

Construction

www.asninfo.ru

WEEKLY

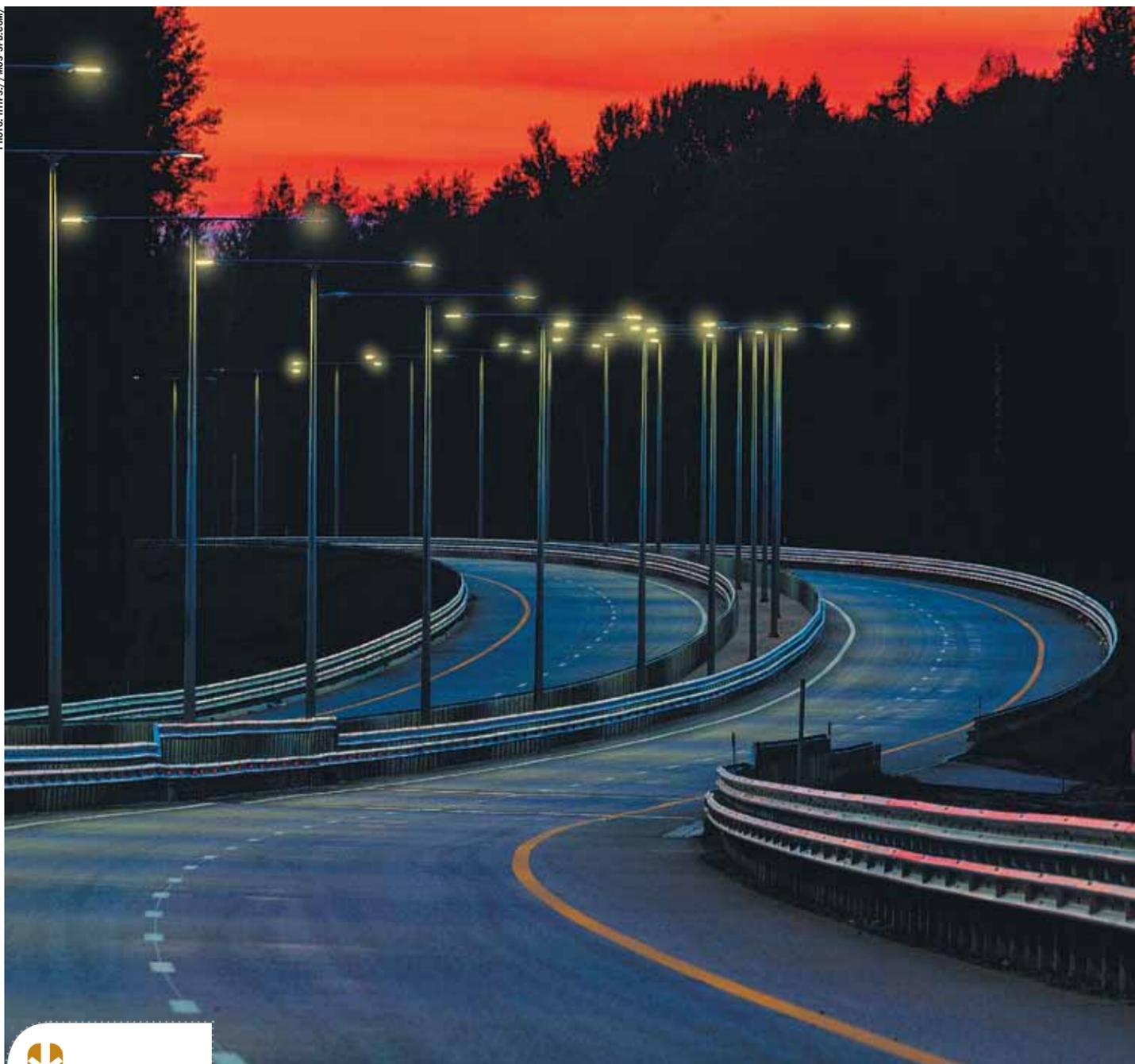
published
since 2002

№5 (856)
February 25th,
2019

Special Edition

МІРІМ 2019

PHOTO: [HTTPS://MOS.SPB.COM/](https://mos.spb.com/)



M-11 Highway — Route from Europe to Western China

Moscow–St. Petersburg M-11 Toll Highway is an infrastructure project unprecedented in the contemporary history of Russia. Two Capitals Highway LLC is carrying out construction of the highway section from Veliky Novgorod to Saint Petersburg. (For more details, see pp. 6–7)

Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ,
ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

КВАРТАЛ

на берегу залива

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ПР. ГЕРОЕВ/ЛЕНИНСКИЙ ПР.

ОГНИ ЗАЛИВА
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
КОМФОРТ-КЛАССА

Housing complex
in Saint Petersburg

Застройщик ООО «Дудергофский проект». Подробная информация и проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru

БФА ДЕВЕЛОПМЕНТ +7 812 611 0550 ognizaliva.ru

Балтийская
Металлургическая
Компания

ЗНАЕМ О МЕТАЛЛЕ ВСЁ

15 ЛЕТ

Листовой прокат
Сортовой прокат • Трубный прокат
Арматура • Рельсы

194156, Санкт-Петербург,
пр. Пархоменко д.10, корп. 2, оф. 415
+7 (812) 777-111-5, +7 (921) 773-111-5,
bmkb@bmk.spb.ru, www.bmk.spb.ru



ROSTROYINVEST

FAMILIA

ESTATE ON PETROVSKY ISLAND

YOUR HOME
HAPPENS HERE

+7 (812) 331-50-00

FAMILIA.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

Руководитель PR-службы: Оксана Корнюкова
E-mail: pr@asninfo.ru. Тел. +7 (921) 649-81-44

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

Отдел рекламы: Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Елена Савоскина, 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 (редакционной, а также по каталогам ООО «ПРЕССИНФОРМ», ООО «Урал-Пресс СПб», объединенному каталогу «Пресса России», каталогу электронных изданий МАП, электронному каталогу АО «Агентство «Роспечать») 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 «Интервью», «Объект», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

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

Выходит еженедельно по понедельникам (специалы – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.

Тираж – 9000 экземпляров

Заказ № 16

Подписано в печать по графику 22.02.2019 в 17:00
Подписано в печать фактически 22.02.2019 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.)



ЮУ
Региональное издание года (лауреат 2017, 2018 гг.)



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: HTTP://WWW.KREMLIN.RU/



Владимир Путин, Президент России:

«Если кто-то предпочитает работать по накатанной, не напрягаясь, избегать инициативы и ответственности, то лучше сразу уйти. Я уже слышу, что «там нельзя», «здесь слишком сложно». С такими настроениями лучше к снаряду не подходить».

Подробности на стр. 22



Issue Quotation

Vladimir Putin, Russian President:

“If someone prefers following the long-established routine, having it easy, avoiding initiative and responsibility, they should better to retire at once. People will always say that “this is prohibited”, “that is too complicated”. This is the wrong spirit to approach challenges.”

For more details, see p. 23

Роман Голованов: «Петербург выставляет на международную витрину знаковые инвестиционные проекты»

Екатерина Иванова / Несмотря на то, что в начале года управленческая команда города была полностью обновлена, Петербург не отказывается от своих планов и едет на MIPIM. Председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Роман Голованов – о работе на предстоящей выставке, итогах прошлого года, векторах инвестиционной политики города. ➔



ФОТО: HTTP://SPBINVESTMENT.RU/

– В середине марта в Каннах состоится очередная международная выставка недвижимости MIPIM. Петербург традиционно принимает участие в этом форуме. Какие проекты будут представлены на стенде города в этом году?

– Санкт-Петербург участвует в MIPIM уже в 21-й раз и выставляет на международную витрину знаковые инвестиционные проекты в приоритетных отраслях экономики, определенных Стратегией социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года.

Гостям и участникам продемонстрируют инвестиционный потенциал Санкт-Петербурга, его конкурентные преимущества, перспективные инвестиционные проекты, а также созданную и хорошо зарекомендовавшую себя систему мер государственной поддержки инвесторов.

– Какие темы станут частью деловой программы делегации? Какие мероприятия запланированы?

– В этом году мы впервые готовили данное мероприятие совместно с Европейским Сообществом и изменили подход к формированию панельных дискуссий и деловой программы в целом – при составлении повестки смысловой акцент сместился с темы того, что Санкт-Петербург ожидает от инвесторов, на тему того, какие проекты интересны сегодня самим зарубежным инвесторам и могут быть реализованы в нашем городе.

– Если говорить о городских экономических итогах 2018 года, какую динамику продемонстрировали основные показатели? Работу над какими проектами Вы можете отметить?

– В целом, несмотря на внешнеполитические и внутриэкономические сложности, 2018 год стал для Петербурга годом «сдержанного» роста. Органы государственной статистики еще не подвели предварительные итоги года, но по совокупности косвенных признаков мы ожидаем роста объема инвестиций в основной капитал в пределах 1–2%. Один из таких

признаков – стабильная положительная динамика строительно-монтажных работ, сохраняющаяся с мая 2018 года.

В Санкт-Петербурге основными видами деятельности, вносящими наибольший вклад в объем инвестиций в основной капитал, традиционно являются операции с недвижимым имуществом, транспортировка и хранение, обрабатывающие производство и строительство.

Инвестиционная политика города, ориентированная на Стратегию социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года, в первую очередь направлена на повышение качества городской среды, благодаря реализации проектов в сфере транспорта, социально-медицинской инфраструктуры, информационных технологий, культуры и спорта.

«Единое окно» для инвесторов. Итоги работы 2018 года

68

постановлений Правительства Санкт-Петербурга издано в рамках работы по предоставлению объектов недвижимости в целях реализации инвестиционных проектов

4

место занял Санкт-Петербург в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в 2018 году

2700

консультаций оказано инвесторам специалистами Фронт-офиса «Единое окно» в 2018 году

33

млрд рублей – объем заявленных инвестиций в 2018 году, что на 37,5% превышает показатель предыдущего года

71

разрешение на ввод в эксплуатацию выдано в рамках сопровождаемых инвестиционных проектов в 2018 году

35

инвестиционных проектов реализуются в рамках государственно-частного партнерства (общий объем предполагаемых инвестиций по проектам – более 370 млрд рублей)

100

разрешений на строительство выдано в рамках сопровождаемых инвестиционных проектов в 2018 году

35

инвестиционных проектов реализуются в рамках государственно-частного партнерства (общий объем предполагаемых инвестиций по проектам – более 370 млрд рублей)

Roman Golovanov: “St. Petersburg Puts Landmark Investment Projects on International Exhibit”

by Ekaterina Ivanova /

Despite the fact that at the beginning of the year the entire city administration changed, St. Petersburg does not abandon its plans and is going to MIPIM. Roman Golovanov, Chairman of the Investment Committee of St. Petersburg, tells Construction Weekly about the work at the upcoming exhibition, previous year results, city's investment policy directions. ➔



— In mid-March, the annual international real-estate exhibition MIPIM will take place in Cannes. St. Petersburg is a regular participant of this forum. Which projects will be exhibited at the city's stands this year?

— St. Petersburg is taking part in MIPIM for the 21st time and putting on the international exhibit landmark investment projects in priority economy sectors, determined by the Strategy of Social & Economic Development of St. Petersburg for the period till 2035. We will show to guests and participants

St. Petersburg's investment potential, its competitive advantages, prospective investment projects, as well as the developed and proven system of measures for investor state support.

— Which topics shall be a part of the delegation's business agenda? Which events are planned?

— This year, we were preparing for the event together with the European community for the first time, and we have changed our approach to developing panel discussions and the business pro-

gram on the whole: when drawing up the agenda, we shifted the emphasis from what St. Petersburg is expecting of investors to what projects are interesting for foreign investors themselves and may be implemented in our city.

— Speaking of the city's economic outcome of the year 2018, what is the dynamics of main indicators? The work in which fields would you like to single out?

— In general, despite external political and internal economic hardships,

2018 was a year of “constrained” growth for St. Petersburg. Government statistics bodies have not yet summarized the preliminary results of the year, but per totality of indirect indicators we are expecting a growth of the volume of investments into capital stock of 1-2%. One of such indicators is constant positive dynamics of construction and installation works that has been maintained since May 2018.

In St. Petersburg, the main types of activities that contribute to the volume

of investments into capital stock have traditionally been real estate operations, transportation and storage, manufacturing, and finally, construction. The city's investment policy, oriented towards the Strategy of Social & Economic Development of St. Petersburg for the period till 2035, is primarily aimed at increasing the quality of city environment through implementing projects in the area of transportation, social and medical infrastructure, information technologies, culture and sport.

ГРУППА КОМПАНИЙ
РЕГИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

С НАМИ
ВСЕ СЛОЖИТСЯ!

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ
ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ОЦЕНКА

РЕКЛАМА



БЭСКИТ



26 лет экспертной деятельности

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



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 «Союзпострой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

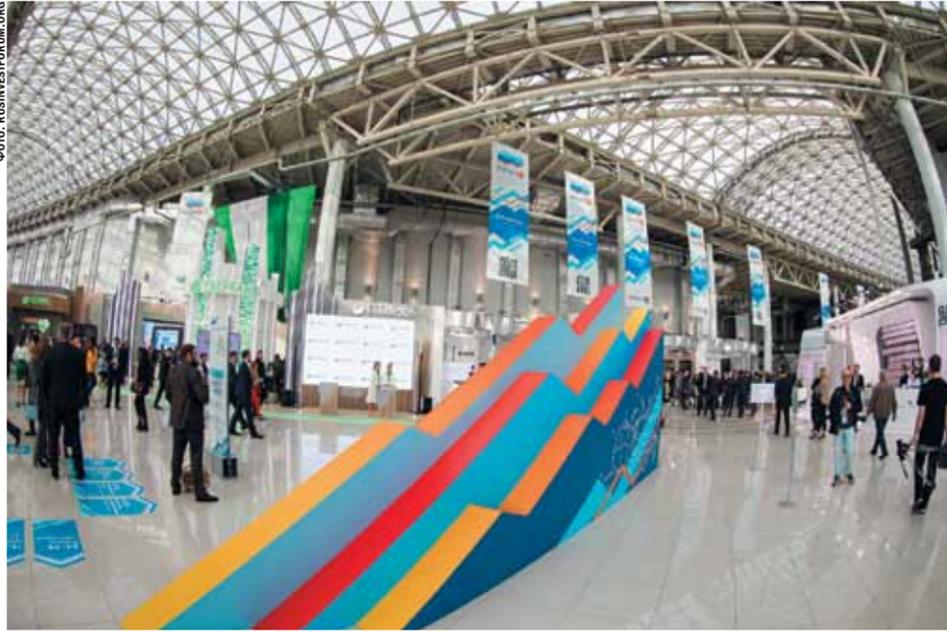
РИФ-2019: поиск баланса

Екатерина Иванова / В Сочи состоялся Российский инвестиционный форум (РИФ-2019). В делегацию Санкт-Петербурга под руководством вице-губернатора Эдуарда Батанова вошли председатель Комитета по инвестициям Роман Голованов и директор СПб ГБУ «Управление инвестиций» Алексей Силкин. ➔

Программу первого дня РИФ открыл деловой завтрак «Эволюция подходов к финансированию значимых инвестиционных проектов: поиск баланса», организованный АО «Газпромбанк». Председатель Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Роман Голованов рассказал об инициативе по реализации нового механизма взаимодействия с финансирующими организациями при присвоении статусов стратегического инвестиционного проекта и стратегического инвестора Санкт-Петербурга, а также поднял вопросы о необходимости формирования законченного инвестиционного продукта, объединяющего интересы города, финансирующих организаций и бизнеса, и о длительности сроков подготовки проектов.

В экспертной дискуссии круглого стола на тему «Практики работы региональных агентств инвестиций и корпораций развития» принял участие директор СПб ГБУ «Управление инвестиций» Алексей Силкин. Эксперт сообщил об этапах деятельности по созданию «Единого окна для инвесторов» в Санкт-Петербурге и работе «Управления инвестиций» как специализированной организации по работе с инвесторами. «Выбранная организационно-правовая форма позволяет Управлению выполнять задачи, которые руководство региона ставит перед специализированной организацией по привлечению инвестиций», – отметил Алексей Силкин.

Помимо объявления результатов деятельности региональных институтов развития за 2018 год и обмена опытом в реализации региональных инвестпроектов, в рамках дискуссии были подняты темы повышения эффективности взаимодействия с инвесторами, а также моделей работы региональных агентств инвестиций и корпораций развития.



В завершение мероприятия состоялась церемония подписания меморандумов о вступлении в Национальную ассоциацию агентств инвестиций и развития.

В рамках визита на РИФ-2019 Роман Голованов и Алексей Силкин с делегацией Санкт-Петербурга провели ряд деловых встреч – в частности, с руководством Центра привлечения инвестиций в регионы Российской Федерации РФПИ, АО РОС-НАНО, Госкорпорации «Ростех», ОАО «РЖД», ЕАБР, ПАО «ФосАгро», ООО «Марс» и других международных компаний-инвесторов.

«Итоги форума в этом году для Санкт-Петербурга считаю результативными как в стратегическом смысле, так и в отношении конкретных векторов развития города, которые были обозначены петербургской делегацией в ходе деловых встреч российским и иностранным партнерам, проявившим интерес к рас-

ширению инвестиционного сотрудничества. Город хочет развивать сферу IT, фармацевтику, здравоохранение, образование. И в этом плане у нас с Российским фондом прямых инвестиций общий информационный ресурс для обмена бизнес-идеями, – подвел итоги встреч Роман Голованов. – Ряд компаний выразил заинтересованность в расширении существующих и реализации новых промышленных проектов, наукоемких производств на территории Санкт-Петербурга. В свою очередь, финансовые организации, такие как Евразийский банк развития, готовы расширять продуктовую линейку финансирования проектов с помощью механизмов, востребованных городом. Фонды и организации по привлечению инвестиций выразили заинтересованность не только в сотрудничестве по привлечению финансирования в перспективные петербургские проекты, но

Администрация губернатора Санкт-Петербурга проводит комплексный опрос бизнес-сообщества в целях оценки условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге и определения направлений совершенствования работы исполнительных органов государственной власти.

Опрос проводится администрацией Правительства Санкт-Петербурга до 15 марта 2019 года на Инвестиционном портале Санкт-Петербурга (<http://spbinvestment.ru>).

Предпринимателям предложено ответить на вопросы по ключевым направлениям ведения бизнеса: общие вопросы, инфраструктура, меры поддержки бизнеса, трудовые ресурсы, регистрация предприятий и прав собственности, получение разрешения на строительство и технологическое присоединение к инженерным сетям.

и в поддержке экспорта из Петербурга в страны-контрагенты продукции инновационных производств. Инвесторы готовы перемещать в город свои компании в качестве налоговых резидентов. И в ответ ждут от города оперативной и качественной обратной связи по инвестиционным предложениям, последовательности и четкости в реализации достигнутых договоренностей».

КСТАТИ

Российский инвестиционный форум проходил в Сочи 14–15 февраля 2019 года с участием представителей власти, бизнеса и экспертного сообщества. Форум традиционно является площадкой для презентации инвестиционного и экономического потенциала России и собирает до 10 тыс. специалистов более чем из 40 стран мира.

results

RIF-2019: In Search of Balance

by **Ekaterina Ivanova** / The Russian Investment Forum (RIF-2019) was held in Sochi. Roman Golovanov, Chairman of the Investment Committee, and **Aleksey Silkin**, Director at SPb GBU Investment Management, represented the investment block of the St. Petersburg delegation headed by **Eduard Batanov**, Vice Governor.

The first day of RIF started with the business breakfast “Evolution of approaches to financing key investment projects: In search of balance” held by AO Gazprombank. Roman Golovanov, Chairman of the Investment Committee of St. Petersburg, spoke of the initiative to implement a new way of cooperation with financing organizations when assigning the status of a strategic investment project or St. Petersburg strategic investor, and also raised the issue of forming

The administration of St. Petersburg Governor is holding a comprehensive poll of the business community in order to estimate the conditions of doing business in St. Petersburg and determine directions for enhancing the operation of state executive bodies.

The poll is held by the administration of St. Petersburg Government till March 15, 2019 on St. Petersburg investment portal: <http://spbinvestment.ru>.

Entrepreneurs are offered questions on key directions of running business: general issues, infrastructure, business support measures, labor resources, registering enterprises and the right of ownership, receiving permits for construction and connecting to utilities.

a final investment product that unites the interests of the city, financial organizations and business, and the duration of project preparation. Aleksey Silkin, Director at SPb GBU Investment Management, took part in a round table expert discussion on the topic of “Practices of operation of regional investment agencies and development corporations”. The expert informed the audience

of the stages of developing a One-stop-shop for investors in St. Petersburg and the operation of Investment Management as a specialized organization for working with investors. “The selected type of business entity enables Investment Management to perform tasks that the regional government places before a specialized organization for attracting investments,” noted Aleksey Silkin.

Besides announcing the results of regional development institutions activity in 2018 and exchanging the experience of implementing regional investment projects, the issues of increasing the efficiency of cooperation with investors, as well as work models of regional investment agencies and development corporations were raised as part of the discussion.

The event ended with a ceremony of signing memorandums on joining the National Association of Investment and Development Agencies. As part of their visit to RIF-2019, Roman Golovanov and Aleksey Silkin with the St. Petersburg delegation held a number of business meetings, including with the management of the RDIF Center to attract investments into the Russian regions, JSC RUSNANO, Rostec State Corporation, JSC Russian Railways, EDB, PJSC

PhosAgro, OOO Mars, and other international investors.

“I consider this year’s forum results fruitful for St. Petersburg both in terms of strategy and in terms of specific directions of city development that the St. Petersburg delegation pointed out in the course of business meetings to Russian and foreign partners who showed interest in expanding investment cooperation. The city wants to develop IT, pharmaceuticals, health care, and education. In this respect, we have a common information resource for exchanging business ideas with the Russian Fund of Direct Investments,” Roman Golovanov summed up the meeting results. “A number of companies showed interest in expanding the existing and implementing new industrial projects, knowledge-intensive industries on the territory of St. Petersburg. In their turn, financial organizations such as the Eurasian Development Bank are willing to expand the product range of financial projects via mechanisms sought-after in the

city. Investment attraction funds and organizations expressed their interest not only in cooperation to attract financing into prospective St. Petersburg projects, but also in supporting export from St. Petersburg into countries-contractors of innovative products. Investors are ready to move their companies to the city as tax residents. And in response they are expecting from the city fast and quality feedback on investment offers, consistent and accurate fulfillment of the reached agreements.

by the way

The Russian Investment Forum was held in Sochi on February 14–15, 2019 with the participation of government and business representatives, as well as experts. The Forum is traditionally a platform for presenting Russia’s investment and economic potential, and gathers up to 10 thousand specialists from over 40 countries worldwide.



Игорь Креславский: «Новые времена требуют новых решений»

Ольга Фельдман / В числе ежегодных участников выставки MIPIM – председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский. О новых смыслах MIPIM и проектах, которые не стыдно показать и на международных выставках, он рассказал в интервью «Строительному Еженедельнику». ➔

– Игорь Вадимович, бывали годы, когда русские девелоперы брали Канн и числом, и умением. В последнее время результаты скромнее. Чем Вам по-прежнему интересен MIPIM?

– Я не согласен с тем, что мы перестали брать умением. Дело не в российских девелоперах, а во внешних обстоятельствах. Традиционно сильно на выставке представлена Москва. Петербург скромнее, но это не значит, что у нас нет интересных проектов. И уж тем более не значит, что MIPIM перестал быть интересным.

– А может быть, стоит показать на MIPIM новый проект – клубный дизайнерский жилой комплекс «11», который «РосСтройИнвест» планирует возвести в центре Москвы?

– В этом году точно нет. Но в принципе мысль неплохая. Мы получили разрешение на строительство ЖК «11» в ноябре прошлого года, а продажи планируем открыть в первой половине текущего года. Уже начали строительство.

– Пресненский район ЦАО – место, где возводится ЖК «11», – считается своеобразным столичным «Манхэттеном». Своеобразие места нашло отражение в архитектуре комплекса?

– Архитектурный проект ЖК «11» создан ведущим российским архитектурным бюро «Меганом» под руководством Юрия Григоряна. Безусловно, и высотность, и динамика, и статус района в целом повлияли на то, каким будет облик проекта.

Премиальный жилой комплекс «11» состоит из двух башен максимальной высотой 75 м (19 этажей), соединенных галереей-стилобатом. В комплексе будет всего 90 квартир с видами на «Москва-Сити» и Дом Правительства РФ. В жилом комплексе будет устроен двухэтажный подземный паркинг на 184 машиноместа, в который можно спустаться на скоростных бесшумных лифтах.

Во всех квартирах будут большие окна, в части квартир выполнят панорамное остекление, в башнях будут двух-, трех- и четырехсторонние квартиры. Последний этаж будет отведен для роскошных панорамных пентхаусов.

– Какой будет собственная инфраструктура комплекса?

– В рамках проекта клубного ЖК «11» будет благоустроено общественное пространство. В нижней галерее разместится фитнес-центр премиального класса с 25-метровым бассейном. Также предусмотрены зоны для размещения ритейла, магазинов, детского клуба и ресторана под управлением одного из ведущих ресторанных холдингов Москвы.

Нам важно, чтобы первый проект «РосСтройИнвеста» в Москве был высокотехнологичным, статусным и органично вписался в облик района.

– Какие новые объекты «РосСтройИнвест» вывел на рынок в Петербурге?

– В прошлом году таковых было три. В июле мы открыли продажи квартир в новом жилом комплексе

комфорт-класса NEW TIME, в августе – в жилом комплексе бизнес-класса TERRA. Оба в Приморском районе Петербурга. А почти под самый Новый год – в жилом комплексе премиум-класса FAMILIA на Петровском острове. Считайте, за год охватили все классы рынка.

Замечу, что эти проекты, вне зависимости от классности, «РосСтройИнвест» реализует на принципиально более высоком качественном уровне. Мы концептуально их поменили, сделали более современными. Новые времена требуют новых решений.

– Что планируете ввести в ближайшее время?

– Скоро начнем выдавать ключи дольщикам ЖК «Кремлевские звезды», строительство которого мы уже завершили на улице Типанова в Московском районе Петербурга. Получился очень интересный проект в стиле сталинского ампира.

– Многих волнует вопрос: что будет с рынком после 1 июля 2019 года? Цены вырастут?

– Я предполагаю, что до конца этого года цены действительно могут подрасти примерно на 10%. А что будет дальше – вопрос открытый и зависит от многих факторов. Правительство выбрало довольно жесткий сценарий развития событий – по сути, исключив двухлетний переходный период. Это может сократить количество игроков на рынке, уменьшит объем предложения и приведет к росту цен. В группе компаний «РосСтройИнвест» мы готовы к переменам, будем работать.

Igor Kreslavsky: “New times mean new solutions”



by Olga Feldman / Among the annual participants of the MIPIM exhibition is Igor Kreslavsky, Chairman of the Board of “RosStroyInvest Group”. In his interview to “Construction Weekly” he gives his thoughts on MIPIM importance and tells about projects that are possible to present at high-level international exhibitions.

– Igor Vadimovich, in previous years there were many interesting projects of Russian developers at Cannes. Nowadays Russian presentations are less interesting and sophisticated. What do you think about Russian part of exhibition today?

– Russian developers are still elaborating excellent projects. The point is not in Russian developers, but in external circumstances. Traditionally, Moscow has more vast representation at MIPIM. Saint Petersburg is more modest, but this does not mean we have less interesting projects. This exhibition at Cannes is still attracting and inspiring for Russian developers.

– And do you think your new project in the center of Moscow – residential estate “11” – is worth to be exhibited at MIPIM?

– We decided not to do it this year, but we are considering it in future. All the paper work to start the project is done. We have already begun construction and we plan to start sales in the first half of this year.

– Your project is in Presnensky district of Moscow, the very center of the city. Local inhabitants are calling it “Moscow Manhattan”. Has it influenced the project architecture?

– The project was created by leading Russian architectural bureau “Meganom” and their Chief Architect Yuri Grigoryan. Thanks to him this project fully reflects the style, the dynamics and the status of the area. The premium-class residential estate “11” consists of two towers with a maximum height of 75 meters connected by a gallery. It has only 90 apartments overlooking the “Moscow-City” and the House of Government of the Russian Federation. On top there will be several luxury panoramic penthouses.

– What are the Company plans for the nearest future?

– We just completed the construction of our stylish residential estate “Kremlin Stars” in Moscow district of St. Petersburg. Very soon, our clients will get keys for their business-class apartments. The architecture of this Tower is unique. It is stylized for the Russian art-deco style of the 50’s. We go on with other projects, 8 in total.

– Today many people are concerned about economic situation in the field of construction because of the new reforms that will come into force after July 1, 2019. Will prices rise?

– I suppose that by the end of this year, prices may really grow and add up to 10%. What will happen next is an open question, and depends on many factors. The government has chosen a tough scenario for developers, by cancelling two-year transition period. This can reduce the number of players of the market, hence less new projects and higher prices. In “RosStroyInvest Group” we are ready for changes, we will just work harder.



Трасса М-11 – путь из Европы в Западный Китай



Михаил Добрецов / Скоростная платная автодорога М-11 «Москва – Санкт-Петербург» – беспрецедентный инфраструктурный проект в новейшей истории России. Строительство участка трассы от Великого Новгорода до Петербурга ведет ООО «Магистраль двух столиц». Об особенностях участка, ходе реализации проекта и сроках его завершения «Строительный Еженедельник» беседовал с генеральным директором компании Антоном Новиковым. ➔

– **Антон Владимирович, давайте сразу определимся с масштабом проекта. В чем его значимость для России?**

– М-11 – это абсолютно новая дорога, которая спроектирована и проложена в обход существующих населенных пунктов. С нуля скоростных трасс такой протяженности в истории России еще не строили. При этом трасса не просто обеспечит скоростное автомобильное сообщение между двумя столицами, но еще вместе с ЦКАД и трассой «Москва – Нижний Новгород – Казань» станет частью транспортного коридора «Северная Европа – Западный Китай».

– **Государственно-частное партнерство – тоже пока новый для России подход в строительстве инфраструктурных объектов. В чем особенность финансирования вашего проекта?**

– Ключевую роль в структуре финансирования проекта занимают 15-летние инфраструктурные облигации.

«Магистраль двух столиц» – первый проект, в который вложили свои средства негосударственные пенсионные фонды (НПФ). Всего на финансирование строительства участка дороги М-11 «Москва – Санкт-Петербург» было вложено 13 млрд рублей пенсионных накоплений. Гарантированная доходность клиентов НПФ при горизонте инвестиции в 15 лет в первые три года составила 13,25% годовых, а с 2017 года купон перешел на плавающую ставку в размере индекса потребительских цен плюс 2,5%.

Отмечу, что облигации федерального займа (ОФЗ) в этот период размещались с фиксированным доходом в среднем под 11% годовых. Таким образом, инфраструктурные облигации, выпущенные в рамках проекта, стали для фондов комфортным долгосрочным инвестиционным инструментом с уровнем доходности выше ОФЗ.

– **Расскажите о самой трассе. Насколько это сложный объект, с какими трудностями приходилось сталкиваться?**

– В рамках реализации 7-го и 8-го участков мы столкнулись с сильно заболоченными территориями, что привело

справка

Новая скоростная платная автомагистраль М-11 свяжет Москву и Петербург в 2019 году. Общая протяженность дороги – 669 км. Расчетная скорость движения – до 150 км/час. Трасса строится в соответствии с лучшими международными стандартами. ООО «Магистраль двух столиц» создано «ВТБ Капитал» и французской группой компаний VINCI для реализации на основе государственно-частного партнерства проекта строительства и эксплуатации 7-го и 8-го участков трассы М-11. Участок трассы от Петербурга до Великого Новгорода длиной 137,6 км станет важнейшим элементом Петербургского транспортного узла и позволит разгрузить существующую региональную сеть дорог.

к большому объему работ по выторфовке и замене слабых грунтов. На ряде участков приходилось выбирать грунт глубиной до 4–6 м.

Кроме того, в связи с большой протяженностью трассы и ограниченными точками доступа к ней нам пришлось решать довольно сложные логистические задачи, чтобы организовать своевременную поставку инертных материалов на всем протяжении трассы от Великого Новгорода до Петербурга. Из карьеров Ленинградской и Новгородской областей было завезено на объект более 22 млн куб. м песка.

При строительстве 8-го этапа, большая часть которого проходит в черте Петербурга, где территория насыщена инженерными коммуникациями, решались задачи по переустройству большого количества инженерных сетей и согласованию пересечений с действующими и проектируемыми нефте- и газопроводами (в частности, с проектами ответвлений «Северного потока – 2»).

К особенностям проекта надо отнести и большое количество искусственных сооружений: 17 мостов, 44 путепровода, 3 транспортные развязки.

– **Используются ли при строительстве какие-то специфические технологии?**

– Недалеко от «Экспофорума» М-11 пересекается с железной дорогой Варшавского направления, которая идет в этом месте по высокой насыпи. При разработке проекта было принято решение строить 6-полосный тоннель под защитой

Мы планируем, что с ветерком от Петербурга до Москвы можно будет проехать уже осенью этого года

металлического экрана, который с помощью технологий микротоннелирования без остановки движения поездов сооружался непосредственно в насыпи железной дороги. Технология для России не нова, подобный тоннель построен в Москве, но его размеры значительно меньше нашего.

При строительстве дороги мы много работали над оптимизацией изначальных решений, внедряли оптимальные технологии укрепления грунтов и насыпей. Так, на разных участках в зависимости от геологии использовались свайное основание, укрепление грунта струйной цементацией путем создания грунтоцементных элементов по технологии jet-grouting, армогрунтовые насыпи и подпорные стены, гибкий ростверк, осадочные насыпи с применением геодренов и другие технологии. Кроме того, в рамках работы по оптимизации проекта на обоих участках трассы изначально заложенные натриевые светильники были заменены на светодиодные.

Благодаря участию наших французских коллег из компании VINCI в проект были внесены существенные изменения, кото-

рые сделали эксплуатацию автодороги удобной и улучшили ее пользовательские характеристики, были значительно оптимизированы пункты взимания платы и автоматизированные системы управления дорожным движением (АСУДД).

– **Что уже сделано в рамках проекта?**

– В июне прошлого года мы открыли съезд с 6-го этапа М-11 на трассу М-10 в Мясном Бору. Эта развязка и пункт взимания платы находятся в составе нашего 7-го участка. За неполный год через них уже проехало почти 2,5 млн автомобилей.

На сегодняшний день на участке от Мясного Бора до дороги А-120 («Петербургское южное полукольцо») на всех мостах и путепроводах завершены работы по устройству опор, выполнены монтаж балок, устройство плит проезжей части, отсыпка подходов. Практически на всем протяжении этого участка уложен нижний слой асфальта. Сегодня здесь идут работы по монтажу водоотводных устройств, прокладке кабельной канализации, созданию фундаментов опор освещения, обустройству трансформаторных подстанций для подачи электроэнергии.

На участке от А-120 до Петербурга в высокой степени готовности находится развязка с КАД, где уже ведутся подготовительные работы для установки барьерного ограждения. Полностью завершены работы по сооружению основных конструкций тоннеля. Сейчас здесь выполняется подготовка к отделочным работам и монтажу гранитной облицовки. Завершен монтаж основных металлоконструкций на мосту через реку Ижора и ведутся

работы по бетонированию плиты проезжей части. Кстати, именно при работах на подходе к этому мосту со стороны Петербурга в прошлом году был обнаружен культурный слой, относящийся к железному веку, что оказало серьезное влияние на сроки строительства. По требованию археологов работы здесь были приостановлены на несколько месяцев для извлечения и вывоза всех обнаруженных артефактов.

– **Когда планируется ввод всей трассы в эксплуатацию?**

– Ввод в эксплуатацию нашего участка намечен на осень 2019 года. По остальным этапам, строительство которых осуществляют другие компании, точных сроков я не назову. Но, насколько мне известно, в ближайшее время должно открыться движение на участке М-11 между Клином и Тверью. Строительство северного обхода Твери пока отложено, но зато проведена масштабная реконструкция обхода Твери в составе М-10. Мы планируем, что с ветерком от Петербурга до Москвы можно будет проехать уже осенью этого года.

Санкт-Петербург
Saint Petersburg

Великий Новгород
Veliky Novgorod

Основные финансовые и технические
Main financial and technical characteristics

Инвестиции в проект
Project investments

Ширина проезжей части
Carriageway width

Количество мостов и путепроводов
Number of bridges and overpasses

Тоннель под железной дорогой
Tunnel under a railway

Транспортные развязки
Traffic interchanges

Прогнозируемая интенсивность движения
(в первые 3 года эксплуатации)
Anticipated traffic intensity
(during the first 3 years of operation)

M-11 Highway — a Route from Europe to Western China



by **Mikhail Dobretsov** / Moscow–St. Petersburg M-11 Toll Highway is an infrastructure project unprecedented in the contemporary history of Russia. Two Capitals Highway LLC is carrying out construction of the highway section from Veliky Novgorod to Saint Petersburg. “Construction Weekly” magazine interviewed Anton Novikov, CEO, about particular aspects of the highway section, construction progress and completion deadline. ➔

– **Mr. Novikov, let us define the significance of the project. Why is it important for Russia?**

– M-11 is a brand new motorway designed and constructed to bypass the existing residential areas. The contemporary history of Russia has never witnessed construction of a highway of such a length from scratch. In addition, the highway will not only ensure transport connection between the two capitals but together with the Central Ring Road and Moscow–Nizhniy Novgorod–Kazan Highway will also become a part of the Northern Europe–Western China transport corridor. Furthermore, the highway is constructed in accordance with the highest international standards, from construction technology and environmental requirements to traffic safety.

We are planning that it will be possible to drive as fast as the wind from Saint Petersburg to Moscow this autumn

– **The approach of public and private partnership is also new to Russia in construction of infrastructural facilities. What particular financial aspects does your project have?**

– The key role in the project financing structure belongs to 15-year infrastructure bonds.

Two Capitals Highway is the first project into which Non-Governmental Pension Funds (NGPF) invested their monetary assets. In total, 13 bln rubles of pension savings were invested into the construction of the section of M-11 Moscow–St. Petersburg Highway. At 15-year investment period, the guaranteed income rate of NGPF clients amounted to 13.25% per annum in the first three years, and starting from 2017, when the coupon floating rate was introduced, it amounted to the consumer price index plus 2.5%.

I would like to note, during that period, federal loan bonds were placed with fixed income at 11% per annum on the average. For stock funds, the infrastructure bonds issued in the framework of the project became a comfortable long-term investment tool with a return level higher than the one of the federal loan bonds, with comparable reliability and hedge against inflation.

– **Please tell us about the highway. How complex is the facility? What difficulties have you encountered?**

– When constructing Sections 7 and 8, we have encountered vast swamp areas and that entailed a large scope of peat excavation works and replacement of weak soil. In some areas, we had to excavate the soil to a depth of 4–6 metres.

Furthermore, due to extensive length of the highway and limited access to it, we had to solve quite challenging tasks related to logistics in order to arrange in-parallel supply of aggregates along the entire highway from Veliky Novgorod to Saint Petersburg. We delivered over 22 million cubic metres of sand to the facility from quarries of Leningrad and Novgorod Regions.

During construction of Section 8, the major part of which runs through the city of Saint Petersburg with vastly scattered utility net-

works, we had to address the tasks related to relocation of a significant amount of utility networks and obtaining approvals for crossing the operating and designed oil and gas pipelines, in particular, the designed branch pipes of Nord Stream-2.

The project is also characterized by a large number of engineering structures: 17 bridges, 44 overpasses, 3 traffic interchanges.

– **Was there any specific technology used during construction?**

– In the vicinity of Expoforum, M-11 Highway crosses the railway line toward Warsaw which runs there on a high embankment. As part of the design, it was decided to construct a 6-lane tunnel protected by a metal screen which was arranged directly

– **What has been already completed in the framework of the project?**

– We opened a ramp from M-11 Section 6 to M-10 Highway in Myasnoy Bor last June. That traffic interchange and the toll point are included into our Section 7. Almost 2.5 million vehicles have passed through the interchange and the toll point in a span of less than a year.

As of now, construction of piers, installation of beams, arrangement of carriageway slabs and filling of approach embankments have been completed on all the bridges and overpasses. Binder course of asphalt pavement has been laid almost along the entire length of this section. Installation of water drainage elements, laying of cable duct system, installation of lighting pole foundations, outfitting of transformer substations for power supply are currently in progress at the section.

The interchange with the Ring Road at the section from A-120 Highway to Saint Petersburg is of high readiness, where currently preparatory works for installation of guardrails are being carried out. Construction of the tunnel main structures is fully completed. Preparation for finishing works and installation of granite lining is ongoing in the tunnel. Installation of main steel structures on the bridge over Izhora River is completed and concreting of the carriageway slab is in progress. For the record, when carrying out works on the approach to that bridge from the side of Saint Petersburg last year, a cultural layer dating back to the Iron Age was discovered and that had essential impact on the construction duration. At the request of archeologists, works in this area were suspended for several months to retrieve and remove all the discovered archaeological items.

– **When is the commissioning of the whole highway scheduled?**

– Our section is scheduled to be put into operation in autumn 2019. I cannot announce any deadlines for the rest of the sections as their construction is contracted out to other companies. To the best of my knowledge, the section of M-11 Highway between Klin and Tver shall be opened for traffic in the nearest time. Construction of the northern bypass road around Tver is postponed for the time being, however the bypass road around Tver included into M-10 Highway has been extensively reconstructed. We are planning that it will be possible to drive as fast as the wind from Saint Petersburg to Moscow this autumn.

information note

New M-11 Toll Highway will connect Moscow and Saint Petersburg in 2019. The total length of the Highway amounts to 669 km. The design speed reaches 150 km/h. The Highway is being constructed in compliance with the best international standards and, as never before, with truly high attention to environmental protection, safety and drivers' comfort.

Two Capitals Highway LLC is the company in charge of implementing construction and operation of sections 7 and 8 of Moscow–St. Petersburg M-11 Highway on the basis of public and private partnership. TCH brings together VTB Capital and VINCI Highways, subsidiary of VINCI Concessions. A world leader in road infrastructure and services, VINCI Highways is a committed partner of Russian transportation authorities, as the concessionaire of Russia's first A-1 highway, M-11 section 0 (Moscow–Sheremetyevo airport), and the operator of a 1,000 km highway network throughout the country via its subsidiary UTS. M-11 Highway sections 7 and 8 (137.6 km long) running from Saint Petersburg to Veliky Novgorod will become the most important element of Saint Petersburg transportation hub and will enable decreasing the traffic load on the regional road network.

Вышний Волочек
Vyshny Volochyok

Тверь
Tver

Москва
Moscow

кие характеристики участка
tics of the section

свыше 80 млрд рублей
over 80 bln rubles

от 4 до 6 полос
4–6 lanes

61 шт.
61 pcs

1 шт.
1 pc

3 шт.
3 pcs

до 26 тыс. автомобилей в сутки

up to 26,000 vehicles per day



Фамильный дом Nobelius: портрет в интерьере

Лев Касов / Успешное строительство жилых объектов высокого класса требует особых условий. Важнейшие из них – нахождение «небанальной» локации, разработка уникального проекта и четкий просчет рыночных трендов. Все это – о жилом комплексе бизнес-класса Nobelius, который холдинг «ПСК» возводит в историческом квартале Выборгского района Санкт-Петербурга. ➔

Связь времен

Строительство развернулось в квартале, ограниченном Большим Сампсониевским и Лесным проспектами, Выборгской улицей и Нобельским переулком. Имя Нобеля не случайно вошло в топонимику локации – именно здесь располагались завод «Людвиг Нобель» (позднее – «Русский дизель») и Нобелевский городок, который представлял собой комплекс из тринадцати жилых корпусов, со школой, столовой, больницей, библиотекой, Народным домом и даже теннисным кортом. В домах были 3-комнатные квартиры с центральным отоплением и ванными, что было новацией для домов начала прошлого века.

Сегодня это – уникальная локация со сложившейся исторической застройкой, полностью сформированной и хорошо развитой социальной, транспортной и торговой инфраструктурой. В шаговой доступности – станция метро «Выборгская». Проспекты, а также Пироговская набережная обеспечивают удобное автомобильное сообщение со всем городом. В непосредственной близости от участка застройки находятся Выборгский сад, Сампсониевский парк, а через Большую Невку – раскинулся Ботанический сад.

ЖК Nobelius будет соседствовать с сохранившейся жилой застройкой Нобелевского городка. Редкая возможность построить участок в таком окружении появилась благодаря редевелопменту территории, где ранее находились деградировавшие промышленные строения.

«Для нас этот проект – это ответственность и амбиция. Прошло более 110 лет, а дома в этом квартале стоят, сохранив имя. Более того, до сих пор они не утратили свою архитектурную привлекательность. Редким примечательным местам в Петербурге повезло сохранить свой практически первозданный вид и атмосферу. Построить там дом – это не только вписать его в архитектурное окружение, это вписать его в ментальность места», – рас-

Юрий Колотвин, генеральный директор ООО «ПСК»:

– «ПСК» получила огромный опыт, работая в качестве генподрядчика вместе с крупнейшими девелоперами города. Выход в девелоперский бизнес – это естественный, логичный шаг в развитии нашего холдинга и расширении спектра его деятельности. Наше преимущество и уникальность в том, что мы сами разрабатываем проект и сами по нему строим. Так проще контролировать качество стройки и так эффективнее расходуются средства. Уже реализованные холдингом в качестве девелопера проекты наглядно продемонстрировали правильность принятого решения и высокий уровень наших компетенций.



сказывает **генеральный директор компании «ПСК-Недвижимость» (входит в ГК «ПСК») Сергей Мохнар.**

Холдинг «ПСК» приступил к строительству ЖК Nobelius по индивидуальному архитектурному проекту осенью 2018 года. Комплекс будет представлять собой 10-этажный жилой дом из двух секций площадью более 10 тыс. кв. м. Окончание строительства намечено на IV квартал 2020 года.

«Это будет «бескомпромиссный» бизнес-класс. В доме будет всего 86 квартир, представленных 36 вариантами планировок. На двух верхних этажах будут расположены эксклюзивные квартиры с террасами и большими балконами. Во внутреннем дворе дома будет обустроен сквер с ландшафтным озеленением, детской площадкой и зонами отдыха. В двухуровневом паркинге запроектировано 55 машиномест», – говорит **генеральный директор ООО «ПСК» Юрий Колотвин.**

Бизнес-класс нового поколения

Сергей Мохнар, опираясь на опыт продаж квартир в других проектах ГК «ПСК» высокого класса (уже сданных ЖК «Дипломат» на проспекте Бакунина в Центральном районе и ЖК Look на Лиговском проспекте), отмечает тенденцию роста интереса к объектам такого уровня.

жилищные условия, еще жива память о жизни в хрущевках и коммуналках и эпохе, когда любая квартира почиталась за благо. «Новая молодежь» мыслит другими категориями. Они хотят приобрести серьезный, по настоящему качественный продукт, который со временем только продолжал бы расти в цене и стал бы настоящей «семейной ценностью», переходящей из поколения в поколение. Именно на них мы и ориентируем проект ЖК Nobelius», – подчеркивает Сергей Мохнар.

Сфера компетенций

Высокие требования покупателей обязывают застройщика им соответствовать, отмечает Юрий Колотвин. «Однако для нас это – скорее дополнительный стимул, чем главная причина работать качественно. Мы просто не можем себе позволить строить плохо. Имидж компании, ее репутация – для нас не пустые слова. Поэтому, работая над любым проектом, мы самым тщательным образом продумываем все детали – от архитектурного облика до квартирографии и от используемых материалов до внутреннего благоустройства, без которых невозможно представить себе жилище современного человека. Все опции – начиная с организации фундамента и заканчивая обеспечением безопасности будущих жильцов – прорабатываются заранее, еще на стадии проектирования. Именно поэтому жизнь в комплексах от «ПСК» удобна и комфортна без каких-либо оговорок», – уверяет он.

При этом, по словам эксперта, у холдинга имеются необходимые компетенции, необходимые для работы в исторических районах со сложившейся архитектурной тканью. «Наши проекты и на Бакунина, и на Лиговском отличаются высокой степенью корректности по отношению к старой застройке. Умение органично вписать проект в имеющееся окружение, раскрыть потенциал места, учесть его атмосферу – вот главные требования к работе в исторических локациях. И ЖК Nobelius не станет исключением из этих наших правил», – подчеркивает Юрий Колотвин.

Еще одним немаловажным фактором, по его словам, является умение строить быстро, но не в ущерб качеству: «Покупатель не любит ждать. Это понятное и естественное чувство. Поэтому мы стараемся заранее тщательно прорабатывать проект, чтобы после начала работ не надо было ничего переделывать и шла уже только стройка. Опыт, наработанный нашим холдингом в качестве генподрядчика, а затем и самостоятельного девелопера, позволяет нам оптимизировать все процессы на стройплощадке и возводить объект в кратчайшие сроки. Так что наши покупатели смогут «вживую» увидеть ЖК Nobelius уже в конце этого года».

Сергей Мохнар, генеральный директор компании «ПСК-Недвижимость»:



– Выборгский район – один из наиболее развитых инфраструктурно: здесь шесть станций метро, городские магистрали, образовательные и медицинские учреждения, торговые центры – все готово для жизни. Мы сумеем органично вписать будущий жилой дом в локацию со столь ценным архитектурным наследием. Ведь у «ПСК» есть опыт строительства в Центральном и других старых районах города. Наш опыт работ позволяет нам уверенно работать в редевелопменте: мы знаем, как интегрировать современное здание в исторический контекст района.

Аналитики рынка подтверждают, что высокий сегмент находится сейчас на подъеме. По данным Colliers International, общий объем предложения в проектах бизнес- и премиум-классов по итогам 2018 года составил 574 тыс. кв. м. При этом наиболее высокая динамика вывода проектов наблюдалась в IV квартале года, когда на рынок Петербурга было выведено 34% от общегодового объема, или 195 тыс. кв. м.

При этом, по оценке аналитиков ГК «ПСК», в сегменте бизнес-класса происходят знаковые изменения. «Ушедший 2018 год обозначил два ярких тренда. Во-первых, покупатель жилья бизнес-класса заметно помолодел: около 40% сделок с жильем «ПСК» были заключены с людьми до 38 лет. Во-вторых, рекордно для сегмента выросла доля сделок с использованием ипотеки – почти до 50% (35% в среднем по рынку). Эти два условия, безусловно, связаны. На рынок активно выходит молодежь нового поколения, не боящаяся приобретать жилье в кредит, нацеленная на создание высокого уровня комфорта жизни уже сейчас, а не в невнятной отдаленной перспективе».

Именно поэтому, отмечают в компании, в вопросе выбора жилья молодые покупатели часто более требовательны, чем их родители или люди на 10–15 лет старше. «У людей предыдущих поколений, даже сумевших значительно улучшить свои

Nobelius Upscale Residential Complex: A Portrait in the Interior

by Lev Kasov / Successful construction of high class residential complexes requires special conditions. The most important of those is finding an uncommon location, creating a unique project and accurately calculating market trends. All of this applies to Nobelius business class residential complex that PSK Holding is building in a historical quarter of Vyborgsky District in St. Petersburg. ➔



Sergey Mokhnar,
General Director at
PSK-Nedvizhimost:



— Vyborgsky District is one of the most developed ones in terms of infrastructure: there are six subway stations, city highways, educational and medical facilities, malls — everything is ready for living. We will be able to smoothly integrate the future residential building into the location with such valuable architectural heritage. Indeed, PSK has experience of building in Central District and other old districts of the city. Our experience enables us to confidently work in redevelopment: We know how to integrate a modern building into the historical context of the district.

Link of Times

The complex is being built in the quarter between Bolshoy Sampsoniyevsky ave., Lesnoy ave., Vyborgskaya str. and Nobelsky lane. Nobel's name did not become a toponym here by coincidence: this is the exact place where Ludvig Nobel factory (later Russky Diesel) and Nobelevsky Gorodok (Nobel's Town) were located. Nobelevsky Gorodok was a residential complex that consisted of thirteen houses, a school, a canteen, a hospital, a library, a community hall and even a tennis court. The houses had 3-room apartments with central heating and even bathrooms, which was an innovation for buildings constructed at the beginning of the previous century.

Nowadays it is a unique area with established historical development, fully formed and well-developed social, transport and shopping infrastructure. The "Vyborgskaya" subway station is within walking distance. Avenues, as well as Pirogovskaya Embankment provide convenient road connection to the whole city. In the immediate vicinity of the development area one can find Vyborgsky Garden, Sampsoniyevsky Park and Botanic Garden which is located across the Bolshaya Nevka River.

Nobelius Residential Complex will neighbor the existing historical buildings of Nobelevsky Gorodok. The rare opportunity to build on this territory was a result of redevelopment of the area where rundown industrial buildings used to be.

"This project is for us a responsibility and an ambition. Over 110 years passed, but the buildings in this quarter still stand and keep their name. Even more, they haven't lost their architectural attractiveness. Not many notable places of St. Petersburg were so lucky as to keep their almost original look and atmosphere. Building a complex there is not only about fitting it into the architectural environment, but also about fitting it into the mentality of the place," says Sergey Mokhnar, General Director at PSK-Nedvizhimost (part of PSK Group).

PSK Group started the construction of Nobelius Residential Complex in autumn 2018 per an individual architectural project. The complex will constitute a 10-storied two-

section residential building with an area of over 10 thousand sqm. Construction completion is planned for the 4rd quarter of 2020.

"It will be an "uncompromising" business class. There will be only 86 apartments with 36 alternate layouts. The two upper floors will house exclusive apartments with terraces and large balconies. In the courtyard we will set up a softscaped garden, a children's playground and recreation areas. A two-level parking will accommodate 55 car spaces," says Yury Kolotvin, General Director at OOO PSK.

Next Generation Business Class

Sergey Mokhnar notes the growth of interest towards high class facilities. His opinion is based on his experience in sales of high class apartments in other PSK projects — the already commissioned Diplomat Residential Complex in Bakunina Avenue in Central District and Look Residential Complex in Ligovskiy Avenue.

Market analysts confirm that the high segment is now on the rise. According to Colliers International, the total scope of offer in business and premium class projects amounted to 574 thousand sqm in 2018. The highest dynamic of project commissioning was in the 4th quarter of the year, when 34% of annualized volume or 195 thousand sqm were commissioned.

However, according to Sergey Mokhnar, the business class segment is changing significantly. "The previous year of 2018 defined two vivid trends. First, the purchaser of business class housing became notably younger: about 40% of PSK's trading deals were closed with people under 38 years old. Second, the share of mortgage in the segment increased historically and nearly reached 50% (the market average is 35%). These two conditions are certainly connected. "Next generation" young people, who are not afraid of mortgages and are seeking a high level of comfort in life right now rather than in an uncertain remote future, are actively tapping into the market," note in the company.

That is the reason why young housing purchasers are often more demanding than their parents or people 10–15 years older. "People

of previous generations, even those who managed to significantly improve their housing conditions, remember life in Khrushchev-era apartment blocks and shared communal flats, an era when any flat was considered as benefit. "New youth" think in different terms. They want to buy a serious product of real quality that would rise in value over time and become a real "family heirloom" passed on from one generation to another. These exact people are the target audience of our Nobelius Residential Complex," stresses Sergey Mokhnar.

Area of Competence

"Customers' high demands oblige the developer to meet them," notes Yury Kolotvin. "However, it is not the main reason, but rather an additional incentive to work to the highest standard. We can't afford building poorly; the company image and its reputation are not mere words for us. That is why we thoroughly think over all the details of every project — from architectural look to apartment layouts, from materials used to internal territory improvement. One can hardly imagine housing of a modern person without these things. All options, from foundation laying to safety control, — everything is worked out at the design phase. That is why living in complexes built by PSK is convenient and comfortable without any reservations," he says.

Yury Kolotvin, General Director at OOO PSK:

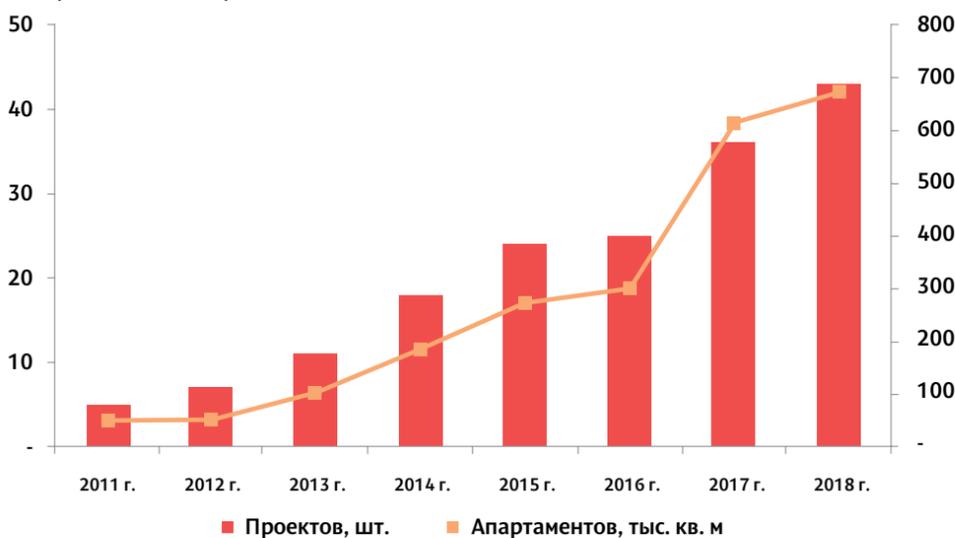
— PSK has obtained extensive experience while working as a general contractor with major developers of the city. Coming into the development business is a natural logical step for our Holding that widens the spectrum of its activities. Our advantage and uniqueness is that we develop a project ourselves and build according to this project. It is the easiest way to control the construction quality and spend resources effectively. The projects already implemented by the Holding as a developer have fully demonstrated the correctness of the decision made and the high level of our competence.



Урегулировать «апартаменты»

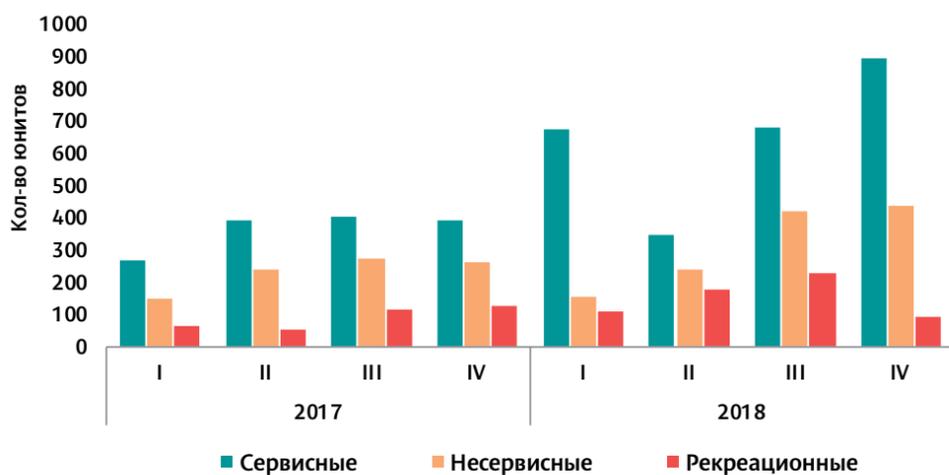
Михаил Кулыбин / Уже несколько лет апартаменты остаются самым динамично растущим сегментом рынка недвижимости Петербурга. Эксперты считают, что этот тренд имеет все шансы на дальнейшее развитие. Но многое зависит от законодателей.

Динамика суммарной площади апартаментов и проектов в продаже



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика продаж апартаментов по форматам



Источник: Colliers International

Структура первичного рынка апартаментов по форматам, % по кв. м



Источник: Colliers International

мнение



Андрей Кошкин, председатель совета директоров группы «Ярд»:

➔ Для девелоперов, развивающих формат сервисных апартаментов, важно, чтобы законодатель разделил классические апартаменты и «псевдожилье» и определил нормы, по которым будет проводиться классификация этих объектов. Сервисные апартаменты – это новый вид доходной недвижимости, только начавший развиваться в Петербурге. Поддержка со стороны власти позволит не только развить «белый» арендный рынок, но и будет давать постоянный доход как инвесторам, так и бюджету города в виде налоговых отчислений.

Ушедший 2018 год стал очередным годом триумфального шествия сегмента апартаментов на петербургском рынке недвижимости (см. инфографику).

В ожидании закона

Казалось бы, перспективы апарт-сегмента вполне безоблачны. Однако, по оценкам экспертов, очень многое будет зависеть от позиции, которую займут законодатели. В этом смысле наступивший год в значительной степени будет решающим. «Отсутствие четкой законодательной базы и единых норм тормозит развитие сегмента и усложняет взаимодействие субъектов рынка. В 2019 году заинтересованным лицам предстоит сформировать единую позицию и продолжить работу над законопроектом о статусе апартаментов для внесения его в Госдуму», – констатирует **руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg Светлана Московченко.**

В целях правового урегулирования формата в Госдуму уже не раз вносились законы, причем порой взаимоисключающей направленности. Это связано с уже упоминавшейся «двойственностью» объектов сегмента. Проблема состоит в том, что во многих городах (прежде всего в Москве) подавляющая часть апарт-проектов – это «псевдожилье». Соответственно, инициативы регулирования выдвигаются по двум направлениям: приравнивание к жилью (право регистрации, наличие социальных обременений и др.) или к гостиницам (присвоение «звездности», стандартизация обслуживания и пр.). И решение, которое примет законодатель, во многом станет определяющим.

«Основной фактор этого года в сегменте апартаментов – желание законодателя приравнять апартаменты к обычному жилью. Это связывают

«В зависимости от жесткости принятых законодательных решений может сложиться ситуация, когда такое приобретенное помещение в «псевдожилье» нельзя будет использовать ни для жизни, ни для получения дохода: сегмент уйдет с рынка», – допускает Константин Сторожев, добавляя, что инвестиционная привлекательность сервисных апартаментов вырастет – и, как следствие, покупательская активность увеличится. «Люди будут лучше понимать, что сервисные апартаменты – это прозрачный инвестиционный продукт», – добавляет он.

Подвинуть гостиницы

Еще одним знаковым трендом эксперты называют все большую конкуренцию, которую апарт-отели оказывают классическим трех- и четырехзвездочным гостиницам. По прогнозам аналитиков ГК «БестЪ», общий номерной фонд сервисных апартаментов к началу 2021 года вырастет примерно в 4 раза (до 13,34 тыс. юнитов). За тот же период фонд размещения в гостиницах вырастет примерно на 4–5% – до 23,4 тыс. номеров.

«Принимая во внимание темпы роста рынка и спроса на нем, можно уверенно говорить о том, что апартаменты уже сейчас составляют конкуренцию демократичным гостиницам города – как по набору оказываемых услуг, так и на уровне проводимой ценовой политики», – отмечает **заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Евгения Тучкова.**

С ней согласны и другие эксперты. «В сегменте «три-четыре звезды» апарт-отели уже сейчас составляют заметную конкуренцию классическим гостиницам. Качественных сетевых трехзвездочных отелей в Петербурге совершенно недостаточно. Думаю, что именно за счет

Можно уверенно говорить о том, что апартаменты уже сейчас составляют конкуренцию демократичным гостиницам

с разными причинами, но основная, на мой взгляд, – попытка ограничить количество появляющегося «псевдожилья», которое возводится по нормам нежилой недвижимости, а предназначено, по сути, для постоянного проживания. По действующим градостроительным нормам, застройщики апартаментов не закладывают в себестоимость своих проектов затраты на возведение социнфраструктуры. Между тем сервисные апартаменты предназначены для краткосрочного и среднесрочного проживания; при таких сроках не нужны ни регистрация, ни детсады или школы», – отмечает **председатель совета директоров группы «Ярд» Андрей Кошкин.**

С ним согласен **генеральный директор ООО «Вало Сервис» Константин Сторожев.** «Очевидно, судьба рынка зависит от законодательных решений, которые поставят точку над и в правовом статусе апартаментов. Как мне кажется, здравый смысл возобладает, и законодатель все-таки хотят уйти от правового нигилизма и не ставить знак равенства между апартаментами и жильем. А с 1 июля 2019 года начнет действовать административная ответственность за оказание гостиничных услуг без классификации в соответствии с Законом «Об основах туристической деятельности в РФ», – обрисовывает он ситуацию.

Эксперты надеются, что депутаты, как минимум, проведут четкое разграничение между апартаментами разного формата и для каждого из них создадут регулируемую базу. «Как только эти нормы будут зафиксированы для всего рынка и не останется двойных толкований – количество микроинвесторов начнет только увеличиваться», – уверен Андрей Кошкин.

конкуренции со стороны апарт-отелей гостиницы не получили от мундиала того результата, на который они рассчитывали. Взрывного спроса там не увидели, а апартаменты во время чемпионата были заполнены на 90% и более, оттянув на себя часть туристического потока», – подчеркивает **Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью» (входит в ГК «БестЪ»).**

Кроме того, эксперты ожидают как роста качества управления апарт-проектами, так и появления объектов более высокого класса. «Серьезную конкуренцию отелям более высокого уровня также могут составить апарт-отели, которые будут управляться известными международными операторами», – отмечает Светлана Московченко.

С ней соглашается Евгения Тучкова. «С ростом рынка, привлечением к управлению апарт-отелями профессиональных международных операторов туристы могут рассчитывать не только на более широкий выбор, но и более высокий уровень сервиса. Рынок быстро эволюционирует, и мы ожидаем, что в ближайшее время в Петербурге появятся также первые проекты премиум-класса», – полагает она.

«Еще один тренд – расширение компетенции управляющих компаний в сторону предоставления гостиничных услуг. Управляющие превращаются в гостиничных операторов, работающих с гостями, но одновременно совершенствуются в работе с собственниками номеров, с доходностью и издержками. В следующем году на рынке начнут формироваться стандарты управления такими комплексами», – добавляет Николай Антонов.

Regulate Apart-Hotels

by **Mikhail Kulybin** / For several years apartments have remained the most dynamically growing real estate market segment in St. Petersburg. Experts believe that this trend is very likely to continue developing. But a lot depends on lawmakers. ➔

The previous year of 2018 became another triumphant year for the segment of apartments in the St Petersburg real estate market (see graphics).

Waiting for a Law

It would seem that the prospects of the apartment sector are fairly serene. However as per expert estimates, a lot will depend on the position that lawmakers will adopt. In this respect 2019 will be a hugely decisive year. “The lack of a clear legislative base and unified norms slows down the development of the apartment sector and complicates its relations with other market entities. In 2019, stakeholders will have to articulate a single stance and continue working on a bill regulating the status of apartments to submit to the State Duma,” comments **Svetlana Moskovchenko, Head of the Research Department at Knight Frank St Petersburg.**

For the purposes of legal reconciliation of the format, many bills have been submitted to the Duma, and at times those were mutually exclusive. This is related to the already mentioned “duality” of the segment objects. The problem is that in many cities (first of all, in Moscow) the prevailing part of apartment projects are “faux-housing”. Respectively, initiatives to regulate the segment are proposed in two directions: granting it the same status as housing (the right to register, social burden, etc.) or hotels (granting “stars”, service standardization, etc.). And the decisions that lawmakers agree on will become determinative in many ways.

“The main factor of this year in the segment of apartments is the wish of lawmakers to grant it equal status with regular housing. This is related to various reasons, but the main one, as I see it, is the attempt to limit the amount of emerging “faux-housing” that is constructed as per regulations for non-residential property, but is actually designated for permanent

Taking into account the market growth rate and demand, we can confidently say that apartments already compete with affordable hotels

living. As per current planning regulations, apartment developers do not include costs for social infrastructure into the prime cost of their projects. Serviced apartments are designated for short- and medium-term accommodation, within such terms neither registration nor kindergartens, nor schools are required,” notes **Andrey Koshkin, Chairman of the Board of Directors at YARD Group.**

Konstantin Storozhev, General Director at OOO Valo Service, agrees. “Apparently, the fate of the market depends on legislative decisions that will clarify the legal status of apartments. As I believe, common sense has prevailed, and lawmakers do want to abandon legal nihilism and not make apartments and housing equal. And from June 1, 2019 administrative liability will come into effect for rendering hotel services without classification in acc. with the law “On Basics of Tourist Activity in the Russian Federation,” he believes.

Experts are expecting that members of the Duma will at least clearly distinguish apartments of various formats and develop legislation for each of those.

“Depending on the strictness of the approved legislation, a situation may arise when such purchased room in “faux-housing” may not be used either for living or making a profit: the segment will withdraw from the market,” Konstantin Storozhev supposes, adding that the investment attractiveness of serviced apartments will increase, and so buying activity will grow. “People will better understand that serviced apartments are a transparent investment product,” he adds.

Push Hotels aside

Experts believe that another significant trend is ever growing competition that apart-hotels exert on traditional three- and four-star hotels. BEST Group analytics predict that the total number of rooms in serviced apartments will have grown approximately 4 times (up to 13.34 thousand rooms) by the start of 2021. Over the same period, the number of hotel rooms will have increased by approximately 4–5%, up to 23.4 thousand rooms.

“Taking into account the market growth rate and demand, we can confidently say that apartments already compete with affordable hotels in the city, both in the services they render and in terms of their pricing policy,” notes **Evgenia Tuchkova, Deputy Director of the Consulting Department at Colliers International.**

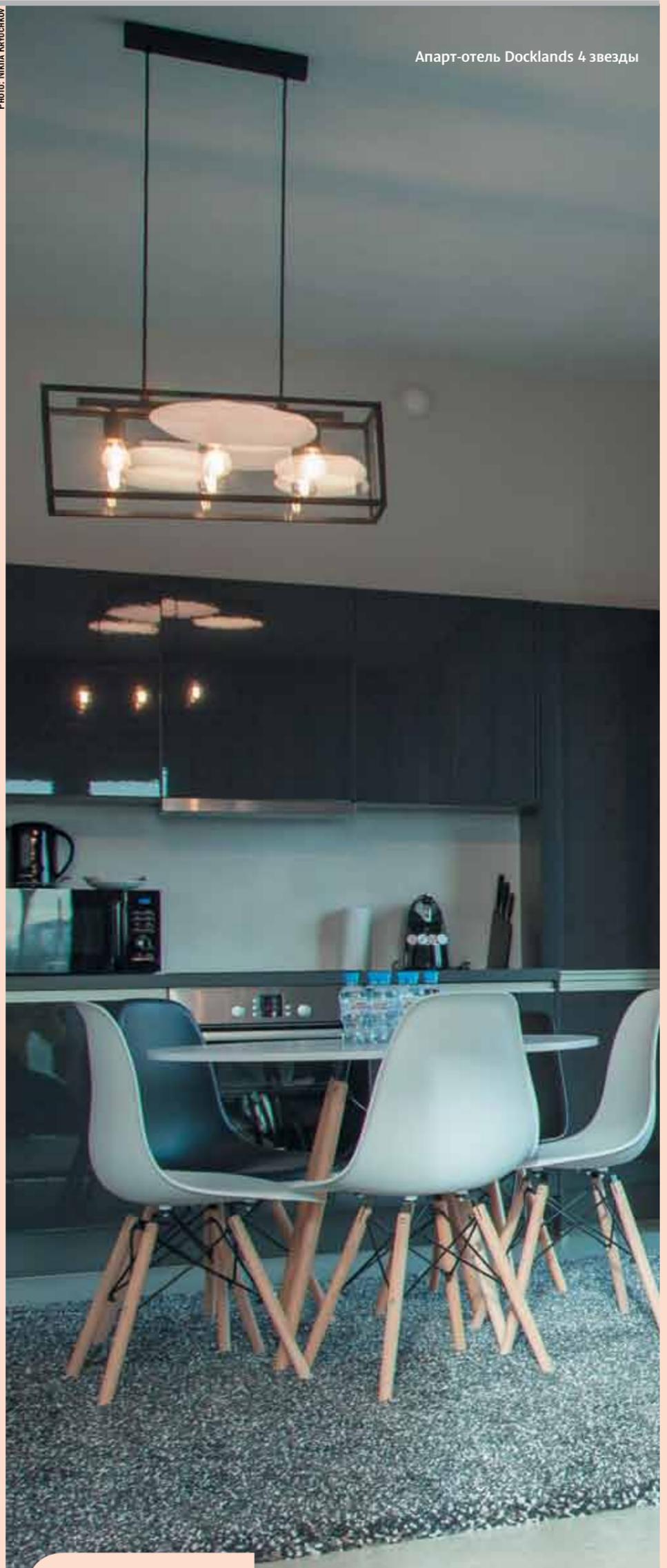
Other experts agree. “Apart-hotels already are serious competitors for traditional three- and four-star hotels. There are not enough high-quality three-star hotels in St Petersburg. I believe that it was through competition from apart-hotels that hotels did not get the result they had expected from the World Cup. They did not have booming demand, while apart-hotel occupancy was at 90% and more, and they drew part of the tourist flow,” highlights **Nikolay Antonov, General Director at MTL Property Management (part of BEST Group).**

Besides, experts are expecting both enhancements in apart-hotel management quality, and new such facilities of higher class. “Apart-hotels managed by well-known international hospitality providers may also be serious competitors for higher class hotels,” mentions Svetlana Moskovchenko.

Evgenia Tuchkova agrees: “With market growth and attraction of professional international hospitality providers to managing apart-hotels, tourists can expect not only a wider selection of hotels, but also higher quality service. The market is evolving fast, and we are expecting that in the nearest future the first premium-class projects will emerge in St Petersburg as well,” she believes.

“Another trend is expansion of managing companies’ competences towards providing hotel services. Management companies are transforming into hospitality providers working with guests, but at the same time improving their work with room owners, profits and costs. Next year, standards for managing such complexes will start being developed,” adds Nikolay Antonov.

PHOTO: НИКЛА МЕРУШКОВ



Апарт-отель Docklands 4 звезды

expert's opinion



Andrey Koshkin, Chairman of the Board of Directors at YARD Group:



— For the developers expanding the format of serviced hotels it is important that lawmakers distinguish between traditional apart-hotels and “faux-housing” and determine the regulations under which such facilities will be classified. Serviced apartments are a new type of profitable property that has just started developing in St Petersburg.

Government support will not only enable development of the “white” rental market, but generate constant revenue for investors and the city budget in the form of taxes.

Беслан Берсиров: «Реформы встречаем во всеоружии»

Дарья Литвинова / Любая реформа, особенно до конца не осознанная ни покупателями, ни застройщиками, ни самими реформаторами, ведет к резкому скачку покупательской активности в краткосрочном периоде. О причинах рекордного спроса прошлого года и новых условиях работы в этом году «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель генерального директора АО «Строительный трест» Беслан Берсиров. ➔

– Беслан Рамазанович, с какими итогами «Строительный трест» завершил 2018 год?

– Я думаю, что не ошибусь, если скажу, что для всех сознательных застройщиков год прошел под знаком подготовки к переходу на проектное финансирование. «Строительный трест» не стал исключением. Да, многие надеялись на более длительный переходный период, смягчение условий, но мы привыкли во всеоружии встречать перемены, какими бы шок-вызовами для рынка они ни были, и одними из первых стали пробовать работать по новой схеме. За год мы прошли большой путь перезагрузки, это была очень качественная работа.

Что касается наших объемов и планов – в 2018 году мы выполнили все обещания, которые давали нашим дольщикам. Совокупный объем сданного жилья по проектам в Петербурге и Ленинградской области составил 125,5 тыс. кв. м. Мы ввели МФК GRANI и МФК AVATAR, очередные корпуса ЖК «Капитал» и ЖК NEWПИТЕР. Примерно таких же объемов ввода жилья планируем придерживаться и в ближайшую пятилетку.

В этом году, как и у многих застройщиков, у нас выросли продажи и объем выручки. По выручке мы даже установили для себя определенный рекорд – 13,3 млрд рублей, что на 30% больше, чем годом ранее.

– Ранее компания сообщила, что в 2018 году увеличила объем продаж и в своих загородных проектах.

– Да, продажи в этом сегменте увеличились вдвое по сравнению с показателями 2017 года. У нас, как известно, три объекта: в Токсово «Озерный край», в Старом Петергофе «Сад Времени» и в Кузьмоллово «Небо». Увеличение показателей продаж мы связываем в первую очередь с активной стадией реализации проектов. Это влияет на решение потенциальных клиентов о покупке – каждый хочет проживать в заселенном и обеспеченном инфраструктурой объекте, ощущая при этом все достоинства жизни в пригороде.

– В чем, на Ваш взгляд, основная причина удачного года для застройщиков? Куда качнется маятник спроса в этом году?

– Я много лет в этом бизнесе – и его законы мне понятны. Любая реформа, особенно до конца не осознанная ни покупателями, ни застройщиками, ни самими реформаторами, ведет к резкому скачку покупательской активности в краткосрочном периоде. Все ждут повышения цен. И несомненно, так и будет, раз теперь к схеме финансирования строительства будут привлекаться кредитные средства. Люди хотели успеть купить жилье по старым ценам. В 2018 году многие застройщики перевыполнили план именно по этой причине. В 2019-м, я думаю, рынок будет поспокойнее.

Внедрив в одном из корпусов ЖК NEWПИТЕР осенью прошлого года систему продаж с использованием эскроу-счетов, мы изначально заложили в стоимость подорожание – на 10%. С конца прошлого года мы провели порядка 30 сделок.



Интересно, что и здесь мы не ощутили особого падения покупательского интереса.

– Вы упомянули, что переход на проектное финансирование потребовал большой работы. В чем она заключалась?

– Во-первых, согласно новым требованиям законодательства, на каждый из объектов должны быть открыты специальные счета. Чтобы это сделать, мы провели не менее двух десятков встреч со специалистами различных банков. Это было взаимное обучение и обогащение опытом, поскольку и банки до конца не понимали всех нюансов. Особо хочу отметить работу специалистов Банка «Санкт-Петербург», они очень профессионально отнеслись к этим вопросам.

Во-вторых, на новые объекты необходимо было получить проектное финансирование. Так, ЖК «Новое Купчино» стал первым объектом компании, который будет реализовываться по новой схеме. Мы уже получили финансирование на первую очередь и готовим вторую.

Главная сложность была, конечно же, в работе с документами, с договорами. Надо было добиться того, чтобы один документ не противоречил другому, чтобы все участники процесса однозначно толковали закон. Это была кропотливая работа юристов, приходилось делать уточняющие запросы в Минстрой, Центробанк. Мы шаг за шагом выстроили новую систему.

– Коллеги из других компаний не просили дать мастер-класс?

– К нам действительно обращались с такой просьбой. Мы всегда готовы помочь.

– Как новации повлияют на дальнейшую стратегию «Строительного треста»?

– Я думаю, стратегия в основе своей останется прежней. Мы строим качественные кирпичные дома. Но если ранее, при реализации крупных проектов, очереди формировались исходя из технологии строительства и особенностей земельного участка, то теперь придется их искусственно уменьшать. Для себя мы определили планку в 15–20 тыс. кв. м, чтобы за короткое время успеть построить и начать продавать. Весь процесс не должен занимать более двух лет, иначе обслуживать это проектное финансирование будет слишком дорого и сложно.

Еще один важный аспект – оптимизация себестоимости. Этому мы уделяем очень серьезное внимание. Например, пересматриваем ценообразование с подрядчиками, ежегодно фиксируем цену на различные виды работ. Изучаем рынок, тщательно проводим тендеры, ищем самые оптимальные решения. Мы прекрасно понимаем: увеличивать бесконечно ограниченную стоимость продажи готовой продукции – не получится, а маржинальность проектов снижается.

– Если переход на эскроу-счета вопрос решенный, то при каких условиях он был бы менее болезненным для рынка?

– Перед рынком рано или поздно встал бы вопрос ухода от долевого строительства. Но, на мой взгляд, переход на проектное финансирование – преждевременный шаг. Ведь это не делает жилье для российских граждан более доступным. И вряд ли приведет к декларируемой в нацпроектах сдаче 120 млн кв. м в год.

Что касается условий – отрасль поддержит поэтапное раскрытие эскроу-счетов. Контролировать этапы легко: достаточно сверять ход работ с графиком строительства. Да, форс-мажор никто не отменял, но и деньги не должны лежать мертвым грузом в банке до самого завершения проекта.

– Как изменится рынок после 1 июля?

– Проектное финансирование получат не все, часть игроков уйдет с арены, кто-то перейдет в генподрядчики. Рынок земельных участков обогатится, и, вероятно, цена на землю несколько скорректируется. На мой взгляд, в последние годы рынок земли находится в перегретом состоянии. Стоимость выше реальной цены на 20–30%.

– Переход на новые рельсы обострит вечную борьбу властей и бизнеса по поводу возведения социальных объектов?

– Я бы не называл это борьбой. Это прежде всего отсутствие четких и единых для всех правил. Если в Ленинградской области этот вопрос так или иначе решен через программы «Соцобъекты в обмен на налоги» и «Светофор», то в городе в принципе отсутствуют четкие ориентиры. Согласно новому законодательству, в рамках проекта застройщик лишен возможности тратить деньги дольщиков на строительство социальной инфраструктуры. Если же речь идет о безвозмездной передаче этих объектов городу, то тогда нужно решать вопрос с двойным налогообложением.

– Какие объекты компания планирует начать строить и продавать в 2019 году?

– Мы продолжаем строительство начатых объектов. В ЖК «Капитал» в Кудрово мы планируем ввести 72 тыс. кв. м, ЖК NEWПИТЕР в Новоселье – в стадии строительства четыре дома, один из которых близок к завершению. ЖК «Сосновка» на проспекте Тореза будет также сдан в этом году.

В прошлом году мы открыли продажи в нашем новом проекте – ЖК «Новое Купчино», начинаем строить первую и вторую очереди. Ввод первой очереди намечен на 2020 год.

Есть планы и по развитию проектов в Калининграде. В Гурьевском районе, на границе Калининграда и области, мы приступаем к строительству нового пятиэтажного жилого комплекса и планируем возвести порядка 25 тыс. кв. м. Еще один проект запланирован в самом Калининграде, в Центральном районе.

Забегая вперед, отмечу, что в Петербурге нами приобретены еще два земельных участка. Но анонсировать эти проекты будем, когда получим необходимую документацию.

➔ справка

Объединение «Строительный трест» – лидер кирпичного домостроения Санкт-Петербурга. За 26 лет работы на строительном рынке объединением было точно в срок сдано около 130 объектов общей площадью более 2,3 млн кв. м (в том числе объекты социального и культурного значения). Объединение работает в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Калининграде. Ежегодно компания вводит в эксплуатацию 100–150 тыс. кв. м недвижимости, а в домах, построенных компанией, проживает более 50 тыс. счастливых семей. Компания, ее сотрудники и ее объекты неоднократно становились победителями и лауреатами значимых профессиональных конкурсов: «Строитель года», Urban Awards, «Лучший каменщик», «Лидер строительного качества», CREDO, «Строймастер», «Доверие потребителя».

Beslan Bersirov: “Meeting Reforms Fully Armed”

by **Daria Litvinova** / Each reform leads to a huge increase in short-term buying activity, especially when neither customers, nor developers, nor reformers themselves understand it completely. Construction Weekly interviewed Beslan Bersirov, Deputy General Director at AO Stroitelny Trest, who told us about the reasons of record demand of the previous year and new work conditions this year. ➔

– **Mr. Bersirov, what is the outcome of Stroitelny Trest’s work in 2018?**

– I think it is safe to say that all conscious developers spent the last year under the flag of preparations to transfer to project lending. Stroitelny Trest was not an exception. Yes, many hoped that the transition period would be longer and the conditions would soften, but we are used to meeting any changes well armed, however “shocking” they are for the market, so we were one of the first companies to start using the new scheme. We had to significantly rethink our work, and did it with high quality.

As to our work scopes and plans, in 2018 we fulfilled all the promises that we had given to our housing equity holders. The total volume of commissioned housing in St. Petersburg and Leningrad Region amounted to 125.5 thousand sqm. We commissioned the mixed-use complexes GRANI and AVATAR, constructed new buildings in the residential complexes Kapital and NEWPITER. We are going to commission approximately the same volume of housing annually in the next five years.

Last year we increased our sales and total revenue like many other developers. Our income even broke our previous records – 13.3 billion rubles, which is 30% more than the year before.

– **Earlier the company has announced that in 2018 it increased the sales volume of its out-of-town projects, too...**

– Yes, the sales in this segment doubled in comparison with 2017 indicators. As you know, we have three projects: Ozerny Krai (Lake District) in Toksovo, Sad Vremeny (the Garden of Time) in Stary Peterhof, and Nebo (Sky) in Kuzmolovo. We primarily connect the rise in sales with the active stage of project implementation. It influences the purchasing decision of potential customers – everyone wants to live in a fully occupied facility with set up infrastructure while experiencing all advantages of suburban life.

– **What, in your opinion, is the main cause of such a successful year for developers? How will demand change this year?**

– I’ve been in this business for many years, and its rules are clear to me. Each reform leads to a huge increase in short-term buying activity, especially when neither customers, nor developers, nor reformers themselves understand it completely. Everyone is expecting a price increase. It will certainly happen, because companies will employ loan funds in financing schemes of their development projects. People wanted to buy housing at old prices. That is the reason why many developers exceeded their target in 2018. I think the market will be much quieter in 2019.

We originally included a 10% price increase into the cost when we started using escrow accounts to sell apartments in one of NEWPITER complex buildings last fall. We have closed about 30 deals since the end of the last year. It is interesting that we have not felt any decrease in purchase interest even in such circumstances.

– **You mentioned, that switching to project financing involved extensive work. What was it?**

– First, according to new legislative requirements, we had to open special accounts for each facility. We held at least two dozen meetings with specialists from different banks to accomplish that. It was mutual learning and

sharing experience, because even banks did not fully understand all the nuances. I would like to emphasize the work of Bank Saint Petersburg specialists who treated those issues very professionally.

Second, we needed to get project financing for new facilities. Therefore, Novoye Kupchino Residential Complex became the first company’s facility to be constructed according to the new scheme. We have already got financing for the first phase of the construction and are preparing to obtain it for the second one.

Needless to say that the main obstacle was paperwork. We had to exclude any inconsistencies between documents, make all process participants interpret the law invariably. It was tedious work of lawyers, they had to make requests to clarify to the Ministry of Construction and the Central Bank. We have built the new system step by step.

– **Have your colleagues from other companies asked for a workshop?**

– We were indeed asked to help, which we are always willing to do.

– **How will innovations influence the further strategy of Stroitelny Trest?**

– I think that the basis of the strategy will remain the same. We build high quality brick houses. But if previously, when implementing large-scale projects, planning of construction phases was based on the building technology and characteristics of the land plot, now we will have to downsize them artificially. We have set the bar for ourselves at 15–20 thousand sqm in order to finish construction and start sales in a short time. The whole process should not take more than 2 years, or maintenance of this kind of project financing will become too expensive and complicated.

Another important aspect is self-cost optimization. We pay serious attention to that. For example, we review pricing with contractors, annually fix price for different types of works. We do market research, thoroughly hold tenders, seek for the most optimal decisions. We are fully aware that it is impossible to increase the limited sales value of finished

products endlessly, and the marginality of projects is decreasing.

– **If switching to escrow accounts is a settled issue, how is it possible to make it less painful for the market?**

– The market would face the question of abandoning joint funding sooner or later. But in my opinion, switching to project financing is a premature step. In fact, it will not make housing more widely available to Russian citizens. And it will hardly lead to commissioning of 120 million sqm per year, which is declared in national projects.

Speaking about conditions – the industry will support incremental implementation of escrow accounts. It is easy to control the stages: you just need to compare the work process and the construction schedule. Yes, force majeure is always possible, but the money should not lie in a bank and remain unused until project completion.

– **How will the market change after the 1st of July?**

– Not everyone will obtain project financing, some players will leave the arena, some will become general contractors. The land market will be enriched, and it is possible that land pricing will slightly adjust. I believe that land market has been overheated in the previous few years. The price is 20–30% higher than the real value.

– **Will switching to the new scheme toughen the eternal struggle about construction of social objects between government and business?**

– I wouldn’t call it a struggle. First of all, it is a lack of clear and common rules. In Leningrad Region this issue is somehow solved through social programs “Social Objects in Exchange for Taxes” and “Traffic Lights”, but the city does not have any clear guidance. According to new legislation, a developer can not spend housing equity holders’ money on construction of social infrastructure. And if we are talking about gratuitous transfer of these objects to the city, the issue of double taxation should be solved.

➔ **additional information**

Stroitelny Trest company is a leader in brick house-building in St. Petersburg. During 26 years of operation on the development market, the company has timely commissioned about 130 objects with total area of more than 2.3 million sqm (including social and cultural facilities). The company operates in St. Petersburg, Leningrad Region and Kaliningrad. Annually the company commissions from 100 to 150 thousand sqm of property. More than 50 thousand happy families live in houses built by the company.

The company and its facilities repeatedly became winners and laureates of significant professional awards: “Builder of the Year”, Urban Awards, “The Best Mason”, “Leader of Building Quality”, CREDO, “Stroymaster”, “Consumer’s Confidence”.

– **What projects is the company planning to start building and selling in 2019?**

– We continue building current projects. We are planning to commission 72 thousand sqm of Kapital Residential Complex in Kudrovo. In NEWPITER Residential Complex in Novoselye four houses are under construction, one of them is nearly finished.

Sosnovka Residential Complex in Toreza Avenue will be also commissioned this year.

Last year we opened sales in our new project – Novoye Kupchino Residential Complex, now we are starting to build the first and the second phases. Commissioning of the first phase is planned for 2020.

We also have plans about project development in Kaliningrad. In Gurievsky Region, on the border of Kaliningrad and suburbs, we are starting construction of a new five-storied residential complex and planning to erect about 25 thousand sqm. Another project is planned in Kaliningrad itself, in Tsentralny District.

Leaping ahead, I would like to mention that we have bought two more land plots in St. Petersburg. But these projects will be announced only after getting all necessary documentation.



Photo: NIKITA KEVICHENKO

Компания «Дом.РФ» продала помещение площадью 4,6 тыс. кв. м в здании на Московском проспекте, 115, лит. Р, в Петербурге. На лот претендовали пять участников, среди которых были представители Fort Group и Glogax Group. Цена актива выросла с 66,9 млн рублей до 85 млн рублей. Победителем стало ООО «Актив», входящее в Glogax Group. В компании сообщили, что пока не определились с профилем нового актива.

Фуд-холл собирался разместить в этом месте второй участник аукциона – компания Fort Group. Несколько лет назад девелопер выкупил в этом месте у ГК «Эталон» часть помещений площадью более 200 кв. м и нацеливался на весь объект целиком. Даже разработал проект его реконструкции. Проиграв в торгах поставил крест на этих планах.

«Возможно, Fort Group предложит свои разработки Glogax Group. Или продолжит с новым собственником диалог о выкупе актива», – предполагает один из участников рынка. По его словам, проект небольшого фуд-холла слишком мелок для Glogax Group. «Скорее всего, девелопер нацелен на приобретение под редевелопмент соседних промышленных территорий», – предполагает он.

Эксперты говорят, что проект фуд-холла – оптимальный вариант для этого места. «Здание красивое, в стиле промышленной архитектуры, на центральной магистрали города и рядом с метро. Вокруг идет активное строительство жилья высокого класса. То есть формируется среда, в которой фуд-холл будет востребован», – отмечает **управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar Ольга Шарыгина**.

Появление фуд-холлов – следствие модного нынче тренда здорового образа жизни. «Фишка» формата – многообразие авторских блюд из свежих продуктов



Glogax задумался о фуд-холле

Михаил Светлов / Компания купила здание бывшей мастерской вагоностроительного завода у Московских ворот. Инвестиции в проект оцениваются в 270 млн рублей. ➔

в интересной атмосфере. Во всем мире фуд-холлы активно набирают популярность. Например, в США, по данным JLL, за 2016 год открылось 35 фуд-холлов (на конец 2015 года их в стране было всего 70). Еще 100 проектов находятся на стадии реализации. И к концу 2019 года, по прогнозу экспертов CBRE, их число в США достигнет 200. Формат также активно развивается в Азии и Европе.

В России первые фуд-холлы появились в конце 2014 года. Все началось с проекта FoodMarket21 на Новом Арбате в Москве,

который объединил более 20 ресторанов с разной кухней на площади 1 тыс. кв. м. Публика приняла новинку благосклонно. В результате за прошлый год число фуд-холлов в столице удвоилось.

Согласно данным Cushman & Wakefield, сейчас в Москве 24 современных фуд-холла.

Толчок к развитию нового гастроформата в Москве дала программа реконструкции старых сельскохозяйственных рынков, запущенная несколько лет назад. Первым рынком, который превратился

12
фуд-холлов
в Москве запланировала открыть в рамках проекта Eat Market компания Zemskiy Group, в течение двух лет в это будет инвестировано 1 млрд рублей

в современное гастрономическое пространство с легкой руки инвесторов из Ginza Project, стал Даниловский. В апреле 2017 года здесь завершились комплексные ремонтные работы, которые шли с марта 2015 года без остановки торговли.

В Петербурге таких масштабных проектов пока нет. Но они могут появиться уже в ближайшее время благодаря планам города по реновации старых продовольственных рынков. В Петербурге около 20 сельскохозяйственных рынков. Они размещаются на площадях, которые арендуют у города. Многие договоры аренды истекли. Для заключения новых нужно проводить аукционы. Фонд имущества Петербурга заявлял о планах провести торги по пяти рынкам. В списке – Кузнечный рынок, также Мальцевский, Московский, Ломоносовский и Невский.

мнение



Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar:

➔ – Формат фуд-холлов обязательно приживется на нашем рынке, хотя наверняка претерпит некоторую трансформацию. Он интересен инвесторам как новый формат вложений в ретейл, ориентированный на широкую аудиторию. Это ключевой момент для развития.

ВМЕСТЕ МЫ МОЖЕМ БОЛЬШЕ!

«СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

приглашает к сотрудничеству

высокопрофессиональные

компании строительного комплекса.



СОЮЗПЕТРОСТРОЙ
Старейшее в городе
бизнес-объединение строителей:

**МЕНЯЕТСЯ ВРЕМЯ –
МЕНЯЕМСЯ МЫ**

Осуществление
эффективного
мониторинга изменений
правоприменительной практики
в области градостроительства,
строительства и контрактной
системы в сфере закупок
и подрядных работ

Сбор и предоставление
статистической,
методической и иной
практической информации
о строительном рынке
и его участниках

Взаимодействие
с Правительством Санкт-Петербурга,
в т. ч. с Комитетом по строительству,
Комитетом по градостроительству
и архитектуре,
Комитетом по энергетике
и инженерному обеспечению,
Службой государственного строительного
надзора и экспертизы, другими
профильными комитетами
Санкт-Петербурга

Содействие формированию
взаимосогласованных
госорганами и бизнесом
правил работы
на строительном рынке

Содействие разрешению
спорных вопросов между
заинтересованными
участниками
строительного рынка –
членами Союза посредством
проведения прозрачных
оценочных и экспертных
мероприятий

Анализ возможностей
членов Союза, их обучение
и активное взаимодействие
с органами государственной
власти в части загрузки
дееспособных компаний –
профессионалов
строительного рынка

Представление
консолидированного
интереса строителей
в государственных органах,
средствах массовой
информации, банках

Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 52, офис 240
тел. 275-46-69, e-mail: prsouz@sp.ru www.spbssk.ru

Glorax Considering Food Hall

by Mikhail Svetlov /

The company bought the building of the former rail car manufacturing plant workshop at the Moscow Gate. Investments into the project are estimated at 270 million rubles. ➔



The DOM.RF company sold premises with the total area of 4.6 thousand sqm in the building in 115, liter R, Moskovsky Avenue in St. Petersburg. Five participants laid claim on the lot, including representatives of Fort Group and Glorax Group. The price of the asset increased from 66.9 million rubles to 85 million rubles. The winner was OOO Aktiv, part of Glorax Group. The company reported that it has not yet decided on the profile of the new asset. "The most likely option is to reconstruct the premises as a food hall by analogy with Danilovsky Market in Moscow. But there are some alternatives: convert it into a fitness center or a medical center," the company elucidated.

It was a food hall that the second bidder — Fort Group — was planning to accommodate in this place. A few years ago the developer bought some premises in this place with an area of over 200 sqm. from Etalon Group of Companies and set sights on the entire facility. They even developed a project of its reconstruction. Losing the bid put an end to those plans.

"Fort Group may offer its developments to Glorax Group. Or continue the dialog on

the asset buy-out with the new owner," suggests one of the market participants. According to him, a project of a small food hall is too minor for Glorax Group. "Most likely, the developer is aiming to acquire neighboring industrial areas for redevelopment," he assumes.

Experts say that the food hall project is the best option for this place. "The building is a beautiful example of industrial architecture, on a central road and close to the metro. Active construction of high-class housing is under way in the area. That is, an environment is being formed in which a food hall will be in demand," said **Olga Sharygina, Managing Director of the Asset and Investment Management Department at NAI Becar.**

The emergence of food halls is a consequence of healthy lifestyle zeitgeist. The characteristic feature of the format is a variety of signature dishes cooked with fresh ingredients in an interesting environment. Food halls are actively gaining popularity all over the world. For example, in the USA, according to JLL, 35 food halls opened in 2016 (at the end of 2015 there were only 70 in the country).

Another 100 projects are under implementation. And by the end of 2019, according to CBRE experts' forecast, their number in the US will have reached 200. The format is also actively developing in Asia and Europe.

In Russia, the first food halls appeared at the end of 2014. It all started with the Food-Market21 project in New Arbat Avenue in Moscow which combined more than 20 restaurants with different cuisine on the territory of 1 thousand square meters. The audience accepted the novelty favorably. As a result, the number of food halls in the capital doubled last year.

According to Cushman & Wakefield, there are now 24 modern food halls in Moscow.

The impetus for the development of a new gastronomic trend in Moscow was given by the program of old agricultural markets reconstruction, launched a few years ago. The first market which was turned into a modern gastronomic space thanks to investors from Ginza Project was Danilovsky Market. In April 2017, comprehensive repair

expert's opinion



Olga Sharygina,
Managing Director of
Asset and Investment
Management
Department at NAI
Becar

➔ – The food hall format will certainly take root in our market, although it will surely undergo some transformation. It is of interest to investors as a new format of investments into retail aimed at a wide audience. This is a key moment for development.

1 billion rubles
the amount Zemskiy Group is planning to invest over two years into the launch of 12 new food halls in Moscow under the Eat Market project

works were completed there that had been going on since March 2015 without stopping the trade.

Soon after, Usachevsky Market and the organic food market in Konkovo were converted into food halls. Cheremushkinskiy Market and Central Market in Rozhdestvenskiy Boulevard were also renovated.

But the transformation continues. Dorogomilovskiy and Bagrationovskiy markets are next in line.

There are no such large-scale projects in St. Petersburg yet. But they may appear in the near future thanks to the city's plans to renovate old food markets. There are about 20 agricultural markets in St. Petersburg. They are located on the

premises rented from the city. Many leases have expired. To conclude new ones auctions should be carried out. The St. Petersburg Property Fund has announced plans to hold an auction for five markets. The list includes Kuznechny, Maltsevskiy, Moskovskiy, Lomonosovskiy and Nevskiy markets.

ЖДИТЕ!

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

29-31 МАРТА 2019

ЭКСПОФОРУМ

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости». Тел.: +7 (812) 324-70-05

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОСТРОЙКИ / ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

СТАРТЫ ПРОДАЖ В НОВЫХ ДОМАХ

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ на последние квартиры ЖК

ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА

Квартиры для КОМФОРТНОЙ жизни

АПАРТАМЕНТЫ ИНВЕСТИЦИИ в недвижимость

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АПАРТАМЕНТЫ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИЗАЙН И ИНТЕРЬЕР ДОМОВ И КВАРТИР

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

ГЛАВСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Партнер Ярмарки недвижимости

АКВЕКС
недвижимость

Банк-партнер ПАО «Промсвязьбанк»

Промсвязьбанк

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости

Петербургская Недвижимость

Спонсор раздела «Апартаменты»

VERTICAL
We&I

Партнер раздела «Апартаменты»

IN2IT
инвест.отель

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ Y-EXPO.RU

Реконцепция ТРК в Петербурге

«МЕГА Парнас»
(ИКЕА)

открыт в 2006,
реконцепция в 2018-м

«МЕГА Дыбенко»
(ИКЕА)

2006 2017

«Гранд Каньон»
(GC Development)

2006 2011

«Капитолий»
(УК «Энка»)

2005 2016

«Академ-парк»
(Fort Group)

2004 2017

«Сити Молл»
(Fort Group)

2007 2019

«Лондон Молл»
(Fort Group)

2008 2013

«Южный полюс»
(Fort Group)

2006 2017

«Меркурий»
(ХК «Адамант»)

2003 2018

«Варшавский экспресс»
(ХК «Адамант»)

2006 2014

«Балканский»
(ХК «Адамант»)

2004 2018

«Балкания NOVA»
(ХК «Адамант»)

2006 2018

«ПиК»
(«Петро Мир»)

2004 2017

«Пассаж»
(Jensen Group)

1900 2018

ДЛТ
(Mercury)

1909 2014

Меняйся или умри

Михаил Светлов / Рынок торговой недвижимости меняется так стремительно, что уже пятилетние торговые центры начинают испытывать сложности с привлечением аудитории и теряют трафик. Если ничего не предпринимать, бизнес быстро сойдет на нет. Выход один – реконцепция. ➔

В ней, по оценке экспертов, нуждается половина торговых комплексов Петербурга.

Старики в 10 лет

Каждый проект торгового комплекса имеет свой жизненный цикл. И год от года «срок годности» торговых центров сокращается. Некоторое время назад говорили, что ТЦ устаревает к 10 годам, а сейчас речь идет о старости объекта уже в 3–5 лет. Почему это происходит так быстро? Дело в том, что 10 лет назад торговые центры воспринимались аудиторией как места, где люди только делают покупки. Понимание, что это должны быть объекты, где люди проводят время всей семьей и получают эмоции, появилось позже. Поэтому архитектура старых торговых комплексов, организация их торговых галерей и мест общего пользования быстро потеряли актуальность. В таких объектах сложная логистика, низкие потолки, «медвежьи углы», куда не доходит покупатель, и множество других проблем.

Петербург является российским лидером по количеству торговых центров преклонного возраста, которые нуждаются в обновлении. Здесь, по оценке экспертов Colliers International, из 104 действующих ТЦ устаревшими являются более 50%. Для сравнения: в масштабах всей страны морально и физически устарели около 10% всех торговых объектов.

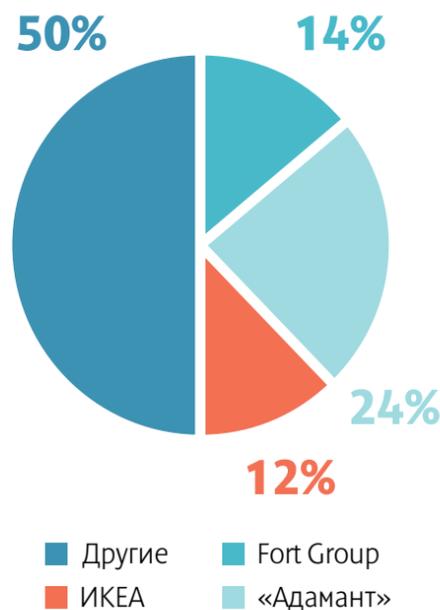
Три дороги – три судьбы

Что делать собственникам устаревших объектов? Вариантов немного. Первый – оставить все как есть. Но это путь тупиковый, который в конце концов закончится потерей объекта. Второй – пустить старый ТЦ «под нож», чтобы освободить участок для создания нового комплекса. Но замануться на источник хоть какого-то денежного потока – большая ответственность. Мало кто из девелоперов на это отваживается. Поэтому собственники обычно выбирают третий путь – реконцепцию устаревшего здания. В Петербурге, по данным **исполнительного директора департамента управления недвижимостью Colliers International Екатерины Аридовой**, 25% ТЦ или ранее прошли реновацию, или в данный момент проходят ее (с закрытием для посетителей и без).

Виталия Львова, генеральный директор компании **Promotion Realty**:

– В вопросах реновации ТЦ лучше не доводить ситуацию до края, а действовать на опережение. Если комплексу уже три года – подумайте о его будущем. Не надо почивать на лаврах – начните перестройку. Это надо делать, пока у торгового центра есть денежный поток, необходимый для перемен. Это гораздо правильней, чем дожидаться, пока бизнес захиреет, и потом в нищете изобретать что-то за три копейки. Рынок так не живет. Не проспите момент! Когда меня приглашают в очередной полупустой и побитый ТЦ и начинают ныть, что ставки низкие и денег на реновацию нет, я всегда, глядя в честные глаза собственника, спрашиваю: а ты что делал последние десять лет, пока в ТЦ было полно народу и деньги текли рекой? Где бабки? Сколько из прибыли ты отложил в фонд развития? Обычно молчат. Совет таким собственникам только один: либо доживай с тем, что есть, либо ищи деньги и честно инвестируй в развитие. Есть еще вариант – продавай ТЦ. Но умные люди продают бизнес на пике. А все остальное – это уже, как правило, не продажа в плюс, а вариант «отдать за долги».

Основные собственники торговой недвижимости в Санкт-Петербурге (процент от общей площади)



Источник: JLL

ХК «Адамант» сейчас проводит реновацию четырех торговых центров в Петербурге. ИКЕА трансформирует свои торговые комплексы в пространства для встреч: обновляются дизайн-концепции, состав магазинов, кафе и ресторанов, открываются парки и скверы. Большой опыт успешной реновации и у девелопера **Fort Group**. Компания уже превратила старый мебельный центр «Грейт» в ТРЦ «Академ-парк», переделала слабый ТЦ «Феличита» в успешный торговый центр «Лондон Молл», а сейчас без закрытия проводит реновацию ТЦ «Сити-Молл» и готовит масштабное обновление московских торговых центров, купленных в прошлом году.

Хотела **Fort Group** провести и реконцепцию центрального универмага Петербурга – Большого Гостиного двора (БГД), где владеет миноритарным пакетом акций. Инвестор предложил увеличить торговую площадь универмага с 15 тыс. до 60 тыс. кв. м за счет использования внутренней торговой галереи (если накрыть ее куполом) и даже представил проект на МIPIM в 2016 году. Но идея не нашла поддержки у других собственников универмага и городских властей.

«Это дорогой проект. Мы хотели им заняться сами или с партнерами. Но политика города как собственника многих исторических зданий (в том числе и БГД) должна быть направлена на помощь тем инвесторам, которые готовы браться за такие сложные истории. Инвесторы не должны быть ковбоями, которые впрыгивают в проект, а потом начинают ходить по кабинетам за согласованиями. Им нужны быстрые ответы на вопросы: сколько это стоит? как долго будет в работе? и сколько прибыли принесет? Пока в Петербурге с этим проблемы», – говорит **управляющий партнер Fort Group Максим Левченко**.

История тормозит торговлю

В городе есть примеры успешной реконцепции исторических торговых объектов. Буквально в прошлом году реконструкцию «Пассажа» завершила компания **Jensen Group**. «Реновация длилась пять лет. Мы отреставрировали фасад, входные группы, части лестниц, провели ремонт кровли, проложили новые инженерные сети, укрепили своды цокольного этажа. «Пассаж» был заполнен всегда, но сейчас мы привлекаем арендаторов более высокого уровня, генерирующих трафик, в том числе связанных с едой и развлечениями. Это отвечает мировым тенденциям развития торговых центров», – рассказал **партнер Jensen Group Дмитрий Абрамов**.

До «Пассажа» через обновление прошли ДЛТ, Елисейский магазин, дом Мертенса и другие исторические торговые здания Петербурга. Иногда в процессе реновации старый торговый объект частично или полностью теряет свое прежнее предназначение. Например, в результате реконструкции Никольского рынка, которую в прошлом году завершила компания **VIUM**, в Петербурге появился новый гостиничный комплекс, где под торговлю отведена лишь незначительная часть площадей. «Несмотря на все сложности при реконструкции, мы приложили максимальные усилия для сохранения первоначального исторического облика здания. Надеемся, что реализация нашего проекта станет для других инвесторов хорошим примером приспособления исторических зданий под современное использование», – говорит **управляющий партнер VIUM Дмитрий Шицле**.



Виталия Львова, генеральный директор компании **Promotion Realty**:

Александр Москвитин, коммерческий директор УК «Адамант»:



– В крупных мегаполисах, где рынок перенасыщен торговыми площадями, строительство новых объектов несет в себе больше рисков, чем реконцепция уже имеющихся площадей. В случае реконцепции меньше вероятность не заполнить новый объект арендаторами и не получить тот трафик, который нужен для успеха. Опять же, инженерные коммуникации уже проведены, здание построено и не требует согласований. Успех локации проверен временем, и экономику легко спрогнозировать.

Renovate, or Die

by **Mikhail Svetlov** / The real estate market is changing so rapidly that even 5-year old shopping centers are starting to face difficulties with attracting buyers and are losing traffic. If nothing is done, the business will die out fast. There is only one solution – reconceptualization. 

A half of shopping centers in St. Petersburg require it, as per expert estimates.

Outdated at 10 Years Old

Each shopping center project has its life cycle. And year after year, the “expiry date” of shopping centers is decreasing. Some time ago a shopping center was considered dated in 10 years, and now they are deemed old in 3–5 years. Why does it happen so fast? The thing is that 10 years ago shopping centers were perceived as places solely to do shopping. The idea that those should be places for people to spend time with their families and enjoy themselves appeared later. So the architecture of old shopping centers, the layout of their galleries and common facilities lost their usefulness pretty fast. In such facilities the logistics is complex, the ceilings are low, out-of-the-way corners exist that buyers do not reach, and there are a lot of other problems.

St. Petersburg is the leader in Russia by the number of dated shopping centers that need renovation. As per Colliers International experts estimate, out of 104 functioning shopping centers over 50% are obsolete. As a comparison, on a country scale about 10% of all shopping centers are morally and physically outdated.

Three Choices — Three Outcomes

So what should the owners of obsolete facilities do? There are few options. The first one is to leave everything as it is. But that is a dead-end path that will eventually result in losing the facility. The second one is demolishing the old shopping center in order to free the site for a new center. But it is huge responsibility to have a shot at something generating at least some money flow. Few developers risk it. So owners often choose the third option — reconceptualization of the obsolete building. In St. Petersburg, as per data provided by Ekaterina Aridova, Executive Director of real estate management department at Colliers International, 25% of shopping centers have previously undergone renovation or are currently undergoing it (either while being closed to the public or not).

Adamant Holding is currently renovating four shopping centers in St. Petersburg. IKEA is transforming their shopping centers into spaces for meetings: they are updating design concepts, the structure of shops, cafés and restaurants, opening parks and gardens. The developer Fort Group also has vast experience in successful renovation. The company has already converted the old furniture center Great into the Akadem-Park shopping and leisure center, the poor Fiolent center into the successful London Mall shopping center, and

now they are renovating the City Mall shopping center without closing it, and are preparing large-scale renovation of Moscow shopping centers that they bought last year.

Fort Group also wanted to reconceptualize the central department store in St. Petersburg, Bolshoy Gostiny Dvor, where it has a minority stake. The investor suggested increasing the shopping capacity of the department store from 15 to 60 thousand square meters by using the inner gallery (covering it with a cupola) and even presented the project at MIPIM in 2016. But other shareholders and city authorities did not support the idea.

“This is an expensive project. We wanted to undertake it on our own or with partners. But the policy of the city as the owner of many historical buildings (including the Gostiny Dvor) should be aimed at helping those investors who are ready to undertake such complex projects. Investors should not be cowboys jumping onto the project and then camping on doorsteps to receive approvals. They need quick answers to questions like: How much does it cost? How long will the works take? How much revenue will it generate? Currently that is a problem in St. Petersburg,” says **Maksim Levchenko, Managing Partner at Fort Group**.

History Restrains Commerce

There are examples of successful reconceptualization of historical shopping sites in the city. It was only last year that Jensen Group finished the reconstruction of Passage. “The renovation lasted five years. We restored the facade, entrance spaces, parts of stairways, repaired the roof, laid new utilities, strengthened the basement vaults. Passage had always been full of, but now we are attracting lessees of a higher level that generate traffic, including those offering food and entertainment. This satisfies the global trends of shopping center development,” told us **Dmitry Abramov, a partner of Jensen Group**.

Before Passage, DLT, Yeliseyev Emporium, Mertens Trade House and other historical trade buildings of St. Petersburg had undergone renovation. Sometimes the old shopping site loses its former purpose fully or in part in the course of renovation. For example, as a result of Nikolsky Market renovation that VIYM completed last year, a new hotel complex appeared in St. Petersburg where only a small amount of areas is designated for shops. “Despite all challenges during reconstruction, we made every effort to preserve the original historical appearance of the building. We hope that the implementation of our project will be a good example for other investors in terms of adapting historical buildings to contemporary use,” says **Dmitry Schuetzle, Managing Partner at VIYM**.

Ekaterina Gress, General Director at IDEM-Consultants for Retail Real Estate:



– In my work, I have encountered a lot of renovation examples, including radical ones: the owner was trying to change something instantly, or replace one thing with another thing, or implement something completely different from what used to be at the shopping center. I can say that any radical changes that are not thought through and made rashly, are never for the better. There should be a clear and consistent strategy of getting the shopping center out of a crisis.



BIM – на пути к идеалу

Лев Касов / BIM-технологии, как и любая революционная новация, вовлекают в сферу своего влияния все больше работ, связанных со строительством. Пока процесс еще далек от завершения, но инновации все активнее проникают в повседневную практику отрасли – хоть и не в максимальном объеме, но все глубже и глубже. ➔

BIM без альтернатив

Несмотря на то, что BIM-технологии появились сравнительно недавно, строительная отрасль в целом уже осознала, что основные перспективы цифровизации лежат именно в этой плоскости.

«Цифровая модель здания дает возможность получить больше информации об объекте, визуализировать его образ. Это положительно сказывается на взаимодействии всех участников процесса – проектировщиков, строителей, маркетологов, продавцов и др. Вся необходимая информация по объекту (архитектура, генеральный план, конструкции, инженерные системы, затраты и график работ) теперь четко структурирована и располагается в одном месте. Благодаря облачным технологиям обновление информации и совместная работа над проектом могут вестись онлайн сразу несколькими участниками. На выходе получается более совершенная проектная документация, которая не потребует внесения правок в проект и дополнительных расходов, связанных с несоответствием действующему контракту. Стало удобнее взаимодействовать и с подрядчиками, у которых появляется четкое техзадание», – констатирует **Александр Свинолов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург» («дочка» шведского концерна Bonava)**.

С ним согласен **Арсентий Сидоров, генеральный директор НТЦ «Эталон» (входит в Группу «Эталон»)**. «BIM-технология – это инструмент комплексного контроля строительства и принятия оперативных решений при управлении сроками, ресурсами и качеством проекта. BIM – это инструмент прозрачного контроля со стороны инвестора, благодаря ему стало возможно осуществлять комплексный и при необходимости удаленный контроль над инвестициями, процессом реализации проекта, правильностью и своевременностью передачи информации на всех уровнях», – отмечает он.

«Еще на этапе проектирования можно подобрать оптимальные инженерные решения для эксплуатации

здания в дальнейшем, что позволит сэкономить на обслуживании до 30% бюджета», – добавляет **директор по продажам компании RDI Валерий Кузнецов**.

В теории...

В завершеном виде BIM-технология должна охватывать весь жизненный цикл существования объекта. «На разных этапах цифровые модели помогают решать ряд задач: на начальном этапе основная цель – разработать проект здания, рабочую документацию и пройти экспертизу; на строительном этапе разработанная ранее модель объекта дополняется разделами управления процесса и возведения объекта; на стадии эксплуатации модель дополняется и помогает управлять зданием», – говорит **главный инженер проекта ГК «Серконс» Андрей Глазатов**.

С ним согласна **советник директора СПб ГАУ «ЦГЭ» по вопросам внедрения BIM-технологий Ирина Чиковская**. «Основными этапами жизненного цикла являются: технико-экономическая оценка, проект, экспертиза, строительство, приемка в эксплуатацию, эксплуатация, демонтаж или реконструкция. На каждой из этих ступеней модель претерпевает изменения: оброста большим количеством данных, становится более точной. Если под информационной моделью понимать структурированные данные, которые по мере необходимости могут быть востребованы и представлены в различных формах (объемно-планировочные решения, облик «идеи», табличное представление для выполнения или проверки расчетов и т. д.), то в перспективе все изменения должны отражаться в информационной модели», – отмечает она.

«Вне зависимости от условного разбиения на стадии технология позволяет хранить цифровую копию строительного объекта на всех стадиях его жизненного цикла. Важной особенностью является возможность анализа данных о строительном объекте по завершении его строительства, а впоследствии и в ходе эксплуатации. Накопление информации дает возможность выявлять реальные преимущества и недостатки различных конструктивных систем и проектных решений, а также вести учет их экономической эффективности», – дополняет **заместитель генерального директора АО «КТБ ЖБ» Андрей Золотарев**.

...и на практике

Реалии, как всегда, несколько отличаются от теории. «Информационное моделирование уже на изначальном этапе постановки задачи заказчиком может включать все этапы жизненного цикла объекта – от разработки концепции до демонтажа или реконструкции», – говорит **руководитель BIM-мастерской Проектного института № 1 Александр Никитин**. «Для эффективного использования информационной модели здания необходимо четко определить задачи, которые должны быть решены с использованием данной модели. Идеальный вариант – когда все задачи определены до начала создания модели», – соглашается **руководитель BIM-отдела компании «Метрополис» Светлана Пархоменко**.

«На практике в России я не сталкивался с проработкой BIM-проекта от концепции до демонтажа. Есть информация, что за рубежом такие прецеденты есть, но лично я с ними не знаком», – говорит Александр Никитин. Он отмечает, что в цифровую модель есть возможность вносить изменения и по мере прохождения этапов жизненного цикла, но, чем менее глубокой была ее изначальная проработка, тем дороже будет вносить соответствующие корректировки.

«До сих пор нет четко сформулированной позиции, кем на стадии строительства должны вноситься все изменения в модели as build (исполнительная модель) на строительной площадке. По сути, это должна быть функция специалистов ПТО, а представители авторского надзора лишь утверждают внесенные изменения», – говорит Ирина Чиковская.

На пути к совершенству

Освоить сразу все возможности технологии на практике вряд ли возможно. По словам Александра Никитина, на практике BIM в настоящее время обычно охватывает этапы проектирования и строительства (различной глубины проработки).

«Модель содержит всю проектную документацию, а также необходимую информацию для будущего этапа строительства. С помощью BIM-технологии формируется виртуальный календарный генеральный план. На этом этапе можно быстро получить аналитическую информацию по загрузке и использованию ресурсов, анализу вероятности и вариативности реализации с учетом финансовых затрат и последовательности выполнения работ в зависимости от климатических особенностей и прочих внешних факторов. На этапе строительства идет сопоставление фактической реализации проекта подрядными организациями с планом, утвержденным заказчиком и генподрядчиком», – отмечает Арсентий Сидоров.

Между тем подготовлены поправки в Градкодекс РФ, наконец выводящие BIM из правовой «полутени». По оценкам экспертов, это даст мощный толчок развитию технологий цифрового моделирования в России. Впрочем, по оценкам экспертов, не так уж все хорошо «там» и плохо «тут».

«Существует довольно много факторов, оказывающих прямое и косвенное влияние на время внедрения BIM в строительную отрасль: это и масштаб государства, и сформированная философия строительства, и процессы принятия законодательных актов, и многие другие. Во многих странах эта тема развивается на протяжении 10–15 лет, хотя наиболее активная



фаза на протяжении последних 5–7 лет. Серьезные подвижки можно увидеть в скандинавских странах, Нидерландах, Германии, Австралии, Новой Зеландии. Первенство – у США и Великобритании. Но говорить о полном внедрении BIM в строительную отрасль даже этих стран еще рано», – говорит Ирина Чиковская.

С ней соглашается Александр Свинолов. «Работа с цифровой моделью подразумевает, что нужно менять бизнес-процессы и культуру работы, вырабатывать необходимые компетенции. Бытует мнение о том, что российские девелоперы к таким инновациям еще не готовы. Однако опыт российского подразделения Bonava доказывает обратное: в головном офисе компании признали, что в ряде направлений наш филиал превзошел зарубежных коллег», – говорит он.

Мнения

Советник директора СПб ГАУ «ЦГЭ» по вопросам внедрения BIM-технологий Ирина Чиковская:



– В 2019 году мы планируем приступить к приему информационных моделей при проведении экспертизы. Все требования формируются исходя из нормативных документов, используемых при проработке проектных решений. Минстрой подготовил поправки в Градкодекс об обязательном внедрении BIM-технологий в строительной сфере. Это очень важное решение, которое откроет дорогу информационному моделированию. Однако применение технологии вынуждает пересмотреть и существующую систему распределения финансов на стадии проектирования, сместив большую долю финансирования со стадии «Рабочая документация» на стадию «Проект». Это изменит ситуацию на проектном рынке и снимет много вопросов о проведении экспертизы с использованием BIM.

BIM — Striving for Ideal

by Lev Kasov / BIM technologies, like any revolutionary innovation, are involving more and more construction-related works into their area of influence. The process is still far from being completed, but innovations are penetrating the everyday industry practice ever more actively — though not to the maximum extent, but deeper and deeper. ➔

BIM without Alternatives

Despite BIM technologies having appeared rather recently, the construction industry has in general already recognized that the main digitalization prospects are in this sphere.

“A building digital model makes it possible to obtain more information about the facility, visualize its image. This positively affects the interaction of all project participants — designers, builders, marketing experts, sellers, etc. All required information about the facility (architecture, general layout, structures, utilities, costs and work schedule) is now clearly structured and stored in one location. Thanks to cloud technologies, information updates and collaboration on the project may be carried out



online by several participants at once. The result is more enhanced project documentation that will not require making amendments to the project or additional costs related to non-compliance with the current contract. It has also become more convenient to interact with contractors who now have a more accurate job specification,” states **Alexandr Svinolobov, Deputy General Director at OOO Bonava St. Petersburg** (an affiliate of the Swedish group of companies Bonava).

Arsenty Sidorov, General Director at NTC Etalon (part of Etalon Group), agrees: “The BIM technology is a tool for comprehensive construction control and prompt decision-making in management of time, resources and project quality. BIM is a tool of transparent control on the part of the investor that helps to achieve comprehensive and, where necessary, remote control of investments, proj-

ect implementation process, accuracy and timeliness of communication at all levels,” he notes.

“You can select optimal engineering solutions for further building operation as early as at the design stage, which will enable saving up to 30% of the budget on maintenance,” adds **Valery Kuznetsov, Sales Director at RDI**.

In Theory...

When completed, the BIM technology should cover the entire facility life cycle. “At different stages, digital models help solve a number of tasks: at the initial stage the main goal is to develop a building project, design documentation and pass expertise; at the construction stage the previously developed model is supplemented with process management and facility erection sections; at the operation stage the model is supplemented and helps manage the building,” says **Andrey Glazatov, Chief Engineer of SERCONS Group of Companies**.

Irina Chikovskaya, Advisor to Director of SPb GAU State Expertise Center on the issues of implementing BIM technologies, agrees: “The main life cycle stages are technical and commercial assessment, project, expertise, construction, acceptance for operation, operation, dismantling and reconstruction. The model is amended at each of those stages: the amount of data grows and the model becomes more accurate. If by an information model we mean structured data that on an as-needed basis may be requested and presented in different forms (space and layout design, “concept” appearance, table view for performing or checking calculations, etc.), over the long term all modifications should be reflected in the information model,” she notes.

“Regardless of this conditional distinguishing of stages, the technology enables storing a construction facility digital copy at all stages of its life cycle. An important feature is the possibility to analyze the construction facility data once it is built, and also later during operation. Accumulation of data makes it possible to discover actual advantages and disadvantages of various structures and project decisions, as well as keep accounts of their economic viability,” adds **Andrey Zolotarev, Deputy General Director at KTB RC JSC**.

...and in Practice

Real life, as usual, differs from theory. “Already at the initial stage when the customer assigns a task, information modeling may include all stages of the facility life cycle — from concept development to dismantling or reconstruction,” says **Alexandr Nikitin, Head of the BIM Workshop at Project Development Institute No. 1**. “In order to use a building information model efficiently, one should clearly define the tasks to be solved using this model. The perfect choice is when all tasks are defined before model development starts,” comments **Svetlana Parkhomenko, Head of the BIM Department at Metropolis**.

“I have not encountered any cases of BIM project development from concept to dismantling in Russia. I have heard that such precedents have happened abroad, but I do not know any particular ones,” mentions **Alexandr Nikitin**. He says that it is possible to introduce changes into a digital model as life cycle stages pass, but the simpler the initial model, the more expensive it is to make the necessary adjustments.

“Currently there is no clearly articulated position as to who should make all amendments into as-built models at the construction site. This should be the task of Production Technology specialists, and designer supervision representatives should only approve the introduced changes,” adds **Irina Chikovskaya**.

Striving for Ideal

It is hardly possible to master all the technology capabilities at once. According to **Alexandr Nikitin**, in practice BIM usually covers all stages of design and construction (with various degrees of development).

“The model contains all project documentation, as well as the information required for the future construction

expert's opinion

Irina Chikovskaya, Advisor to Director of SPb GAU State Expertise Center on the issues of implementing BIM technologies:



— In 2019 we are planning to start accepting information models when carrying out expertise. All requirements are drawn up based on regulatory documents used when elaborating project decisions. The Ministry of Construction has drafted amendments to the Urban Development Code on mandatory implementation of BIM-technologies. This is a very important decision that shall clear the path for information modeling. However using the technology makes it necessary to revise the existing finance allocation system at the design stage, shifting the bigger share of financing from the Working Documentation stage to the Design stage. This will change the situation at the design market and remove a lot of questions about carrying out examination using BIM.

stage. The BIM technology is used to form a virtual calendar schedule. At this stage you can quickly receive analytical information on resource load and usage, implementation probability and flexibility analysis taking into account financial expenses and works sequence depending on climate conditions and other external factors. At the construction stage, the actual project implementation by contractors and the project approved by the customer and the general contractor are compared,” notes **Arsenty Sidorov**.

Meanwhile, amendments to the Urban Development Code of the Russian Federation have been drafted to remove legal uncertainty. As per expert estimates, this will boost the development of digital modeling technologies in Russia. But experts also note that not everything is perfect “there” and bad “here”.

“There are quite a few factors directly or indirectly influencing the duration of BIM implementation into the construction industry: the scale of the country, the existing construction philosophy, the procedures of adopting legislation, and many others. In a lot of countries this trend has been developing for 10–15 years, though the most active phase was in the past 5–7 years. Significant progress has been made in Scandinavia, the Netherlands, Germany, Australia, New Zealand. The USA and Great Britain have the most advanced technology. But even in those countries, it is still early to speak of full BIM integration into construction,” says **Irina Chikovskaya**.

Aleksandr Svinolobov agrees: “Working with a digital model implies changing business processes and work culture, developing required competences. There is an opinion that Russian developers are not ready for such innovations yet. However the experience of the Russian branch of Bonava demonstrates the opposite: the head office has acknowledged that in a number of areas our branch has excelled our foreign colleagues,” he says.



Already at the initial stage when the customer assigns a task, information modeling may include all stages of the facility life cycle — from concept development to dismantling or reconstruction.

Alexandr Nikitin, Head of the BIM Workshop at Project Development Institute No. 1



Антон Мороз: «Систему территориального планирования надо менять»

Лев Касов / Один из самых активных деятелей отраслевой системы саморегулирования, член Советов НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ, вице-президент Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты, председатель Совета Ассоциации СРО «Балтийское объединение проектировщиков» Антон Мороз отмечает День рождения. Накануне он рассказал «Строительному Еженедельнику» о наиболее актуальных проблемах строительного комплекса. ➔

– **Антон Михайлович, Вы стояли у истоков создания российской системы саморегулирования в строительстве, с самого начала принимали активное участие в ее становлении. Каковы сейчас, на Ваш взгляд, задачи саморегулирования в строительстве и роль СРО в российском строительном комплексе?**

– После вступления в силу Закона № 372-ФЗ роль саморегулирования в строительном комплексе и уровень ответственности СРО были значительно увеличены.

Во-первых, теперь СРО отвечают за исполнение государственных контрактов своими членами. Фактически это ответственность за соблюдение особых условий договора – предмет, сроки, сметная стоимость, гарантии.

Во-вторых, НОСТРОЙ и НОПРИЗ обязаны вести Национальные реестры специалистов. Это позволяет нам по более четким критериям оценивать наличие необходимых кадров в строительной отрасли. Без наличия в штате компаний квалифицированных специалистов, внесенных в Нацреестры, теперь невозможно предоставить документы для госэкспертизы.

В рамках исполнения законодательных новаций СРО должны были наладить постоянную информационную связь со своими членами для получения актуальных данных по заключению и исполнению госконтрактов. Создана система отслеживания такой информации на всей территории России, налажена работа с аварийными комиссариатами, работающими на площадке, с контрольными комиссиями (с участием лабораторий). Также организовано оперативное информирование членов СРО о текущих новациях в законодательстве, оказывается помощь

в выстраивании контактов с региональными, городскими и местными властями.

Несомненным плюсом реформирования системы саморегулирования стало ее очищение от недобросовестных СРО. Работа системы саморегулирования теперь полностью направлена на развитие и поддержку строительной отрасли.

– **«Майский указ» Президента вывел в число общенациональных задач в том числе и вопросы создания условий для развития массового спорта. Как руководитель проекта «Единой России» «Детский спорт» в СЗФО, дайте, пожалуйста, оценку нынешнего состояния инфраструктуры, существующих потребностей и перспектив.**

Президентом РФ ставятся важнейшие задачи по увеличению в полтора раза объемов вводимого жилья, что открывает перед отраслью серьезные перспективы

– В последние годы уже создано огромное количество федеральных и региональных объектов спортивной инфраструктуры. В 2014 году мы приняли Олимпийские игры, в 2018-м – Чемпионат мира по футболу. И череда международных соревнований продолжается: идут Международные спортивные зимние игры «Дети Азии» на Сахалине, скоро состоится XXIX Всемирная зимняя универсиада в Красноярске.

Все это серьезно стимулирует развитие спортивной инфраструктуры. Министерство спорта РФ и Минстрой РФ, а также крупнейшие строительные компании работают бок о бок. Улучшается качество

строительства, применяются новые технологии, позволяющие возводить объекты мирового уровня. К сожалению, есть некоторые проблемы по сметам. Но надо понимать, что мы живем в режиме санкционного давления, негативно отразившегося на курсе национальной валюты, что привело к существенному удорожанию приобретаемых стройматериалов (напомню, до 80% специализированных отделочных материалов для спортобъектов мы вынуждены приобретать за рубежом). Импортзамещение в этой сфере идет, но самостоятельная разработка замещаемой продукции также требует средств, что в итоге повышает сметы.

Необходимо при этом подчеркнуть, что как в СЗФО, так и в целом по России

активно возводятся объекты не только для «большого спорта», но и для массового, прежде всего для детей. «Газпром» и «РЖД» строят много спортивных сооружений в регионах своего присутствия. Кроме того, есть программа, которая позволила на 80% решить вопросы строительства и оборудования ФОКов, бассейнов, катков и иных объектов местного значения. Многие крупные застройщики берут на себя строительство таких сооружений при реализации своих проектов. Хотелось бы призвать региональные власти резервировать в своих бюджетах средства на выкуп этих спортобъектов – может быть, не сразу, но хотя бы в течение 5–7 лет.

– **Говоря о создании современной и качественной инфраструктуры, невозможно обойти вниманием вопросы территориального планирования. Какие проблемы сегодня в этой сфере стоят особенно остро и какие пути выхода представляются Вам наиболее рациональными?**

– Особое внимание власти страны сегодня уделяют вопросам деурбанизации крупных городов и более равномерному расселению людей по территории страны. На мой взгляд, с существующими сейчас документами территориального планирования как следует это сделать невозможно.

Необходимо полностью изменить отношение к территориальному планированию. Документы должны создаваться профессионалами и, что особенно важно, с непосредственным участием бизнеса, которому предстоит заявленные планы воплощать в жизнь. Они должны включать системный экономический анализ, который позволит и государству, и инвесторам вкладывать средства в создание инфраструктуры под будущие проекты. Все территории должны получить своего рода «визитную карточку», где будут указаны планы по дальнейшему развитию данной местности. Государство позволит вовлечь в оборот огромный массив земель, которые сейчас либо не используются, либо не могут быть задействованы по существующим нормам. В проекты будут вкладываться серьезные средства, что обеспечит привлекательность проектов для инвесторов.

Для оптимального решения столь масштабных задач, по нашей оценке, необходимо вернуть работу по территориальному планированию в ведение Минстроя РФ. Также необходимо, как минимум на уровне федеральных округов, создать специальные институты территориального планирования, с достаточным уровнем компетенций. Между тем, Минэкономразвития РФ представило Стратегию развития страны, разработанную на базе низкокачественных и нереализуемых документов территориального планирования регионов. Именно поэтому к этому документу, опубликованному сейчас для общественного обсуждения, столько претензий и замечаний, в том числе и от представителей строительной отрасли.

– **Больше года вопросы изменения законодательства в области жилищного строительства остаются для строительной отрасли в топе повестки дня. Будучи членом Экспертного совета Комитета ГД РФ по транспорту и строительству, поделитесь мнением о первых итогах реформы.**

– Изменения в законодательстве о жилищном строительстве затронули всех участников строительного процесса. Проводимая реформа, безусловно, сократит число застройщиков. С рынка уже ушли или уйдут в ближайшее время слабые игроки, те, кто не был способен грамотно организовать работу, что в результате и приводило к появлению проблемных объектов и пострадавших дольщиков. Таким образом, рынок уменьшится количественно, но улучшится качественно.

При этом надо помнить: Президентом РФ ставятся важнейшие задачи по увеличению в полтора раза объемов вводимого жилья, что открывает перед отраслью серьезные перспективы. Мы надеемся также, что у наших законодателей наконец дойдут руки до пересмотра принципов территориального планирования, стимулирования строительства арендного жилья, а также малоэтажных зданий, что, несомненно, поддержит отрасль и поможет исполнению «майского указа». Все это в совокупности повлияет на рост объемов работ в строительной сфере.





Депутат
Государственной
Думы Федерального
Собрания РФ,
председатель
Совета Санкт-
Петербургской
торгово-
промышленной
палаты
В. И. Катенев

Уважаемый Антон Михайлович!

Примите сердечные поздравления
с Днем рождения!

За годы работы на посту вице-президента Санкт-Петербургской торгово-промышленной палаты Вы проявили себя как целеустремленный и энергичный руководитель, способный принимать взвешенные и эффективные решения.

Ваша преданность делу, самоотдача, накопленный жизненный опыт, активная гражданская позиция, отстаивание интересов строительного сообщества снискали глубокое уважение среди коллег и единомышленников.

Пусть и в дальнейшем рядом с Вами будут верные друзья и надежные соратники, готовые поддержать словом и делом.

Желаю Вам крепкого здоровья, счастья, семейного благополучия, неиссякаемой энергии, ярких профессиональных успехов и новых достижений!



Общественная палата
Российской Федерации



Председатель
комиссии
по общественному
контролю
и взаимодействию
с общественными
советами
Общественной
палаты РФ
В. В. Гриб

Уважаемый Антон Михайлович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Ваш опыт, верность своему долгу, честность, грамотный подход к решению профессиональных вопросов заслуживают самой высокой оценки, а уважение людей является ярким свидетельством Ваших замечательных человеческих и деловых качеств, примером таланта принципиального и умелого руководителя.

На занимаемых постах Вы решаете вопросы дальнейшего развития строительного комплекса. Ни одно отраслевое мероприятие не обходится без Вашего деятельного участия и инициатив! Вы поражаете своей неисчерпаемой энергией, компетенцией и знанием процессов, происходящих в строительной отрасли.

В этот прекрасный день желаю Вам здоровья и счастья! Пусть Вас всегда окружают единомышленники, профессионалы своего дела, верные и преданные друзья, а успех и процветание будут Вашими постоянными спутниками!



Президент
Национального
объединения
изыскателей
и проектировщиков,
народный
архитектор России
академик
М. М. Посохин

Уважаемый Антон Михайлович!

От имени Совета Национального объединения
изыскателей и проектировщиков и от себя
лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Присущие Вам личные качества, профессионализм, активная жизненная позиция и преданное отношение к делу снискали Вам заслуженный авторитет и всеобщее уважение.

Благодарю Вас за совместную конструктивную работу, направленную на совершенствование строительного проектирования в условиях саморегулирования.

От всей души желаю Вам новых интересных проектов и их успешной реализации, неиссякаемой энергии, оптимизма и счастья!

Крепкого здоровья Вам и Вашим близким!



Президент
Национального
объединения
организаций
в области
энергосбережения
и повышения
энергетической
эффективности
В. А. Пектин

Уважаемый Антон Михайлович!

От имени Ассоциации «Национальное объединение
организаций в области энергосбережения
и повышения энергетической эффективности»
и от себя лично поздравляю Вас с Днем рождения!

Задачи, которые стоят перед нашим Объединением, безусловно, имеют важнейшее значение для экономики России, ее поступательного развития и модернизации. Ваше положение, как участника руководящих органов одновременно НОСТРОЙ, НОПРИЗ и НОЭ, поистине уникально и символично. Обеспечение прогресса в сфере рационального использования ресурсов невозможно без сотрудничества и проектировщиков, и строителей, и специалистов в сфере энергопотребления. И Вашу роль в обеспечении этого взаимодействия сложно переоценить.

Позвольте пожелать Вам крепкого здоровья, новых успехов в Вашей действительно необходимой на общенациональном уровне работе, реализации самых смелых и амбициозных начинаний и инициатив!



Президент
общероссийского
межотраслевого
объединения
работодателей
«Российский Союз
строителей»
В. А. Яковлев

Уважаемый Антон Михайлович!

Примите искренние поздравления и наилучшие
пожелания в день Вашего рождения!

Вы пользуетесь исключительным уважением среди коллег из строительного сообщества за высокий профессионализм, требовательность к себе и другим, компетентность и трудолюбие. Вас отличает высокое чувство ответственности за порученное дело, умение найти эффективные пути решения непростых задач.

Вы ведете активную общественную деятельность, всегда в курсе последних событий, происходящих в строительной отрасли. Вы неоднократно выступали с законодательными инициативами, которые находили поддержку на самом высоком уровне! Ваша преданность делу и активная жизненная позиция достойны искреннего уважения и подражания!

От всего сердца желаю Вам дальнейших побед и достижений на профессиональном поприще, новых конструктивных идей и мудрых решений!



Уважаемый Антон Михайлович!

От всего сердца поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы стоите у истоков основания системы саморегулирования в строительстве и уже на протяжении десятилетия отстаиваете интересы строительного сообщества Северо-Запада. Вы являетесь примером человека, обладающего решительностью, высоким профессионализмом и ответственностью. Высочайшая компетентность, глубокое знание отрасли и процессов, в ней происходящих, являются залогом Ваших успехов и достижений.

Пусть Ваши неиссякаемая энергия и целеустремленность приумножатся – и в дальнейшем будут помогать в решении важных задач, стоящих перед строительной отраслью.

В этот праздничный день желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемого оптимизма, жизненных сил и удачи во всех делах и начинаниях!

Руководство и коллектив
Балтийского объединения

Правительство

Путин предложил освободить застройщиков, возводящих соцобъекты, от НДС



Президент России Владимир Путин в послании Федеральному Собранию предложил освободить от НДС девелоперов, строящих социальные объекты.

«Сегодня, когда строительные компании передают государству или муниципалитетам социальные объекты, они вынуждены еще и платить с них налог на прибыль и НДС. Нужно освободить застройщиков от этого бремени», – пояснил российский лидер.

Владимир Путин надеется, что эта мера будет стимулировать комплексное развитие городов и поселков. «Рядом с жильем должно быть все необходимое: и поликлиника, и школа, и спортивные площадки», – пояснил Президент.

Началась разработка Стратегии развития строительной отрасли до 2030 года

Концепцию Стратегии развития строительной отрасли РФ до 2030 года 19 февраля обсудили эксперты на площадке Аналитического центра при Правительстве России.

В обсуждении принял участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального Российской Федерации Дмитрий Волков.

По его словам, разработка стратегии будет проходить в новом формате – вести ее будет не одна организация, а проектные команды, сформированные из представителей профессионального и научного сообществ, институтов развития, а также подведомственных министерству организаций.

Координировать разработку всех разделов Стратегии и формировать сводный документ будет Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации. В качестве соорганизаторов приглашены национальные объединения строителей, изыскателей и проектировщиков.

Формирование Стратегии планируется завершить к октябрю 2019 года.

Госдума

Законопроект о концессионных соглашениях для зданий-памятников прошел первое чтение



Госдума РФ поддержала законопроект, разрешающий заключать с инвесторами концессионные соглашения в отношении объектов культурного наследия (ОКН).

Под закон попадают ОКН в неудовлетворительном состоянии, за исключением объек-

тов религиозного назначения, мемориальных квартир, мавзолеев, произведений монументального искусства, отдельных захоронений, военных объектов, объектов науки и техники, археологического наследия.

Авторы предлагают дополнить Закон «Об объектах культурного наследия...» нормой об обязательности выполнения охранного обязательства концессионером, а «Закон о государственно-частном партнерстве...» – нормой, предусматривающей возможность предоставления частным партнерам объектов культурного наследия в целях их сохранения.

Город

Петербург попал в топ-100 лучших мировых городов рейтинга World's Best Cities 2019

В рейтинге Северной столице досталось 54-е место.

Составители лучшей сотни мировых городов – Resonance Consultancy – учитывали такие критерии, как качество естественной и городской окружающей среды, достопримечательности, инфраструктуру, уровень развития предпринимательства, количество иммигрантов, развитость сфер искусства, развлечений и гастрономии.

Также при составлении рейтинга были приняты во внимание отзывы о городах в соцсетях и на Google.

World's Best Cities от Resonance позиционируется как одна из самых объективных градаций городов на планете. Рейтинг основан на оригинальной методологии, в которой, в частности, используются мнения туристов, инвесторов, местных жителей.

Область

Объем инвестиций в экономику Ленобласти по итогам 2018 года вырос на 26,8%

По итогам 2018 года объем инвестиций в экономику Ленинградской области составил 466,9 млрд рублей. Таковы оперативные данные Петростата.

«Системный рост инвестиций – подтверждение верного курса региональной политики по созданию благоприятных условий для бизнеса и грамотного использования геополитического потенциала», – отметил губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.

Среди инвесторов, вложивших в экономику региона в прошлом году более 1 млрд рублей, – «Криогаз-Высоцк», Ленинградская АЭС, «ЕвроХим», «Филип Моррис Ижора», Агрофирма «Выборжец», «Нокиан Тайерс», «Кнауф Петерборд» и другие крупные компании.

Торги

В центре Петербурга продается Taleon Imperial Hotel



Комплекс исторических зданий общей площадью в 24 тыс. кв. м продают структуры главы холдинга «Талеон» Александра Ебралидзе. Актив оценен в 12 млрд рублей.

В комплекс зданий входят: отель Taleon Imperial Hotel уровня «пять звезд» на 89 номеров (гостиница принята в международный клуб The Leading Small Hotels of The World, но не находится под управлением сетевого

оператора) и офис самого «Талеона» площадью 9,8 тыс. кв. м.

До этого «Талеон» пытался продавать свою недвижимость трижды. Первый раз актив появился на рынке в 2011 году по цене 300 млн евро. Собственник два года безуспешно пытался заключить сделку без посредников. В этот период к недвижимости «Талеона» присматривался инвестиционный фонд из Катара, а также инвесторы из ОАЭ и Кореи. Интересовалась объектом и сеть Marriott, которая планировала взять его в управление под брендом Autograph Marriott Hotels. Но эти переговоры оказались безрезультатны.

В 2013 году здания пытались выставить на открытый аукцион за 12 млрд рублей. При этом собственник не возражал против голландской схемы (на понижение цены). Но торги не состоялись.

Весной 2018 года «Талеон» повторил попытку. На этот раз недвижимость продавали уже за 20,8 млрд рублей. Но эксперты рынка говорили, что планка слишком высока и собственник, скорее всего, просто хочет «прощупать» рынок.

Сейчас, несмотря на то, что цена почти в два раза ниже, чем годом ранее, она, по мнению участников рынка, все еще слишком высока, чтобы побудить покупателей к активным действиям. «Если цена будет рыночной, шансы продать актив появятся. Но пока она за пределами – 500 тыс. рублей за 1 кв. м. Думаю, торг надо начинать от 60 тыс. рублей за 1 кв. м. При условии, что недвижимость купят под реконструкцию», – говорит генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Корпус фабрики «Красное знамя» на ул. Красного Курсанта выставлен на торги



Российский аукционный дом (РАД) по поручению Агентства по страхованию вкладов (АСВ) продает трехэтажное здание фабрики «Красное знамя», площадью 9,5 тыс. кв. м. Начальная цена лота – 176,4 млн рублей.

Продажа проходит в рамках реализации имущества ликвидируемого ООО Коммерческий банк «Инвест-Экобанк».

Здание входит в комплекс построек чулочнотрикотажной фабрики «В. П. Керстен» (позднее переименована в трикотажно-чулочную фабрику «Красное Знамя») и является объектом культурного наследия.

Торги будут проходить посредством публичного предложения на ЭТП (электронной торговой площадке) РАД в период с 6 февраля по 25 мая. В течение этого периода стоимость лота будет постепенно снижаться. Цена отсечения – 97 млн рублей.

РАД продает землю под жилую застройку на Васильевском острове

Российский аукционный дом выставил на торги земельный участок площадью 3 га под строительство жилья бизнес-класса по адресу Шкиперский проток, д. 18, корп. 14, лит. П.

Разрешенный вид использования надела – под жилую застройку, это зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки. По предварительным расчетам, на участке можно возвести до 65 тыс. кв. м. жилья. Участок подойдет и для строительства гостиницы или апарт-отеля с бизнес-центром (при условии, что общая площадь объектов капитального строительства не превышает 5 тыс. кв. м).

Начальная цена – 781,3 млн рублей, цена отсечения – 300 млн рублей.

Прием заявок начинается 22 февраля и продлится до 20 апреля 2019 года.

Торги проводятся в форме публичного предложения на электронной площадке lot-online.ru.

Завод «ОДК-Климов» выставит на торги участок под жилую застройку



Завод газотурбинных двигателей «ОДК-Климов» планирует в ближайшее время выставить на торги земельный участок площадью около 8 га в Выборгском районе Петербурга.

Участок расположен на Кантемировской улице. Его предполагается выставить на продажу ориентировочно за 1,3 млрд рублей.

Сейчас это земля промышленного назначения, однако ее будет легко перевести под жилую застройку, потенциал данной площадки составляет порядка 100 тыс. кв. м недвижимости.

Как сообщили в «ОДК-Климов», в 2014 году производство было перенесено с Кантемировской улицы на улицу Академика Харитоновой, и с того времени велась подготовка участка к продаже. Вырученные от продажи данного непрофильного актива средства планируется пустить на дальнейшее развитие производства.

Новости компаний

Вячеслав Заренков продает акции и уходит из руководства Группы «Эталон»



Группа «Эталон» сообщила о том, что АФК «Система» приобрела у семьи Вячеслава Заренкова 25% от уставного капитала группы.

Информация о предстоящей сделке обсуждалась в СМИ в течение нескольких месяцев и ранее опровергалась самим основателем Группы «Эталон» Вячеславом Заренковым. Цена акций составила 3,07 долларов США за ГДР (глобальную депозитарную расписку). После закрытия сделки семья Вячеслава Заренкова сохранит за собой миноритарный пакет, равный 5,7%.

В сообщении отмечается, что изменения в акционерной структуре не предполагают изменения стратегии Группы «Эталон» в ближайшем будущем. Группа «Эталон» планирует и дальше самостоятельно развивать бизнес в ключевых регионах присутствия в соответствии с ранее утвержденной стратегией.

Напомним, ГК «Эталон» строит жилье в Петербурге, Москве и Подмоскowie. Компания в 2018 году сдала 311,8 тыс. кв. м жилья, заняв седьмое место среди российских девелоперов. Семья Вячеслава Заренкова принадлежала 30,7% компании, менеджменту – 2,6%, еще 5,7% контролируются фондом Baring Vostok, 61% находится в свободном обращении.

Government

Mr. Putin Suggested Exempting Developers That Construct Social Infrastructure Facilities from VAT

In his address to the Federal Assembly, President of the Russian Federation Vladimir Putin suggested exempting developers that construct social infrastructure facilities from VAT. "Today, when construction companies transfer public amenities to the government or municipalities, they have to pay the income tax and VAT. We should relieve developers of

this burden," commented the Russian President. Mr. Putin hopes that this measure will encourage overall development of cities

and towns. "Everything that is required for comfortable living should be near your home: medical facilities, schools, sports grounds," he added.



PHOTO: HTTP://WWW.KREMLIN.RU/

Elaboration of Construction Industry Development Strategy till 2030 Starts

On February 19, experts of the Analytical Center under the aegis of the Russian Government discussed the concept of the construction industry development strategy till 2030.

Dmitry Volkov, Deputy Minister of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation, took part in the discussion. According to him, strategy elaboration will be carried out in a new way — not by one organization but by project teams including representatives of professional and scientific circles, development institutions, as well as agencies sub-

ordinate to the ministry. The Analytical Center under the aegis of the Russian Government will coordinate the development of all Strategy components and draw up the summary document. National associations of developers, surveyors and designers were invited as co-organizers. It is planned to have finished the Strategy development by October 2019.

State Duma

Bill on Concessionary Agreements for Listed Buildings Passes First Reading

The RF State Duma supported the bill that allows to conclude concessionary agreements with investors in relation to cultural heritage sites.

The law covers cultural heritage sites in derogatory state excluding religious sites, memorial apartments,

mausoleums, pieces of monumental art, individual burial places, science and technology objects (including military ones), and archaeological sites. The authors suggest that the law on cultural heritage sites should be amended by adding a clause that the concessionary shall abide by conservation obligations. Additionally, the law on public and private partnership should have a clause that grants to private partners the right to use cultural heritage sites with the purpose of preserving them.

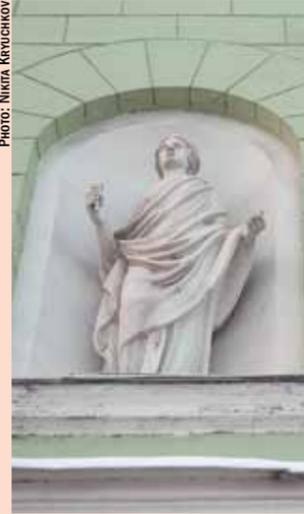


PHOTO: НИКИТА КЕВЧИШКОВ

City

St. Petersburg Makes it to Top 100 World's Best Cities 2019

The Northern Capital took the 54th place. Resonance Consultancy, compiler of the list of the

world's best 100 cities, considered such categories as the quality of natural and urban environment, tourist attractions, infrastructure, level of business, the number of immigrants, the development of arts, entertainment and food. Also, when compiling the rating, they took into account

city reviews on social media and in Google. World's Best Cities by Resonance is presented as one of the most objective city rankings in the world. The rating is based on an original methodology that, among other things, takes into consideration opinions of tourists, investors and local residents.

Business

Vyacheslav Zarenkov sells shares and leaves the management of the Etalon Group

The Etalon Group announced that joint-stock financial corporation "Sistem" acquired 25% of the authorized capital of the group from Vyacheslav Zarenkov's family. Information about the upcoming deal was discussed in the media for several months and was previously refuted by the founder of the Etalon Group Vyacheslav Zarenkov. The share price was \$ 3.07 per GDR (global depository receipt). After



PHOTO: VLADIMIR TILES

closing the deal, the family of Vyacheslav Zarenkov will retain a minority stake of 5.7%. The report notes that changes in the joint-stock structure do not

imply changes in the strategy of the Etalon Group in the near future. Etalon Group plans to continue to independently develop its business in key regions of its presence in accordance with the previously approved strategy. We remind, the Etalon group builds housing in St. Petersburg, Moscow and Moscow region. In 2018 being ranked seventh among Russian developers the company passed 311.8 thousand square meters of housing. The family of Vyacheslav Zarenkov owned 30.7% of the company, the management - 2.6%, another 5.7% are controlled by the Baring Vostok fund, 61% is in free circulation.

Trade

Russian Auction House Sells Land for Residential Development on Vasiliyevsky Island

The Russian Auction House put up for sale a land plot 3 ha in area allotted for construction of business class housing in 18, korp. 14, lit. P, Shkipersky protok.

The plot has an official permit to be used for residential development, and is a zone of mid- and high-rise apartment buildings, and social and business infrastructure facilities. Apart from housing, the plot is suitable for the construction of a hotel or an apart-hotel with a business center (providing that the total area of major construction facilities does not exceed 5,000 thousand square meters).

As per preliminary estimates, up to 65 thousand sqm of housing can be built on the plot. The initial price is 781.3 million rubles, the cut-off price is 300 million rubles. Bids may be submitted from February 22 till April 20. The auction will be held as a public offering on the Lot-online.ru e-platform. The ODK-Klimov plant puts the land up for auction for residential development

Building of the factory "Red banner" on the Red Cadet street put up for auction

The Auction House of the Russian Federation (AHR), on behalf of the Deposit Insurance Agency (DIA), is selling the three-storey building of the Red Banner factory, with an area of 9,500 square meters. The initial

price of the lot is 176.4 million rubles.

The sale takes place as part of the sale of the property of the liquidated bank LLC Commercial Bank Invest-Ekobank. The building is part of the complex of buildings of the hosiery and knitwear factory "V. P. Kersten" (later renamed the knitwear and hosiery factory "Red Banner") and is an object of cultural heritage. The auction will be held through a public offering on the ETP



PHOTO: НИКИТА КЕВЧИШКОВ

(electronic trading platform) of the AHR in the period from February 6 to May 25. During this period, the cost of the lot will gradually decrease. The cut-off price is 97 million rubles.

Taleon Imperial Hotel on Sale in St. Petersburg Center

Companies belonging to Alexander Yebraidze, Head of Taleon Holding, are selling a complex of historical buildings with total area of 24 thousand sqm. The asset value is estimated at 12 billion rubles. The building complex includes: the five-star Taleon Imperial Hotel with 89 rooms (the hotel is part of The Leading Small Hotels of The World international club, but is not managed by a chain hospitality provider) and the office of Taleon itself with the area of 9.8 thousand sqm. It is Taleon's fourth attempt to sell property. The first time the asset was put up for sale in 2011 at the price of 300 million euros. For two years, the owner tried to close a deal without a middle-



PHOTO: HTTP://WWW.TALEONIMPERIALHOTEL.COM/

man, but unsuccessfully. An investment fund from Qatar, as well as investors from the UAE and Korea considered buying Taleon's property during that period. The chain Marriott also showed interest in the property and was planning to manage it under the brand of Autograph Marriott Hotels. But those negotiations were fruitless. In 2013, there was an attempt to put the building for a public offering auction at the price of 12 billion rubles. The owner did not oppose to a Dutch auction (descending-price auction). But

the auction did not take place. In spring 2018, Taleon tried again. That time the property was already being sold at 20.8 billion rubles. But according to market experts, the bar was too high, and most likely the owner just wanted to probe the market. Now, despite the price being almost twice as low as the previous year, according to market players, it is still too high to encourage buyers to act. "If the asset is sold at market value, they will get their opportunities to sell. But right now the price is beyond all reason — 500 thousand rubles per square meter. I believe that the initial offer should be 60 thousand rubles per square meter. And this is on the condition that the building is bought for reconstruction," says Nikolay Pashkov, General Director of Knight Frank St Petersburg.

The plant of gas turbine engines ODK-Klimov plans soon to put up for sale a land plot of about 8 hectares in the Vyborgsky district of St. Petersburg.

approximately 1.3 billion rubles. Now it is industrial land, but it will be easy to transfer it into residential development, the potential of this site is about 100 thousand square meters of real estate. As reported in the ODK-Klimov, in 2014, production was moved from Kantemirovskaya Street to Academician Kharitonov Street, and since that time the site has been prepared for sale.



PHOTO: НИКИТА КЕВЧИШКОВ

The proceeds from the sale of this non-core asset are planned to be spent on the further development of production.

Region

As of Year-end 2018, Investments in Leningrad Region Economy Increased by 26.8%

As of year-end 2018, the volume of investments in the Leningrad Region economy amounted to 466.9 billion rubles. Those are current data by Petrostat.



PHOTO: HTTP://LENOBL.RU/

"Consistent growth of investments confirms that the regional policy of creating favorable environment for

business and putting the geopolitical potential to good use is on the right track," notes Aleksandr Drozdenko, Governor of Leningrad Region. Among the companies that invested over 1 billion rubles into the region's economy last year were Kriogaz-Vysotsk, Leningrad Nuclear Power Plant, EuroChem, Philip Morris Izhora, Nyborzhets farming company, Nokian Tyres, Knauf Petroboard, and other large companies.



70+ years
of design innovations.
5000+ projects
in 25 countries.

Our services:

- General design
- Integrated project delivery
- Construction and renovation permits

We welcome opportunities
for collaboration.

info@pi1.ru
+7 (812) 244-57-57
www.pi1.ru

1 Full-cycle design

From Schematic Design to Construction Administration, we engage our expertise to deliver lasting, meaningful design that brings value and joy to the clients.

2 Using cutting-edge technologies

We extend BIM (Building Information Modeling) with computational design workflows, optimizing design decisions and advancing the information exchange.

3 Transparently and reliably

We are organized around each client relationship. Client needs, expectations, and strategy provide the context for every project we carry out together.

4 Connecting planning and design services

Our ability to connect planning and design services across market sectors allows us to help clients save time, cut costs, and deliver innovations.



Ice hockey arena under construction in Tula, Russia



**Новый
Леснер**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

*Респектабельный и комфортный дом
от надежного застройщика*



250 м до **Выборгской наб.**
Б.Сампсониевский / А. Матросова

Срок сдачи: IV квартал 2021 г.

*ЖК «Новый Леснер»
отличает:*

👑 Три удобных выезда, которые позволяют быстро выехать на основные магистрали

👑 Парковочных мест гораздо больше, чем в других подобных новостройках.

👑 И школа, и детский сад внутри квартала есть только* в жилом комплексе «Новый Леснер»



(812) 670-01-01
www.otdelstroy.spb.ru

Представительство на объекте:
т. +7 921 951-67-42

Застройщик ООО «Отделстрой». Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

* Среди соседних новостроек