



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



JFRCARS.NET

Ждем новую волну
снижения ставок

СТР.
5



VOTPUK.RU

Метрополитены мира:
самые большие
и запутанные

СТР.
8-9



Петербург
без высотных
акцентов

СТР.
13



Награждены инвесторы
и организаторы
Дня строителя

СТР.
15



ВСД УХОДИТ НА СЕВЕР

Елена Чиркова

Неожиданная идея главы Минтранса РФ Максима Соколова продлить Восточный скоростной диаметр получила еще более неожиданное развитие. Магистраль может быть продлена до Колтушского шоссе и связана с проектируемой трассой на Всеволожск. Как отмечают в правительстве Ленобласти, принципиальное решение по этому вопросу уже есть, осталось дождаться экономической модели.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 18 СЕНТЯБРЯ

СРО

71 млрд Р

– таков суммарный объем компенсационных фондов СРО в настоящее время, сообщил глава Минстроя РФ Михаил Мень. По его данным, это 56,7% таких средств от их «исторического максимума». «Эта цифра полностью совпадает с прогнозируемыми результатами реформы», – отметил министр. Он напомнил, что в рамках проводимой реформы введена и коллективная ответственность за ущерб, связанный с ненадлежащим исполнением договорных обязательств. Создание фондов обеспечения договорных обязательств – это право СРО, а не обязанность. В настоящее время из 475 более 400 СРО приняли решение о создании таких фондов, их общий объем составляет более 32 млрд рублей.

ВТОРНИК 19 СЕНТЯБРЯ

ФИНЛЯНДИЯ

В Госдуме РФ вынесено межправительственное соглашение о продаже Финляндии здания на Большой Конюшенной ул., в котором расположен Дом Финляндии в Петербурге. Соглашение о продаже было подписано летом. В настоящий момент Финляндия арендует его у Петербурга. Срок аренды составляет 49 лет. Стоимость сделки составит 501,8 млн рублей. Эту сумму финская сторона должна будет выплатить городу одновременно. Дом архитектора Боссе на Большой Конюшенной является региональным объектом культурного наследия.



СРЕДА 20 СЕНТЯБРЯ

ЗАКОН

ЗакС Петербурга в третьем чтении одобрил поправки в Экологический кодекс города. Документ поддержали 47 парламентариев. Поправки приводят кодекс в соответствие с федеральным законодательством. Документ наделяет Смольный новыми полномочиями по организации работ по ликвидации накопленного вреда окружающей среде. Городские власти также смогут организовывать экологические экспертизы и по требованию общественности. «Принятие закона жизненно необходимо для решения ситуации, связанной с полигоном «Красный Бор». Правительство сможет более оперативно подключаться ко всем вопросам, связанным с опасными отходами, которые представляют угрозу для экосистемы. К тому же, новые полномочия позволят предотвращать подобные проблемы на стадии их появления», – считает депутат Денис Четырбок.

ЧЕТВЕРГ 21 СЕНТЯБРЯ

РОСТ

По данным аналитиков Единого реестра застройщиков, на 1 сентября 2017 года общий объем текущего строительства жилья девелоперскими компаниями достиг 119, 8 млн кв.м. В годовом исчислении рост составил 15% (на начало сентября объем составлял 104,3 млн кв. м). Нарастание объема текущего строительства происходит на фоне замедления ввода жилья в РФ. Всего в строительстве находятся 15 тыс. корпусов в рамках 5,2 тыс. жилых комплексов, которые возводятся 4231 застройщиком в РФ. Анализ проектных деклараций показывает, что 70% строящегося жилья девелоперы планируют ввести в эксплуатацию в 2017–2018 годах.

ПЯТНИЦА 22 СЕНТЯБРЯ

РЕЕСТР

Все строительные нормы и правила, а также документы, касающиеся вопроса безопасности зданий, целесообразно свести в единый федеральный реестр, заявил замглавы Минстроя РФ Хамит Мавляиров. Он пояснил, что такая норма прописана в разработанном ведомством законопроекте, которым вносятся изменения в федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Проект планируется внести на рассмотрение в Госдуму осенью. «Появится механизм, который упорядочит согласованность применяемых в строительстве документов федеральных органов исполнительной власти и повысит эффективность системы строительного нормирования в части обеспечения безопасности зданий и сооружений в соответствии с требованиями технических регламентов», – отметил Хамит Мавляиров.

ЭЛИТА

С начала 2017 года средняя цена на элитное жилье в Санкт-Петербурге выросла примерно на 15%. Такие данные предоставили аналитики Knight Frank St.Petersburg. По их оценке, это связано с дефицитом предложения и традиционно высоким спросом на качественное жилье с центральным месторасположением и уникальными видовыми характеристиками. «В основном рынок пополняется за счет реконструкции расположенных здесь зданий, что ограничивает застройщиков в выборе архитектурно-планировочных решений для своих объектов и снижает их возможности по созданию действительно качественной среды», – отмечает директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St. Petersburg Екатерина Немченко.

ПЛАНЕТАРИЙ

Совет по инвестициям одобрил проект по созданию планетария и креативного пространства научно-технической направленности в комплексе сооружений Газового завода на Обводном канале, 74, лит. Ц, Х, Д. «АРТ-Технологии» готовы инвестировать в проект 380 млн рублей, не привлекая бюджетные средства. Компания полагает, что вложения окупятся за 5 лет. Общая площадь сооружений составляет 5 тыс. кв.м. В лит. Ц «АРТ-Технологии» предлагают разместить планетарий со смотровой площадкой, выставочными залами. Также будет построен купол 37 м в диаметре. В лит. Х инвестор намерен обустроить научную лабораторию с цехом прототипирования и мастерской для проведения уроков по робототехнике, авиа- и ракетомоделированию. Лит. Д предлагается отдать под выставочное пространство, проекционный музей и кафе.

ИНВЕСТИЦИИ

7 млрд \$

– такого объема достигнут инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга по итогам 2017 года. Такой прогноз дают аналитики Colliers International. По их оценке, общая сумма инвестиций в этом году превысит прошлогодний показатель на четверть. Главной тенденцией 2017 года станет серьезный рост объема классических инвестиционных сделок – до 600 млн долларов, что почти вдвое больше, чем в 2016 году, и сопоставимо с суммарным значением за 2014–2016 годы.



АВТОСАЛОН

ГК «Авангард» на севере Санкт-Петербурга, в Корабельках, построит еще один автосалон Mercedes, сообщил «Кто строит. ру» президент холдинга Максим Сушинский. «В настоящее время идет проектирование объекта. На стройплощадку планируем выходить в первой половине 2018 года, завершить работы – к концу 2019-го, ну а откроется автосалон, как мы договорились с концерном Mercedes, в 2020 году», – рассказал он. Напомним, весной этого года ГК «Авангард» открыла автосалон общей площадью 15 тыс. кв. м на Приморском шоссе, 54. Новый автосалон Mercedes, по словам Максима Сушинского, будет примерно вдвое меньше по размерам – 6–8 тыс. кв.м. Примерно пропорционально уменьшится и объем инвестиций в проект.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

Правительство Ленобласти займется разработкой единых правил благоустройства территорий. Предполагается, что система будет создана в рамках перераспределения на областной уровень полномочий органов местного самоуправления городских, сельских поселений и городского округа по утверждению правил благоустройства территории, устанавливающих требования по содержанию жилых домов, зданий, сооружений и земельных участков, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения, а также установление порядка участия собственников зданий, помещений и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий. «Перераспределение полномочий будет способствовать созданию единообразной схемы правил благоустройства, а также эффективной системы контроля в этой сфере», – подчеркнул глава региона Александр Дрозденко.

НАЦРЕЕСТРЫ

В национальные реестры специалистов в области строительства и архитектурно-строительного проектирования внесены данные о 110 тыс. человек, сообщил глава Минстроя РФ Михаил Мень. По его данным, подано порядка 170 тыс. заявлений, и число специалистов, включенных в реестр, ежедневно увеличивается на несколько тысяч. Глава Минстроя также сообщил, что ведомством готовится к утверждению дополненный Перечень направлений подготовки специалистов, в который включено более 50 гражданских и 100 военных специальностей (действующий перечень содержит 285 специальностей). Лица, получившие образование по этим направлениям, также смогут быть включены в реестры.

МИНСТРОЙ

Министром РФ планирует к концу 2017 года сократить исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства до 107, сообщила замглавы ведомства Наталья Антипина. За последние три года были разработаны и утверждены 6 исчерпывающих перечней процедур в различных сферах строительства. При этом ведомство продолжает работу по оптимизации и унификации процедур. К примеру, перечень процедур в сфере строительства жилья, в котором на момент утверждения в 2014 году содержались 134 опции федерального уровня, плюс – 10 регионального. Только с начала этого года документ был сокращен на 17 пунктов.

ВВОД

По данным Росстата, в январе-августе 2017 года в России введено в эксплуатацию 39,7 млн кв. м жилья. Это на 7,3% меньше, чем за аналогичный период 2016 года. В то же время за август 2017 года в РФ сдано 6,3 млн кв. м жилья. Это на 13,2% больше, чем за август 2016 года. Тем самым прерван тренд на ежемесячное снижение объемов ввода жилья, который продолжался 11 месяцев. При этом в августе 2017 года объемы работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», выросли на 6,1% по сравнению с августом 2016 года. Рост наблюдается четвертый месяц подряд. Ранее Росстат ежемесячно фиксировал падение данного показателя с декабря 2013 по апрель 2017 года (за исключением ноября 2016 года).

АРЕНДА

Первый паркинг из городской программы сдан в аренду на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга. 6-этажный паркинг общей площадью почти 9,1 тыс. кв. м на 299 машино-мест находится на углу пр. Героев и Ленинского пр., в районе активно развивающейся жилой застройки. В открытом аукционе на право заключения 10-летнего договора аренды объекта приняли участие 4 претендента. Коэффициент превышения составил 1,3, стоимость годовой арендной платы в ходе торгов достигла отметки в 6,6 млн рублей. Согласно условиям аукциона, арендатор обязан предоставить не менее 10% машино-мест для размещения транспортных средств льготным категориям граждан. Кроме того, он вправе использовать не более 10% от общей площади объекта под сопутствующие цели – шиномонтаж, мойку транспортных средств, хранение колес.

ТРЕНД

Наличие развлекательных зон увеличивает посещаемость торговых центров на 10–30%. К такому выводу пришли участники конференции «Торговый центр будущего». Современный потребитель остается «искателем впечатлений». В течение последних нескольких лет роль концепций общественного питания и развлечений в торговых центрах остается крайне важной. Об этом сообщила руководитель направления аренды ТРЦ компании JLL в Санкт-Петербурге Юлия Чернышева. По ее словам, чем качественнее и разнообразнее развлечения в торговых центрах, тем продолжительнее время пребывания покупателей, а также больше положительное влияние на рост товарооборотов магазинов.

TRANСПОРТ

ВСД УХОДИТ НА СЕВЕР

НАЧАЛО НА СТР. 1



Как отмечал еще в середине лета министр транспорта Максим Соколов, трассировка ВСД рядом с Кудрово не обеспечит необходимую двум приграничным регионам транспортную связь. «Во Всеволожске население растет как на дрожжах, и есть довольно много проблем с доступностью. Может быть, нужно предусмотреть длинную петлю, уводящую на Мурманское шоссе через южную границу Всеволожска, где-то в районе Разметелево. Это сформирует дополнительную резервную артерию связи с Петербургом», — пояснил он.

В итоге Минтранс, Смольный и власти Ленобласти решили, что маршрут Восточного скоростного диаметра необходимо продлить. По задумке чиновников, магистраль должна уходить не только на Мурманское шоссе, но и в сторону южного микрорайона Всеволожска. Как рассказал газете «Кто строит в Петербурге» зампред правительства Ленобласти Михаил Москвин, для этого маршрут ВСД может быть продлен до Колтушского шоссе и там соединен с 8-километровой дорогой на Всеволожск (ее регион уже спроектировал) платным съездом. Таким образом, два проекта будут объединены в один. Изменение трассировки ВСД, как отмечает Михаил Москвин, во-первых, разгрузит Кольцевую автодорогу, а во вторых, может увеличить рентабельность самой магистрали.

Сегодня проработкой этого решения занимается Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти, при этом концепцию

и экономическую модель объединения ВСД с новой дорогой должно подготовить АО «ЗСД». Планируется, что реализация проекта будет проходить по форме государственно-частного партнерства, а затраты на строительство возьмет на себя тот же концессионер, который будет работать над ВСД. Со своей стороны Ленобласть готова выполнить проект планировки территории, по которой пройдет участок, соединяющий ВСД с дорогой на Всеволожск.

По мнению чиновников региона, такой вариант трассировки магистрали оправдывает себя, весь участок пройдет рядом с территориями активного жилищного строительства, да и в самом Всеволожске постоянно проживает порядка 60 тыс. человек. Учитывая, что съезд на областной участок будет плат-

ным, а пассажиропоток — достаточно плотным, выигрывает от этого и АО «ЗСД».

Впрочем, представители АО «ЗСД» пока не подтверждают, что трассировка дороги изменится именно так, но допускают подобное развитие проекта.

Напомним, что строительство Восточного скоростного диаметра официально анонсировали в ходе ПМЭФ-2017. Магистраль протяженностью 22,6 км начнется от ЗСД и в створе Фаянсовой и Зольной улиц пройдет до пересечения с Мурманским шоссе. Объем инвестиций в проект составит около 110 млрд рублей. Интерес к его реализации уже подтвердили ВТБ и Европейский банк развития — на Петербургском экономическом форуме стороны подписали со Смольным соглашение о намерениях. Сроки реализации проекта составят 5 лет.

КСТАТИ

ОТВЕТВЛЕНИЕ ВСД до Всеволожска — не единственная новость в сфере развития транспортной инфраструктуры Ленобласти.

Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти подготовила предпроектную документацию по организации движения электричек с Финляндского вокзала в Сертолово. Проект согласован с Минтрансом РФ и одобрен РЖД.

Участок железной дороги Сертолово — Левашово уже существует, но он не обустроен и не электрифицирован. Его протяженность составляет 6,5 км. Предполагается использование рельсовых автобусов на 600 пассажиров, строительство двух станций — Сертолово и Песочная-2, а также одного путепровода. Как рассказал зампред правительства Ленобласти Михаил Москвин, инвестором выступит РЖД. Объем вложений может составить 3–4 млрд рублей. Реализация проекта начнется в 2018 году, открыть движение по участку планируют в 2020 году.

ФИНАНСЫ

БЮДЖЕТ ЛЕНОБЛАСТИ: ДОРОГИ УРЕЗАЛИ

Елена Чиркова

На заседание правительства Ленобласти вынесли проект бюджета на 2018 год и плановый период 2019–2020 годов. Документ в очередной раз получился с уклоном в социально-культурную сферу. А вот на развитие региональных дорог запланировано почти на 2 млрд меньше, чем в 2017 году.

По словам первого зампреда правительства — председателя Комитета финансов Романа Маркова, экономика страны выходит из турбулентности и постепенно стабилизируется. За счет этого регион может сделать больший упор на социальную составляющую.

«Формируя бюджет, мы стремились сохранить оптимальный баланс между социальной направленностью расходов и инвестированием в дальнейшее развитие области», — говорит губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.

Основные показатели бюджета региона на 2018 год таковы: доходы прогнозируются в объеме 100,1 млрд рублей, предполагаемые расходы — 105,9 млрд. Дефицит составит 6% — в абсолютных цифрах это 7,5 млрд рублей. Параметры консолидированного бюджета области несколько отличаются. Здесь доход планируется на уровне 127,8 млрд, а расходы составят 135,3 млрд рублей.

На формирование документа в значительной степени повлияли решения, принятые на федеральном уровне. Так, 3 млрд рублей доходов регион потерял за счет снижения ставки налога на прибыль с 18% до 17%, зато приобрел 500 млн благодаря изменениям нормативов и порядка зачисления акцизов на алкоголь.

По словам Романа Маркова, 93,1% от общей структуры расходов (98,6 млрд рублей) — это средства на реализацию региональных госпро-

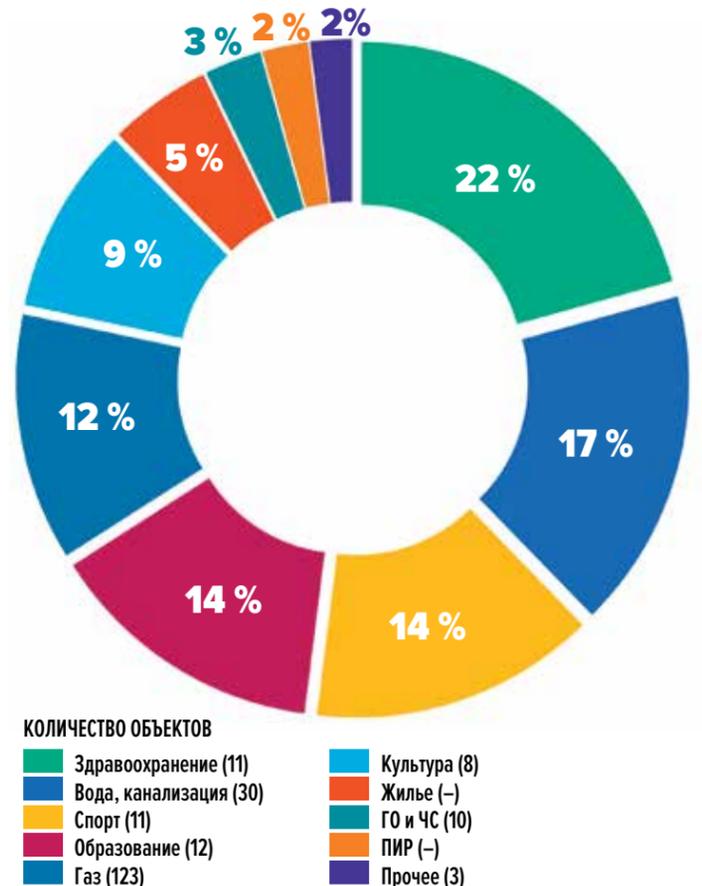
грамм. Из них на образование потратят 26,3 млрд. В этой сумме учтены средства на областную программу реновации старых школ и на строительство новых объектов. На здравоохранение выделят 19,9 млрд — из них как минимум 594 млн направят на капремонт больниц и поликлиник.

Дорожный фонд запланирован в размере 7,34 млрд рублей. Однако в этой сумме не учтены федеральное софинансирование и остаток бюджета 2017 года. По словам Романа Маркова, на данный момент в области уже законтрактовано 2,6 млрд рублей на содержание дорог в 2018 году.

ЖКХ региона получит 7,3 млрд рублей, что на 36% больше, чем было предусмотрено в первоначальной редакции бюджета. Как минимум 1,7 млрд из этой суммы пойдет на ремонт объектов водоснабжения и водоотведения. При этом, по распоряжению губернатора, эти работы будут финансироваться из бюджета только в случае их передачи в собственность ГУП «Водоканал Ленобласти». «В связи с этим на местах необходимо продолжить передачу муниципальных объектов этой структуре. В ином случае деньги выделяться не будут», — пояснил Александр Дрозденко.

Бюджет Адресной инвестиционной программы составит 7,89 млрд рублей. В рамках АИП в 2018 году построят объекты в сфере спорта (11), газоснабжения (123), образования (12), водоснабжения и водоотведения (35).

АДРЕСНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА (БЕЗ ДОРОЖНОГО ФОНДА) НА 2018 ГОД



ИСТОЧНИК: budget.lenobl.ru

РЕФОРМА

КУРТ ПРОТИВОРЕЧИЙ

Лидия Нижегородова

С момента вступления в силу федерального закона 373-ФЗ, который ввел в обиход понятие комплексного устойчивого развития территорий, прошло почти 10 месяцев. Однако некоторые положения этого документа все еще вызывают множество вопросов, как у девелоперов, так и у региональной власти. Четкого и понятного механизма реализации проектов КУРТ нет до сих пор, а многие требования к этой схеме противоречат Градкодексу РФ.

С принятием 373-ФЗ в области градостроительного зонирования произошли значительные изменения: в законодательство с 1 января 2017 года внесены два новых института комплексного развития территорий – по инициативе правообладателей недвижимости и по инициативе органа местного самоуправления. КУРТ или комплексное устойчивое развитие территорий предполагает вовлечение в оборот пустующих земель и их всестороннее развитие – строительство жилья, создание социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры, рабочих мест, объектов культуры и разнообразных точек притяжения будущих жителей этих территорий.

Саму идею КУРТ многие девелоперы считают удачной. Так, генеральный директор Hansa SPb Development Олег Барков считает, что проекты комплексного устойчивого развития территорий могут быть востребованы прежде всего для реновации. «Изменения в федеральном законодательстве позволяют изымать участки для реализации проектов КУРТ с выплатой владельцам компенсации. Это позволит активизировать процесс редевелопмента серого пояса в Петербурге», – отмечает эксперт. По мнению начальника отдела маркетинга компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Галины Чесаевой, КУРТ мог бы стать хорошим инструментом для девелоперов, которым важно не просто застроить, но и развивать территории.

ЮРИДИЧЕСКИЕ ТОНКОСТИ

Вместе с тем и толкование, и практическое применение норм, которые касаются деятельности по комплексному устойчивому развитию территорий, до сих пор вызывают вопросы. По словам начальника отдела правовой экспертизы юридического управления Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Галины Цой, изначально предполагалось, что нововведения будут способствовать освоению территорий, в том числе заброшенных промышленных зон, градостроительной реорганизации и благоустройству городов, однако в сегодняшней редакции закона предлагаемое понятие деятельности по устойчивому комплексному развитию не определяет в полной мере содержание самого понятия КУРТ и сформулировано так, что может быть применено к любому процессу строительства и реконструкции.

«Для формального ведения нового вида деятельности необходимо установить его отличия от иных видов деятельности и определить, что именно попадает под определение комплексного устойчивого развития территории», – говорит Галина Цой. – Сегодня в Градо-



строительном кодексе предусмотрено несколько видов деятельности, которые в той или иной степени предусматривают комплексное развитие: это развитие застроенных территорий, КОТы, освоение территорий для строительства жилья экономкласса, комплексное освоение территорий по инициативе правообладателей земли и комплексное освоение территорий по инициативе органов местного самоуправления. Из всех указанных видов деятельности к КУРТ напрямую относятся только два последних. Однако, несмотря на отсутствие прямых указаний, все другие перечисленные виды деятельности не могут не относиться к комплексному устойчивому развитию территорий».

Постановлением правительства Петербурга № 550 сегодня определены 14 территорий, на которых предусматривается комплексное устойчивое развитие. Все они отображены на карте градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки. Пилотные проекты КУРТ предполагаются реализовать пока только на трех территориях из них – в Петро-Славянке, Сестрорецке и в Красносельском районе неподалеку от Пулковки (см. «Три «пилота» под КУРТ», «Кто строит в Петербурге», № 35, 2017).

Однако, чтобы приступить к этим пилотным проектам, необходимо разработать механизм и порядок взаимодействия исполнительных органов власти, девелоперов и собственников

территорий при реализации КУРТ. И в этом чиновники видят проблему. Так, по словам члена Постоянной комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и имущественным вопросам петербургского ЗакСа Александра Расудова, сложность заключается в том, что к новым федеральным законам очень неспешно подтягиваются региональные нормативно-правовые акты. «Мы оказываемся в так называемой юридической серой зоне, когда основы регулирования уже заложены, но регулирование пока невозможно», – говорит депутат. – К тому же, федеральное законодательство пишется для всех субъектов РФ и не учитывает специфику конкретного региона, поэтому часто общегосударственные регламенты вступают в противоречие с региональными. Мы постоянно наблюдаем эту борьбу в Петербурге, где действуют жесткие ограничения по деятельности вблизи исторических памятников».

ОПРЕДЕЛИТЬ ГРАНИЦЫ

Основной проблемой при регулировании комплексного развития территории является сегодня порядок установления границ территории КУРТ. Согласно 373-ФЗ, территории, на которых планируется деятельность по комплексному устойчивому развитию, устанавливаются в ПЗЗ. Однако тут возникают вопросы: обязательно ли вся территория, включенная в указанные границы, должна осваиваться в рамках

КУРТ и означает ли это, что в границах территории КУРТ уполномоченные лица не вправе принимать решения о подготовке ППТ вне процедур, установленных Градкодексом.

При этом в статье 46.10 Градкодекса прописано, что решение о реализации КУРТ принимается только при наличии Правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых можно осуществлять такие проекты. А в статье 46.9 аналогичная ссылка на обязательное наличие соответствующей территории в ПЗЗ отсутствует.

Но больше всего вопросов у КГА вызывают нормы, регулирующие подготовку документации для планировки территорий при реализации проектов КУРТ. Нововведения определяют, что правообладатель участка самостоятельно принимает решение по подготовке ППТ. Однако сегодня подготовка проектов планировки территорий осуществляется только по заданию уполномоченного органа и в рамках установленного законом порядка. «Самостоятельное принятие решения по подготовке ППТ исключает подготовку задания по планировке территории. Таким образом, это требование противоречит Градкодексу», – замечает Галина Цой.

Неясность юридических основ проектов КУРТ непосредственно на федеральном уровне пока делает переход к их практической реализации в регионах практически невозможным.

НОВОСТИ

ПЕРВЫЙ ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА ОБХОДА ГАТЧИНЫ ЗАВЕРШАТ РАНЬШЕ СРОКА

На IV квартал 2017 года намечено завершение первого этапа строительства нового участка обхода Гатчины на федеральной трассе М-20 Санкт-Петербург – Псков – граница с Белоруссией. Работы выполнены на год раньше срока, предусмотренного госконтрактом.

Реализация проекта разделена на два этапа. Первый этап – участок нового строительства протяженностью 12 км. Он пролегает от дер. Дони в обход населенных пунктов Зайцево, Большое Верево, Малое Верево и Вайя до существующего обхода Гатчины. Здесь уже построены 5 путепроводов и 3 транспортные развязки, смонтировано наружное освещение. Предстоит возвести еще 2 надземных пешеходных перехода.

Второй этап работ предполагает реконструкцию 14 км дороги от обхода Гатчины до Больших Колпанов. Он будет завершен в 2019 году – также на год раньше. Общая стоимость строительства составит 26,1 млрд рублей.

СТРОИТЕЛЬСТВО СУДЕБНОГО КВАРТАЛА В ПЕТЕРБУРГЕ ВНОВЬ ОТЛОЖЕНО

Управление делами президента вновь отложило начало строительства в Санкт-Петербурге судебного квартала на неопределенный срок.

По данным сайта госзакупок, Управделами перераспределило график финансирования госконтракта на сумму более 35,73 млрд рублей на возведение административных зданий Верховного суда и Судебного департамента, инженерно-технического блока и четырех жилых домов для судей и работников аппарата ВС, а также Дворца танцев Бориса Эйфмана.

Предполагалось, что 12,9 млрд рублей будут освоены в этом году. Стройка должна была стартовать еще весной. Однако работы до сих пор не начались, и в сентябре финансирование проекта на этот год урезали до 330 млн. Неосвоенные 12,6 млрд пока «перекинуты» на 2020 год, в течение которого предполагалось завершить строительство.

Пресс-секретарь Управделами Елена Крылова пояснила, что перераспределение средств связано «со сдвигом сроков строительства». Фактически это означает, что строительство завершится не раньше 2021 года.

ТАРИФЫ НА ПРОЕЗД В ОБЩЕСТВЕННОМ ТРАНСПОРТЕ В 2018 ГОДУ ПОВЫШАТЬСЯ НЕ БУДУТ

Тарифы на проезд в общественном транспорте Санкт-Петербурга, а также взносы на капремонт в 2018 году повышаться не будут.

Соответствующие положения вошли в Обязательства сторон (приложение к Трехстороннему соглашению на 2017–2019 годы), подписанные губернатором Санкт-Петербурга Георгием Полтавченко, президентом Союза промышленников и предпринимателей Анатолием Турчаком и председателем Ленинградской федерации профсоюзов Владимиром Дербиным.

ИПОТЕКА

ЖДЕМ НОВУЮ ВОЛНУ СНИЖЕНИЯ СТАВОК

Игорь Чубаха

Очередное снижение ключевой ставки Центробанком автоматически спровоцирует банковский сектор на новую волну снижения ипотечных ставок. В среднесрочном горизонте это поможет преодолеть замедление спроса на новое жилье.

ИДЕТ ВОЛНА

В середине сентября Банк России в четвертый раз в этом году снизил ключевую ставку на 0,5 процентного пункта – до 8,5% годовых.

Еще полтора года назад ипотечный рынок отреагировал бы на данное решение предельно осторожно. Но в предвыборный год Сбербанк последовательно и добросовестно отыгрывает в линейке кредитных продуктов все движения вниз ключевой ставки Банка России. А следом за флагманом более-менее вынуждено его действия копируют другие ведущие игроки рынка.

Таким образом, уже в октябре с большой вероятностью начнется новая волна снижения ставок по ипотечным кредитам. Как прогнозирует управляющий директор АИЖК Кирилл Захарин, в итоге подвижек средняя планка с нынешней в 10 с небольшим процентов опустится до 9–9,5%.

Тем более, что 15 сентября Центробанк РФ дал понять, дескать, обстановка для дальнейшего снижения ключевой ставки остается благоприятной. В релизе уточняется, что на горизонте ближайших двух кварталов Банк России допускает возможность нового снижения. А следующее заседание намечено на 27 октября.

Напомним, на уровне 9% ключевая ставка продержалась три месяца – с 19 июня. А предыдущая волна снижения ипотечных ставок стартовала 10 августа. Тогда Сбербанк при средней ипотечной ставке в 11,11% годовых снизил ставки по всей линейке предложения в пределах 0,6–2,0 п.п. (см. «Падение ипотечных ставок: третий виток», «Кто строит в Петербурге», № 32, 2017).

Сейчас эта волна как раз затухает, и ставки снижают самые неторопливые банки. Например, уже после решения Банка России заявили о корректировке ставок в сторону уменьшения в рамках предыдущей волны «Севергазбанк» и «Райффайзенбанк».

НЕ ВСЕМ БАНКАМ СЛАДКО?

Определенным минусом процесса является то, что, по данным РИА «Рейтинг», первая пятерка ведущих игроков, а это в большинстве своем банки с участием госкапитала, сконцентрировала 91% портфеля ипотечных кредитов в стране. Многие игроки второго эшелона постепенно сходят с дистанции, и это не лучшим образом влияет на качество обслуживания и другие неценовые параметры кредитов.

С другой стороны, уход ряда игроков можно трактовать как рабочие моменты конкурентной борьбы. На место выбывающих рвутся новички, ранее относившиеся к ипотеке без особого интереса. Например, ипотечное кредитование стало стратегическим направлением розничного бизнеса банка «Российский капитал», отмечает руководитель дирекции ипотечного кредитования банка Елена Рожнева. «В планах на 2017 год: увеличить собственный ипотечный портфель с 4 миллиардов до 25,8 миллиарда рублей, то есть в 6,45 раза», – уточняет она.

Также часто приходится слышать, что многим частным банкам из-за ограниченного доступа к дешевой ликвидности дальнейшее снижение ставок элементарно «не по зубам». «Процентные ставки каждого банка зависят от стоимости



STATIC.LIFE.RU

доступного фондирования, то есть привлеченных средств», – говорит заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка РФ Олег Тихомиров. – И у всех банков стоимость ресурсной базы различается».

Впрочем, некоторые источники признают, что стоимость фондирования для банков, даже до снижения ключевой ставки, не превышала 4–5%. А накладные расходы в силу ухода рынка «в цифру» стабильно сокращаются и давно ниже 3%. При этом в ипотеке банкиры обычно ориентируются на маржу в 3%, хотя есть примеры, когда работают с маржой в 1,5%.

Проще говоря, было бы желание...

ВЫГОДЫ СТРОИТЕЛЕЙ

Для строительного же рынка выгода очевидна: ниже ставки – выше продажи. Более того, генеральный директор АИЖК Александр Плутник осторожно

высказался, что снижение ипотечных ставок достигло уровня, уже способного спровоцировать рост цен на новостройки.

Кстати, если в начале лета на рынок давил «отложенный спрос», то сейчас о таком почти не вспоминают. Иначе говоря, весной и летом многие граждане подавали ипотечные заявки, а после одобрения отказывались брать кредиты. Основная мотивация – ставки снижаются, и в перспективе можно взять ипотеку на более выгодных условиях.

Сегодня же ситуация практически вернулась в норму. «Клиенты, не воспользовавшиеся положительным решением банка, безусловно, остаются у любого игрока ипотечного рынка. Но связано это с тем, что клиенты подают заявку на ипотечный кредит сразу в несколько банков, а затем уже делают окончательный выбор», – поясняет управляющий директор по ипотеке фи-

лиала ВТБ 24 в Петербурге Маргарита Кирикова.

Снижение показателей отложенного спроса, кроме прочего, объясняется ростом популярности продуктов по рефинансированию ипотеки. «В связи с рекордным снижением ставок летом 2017 года программа рефинансирования становится все более востребованной. На сегодня уже около 3% выданных ВТБ 24 в Петербурге приходится на рефинансирование кредитов сторонних банков», – говорит Маргарита Кирикова. – И доля этих кредитов в совокупном объеме выданных продолжает стремительно расти».

В этой тенденции тоже присутствует определенная выгода для строителей. Рост популярности ипотеки сокращает спрос на рассрочку. И многие программы по рассрочке можно свернуть, а зарезервированные под них средства – использовать при решении других задач.

НОВОСТИ

ПОЧТИ ПОЛОВИНА РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ВЫПОЛНЯЕТСЯ ПОД КОММЕРЧЕСКИЕ ФУНКЦИИ

Около 45% площадей, прошедших процесс редевелопмента, были реформированы под коммерческие функции, в том числе под административно-производственное назначение.

Такие данные предоставили аналитики IPG. Estate. По их оценке, на сегодняшний день редевелопмент выполнен примерно на 400 га «серого пояса» Санкт-Петербурга.

По словам специалистов, сегодня собственники недвижимости заводских территорий реформируют объекты в технопарки, создавая административно-производственные кластеры, что позволяет в одной локации совмещать офисную функцию с производством. Основная часть таких проектов относится

к классу С, в некоторых случаях собственники доводят объекты до класса В, улучшая инфраструктуру здания, инженерное оснащение, но, как правило, такая работа проводится под конкретного арендатора.

СОСТАВЛЕН РЕЙТИНГ САМЫХ ДОРОГИХ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК ПЕТЕРБУРГА

Аналитики Knight Frank St.Petersburg составили рейтинг самых дорогих элитных новостроек Петербурга, запланированных к вводу в эксплуатацию в ближайшие три года.

Эксперты проанализировали максимальную и среднюю стоимость квадрата во всех строящихся объектах премиум-класса. В топ-5 самых дорогостоящих вошли жилые объекты, максимальная цена метра в которых варьируется от 446 тыс. до 1 млн рублей.

При этом в тройке лидеров – исключительно клубные дома, рассчитанные на небольшое количество квартир (от 24 до 68). «Наиболее востребованным продуктом на рынке элитного жилья по-прежнему остаются классические клубные дома», – отмечает директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank St.Petersburg Екатерина Немченко.

Итак, на 5-й позиции рейтинга – ЖК «Русский дом», который возводит «Группа ЛСР» по адресу: Центральный район, ул. Короленко, 5. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2017 года. В комплексе 395 квартир. Средняя цена метра – 274 тыс. рублей, максимальная – 446 тыс.

4-е место – за ЖК «Крестовский de l'uxe», который строит ГПБ «Девелопмент Северо-Запада» по адресу: Крестовский остров, пр. Динамо, 44. Сдача также намечена на сентябрь 2017 года.

В объекте 359 квартир со средней ценой квадрата в 279 тыс. рублей и максимальной – 500 тыс.

На 3-й строчке – клубный дом «Приоритет» от «Евростроя». Объект появится по адресу: Центральный район, Воскресенская наб., 32, к декабрю 2018 года. В здании 40 квартир. Средняя цена квадрата – 484 тыс. рублей, максимальная – 600 тыс.

На 2-й позиции – проект клубного дома Esper Club также от «Евростроя». Он строится по адресу: Крестовский остров, ул. Эсперова, 16/23. Ввод намечен на март 2020 года. В доме 68 квартир, средняя цена метра в которых составляет 405 тыс. рублей, а максимальная – 760 тыс.

Наконец, лидером рейтинга является клубный дом Art View House от «Охта Групп», который строится по адресу: Театральный квартал, наб. реки Мойки, 102. Сдача запланирована в сентябре

2018 года. В объекте всего 24 квартиры. Средняя цена за квадрат – 720 тыс. рублей, максимальная – 1 млн.

ЦБ: В РОССИИ НЕТ ИПОТЕЧНОГО БУМА

Банк России не видит ипотечного бума в России, заявила глава Центробанка Эльвира Набиуллина.

«Я бы не назвала это ипотечным бумом. Это хороший рост, действительно, ипотека хорошо растет», – заявила она.

По словам Эльвиры Набиуллиной, по итогам января-июля 2017 года количество выданных ипотечных кредитов выросло на 12%. «Это хороший рост. Это нельзя назвать бумом. И мы видим, что ставки снижаются, и ожидаем, что они продолжат снижаться, в том числе, с учетом принятого решения о понижении ключевой ставки», – добавил она.

КОНЦЕПЦИЯ

КОНЮШЕННОЕ ВЕДОМСТВО: ВРЕМЯ ВЫБИРАТЬ

Мария Мельникова

Судьба Конюшенного ведомства решится через месяц. Именно такой срок губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко дал КГИОП, чтобы выбрать между двумя проектами, представленными компаниями «Тандем-Истейт» и «СТАРТ Девелопмент».



Оба проекта предполагают создание в Конюшенном ведомстве культурного пространства, в котором смогут расположить музеи, мастерские, галереи, площадки для проведения мероприятий и т.д. Разница – в параметрах и цене вопроса.

«Тандем-Истейт» готов реализовать проект без привлечения бюджетных средств, инвестировав 1,9 млрд рублей, а потом 49 лет ждать окупаемости. Самым слабым местом проекта, по мнению экспертов, является парковка. Компания готова организовать наземную автостоянку, количество машино-мест пока неизвестно, однако очевидно, что вместительной она быть не может.

«СТАРТ Девелопмент» предлагает реализовать более масштабный проект, реконструировав не только здание Конюшенного ведомства, но и территорию вокруг него. Концепция предполагает создание в городе своего рода творческого триптиха: Конюшенное ведомство должно стать неким переходным пространством от европейской культуры Эрмитажа к Русскому музею. Компания намерена построить подземную парковку, впрочем, эта идея также вызывает сомнение у экспертов.

Стоимость проекта оценивается в 8,6 млрд рублей, однако девелопер готов вложить не более 50–55% этой суммы, остальное в рамках концессионного соглашения должен выделить город. Смольный сможет окупить свою часть инвестиций за 18 лет.

Георгий Полтавченко оценил обе концепции: «Мне понравились оба проекта. «СТАРТ Девелопмент» предлагает организовать проект нового уровня, таких в городе еще нет. У «Тандем-Истейт» проект более локальный, но тоже интересный. Я думаю, в течение месяца надо определиться и уже начать двигаться вперед».

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД

Газета «Кто строит в Петербурге» опросила экспертов рынка недвижимости и выяснила, что поклонники есть у обеих концепций.

Генеральный директор УК «МТЛ», которая входит в группу «Бестъ», Николай Антонов отметил, что проекты по комплексному развитию территорий всегда

выигрывают у локальной застройки, поэтому предложение «СТАРТ Девелопмент» кажется ему более привлекательным. «Центру города нужны такие проекты – комплексные, масштабные и с паркингом. Наличие подземной парковки в проекте – это особо впечатляет и радует, так как паркинги нужны для любых пространств, тем более для общественных в центре города», – отметил он.

Заместитель председателя «Охта Групп» Михаил Ривлин также одобрил масштабный подход «СТАРТ Девелопмент». «Этот проект выглядит более цельным, поскольку предполагает комплексный подход: не только реновацию зданий самого ведомства, но и освоение близлежащих территорий», – считает он. – Идея создания триптиха, объединяющего Эрмитаж, Русский музей и будущий центр современного искусства в Конюшенном ведомстве лично мне очень симпатична».

Эксперт добавляет, что проект «СТАРТ Девелопмент» увеличит привлекательность территории, как для горожан и туристов, так и для коммерческих резидентов.

ЧЕМ ПРОЩЕ, ТЕМ ЛУЧШЕ

Впрочем, на эту инициативу есть и альтернативный взгляд. Многие эксперты и чиновники (во время презентации проекта на Совете по инвестициям) усомнились в том, что в заданной локации можно построить подземную парковку. «Зная о состоянии здания Конюшенного ведомства, можно с уверенностью сказать, что устройство подземного паркинга – это сложный и дорогостоящий процесс. На месте Смольного, я бы предпочел проект «Тандем-Истейт», исходя из принципа – чем проще, тем лучше», – сообщил руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских.

А если построить подземную парковку не получится, то привлекательность проекта резко снизится. Впрочем, в «СТАРТ Девелопмент» уверяют, что подземным работам ничего не мешает.

Но главным минусом проекта для большинства опрошенных стала финансовая составляющая. Генеральному директору Colliers International в Петербурге Андрею Косареву нравится концепция «СТАРТ Девелопмента», однако

он призывает учитывать все факторы. «Этот проект позволит изменить большее пространство в центре города. Но одновременно с этим выше и риски: здания, которые стоят на Конюшенной площади, находятся в частной собственности и их надо выкупать», – говорит он.

«В современных условиях более перспективным мне кажется более реалистичный проект, а более реалистичным – проект с меньшим объемом инвестиций», – считает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. В данном случае это – предложение «Тандем-Истейт». Эксперт также отметил, что Смольному интереснее, чтобы проект был реализован без участия бюджетных средств, поэтому шансы «Тандем-Истейт» получить объект очень большие.

Владимир Федоров, коммерческий директор Plaza Lotus Group (которая так и не смогла реконструировать Конюшенное ведомство под гостиницу), не понимает, зачем создавать триптих. «Мне кажется, что объект надо развивать самостоятельно. Это самый правильный путь реализации таких сложных проектов, поэтому предложение «Тандем-Истейт» кажется мне более перспективным», – говорит он.

НЕ ДОСТАНЕТСЯ НИКОМУ

Стоит отметить, что все опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» в той или иной степени сомневались, что хоть какой-нибудь проект будет реализован. «Никогда нельзя исключать вариант, что проект не случится вовсе. Даже при наличии двух заинтересованных инвесторов», – отметил Николай Антонов. Не исключил такую возможность и Владимир Федоров, ведь проект его компании так и не был реализован.

Основателю движения «Красивый Петербург» Красимиру Врански не понравились оба проекта, поэтому не исключено, что будущему подрядчику придется иметь дело с градозащитниками. «Нельзя делать выбор между компанией, принадлежащей люксембургской фирме («Тандем-Истейт» подконтрольна Numisma Invest S.A.R.L. – Прим. ред.) и просто очень дорогим проектом», – считает он. – Проект «СТАРТ-Девелопмента» предполагает слишком большие вложения из городской казны, да еще и с 18-летним сроком окупаемости. В сегодняшнее кризисное время просто невозможно загадывать на столь далекую перспективу, даже на ближайшие пять лет трудно дать точный прогноз».

НОВОСТИ

НОВЫЙ ПРОЕКТ «ЭТАЛОНА» ПОЛУЧИЛ НАЗВАНИЕ

Новый проект бизнес-класса Группы «Эталон», который будет реализован в Петроградском районе Санкт-Петербурга, получил название «Ботаника». Причиной тому – расположение всего в 200 метрах от Ботанического сада.

На участке в 1,5 га по адресу: Аптекарский пр., 5, компания построит два 8–9-этажных корпуса. Общая реализуемая площадь объекта составит 47 тыс. кв. м, включая 356 квартир, встроенные коммерческие помещения и парковку на 363 автомобиля.

Разрешение на строительство было получено в начале сентября. Продажи планируется открыть в октябре. Завершение реализации проекта намечено на декабрь 2019 года.

ГОССТРОЙНАДЗОР РАЗРЕШИЛ СТРОИТЬ ЖК «КРЫЛЬЯ»

ГК «КВС» получила разрешение Службы госстройнадзора на строительство нового ЖК комфорт-класса «Крылья».

Как рассказали «КтоСтроит.ру» в компании, ГК «КВС» намерена возвести 23-этажный 2-секционный дом на 316 квартир с полной отделкой. Общая площадь объекта составит более 14 тыс. кв. м. Первый этаж здания займут коммерческие объекты. ЖК выполнен в стиле неоклассицизма. Проект планируется сдать в эксплуатацию в IV квартале 2019 года.

ЖК «Крылья» будет построен северо-западнее дома на Пулковском шоссе, д. 38, корп. 4, лит. Т.

«ПИОНЕР» ПОСТРОИТ ЖИЛОЙ ДОМ ВОЗЛЕ АПАРТ-ОТЕЛЯ YE'S

ГК «Пионер» получила разрешение на строительство многоквартирного дома YE'S Residence возле своего апарт-отеля YE'S.

По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга, жилой дом со встроенной автостоянкой должен появиться на Боровой ул., 19.

Как сообщили в ГК «Пионер», это будет единственный жилой дом возле апарт-отеля YE'S на Боровой. YE'S Residence – это 9-этажное здание на 65 квартир с подземной парковкой на 43 машино-места.

ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ КОРПУС ЖК «САМОЦВЕТЫ»

Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала компании «Эталон ЛенСпецСМУ» разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса № 4 ЖК «Самоцветы».

Общая площадь нового 10-этажного дома составляет 28,1 тыс. кв. м. В нем расположено 195 квартир, а также подземная парковка на 145 машино-мест.

ЖК «Самоцветы» возводится на пересечении Уральской ул. и наб. реки Смоленки. Объект будет состоять из четырех 10-этажных многоквартирных домов, три из которых уже введены в эксплуатацию. Помимо этого, компания намерена построить детский сад и несколько подземных парковок. Полностью ЖК будет достроен в 2018 году.

НАМЫВ

ПОЛМИЛЛИОНА КВАДРАТОВ ЗА 40 МИЛЛИАРДОВ

Михаил Кулыбин

Один из ведущих петербургских застройщиков – «Группа ЛСР» – приступил к реализации крупного проекта в одной из самых интересных локаций города – в южной части намывных территорий Васильевского острова. Эксперты оценивают проект как интересный и перспективный.

«Группа ЛСР» приступила к реализации масштабного проекта, получившего пока название «Морской фасад – Юг». Он займет последние свободные участки в южной части намыва.

Напомним, на данный момент проекты в этой локации уже реализуют несколько девелоперов: Seven Suns Development, ГК «Лидер Групп», Glorax Development, ЗАО «Ренессанс Констракшн».

В июле «Группа ЛСР» объявила о приобретении участков площадью около 34 га, расположенных вдоль первой линии Финского залива. Сделка была заключена с ООО «Десна Капитал» и АО «Терра Нова», которые осуществляли намыв территорий. «Группа ЛСР» приобрела у них права на реализацию проекта. Сумма сделки сторонами не раскрывается. Интересно, что проект планировки территорий уже утвержден, несмотря на то, что намыты еще не все земли.

СНАЧАЛА – НАМЫТЬ

Таким образом, «Группа ЛСР» начинает реализацию своего проекта именно с намыва новых участков, который в компании дипломатично называют «комплексом работ по повышению высотных отметок и стабилизации территории». Здесь уместно напомнить, что в июне Смольный предъявил АО «Терра Нова» ряд претензий. Их суть сводилась к тому, что работы по намыву выбились из графика, выполнены не должным образом, а кроме того, задерживается создание инфраструктуры.

Хотя «Группа ЛСР» приобрела около 34 га, общая площадь, на которой будет реализован проект, достигнет примерно 87 га, большую часть из которых еще предстоит создать. По словам заместителя генерального директора холдинга по строительным материалам Василия Костицы, все работы «Группа ЛСР» выполнит самостоятельно, используя свои стройматериалы. «Для повышения высотных отметок будет использовано порядка 3,5 миллиона кубометров песка, а также примерно 30 тысяч кубометров щебня и 105 тысяч кубометров камня для укрепления берега залива. Будет задействовано 15 единиц грузового флота, 3 гидротрейлеры и землесос», – рассказал он.

Инвестиции в процесс намыва в компании оценивают примерно в 3 млрд рублей. Завершить эти работы холдинг планирует к середине 2019 года.

ЗАТЕМ – ПОСТРОИТЬ

После этого начнется непосредственно строительство. Из 87 га земли под жилую застройку в рамках проекта планируется направить только 34 га. На этой территории предполагается строительство недвижимости общей продаваемой



площадью почти 600 тыс. кв. м. Из них жилье составит примерно 500 тыс. кв. м, встроенно-пристроенные коммерческие помещения – 30 тыс. кв. м.

Вдоль образующейся набережной Финского залива «Группа ЛСР» намерена разбить бульвар с зелеными насаждениями для отдыха горожан. Планируется построить ряд социальных объектов (не менее 2 детсадов и 2 школ), а также общественный парк.

Объем инвестиций в проект, по словам первого заместителя генерального директора «Группы ЛСР» Евгения Яцышина, составит около 40 млрд рублей. Завершить его реализацию планируется к 2029 году. После этого, по оценке специалистов компании, из общего объема нового строительства на южной части намывных территорий (1,2 млн кв. м) доля «Группы ЛСР» составит примерно 41,6%.

Как рассказал Евгений Яцышин, проект комплекса на намыве разрабатывает «Студия 44» Никиты Явейна, и пока говорить о его конкретных параметрах рано. По его словам, несмотря на значительный объем жилья, компания не намерена строить «муравейник». В частности, дома планируются высотой 47–57 м (10–13 этажей). Студий и «однушек» в комплексе не планируется. Минимальным объектом станет евродушка – спальня и совмещенная кухня с гостиной.

Проект позиционируется в комфорт-классе. Исходя из нынешних цен, стоимость квадрата на старте продаж в 2019 году (именно тогда парится вывести на рынок первую из четырех очередей проекта суммарным объемом 170 тыс. кв. м жилья), по словам Евгения Яцышина, можно прогнозировать на уровне 100–110 тыс. рублей.

ЭКСПЕРТЫ ДАЮТ «ДОБРО»

Специалисты рынка недвижимости в целом весьма позитивно оценивают перспективы проекта. Это обуславливается, по словам начальника отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой, сочетанием трех факторов: известного и надежного застройщика, удачной локации и правильного рыночного позиционирования проекта.

По общему мнению экспертов, намыв – при общей нехватке свободных площадей в центральной части города – очень привлекательная локация, жилье в которой будет востребовано. «Видовые характеристики первой линии будут замечательные», – отмечает директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Сережина. «Транспортная доступность Васильевского острова резко увеличилась с вводом ЗСД, жилье здесь становится привлекательным», – добавляет руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева.

Позиционирование комплекса в сегментах «комфорт» и «комфорт-плюс», представляется экспертам совершенно оправданным. «В случае строительства жилья бизнес-класса на всей территории проекта «Морской фасад», привлечь необходимое количество покупателей в некие разумные сроки оказалось бы достаточно сложно. Поэтому в целом вполне разумно застраивать данную территорию жильем преимущественно массового спроса», – считает руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Светлана Московченко.

С ней соглашается Вера Сережина. «Территория намыва – слишком большая для создания жилья бизнес-класса. У нас

в городе нет спроса на такое количество квартир высокого класса», – говорит она.

Светлана Денисова отмечает, что, скорее всего, проект будет разноклассовым – такая тенденция в последнее время получила распространение в городе (см. «Классная мешанина», «Кто строит в Петербурге», № 21, 2017). «По всей видимости, в зданиях первой линии цена будет приближаться к бизнес-классу, в то время как дома, расположенные в глубине квартала, – уже к «комфорту». Это позволит не перегрузить рынок выводом больших объемов жилья, относящегося к дорогим сегментам. Поглощению нового предложения будет способствовать и то, что реализация проекта рассчитана на 10 лет», – говорит она.

Это мнение разделяет и Светлана Московченко. «Есть основания полагать, что девелопер все же создаст в данном проекте на первой линии от Финского залива дома более высокого класса, чем «комфорт», которые будут обладать привлекательными видовыми характеристиками. Жилые дома массового спроса при этом будут располагаться преимущественно в глубине кварталов. Во всяком случае, подобная концепция представляется наиболее оптимальной и экономически привлекательной», – считает она.

Также единодушны эксперты и во взгляде на заявленные ценовые характеристики жилья в проекте. «Стоимость в пределах 100 тысяч рублей за метр для объекта комфорт-класса сейчас адекватна спросу и позволит обеспечить стабильный уровень продаж», – отмечает Вера Сережина. Светлана Московченко и Светлана Денисова называют «вилку» 100–110 тыс. рублей за кв. м оптимальной. А Елизавета Яковлева поднимает верхнюю планку цены до 130 тыс. рублей.

МЕТРОПОЛИТЕНЫ САМЫЕ БОЛЬШИЕ

Метрополитены являются самым востребованным видом транспорта в мегаполисах. И ситуацию эту вряд ли изменят какие-либо реформы в сфере общественного транспорта. Но чем обширней и разветвленней становится подземка, чем больше станций входит в ее состав, тем сложнее в ней ориентироваться.

Газета «Кто строит в Петербурге» собрала данные о самых больших и сложных метрополитенах мира (главным критерием отбора было число станций). К сожалению, Санкт-Петербургу до попадания в топ-10 еще очень далеко. Пока он находится только в четвертой десятке крупнейших подземок мира (всего на свете уже более 160 метросистем).



МЕТРОПОЛИТЕН МЕХИКО (SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO METRO)

10-е место – Метрополитен Мехико (Мексика) – Sistema de Transporte Colectivo Metro. Самая большая в Латинской Америке подземка открылась 4 сентября 1969 года. Общая протяженность – 226,5 км. Метрополитен включает в себя 12 линий и 195 станций. Занимает 8-е место по пассажиропотоку в мире – 1,6 млрд человек в год. Оригинальна и структура метро, связанная с тем, что Мехико находится в горах. 115 станций расположены под землей, 55 – на уровне земной поверхности и 25 – построены над землей.

МОСКОВСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН

9-е место занимает Московский метрополитен – единственный представитель России в «большой десятке». Открытие состоялось 15 мая 1935 года, хотя первая инициатива по его созданию появилась еще 1875 году. Московская подземка общей протяженностью 346,6 км включает 13 линий и 206 станций. С пассажиропотоком на уровне более 2,5 млрд человек в год занимает 5-е место в мире по интенсивности использования. В последние годы активно разрастается, пытается поспеть за потребностями бурно растущего мегаполиса.

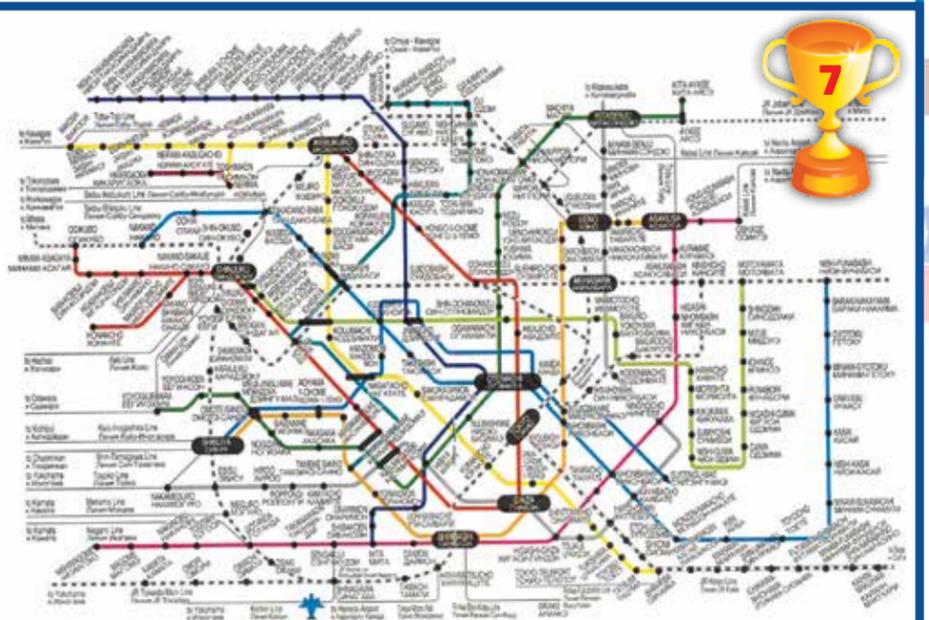


ЛОНДОНСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (LONDON UNDERGROUND)

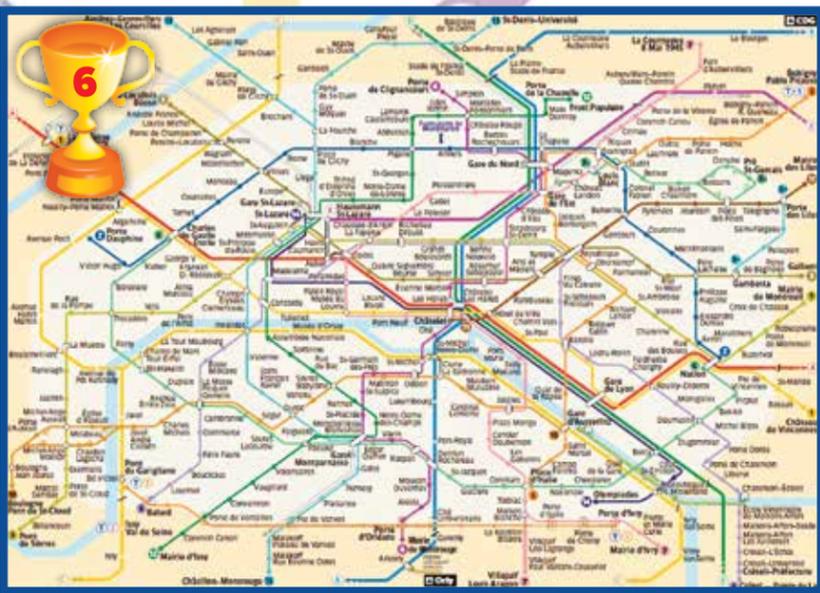
На 8-м месте расположился старейший метрополитен мира – Лондонский (London Underground). Открылась подземка в далеком 1863 году, поезда ходили на паровой тяге, что отнюдь не улучшало экологической ситуации города. Интересно, что от изначальной схемы линий сейчас уже практически ничего не осталось. Система общей протяженностью 402 км на сегодняшний день включает в себя 11 веток и 270 станций. Годовой пассажиропоток достигает почти 1,2 млрд человек, позволяя удерживать по этому показателю 11-е место в мире.

ТОКИЙСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (TOKYO TIKATETSU)

7-ю позицию рейтинга занимает Токийский метрополитен (東京地下鉄, Tokyo Tikatetsu) – самый загруженный в мире по пассажиропотоку – более 3,2 млрд человек в год. Открылся 30 декабря 1927 года. Общая протяженность 11 линий подземки составляет 304,1 км. На них расположены 285 станций. Интересен тем, что эксплуатируется одновременно двумя компаниями – Tokyo Metropolitan Bureau of Transportation и Tokyo Metro. Считается одним из самых перегруженных и, соответственно, некомфортных метрополитенов мира.



МИРА: И ЗАПУТАННЫЕ



ПАРИЖСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (METRO DE PARIS)

На 6-м месте находится Парижский метрополитен (Metro de Paris), открывшийся 19 июля 1900 года в рамках проведения Всемирной выставки. Состоит из 16 линий относительно неглубокого заложения, общая длина которых достигает 220 км. На них расположено 303 станции. Годовой пассажиропоток – более 1,5 млрд человек, что дает 9-ю строчку в мировом рейтинге по этому показателю. Парижский метрополитен интересен интегрированностью в сеть электрифицированных железных дорог Парижа, а также тем, что в силу исторических обстоятельств станции и составы весьма отличаются друг от друга по размеру.

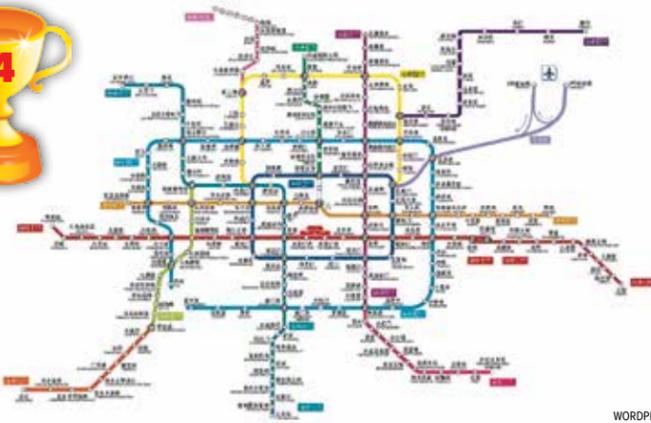
DENISPETROV.PRO

МАДРИДСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (METRO DE MADRID)

5-е место – у Мадридского метрополитена (Metro de Madrid), начавшего работу в 1919 году. Суммарная протяженность линий достигает 320 км, на них расположено 326 станций. Интересно тем, что в систему метро включены как 13 подземных веток, так и 3 линии легкого трамвая. В Мадридском метрополитене впервые в мире была применена система кольцевых линий, что намного упростило соединение между собой удаленных районов. А вот годовой пассажиропоток составляет лишь 601,5 млн человек, и по этому показателю мадридская подземка в мировой топ-10 не входит.



URBANRAIL.NET



WORDPRESS

ПЕКИНСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (BEIJING DITIÈ)

На 4-й позиции – Пекинский метрополитен (Beijing Ditiē). Интересен тем, что хотя начал работу в 1969 году, но до 1976-го метро пользовались только военные и люди, имеющие специальное разрешение от властей. В настоящее время состоит из 19 линий, на которых расположено 345 станций и занимает 2-е место в мире по протяженности путей (574 км) и 2-е же место по годовому пассажиропотоку (около 3,4 млрд человек). Продолжает активно расширяться, уходя в пригороды столицы Китая.



AURA-DIONE.RU

СЕУЛЬСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (SOUL TOSI CH'HOLTO)

2-ю позицию занимает еще один «азиат» – Сеульский метрополитен (서울도시철도, Soul Tosi Ch'holto). Открытие подземки состоялось 15 августа 1974 года. В настоящее время подземка насчитывает 436 станций и 18 линий, а общая ее протяженность достигает 394 км. Линия 5 Сеульского метрополитена является самой длинной во всем мире – 52 км. Занимает 3-е место в мире по годовому пассажиропотоку – 2,56 млрд человек. Является частью единой системы электрифицированного железнодорожного подземного и пригородного транспорта столичного региона Южной Кореи.



CLUB.SEASON.RU

ШАНХАЙСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (SHANGHAI DITIÈ)

На 3-м месте – еще один представитель Китая – Шанхайский метрополитен (Shanghai Ditiē). Таким образом, Поднебесная является единственной страной мира, на территории которой расположены две подземки из топ-10. Кроме того, Шанхайский метрополитен – самый молодой из «большой десятки», он открылся в 1993 году. Сейчас он занимает 1-е место по протяженности линий в мире – 588 км, а также 4-е место по годовому пассажиропотоку – примерно 2,3 млрд человек. Включает 14 линий и 364 станции, и продолжает активно строиться.



TURISTIGID.COM

НЬЮ-ЙОРКСКИЙ МЕТРОПОЛИТЕН (NEW YORK CITY SUBWAY)

Непререкаемым лидером пока остается Нью-Йоркский метрополитен (New York City Subway). Он начал работу в далеком 1868 году, когда на канатах над городом стали передвигаться одиночные вагоны на эстакадах. В 1890 году была осуществлена электрификация. Сегодня это крупнейшая система метрополитена по количеству станций (472) и 7-я в мире по годовому пассажиропотоку – 1,7 млрд человек. Включает 36 линий общей протяженностью путей в 379 км. Около 40% системы находится на поверхности земли (или подняты на платформы).

ГОСТИНИЦЫ



ОТЕЛИ ДЛЯ ПОКОЛЕНИЯ Y

Мария Мельникова

NAI Besar официально вывела на рынок апарт-отель Vertical We&I, а вместе с ним и новый для Санкт-Петербурга тренд, когда гостиница становится многофункциональным общественным пространством. Эксперты уверены, что у тренда большое будущее, а у отельеров, его развивающих, — неплохие финансовые перспективы.

ОРИЕНТИРУЕМСЯ НА МИЛЛЕНИУМ

Руководитель проектов девелопмента и развития территорий Besar Asset Management Group Екатерина Тейдер рассказала, что концепция We&I разрабатывалась с опорой на западный опыт, где девелоперы ориентируются на поколение Y, т.е. миллениума.

Представители этого поколения часто путешествуют, офисам предпочитают коворкинги и не представляют свою жизнь без цифровых технологий. Такие люди ценят личное общение через соцсети или в среде единомышленников. Нетворкинг для них — одна из основ личностного и профессионального развития.

Именно эта аудитория во многом формирует новый спрос на отели, трансформируя привычное отношение к местам размещения: в прошлое уходит четкая классификация, как самих объектов недвижимости, так и функциональных зон внутри зданий. В результате **площадь номеров уменьшается, а общих пространств — увеличивается.**

«Если смотреть на классические отели, то чем больше площадь номера, тем он дороже. Но сейчас запросы другие. Поколению Y необходимо эргономичное личное пространство по доступной цене, а также общественное пространство, обеспечивающее комфортную среду,

как в гостинице, так и в целом в городе», — считает Екатерина Тейдер.

КАК У НИХ

В Европе уже есть успешные гостиницы, ориентированные в первую очередь на поколение Y. Ярким примером является лондонский отель Old Oak на 500 номеров площадью от 11 м. «Там почти всегда стопроцентная загрузка, а желающие забронировать номер выстраиваются в очереди», — рассказывает Екатерина Тейдер.

Весьма востребован отель Zoku в Амстердаме, который позиционирует себя не как место для размещения, а как единое сообщество. «Люди едут туда не просто потому, что им надо где-то жить, они едут в социум, который формирует Zoku», — поясняет эксперт.

Успех Zoku во многом объясняется новым подходом к зонированию пространств. Если в классической гостинице есть отдельные помещения для завтрака, работы, развлечений и т.д., то в этом отеле ставка сделана на многофункциональность. «К завтраку там выставляются столики и стульчики, после размещаются диванчики для отдыха и работы. При необходимости устанавливается стена, которая позволяет проводить индивидуальные встречи и переговоры. Вечером появляется сцена для проведения развлекательных мероприятий. Все это

делает удобным отель не только для проживания, но и для времяпрепровождения», — рассказала Екатерина Тейдер.

Сеть бельгийских отелей Meininger добилась значительного повышения загрузки, объединив классический отель с хостелом. В результате там появились номера от двух до восьми человек. «Опыт этой сети демонстрирует, что очень многие молодые путешественники ради экономии, удобной локации и необходимых для комфортной жизни услуг готовы останавливаться в эргономичном номере на 8 человек. А экономия средств позволяет им путешествовать еще больше», — уверены в NAI Besar.

КАК У НАС

Vertical We&I стал первым из отелей России, девелоперы которого сделали ставку на общие пространства, сократив площадь номеров (самый маленький занимает чуть менее 13 кв. м).

Ранее подобные идеи озвучивала Plaza Lotus Group, которая готовится к началу реализации отеля в Пьяной гавани. «Мы хотим построить не просто гостиницу, а большое социокультурное пространство со спортивной специализацией, которое будет привлекать не только постояльцев, но и горожан», — сообщил коммерческий директор холдинга Владимир Федоров.

Разрабатывая проект, Plaza Lotus Group учла лучшие российские и иностранные практики, в частности девелоперы заинтересовала концепция отеля Tru by Hilton. «Это новая подача гостиничного продукта. Молодежный формат, где ставка сделана именно на общественные пространства. Там есть места для общения, работы, проведения досуговых мероприятий и так далее. При этом площадь номеров в Tru by Hilton снижена до 22–23 квадратов», — сообщил Владимир Федоров, отметив, что в проекте Plaza Lotus Group площадь юнита будет начинаться от 16 кв. м.

ФОРМАТ БУДУЩЕГО

Игроки гостиничного рынка и аналитики предсказывают новому формату отелей большое будущее.

Заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Тучкова считает, что подобная схема поможет повысить доходность гостиничных объектов. «Площадь номера уменьшается, но доходность сохраняется. Гость использует номер только для сна, а все остальное время пребывания на территории отеля проводит в общественных пространствах, где тратит деньги», — говорит она.

«Целевой аудиторией подобных проектов являются молодые люди, которые **выросли** из хостелов, но не нуждаются

в традиционных гостиницах. Они ориентируются не на размер номера и наличие джакузи, а на общение и получаемый опыт. Их интересуют современные номера с базовым набором удобств», — отмечает старший консультант департамента гостиничного бизнеса JLL Маргарита Найштут.

Это мнение разделяет и руководитель отдела маркетинга Nevsky Hotels Group Ксения Михеева. «Люди становятся более мобильными. Помимо полноценных отпусков на две недели, в жизни появляются небольшие путешествия на выходные, которые подразумевают под собой то, что гость проведет в номере минимальное количество времени, поэтому 12–14 метров — вполне оптимальная площадь», — отмечает она. Эксперт считает, что у формата «отель + коворкинг» также есть будущее, ведь все больше людей работают вне офиса.

В Петербурге будут востребованы все качественные и выгодные по цене отели, уверен Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании «МТЛ» (группа «БестЪ»). «Большую часть времени путешественники проводят вне номера, поэтому 12-метрового помещения вполне достаточно, особенно в купе с развитыми общественными пространствами и высоким качеством сервиса», — отмечает он.

ПРОБЛЕМА

НЕГДЕ ВЫСТАВЛЯТЬСЯ, НЕГДЕ ЗАСЕДАТЬ

Надежда Рогожкина

По оценке экспертов, Санкт-Петербургу не хватает крупных конгрессно-выставочных комплексов совокупной площадью не менее 150 тыс. кв. м. Но ни одного реализующегося проекта в этом сегменте в городе нет.

А те, что были заявлены к строительству в разные годы, так и остались на бумаге.

САМЫЙ ДОХОДНЫЙ СЕГМЕНТ

Конгрессно-выставочная деятельность считается одной из наиболее прибыльных в туристической отрасли. Мультипликативный эффект от проведения деловых мероприятий увеличивает их экономическую эффективность, благодаря чему доход от них вчетверо больше, чем от других. «Деловой турист проводит в городе всего 2–3 дня, но при этом задействуется вся инфраструктура гостеприимства, а не только туристическая: это гостиницы, выставочные и/или конференц-залы, общепит, транспорт, городские достопримечательности, магазины и прочие заведения», – говорит председатель Комитета по развитию туризма (КРТ) Смольного Андрей Мушкарев.

По информации КРТ, объем российского рынка выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности составляет около 1,3–1,5 млрд долларов в год, из них 80% приходится на Москву и Петербург. Но Северная столица отстает от Первопрестольной с большим отрывом, доля нашего города в деловом туристическом пироге – менее 20%, то есть лишь 260–300 млн долларов.

Россия в целом тоже сильно уступает лидерам мирового делового туризма. По данным Всемирной ассоциации организаторов конгрессов, за последние 10 лет доля нашей страны на этом рынке сократилась вдвое, и сейчас она не превышает 1% от общего оборота международной конгрессно-выставочной деятельности. Этому способствовало обострение политической ситуации, кризисные явления в экономике России.

ПО МЕЛОЧИ

Петербург мог бы перетянуть на себя часть деловых мероприятий из российского и даже мирового списка, но этому мешает дефицит конгрессно-выставочной инфраструктуры, считают эксперты. По сути, сейчас единственный комплекс мирового уровня в Петербурге – конгрессно-выставочный центр (КВЦ) «Экспофорум». «Но транспортная доступность этого объекта не лучшая, он удален от городских культурных, деловых точек притяжения. А из-за монопольного положения КВЦ в формировании цены проведения мероприятий случается, что наши цены на аренду площадей, использование временного персонала оказываются в 2–2,5 раза выше, чем в Москве», – рассказывает Андрей Мушкарев.

Площадь КВЦ составляет около 132 тыс. кв. м (из них около 33,4 тыс. кв. м – выставочные пространства), в его составе 35 конференц-залов вместимостью 10 тыс. человек, две гостиницы на 440 номеров.

По масштабам с ним сопоставим «Ленэкспо» (20,8 тыс. кв. м закры-



той и 40 тыс. кв. м открытой выставочной площади, 9 павильонов, 8 конференц-залов вместимостью от 24 до 1000 мест, зал конгрессов на 2800 человек).

Остальные выставочные комплексы сильно отстают: СКК «Петербургский» (14 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м открытых и закрытых выставочных площадей соответственно), Центральный выставочный зал «Манеж» (4,4 тыс. кв. м), «Михайловский манеж» (4,4 тыс. кв. м). Из крупных конгрессных гостиниц Петербург располагает только «Прибалтийской» (1184 номера, большой конгресс-зал вместимостью до 1500 человек, 26 банкетных и конференц-залов), «Пулковской» (842 номера, банкетный зал на 140 мест, конгресс-зал на 600 человек), «Холидей Инн Санкт-Петербург Московские ворота» (около 500 номеров, конгресс-холл на 800 человек и 13 конференц-залов вместимостью от 20 до 200 человек).

Кроме того, в городе насчитывается около 400 небольших площадок для проведения конференций, конгрессов и выставок, расположенных на территории специализированных конгресс-центров, гостиниц, бизнес-центров, а также

дворцов, музеев и прочих объектов, говорит директор департамента исследований Colliers International Россия Вероника Лежнева.

«ЛЕНЭКСПО» РАНО СПИСЫВАТЬ

Недостатка в небольших объектах для конгрессно-выставочной деятельности город не испытывает, а вот возвести 2–3 новых крупных комплекса ему бы не помешало, считают эксперты. Примечательно при этом, что «Экспофорум» так и не был построен в полном объеме: предполагалось, что весь КВЦ принесет рынку 100 тыс. квадратов выставочных площадей (на старте проекта эксперты оценивали дефицит конгрессно-выставочной и ярмарочной недвижимости именно в такой объем). «Экспофорум» этот дефицит не заполнил, поскольку открылась только первая его очередь, а фактически прекративший деятельность «Ленэкспо» еще больше увеличил дефицит специализированной недвижимости. А учитывая рост конгрессно-выставочной отрасли на 10–15% в год, сейчас потребности Петербурга можно оценить уже в 150 тыс. кв. м такой недвижимости.

В разные годы девелоперы анонсировали строительство таких проектов: это и конгрессно-выставочный комплекс в Кудрово на 3,5 тыс. мест, и конгресс-холл «Константиновский» в Стрельне площадью более 90 тыс. кв. м и вместимостью 2,5 тыс. человек. Венгерский девелопер TriGranit собирался создать конгресс-центр на территории Бадаевских складов. Международная инвестиционная группа «Хуа Бао» заявляла, что построит конгрессно-выставочный центр «Дружба» площадью 250 тыс. кв. м на 30 га на ул. Маршала Казакова. Прошлой весной «Пирамида-Д», аффилированная с группой «Адвекс», подписала со Смольным соглашение о строительстве конгрессно-делового центра «Тайм» на пр. Обуховской Обороны (конференц-площадка на 1150 мест, офисы площадью более 20 тыс. кв. м, конгресс-отель на 414 номеров под брендом Holiday Inn).

Но большинство из этих проектов так и остались намерениями. А о самом новом из них – комплексе «Тайм» – за полтора года не было слышно никаких новостей.

Кроме того, все анонсированные проекты расположены также на окраине

города, а Петербургу нужен хотя бы один крупный современный объект в центре, считает руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев.

Возможно, поэтому город пока так и не отказался от использования в качестве площадки для конгрессно-выставочной деятельности от комплекса «Ленэкспо». Хотя ранее предполагалось уже в 2016 году начать здесь строительство нового квартала более чем на 460 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. Объем инвестиций оценивался в 0,5–1 млрд долларов.

Однако строительство так и не началось. Не исключено, что редевелопмент так и не состоится. По крайней мере, на эту мысль наводит то, что структуры ПАО «Газпром», владеющего и КВЦ «Экспофорум», и «Ленэкспо», решили развивать деловую зону вокруг «Ленэкспо». Кроме того, в декабре 2016 года АО «Экспофорум» получило разрешение на строительство делового комплекса «Морская резиденция» на Шкиперском протоке, 12. Он займет участок 3,7 га, а площадь будущего бизнес-центра составит 75 тыс. кв. м. Построить его предстоит до декабря 2019 года.

НОВЫЙ ФОРМАТ

СКЛАДЫ: БУДУЩЕЕ ЗА LIGHT INDUSTRIAL?

Михаил Кулыбин

Современные тенденции в сфере недвижимости порождают новые форматы, которые лучше отвечают появляющимся требованиям рынка. В складском сегменте это – Light industrial. По мнению многих экспертов это весьма перспективное направление и те компании, которые войдут в эту нишу раньше других, смогут укрепить свои рыночные позиции.

«КОВОРКИНГИ» СКЛАДСКОГО СЕГМЕНТА

Как отмечают специалисты компании IPG. Estate, формат Light industrial – это формат небольших производственно-складских помещений площадью 500–1500 кв. м. По их оценке он появился на рынке Санкт-Петербурга недавно, на сегодняшний момент слабо развит, но имеет большие перспективы.

«Light industrial – небольшие складские и производственные площади до 1500 квадратов – в чем-то имеет сходство с коворкингами в офисной недвижимости. Положительный опыт девелопмента подобных проектов уже есть в Европе и Америке», – говорит руководитель направления индустриальной и складской недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Алла Сидоренко.

Руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Asset Management Group Александр Кириятских уверен, что Light industrial – перспективное направление на рынке складской недвижимости. «Это один из новейших форматов, который развивается во всем мире и активно представлен в США, в городах Европы и Азии. Основывается он на принципе Just-in-time logistic, который подразумевает, что на складах хранится минимальное количество товара. Эта логистическая схема была придумана в Японии, именно там в свое время начали отказываться от больших складов и поставлять товар покупателю прямо с производства. Большой плюс данного формата в снижении издержек на владение землей и обслуживание складов», – рассказывает он.

В связи с тем что на петербургском рынке крайне проблематично найти небольшие производственно-складские помещения в качественных объектах, такой формат может быть востребован, отмечает старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International в Петербурге Алексей Пятков.

ПЕРВЫЕ ЛАСТОЧКИ

По данным IPG. Estate, в Северной столице уже существуют примеры, когда складские объекты площадью порядка 5–7 тыс. кв. м нарезают автономными блоками по 700–1000 квадратов с возможностью объединения, которые в дальнейшем сдаются как производственные площади или склады небольшого формата. В основном это объекты с высотой потолка 6–8 м, одними воротами на блок, антипылевыми полами на уровне земли, встроенными офисно-бытовыми помещениями.

«Формат фактически уже присутствует на рынке: например, складской комплекс «Терра Терминал» реализован в формате боксов площадью 1,5 тысячи квадратов. Такие площади будут интересны широкому кругу арендаторов – от деревообрабатывающих компаний до предприятий пищевой промышленности. Летом этого года один из крупных федеральных девелоперов вывел проект формата Light industrial на московский рынок», – рассказывает Алексей Пятков.

Полтора года назад на территории «Мебельного Технопарка» построили производственно-складское помещение площадью 7 тыс. кв. м с нарезкой помещений на блоки 500–1000 кв. м. Заполняться объект начал за два месяца до ввода в эксплуатацию, и к моменту запуска был уже лист ожидания, рассказывают в IPG. Estate.

«К примерам формата Light industrial в России можно отнести комплексы быстрого обслуживания, такие как «Юлмарт». В данном случае работает модель, когда строится небольшой легковозводимый склад с достаточно серьезной инженерной начинкой, где сортируются и выдаются в короткий срок небольшие группы товаров, а также существует возможность заниматься поставкой товаров непосредственно от производителя. В этом и заключается основной тренд современной складской недвижимости, который приходит в нашу страну», – считает Александр Кириятских.

По его словам, четкого примера Light industrial формата в Петербурге еще нет. «Существуют Центры логистики, где представлены товары формата ретейл, откуда они поступают в магазины. Вблизи города, например в Шушарах и в Курортном районе, появились небольшие склады, откуда товары народного или промышленного потребления поступают на полки магазинов либо напрямую к заказчику. Это еще не склады Light industrial, но уже более современный формат», – говорит эксперт.

Первые шаги в освоении Light industrial делает «А Плюс Девелопмент», который на территории индустриального парка «Марьино» и совместно с ним разрабатывает проект складского комплекса, соответствующий стандартам формата. Это объект площадью 10 тыс. кв. м с нарезкой на автономные блоки по 500–1000 кв. м, в рамках которых есть офис, подсобные помещения, санузел, ворота, а также с возможностью объединения блоков. Проект пока не запущен в реализацию, поскольку девелопер хочет найти несколько потенциальных клиентов.



ЕСТЬ СВОИ «НО»

Тем не менее Light industrial еще не доказал в полной мере своей привлекательности, и девелопмент сосредоточился на своего рода «переходных» форматах. По словам Алексея Пяткова, в настоящее время большинство строящихся объектов представляют собой склады площадью до 20 тыс. кв. м. «В условиях снижения объемов строительства складов предложение увеличивается только в связи с миграцией арендаторов, поэтому найти подходящее помещение становится все более проблематично. В связи с этим несколько девелоперов анонсировали планы по реализации новых объектов, суммарная площадь которых составляет около 100 тысяч квадратных метров», – говорит он.

По словам Аллы Сидоренко, это связано с тем, что Light industrial хоть и привлекателен для потенциальных арендаторов, но не слишком выгоден для девелоперов и владельцев. «Для собственника при площадях от 5 тысяч квадратных метров экономика объекта выстраивается только если землю отдают даром с подведенными коммуникациями. Поэтому единственная возможность размещения таких про-

ектов – это существующие индустриальные парки. Сейчас арендаторы площадей до 1500 метров в черте города вынуждены платить от 500 до 800 рублей за квадрат. И кроме совместного проекта «А Плюс Девелопмент» и «ВТБ Девелопмент» в индустриальном парке «Марьино», в нашем городе подобных начинаний нет. Я думаю, направление малоперспективно», – заключает эксперт.

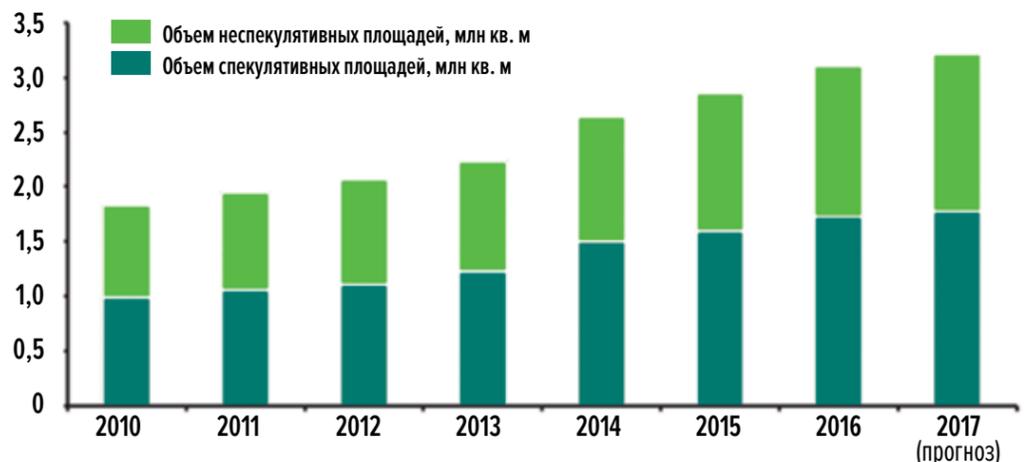
С ней согласен региональный директор и руководитель отдела складских и индустриальных помещений JLL Вячеслав Холопов. «Малых компаний, которым нужны помещения по 500–1000 квадратов, несомненно, много (и всегда будет в разы больше крупных). Но даже наличие подобного спроса не простимулирует девелоперов современной складской недвижимости на создание нового типа продукта. Основной проблемой малого формата остается сложность будущей инвестиционной продажи заполненного небольшими арендаторами проекта (а ведь у большинства девелоперов задача – реализовать актив и строить новый). Будущему покупателю сложно оценить перспективы малой компании, зачастую небольшие предпри-

ятия не подписывают долгосрочные контракты, и девелоперу, который решится развивать малый формат, надо быть заранее готовым на реализацию проекта в виде «свечного заводика», – говорит он.

А вот Александр Кириятских, напротив, настроен в отношении формата Light industrial весьма оптимистично, поскольку он соответствует базовым современным трендам. «Все больше мы уходим в формат логистики Just-in-time. Товар идет от производителя непосредственно к потребителю, минуя склады. Последние теперь необходимы для временного накопления или для рассортировки товара. Крупные склады, содержащие товары для дальнейшей продажи, скоро будут не нужны. Мы видим, что центры логистики становятся более совершенными, – когда мы заказываем товар с какой-либо торговой площадки, он идет к нам не со склада, а от производителя либо розничного поставщика, больше нет необходимости в долгом хранении его на складе. Соответственно, Light industrial – это формат будущего, который развивается у нас на глазах и позволяет существенно экономить и время, и деньги клиентов», – уверен он.

ДИНАМИКА УВЕЛИЧЕНИЯ СУММАРНОГО ОБЪЕМА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ

ИСТОЧНИК: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ПЕТЕРБУРГ БЕЗ ВЫСОТНЫХ АКЦЕНТОВ

Мария Мельникова

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда РФ признала, что высотные акценты должны учитываться при определении размеров зданий. Градозащитники ждут соответствующих поправок в Правила землепользования и застройки, а игроки рынка полагают, что архитектурный облик Санкт-Петербурга только пострадает.

ВЫСОТА ПО ВСЕМ ПАРАМЕТРАМ

Высотные акценты – это архитектурные элементы, украшающие здание: декоративные башенки, ограды, шпили, статуи и т.д. По действующему городскому градостроительному законодательству, размер этих элементов не учитывается при определении высоты зданий. Таким образом, если на данной конкретной территории можно строить объект высотой не более 30 м, то девелопер может возвести 30-метровое здание и на законных основаниях украсить его 10-метровым шпилем.

«Такое регулирование направлено на несоблюдение высотного регламента, добавляет строителям дополнительные метры и противоречит Градостроительному кодексу РФ, федеральному закону «О техническом регулировании» и Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений», – решили представители «Группы ЭРА» и организации «Охтинская дуга» и отправились в городской суд Санкт-Петербурга, который, однако, отклонил их доводы.

Тогда общественники обратились в Верховный суд РФ, который пришел к выводу, что высота петербургских объектов недвижимости должна определяться с учетом всех характеристик зданий, в том числе и высотных акцентов. Таким образом, если девелопер намерен установить 10-метровый шпиль на объекте, строящемся в зоне, где разрешена высотность 30 м, ему придется уменьшить высоту самого здания до 20 м.

Активисты уже направили в Комитет по градостроительству и архитектуре Смольного свои предложения по изменениям в ПЗЗ, которые необходимо внести в связи с решением ВС РФ, однако ответа пока не получили. Газета «Кто строит в Петербурге» также не смогла получить комментарий ведомства.

Общественники воспринимают вердикт суда как первый шаг к запрету другого строительного послабления – высотных доминант, т.е. законодательно разрешенной возможности превысить в определенных законом же пределах высотность ради формирования гармоничного архитектурного облика территории.

«Мы хотим дождаться текста решения ВС РФ, чтобы понять его юридическую позицию. Мы планируем добиваться отмены «доминантной застройки», которая также нарушает Градостроительный кодекс РФ», – сообщил один из истцов Николай Лаврентьев.

ПОСТРАДАЕТ ТОЛЬКО ГОРОД

На данный момент опубликована только резолютивная часть судебного решения, мотивировочная будет доступна позже. Пока можно сказать, что если решение суда не будет оспорено и станет законом, то игрокам строительного рын-

ка придется некоторым образом пересмотреть свою работу.

«Застройщикам при проектировании и строительстве объектов придется учитывать признание высотных акцентов не соответствующими закону, то есть строить в соответствии с ограничениями в части высотности, установленными городскими градостроительными регламентами соответствующих зон. Возможно, потребуется скорректировать даже некоторые уже начатые проекты», – сообщила юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Вероника Перфильева.

Все опрошенные эксперты отметили, что если решение ВС РФ станет законом, то больше всего пострадает та самая архитектура города, за которую ратуют активисты.

«Вероятно, многие застройщики просто откажутся от нефункциональных архитектурных элементов в пользу максимально эффективного использования допускаемой регламентом высоты для получения на выходе максимального количества полезных площадей объекта вместо размещения приятных глаз, но не несущих практической пользы декоративных элементов», – считает Вероника Перфильева.

Такого же мнения придерживается генеральный директор Объединения строителей Санкт-Петербурга, член Совета НОСТРОЙ Алексей Белоусов. «Высотные акценты – это архитектурные украшения, которые формируют неповторимый облик нашего города. Если декоративные элементы включать в общую высоту зданий, то застройщики просто от них откажутся и начнут строить легальные однотипные коробки. Эта норма также ограничит архитекторов», – подчеркивает эксперт.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева отметила, что любые законодательные изменения сильно повлияют как на сроки реализации проектов, так и на стоимость строительства. В конечном итоге страдают потребители, т.е. покупатели квартир. Если решение ВС РФ обретет законную силу, то люди будут вынуждены покупать жилье в однообразных коробках, отмечает она.

Директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев призывает не драматизировать ситуацию. «Пока сложно сказать, как это отразится на рынке. Высотная доминанта – вещь тонкая. Никто не строит десятиэтажный дом и не делает на нем дополнительную башню еще в 20 этажей. Если можно построить десять, пятнадцать или больше этажей, застройщики стараются так и сделать, чтобы получить максимальный выход площадей с участка. В связи с этим высотные акценты, в принципе, делают немногие. Но любые ограничения – это минус для рынка», – резюмирует он.



SHUTTERSTOCK.COM

exposfera.spb.ru

тел. 008



ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

0+

30 сентября - 1 октября
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон

Большой пр. В.О, 103

11.00-18.00

• Строительство • Ремонт • Интерьер

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
TOMMER
companyБИЗНЕС ПАРТНЕР
AEROG
СТРОИТЬ ЛЕГКО

ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

ИПЕНОПЛАКС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР

в Петербурге
Кто строит!Экопланета
Натуральные строительные материалы

КРОВЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

KATEPAL

NORDSIDE
БОЛЬШЕ ЧЕМ САЙДИНГ

КРАСКИ

TEKNOS



Бесплатный автобус от м. Приморская

РЕКЛАМА

АРБИТРАЖ

КАК ВЫПОЛНЕННЫЙ ГОСЗАКАЗ ПОДРЯДЧИКА ДО БАНКРОТСТВА ДОВЕЛ



Андрей Твердохлебов

Подрядчик не смог добиться с Комитета по строительству Смольного оплаты дополнительных работ, сделанных в ходе исполнения госконтракта.

ООО «Техмонтаж» выполнил достройку детского сада в квартале 24 А северной ул. Новоселов. Цена работ, указанная в договоре, — 99,17 млн рублей. Взаимные обязательства по этому контракту были выполнены в полном объеме.

Однако подрядчик заявил, что им, помимо основного, был выполнен объем дополнительных работ (демонтаж старой и обустройство новой кровли, вынос и прокладка сетей, замещение водонасыщенных грунтов, работы по благоустройству территорий и др.). «Техмонтаж» оценил их в 45,06 млн рублей и обратился в суд с иском к Комитету по строительству, требуя оплаты.

Но Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказал в иске. Мотивировка: дополнительный объем работ не был согласован с госзаказчиком, акты по их приемке не были подписаны. Пункт 3 статьи 743 ГК РФ предусматривает, что подрядчик, обнаруживший неучтенные в технической документации работы и в связи с этим выявивший необходимость проведения доработ и увеличения сметной стоимости, обязан сообщить об этом заказчику. Фемида сочла, что процедура соблюдена не была.

В Комитете по строительству газете «Кто строит в Петербурге» сообщили, что в ходе выполнения городской Адресной инвестиционной программы при строительстве и реконструкции объектов ведомство действует в качестве госзаказчика на основании 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Позиция чиновников полностью соответствует аргументации суда.

Позиция «Техмонтажа» более развернута. Компания продолжает настаивать, что дополнительные объемы работ были согласованы с комитетом и ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструк-

ции» (ФКСР), являвшимся техническим заказчиком по контракту.

«Техмонтаж» вышел на объект и обнаружил, что из-за отсутствия консервации объекта более 9 месяцев, а также вследствие перепада температур в осенне-зимний период нарушена сохранность выполненных предыдущим подрядчиком работ. Кроме этого, были выявлены работы, которые не входили в контракт. «Учитывая социальную значимость объекта и острую потребность Невского района в детском саду, наша компания не остановила работы по контракту и продолжила строительство» — заявили в фирме.

Детсад был введен в эксплуатацию в 2016 году. После того как был получен Акт ввода объекта, заказчик изменил свое мнение и сообщил подрядчику, что выполненные доработы являются коммерческими рисками и будут считаться как подарок городу.

«Документальное подтверждение факта согласования этих работ было представлено суду, а именно — согласованные заказчиком акты, ведомости, сметы, подписанная заказчиком исполнительная документация. Кроме этого, есть документ, подписанный первым заместителем главы Комитета по строительству, где указано, что доработы, не вошедшие в контракт, но фактически выполненные, согласованы госзаказчиком», — сообщили в «Техмонтаже».

По их словам, в комитете им заявили, что у ведомства отсутствуют основания для изменения цены контракта, и для оплаты доработ необходимо обратиться в Арбитражный суд, что и было сделано, но закончилось поражением. «Решение суда будет оспариваться. Все ходатайства со стороны ООО «Техмонтаж» в ходе судебных заседаний были отклонены», — рассказали в компании.

Там также отметили, что и «Техмонтаж», работающий на петербургском

строительном рынке с 1999 года, и его подрядчики, которые выполнили эти дополнительные работы, вложив собственные и привлеченные финансовые средства, находятся в состоянии банкротства.

Между тем, в 1999–2016 годах «Техмонтаж» исполнял свои обязательства по налоговым поступлениям в федеральный и городской бюджеты в полном объеме, арбитражная практика отсутствовала.

Действительно, как свидетельствует картотека суда, 27 июня 2017 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ввел процедуру наблюдения в ООО «Техмонтаж». Временным управляющим назначен член «НП «Саморегулируемая организация «Гильдия арбитражных управляющих» Дмитрий Голубев. Следующее заседание по этому делу назначено на 21 декабря 2017 года.

В Комитете по строительству не смогли привести статистику — сколько дел идет по поводу выполнения несогласованных работ подрядчиками.

Однако в базе судебных решений такие дела найти можно. Вот последние примеры, когда недовольные подрядчики обращались в суд, указывая на факт выполнения доработ. И все истцы проиграли. В этом печальном перечне ООО «ПНК» спорило по поводу доработ на объекте ГОУ «Центр образования № 162 Кировского района Петербурга»; ООО «Тепломех» — по контракту на проектирование (корректировка рабочей документации) и завершение строительства здания для перевода противотуберкулезного диспансера № 5 в 47-й квартал Полострово; ООО «Орантус» — по строительству детского сада по адресу: ул. Олеко Дундича, д. 20, корп. 2.

Старший юрист, руководитель практики «Недвижимость и строительство» юрфирмы «Максима Лигал» Константин Бойцов говорит: «Случаи, когда подрядчики

в судебных спорах об оплате сделанных работ или о возврате неотработанного аванса ссылаются на выполнение ими в ходе исполнения контракта дополнительных работ, стоимость которых, по их мнению, должна быть учтена при взаиморасчетах, весьма распространены».

Как правило, это дополнительные объемы работ, необходимые для достижения результата по договору, но в силу недостатков, неполноты изыскательских или проектных работ неучтенные в проектно-сметной документации. Такие работы отсутствуют в ведомости объемов работ и, соответственно, не находят отражения в сметной документации, которая расшифровывает общую цену работ по договору, отмечает юрист. Закон однозначно требует от подрядчика в подобной ситуации перед выполнением работ согласовать необходимость их осуществления с заказчиком. При неполучении указаний от заказчика, выполнение всех работ по договору необходимо приостановить, иначе подрядчик лишается права требовать оплаты выполненных им дополнительных работ.

«Указанные правила ставят подрядчика в сложное положение, поскольку, по сути, обязывают его на неопределенный срок отказаться от исполнения договора и получения оплаты по нему, заявив заказчику, что он не будет исполнять договор без внесения в него изменений. Негативная реакция заказчика на такие заявления подрядчика весьма предсказуема», — констатирует Константин Бойцов.

На практике заказчику проще поручить выполнение работ другому, менее строптивому подрядчику. При этом подрядчик, в случае судебного спора с заказчиком, рискует быть признанным просрочившим выполнение работ по договору в целом с отнесением на него санкций за такую просрочку. В то время как нарушение сроков очевидно и не требует доказательств, утверждение о том, что дополнительные работы необходимы и не входили в общую цену работ по договору, очень тяжело доказать, отмечает эксперт.

Как правило, подрядные договоры содержат условие о том, что в общую цену по договору входят все работы, необходимые для достижения результата. По словам юриста, подобное условие в совокупности с законодательно закрепленной обязанностью подрядчика приостановить работы по договору нивелирует все попытки подрядчика получить в судебном порядке оплату дополнительных работ.

«Пожалуй, единственная категория дел, когда стоимость дополнительных работ может быть учтена как подлежащая оплате, это судебные споры, в ходе которых назначается судебная экспертиза объемов и стоимости фактически выполненных работ по договору подряда. Если при назначении экспертизы суды специально не оговариваются, что те или иные работы не должны учитываться экспертами, последние при производстве экспертизы считают объемы и стоимость всех предъявленных в натуре работ подрядчика», — заключил Константин Бойцов.

НОВОСТИ

АРБИТРАЖ ОТКАЗАЛСЯ ПРИЗНАТЬ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ ЧЕТЫРЕ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЯ В СТРЕЛЬНЕ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти отказался признать самовольными постройками четыре нежилых здания в пос. Стрельна Петродворцового района.

С иском вышел Комитет имущественных отношений (КИО) Смольного. Чиновники так же требовали от собственника, ООО «Нарва», снести объекты, в этом так же было отказано.

Выяснилось, что здания на Старо-Нарвском шоссе, 25 а, лит. И, возведены в период 1951–1965 годов. Комитет же пытался доказать, что в момент заключения договора аренды земельного участка с «Нарвой» в 2012 году этих объектов не существовало. Однако топографический план от 1966 года свидетельствует об их наличии, об этом же говорит кадастровый паспорт 2012 года.

В декабре 2015 года правопреемник «Нарвы» — ООО «СЗТК» — зарегистрировал право собственности на спорные объекты, поэтому суд не принял позицию КИО.

ПОДРЯДЧИК КРУПНЕЙШИХ КОРПОРАЦИЙ ПРИЗНАН БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал ООО «Акрос Юнистрой» (ИНН 7839420143) банкротом.

Дело было возбуждено по заявлению ООО «Банк Оранжевый». Наблюдение в компании было введено в апреле 2017 года. Последним решением суда начато конкурсное производство, на которое отведено полгода. Конкурсным управляющим назначен член САУ «Авангард» Андрей Еньков.

«Акрос Юнистрой» учрежден в 2010 году, основной вид деятельности — подготовка строительной площадки. Среди работ, которые выполняла компания, также демонтаж зданий, дробление железобетона, земляные работы и др. Среди заказчиков — «Газпром нефть», «Росэнергоатом», КИНЕФ и др. «Акрос Юнистрой» участвовал также в строительстве скоростной автодороги Москва — Петербург (заказчик — ООО «Магистраль двух столиц»), демонтаж зданий ВМА на Боткинской ул., благоустройство территории Завода горячего цинкования (пос. Федоровское в Тосненском районе).

«ЛЕНСПЕЦСТРОЙ» ОБЯЗАЛИ ДОПЛАТИТЬ 74,2 МЛН РУБЛЕЙ

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти решил взыскать с ООО «ЛенСпецСтрой» в пользу ООО «Управляющая компания «Мурино» в общей сложности 74,2 млн рублей.

Это задолженность и неустойка по двум договорам подключения к сетям водоснабжения и водоотведения.

Объектом подключения является многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ленобласть, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», уч. 13 (это часть квартала «Ленинградская перспектива»). Управляющая компания выполнила работы, но оплачены они были лишь частично.

НАГРАЖДЕННЫ ИНВЕСТОРЫ И ОРГАНИЗАТОРЫ ДНЯ СТРОИТЕЛЯ

В начале сентября состоялось итоговое заседание Оргкомитета по подготовке и проведению Всероссийского профессионального праздника «День строителя–2017». Благодарности от Союза строительных объединений и организаций и правительства города были вручены инвесторам и организаторам праздника.

Церемония награждения прошла в Большом аукционном зале Фонда имущества Санкт-Петербурга. Благодарности за подписями вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента СОО И.Н. Албина и почетного президента СОО А.И. Вахмистрова инвесторам и организаторам «Дня строителя–2017» вручили заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский и Александр Вахмистров.

На церемонии награждения было отмечено, что организация профессионального праздника строителей в Санкт-Петербурге по праву может считаться образцовой в масштабах всей России. Нигде больше в стране этот праздник не собирает столько участников. В этом году в Северной столице в праздничных мероприятиях приняли участие в общей сложности более 10 тысяч человек, и петербургский День строителя по праву претендует войти в книгу рекордов России как самый массовый строительный праздник. Неудивительно, что в Российском союзе строителей, изучив петербургский опыт,

рекомендовали всем своим территориальным отделениям использовать его при подготовке будущих мероприятий.

Организовать и провести столь масштабные торжества невозможно без помощи строительного сообщества. Теплые слова благодарности были произнесены на церемонии награждения в адрес всех строительных организаций, в той или иной степени принявших участие в подготовке праздника.

В первую очередь благодарственные письма были вручены генеральным партнерам праздника: компании «Эталон ЛенСпецСМУ», входящей в группу «Эталон», и группе компаний «КВС».

Большую лепту в организацию праздничных мероприятий внесли также «Группа ЛСР», компании «РосСтройИнвест», «ЦДС», «ЕвроМонолит», «Метрострой», «Строительный трест», холдинг Setl Group, «Главстрой-СПб», «Капиталстройиндустрия», «Петроком», «ЮИТ Санкт-Петербург», «МегаМейд», «Дальпитерстрой», КБ «ВигС», строительная компания «Мир», группы компаний «Пионер», «Лидер Групп», «Полис Групп», СПб ГАУ «Центр государственной экс-



пертизы, Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга», «Ярмарка недвижимости», а также банк «Открытие» и многие-многие другие предприятия и организации Северной столицы.

Отдельные слова благодарности были сказаны в адрес информационных партнеров «Дня строителя-2017», освещавших как ход подготовки, так и сами праздничные мероприятия. Благодарственные письма вручены генеральному информационному партнеру праздника – газете «Строительный еженедельник», официальному информационному партнеру – газете «Кто строит в Петербурге», и стратегическому

информационному партнеру – журналу «СТО. Строительство. Технологии. Организация».

Тем временем Союз уже приступил к плановой работе и готовит главные осенние события в общественной жизни петербургских строителей. Прежде всего это практическая конференция «Развитие строительной отрасли СПб и ЛО», которая пройдет 2 ноября, и Съезд строителей, намеченный на 7 декабря. Главными темами для обсуждения на них станут изменения в федеральном законодательстве, регулирующем строительную отрасль. В первую очередь это, конечно, изме-

нения в законе о долевом строительстве и реформа СРО, о которых сегодня активно дискутируют в строительном сообществе.

Проблемам изменения строительного законодательства будет также посвящена серия круглых столов, которая пройдет в октябре-ноябре в Контактном центре строителей. Участники обсудят работу компенсационного фонда в долевом строительстве, реформу саморегулирования в строительстве, проблемы малого и среднего строительного бизнеса. Расписание круглых столов в ближайшее время появится на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВОСТИ

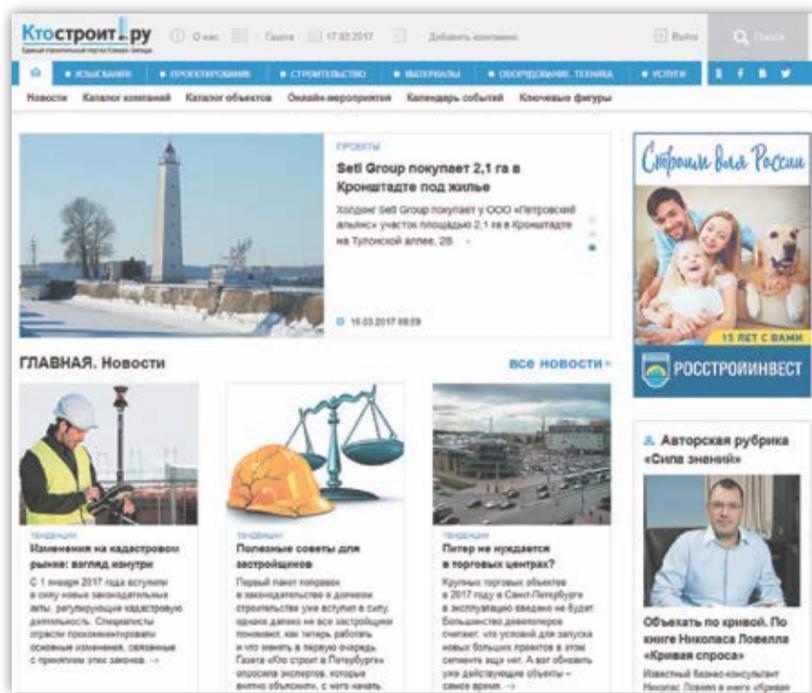
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА

КОМПАНИИ

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



НОВЫЕ

ВОЗМОЖНОСТИ

ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ

СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroit.ru

Узнайте подробности по телефону 333-07-33
или напишите на почту: info@ktostroit.ru



СМОТР

На Дворцовой площади прошел традиционный смотр уборочной техники. Готовность дорожных предприятий и организаций Санкт-Петербурга к работе в зимний период проверил губернатор Георгий Полтавченко.

в Петербурге Кто строит

25 сентября 2017 г. № 36 (533)
Издается 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@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацга
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева

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-5621

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 22.09.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз», 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Поздравляем» публикуются на правах рекламы.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

ЖДИТЕ!
Мы приведем
30 000
покупателей

**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**
WWW.Y-EXPO.RU

**27-29
октября**

ЭКСПОФОРУМ

Организаторы:



Спонсоры:



**X КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017**

**ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ**



строительную
компанию



ипотечный банк



риэлторское
агентство



жилой комплекс

10 мая —
30 сентября

**ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ
НА DOVERIEKONKURS.RU**

Партнеры:



Информационный партнер:

