

Свидетели эпохи: 2014 год

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

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

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

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

Ленобласть меняет кадры

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

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

Объекты и налоги

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



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

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

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

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

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

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

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

«М-индустрия» признана банкротом

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

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

Год редевелопмента и апартментов

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

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

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

КСТАТИ

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

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

Новейшая история строительного комплекса Санкт-Петербурга в очерках «Строительного Еженедельника» – на новом портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru).

АСН-инфо
Агентство строительных новостей

