



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



Строить в Ленобласти  
жилье можно будет  
только в строго  
определенных зонах

СТР.  
3



Город  
ищет инвесторов  
для гостиниц

СТР.  
5



На 44% снизился спрос  
на новостройки  
по итогам прошлого года

СТР.  
8



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Союз строителей  
продолжает работу  
в интересах отрасли

СТР.  
15



ИНТЕРПРЕСС/СЕРГЕЙ КУЛИКОВ

## КОТ УХОДЯТ ЗА КАД

Наталья Бурковская

Проекты комплексного освоения территорий, несмотря ни на что, остаются драйверами развития строительного рынка. Более половины всего предложения строящегося многоквартирного жилья в городе и ближайших пригородах – это проекты КОТ. И до 90% из них сосредоточено в «закадь» в районах Мурино, Новое Девяткино, Кудрово, Янино, Бугры. В перспективе ближайших 10–15 лет в этих локациях выйдет в общей сложности до 10 млн новых квадратных метров жилья, объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, которые смогут обеспечить спрос на годы вперед.

СТР. 10–11



# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 8 ФЕВРАЛЯ

### СТАДИОН

#### На 435 млн Р

могут подорожать работы по возведению стадиона «Зенит Арена» из-за изменений цен на импортное оборудование. Как говорит вице-губернатор Игорь Албин, компания «Инжтрансстрой» обратилась с соответствующей просьбой в Комитет по строительству. «Мы будем вести речь о минимальной индексации на закупку импортного оборудования и материалов, которые невозможно заместить российскими», — подчеркнул Игорь Албин. Напомним, сейчас стоимость работ оценивается в 34,9 млрд рублей.



### СЕТИ

#### 19 млн Р

— начальная цена на выполнение работ по организации санитарного содержания улично-дорожной сети города в текущем году. Сертоловское муниципальное учреждение «Оказание услуг «Развитие» объявило конкурс. Заявки принимают до 22 февраля. Победителя назовут 29 февраля.

### ИНФРАСТРУКТУРА

АИЖК и «Россети» подписали соглашение, определяющее порядок взаимодействия сторон при реализации программы «Жилье для российской семьи». В рамках соглашения АИЖК будет предоставлять долгосрочные займы дочерним обществам компании «Россети» для выкупа объектов электроснабжения, возведенных застройщиками в рамках реализации программы. Механизм позволит компенсировать застройщикам затраты на строительство сетей электроснабжения. Это также поможет консолидации электросетевых активов.

### МЕТРО

#### 6,1 млн Р

«Петербургский метрополитен» заплатит подрядчику за перепланировку вестибюля станции «Чкаловская» в части входных-выходных групп. Заявки принимают до 1 марта. Итоги подведут 10 марта.



## ВТОРНИК 9 ФЕВРАЛЯ

### ПЕРЕЕЗД

Генконсульство КНР готовятся к переезду в новое здание на Крестовском острове. «Уже согласован участок для строительства нового здания. Согласование шло долго, но сегодня все утверждено», — сообщил представитель МИД РФ в Петербурге Владимир Запевалов. Сейчас консульство находится в здании на набережной Грибоедова. Сроки строительства нового консульства пока не уточняются.

### ГРАДОЗАЩИТНИКИ

В начале февраля подрядчики демонтировали дореволюционный дом на улице Введенского канала, 4, литера В. Активисты ВООПИК требуют восстановить его в соответствии с законодательством о зонах охраны. Двухэтажное здание было возведено до 1917 года и входило в комплекс сооружений для лейб-гвардии Семеновского полка. Градозащитники не исключают, что на его месте будет возведен многоэтажный бизнес-центр. Однако застройщик отказался предоставлять активистам окончательный проект нового строительства.

### СОБСТВЕННОСТЬ

Комитеты по развитию транспортной инфраструктуры, имущественных отношений и по благоустройству разработали «дорожную карту» передачи бесхозных (вновь выявленных) дорог, созданных до 30 января 1998 года, в собственность Петербурга. В 2016 году будет проведена работа по выявлению бесхозных дорог и получению выписки из Росреестра и Росимущества об отсутствии учета объекта. В 2017 году планируется провести инвентаризацию объектов, изготовить техпаспорта к ним и подготовить постановление Правительства о включении улиц в перечень городских дорог. Завершающим этапом станет учет бесхозных дорог в Реестре собственности Санкт-Петербурга в I квартале 2018 года. Передача бесхозных дорог в собственность Петербурга позволит в дальнейшем заниматься их содержанием и ремонтом за счет средств городской казны.

### СЕРТИФИКАТЫ

Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал график выплат и распределения государственных жилищных сертификатов на более чем 12 млрд рублей. Это около 6,5 тысяч сертификатов. Жилищные условия смогут улучшить увольняемые военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, чернобыльцы, вынужденные переселенцы и ряд других категорий граждан.

## СРЕДА 10 ФЕВРАЛЯ

### КОНКУРС

Компания «Параграф» стала победителем конкурса, организованного ФГУП «Федеральный центр по проектированию и развитию объектов ядерной медицины» ФМБА России. Организация выполнит широкоформатную черно-белую и цветную печать проектной документации, полиграфические работы, сканирование, копирование и брошюровку документов. Сумма контракта — 2,5 млн рублей. Работы «Параграф» должен выполнить до конца текущего года. Напомним, что компания существует на рынке с 2007 года и работает в таких направлениях, как системная интеграция и IT-решения, инженерная печать и оцифровка документации. Заказчик — центр по проектированию и развитию объектов ядерной медицины — ведет разработку проектной документации, строительство и оснащение оборудованием высокотехнологичных центров ядерной медицины.

### ЗАКОНОПРОЕКТ

Минстрой РФ подготовил проект закона о продлении бесплатной приватизации до 1 марта 2017 года. Об этом говорится в материалах на портале проектов нормативных актов. Возможность приватизации жилых помещений прекращается с 1 марта 2016 года. Законопроектом предлагается перенести указанную дату до 1 марта 2017 года. В начале февраля депутаты от ЛДПР внесли в Госдуму законопроект об упразднении института приватизации жилья в его нынешнем виде и предоставлении права россиянам оформлять жилье в собственность бессрочно.

### ЗАКОН

Парламентарии Северной столицы разрешили строить некоторые объекты инфраструктуры без получения разрешения. Соответствующий законопроект принят в трех чтениях и отправлен на подпись губернатору. Речь идет о возведении линий электропередач напряжением до 110 кВ, трансформаторных подстанций, газораспределительных сетей и газопроводов давлением до 1,2 МПа, а также подземных коммуникаций. После подписания документа губернатором объекты можно будет строить на основании утвержденного проекта планировки территорий.

### ПАМЯТНИК

В КГИОП поступили результаты историко-культурной экспертизы о значимости блокадной подстанции на набережной Фонтанки, 3а. Об этом сообщают градозащитники. В документе, подготовленном Михаилом Мильчиком, предлагается включить здание в реестр объектов культурного наследия.

## ЧЕТВЕРГ 11 ФЕВРАЛЯ

### ИПОТЕКА

Программу субсидирования ипотечной ставки до 12% на первичном рынке жилья планируют продлить до конца 2016 года. Об этом сообщил министр строительства Михаил Мень. Он напомнил, что программа специального ипотечного кредитования была разработана в первые месяцы 2015 года как одна из антикризисных мер и меньше чем за год с момента начала реализации доказала свою эффективность. По словам министра, программа сыграла серьезную роль в стабилизации ситуации на рынке недвижимости. Всего по состоянию на 1 января 2016 года в рамках программы субсидирования было выдано 210,6 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 374,3 млрд рублей.

### БЛАГОУСТРОЙСТВО

Смольный намерен благоустроить прибрежную часть территории Приморского парка Победы на Крестовском острове. Соответствующую концепцию разработал КГА. Согласно документу, на территории создадут прогулочную зону, построят велосипедные дорожки, воссоздадут зеленые насаждения и спортивные объекты. «В настоящее время неблагоустроенные территории вдоль Южной дороги занимают примерно 21% площади, площадь зеленых насаждений и прогулочной зоны не превышает 14%, не обеспечен беспрепятственный доступ к береговой полосе. Прибрежная часть парковой территории включает в себя несанкционированные объекты строительства, имеет эклектичную структуру и нуждается в упорядочении», — уточняют в КГА.

### ДОЛГОСТРОЙ

«Глоракс Девелопмент» начал возводить первый этаж долгостроя на Костромском проспекте. Как рассказал Руслан Сырцов, коммерческий директор компании «Глоракс Девелопмент», объекты «ПСМ-Классик» крайне непростые. Однако работа по долгостроям уже начата. В данный момент строительство идет на площадке дома на Костромском пр. — демонтированы ранее возведенные конструкции, началось строительство первого этажа. По словам г-на Сырцова, проект был полностью изменен, пересмотрена его квартирография. Работы по второму корпусу компания планирует начать в апреле, третий дом будут достраивать в августе текущего года.

### МАТКАПИТАЛ

Правительство обсуждает методику, которая позволит семьям ежемесячно получать выплаты из средств маткапитала. Об этом сообщил премьер-министр Дмитрий Медведев. Чиновник пока не уточняет, о каких суммах может идти речь.

## ПЯТНИЦА 12 ФЕВРАЛЯ

### ВЛАСТЬ

Как заявил глава Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов, при ведомстве в ближайшее время будет создано ГАУ «Управление по ценообразованию в строительстве». По словам г-на Жданова, сегодня функции данного учреждения выполняет частная компания.

### КОНКУРС

#### 1,15 млрд Р

— начальная цена контракта на возведение пяти общежитий для бакалавров. Речь идет о кампусе Высшей школы менеджмента. Петербургский государственный университет объявил открытый конкурс на поиск подрядчика. Материалы конкурса размещены на портале госзакупок. Подрядчик обязан построить пять корпусов общежитий из девяти площадью 11,25 тыс. кв. м до 10 декабря текущего года. К работам необходимо приступить уже с 21 марта. Заявки принимаются до 3 марта, оценку заявок планируется произвести 9 марта.

### ИНВЕСТОР

Смольный продолжает поиск инвестора, который возведет Яхтенный мост к чемпионату мира по футболу. Вопрос обсудили на совещании у вице-губернатора Игоря Албина. В ходе мероприятия чиновник предложил ЗАО «АБЗ-дорстрой», ЗАО «Пилон», НПО «Возрождение», ЗАО «ВАД», ОАО «Метрострой» и другим принять участие в проекте.

### РЕКОНСТРУКЦИЯ

Правительство Санкт-Петербурга продлило компании ООО «Главстрой-СПб» до сентября 2020 года срок реконструкции зданий в Апраксином дворе. Речь идет о зданиях на Садовой улице, дом 28–30, корпусов 11, 12, 50 и 51. Соответствующие постановления подготовлены во исполнение мировых соглашений, заключенных между КУГИ и инвесторами: ООО «Главстрой-СПб», ООО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор», ЗАО «Фармаюнион Р и Д», ООО «Торговый комплекс «Арсенал», ООО «Торговый дом «Адмиралтейский плюс». Утверждена замена сторон в обязательствах с ООО «Торговый дом «Адмиралтейский плюс» (корпус 11), ООО «Торговый комплекс «Арсенал» (корпус 12) и ООО «Агентство по реконструкции и развитию «Апраксин двор» (корпуса 50 и 51) на ООО «Главстрой-СПб». Отметим, что площадь земельных участков объектов составляет: корпус 11 — 440 кв. м, корпус 12 — 530 кв. м, корпус 50 — 765 кв. м, корпус 51 — 2080 кв. м.



НОУ-ХАУ

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ СВЕТОФОР

Зинаида Литвинова

Уже с этого года в Ленобласти строить новые объекты и переводить землю под жилье можно будет только в строго определенных зонах. Под запрет попадут территории вокруг КАД и внутри некоторых муниципалитетов. Застройщики региона новость восприняли спокойно – работы по ранее согласованным проектам им хватит еще на 10–15 лет.



С октября прошлого года в 47-м регионе действует мораторий на перевод земель под жилую застройку. Снять ограничения планировалось в феврале, однако правительство не успело детально проработать новые правила.

Мораторий решили продлить еще на два месяца, затем его сменит «зональный» подход.

Часть территории вокруг кольцевой автодороги и внутри ряда муниципалитетов войдет в так называемую «красную зону», где будет запрещен перевод земель под жилье и значительно ограничено новое строительство.

В «желтой зоне» станет возможно включение в состав поселений новых земель, но возведение жилья там будет синхронизировано со строительством социальных объектов, объектов безопасности и внутриквартальных дорог.

## ЦИФРЫ

**БОЛЕЕ  
8 МЛН КВ. М**  
составляет общая  
площадь возводимого  
в Ленобласти жилья.

И, наконец, в «зеленой зоне» перевод земель будет осуществляться без ограничений при соблюдении застройщиком нормативов градостроительного проектирования.

Напомним, что такое решение регион принимает из-за бума жилищного строительства на пригородных территориях. Часто новостройки оказываются не обеспечены социальной и инженерной инфраструктурой, в разы увеличивают нагрузку на существующую

транспортную сеть. Возможности бюджета по строительству новых дорог, детских садов, школ и поликлиник крайне ограничены, застройщики же не всегда могут «потянуть» такие объекты.

В то же время строителей «зональный» курс не пугает.

Ранее согласованных проектов и земельного банка большинству игроков рынка хватит на 10–15 лет. Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко в своих прогнозах еще более оптимистичен, по его подсчетам, согласованных в последние годы жилых проектов достаточно, чтобы обеспечить область жильем на ближайшие 25 лет.

Между тем Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», уверен: если запрет себя не оправдает, его просто отменят.

Не спешат бить тревогу и аналитики. Так, специалисты NAI Besag счи-

ОСОБЕННОСТИ  
«ЗОНАЛЬНОГО»  
ПОДХОДА и детали  
работы группы  
по анализу выданной  
градостроительной  
документации будут  
представлены  
профессиональному  
сообществу в ходе  
Съезда строителей  
16 февраля.

тают, что такая политика приведет к удорожанию жилья в регионе, что застройщикам только на руку.

Соглашается с коллегой и Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН. По его мнению, ждать роста цен стоит года через 3–4.

На сегодняшний день в Ленинградской области действует 605 строительных площадок для возведения жилых домов. До конца года в регионе планируют ввести не менее 1,8 млн кв. м жилья (подробнее на стр. 10–11).

В Комитете по строительству уверены: с поставленными задачами застройщики региона справятся без проблем. Как отметил заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин, в январе в регионе было введено 530 тыс. кв. м жилья, что составляет почти 30% от показателей, установленных Минстроем на нынешний год.

## ТЕНДЕНЦИИ

## ГОРОД ИЩЕТ ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ ГОСТИНИЦ

Наталья Бурковская

Смольный предложил инвесторам пул земельных участков и зданий для гостиниц категории «3 звезды» с номерным фондом от 80 до 200 номеров. Одновременно парламентарии в 10 раз снизили порог совокупного объема инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры для признания проекта стратегическим. Это должно стать стимулом для развития рынка качественных отелей, который потребуется Петербургу в ближайшие годы.

Комитет по инвестициям сформировал перечень объектов недвижимости Петербурга для гостиниц категории «3 звезды» с номерным фондом от 80 до 200 номеров. В перечень вошли 6 земельных участков и 10 зданий под реконструкцию в Центральном, Адмиралтейском, Красногвардейском, Приморском, Петроградском, Невском, Фрунзенском районах города, а также на Васильевском острове и в Кронштадте.

Депутаты ЗакСа Петербурга приняли поправки в городской закон «О стратегических инвестиционных проектах...». Он предусматривает снижение порога совокупного объема инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры в 10 раз – до 1,5 млрд рублей для признания таких проектов стратегическими. По результатам анализа инвестиционных проектов по строительству гостиниц категории «3 звезды» «под ключ», проведенного экспертами, объем инвестиций, необходимый для их реализации, составляет от 1,2 до 1,6 млрд рублей. С принятием данной поправки инвесторы получат возможность признания инвестиционных проектов в развитии гостиничной инфраструктуры стратегическими проектами Петербурга, а следовательно, смогут воспользоваться целым рядом преференций, в том числе получением земельных участков целевым назначением.

В Петербурге из введенных в эксплуатацию в 2010–2014 годах пятнадцать гостиниц с номерным фондом 100 номеров и выше лишь одна гостиница категории «3 звезды». При этом, согласно требованиям Международной федерации футбольных ассоциаций (FIFA), Санкт-Петербург, как город проведения полуфинального матча, должен предоставить 40 отелей для болельщиков общей вместимостью 10 000 номеров категории «2 звезды плюс».

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 5

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2015**  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса: ИП "Объединение строителей СПб"  
+7 (812) 347 78 91 (92)  
[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Прием заявок на участие в конкурсе с 8 февраля по 4 марта 2016 года

Генеральный информационный партнер: **ФОНТАНКА** Петербургская интернет-газета

Деловые партнеры: **НОПРИЗ** **НОСТРОЙ**

Информационные партнеры: **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **Кто строит.ру** **Бюллетень Недвижимости** **КВАРТИРЫ в Страны Дания** **АСИ ИНФО** **Кто строит.ру** **BN.ru**

Санкт-Петербургский городской филиал Государственного автономного учреждения "Московская государственная экспертиза"

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ**

**Скидка 50%**  
при заключении договора  
до 23 февраля 2016 г. \*

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701a тел. +7 (812) 600-1918 сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

\*скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ №145 от 05.03.07. Полная информация на нашем сайте.



## РЕФОРМА

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

Светлана Лянгасова

**Чиновники готовят почву для строительства новых производственных мощностей. Так, Фонд РЖС получил право отдавать субъектам земли бывших заводов и предприятий в собственность для строительства индустриальных парков. Однако участники рынка сомневаются, что инвесторы в ближайшем будущем станут массово вкладывать в подобные проекты. Значительного эффекта можно ожидать через 3–4 года.**



В нашем регионе земельный банк может значительно вырасти за счет территорий Аграрного университета в Пушкине

Власти смягчили условия передачи федеральных земель. Так, с января 2016 года Фонд РЖС получил право на безвозмездной основе отдавать в собственность субъектов участки под строительство промышленных парков, технопарков и бизнес-инкубаторов. Далее местные чиновники должны передавать участки застройщикам и помогать в подключении будущих объектов к сетям.

В нашем регионе земельный банк может значительно вырасти за счет территорий Аграрного университета в Пушкине, бывших заводов и развалившихся ФГУПов. «География может быть более обширной», — считает Елена Крестьянцева, старший юрист практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп». — Фонд вправе распоряжаться не только федеральными землями, но и земельными участками в неразграниченной собственности по решению Правительственной комиссии по РЖС. Таких земельных участков в Петербурге большинство».

Привлекательными для инвесторов будут лишь те, которые уже обеспечены инфраструктурой. В первую очередь транспортной. «Либо те, обеспечение которых требует небольших затрат, потому что в период кризиса частный сектор начинает максимально снижать затраты», — добавляет Алексей Калинин, юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры». Сейчас, как указывает Ольга Шарыгина,

управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar, спросом пользуются участки в районе Кудрово, Мурманского шоссе, а также земли, которые прилегают к КАД.

Другой не менее важный момент — подключение будущих объектов к сетям. Законодатели уточняют, что регионы, получившие федеральные земли, не обязаны, а лишь имеют право помогать в этом процессе. Тем не менее эксперты настроены оптимистично. Ранее Фонд РЖС за свой счет решал проблемы подключения жилья. Юристы не исключают, что практика будет распространена и на земли для промпарков. «Фонд предоставляет участки с разрешенным использованием, соответствующим предполагаемому строительству, зачастую с полученными техническими условиями. То есть инвестору приходится совершать меньше действий, чтобы подготовить земельный участок к застройке», — комментирует Елена Крестьянцева.

Участники рынка склоняются ко мнению, что стоимость аренды для девелоперов на бывшие федеральные и региональные земли не будет отличаться. «Арендная плата определяется схожим образом, каких-то преференций для арендаторов Фонда не предусмотрено. Главным преимуществом приобретения федеральных земель в аренду является более прозрачная процедура, — поясняет Алексей Калинин. — Регионы зачастую вводят необоснованные про-

цедуры для получения участка в аренду, дополнительные согласования или обязательства для арендатора. Фонд действует на основании федерального законодательства, которое такие вещи не допускает». Схожими будут и процедуры согласования проектов.

Однако в конечном итоге объемы инвестиций в промышленное строительство будут целиком зависеть от спроса на ту или иную продукцию, а не от льготных условий по выделению земель. По мнению Владислава Фадеева, руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, нововведение не сможет мгновенно увеличить финансовые потоки. «Пройдет по меньшей мере 3–4 года, если будут сделаны верные шаги в этом направлении, прежде чем мы увидим отдачу с точки зрения развития промышленности», — говорит эксперт.

## КСТАТИ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЧИНОВНИКИ готовят льготы для резидентов промпарков. В частности, арендаторы могут быть освобождены от налога на прибыль и налога на добавочную стоимость, а также от налога на имущество, получить компенсацию таможенных платежей и сниженный тариф страховых взносов в размере 14%.**

## НОВОСТИ

## КИО ПРОВЕЛ ЭЛЕКТРОННЫЕ ТОРГИ ДЛЯ НТО

Комитет имущественных отношений (КИО) провел электронные торги на право заключения договора на размещение нестационарного торгового объекта (НТО). Это первый опыт Петербурга по продаже госимущества в электронной форме. Земельный участок площадью 178 кв. м сдан под павильон в сфере мелкорозничной торговли по адресу: Фарфоровский пост, у д. № 48. Победителем признано ООО «ТРИ». Всего за лот боролось 7 участников. Надел площадью 5 кв. м под лоток для сезонной торговли овощами и фруктами на Лермонтовском, 7/12, купило ООО «Крона». Всего было 5 участников. Земельный участок площадью 5 кв. м выкуплен под торговый объект по реализации путинной рыбы. Адрес: Воскресенская наб. (севернее д. № 6–8, литера А по Воскресенской наб.). Победителем из 5 участников по результатам торгов признано ЗАО «СТЭК». Среднее превышение цены предмета аукциона — в 2–3 раза. Информация о результатах торгов по данным трем лотам размещена на электронной площадке.

## В НЕВСКОМ РАЙОНЕ ПОСТРОЯТ СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС

Смольный выделил участок площадью 7,93 тыс. кв. м в Невском районе под строительство складского комплекса. Инвестором выступит компания «Ваввия». Соответствующее постановление правительства размещено на официальном сайте Смольного. Речь идет о территории, расположенной на проспекте Большевиков, юго-восточнее садоводства «Красный Октябрь». Ожидается, что объект будет сдан через 18 месяцев.

## В ПЕТЕРБУРГЕ ВОЗВЕДУТ ПРОИЗВОДСТВЕННО-АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС

Компания «Космос-Мебель» получила земельный участок площадью 27,95 тыс. кв. м в Невском районе под строительство промышленно-административного комплекса. Соответствующее постановление правительства размещено на официальном сайте Смольного. Речь идет о территории, расположенной на Дальневосточном проспекте, юго-восточнее садоводства «Красный Октябрь».

## БАНК «ИНТЕРКОММЕРЦ» ЛИШИЛСЯ ЛИЦЕНЗИИ

В понедельник, 8 февраля, Центробанк отозвал лицензию у банка «Интеркоммерц». Об этом говорится на сайте регулятора. В качестве причины указывается неисполнение кредитной организацией федеральных законов, регулирующих банковскую деятельность и нормативных актов Банка России, а также снижение размера собственных средств ниже минимального значения уставного капитала.

## «ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ» ВЕДЕТ РАБОТЫ ПО ГРАФИКУ

ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой» ведет работы на своем объекте в пос. Шушары, уч. 463, корп. 1, 2, в соответствии с графиком. Об этом говорилось на еженедельном совещании по «проблемным» объектам в Комитете по строительству. Сейчас производятся утепление и облицовка фасадов, монтаж окон,

закуплено лифтовое оборудование. Ведутся работы по прокладке внутренних инженерных сетей. Застройщику поручено через два дня предоставить в комитет детальный график производства работ с распределением финансирования. Также застройщик обязан направить в ПАО «Ленэнерго» информацию по распределению электрической мощности с разбивкой нагрузки по отдельным домам в рамках существующего договора на технологическое предписание.

## СУДЬБУ ДОЛГОСТРОЯ «ПЕТРОТРЕСТ-МОНОЛИТ» РЕШИТ АРБИТРАЖ

ЗАО «Фирма «Петротрест-Монолит» не ведет никаких работ на объекте в Пушкинском районе, поселок Шушары, Пулковское шоссе, участок 432. На 9 февраля назначено заседание Арбитражного суда, на котором будет определена дата проведения собрания кредиторов. Застройщику поручено предоставить в Комитет по строительству детализированный реестр квартир по объекту, а также финансовую модель завершения строительства объекта в срок до 24 февраля 2016 года.

## «СК «ИМПУЛЬС» ВОЗОБНОВИЛА СТРОИТЕЛЬСТВО

Возобновлено строительство ЖК «Кристалл Полюстрово». Застройщик — ООО «СК «Импульс» — получил разрешение на строительство до 28 августа 2017 года. Подрядная организация приступила к возведению монолитных конструкций перекрытий технического этажа первой секции, а также наружных стен 9-го и 12-го этажей второй секции.

## РАБОТЫ ПО РАСШИРЕНИЮ КАД ОТЛОЖЕНЫ

В этом году Росавтодор не выделит деньги на расширение северного участка КАД. Финансирование может поступить не раньше 2017 года. Напомним, ранее говорилось о том, что отрезок Кольцевой автодороги необходимо расширить с 4 до 6 полос.

## НА КАПРЕМОНТ ФОНТАНОВ ВЫДЕЛЕНО 38,5 МЛН РУБЛЕЙ

В прошлом году на ремонт фонтанов ГУП «Водоканал» выделено 23,963 млн рублей. Фактически потрачено 23,756 млн рублей, или 99,1%. Экономия получена в связи с уточнением стоимости работ по результатам разработанной и прошедшей государственную экспертизу проектно-сметной документации. В бюджете Санкт-Петербурга на 2016 год на капремонт фонтанов предусмотрено 38,5 млн рублей. Так, планируется выполнить капитальный ремонт фонтана «Бассейн» и выполнить разработку проектно-сметной документации шести фонтанов, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

## SETL CITY СТРОИТ ДЕТСКИЙ САД В ЖК «ЧИСТОЕ НЕБО»

Setl City (Setl Group) приступила к строительству детского сада общей площадью около 5 тыс. кв. м в ЖК «Чистое небо». Завершить строительство социального объекта на 190 мест планируется в середине 2017 года, после чего здание будет передано на баланс города. В этом же дворе появятся школа на 1375 учащихся и еще один детский сад.



## ТЕНДЕНЦИИ

# ГОРОД ИЩЕТ ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ ГОСТИНИЦ

НАЧАЛО НА СТР. 3

Многие эксперты считают, что инициатива Смольного во всем хороша, кроме своевременности. На рынке все меньше инвесторов с деньгами, хотя еще пару лет назад на рынке было много желающих вложить деньги в гостиничный бизнес. Сегодня инвесторов мало, так как многим приходится откладывать начатые проекты. Хотя это никак не сказывается на спросе.

По оценке консалтинговой компании Colliers International, среднегодовой

спрос на гостиницы категории «3 звезды» в Санкт-Петербурге традиционно находится в диапазоне от 60 до 70% с учетом фактора сезонности. А загрузка отелей категории «4–5 звезд» достигла наивысших показателей за последние 6 лет.

По словам Тамары Поповой, руководителя отдела исследований Knight Frank Saint-Petersburg, сложившаяся ситуация обусловлена рядом факторов. «Ослабление курса рубля при-

влекло иностранных туристов, для которых размещение в дорогих отелях стало доступнее. При этом турпотоки из-за рубежа дифференцируются: путешественников из стран Европы и США становится меньше, а вот количество гостей из Азии увеличивается. Растет внутренний туристический поток и бизнес-туризм. Увеличению уровня загрузки отелей способствовал и тот факт, что в этом году сезон белых ночей совпал с ПМЭФ, который перенесли на вторую половину июня. Именно в июне загрузка гостиничных объектов категории «4–5 звезд» в отдельные дни может достигать 100%», — уточняет эксперт.

Татьяна Веллер, руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, уверена, что стимулом для новых гостиничных проектов могло бы явиться льготное финансирование, помощь в получении всех разрешений, но помощь в виде земли без отягощений тоже очень серьезная поддержка гостиничных проектов.

В целом эксперты считают, что хорошая локация и поддержка городских властей могут стимулировать появление около 5 новых проектов.



## ЗАКОН

## ДЕПУТАТЫ ЗАКСА ПЕТЕРБУРГА ПРИНЯЛИ ПОПРАВКИ В ГОРОДСКОЙ ЗАКОН «О СТРАТЕГИЧЕСКИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ...»

Он предусматривает снижение порога совокупного объема инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры в 10 раз – до 1,5 млрд рублей для признания таких проектов стратегическими. За принятие данной инициативы проголосовали 42 депутата, 2 воздержались, один голос был против. Снижение порога инвестирования в 10 раз позволит поддержать проекты создания гостиниц экономического класса емкостью от 100 номеров. По результатам анализа инвестиционных проектов по строительству гостиниц категории «3 звезды» «под ключ», проведенного экспертами, объем инвестиций, необходимый для их реализации, составляет от 1,2 до 1,6 млрд рублей. С принятием данной поправки инвесторы смогут получать земельные участки целевым назначением.

## КСТАТИ

## ГОСДУМА ПРЕДЛАГАЕТ УЖЕСТОЧИТЬ ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ ХОСТЕЛОВ

Законодатели предлагают пересмотреть порядок создания хостелов в жилых домах. С соответствующей инициативой выступил первый заместитель председателя Комитета Госдумы по ЖКХ Елена Николаева. Речь идет о законопроекте, который обяжет предпринимателей заручиться согласием всех собственников многоквартирного дома для открытия мини-гостиницы.

## ТОРГИ

# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ЖАЛОБЩИКИ КАК САНИТАРЫ ГОСЗАКАЗА

Зинаида Литвинова

По итогам прошлого года в УФАС Петербурга поступило 5140 заявлений на ошибки в проведении торгов. Обоснованными было признано 1542 жалобы. В ведомстве отмечают, что для многих «жалобщиков» сфера госзаказа давно стала прибыльным бизнесом.

По сравнению с 2014 годом количество жалоб на проведение торгов выросло более чем в два раза.

Один из нашумевших примеров прошлого года – госзаказ на ремонт дорог в разных районах города. Строительные компании пытались оспорить методику оценки опыта, принятую в Дирекции транспортного строительства. Так, компания «Гик» с 15-летним опытом в сфере дорожных работ удостоилась от заказчика оценки в 0 баллов. В УФАС жалобу подрядчика признали обоснованной, однако к этому моменту победитель конкурса уже был определен. «Гик» обратился с письмом к губернатору Георгию Полтавченко и направил заявление в Арбитражный суд.

В начале нынешнего года Дирекция транспортного строительства вновь отличилась. Антимонопольная служба признала обоснованными жалобы на проведение конкурсов общей стоимостью более 2,1 млрд рублей на ремонт дорог в 15 районах Петербурга. На этот

раз ФАС успела до определения победителей, теперь ДТС обязана внести изменения в конкурсную документацию и продлить прием заявок.

Непонятно, какую цель преследует Дирекция транспортного строительства, допуская ежегодно одни и те же нарушения.

Между тем, как отмечают в УФАС Петербурга, более половины всех поступающих заявлений подано компаниями, специально созданными для срыва аукционов в чьих-либо интересах.

«В то же время такие жалобы заставляют обращать внимание на нарушения в торгах, которые в ином случае не попали бы в наше поле зрения», — отмечает Вадим Владимиров, руководитель Санкт-Петербургского УФАС. — Под контроль ведомства обычно попадает менее 5% всех торгов».

Стоит отметить, что деятельность «жалобщиков» вполне законна. Однако в антимонопольной службе разделяют за-

**ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ ЖАЛОБ В УФАС ПЕТЕРБУРГА ПРИХОДИТСЯ НА ЗАКУПКИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЗАКАЗЧИКОВ, НА ВТОРОМ МЕСТЕ – ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКУПКИ, НА ТРЕТЬЕМ – МУНИЦИПАЛЬНЫЕ.**

явителей на реальных участников торгов, чьи интересы были ущемлены, на специализированные организации, для которых борьба за прозрачные конкурсы стала успешным бизнесом, и компании-шантажисты, угрожающие заказчикам.

Вадим Владимиров замечает, что количество отозванных жалоб растет из года в год – в 2015-м их было 328, — что лишний раз доказывает наличие

компаний, которым так или иначе удалось с заказчиком договориться.

У лидера по количеству подаваемых жалоб в Петербурге и Ленобласти – компании «Спецстрой» — на этот счет своя точка зрения. Руководство фирмы не скрывает, что лоббирует интересы подрядчиков, которые хотят участвовать в тендерах, но их оттуда «выкидывают». Понятно, что такие услуги стоят недешево. Кроме того, в случае победы «своих» предприятие получает выгодный договор субподряда.

«Если компания будет подавать заявление в ФАС от своего лица, то на нее посыплются жалобы и угрозы», — говорит Артур Данчаров, генеральный директор ООО «Спецстрой». — Когда речь идет о больших суммах, чиновники могут подключить весь административный ресурс. Конкурсная документация часто написана так, что правильно написать заявку практически невозможно. Конечно, если вам заранее не расскажут обо всех нюансах и как их

## ЦИФРЫ

**3,9**  
МЛН **Р**  
штрафов наложено на заказчиков за нарушение закона о контрактной системе.

**2,1**  
МЛН **Р**  
оплачено в бюджеты РФ.

грамотно обойти. Не «срежут» на этапе подачи заявки – удалят из-за отсутствия опыта. Так происходит с подрядчиками, которые слишком снижают цену».

Руководство Петербургского УФАС выступало с инициативой о введении пошлины за подачу жалобы. Однако в федеральной службе к предложению отнеслись прохладно, заметив, что жалобы – это важный элемент контроля.



# СОВРЕМЕННЫЕ КИРПИЧНЫЕ ДОМА



## СТУДИЙ – НЕТ!

ЧТОБЫ ВЫ ЖИЛИ КОМФОРТНО

**Дома  
ручной  
работы**



**ВОЕННАЯ  
ИПОТЕКА**

ЖК NEWПИТЕР

**50% ОПЛАТИ<sup>2</sup>  
ПОЛУЧИ  
СКИДКУ  
И РАССРЧКУ 10%**

ЖК «КАПИТАЛ», ЖК «ЛИСТВЕННЫЙ»

**2.4 КВАРТИРЫ<sup>3</sup>  
ОТ  
МЛН  
РУБ**

ЖК NEWПИТЕР

**ПАРКИНГ<sup>4</sup>  
300 | 400  
ТЫС. РУБ | ТЫС. РУБ**

ЖК КАПИТАЛ | ЖК ЛИСТВЕННЫЙ

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ТРЕСТ**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**331-2000**  
**STROYTREST.SPB.RU**

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС: Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4

ЖК OSTROV (ЖК Остров). Застройщик ЗАО «Строительный трест». ЖК NEWПИТЕР (ЖК НОВЫЙ ПИТЕР). Застройщик ООО «СТ-Новоселье». ЖК «КАПИТАЛ». Застройщик ЗАО «Строительный трест». ЖК «Лиственный». Застройщик ООО «Управляющая компания «Доходь» «Д.У.» Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Доходь». 214 ФЗ. 1 Предоставляет ПАО АНБ «Связь-Банк» (Генеральная лицензия № 1470). 2 Рассрочка предоставляется застройщиками. 3 Указана цена при условии единовременной оплаты 100%. 4 Цена действительна при покупке 3-х комнатной квартиры; при первоначальном взносе не менее 50%, ипотеке или рассрочке до 25.09.2016 г. Подробности по тел. (812) 331-2000. Ознакомиться с проектными декларациями можно в офисе компании по адресу: Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4.



# НЕ НУЖНО УСЛОЖНЯТЬ

**За последние полвека сложилась целая индустрия, производящая советы и теории для людей, стремящихся добиться чего-нибудь в жизни. Выбрать из этой массы то, что действительно принесет пользу – нелегко. Книга Джека Траута и Стива Ривкина «Сила простоты» предлагает очевидный, но действенный метод отделения зерен от плевел и дает рекомендации по организации управления компаниями на основе здравого смысла.**

Тысячи бизнес-тренеров и консультантов каждый день перемещаются по миру, рассказывая своим клиентам, как стать успешными. Некоторые действительно помогают – как дельные советчики или интерпретаторы удачных теорий, но большинство «бизнес-гуру» Траут и Ривкин называют «Робин Гудами наших дней»: вооруженные банальными теориями и «модными словечками», эти люди неплохо зарабатывают на тех, кто готов их слушать.

Полки магазинов ломятся от бизнес-литературы, среди которой встречаются очень хорошие книги. Но значительная часть «деловых» изданий – бесполезно погубленный лес, который способен только отнять у читателя время. Научиться отличать одни книги от других, особенно не имея опыта, кажется достаточно сложным.

## «БРИТВОЙ» ОККАМА ПО ГОРЛУ ГУРУ

Существует научный принцип, известный как «Бритва» Оккама. Его суть заключается в том, что если какое-то явление можно объяснить несколькими непротиворечивыми методами, то вероятнее всего истинным объяснением будет наиболее простое. Это, конечно, не исключает возможности того, что истинным окажется более сложный метод, просто вероятность такого события ниже. В науке понятие «простота» аналогично «понятности», «доступности» и является достоинством. Именно с этих позиций авторы книги предлагают посмотреть на рекомендации разного рода бизнес-гуру.

В сознании многих наиболее простое решение является примитивным, а потому неправильным. Страх простоты деструктивен – кажется, что слишком очевидная идея обречена на провал, поскольку доступна каждому. Это приводит к искусственному усложнению, но ведь на самом деле зачастую именно общедоступность делает идею успешной. И придумать общедоступную концепцию очень непросто.

Большое распространение получило использование искусственно усложненной лексики и псевдонаучных словесных конструкций, также помогающих книге выглядеть более серьезно. Современный деловой жаргон и так-то нуждается в издании специальных словарей, а в российской ситуации дело еще более усложняется за счет необдуманного включения в деловой лексикон заимствований из иностранных языков. Так, в одночасье проникшая в новостную ленту «волатильность» вполне могла оставаться «изменчивостью». В то же время не могу не согласиться с известным и достойным бизнес-тренером Александром Фридманом: «булинг» должен оставаться «булингом», а не «игрой, участники которой стремятся попасть шаром в стоящие группой фигуры». В заимствованных словах как таковых нет ничего плохого, если заимствование уместно и разумно.

Понятно, зачем усложнение нужно

писателям и лекторам – они могут в тысячный раз продать все ту же идею в новой упаковке, а чем массивней кажется «коробка», тем больше денег мастера усложнений получают за каждый экземпляр. Но зачем это нужно читателям, особенно если это деловые люди, у которых на счету каждая минута?

## ЧЕМ ЯСНЕЕ, ТЕМ ЭФФЕКТИВНЕЕ

Все сказанное применимо и к организации работы компаний. Чем проще и понятнее будет подход, тем лучше и быстрее они будут действовать.

Например, в речи, как письменной, так и устной, по мнению авторов книги, нужно стремиться к максимальной ясности и доступности. Чем больше сложных и специальных слов вы будете использовать, тем меньше вас будут понимать. Конечно же, при этом нужно учитывать специфику аудитории, и, обращаясь к профессуре, не стоит ис-

пользовать тот же упрощенный подход, что и в разговоре с рабочими на стройплощадке. Но по умолчанию следует исходить из того, что ваши мысли должны быть понятны всем присутствующим (читателям), а их уровень всегда неоднороден. И важная оговорка: никогда, никогда-никогда нельзя использовать слова, в значении которых вы не вполне уверены. Если кто-то вас поймает – это ошибка, которую не забудут. Уж слишком публично приятно чувствовать себя умнее и грамотнее выступающего, не надо самому давать ей такой шанс.

И если при вас, например на презентации проекта, говорят слишком сложно и абстрактно, не надо бояться сказать: «Я не понимаю!» (если, конечно, положение позволяет). Потому что, если в подобных обстоятельствах вам говорят что-то, чего вы не понимаете – с высокой долей вероятности вами пытаются манипулировать, а то и просто обмануть.

**В сознании многих наиболее простое решение является примитивным, а потому неправильным. Страх простоты деструктивен – кажется, что слишком очевидная идея обречена на провал, поскольку доступна каждому. Это приводит к искусственному усложнению, но ведь на самом деле зачастую именно общедоступность делает идею успешной. И придумать общедоступную концепцию очень непросто.**

пользовать тот же упрощенный подход, что и в разговоре с рабочими на стройплощадке. Но по умолчанию следует исходить из того, что ваши мысли должны быть понятны всем присутствующим (читателям), а их уровень всегда неоднороден. И важная оговорка: никогда, никогда-никогда нельзя использовать слова, в значении которых вы не вполне уверены. Если кто-то вас поймает – это ошибка, которую не забудут. Уж слишком публично приятно чувствовать себя умнее и грамотнее выступающего, не надо самому давать ей такой шанс.

И если при вас, например на презентации проекта, говорят слишком сложно и абстрактно, не надо бояться сказать: «Я не понимаю!» (если, конечно, положение позволяет). Потому что, если в подобных обстоятельствах вам говорят что-то, чего вы не понимаете – с высокой долей вероятности вами пытаются манипулировать, а то и просто обмануть.

При работе с данными стремление к упрощению может помочь сэкономить массу времени. Просто надо помнить, что далеко не все из них являются полезной информацией. Данных бесконечно много, и иногда кажется, что они уже размножаются сами, без человеческого участия. Необходимо настроить систему фильтрации, позволяющую отсекаать лишнее и сохранять нужное. Это могут быть специальные программы или настройки в случае электронных источников сведений, или люди – референты,

к которому здравому суждению можно доверять, которые будут отсеивать и уплотнять для вас данные, сохраняя только нужную информацию. Президенты не читают газеты и новостные сайты, их время слишком ценно, именно поэтому к ним на стол ложится специально подготовленный конспект с сокращенным и упрощенным изложением самого главного. Возможно, стоит брать с них пример.

## НЕ МОДНОЕ, А ПОДХОДЯЩЕЕ

В определении стратегии бизнеса следует руководствоваться не популярными идеями, а простыми базовыми принципами. Хороший пример – стратегия взаимоотношений с конкурентами. Авторы книги предлагают исключительно простую и ясную модель, ставящую выбор стратегии в зависимости от положения компании на рынке.

Компания, являющаяся лидером в своем секторе экономики, по отношению к своим соперникам должна занимать оборонительную позицию, поскольку королю угрожает только свержение с трона. Для вторых и третьих номеров подходит роль нападающих, их цель – дойти до вершины. Компании поменьше или новички на этом конкретном рынке имеют лучшие шансы при нападении с флангов. Таким фирмам лучше всего найти неожиданное решение, лежащее в стороне от магистральных маршрутов. А совсем маленьким ком-



Станислав Логунов, эксперт по оптимизации и модернизации бизнес-процессов в строительной отрасли

паниям остается партизанская война, позволяющая занять свободные участки рынка, не заинтересовавшие более крупных игроков, и удерживать их как можно дольше. Иными словами, нужно знать своих противников, учитывать их сильные стороны и использовать слабости – только и всего.

Конечно же, не менее важно знать свои сильные и слабые стороны. Это

книги миссия должна опираться на существующие возможности, а не на видение будущего. И она должна быть максимально конкретной, чтобы все понимали, куда идет компания. Из такого представления вытекает суждение авторов о лидере – это тот, кто формулирует миссию и организует ее воплощение.

Впрочем, в стремлении к опоре на реальность Траут и Ривкин отказываются в значении долговременному планированию (а кто знает, что там будет через пять лет), определению целей (они отвлекают маркетинг от реальности) и даже разработке идей (придумывать сложно, проще взять чужую мысль и модифицировать).

Я не могу согласиться с описанием путей к успеху, которое предлагают авторы: усердная работа и интеллект, считают Траут и Ривкин, дают вам меньше всего шансов, и лучше всего найти источник успеха снаружи. Концепция, основанная на том, что успех другого более вероятен, чем ваш, многое говорит о том, каким представляют себе читателя авторы книги.

«Сила простоты» Джека Траута и Стива Ривкина – неоднозначная книга, построенная в основном на оппонировании популярным идеям и их авторам. Как любой односторонний спор, она упражняется в остроумии в адрес тех, кто по определению не может «дать сдачи». И при этом авторы периодически повторяют ошибки, в которых сами обвиняют других – их книга, пусть и небольшая, вся основана на единственной идее, вынесенной в заглавие, слог далеко не так прозрачен, как авторам хотелось бы видеть у других, а многие мысли спорны.

Тем не менее, читать «Силу...» достаточно интересно, а ключевая тема вполне заслуживает того, чтобы рассмотреть ее в деталях. Ведь мы действительно зачастую сами создаем себе проблемы, усложняя самые простые вещи. Просто отнеситесь к книге критически, применив к ней предложенные ей же методы.

Приятного вам чтения, и пусть на все сложные вопросы у вас будут простые ответы!

## СОВПАДЕНИЕ ЖЕЛАНИЙ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Определение миссии компании – чрезвычайно ответственный момент. Траут и Ривкин и здесь призывают к максимальной простоте. По их мнению, основная задача миссии – донести до сотрудников стратегию фирмы. Таким образом, в понимании авторов

Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в блоге ее автора, [www.facebook.com/logunovsi](http://www.facebook.com/logunovsi)



## РЫНОК

## ЦЕНОВАЯ СТАГНАЦИЯ

Катерина Сухих

**От 27% до 44% составило снижение спроса на новостройки у ведущих девелоперов Петербурга по итогам прошлого года. В текущем году компании ждут дальнейшего снижения числа сделок в среднем еще на 15%. Повышать стоимость квадратного метра в таких условиях застройщики, работающие в сегменте эконом- и комфорт-класса, считают недопустимым.**

Застройщики не видят предпосылок для роста цен на недвижимость. По мнению девелоперов, входящих в топ-10, текущий год станет еще более сложным, спрос пойдет вниз, а предложение квадратных метров продолжит расти.

В компании «Отделстрой» уверены, что резкого снижения цен на недвижимость не будет, падать застройщикам уже некуда. Нет предпосылок и для повышения стоимости «квадрата», иначе продажи окончательно встанут. Снижение возможно только у тех проектов, цена которых изначально была завышена.

«Застройщики стонут: маржа «схлопнулась» в ноль, а административные барьеры по получению документации ужесточаются», — констатирует Марк Лернер, гендиректор компании «Петрополь».

Продажи этой компании по итогам прошлого года упали на 40–44%.

Аналитики «Главстрой-СПб» и Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» сходятся во мнении, что на рынке сформировался переизбыток предложений. Более миллиона квадратных в этом году, скорее всего, не будут обеспечены спросом. Между компаниями развернется крайне жесткая борьба за клиента. При этом сегодня 60% спроса сосредоточено на объектах крупных компаний, реализующих проекты комплексного освоения территорий. Выигрывают также те застройщики, кто уже успел вывести проекты на рынок, начал строить.

По словам Ольги Трошевой, руководителя Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в городе средняя стоимость «квадрата» составила в прошлом году 105 тыс. рублей, однако за счет скидок и акций сделки в итоге шли ниже этой суммы. В пригородных районах стоимость жилья по некоторым проектам снизилась.

«В черте Петербурга рост средних цен, по нашим оценкам, составил примерно 3%, в пригороде падение было в среднем на 2,5–3%, — приводит данные Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб». — В агломерации более ярко выражен переизбыток предложения, оно, по сути, сконцентрировано в двух локациях: Кудрово и Мурино — Новое Девяткино. Мы видим, что новые очереди здесь

выводились на рынок по более низким ценам, чем их предшественники. Уменьшился и рост цены по мере готовности объекта. Если раньше от котлована до сдачи ценник увеличивался в среднем на 20%, то сейчас речь идет уже о 5–10%.

«Поддержка ипотеки сыграла свою роль. За 15-й год — каждая вторая сделка была проведена с привлечением кредита, были и объекты, по которым 70–80% сделок проводилось по ипотеке», — говорит г-жа Трошева.

Однако в том, что ипотека с господдержкой сможет сильно помочь рынку в нынешнем году, застройщики, мягко говоря, сомневаются.

Марк Лернер отмечает, что покупатели все меньше рискуют брать кредит, так как не понимают, что их ждет дальше, какие будут доходы в дальнейшем.

«Ипотека с господдержкой не спасет нас от падения спроса, — говорит Петр Буслов. — Рынок обмануть невозможно, либо он будет рушиться громко через массовые банкротства, либо тихо, когда все будут затормаживать новые проекты и понемногу продавать остатки. Новые проекты сегодня нужно просчитывать не меньше 25 раз».

«Результаты 2015 года превзошли все пессимистические оценки. Сейчас рынок греет напряженное ожидание ипотеки — будет господдержка или нет. И застройщики эту тему подхватили, запустили рекламу с призывом: «успей взять», «заскочи в последний вагон» и так далее. Активация продаж также объясняется скачками курса доллара. Но что будет двигать рынок дальше?» — вопрошает г-н Лернер.

В «Петербургской Недвижимости» в этом году прогнозируют снижение продаж до уровня в 3,5 млн кв. м. Московский игрок «Глорак Девелопмент» ждет падения продаж почти на 20%.

В «Отделстрое» говорят о всплеске продаж, но не ранее апреля-мая. Это в компании напрямую связывают с решением вопроса о поддержке ипотеки, истечением срока многих банковских вкладов и установлением курса валют.

По прогнозам «Главстрой-СПб», продажи будут следовать за уровнем инфляции и ростом доходов населения. По предварительным оценкам, компания ждет сокращения спроса еще на 10% по сравнению с прошлым годом.



## КСТАТИ

## ЗАНЯТЬ ЧУЖОЕ МЕСТО

Зинаида Литвинова

**В кризис рынок Петербурга как магнитом притягивает игроков из Москвы, регионов и даже соседних стран. При этом местные лидеры — «ЛСР» и «ЛенСпецСму» — все активнее осваивают пространства столицы. Эксперты уверены: выход на чужую территорию — это не просто средство для увеличения дохода, но и возможность «застолбить» на будущее освобождающиеся места.**

Сегодня рынок Петербурга активно осваивают игроки из столицы. Glorax Development строит ЖК «Английская миля» и проблемные дома «ПСМ-Классик» (подробнее об этом в статье «ГУП для недостроев», «Кто строит в Петербурге» № 25 от 06.07.15). Кроме того, девелопер анонсирован крупный проект по комплексной застройке 15 га на намыве Васильевского острова.

ФСК «Лидер» реализует UR-квартал «Светлановский» в районе метро «Девяткино». «Красная стрела» приобрела в собственность два земельных участка общей площадью 4 га в Пушкинском районе (подробнее в статье «Незаметная экспансия», «Кто строит в Петербурге» № 48 от 14.12.15). А ГК «ПИК» претендует ни много ни мало на 7% первичного рынка региона. Застройщик хочет занять место «СУ-155» и числится в списке потенциальных инвесторов по достройке домов за ГК «Город».

Привлекает местный рынок и игроков из Архангельска. В начале этого года ООО «Аквилон СПб», аффилированное с крупнейшим архангельским девелопером «Аквилон-Инвест», получило разрешение на строительство жилого дома в Московском районе, на территории бывшего мясокомбината «Самсон». Все-

го «Аквилон-Инвест» приобрела в начале прошлого года два участка площадью 2,5 га и 0,5 га. По данным РАД, в Московском районе можно построить жилой комплекс общей площадью 88,1 тыс. кв. м. На втором участке — на проспекте Космонавтов, в створе Свирской улицы — архангельцы уже начали готовить стройплощадку под возведение жилого дома.

Инвесторы из Казахстана также заявляют свои права на рынок Северной столицы — они выкупили у финской компании Betset Oy завод по производству железобетонных панелей. Казахи заявляют в СМИ о планах по строительству жилья в Петербурге.

«Новые компании приходят на наш рынок, с одной стороны, это хорошо для развития конкуренции, но хорошо ли они рассчитали свои силы? — сомневается Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». — Ощущение, что здесь намазано медом. Но, мне кажется, что застройщики из других регионов полны иллюзий».

Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, уверен, что расширение рынков — это способ увеличить доход. Кроме того, для девелоперов открываются новые возможности.

«Мы в Питере — и это бизнес, ничего личного, — отшучивается Руслан Сырцов, коммерческий директор компании «Глорак Девелопмент». — Мы внимательно исследовали рынок, прежде чем выйти сюда. У нас нет цели утопить питерских коллег».

В то же время лидеры местного рынка, напротив, перераспределяют свою активность в Москву. Первый заместитель гендиректора «Группы ЛСР» Александр Вахмистров открыто заявляет, что в этом году московский регион — основной драйвер роста для девелопера. Здесь компания уже реализует проект по редевелопменту территории бывшего завода имени Лихачева (АМО ЗИЛ) — жилой комплекс арт-класса «ЗИЛАРТ». Также анонсирован проект-миллионник — «Лучи» в Солнцево, продажи которого должны стартовать в первом квартале этого года.

ГК «Эталон» планирует в 2016 году начать в Москве строительство сразу двух жилых проектов комфорт-класса — «Летний сад» и «Серебряный фонтан» площадью более 470 тыс. «квадратов». Планируемый срок сдачи домов — 2019 год. В Петербурге компания анонсировала пока только один новый проект — ЖК «Галактика» площадью примерно 700 тыс. кв. м.

## 2015 ГОД:

- ≡ Продажи у застройщиков из топ-10 упали от 27 до 44%.
- ≡ В черте Петербурга рост средних цен составил около 3%.
- ≡ В пригороде цены в среднем упали на 2,5–3%.

## 2016 ГОД:

- ≡ Спрос уменьшится в среднем еще на 10–20%.
- ≡ Стоимость жилья останется на уровне 2015 года.
- ≡ 1 млн кв. метров нового жилья не будет обеспечен спросом.

По данным «Петербургской Недвижимости» и «Главстрой-СПб»



**Ктостроит.ru**  
Единый строительный портал Северо-Запада

# МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

## СМИ

### ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Мы создали информационную профессиональную площадку для участников строительного рынка, на которой контент формируют сами пользователи

## НОВЫЕ

## ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог  
Удобно искать партнеров

## НОВОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

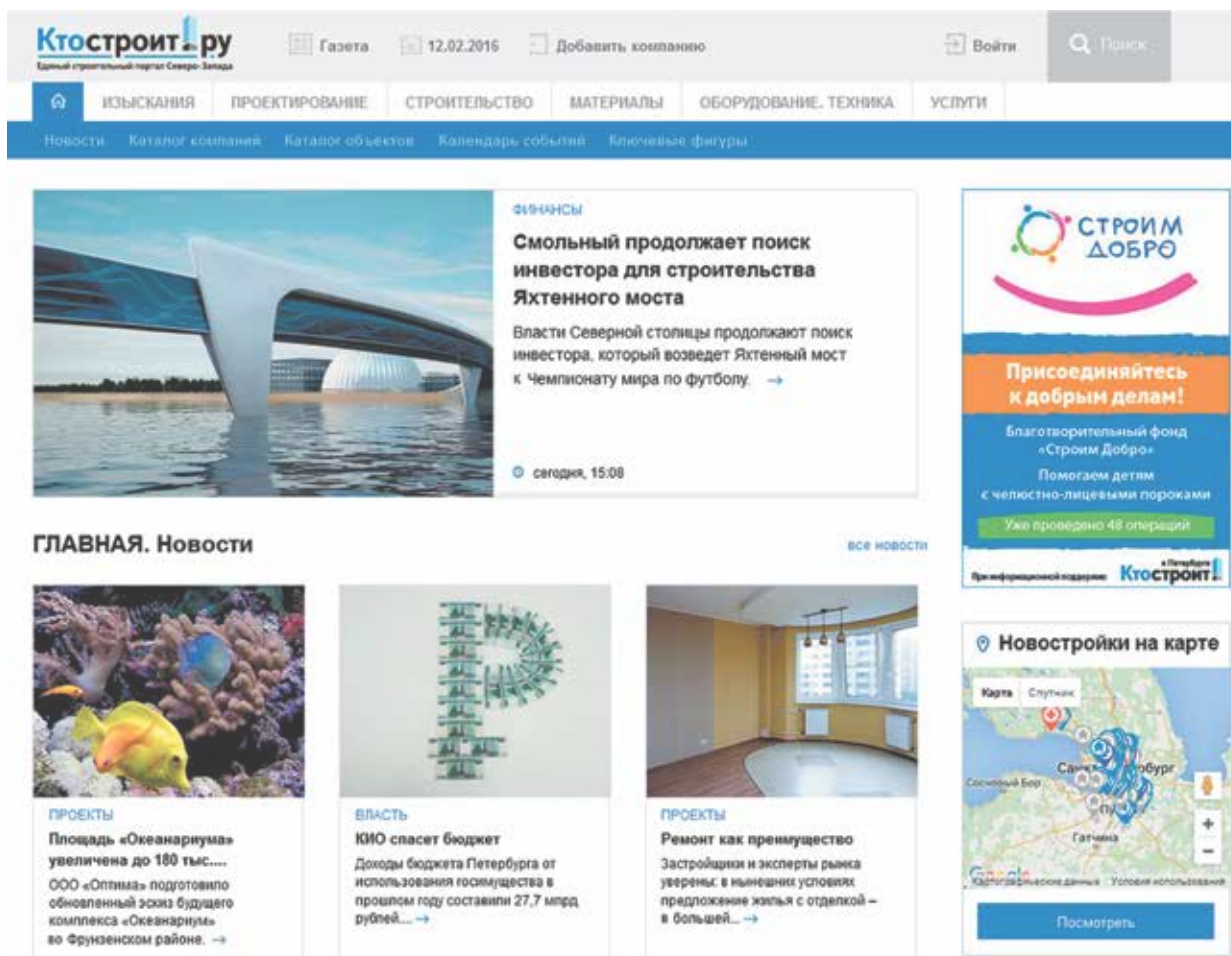
Вы быстро найдете то,  
что интересно вам!

## СТРАНИЦА КОМПАНИИ

В личном кабинете компании можно добавлять новости, объекты, мероприятия, фотографии, информацию о технологиях и услугах

## РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Независимые итоги по строящимся и сданным объемам жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти



# У НАС ТЕПЕРЬ – ВСЕ ПО-НОВОМУ!

ktostroit.ru\_

Узнайте подробности по телефону 333-07-33 или напишите на почту: [online@ktostroit.ru](mailto:online@ktostroit.ru)



# КОТ УХОДЯТ ЗА КАД

НАЧАЛО НА СТР. 1

Объем первичного рынка квартирного жилья пригородных территорий Ленобласти в начале 2016 года был зафиксирован на уровне 4,1 млн кв.м – это порядка 100 тыс. квартир. По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в предложении находится 2,1 млн кв. м, в том числе 1,8 млн кв. м в сегменте «эконом» и 0,3 млн кв. м в сегменте «комфорт».

## РЕЦЕПТ СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА КАД

Основной объем предложения сосредоточен в пригородной черте Всеволожского района Ленобласти – это локации Мурино, Кудрово, Янино, Сертолово и другие – 86% от объема предложения в пригороде, большинство проектов в этих локациях являются объектами комплексного освоения территории.

Основные проекты комплексного освоения сейчас расположены на территории Всеволожского района, Ломоносовского и Гатчинского районов, т.е. районов, которые наиболее близко расположены от границ Петербурга. На данный момент здесь возводится порядка 35 проектов общей площадью более 16 млн кв. м жилья.

Район Кудрово начал свое развитие со старта возведения крупного проекта комфорт-класса «Семь столиц» строительной компанией Setl City. Его строительство началось в 2010 году, он включает в себя два квартала – «Вена» и «Лондон». Компания «Строительный трест» реализует два проекта комплексного освоения территории в Ленобласти – ЖК «Капитал» в Кудрово и ЖК «NEWPITER» в пос. Новоселье. ГК «ЦДС» ведет масштабную застройку в Кудрово, объединяющую три жилых комплекса – «Весна», «Весна-2» и «Весна-3». На сегодняшний день территория Кудрово представляет собой планомерную застройку, где завершаются последние очереди масштабных комплексов и продолжают «точечные» застройки.



То же самое можно сказать о локациях Мурино и Янино. На текущий момент ГК «ЦДС» возводит 5 проектов КОТ на территории пригородных районов, имеющих административную принадлежность к Ленобласти. Три из них в Мурино и Буграх: «Новые Горизонты», «Муринский Посад» и «Новое Мурино». Рядом свой КОТ «GreenЛандия» возводит Setl City.

ГК «УНИСТО Петросталь» активно работает над тремя крупными проектами: ЖК «Тридевятиное царство» в Мурино, а также ЖК «Аннинский парк» в Ломоносовском районе и ЖК «Чудеса Света» во Всеволожском районе, п. Колтуши. Недалеко от Девяткино «Арсенал-Недвижимость» строит ЖК «Солнечный». Группа компаний «Лидер Групп» в Мурино реализует четыре проекта рядом со станцией метро «Девяткино» общей площадью свыше 600 тыс. кв.м. Это проекты

ЖК «Три Кита» (три очереди), Vitamin, «Территория», «Девятый вал», где будет создан новый современный микрорайон.

Под определение КОТ подходит проект, который «Группа ЛСР» готовит в районе бывшего аэропорта Ржевка.

Поселок Янино вышел на третье место среди самых популярных пригородов у покупателей жилья. В ближайшие годы его ожидает строительство сотен тысяч квадратных метров. ГК «КВС» реализует здесь проект жилого комплекса «ЯСНО. ЯНИНО». По соседству «Ленстройтрест» возводит ЖК «Янила Кантри», а ГК «ЦДС» строит ЖК «Новое Янино».

В Сертолово реализуются два крупных проекта. Так, компания «КВС» ведет строительство крупного проекта «Новое Сертолово», а ГК «РосСтройИнвест» возводит уникальный объект под названием «Золотые купола».

## КСТАТИ

**ЖИЛЬЕ за городом обходится недешево. Подтверждение тому – история компании «Северный город» (RBI). Mistola Hills – это первый загородный проект девелопера. Участок под строительство в ЛО приобретен в 2007 году, строительство начато в 2012 году, 12-я очередь сдана в декабре 2015-го. Это микрорайон, состоящий из 54 малоэтажных (3–4 этажа) многоквартирных домов на участке в 6 га. В составе микрорайона: магазин, детский сад, кабинет семейного врача. Это пример создания в чистом поле современного микрорайона, обеспеченного всей необходимой инженерией и инфраструктурой. В рамках реализации проекта компания построила 12 км внутренних и внешних инженерных сетей (газ, электричество, водопровод, хозяйственно-бытовая и ливневая канализация, слаботочные системы), 2,5 км внутриквартальных проездов, 1,25 км подъездной дороги, а также была создана станция доочистки воды на 210 кубометров воды в сутки. Кроме того, проект максимально вписан в существующий ландшафт, что создало дополнительную финансовую нагрузку (протяженность возведенных подпорных стен – 1,5 км). Не стоит сбрасывать со счетов и время на согласования, что также влияет на экономику проекта.**

## МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ



**Майя АФАНАСЬЕВА,**  
директор по маркетингу  
ООО «Н+Н»:

– Если анализировать проекты КОТ, то из минусов можно назвать большое количество квартир, ориентированное на большое число семей, удаленность от центра, что нередко отягчено недостатком местной транспортной инфраструктуры и дефицитом общественного транспорта. Еще одним минусом КОТ является то, что объекты инфраструктуры зачастую строятся в последнюю очередь, и жители домов, сданных в первую очередь, нередко вынуждены несколько лет жить без обещанных магазинов, хороших дорог, школ и детских садов. Но у КОТ есть и свои преимущества. Основное – это комплексный

подход к планированию такой застройки: как с учетом всех необходимых инженерных сетей и коммуникаций, так и объектов социальной, развлекательной и торговой инфраструктуры. И, конечно же, такое бюджетное жилье имеет и более низкую стоимость, оно более доступно для потребителей, особенно на данном экономическом этапе.



**Иван РОМАНОВ,**  
генеральный директор  
ООО «Полис Групп»:

– Вопросы благоустройства и обеспеченности социальной инфраструктурой в проектах КОТ продуманы с нуля. В частности, это касается расположения детских площадок, пешеходных зон и территорий отдыха, парковок, социальной инфраструк-

туры и т.д. Например, во всех наших проектах большое внимание уделяется строительству школ, детских садов, поликлиник, паркингу и т.п. Формируя новый квартал, мы берем на себя дополнительные обязательства по созданию комфортной среды обитания. Кроме того, к плюсам таких проектов можно отнести низкую стоимость квадратного метра по сравнению с ценами на жилье в городе.



**Евгений БОГДАНОВ,**  
генеральный директор  
финского проектного  
бюро RUMPU:

– Я считаю, что любому застройщику комфортно возводить объект в пределах 50–100 тысяч квадратных метров. Таким образом, создается ка-

чественный продукт с понятной экономикой, максимально соответствующий пожеланиям рынка. Реализация проектов КОТ масштабом 500–600 тысяч квадратных метров займет порядка 7–9 лет. За это время условия и потребности рынка изменятся. При этом цена ошибки в таких проектах очень высока. На мой взгляд, в последующие годы КОТ будут становиться менее масштабными.



**Арсений ВАСИЛЬЕВ,**  
генеральный директор  
ГК «УНИСТО Петросталь»:

– Существует ряд проблем, которые осложняют развитие проектов комплексного освоения в области. В первую очередь – это отсутствие ин-

женерных коммуникаций. Девелоперам приходится с нуля обеспечивать инженерной инфраструктурой будущий жилой комплекс, что, конечно, в условиях кризиса станет серьезной причиной для пересмотра сроков вывода таких проектов на рынок, девелоперы, вероятно, предпочтут выводить в продажу следующие очереди в уже реализуемых проектах. Немаловажной проблемой является вопрос обеспечения будущих новоселов социальными объектами: мест в детских садах, школах катастрофически не хватает возрастающему населению областных районов. Многие девелоперы участвуют в программе «социальные объекты в обмен на налоги». Но постоянные законодательные изменения вносят свои коррективы в работу застройщиков и увеличивают сроки согласования объектов социальной инфраструктуры. Также сегодня очень остро стоит вопрос транспортной инфраструктуры новых жилых объектов. Жилищное строительство опережает темпы развития улично-дорожной сети и приграничные территории Ленинградской



**ПОД МОРАТОРИЕМ**

Однако уже с этого года в Ленобласти строить новые объекты и переводить землю под жилье можно будет только в строго определенных зонах. Под запрет попадут территории вокруг КАД и внутри некоторых муниципалитетов.

Станет ли это стимулом для развития удаленных территорий? Застройщики к этому пока относятся скептически.

Проекты КОТ – это преимущественно жилье экономкласса, которое приобретает жителями города, потому как будущие новоселы тесно связаны с работой или учебой в Петербурге. «Освоение более удаленных районов ЛО масштабной жилой застройкой пока не имеет серьезной перспективы: люди туда попросту не поедут. Проекты КОТ Ленинградской области активно конкурируют с масштабными ЖК, расположенными на окраинах мегаполиса», – считает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь».

Региональный директор по реализации недвижимости «Группы ЛСР» на Северо-Западе Юлия Ружицкая считает перспективны развития удаленных районов в отношении КОТ весьма невысокими: «Для своих проектов застройщики выбирают участки, расположенные по близости от Петербурга неслучайно. Они прекрасно понимают, что их целевая аудитория – это горожане или жители Ленинградской области, которые живут на границе города и области и на работу ездят в Петербург. Мало кто из этих людей согласится переезжать в удаленные районы. Ведь найти там работу, гарантирующую такой же доход, как в Петербурге, и соответствующий образ жизни, скорее всего, не удастся».

«Дальнейшее развитие проектов КОТ во многом «тормозит» нерешенность вопросов транспортной доступности и социальных объектов. Именно поэтому сегодня проекты КОТ развиваются неравномерно. Самые востребованные в силу близости к метро локусы, такие как Мурино, уже практически застроены. А в остальных – чем дальше от метро, тем хуже спрос», – считает директор по маркетингу и продажам группы компаний «Лидер Групп» в Санкт-Петербурге Виталий Виноградов.

**ГДЕ ВСЕ КОТ ОДИНАКОВЫ?**

В чем же отличительная особенность областных КОТ от городских?

По мнению г-на Васильева, главная отличительная особенность кроется в том, что земли города предоставляются только на торгах и их сложнее получить. В Ленобласти же практически вся застройка идет на частной земле. Но областные проекты часто возводятся на бывших землях сельскохозяйственного назначения, где, естественно, нет необходимых инженерных мощностей и застройщик сталкивается с необходимостью не только прокладывать километры сетей от источника ресурса, но и возводить котельные и даже заниматься возведением очистных сооружений. Однако власти 47-го региона наложили мораторий на перевод земель под жилую застройку, что не может не сказаться на долгосрочных планах застройщиков.

«Во многих случаях при реализации проектов КОТ в области застройщику приходится вести инженерные сети «с нуля», а также возводить социальную инфраструктуру полностью своими силами», – подтверждает Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест». – При этом стоит отметить, что властями Ленобласти была создана программа «Социальные объекты в обмен на налоги», которая предусматривает компенсацию затрат за счет возврата налоговых средств».

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», считает, что основным отличием пригородных КОТ от городских является наличие более доступного предложения для покупателей. Ведь стоимость квадратного метра в пределах Петербурга находится на отметке 105 тыс. рублей, а в пригороде – 69 тыс. рублей за кв.м.

С ней соглашается и г-н Виноградов: «Основные отличия – в цене квадратного метра, близости к центру города и классе проекта. Городские проекты КОТ, как правило, – это проекты комфорт-класса. Если сравнить жилые комплексы, аналогичные по классу, то «вилка» в разнице стоимости между домом в «закадь» и в пределах городской черты может составлять до 25% за «квадрат». При этом по внутренней начинке современные проекты КОТ в приграничных с Петербургом районах могут ничем не уступать домам комфорт-класса в городе».

**ОСОБЕННОСТИ ОБЛАСТНОЙ ОХОТЫ**

Главная проблема областных КОТ – транспортная доступность. Развитие сети новых дорог, по которым можно было бы быстро добираться в город на работу, а вечером – обратно домой, отстает от темпов застройки приграничных районов. В результате покупатели жилья вынуждены подолгу простаивать в пробках.

«Мы к этой проблеме относимся очень серьезно. Поэтому проект «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» в районе бывшего аэропорта Ржевка, находящийся сейчас в стадии подготовки, предусматривает развитие транспортной инфраструктуры. В соответствии с Генеральным планом МО «Город Всеволожск», в перспективе планируется подключение территории застройки к проектируемому продолжению Ириновского проспекта – автомобильной дороге М-1 «Санкт-Петербург – Всеволожск», развитие сети легкорельсового трамвая», – комментирует ситуацию Юлия Ружицкая.

Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС», полагает, что проблемы комплексного освоения в области – это несоответствие темпов строительства жилья и необходимой инфраструктуры. «Строительство дорог, торговых и медицинских центров, ввод в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры – все это происходит, когда в дома уже заселяются новоселы, поэтому тем, кто переехал в новые дома в числе первых, некоторое время приходится мириться с определенными неудобствами. Что, однако, компенсируется доступной стоимостью квадратного метра».

Анзор Берсиров соглашается с коллегой: «Одна из проблем заключается в том, что малый и средний бизнес не хочет развивать проекты сферы услуг в проектах КОТ до момента, пока в новых кварталах не будет достаточно жителей. А этот период может сильно растягиваться. Особенно это касается проектов, которые предполагают строительство средне- и малоэтажных жилых комплексов. В таких домах обычно 200–300 квартир. Населения одного такого дома будет недостаточно для развития бизнеса, а без предприятий сферы услуг невозможно сформировать комфортную среду проживания».

**МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ**

области задыхаются в пробках. В дополнительную нагрузку застройщикам сегодня власти добавляют участие в развитии дорожной сети будущих микрорайонов, что, конечно, увеличивает затраты девелоперов.



**Анзор БЕРСИРОВ,** руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест»:

– В проектах комплексного освоения, развивающихся в основном на территории Ленобласти, необходимо уделять большое внимание вопросам создания и развития инженерных и улично-дорожных сетей, социальных и коммерческих объектов разного функционала, мест приложения труда,

например, небольших предприятий, торговых и офисных центров, чтобы жители новых районов могли жить в непосредственной близости от работы. Создание рабочих мест позволяет избежать «маятниковых потоков»: из города на работу и обратно. Особенно это важно в тех районах, которые строятся не на границе с городом, а удалены от него. Развитие всех этих элементов помогает создать сбалансированную комфортную среду проживания.



**Сергей ТЕРЕНТЬЕВ,** руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»:

– Тенденция к укрупнению девелоперских проектов – это логичное развитие строительного бизнеса.

Рано или поздно, накопив ресурсы и опыт, застройщик неизбежно приходит к тому, что точечная застройка не способна в полной мере реализовать саму идею комфортной жизни для новоселов.

Для того, чтобы удовлетворить все ожидания покупателей, необходим комплексный подход. Поэтому и появляются проекты комплексного освоения территорий. Обеспечение новых жилых комплексов детской, торговой и спортивной инфраструктурой это не только обязательство для застройщиков, но и значительное преимущество в глазах покупателей, ведь подавляющее большинство из них – это либо молодые семьи с детьми, либо пары, готовые в ближайшей перспективе к пополнению. Для них наличие обустроенных безопасных детских площадок, детский сад, расположенный в пешей доступности, возможность совершать покупки и заниматься спортом возле дома – это действительно ключевые параметры в принятии решения о покупке квартиры в том или ином жилом комплексе.

**ДОЛГОСТРОЙ**

**ПРИВЛЕКЛИ СОСЕДА В ПОМОЩЬ**

Светлана Лянгасова

**Власти Ленинградской области сменили подрядчика по строительству дома для расселенцев. Из-за затянувшихся переговоров и бюрократических вопросов сроки сдвинулись в общей сложности на 7 месяцев. Тем не менее в результате регион рискует недополучить федеральные средства на программу по расселению ветхого и аварийного жилья.**

Правительство Ленинградской области больше трех месяцев потратило на то, чтобы расторгнуть контракт с подрядчиком, сорвавшим сроки строительства дома по госпрограмме. Проблема в том, что ГК «Рассвет» не соглашалась оставить объект, однако признавала, что не укладывается в установленные контрактном сроки. Собственно, компания «Рассвет» должна была до 15 ноября 2015 года сдать в эксплуатацию 3-этажный жилой дом в поселке Щеглово Всеволожского района. Здание на 69 квартир возводится за счет федерального бюджета по программе по расселению ветхого и аварийного жилья. За сдвиг сроков регион может быть наказан и недополучить средства в будущие периоды.

В конце ноября компания «Рассвет» обещала, что объект будет введен в марте 2016 года, а поможет в этом субподрядчик «Мегаполис». Сдаваться застройщик не собирался (статья «Красная карточка для подрядчика», «Кто строит в Петербурге» № 46 от 30.11.15).

«Действительно, «Рассвет» долгое время не соглашался передать объект, который он не в состоянии закончить. Областные и муниципальные власти провели не один раунд переговоров с застройщиком, к ним на стройку приезжал губернатор Александр Дрозденко, проводились контрольные и проверочные мероприятия. Была перспектива судебного иска. В конце концов застройщик решил согласиться с нашими доводами, мы разработали

схему передачи объекта и его достройки», – рассказывает заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин.

В начале февраля 2016 года долгострой все же был передан компании «Навис», которая возводит жилье на соседнем участке. Власти поясняют, что с новым подрядчиком был заключен контракт на условиях, которые были прописаны и в первом договоре на постройку дома. Более того, компания обещает подключить долгострой к сетям, возведенным на соседнем участке. Согласно документу, стоимость работ оценивается в 81,7 млн рублей. Однако ранее 58% из них уже были отданы ГК «Рассвет».

«Учитывая предназначение дома, мы согласились довести реализацию проекта до ввода в эксплуатацию, при этом отказались от предложенной компенсации – достроить четвертый этаж, чтобы мы смогли реализовать квартиры и получить прибыль. Увеличение этажности привело бы к увеличению срока строительства объекта», – комментирует решение Александр Львович, генеральный директор компании «Навис девелопмент групп». Чиновники и застройщик не поясняют, какие преимущества получит компания «Навис» за достройку объекта.

Согласно новым договоренностям, объект будет введен в июне 2016 года. Таким образом, общая задержка составит 7 месяцев. В этом случае регион начнет получать федеральные средства по программе расселения с третьего квартала 2016 года.



**СПРАВКА**

**В ПОСЕЛКЕ ЩЕГЛОВО** Всеволожского района компания «Навис девелопмент групп» возводит ЖК «Щегловская усадьба». Три очереди уже введены в эксплуатацию, четвертая готовится к сдаче, а ввод пятой намечен на четвертый квартал 2016 года. На закрытой территории комплекса оборудованы детские площадки, паркинг, прогулочные зоны, развита социальная инфраструктура – в непосредственной близости от квартала находятся общеобразовательная и музыкальная школы, детский сад, спортивный клуб, почтовое отделение, отделение банка, дом культуры и торговые комплексы.



## СОЦПРОГРАММА

# ЛЕНОБЛАСТЬ ОБЪЯВИТ КОНКУРСЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ДЛЯ СЕЛЯН

Евгений Иванов

До конца первого квартала 2016 года муниципальным властям совместно с профильными ведомствами строительного блока необходимо объявить конкурсы по 33 объектам в рамках подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий». Из-за срыва сроков строительства на некоторых объектах функции заказчика могут быть переданы Комитету по госзаказу.



## ЦИФРЫ

## В 2015 ГОДУ:

- ≡ **365** сельских семей улучшили жилищные условия, в том числе **126** молодых семей и молодых специалистов;
- ≡ **21 023,8 кв. м** жилья для селян введено в строй;
- ≡ **20 км дорог** отремонтировано и построено;
- ≡ **56,1 км** сетей газоснабжения проложено;
- ≡ **8,7 км** сетей водоснабжения проложено.

Строительные работы должны начаться до лета, а к концу декабря объекты должны быть сданы.

«Наша задача провести аукционы так, чтобы строительные работы начались не позже начала лета, а к концу декабря все запланированные на этот год объекты были сданы. Сотрудникам муниципалитетов следует четко понимать, что каждая копейка из бюджета должна быть реализована эффективно», — отме-

тил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко.

В 2015 году по программе введено в строй 6 фельдшерско-акушерских пунктов, улучшены жилищные условия 365 сельских семей, отремонтировано 35 домов культуры, построены спортивный комплекс и спортивные площадки. В некоторых районах обязательства по строительству объектов социальной и инженерной инфраструктуры не вы-

полнены из-за поздних сроков проведения конкурсных процедур и заключения муниципальных контрактов.

Задолженности строителей перед Ленинградской областью чаще всего возникают там, где заказчиками выступают муниципальные образования первого и второго уровней. «Если объем финансирования объекта из областного бюджета превышает 50%, я предлагаю передать функции заказчика Комитету

по госзаказу Ленинградской области», — заключил Александр Дрозденко.

На реализацию подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области» в 2016 году в областном бюджете предусмотрено 1,4 млрд рублей. В перечень объектов социальной и инженерной инфраструктуры включены строительство, реконструкция, капитальный ремонт 69 объектов, из которых по 36 объектам

муниципальные контракты были заключены в 2015 году.

В 2016 году необходимо заключить контракты по 33 объектам, среди которых: капитальный ремонт 4 домов культуры, строительство 3 объектов образования и 9 здравоохранения, газификация, водоснабжение, строительство дорог и инженерных сетей к объектам комплексной компактной застройки.

## НОВОСТИ

## НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ОБРАЩЕНИЯ С ОТХОДАМИ

До конца 2016 года в Ленинградской области будут определены места под строительство современных полигонов для размещения твердых бытовых отходов. Соответствующее поручение дал глава 47-го региона Александр Дрозденко. «Мы понимаем, что и Ленинградской области, и Санкт-Петербургу нужны не свалки, а новые полигоны, использующие современные технологии сортировки и переработки мусора. И за этот год нам необходимо найти территории, где бы можно было их разместить», — сообщил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко. Точное количество мест размещения лицензированных полигонов определит Комитет государственного экологического надзора, через проведение конкурсных процедур предоставит на утверждение территориальную схему обращения с отходами в 47-м регионе.

## ГАЗПРОМ ПОСТРОИТ СПОРТКОМПЛЕКСЫ

Председатель правления ПАО «Газпром» Алексей Миллер и губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко обсудили участие Газпрома

в развитии социальной инфраструктуры Ленинградской области. В рамках программы «Газпром – детям» в регионе построены 4 физкультурно-оздоровительных комплекса и 37 многофункциональных спортивных площадок. В настоящее время реализуются проекты строительства еще четырех комплексов, ведется проектирование одного.

## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ДЕТЕЙ-СИРОТ КВАРТИРАМИ ПРОВЕРЯТ

Губернатор Александр Дрозденко дал поручение проверить механизм предоставления квартир детям-сиротам, проживающим в Ленинградской области, за последние три года.

Проверку поручено провести недавно образованному контрольно-ревизионному комитету совместно с другими профильными ведомствами. «Мы выполняем свои обязательства, наращиваем покупку квартир для детей-сирот, положенных им по законодательству. Однако необходимо, чтобы муниципалитеты работали с областной властью в унисон и сохраняли за детьми жилплощадь в том случае, когда по жизненным обстоятельствам дети переходят на попечение государства», — подчер-

кнул губернатор. За счет областного бюджета для детей-сирот в 2012 году было приобретено 162 квартиры, в 2013-м – 236, в 2014-м – 255 и в 2015-м – 472.

## В ВЫБОРГЕ И КАМЕННОГОРСКЕ НАЧАЛАСЬ РЕКОНСТРУКЦИЯ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Проекты реконструкции объектов прошли экспертизу, в 2016 году начнутся строительные работы. Общий объем инвестиций в реконструкцию очистных сооружений Выборга составит более 1 млрд рублей. «Планируется привлечение средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – порядка 300 млн рублей, инвестора – в размере 200 млн рублей и средств областного бюджета по программе водоснабжения и водоотведения Ленинградской области. Реализация проектов рассчитана до 2018 года», — об этом сообщил заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту Олег Коваль. Также будет решена проблема реконструкции очистных сооружений города Каменногорска. По областной программе выделе-

но более 300 млн рублей. По словам Олега Коваля, до конца 2016 года работы будут завершены.

## В 2016 ГОДУ НАЧНЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ЧЕТЫРЕХ ГАЗОПРОВОДОВ

В 2016 году Газпром планирует начать строительство 4 газопроводов в 47-м регионе, подготовить проектную документацию по 21 газопроводу. Начнется и реализации проекта «Балтийский СПГ», который предполагает строительство в районе морского порта Усть-Луга крупного завода по производству сжиженного природного газа (СПГ). В районе Усть-Луги будет располагаться точка входа нового трансбалтийского газопровода «Северный поток – 2», мощность которого составит 55 млрд куб. м газа в год. Для обеспечения работы этих объектов на территории субъекта будет проведено значительное расширение газотранспортной системы. Новые газопроводы позволят обеспечить подачу газа для развития газоснабжения и газификации области и для экспорта. Это, в свою очередь, создаст условия для строительства в регионе новых промышленных газопотребляющих производств.



## НОВОСТИ

### ИСПОЛНИТЕЛИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ЗАДОЛЖАЛИ ГУП «ТЭК СПБ» 8,4 МЛРД РУБЛЕЙ

По данным на 1 января текущего года, дебиторская задолженность исполнителей коммунальных услуг, бюджетных учреждений и прочих абонентов ГУП «ТЭК СПб» составила 10,5 млрд рублей. Управляющие компании задолжали теплоснабжающему предприятию 5,9 млрд рублей, а ЖСК, ЖК, ТСЖ – 2,4 млрд рублей. Бюджетные учреждения и организации за последний год значительно снизили задолженность перед предприятием: финансируемые из бюджета Санкт-Петербурга – на 51 млн рублей, из федерального бюджета – на 141 млн рублей. За прошлый год предприятие подало в суд 801 исковое заявление на сумму задолженности более 3 млрд рублей. По предъявленным исполнительным листам было оплачено 498 млн рублей.

### ГУП «ГУИОН» ВЫПОЛНИЛО ПЛАН НА 116%

В прошлом году ГУП «ГУИОН» выполнило план по чистой прибыли на 116%. Большая часть доходов предприятия приходится на коммерческую деятельность, а доля прибыли от госконтрактов составила 8,6%. «ГУИОН» выполнил кадастровые работы на объектах общей площадью 5,7 млн кв. м и земельных участках общей площадью более 13,1 млн кв. м по заказам ЗАО «ЛенСпецСМУ», ЗАО «Балтийская жемчужина», ЗАО «Строительный трест», ЗАО «М», ООО «Лемминкяйнен Рус», ООО «ЛСР. Строительство-СЗ», ООО «Юнит», СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района СПб», ГУП «Петербургтеплоэнерго», ГУП «Петербургский метрополитен», ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», ОАО «Фонд имущества», ОАО «РЖД», ЗАО «Петроэлектросбыт» и других. По заказу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» предприятие произвело обследование более 11,9 тыс. зданий и 8,4 тыс. помещений, имеющих подключение к коммунальным сетям водопровода и канализации Южной зоны водоснабжения города. «Это один из ключевых и значимых наших проектов», – отметила генеральный директор ГУП «ГУИОН» Алла Эккерман. – Результаты работы наших специалистов позволили актуализировать сведения об абонентах и объектах водопотребления и водоотведения в Кировском, Московском, Невском, Фрунзенском и Красносельском районах».

Для Комитета имущественных отношений предприятие произвело техническую инвентаризацию 280 объектов жилого и нежилого фонда общей площадью более 6,3 тыс. кв.м.

Департаментом отдела оценки в 2015 году подготовлено 790 отчетов об оценке и произведено 180 экспертиз отчетов об оценке по заказу физических лиц и коммерческих организаций.

По заказу имущественного комитета подготовлено 304 отчета в рамках оценки объектов недвижимости. Департаментом оценки произведена оценка кадастровой стоимости 2,5 млн помещений площадью 3 тыс. кв.м.

## ОБРАЗОВАНИЕ

# КЛАСТЕР ДЛЯ КАДРОВОГО РЕЗЕРВА

Светлана Лянгасова

**Власти Северной столицы ищут рычаги, которые позволят влиять на качество работ в дорожном строительстве. Так, чиновники решили переработать образовательные программы, чтобы избежать ошибок при будущем строительстве. Вот только заплатить за кадровую политику придется самому бизнесу. В каких объемах – пока не ясно.**



Смольный продолжает разрабатывать систему управления рынком труда (статья «Смольный ищет кадры», «Кто строит в Петербурге» № 01 от 18.01.2016). На следующем этапе КРТИ намерен создать отраслевой кластер развития, который по большому счету станет формировать заказ на обучение, переобучение и повышение квалификации специалистов. Ожидается, что в его состав войдут основные участники рынка. Среди них чиновники, представители научно-исследовательских центров, образовательных учреждений, СРО и бизнеса. Внутри структуры кластера будет создана некая управляющая компания, которая станет оценивать текущую кадровую ситуацию, составлять прогнозы потребности в новых специалистах, разрабатывать профессиональные стандарты, пересматривать учебные программы, популяризировать профессии сектора и другое.

«Кластер – это форма, которая может выдать нормальный заказ на обучение специалистов», – соглашается Дмитрий Чернейко, председатель Комитета по труду и занятости населения города, добавляя, что подход позволит предст-

## ЦИФРЫ

**52 ТЫС. Р**  
– средняя зарплата в секторе

По данным «РОССО – ДОРМОСТ»

вителям бизнеса договориться между собой и выработать данные о том, какое количество работников отрасли требуется в будущем.

Однако ответа на основной вопрос: «За чей счет банкет?» пока не найдено. По словам Сергея Харлашкина, автора предложения и главы КРТИ, это могут быть деньги регионального и федерального бюджетов, а также средства хозяйствующих субъектов.

В частности, Комитет предлагает крупным подрядным компаниям отрасли за свой счет разработать недостающие профессиональные стандарты. Эту работу обязано провести государство до июля 2016 года, но в сроки чинов-

ники не укладываются. Например, только для специалистов сферы развития транспортной инфраструктуры требуются стандарты для 168 профессий. На сегодняшний день утверждено только 63, еще 54 находятся в стадии подготовки, а к работе над 51 еще и не приступали. При этом документы станут обязательными к исполнению с 1 июля 2016 года.

И это далеко не все затраты, которые государство может переложить на бизнес. Предприниматели опасаются, что большая часть расходов кластера ляжет непосредственно на их плечи. «Подрядчику нужно на что-то оплачивать про-

## ЦИФРЫ

**30 622 ЧЕЛОВЕКА**

ЗАНЯТЫ В СФЕРЕ РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

**13 073 ЧЕЛОВЕКА**

– ПОТРЕБНОСТЬ ОТРАСЛИ ДО 2020 ГОДА

форientацию, на что-то поддерживать вузы, – перечисляет Кирилл Иванов, директор НП «РОССО – ДОРМОСТ». – Но мы не в состоянии сегодня инвестировать в вузы, не понимая, куда придут эти самые сотрудники. Впрочем, участники рынка не могут и в полной мере оценить грядущие затраты, так как подобной практики еще не было.

Тем временем бизнес не уверен, что подготовленным специалистам в будущем будет где работать. По данным «РОССО – ДОРМОСТ», за последние 5 лет рынок дорожного строительства Петербурга покинули 38% бизнес-единиц, а 27% на сегодняшний день находятся в состоянии «предкомы». В результате количество генеральных подрядчиков сократилось с 28 до 4. «Может быть, стоит опросить их и сказать, что они будут формировать кадровый резерв?» – предлагает Кирилл Иванов.

Напомним, несколько месяцев назад Смольный начал разработку кадровой стратегии (статья «Дефицит системного мышления», «Кто строит в Петербурге» № 04 от 08.02.2016). Сейчас проходят конференции, где чиновники планируют собрать предложения участников рынка. Позже их обсудит специальная рабочая группа.

## МНЕНИЕ

**Алексей ЗОЛотов,**  
глава аппарата вице-губернатора Игоря Албина:

– Итоговая цель всех конференций – выработать инструментарий и глобальные рычаги воздействия, дабы можно было бы с государственной позиции влиять на ситуацию в отрасли. И я не делаю из этого тайны. На сегодняшний день органы государственной власти абсолютно беззубые по отношению к хозяйствующим субъектам: мы не можем предъявить определенные требования, не можем влиять на качество проводимых работ. А можем только потом пожинать плоды и примеры – в условиях Санкт-Петербурга все знакомы с этим в сфере дорожного строительства и метроостроения.



## ФИНАНСЫ

# В ПОИСКАХ ЧАСТНОГО КАПИТАЛА

Светлана Лянгасова

**Росавтодор намерен удвоить объемы строительства и реконструкции дорог в России к 2020 году. По словам главы ведомства Романа Старовойта, задача остается приоритетной, несмотря на сокращение бюджетного финансирования в 2016 году. Эксперты полагают, что в ход пойдут частные инвестиции и деньги из «фонда 12-тонников».**

В 2016 году Федеральное дорожное агентство на 30% сократило объемы финансирования нового строительства. Так, вместо 140 млрд рублей бюджет выделит только 97 млрд рублей. На них планируется возвести и реконструировать 280 километров федеральных дорог. По словам главы ведомства Романа Старовойта, ни один из находящихся в работе объектов от этого решения не пострадает. В частности, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области дорожники продолжают строительство центрального участка Западного скоростного диаметра и реконструкцию трассы А-181 «Скандинавия» до границы с Финляндией.

«Росавтодор сокращает финансирование только по новым проектам, то есть не открывают новые стройки. Но по тем объектам, на которые были заключены госконтракты, государство в лице Росавтодора и Ленинградской области выполнит свои обязательства», – пояснил изменения заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин.

Тем не менее, несмотря на секвестр, Северную столицу все же ждет три новых проекта, так как расширение Петербургского транспортного узла названо приоритетным. Собственно, в 2016 году начнется строительство автомобильной дороги от Санкт-Петербурга через Приозерск, Сортавалу до Петрозаводска, реконструкция новых участков трассы М-18 «Кола» и отрезка от Петербурга до Новгорода трассы М-10 «Москва – Санкт-Петербург». Остальным проектам придется ждать своей очереди. На данный момент известно, что как минимум на год откладывают работы по расширению КАД. Еще летом 2015 года были отменены конкурсы на подготовительные работы стоимостью 5,6 млрд рублей. Впрочем, дорожники надеются, что проект попадет в список приоритетных.

При всем этом Росавтодор указывает, что в числе основных задач ведомства остается удвоение показателей 2013 года по объему строительства и реконструкции новых дорог к 2020 году. За счет каких ресурсов планируется достичь задуманного, представители агентства отказываются комментировать до марта месяца, когда пройдет корректировка расходной части федерального бюджета.

Всего за период с 2012 года было построено и реконструировано более 2 тысяч километров федеральных трасс. За этот же период было введено в эксплуатацию около 9 тысяч километров дорог регионального и местного значения.

Участники рынка не исключают, что чиновники намерены сохранить высокие объемы за счет привлечения частных инвестиций в сферу дорожного строительства. В первую очередь власти рассчитывают, что толчок в развитии проектов государственно-частного партнерства даст «фонд

## СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА 1 КМ ДОРОГИ ВЫСШЕЙ (I-й) КАТЕГОРИИ:

- ≡ 26 млн Р в Польше
- ≡ 29 млн Р в Китае
- ≡ 59 млн Р в России
- ≡ 81 млн Р в Германии
- ≡ 127 млн Р в США
- ≡ 163 млн Р в Канаде

\* По данным исследования Института экономики транспорта и транспортной политики ВШЭ за 2014 год

12-тонников». «Благодаря внедрению сборов с автомобилей с разрешенной максимальной массой свыше 12 тонн у государства наконец-то появилась возможность претворять в жизнь инициативы регионов, у которых без дополнительного источника финансирования не было шансов на реализацию исключительно за счет регионального бюджета», – указывают в Росавтодоре.

В этом году ведомство начнет выбирать проекты, которые получат софинансирование из «фонда 12-тонников». В приоритете строительство новых дорог и уникальных инженерных сооружений, например, мостов и тоннелей. На данный момент власти Ленинградской области просят софинансировать возведение двух мостов через реки Волхов и Свирь в Киришах и Подпорожье, а также строительство обхода Мурино. А от алгомерации Петербурга и области подана заявка на выделение денег на платную дорогу от трассы «Нарва» до КАД.

Также эксперты предполагают, что Росавтодор будет проводить линию жесткой экономии для более эффективного расходования бюджета. В этом может помочь строгий контроль за организацией процедур госзакупок. Данные прошлых периодов говорят о том, что процедура открытых торгов позволяла ежегодно экономить около 8 млрд рублей. По словам Романа Старовойта, это составляет 4–5%.

## КСТАТИ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЧИНОВНИКИ рассматривают возможность выделения из дорожного фонда денег не только на строительство дорог, но и на содержание их в нормативном состоянии. Соответствующее поручение дал президент России Владимир Путин.**

## ПРОБЛЕМА



## САНАТОР РЕШИТ ПРОБЛЕМЫ ДОЛЬЩИКОВ В КАМЕНКЕ

Любовь Андреева

**«Российский капитал» начнет финансирование Каменки уже в апреле. Дома СК «РосСтрой» в этом комплексе будут сданы до конца года. В «Новой Каменке» ситуация усложняется тем, что санатору придется стать на одну ступеньку с рядовыми дольщиками. Город обещает помощь в виде административного сопровождения и инженерной инфраструктуры.**

Представители Минстроя и банка «Российский капитал» представили Смольному планы по завершению строительства объектов СК «РосСтрой» (ГК «СУ-155») в Петербурге.

Напомним, что в жилые комплексы «Каменка» и «Новая Каменка» в Приморском районе города компания «РосСтрой» привлекла денежные средства 4,5 тыс. граждан.

По расчетам специалистов, общий объем финансирования, необходимый для завершения строительства этих объектов, составляет 5,6 млрд рублей.

Вице-губернатору Игорю Албину доложили о степени строительной готовности объектов. Так, на участке 198 ЖК «Каменка» реализуется несколько корпусов: 4.1 и 4.2 готовы на 95% и введены в эксплуатацию, а корпуса 6 и 7 построены на 60%. На их реализацию потребуется 1,1 млрд рублей.

В ходе переговоров в Смольном достигнуто решение, что ЖК «Каменка» будет профинансирован АКБ «Российский капитал» в первую очередь. В настоящее время прорабатывается схема взаимодействия застройщика с банком-санатором. Денежные средства на достройку объектов зарезервированы. По завершении юридического оформления прав собственности банка на непроданные квартиры «РосСтроя» банк начнет финансирование строительства, возможно, уже в апреле. К 5 февраля с застройщика сняты обременения по регистрации сделок по земельным участкам и разблокированы банковские счета организации.

Председатель правления АКБ «Российский капитал» Михаил Кузовлев отметил, что первые три объекта в Каменке будут сданы в текущем году, это чуть больше 2,5 тыс. дольщиков.

Что касается участка 197, где реализуется проект ЖК «Новая Каменка», то тут дела обстоят гораздо хуже. Так, корпуса 2 и 6 готовы лишь на 50%, а корпус 1 –

лишь на 2%, 3-й корпус построен на 10%, 4-й – на 20%, 5-й – на 25%. На достройку этого проекта нужно 4,5 млрд рублей.

Михаил Кузовлев особо отметил, что ведется работа и над тем, чтобы сдать дома в «Новой Каменке». Однако в конце 2015 года была принята поправка в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», которая защищает права дольщиков, делая их приоритетными перед другими кредиторами. Выкупая у дольщиков договоры долевого участия, банк-санатор тем самым становится с ними в одну очередь.

Вице-губернатор Игорь Албин подчеркнул: «Механизм, который выбран, сложный, но радует то, что банк-санатор будет полноценным участником долевого строительства после выкупа договоров. В рамках Гражданского кодекса он попадает в категорию кредиторов третьей очереди, то есть на себе испытывает все сложности участника долевого строительства».

Правительство города, по словам вице-губернатора, берет на себя административное сопровождение достройки проблемных объектов. Сейчас выверяется квартирография, просчитывается экономика каждого проекта, принимаются меры, направленные на ускоренную регистрацию договоров долевого строительства.

Город берет на себя обязательства по завершению инженерной подготовки территории, на возмездной основе с рассрочкой платежей. По строительству объектов социальной инфраструктуры на проблемной площадке Игорь Албин пояснил: «Есть технология в рамках федеральной Адресной инвестиционной программы. Мы заявляемся на проект повторного применения, в частности школы на 1200 мест, и при поддержке Минстроя России, при поддержке санатора предполагаем получить надлежащее финансирование на этот объект».

**ОТКРЫТА ПОДПИСКА  
НА ГАЗЕТУ**

Редакция газеты  
в Петербурге  
**Кто строит**

предлагает вам

**ОФОРМИТЬ  
ПОДПИСКУ**

на печатную и электронную  
версию газеты.

тел. +7 (812) 333-07-33  
e-mail: spb@ktostroit.ru  
www.ktostroit.ru/spb

**АКВИЛОН ИНВЕСТ**  
строительно-инвестиционный холдинг

**КРУПНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР  
КУПИТ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ  
УЧАСТКИ**

**ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
В СПБ И ЛО**

**+7 921 476 26 24**  
vkorobov@akvilon-invest.ru



# СОЮЗ СТРОИТЕЛЕЙ ПРОДОЛЖАЕТ РАБОТУ В ИНТЕРЕСАХ ОТРАСЛИ

**НА МИНУВШЕЙ НЕДЕЛЕ СОСТОЯЛСЯ РЯД МЕРОПРИЯТИЙ С УЧАСТИЕМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОЮЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ.**



**ТЕМАТИЧЕСКИЕ КРУГЛЫЕ СТОЛЫ:**

- 15 ФЕВРАЛЯ. «Современные угрозы и вызовы институту саморегулирования».
- 17 ФЕВРАЛЯ. «214-ФЗ: проблемы и перспективы».
- 26 ФЕВРАЛЯ. «Льготная ипотека: продлить нельзя отменить».
- 2 МАРТА. «Строительство инфраструктуры в Санкт-Петербурге: взаимодействие подрядчика и госзаказчика».
- 3 МАРТА. Круглый стол «О разработке Стандарта развития конкуренции на рынке строительных услуг в Санкт-Петербурге».

**ТАКЖЕ ПЛАНИРУЕТСЯ ПРОВЕДЕНИЕ КРУГЛЫХ СТОЛОВ НА СЛЕДУЮЩИЕ ТЕМЫ:**

1. «Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Организатор – ООО «Негосударственный надзор и экспертиза».
2. «Вопросы страхования в строительном комплексе». Организатор – Координационный совет по страхованию в строительном комплексе.
3. «Петербургские вокзалы как ТПУ (транспортно-пересадочные узлы)». Организатор – СРО НП «Дормост».
4. «Система саморегулирования на современном этапе и перспективы ее развития». Организатор – СРО Ассоциация «ЦОС «Сфера – А».
5. «Техническое регулирование на современном этапе». Организатор – СРО НП «Строители Петербурга».

В Москве прошла рабочая встреча президента Российского Союза строителей Владимира Яковлева с руководителями региональных представительств РСС. Темой встречи стала деятельность Комитета РСС по долевого строительству. Это подразделение работает в структуре РСС менее года, и лидеры Союза строителей обсуждали перспективы его дальнейшего функционирования и первоочередные задачи.

По итогам встречи было заявлено, что работа Комитета по долевого строительству будет нацелена на разработку мер поддержки застройщиков жилья в условиях экономической нестабильности, в том числе застройщиков жилья экономкласса, выработку предложений по модернизации долевого строительства, разработку профстандартов застройщиков жилья, разработку комплекса мер, направленных на стимулирование использования современных технологий в долевого строительстве, а также на повышение прозрачности рынка для участников, инвесторов и контролирурующих органов.

В рамках встречи было объявлено о кадровых изменениях. Исполнительный директор ССОО, вице-президент РСС по СЗФО Олег Бритов назначен сопредседателем Комитета по долевого строительству. Также сопредседателем назначен Андрей Шелковий, советник председателя правления по стратегическому развитию АО «ПОВС застройщиков». Председателем комитета по-прежнему является Александр Ручьев, президент ГК «Мортон», председатель правления АО «ПОВС застройщиков».

Строительные вопросы оказались в центре внимания в Полномочном представительстве президента РФ в Северо-Западном округе. Там прошло рабочее совещание на тему «О противодействии выплатам «серых» зарплат на предприятиях строительного сектора Санкт-Петербурга».

В совещании, кроме представителей налоговых органов и трудовой инспекции, приняли участие представители силовых структур: городской и транспортной прокуратуры, Главного управления МВД по Петербургу, городского Следственного управления, а также председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко и исполнительный директор ССОО Олег Бритов. Руководитель профильной общественной

**Круглые столы пройдут по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 13. Участие в работе круглых столов бесплатное. Предварительная регистрация обязательна.**

организации обратил внимание участников на то, что со строителями не стоит вести диалог «с позиции силы», и предложил совместно с рынком обсуждать проблему «серых» выплат. Решением этого вопроса, по мнению Олега Бритова, может стать соглашение о сотрудничестве, подобное тому, что было подписано между правительством Санкт-Петербурга и представителями отрасли – об основных принципах добросовестной работы на рынке жилищного строительства.

На этой неделе обсуждение проблем отрасли будет продолжено.

При участии ССОО под председательством помощника регионального полпреда президента Сергея Зимина состоится совещание по вопросам преодоления административных барьеров в строительстве, в том числе о повышении эффективности деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

С понедельника начинается цикл круглых столов, предваряющих проведение 14-й практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Темами для обсуждения станет широкий спектр отраслевых вопросов. Решения, принятые в рамках круглых столов, станут основой программы конференции, которая состоится 24 марта в Большом Аукционном зале ОА «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

**Дополнительная информация в дирекции ССОО – сайт: [www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru), телефоны: (812) 714-23-81, 570-30-63, e-mail: [ssoo@stroysoyuz.ru](mailto:ssoo@stroysoyuz.ru).**





# СНОС

К вечеру пятницы демонтаж 97 самовольных построек, которые в начале недели начали сносить в Москве, завершён на 96%. Волна сноса грозит прокатиться по всем крупным городам России.

## в Петербурге Кто строит

15 февраля 2016 г. № 05 (326)  
Издаётся с апреля 2011 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам.  
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»  
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostrorit.ru, интернет-портал: ktostrorit.ru  
Генеральный директор: Анна Кацага  
E-mail: AnnaK@ktostrorit.ru  
Главный редактор: Н. А. Бурковская  
E-mail: editor@ktostrorit.ru  
Выпускающий редактор: Наталья Соколова  
Над номером работали: Екатерина Сухих, Светлана Лянгасова, Анна Дурова  
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru  
Рисунки: cartoonbank.ru  
Технический отдел: Петр Эрлеман  
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostrorit.ru  
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostrorit.ru  
Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostrorit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова  
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»  
Подписной индекс 00535  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.  
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834  
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-678  
Свободная цена  
Подписано в печать по графику и фактически 12.02.2016 в 23:00  
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н  
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Бизнес-интервью», «Благотворительность», «Бизнес-новость», «Союзные вести», «Юбилей» публикуются на правах рекламы.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16\*

организатор: **PROEVENTS** соорганизатор: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** при поддержке: **ГУА** официальный партнер: **УИТ**



## ДИСКУССИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: СКООРДИНИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ

КРУГЛЫЙ СТОЛ  
«ПРОМЫШЛЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ:  
ВОЗМОЖНОСТИ ПРАКТИЧЕСКОЙ  
РЕАЛИЗАЦИИ»

25 ФЕВРАЛЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

«Палкин», Невский пр., д. 47

информационный партнер:

**Кто строит .ru**  
Единый строительный портал Северо-Запада

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

1-3 АПРЕЛЯ 2016  
ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел.: +7 (812) 331-75-45

Генеральный партнер  
Ярмарки недвижимости  
**ЦС ЦДС**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

Официальный партнер  
Ярмарки недвижимости  
**УНИСТО** Петросталь

Спонсор программы  
«Недвижимость - в доход!»  
**E3 Investment**  
инвестиции в недвижимость

Партнер Ярмарки недвижимости  
**NDG** | NAVIS  
DEVELOPMENT GROUP

Спонсор  
«Путеводителя  
по рынку  
недвижимости»  
**Полис групп**

Партнер  
Ярмарки  
недвижимости  
**Балтийская жемчужина**

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА