребенок или даже двое», — отмечает он.

«Это тот случай, когда выигрывают все. У застройщика — более привлекательный ассортимент и ликвидность квартир при продаже. Фактически, у него расширяется типология предлагаемых квартир. При этом типология строительных элементов в таких проектах, наоборот, меньше, отсюда экономия при строительстве. Плюс сам факт наличия в портфеле нестандартных планировочных решений — такие «фишки» всегда привлекают внимание. У покупателя появляется возможность для быстрой перепланировки квартиры, без дополнительных вложений в проект — все предусмотрено заранее», — говорит **генеральный директор Архитектурного бюро «А.Лен» Сергей Орешкин**.

Кроме того, такой формат дает максимальную свободу для творческого самовыражения человека и возможность учесть его личные индивидуальные предпочтения. По словам Михаила Копкова, у каждого свои представления о комфорте, и свободные планировки дают любому человеку реализовать именно их. Таким образом, достигается новый уровень клиентоориентированности при подготовке проектов жилья.

Трансформируюсь!

Для организации свободных планировок, прежде всего, конструктивные решения должны позволять организовать открытое, легко изменяемое пространство. По словам Сергея Орешкина, с этой целью используются каркасные системы — колонны, пилоны с диафрагмами жесткости в межквартирных коридорах и лестнично-лифтовых узлах или монолитная наружная стена с диафрагмами жесткости.

Главным способом трансформации пространства является использование раздвижных перегородок, трансформируемой мебели, а также легкость и заведомое обеспечение возможности перепланировки, в том числе за счет большего количества окон.

Через 5–10 лет вариантов квартир-трансформеров будет гораздо больше как в части планировок, так и в части проработок фасадных решений

«Использование этого формата — это способ сделать так, чтобы обитателям таких квартир было удобно всегда — один ли человек находится у себя дома, либо к нему заглянули друзья, спит ли он или работает. И при этом, чтобы им не приходилось переплачивать за функциональность. Это компактные, но очень удобные квартиры, которые доступными средствами — перегородками, многофункциональной мебелью — можно преобра-

жать в зависимости от массы базовых сценариев: утро, вечер, гости, романтический ужин и прочее», — рассказывает **основатель и директор по развитию студии Rumpi Евгений Богданов**.

Это мнение разделяет **коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Ольга Аветисова**. «Популярность набирают квартиры, где жилое пространство можно трансформировать после заселения. Отдельный кабинет или гостиная для встреч с друзьями? Уютный уголок для йоги или игровая? Вариантов сотни», — говорит она.

Самое сложное — реализовать такую концепцию в небольшом по площади жилье. «Большую квартиру трансформером сделать относительно просто. А вот создать маленькую уютную

стен и дополнительным проемам можно использовать встроенную и трансформирующуюся мебель с максимальной пользой», — добавляет Ольга Аветисова.

Кстати, именно такое решение и предложила «Группа ЛСР» в своем проекте «Цветной город» — первой в сегменте индустриального домостроения. В квартирах, получивших название «СуперНовые», покупатель сможет себе позволить перепланировки, ранее доступные лишь в проектах бизнес-класса и выше. И все это — за разумный бюджет.

«Представьте себе пару, которая приобрела однокомнатную квартиру, а через несколько лет молодые решили завести детей. Что в таком случае делать? Покупать еще одну квартиру? Ютиться в одной комнате всем и сразу? Нет! Стоит всего лишь перепроектировать квартиру и сделать дополнительную комнату, которая будет еще и с окном, — говорит Ольга Аветисова. — Нам этого удалось добиться за счет изменения конструктива домов «Цветного города»: жилое пространство квартир «развернуто» к фасаду, тем самым используется все жилое пространство, а в квартиры поступает больше света».

Есть и еще один «побочный эффект» формата: у таких квартир лучше эргономика — отсутствие неудобных узлов и простота размещения мебели в квартире, считает Сергей Орешкин. «Разрабатывая проект «СуперНовых» для «Группы ЛСР», мы рассчитывали все ширины и длины комнат исходя из стандартных мебельных блоков 60 на 60 — все ширины помещений кратны этому размеру», — добавляет Евгений Богданов.

Светлое будущее

Эксперты единодушно отмечают серьезные перспективы такого формата недвижимости. «Как всякое новшество, квартиры-трансформеры должны пройти известный цикл вхождения на рынок. Думается, что этап первичного спроса со стороны заинтересованных энтузиастов пройдет быстро — и к предложению подтянется массовый рынок», — говорит Сергей Орешкин.

«Через 5–10 лет вариантов квартир-трансформеров будет гораздо больше как в части планировок, так и в части проработок фасадных решений, объемно-планировочных решений квартала, его функционала и качества проработки общественных пространств», — отмечает Олег Манов.

Еще более оптимистично настроен Евгений Богданов. «Я полагаю, тренд этот будет только развиваться — подобно тому, как триумфально в нашу жизнь вошли европланировки. Трансформеры — это их следующая логичная реинкарнация. И, если проводить такую параллель, их доля в течение 5–10 лет превысит 50% от общего объема вводимого жилья», — считает он.

мнение



Ольга Аветисова, коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад»:

➔ Ориентируясь на тенденции на рынке и потребности своих клиентов, мы вывели новый формат квартир в своем объекте — «СуперНовая» квартира в ЖК «Цветной город», который «Группа ЛСР» строит в Красногвардейском районе Петербурга. Большую часть квартирографии новых домов в комплексе составляют именно квартиры, где возможна перепланировка. Ведь в наши дни все больше людей хотят организовать жилое пространство на свой вкус, и «Группа ЛСР» идет в ногу с новыми тенденциями, предлагая своим клиентам возможность создать собственную квартиру.

Ипотечный подъем

Лев Касов / Многие эксперты считают текущую рыночную ситуацию оптимальной для приобретения жилья, в том числе с использованием ипотечного кредита. ➔

По экспертным оценкам, по итогам этого года в России будет выдано кредитов на общую сумму около 3,2 трлн рублей. Для сравнения: за прошлый год ипотеки было выдано примерно на 2 трлн. Сегодня банки предлагают клиентам широкую линейку ипотечных продуктов, ставки находятся на историческом минимуме (в среднем – около 9,5% годовых), цены на жилье растут незначительно. Таким образом, сформировались все предпосылки, чтобы граждане имели возможность улучшить свои жилищные условия.

О предпочтениях покупателей «Строительному Еженедельнику» рассказала **начальник ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала «Промсвязьбанка» Светлана Четина.**

– Охарактеризуйте, пожалуйста, основные тренды. Квартиры какого метража и числа комнат покупают с использованием ипотечных кредитов наиболее активно? Велик ли интерес к квартирам с выполненным чистовым ремонтом?

– Основной спрос, конечно же, сконцентрирован на квартирах небольшого метража. Это, как правило, студии или небольшие «однушки». К сожалению, рост реальных доходов граждан пока невелик. Поэтому студии в новостройках – для многих едва ли не единственная возможность приобрести комфортное жилье. Кроме того, такая недвижимость идеально подходит в качестве первого жилья для достигших студенческого возраста детей.

Также мы отмечаем покупки в инвестиционных целях – компактные студии хорошо сдаются в аренду, и вложения сравнительно быстро окупаются.

Квартиры с отделкой, по нашим данным, – в лидерах спроса. Объясняется это прежде всего тем, что плата за ремонт в этом случае как бы растягивается на все годы возвращения кредита, а не ударяет одновременно по кошельку покупателя, как при самостоятельном выполнении отделки. Ставка по ипотечному кредиту – ниже, чем по потребительскому, срок – дольше, а возможность сразу въезжать в готовую квартиру – для многих очень привлекательна.

– Пользуются ли спросом кредиты с господдержкой (маткапитал, «детская ипотека», военная ипотека и пр.)? Какова их доля в общем объеме выдачи?

– Доля ипотечных кредитов с участием государства в общем объеме выдач в нашем банке растет. Для реализации тех или иных возможностей у нас сформированы специальные программы. Господдержка ипотеки осуществляется для определенных слоев населения, при этом их достаточно много, поэтому, ориентируясь на программы банков и свои жизненные обстоятельства, многие могут подобрать самый приемлемый продукт.

Так, материнский капитал можно использовать в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту. Это позволяет увеличить сумму первоначаль-

ного взноса и, соответственно, тем самым обеспечить более низкую процентную ставку. Также им можно досрочно погасить ипотечный кредит, что даст возможность сократить ежемесячную финансовую нагрузку на семью или сократить срок выплаты кредита.

Семейная ипотека дает возможность семьям с детьми воспользоваться ипотекой по более низкой ставке – 6%. Это существенно ниже средней ставки по рынку и призвано способствовать решению демографических проблем. Все эти программы доступны в ипотечном центре «Промсвязьбанка».

Военная ипотека помогает реализовать потребности военнослужащих в собственном жилье в рамках государственной накопительной системы. Ставка на объекты первичного и вторичного рынка по ней – 8,9% годовых. Также можно рефинансировать уже имеющуюся военную ипотеку, при этом значительно сэкономить на переплате.

– На Ваш взгляд, какой вариант более интересен потребителю: широкий выбор программ с возможностью «индивидуальной настройки» или несколько «универсальных» продуктов – простых и понятных для покупателя?

– Конечно же, клиенту больше интересна линейка продуктов с простыми и понятными программами, которые он может выбрать исходя из своей жизненной ситуации.



Например, для тех, кто не хочет или не может ждать, пока скопится сумма на первоначальный взнос, существует программа без него, по которой можно выбрать квартиру у ряда застройщиков. Ставка по ней сейчас начинается от 11,6%.

Для тех, кто уже имеет ипотечный кредит, предлагается программа рефинансирования по более низкой ставке – от 8,8%. Это довольно востребованный продукт, который позволяет значительно снизить ежемесячную финансовую нагрузку на семью и сократить сумму переплат.

Возможно также оформить ипотечный кредит на покупку апартаментов. Этот формат недвижимости в последнее время существенно вырос в популярности, поскольку является очень перспективным с инвестиционной точки зрения. Ставка – от 9,3%.

Генеральная лицензия Банка России № 3251.



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

26–28 октября в «Экспофоруме» состоится 37-я Ярмарка недвижимости. 300 компаний представят городскую, загородную, зарубежную недвижимость. Около 70 семинаров и лекций для специалистов и покупателей жилья пройдет здесь за три дня работы выставки. А в первый день работы Ярмарки, 26 октября, пройдет первый масштабный проект Ярмарки формата B2B – Практическая конференция строителей.

Пятница на Ярмарке традиционно – День специалиста. 26 октября здесь пройдет около десятка мероприятий, адресованных профессионалам рынка.

В зале № 1 с 12:00 и до закрытия выставки будут проходить семинары, презентации, мастер-классы для агентств недвижимости. В программе Дня риэлтора – экспертные мероприятия и must have от ведущих компаний – Яндекс.Недвижимость, Корпорация «Адвекс.Недвижимость», Н-Маркет Про.

В 12:00 портал «Разумная Недвижимость» соберет ведущих аналитиков рынка недвижимости в рамках пресс-конференции «Цены на недвижимость Петербурга и Ленинградской области: неизбежный рост вверх?».

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

Ключевая и ипотечная: каких ставок по ипотеке ожидать покупателям? Локации, сегменты, цены: какая недвижимость подорожает, а какие варианты останутся бюджетными? Основные тенденции и тренды рынка недвижимости Петербурга.

Маркетинговые «фишки» и ходы: чем застройщики привлекают своего покупателя?

В 13:00 газета «Строительный Еженедельник» приглашает девелоперов, инвесторов, банки и аналитиков рынка на круглый стол «Апартаменты как вариант пенсионной стратегии».

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

Покупка апартаментов как вариант пенсионной стратегии – выгоды и ограничения.

Что, где и почему: карта апартаментов Петербурга.

Доходные программы апарт-комплексов – выбираем самый выгодный вариант.

Программы ипотечного кредитования для апартаментов.

Подробнее об участии в круглом столе можно узнать, прислав запрос на адрес эл. почты: pr@asninfo.ru.

В 16:00 портал BSN проведет XXI Форум «Частные инвестиции в недвижимость. Как избежать ошибок?».

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

Ситуация на рынке недвижимости в 2018 году.

Ошибки при инвестировании в недвижимость.

Как минимизировать риски при покупке строящейся недвижимости?

Какая недвижимость наиболее прибыльна? Сравнение инвестиций в недвижимость с другими инвестиционными продуктами.

Можно ли купить недвижимость без стартового капитала?

Прогнозы экспертов для рынка инвестиционной недвижимости.

Зарегистрироваться на форум можно на BSN.ru.

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

26 ОКТЯБРЯ,
ОТЕЛЬ HILTON / ЭКСПОФОРУМ

ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ

КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА

СИНЕРГИЯ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: задачи и проблемы соприкосновения территорий

ВОЗМОЖНОСТИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В ПЕТЕРБУРГЕ:

тренды, проблемы, актуальные кейсы

Регистрируйтесь на сайте **PRO.Y-EXPO.RU**

ПАРТНЕРЫ КОНФЕРЕНЦИИ:



Спонсор Деловой программы





ЖК FAMILIA: здесь живут семейные ценности

Лев Касов / Комфортная среда – вот то, чего хотят люди от жизни в мегаполисе.

Идеальный вариант для современной семьи – удобный «семейный» жилой дом в зеленом, не слишком удаленном от центра районе. Именно таким будет новый жилой комплекс FAMILIA группы компаний «РосСтройИнвест» в престижном Петроградском районе Петербурга. ➡

В европейской (в том числе и российской) традиции применительно к правящим династиям слово «фамилия» обычно относилось не непосредственно к монаршей семье, а ко всему роду. Так, например, Российская Императорская Фамилия – это не только царская семья, но весь Дом Романовых. С этой точки зрения ЖК FAMILIA можно рассматривать как объект семейного наследия, которое будет передаваться из поколения в поколение, только приумножая свою ценность.

Престижный остров

Современные жилые комплексы, концепция которых ориентирована на семейные ценности, сочетают расположение в экологически чистых районах с развитой социально-бытовой инфраструктурой. Это в полной мере касается и ЖК FAMILIA, который будет построен на Петровском проспекте, недалеко от станций метро «Спортивная» и «Чкаловская».

Ближкий к центру, спокойный, респектабельный Петровский остров – это безупречное сочетание экологии пригорода и городского комфорта. По сути – это последняя свободная земля в историческом центре Петербурга, которая обладает характеристиками элитной локации в ее классическом понимании. Это близость к воде, к историческому центру, к большому зеленому зонам и паркам, в том числе на соседних островах, хорошие виды. И в то же время это тихое и несколько уединенное место. Другая такая территория под застройку в Петербурге вряд ли еще найдется. Не случайно остров занял первое место в списке наиболее привлекательных зон редевелопмента по итогам опроса представителей девелоперских компаний, проведенного Colliers International.

Согласно градостроительным планам, к 2025 году здесь планируют возвести около 1,5 млн кв. м жилья примерно для 20 тыс. новых жителей. При этом почти половину пространства займут зеленые насаждения: лишь треть территории будет застроена жильем, примерно одна седьмая часть отведена под общественно-деловую застройку, а пятую часть составят рекреационные зоны.

Петровский остров останется одной из самых экологически чистых зон Петербурга – и одной из самых удобных по транспортной доступности. Он расположен всего в 5 мин. от центра – через Ждановскую набережную на Петроградскую сторону, Тучков и Дворцовый мосты. Недавно построенный мост и магистраль на остров Серный соединяют эту территорию с Васильевским островом, обеспечивают удобный выезд на КАД, Западный скоростной диаметр и далее – в аэропорт, «Лахта Центр» и курортные пригороды.

Инфраструктура плюс

Достаточно высоко развита в локальной и социальной инфраструктура. Аналитики Knight Frank отмечают, что на острове есть два детсада, центр дошкольного образования, а также богатая спортивная инфраструктура – школа высшего спортивного мастерства по легкой атлетике, центр художественной гимнастики, ДЮСШ «Локомотив» и др. Совсем рядом находятся еще несколько спортивных объектов, детских садов и школ. Жителям не нужно будет везти своих детей в образовательные учреждения, кружки и спортивные секции далеко от дома.

Внесет свою лепту в обустройство острова и «РосСтройИнвест». Первые этажи жилого комплекса FAMILIA займут площади коммерческого назначения, где откроются магазины, студии красоты, медицинские кабинеты и другие социально значимые объекты. Вход в них

будет со стороны улицы, чтобы посетители не мешали проживающим. В составе комплекса предусмотрен и детский сад на 100 мест.

«Люди внимательно оценивают сегодня яркую архитектуру жилых комплексов, безопасность проживания, эргономичность планировок и самодостаточность инфраструктуры своей среды обитания, – поясняет **председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.** – Все это мы учитываем при разработке наших проектов».

В петербургском стиле

Архитектурный облик проекта, разработанного бюро «ЯРРА Проект» (входит в ГК «РосСтройИнвест»), сочетает классические петербургские стили – северный модерн и ар-деко, в отделке фасадов используются натуральный камень, архитектурный бетон и декоративная штукатурка бежевых и серых тонов. Три жилых корпуса образуют классический ансамбль и формируют симметричную композицию по фронту Петровского проспекта.

Максимальный комфорт проживания в новом жилом комплексе будет обеспечен высоким качеством строительства, новейшими инженерными разработками и правильно сформированной инфраструктурой.

Внутреннее пространство будет выполнено по высоким стандартам современного домостроения, чтобы жители были полностью довольны своим домом.

Закрытый от движения транспорта двор озеленят и благоустроят по авторскому ландшафтному проекту, в нем появятся детские игровые площадки и зоны отдыха для взрослых: у родителей будет возможность спокойно отпустить ребенка гулять на свежем воздухе во дворе, а при желании – заниматься спортом всей семьей прямо около дома.

Входные группы будут оформлены в едином стиле по дизайнерскому проекту, в парадных устроят помещения для хранения колясок и спортивного инвентаря. На территории комплекса расположится двухуровневый отапливаемый и охраняемый подземный паркинг, в который можно будет спуститься на лифте с любого этажа. В домах установят фильтры дополнительной очистки воды.

Только для своих

«Выбирая место для жизни, потенциальный покупатель квартиры сегодня интересуется не только качеством дома и его расположением, но и социальной инфраструктурой, и будущими соседями, – говорит Игорь Креславский. – Потенциальные покупатели квартир в высоких ценовых сегментах стремятся к изолированности и безопасности».

Этот феномен породил понятие клубного дома, где жильцы – люди одного круга, соседей объединяют семейные и детские интересы (мало кто хочет видеть по соседству асоциальные элементы). В таких домах меньше процент малогабаритных «инвестиционных» квартир, которые часто приобретаются для перепродажи или сдачи в аренду.

Еще одна неотъемлемая характеристика клубных домов высокого сегмента – повышенные меры безопасности. Внутреннее дворовое пространство FAMILIA полностью закрыто для автомобилей и посторонних людей: у каждого жильца будет индивидуальный электронный ключ для доступа на территорию дома или в подземный паркинг. Контроль обеспечат камеры видеонаблюдения, установленные на въездах и входах во двор, детских площадках, во входных группах на первых этажах и в паркинге.

Всё для семьи

Квартирография ЖК FAMILIA соответствует заявленному бизнес-классу, благодаря эргономичным планировкам, высоким потолкам и невысокой плотности: на лестничной площадке будет располагаться от 2 до 5 квартир. Часть квартир будет иметь витражное остекление.

В ЖК FAMILIA не будет квартир-студий (как уже упоминалось, это – дополнительная мера в обеспечении социальной однородности), только 1–4-комнатные квартиры. Зато будет много интересных планировочных решений и эксклюзивных форматов. В частности, в ряде квартир запроектированы ванные с окном, просторные гардеробные, а на верхних этажах – открытые террасы (от 7 до 11 кв. м), где можно просто любоваться закатами и рассветами, а можно организовать собственный сад. А в некоторых квартирах предусмотрено обособленное пространство для родителей – мастер-спальня с собственной ванной комнатой (а иногда и с гардеробной). Это помещение, в котором взрослые могут целиком и полностью реализовать свое право на личную жизнь, – территория, свободная от шумных детских игр, суеты и бытовых забот.

«Покупатель имеет возможность выбирать из разных вариантов или трансформировать пространство по своему вкусу, – поясняет Игорь Креславский. – Мы стараемся разнообразить планировки: делать большие кухни с зоной для общения, отдельные гардеробные, несколько санузлов, видовые квартиры, террасы, ванные комнаты с окнами».

мнение



Михаил Копков, генеральный директор архитектурного бюро «ЯРРА Проект»:



– В проект ЖК FAMILIA мы закладывали ряд идей, призванных обеспечить комфортность пребывания как внутри здания, так и снаружи, во дворе. Архитектуру проекта мы старались выдержать в лучших петербургских традициях. Комплекс соразмерен человеку, не подавляет его, обеспечивая психологический комфорт. Благоустроенные озелененные дворы, в которые нет доступа автомобилям, обеспечивают удобство и безопасность прогулок и отдыха для детей и взрослых. Видовые квартиры с остеклением в пол открывают прекрасные виды на воду, что также является исконной петербургской градостроительной чертой.

Памятник у дома

Максим Еланский / В новых жилых комплексах элементом благоустройства территории все чаще становятся памятники и малые архитектурные формы. В Петербурге более 600 памятников и мемориальных архитектурных объектов. Большинство из них установлено в центральных кварталах города и его исторических пригородах. В последние годы памятники стали активно возводиться и на территории современных жилых районов, в том числе по инициативе девелоперов. ➔

Презенты от застройщика

Пионером установки «квартальных» памятников и скульптур в новых жилых комплексах Петербурга в начале 2000-х стала девелоперская компания «М-Индустрия». В частности, в 2007 году она установила «Коня, приносящего удачу» во дворе своего ЖК «Дом на Дачном» на юге города. Монумент понравился местным жителям, но, увы, не принес удачу самому застройщику. После кризиса 2008-го у «М-Индустрии» начались проблемы – и к настоящему времени она давно обанкротилась.

Чуть позже памятниками у жилых комплексов заинтересовались и другие петербургские застройщики. Среди таковых «Строительный трест», «Эталон ЛенСпецСМУ».

Директор по продажам компании «Строительный трест» Сергей Степанов считает, что тематические элементы благоустройства нужны всем районам, особенно новостройкам, и напоминает, что несколько лет назад компанией «Строительный трест» был открыт памятник Сергею Есенину у одноименного комплекса в Выборгском районе. «Любые архитектурные формы на территории жилого комплекса всегда являются частью общей концепции проекта, и по сравнению с общей стоимостью создания многоквартирного жилого дома изготовление и установка таких монументов и композиций не является ощутимо затратной статьей расходов для девелопера. Саму работу по созданию этих элементов, безусловно, нужно доверять профессиональным художникам, скульпторам и дизайнерам», – отмечает Сергей Степанов.

«Мы серьезно относимся к историческому наследию в нашем городе и сохраняем память об истории мест, где реализуем наши проекты, память о людях, которые работали на предприятиях в годы войны, – рассказывает **генеральный директор АО «Эталон ЛенСпецСМУ» Геннадий Щербина**. – Так, на набережной реки Смоленки, на территории ЖК «Самоцветы», мы установили обновленный памятник рабочим завода им. М. И. Калинина, основанного в 1869 году. Десятиметровый постамент выполнен из гранита, сам памятник – из ковanej меди. Монумент стал местом притяжения для жителей как комплекса «Самоцветы», так и близлежащих кварталов Васильевского острова. Весной прошлого года на Московском проспекте, 115, АО «Эта-



кстати

В конце августа текущего года Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга объявил о проведении открытого архитектурного конкурса по созданию тематических объектов благоустройства с размещением в центральных районах малых архитектурных форм, символизирующих историю и культуру Петербурга.

К участию приглашены архитекторы, скульпторы, дизайнеры, художники (отдельные мастера или мастерские, творческие коллективы). В состав жюри и экспертного совета конкурса вошли представители исполнительных органов государственной власти, творческих союзов, общественного движения «Красивый Петербург», искусствоведы, скульпторы и архитекторы. Специалисты будут оценивать

работы на соответствие художественного образа историческому контексту территории и архитектурно-градостроительной ситуации, художественную выразительность, пластическое и техническое решение скульптур, в том числе вандализмоустойчивость.

Конкурс проходит по трем тематическим категориям: «Образ Санкт-Петербурга – литературный Санкт-Петербург», «История Санкт-Петербурга – Санкт-Петербург петровского времени» и «Архитектурный облик города – традиции ленинградского авангарда». По его итогам победители получат денежное вознаграждение, а их работы украсят территорию Петроградского, Василеостровского и других районов города. Работы на конкурс принимаются до 26 октября.

Общественная инициатива

В новых жилых кварталах памятники и архитектурные арт-объекты появляются не только по инициативе застройщиков, но и по волеизъявлению самих граждан. В частности, полгода назад на улице Композиторов, 4, во дворе был установлен памятник блокадной кошке. Решение об установке объекта было принято общим собранием многоэтажки. Блокадную кошку могут увидеть не все желающие, двор жилого комплекса закрыт от посторонних.

Инициаторами появления архитектурных форм могут быть и районные чиновники. Два года назад на Савушкина, 3, у станции метро «Черная Речка» был установлен необычный монумент с названием «Пушкин ушел». Внешне он собой представляет бронзовую скамью, на которой лежат плащ, цилиндр и открытая книга с пером. Все это вещи Александра Сергеевича, которые он оставил на скамейке перед дуэлью. Примечательно, что мемориал занял площадку, ранее облюбованную объектами незаконной торговли.

В декабре 2015-го, также по инициативе Администрации Приморского района, на Фермерском шоссе, 41, у Удельного рынка был установлен памятник шарманщику.

В марте 2017-го в сквере на улице Одоевского на

Васильевском острове открыли памятник Иосифу Бродскому. Монумент был выполнен художником Евгением Ротановым в рамках симпозиума-конкурса по городской скульптуре «Балтийский образ», который проводил Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга (КГА). Правда, спустя короткое время с него была снята табличка с именем поэта, так как монумент не был полностью узаконен Смольным. Теперь памятник официально считается парковой безымянной скульптурой.

Отметим, что совсем недавно КГА обеспокоился количеством растущих в городе памятников. Чиновники ведомства отмечали, что в ряде случаев администрации районов согласовывают проекты застройщиков, общественности без представления их на согласование в КГА и в КГИОП. Тем самым, считают они, оказывается негативное влияние таких монументальных изображений на визуальные характеристики сложившейся городской среды. При этом в настоящее время отсутствует правовой механизм демонтажа самовольно установленных объектов благоустройства, в том числе произведений монументального искусства.

Необходимость согласования установки памятников для застройщиков, управляющих компаний, муниципальных образований – дополнительная головная боль. Поэтому чаще всего они довольствуются установкой на своих территориях скульптур, объектов, относящихся к малым архитектурным формам. Правда, иногда эти формы не такие уж и малые. К примеру, на придворовой территории ЖК «Гранд Фамилия» на проспекте Космонавтов установлена пятиэтажная конструкция в виде Эйфелевой башни. Застройщик задумывал своей жилой комплекс как «французский квартал». «Эйфелева башня» стала центральным акцентом двора.





20 лет
на рынке
недвижимости

Входит
в 3-ку
лидеров
по объемам
строительства
в СПб и Лен.
области

Регулярный
партнер
города
по гос.
закупкам
жилья

КВАРТИРЫ НА ЮГЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖК «Шушары»

М «Купчино» 5 минут
на транспорте

К. 33.1

25,4 м²

1,7
млн.р.**

тел.: **305-36-36**

Офис продаж: Лиговский пр., д. 94, к. 2

www.dalpiterstroy.ru

* Согласно исследованию, проведенному Национальным объединением застройщиков жилья совместно с порталом www.aif.ru на 2016 год.

** Указана стоимость квартиры общей площадью 25,4 кв. м. в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, п. Шушары, Новгородский пр., участок 12, (северо-западная доля 3, корпус 1, антресоль А по Лиговскому ул.). С проектной декларацией можно ознакомиться в отделе продаж компании по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., 94, к. 2 или на сайте www.dalpiterstroy.ru. Рассрочку предоставляет застройщик ООО "СК "Дальпитерстрой".

Замороженная клюква

Лидия Туманцева / По данным Министерства строительства Карелии, по состоянию на сентябрь текущего года в реестр пострадавших граждан внесено 22 человека. Проблемными новостройками признаны 2 объекта Петрозаводска. ➔

В 2014 году в Петрозаводске на улице Паустовского компанией ООО «ВР-Строй», руководство которой осуществляли братья Александр и Максим Клюквины, было начато строительство 12-квартирного жилого дома. Все квартиры в объекте были выкуплены еще на стадии котлована – и не только выкуплены, но и полностью оплачены. Дело в том, что Клюквины так красноречиво рассказывали о будущем объекте, подкрепляя свои сказки демонстрацией возводимого рядом якобы их же компанией и готового на 99% объекта, что люди, видя, что дела спорятся, верили развешенной братьями «клюкве» и вкладывали свои деньги в проект. Однако в III квартале 2015 года, когда объект достиг уровня третьего этажа, стройка встала. Рассказывать о предпринятых обманутыми дольщиками шагах, чтобы призвать к ответу братьев Клюквиных, нет смысла. Вся информация есть в Интернете, включая официальные письма Президенту России и печальную историю дольщицы, у которой банк забрал не только право на недостроенную квартиру, но и жестко поднял процент по ипотеке. Мытарства «клюквинцев» продолжались до сентября 2018 года. При этом нужно отметить, что дольщики за время простоя сумели за свой счет возвести бетонную отмостку, поставить входную дверь в единственном подъезде, чтобы сохранить уже построенное, а также образовать свое ТСЖ. Республиканское Министерство строительства не вмешивалось в стройку, однако не потому, что игнорировало обращения

Обманутые дольщики Республики Карелия. Хроника событий 2014–2018 гг.		
2014		
12-квартирный жилой дом по ул. Паустовского (г. Петрозаводск) Застройщик: ООО «ВР-Строй» Срок сдачи: III квартал 2015 года	Многоквартирный жилой дом в районе 1-го Сайнаволоцкого переулка (г. Петрозаводск) Застройщик: ООО «Малозажное строительство» Срок сдачи: I квартал 2015 года	Начало строительства
2015	2016	Заморозка строительства
5 лет строительства 3 года заморозки 3 года задержки 12 квартир продано из 12 1 гражданин в реестре 11 оформили собственность в судебном порядке	5 лет строительства 2 года заморозки 3 года задержки 21 из 23 квартир продано 21 гражданин в реестре	Ожидание дольщиков
2018		
готовность 85%	готовность 50%	Возобновление строительства
Ведется поиск новых инвестора и застройщика. Завершение строительства намечено в 2018 году		

По данным открытых источников и Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия

обманутых участников стройки, а потому, что законодательно стройка ниже четырех этажей не подлежит министерскому контролю. Диалог с обманутыми дольщиками в течение всего этого времени велся и Администрацией Республики Карелия, и министерством, что в конце концов принесло плоды. Парламентом Карелии 20 сентября 2018 года был принят проект закона, при-

званный помочь обманутым дольщикам. Согласно законопроекту, гражданам, включенным в реестр обманутых дольщиков, будут безвозмездно предлагаться квартиры в других домах. В свою очередь, застройщики, в чьих домах будут предоставляться такие квартиры, получат право на безвозмездные земельные участки. Кроме законопроекта, есть у «клюквинцев» и утвержденный главой Республики

план-график завершения строительства, согласно которому их дома планируется ввести в эксплуатацию в конце нынешнего года. На лучшее надеются и дольщики второго проблемного объекта Петрозаводска – жилого многоквартирного дома в районе 1-го Сайнаволоцкого переулка. В реестр пострадавших граждан по данному объекту включен 21 дольщик. Решением их проблемы, а также мероприятиями по предотвращению появления новых обманутых дольщиков в Республике Карелия уже три года занимается специально созданная при Администрации рабочая группа. Благодаря ее деятельности, а также постоянному мониторингу ситуации Администрацией Республики Карелия и республиканским Минстроем разрастание проблемы удалось прекратить. «Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия как органом, осуществляющим контроль в области долевого строительства на территории региона, информация, в случае переноса сроков ввода дома в эксплуатацию, направляется в правоохранительные органы и в прокуратуру для проверки деятельности застройщика, – поясняет заместитель премьер-министра Правительства Карелии Оксана Чебунина. – Также осуществляется профилактическая работа с компаниями-застройщиками, ведется постоянное информирование об изменениях в действующем законодательстве о долевом строительстве, проводятся совещания и обучающие семинары».

КСТАТИ

На территории Республики Карелия в рамках 214-ФЗ 29 организаций ведут строительство 65 многоквартирных жилых домов. По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Карелия, за первое полугодие текущего года выдано 780 разрешений на строительство, что на 35 разрешений больше аналогичного периода в 2017 году.

АСНинфо | НОВОСТИ

Минфин направит в Фонд защиты дольщиков 5 млрд рублей
Минфин России планирует в 2018 году докапитализировать Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства на 5 млрд рублей. Об этом сообщил первый вице-премьер, министр финансов РФ Антон Силуанов. «Есть предложение увеличить имущественный взнос на 5 млрд рублей в связи с необходимостью поддержки этого института, у которого проблемы с Urban Group и другими застройщиками. В этом секторе есть риски. Считаем целесообразным оказание содействия», – отметил он.
Минстрой будет софинансировать строительство инфраструктуры в рамках нацпроекта
Минстрой России выделит средства на софинансирование объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. Об этом заявил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин во время парламентских слушаний. Он отметил, что на эти цели планируется направить денежные средства в виде субсидий регионам на конкурсной основе. «Это основная программа, которая позволит регионам, у которых нет возможности полностью профинансировать за счет своих бюджетов инфраструктурные объекты, их

построить. Речь идет о тех кварталах, где жилье уже построено», – прокомментировал Никита Стасишин. Замглавы Минстроя добавил, что сейчас ведется работа по расширению целей направления средств, в том числе на компенсацию застройщикам платы за подключение к инженерным сетям.
Центробанк изменит требования по резервированию кредитов на строительство
Банк России изменит требования по резервированию кредитов на строительство и оценке проектного финансирования. Об этом на парламентских слушаниях в Госдуме заявила зампред Банка России Ольга Полякова. Ставка по кредитам, выдаваемым застройщикам уполномоченными банками в рамках обновленного 214-ФЗ, может быть даже ниже, чем ключевая ставка ЦБ, составляющая на сегодня 7,5% годовых. Но только для той части кредита, которая обеспечена деньгами дольщиков, разместивших свои деньги на счетах эскроу. В отношении необеспеченной средствами соинвесторов части будут действовать рыночные ставки. Такое требование к резервированию кредитов пока еще не введено, но активно обсуждается сегодня участием представителей ЦБ и уполномоченных банков, а соответствующие изменения в инструкциях регуляторов для банков уже готовятся к утверждению, уточнила Ольга Полякова.

Она подчеркнула, что при кредитовании застройщика в рамках проектного финансирования (которое становится обязательным для девелоперов с 1 июля 2019 года) банку необходимо оценивать как финансовое состояние самого застройщика, так и качество его проекта.
«ДОМ.РФ» тестирует механизм гарантий банкам по проектному финансированию
Специальный механизм предоставления банкам гарантии в рамках их работы по предоставлению проектного финансирования застройщикам в настоящее время тестируется, заявил Александр Плутник, генеральный директор государственной компании «ДОМ.РФ» (ранее – АИЖК). «Мы с крупнейшими российскими банками разработали продукт, сейчас мы его тестируем», – сказал он, уточнив, что гарантия рассчитана не столько на удешевление кредитов банков, сколько на создание у них «аппетита» к этой деятельности. «Чтобы мы все вместе научились с этими рисками работать», – пояснил Александр Плутник.
Центробанк выступил против поэтапного раскрытия эскроу-счетов
Поправка о поэтапном раскрытии счетов эскроу в настоящее время не разрабатывается. Об этом заявил заместитель министра строительства РФ Никита

Стасишин во время семинара «Банковское сопровождение деятельности застройщиков». «Против поправки выступает ЦБ РФ. Введение поэтапного раскрытия счетов эскроу могло бы сократить издержки застройщиков. В то же время, при действующем варианте закона, застройщики могут удешевить проектное финансирование при увеличении скорости продаж в проекте», – отметил он. Никита Стасишин также сообщил, что поправки в закон о долевом строительстве, вступившие в силу летом этого года, будут откорректированы в осеннюю сессию Государственной Думы РФ.
В рамках нацпроекта не предусмотрено выделение средств на развитие ипотеки
На реализацию нацпроекта «Жилье и городская среда» до 2024 года будет направлено 1,77 трлн рублей, говорится в уточненном паспорте проекта. Объем федерального финансирования нацпроекта в период 2019–2024 годов составит 891 млрд рублей. Остальные 186 млрд будут изысканы за счет региональных бюджетов, а также внебюджетных источников. По распределению федеральных средств главные разделы нацпроекта выглядят так: «Жилье» — 190 млрд, «Формирование комфортной городской среды» — 270 млрд, расселение аварийного жилищного фонда — 432 млрд рублей. На раздел «Ипотека» бюджетных ассигнований в рамках нацпроекта не предусмотрено.

Стройка по-новому: оптимизм и опасения

Михаил Кулыбин / На Петербургском Всероссийском жилищном конгрессе, прошедшем недавно в рамках Гражданского Жилищного Форума, обсуждались самые злободневные и актуальные вопросы развития строительной отрасли. Не могли эксперты обойти вниманием и такие насущные темы, как реализация национального проекта в этой сфере и переход от долевого механизма финансирования возведения жилья к проектному кредитованию. ➔

Этим вопросам в значительной степени были посвящены пленарное заседание «Стратегия развития рынка недвижимости в новых экономических условиях» и конференция «Массовое жилищное строительство: закон и рынок». Так или иначе, эта тематика затрагивалась и на многих других мероприятиях конгресса, которых состоялось около 400.

Всегда готовы!

Наибольший оптимизм в отношении перевода жилищного строительства на новые рельсы и достижения поставленного «майским указом» Президента России Владимира Путина ориентира по годовому вводу к 2024 году 120 млн кв. м жилья продемонстрировали чиновники.

Заместитель председателя Правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин подчеркнул, что представляемый им регион является одним из немногих субъектов РФ, в котором была выполнена ставившаяся ранее задача строить по 1 кв. м на человека. Напомним, в области по итогам прошлого года ввели в эксплуатацию 2,64 млн кв. м – 1,47 кв. м на каждого жителя (второе место за Подмосковьем – около 1 кв. м).

Михаил Москвин сообщил, что за январь–сентябрь этого года сдано почти 2,09 млн кв. м, что на 5% больше, чем годом ранее, и составляет 92% от годового показателя. «И у нас еще очень большой задел на будущее – работы идут на 669 стройплощадках. В рамках этих проектов всего будет возведено примерно 10,5 млн кв. м жилья», – добавил он. Чиновник признал, что эти успехи были достигнуты в рамках долевой системы финансирования строительства жилья. «Подчеркну, однако, что часть застройщиков уже начинает переходить на проектное финансирование», – отметил он.

По словам **главы Комитета Смольного по градостроительству и архитектуре Владимира Григорьева**, в Санкт-Петербурге в настоящее время действуют разрешения на строительство более 20 млн кв. м жилья. «Значительная часть разрешений получена застройщиками до 1 июля 2018 года, в преддверии вступления в силу изменений в 214-ФЗ. Таким образом, можно констатировать высокий профессионализм петербургских девелоперов, которые обеспечили себе задел работы на период перехода к новой системе финансирования», – отметил он.

По мнению Владимира Григорьева, Петербург в целом готов внести свой вклад в выполнение задачи ввода 120 млн кв. м жилья в год, поставленной Президентом. «Для этого надо увеличить объем сдачи примерно до 4 млн кв. м (на 2018 год – плановый показатель – 3,2 млн). Это вполне реализуемая задача», – считает он. При этом, как отметил чиновник, нельзя забывать, что нацпроект в жилищной сфере предполагает не только количественное увеличение объемов ввода, но и повышение качества жизни. «Недопустимо жертвовать комфортностью городской среды ради формального увеличения сдачи квадратных метров», – подчеркнул Владимир Григорьев, добавив, что, в частности, необходимо решать задачи развития транспортной и социальной инфраструктуры.

Эту позицию разделяет **замглавы Комитета Смольного по строительству**



Евгений Барановский. «Рост объемов ввода жилья, который требуется от нас в рамках реализации национального проекта, требует столь же быстрого развития социальной инфраструктуры. Для решения стоящих перед отраслью задач необходимы здоровый, живой диалог и сотрудничество между властью и бизнесом. И мы рады, что петербургские компании понимают это и берут на себя часть затрат на эти цели», – отметил он.

По данным чиновника, с 2012 года с городскими застройщиками заключены 167 договоров по строительству объектов социальной инфраструктуры на общую сумму порядка 120 млрд рублей. «Только в 2018 году будут введены в эксплуатацию 23 соцобъекта, построенных за счет средств застройщиков, на общую сумму около 10 млрд рублей», – сообщил Евгений Барановский.

Он добавил также, что петербургские девелоперы активно приступили к переходу на работу по новой схеме: «Более 200 застройщиков (примерно 95% от всех, кто реализует проекты в Петербурге) уже открыли специальные счета для строительства своих объектов, как это требуют последние вступившие в силу поправки в Закон № 214-ФЗ».

Сложности в пути

Однако некоторые эксперты смотрят на ситуацию с гораздо меньшим оптимизмом. Наиболее остро выступил **председатель совета Межрегионального объединения организаций специального строительства Михаил Викторов**. «Сейчас принято говорить о «некоторых шероховатостях» при реализации реформ. На мой взгляд, это слишком мягко сказано. На самом деле перед строительной отраслью стоят огромные проблемы», – заявил он.

По словам специалиста, согласно проведенным исследованиям, средняя рентабельность работы в строительной отрасли в настоящее время составляет всего 1,8%. «Отсюда – массовые банкротства. Но прогноз – еще хуже. При сохранении тех тенденций, которые господствуют сейчас, через пять лет рентабельность упадет до минус 8%. Число банкротств вырастет, а с ним – и количество пострадавших дольщиков», – считает он.

«Мы говорим о планах к 2024 году ввести 120 млн кв. м. Между тем, с уровня 2014 года, когда объем сдачи прибли-

зился к 85 млн кв. м, мы упали почти на 10%: в 2017-м было сдано лишь 78,5 млн, а в этом году, видимо, будет еще меньше. По некоторым прогнозам, вместо роста в ближайшей перспективе нам грозит снижение объемов ввода до 50–60 млн кв. м в год. Цены на жилье при этом поднимутся минимум на 20–30%, что серьезно подорвет платежеспособный спрос», – обрисовал мрачную картину будущего Михаил Викторов.

В целом он считает решение о ликвидации долевой схемы финансирования скоропалительным и ошибочным. По оценке эксперта, подавляющее большинство обманутых дольщиков пострадало не в результате низкого качества Закона № 214-ФЗ, а именно при попытках так или иначе его обойти. «Таким образом, проблемы, существующие в рамках долевой схемы, чрезвычайно и неоправданно раздуты», – резюмировал он.

Кроме того, Михаил Викторов высказал сомнение в целесообразности перевода финансовой ответственности в банковскую сферу. «Приведу две простых цифры. Достройка всех имеющихся в стране на сегодняшний день долгостроев (без детального разбора ситуации по каждому из них) оценивается в 131 млрд рублей. Между тем, только в 2017 году на спасение всего трех крупных банков Центробанк РФ выделил 2,6 трлн рублей. Как бы нам не получить в результате задуманных реформ вместо обманутых дольщиков пострадавших вкладчиков, причем в куда больших масштабах», – говорит эксперт.

Вице-президент Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палаты, член Советов НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ Антон Мороз в целом не разделяет алармических настроений коллеги, однако признает, что ситуация в отрасли очень непростая. «Петербург и Ленобласть (так же, как и большая часть городов-миллионников) занимают лидирующие позиции в сфере жилищного строительства, в них дела обстоят сравнительно благополучно, и они больше других готовы к реформам в отрасли. Но если взглянуть на ситуацию во многих других субъектах РФ, выяснится, что положение там значительно менее благоприятное. Поэтому именно им надо уделить повышенное внимание», – отметил он. Эта позиция нашла горячую поддержку у ряда участников конгресса, прибывших из регионов.

Принять меры

Все участники форума отмечали, что строительная отрасль нуждается в совершенствовании законодательства и стимулирующих мерах со стороны государства.

«Текущая редакция Закона № 214-ФЗ, безусловно, надежно защитила дольщика. Но приходится признать, что теперь недостаточно обеспечены интересы застройщиков», – отметил **депутат Государственной Думы РФ Сергей Вострецов**. Он сообщил, что сейчас законодатели рассматривают корректировки, призванные помочь девелоперам. «В частности, оценивается возможность предоставить застройщикам право поэтапно раскрывать средства с эскроу-счетов, по мере выполнения тех или иных стадий строительных работ», – сообщил депутат.

Владимир Григорьев задался вопросом, который беспокоит многих застройщиков. «Главная задача сейчас – не просто довести объем ввода жилья в городе до 4 млн кв. м, но создать условия, чтобы обеспечить покупательский спрос. Ведь девелоперы строят не столько жилья, сколько способны возвести, а столько, сколько люди готовы купить. Для максимизации ввода при обеспечении должного качества и сдерживании цен необходимо использование типовых, повторяющихся проектов, особенно при создании социальной инфраструктуры», – считает он.

Михаил Москвин отметил, что в законодательство Ленобласти планируется внести ряд изменений, которые будут способствовать развитию жилищного строительства: «Мы намерены оказывать помощь девелоперам в сфере снижения затрат. Это и вопросы подключения к сетям, и выкуп социальных объектов, и ряд других мер. Главная их цель – помочь застройщикам сохранить высокие объемы ввода».

Антон Мороз подчеркнул, со своей стороны, что необходимо не только стимулировать спрос на жилье, но и формировать меры государственной поддержки самой строительной отрасли. **Председатель Наблюдательного совета Гражданского Жилищного Форума Александр Вахмистров** выразил мнение, что для реализации нацпроекта в сфере жилищного строительства Правительством РФ будут приняты специальные программы. «Уже сейчас в регионах идет проработка «дорожных карт», в которых будут учитываться меры, необходимые, чтобы поддерживать отрасль», – сообщил он.

справка

Организатором Гражданского Жилищного Форума традиционно выступил «Бюллетень недвижимости», при поддержке органов власти и подведомственных им учреждений, международных, всероссийских и региональных профессиональных объединений, саморегулируемых и общественных организаций. Генеральным партнером стала корпорация «Адвекс. Недвижимость», стратегическим партнером – Группа ЦДС, генеральным спонсором – банк ВТБ, стратегическими медиапартнерами – газета «Строительный Еженедельник» и портал «АСН-инфо».

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

АСН-инфо
Агентство строительных новостей



Успей купить квартиру!

ЦДС
СТРОИМ
ДЛЯ ЖИЗНИ

ПО НИЗКОЙ СТАВКЕ

6,0 %
Годовых

В любом
районе



320 12 00 cds.spb.ru

Условия кредитования «Ипотека для граждан с детьми», при покупке готовой квартиры по договору купли-продажи либо приобретении у юридического лица (застройщика) жилого помещения, находящегося на этапе строительства (по 214-ФЗ), по договору участия в ДДУ, ставка 6% годовых при условии страхования рисков причинения вреда жизни и здоровью, а также страхования имущества, передаваемого в залог (после оформления права собственности). Акция действует для граждан РФ, у которых с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. родился второй, третий и/или последующий ребенок, гражданин РФ. Льготная ставка 6% действует: первые 3 года при рождении с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. второго ребенка; первые 5 лет при рождении с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. третьего или последующего ребенка; первые 8 лет при рождении с 01.01.2018 по 31.12.2022 г. 2 и более детей (второго, третьего ребенка и/или последующих детей). После окончания срока действия льготной ставки действует ставка в размере ключевой ставки ЦБ РФ (на дату заключения кредитного договора), увеличенной на 2%. Срок кредита: от 3 до 25 лет. Размер кредита до 6 млн рублей. Первоначальный взнос от 20%. Сроки проведения акции: с 18.02.2018 по 31.12.2022 г. Акция может быть отменена/изменена Банком без предварительного уведомления. Расходы по оценке, страхованию – в соответствии с тарифами оценочных и страховых компаний. «ДельтаКредит» оставляет за собой право на изменение любой части данного сообщения без предварительного уведомления. Не является публичной офертой. АО «КБ ДельтаКредит», Ген. лицензия Банка № 3338. ЦДС «Московский» строительный адрес: СПб, Пулковское ш. 30, лит. В, уч. 3. Застройщик: ООО «ГК». Проектная декларация на vtoim-spb.ru. ЦДС «Золотое время» дом сдан, СПб, Севастопольская ул. д. 9, лит. А.