



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



Смольный  
ищет партнера для  
серьезных отношений

СТР.  
4



Девелоперы уверены, что  
процесс редевелопмента  
не остановить

СТР.  
10-11



Кто должен доплачивать  
за площадь готовой  
квартиры

СТР.  
13



Российский Союз  
строителей отмечает  
25-летний юбилей

СТР.  
15



## МУЗЕЙ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Катерина Сухих

Музей Арктики и Антарктики ищет инвесторов для строительства дополнительного музейного комплекса в Кронштадте. Проект планируется реализовать по схеме ГЧП. Его стоимость предварительно оценивается в 1 млрд рублей.

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 3

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 13 ИЮЛЯ

### ИННОВАЦИЯ

**39,3 млн Р**

субсидий выделено на поддержку малых и средних предприятий, являющихся участниками городских кластеров, в том числе на открытие городского Центра прототипирования для инновационных компаний. Он откроется осенью на базе бизнес-инкубатора «Ингрия». Заявка Петербурга, была одобрена Минэкономразвития РФ. Услугами центра смогут воспользоваться до 50 стартапов из различных сфер деятельности.

### ТОРГИ

**РАД продает участок площадью 2,3 га под строительство объекта розничной торговли, торгового или складского комплекса во Всеволожском районе, массив «Ольгино – 2».** Полезная площадь застройки составляет около 28 тыс. кв. м. Начальная цена – 35 млн рублей. На продажу также выставлен земельный участок площадью 1 га под строительство производственно-складского комплекса в Карабельках. На участок утверждена документация по планировке квартала. Начальная цена – 25 млн рублей. Имеется возможность подключения обоих участков к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, водо- и газоснабжения).

### ЗАКОН

**Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал документ о правилах направления средств маткапитала на улучшение жилищных условий, что позволит избежать мошенничества.** Действует закон, который упорядочил получение займов. По словам премьера, постановление приводит в соответствии с этим законом правила направления средств материнского капитала на улучшение жилищных условий. Это важно, чтобы материнский капитал все-таки не превращался в банальную «обналичку», да еще и которой занимаются различные коммерческие структуры.

### ГОРОД

**На территории Петропавловского пляжа может появиться зона отдыха с деревянными настилами, игровыми зонами для детей, а также большим плавучим бассейном.** Такой вариант обустройства Заячьего острова предложили московские и петербургские архитекторы из бюро Wowhaus и Rhizome. Информацией о проекте в своем микроблоге Twitter поделился вице-губернатор Игорь Албин. Отмечается, что сам вице-губернатор идею одобрил и пообещал, что она будет реализована в следующем году. На создание бассейна может быть затрачено около 30 млн рублей.

## ВТОРНИК 14 ИЮЛЯ

### АРБИТРАЖ



**Арбитраж Петербурга и Ленобласти провел заседание по иску областного КУГИ к ООО «Племенной завод «Лесное».** Принято решение отказать истцу в удовлетворении иска в полном объеме. Поводом для иска стал тот факт, что ООО «Племенной завод «Лесное» принадлежит ООО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент», в составе акционеров которой присутствуют иностранные юридические лица. Истец ссылался на № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которому участки сельскохозяйственного назначения не могут находиться в собственности иностранных лиц и российских компаний, где иностранцам принадлежит более 50% капитала.

### ИНСТИТУТ

**Президент РФ Владимир Путин подписал закон о формировании единого института развития в жилищной сфере.** Структура создана на базе ОАО «Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию». В нее вошли Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, АИЖК и ОАО «Страховая компания АИЖК». Закон допускает вхождение в новый институт других организаций, в том числе кредитных. Единый жилищный институт призван повысить доступность жилья, эффективность управления в жилищной сфере и привлечь инвестиции в ее развитие.

### ЗАКОН

**Президент подписал федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».** Теперь будет создана единая федеральная система в сфере госрегистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Предусматривается ведение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исключительно в электронной форме. Документ также предполагает осуществление госрегистрации прав, возникающих в силу закона, без заявления правообладателя или правоприобретателя на основании сведений, поступающих в порядке информационного взаимодействия от иных органов публичной власти и нотариусов.

## СРЕДА 15 ИЮЛЯ

### ОБЪЕКТ

**1,265 млрд Р**

будут выделены из федерального бюджета на строительство Центра доклинических исследований ГБУ «СЗФМИЦ им. В.А. Алмазова». Он появится в 2016 году на Долгоозерной улице. Площадь объекта составит 10 тыс. кв. м. Центр исследований включает в себя лабораторный комплекс, а также питомник для подопытных животных. Предполагается, что здесь будут содержать рыб, крыс и мышей, лягушек, мини-свиней и обезьян.

### ПОПРАВКИ

**Минприроды подготовило поправки в Лесной кодекс РФ, позволяющие возводить объекты для туризма в лесах и огораживать их. Необходимость этого в министерстве объясняют тем, что запрет легально строить в лесах порождает поток обращений о переводе земель лесного фонда в земли иных категорий.** Это, по мнению чиновников, ограничивает развитие «организованного туризма» и мешает инвестициям. Чиновники хотят разрешить строительство и эксплуатацию объектов, которые не связаны с лесной инфраструктурой, в том числе в охранных и санитарно-защитных зонах. В этих местах, если поправки будут одобрены, появится возможность выборочной или сплошной рубки деревьев, кустарников или лиан.

### ЗАКОН

**Минстрой доработал проект постановления Правительства РФ «Об утверждении требований по приспособлению жилого помещения с учетом потребностей инвалидов»** на основании замечаний и предложений, полученных от Всероссийского общества инвалидов, института профессиональной реабилитации и подготовки персонала «Реакомп» и департамента градостроительной политики города Москвы. Документ содержит общие требования к обустройству прилегающей территории, крылец, входных площадок, внеквартирных коридоров, дверей и дверных проемов. Отдельные требования прописаны по приспособлению жилого помещения. Проект также предполагает возможность реализации дифференцированных требований с учетом потребности инвалида и оценки возможности приспособления жилого помещения.



## ЧЕТВЕРГ 16 ИЮЛЯ

### РЕФОРМА

**Здание бывшего ресторана «Охотничий домик», находящееся в Удельном парке со стороны проспекта Энгельса, приспособят под социально-культурные цели. В 2002 году объект был передан ООО «Трансатлантика» для реконструкции в рамках инвестдоговора.** Работы должны были завершиться в июле этого года, однако компания не выполнила свои обязательства, ссылаясь на проблемы с бывшим владельцем здания и оформлением участка. В настоящий момент здание находится в полуразрушенном состоянии, но доступ в него не ограничен.



### ПРОЕКТ

**2,4 млрд Р**

**составляет стоимость строительства моста в створе Яхтенной улицы.** Город разработал проектную документацию и получил положительное заключение экспертизы по технической части проекта и сметной документации моста в створе Яхтенной улицы. КРТИ, Комитеты по строительству и по инвестициям совместно с инвестором Spicer Oppenheim Limited разработали дорожную карту проекта. Срок реализации проекта – май 2017 года. КРТИ передал Комитету по инвестициям проектно-сметную документацию. Вице-губернатор Игорь Албин поручил до 20 июля подготовить подробный план мероприятий по строительству моста. Координировать «дорожную карту» проекта будет Комитет по инвестициям.

### ДАТА

Ленэнерго отмечает 129 лет со дня основания. 16 июля 1886 года император Александр III подписал устав «Общества электрического освещения» в Санкт-Петербурге. Дату также принято считать началом «электрической» эры России. «На новом этапе Ленэнерго предстоит решить непростую задачу – стать флагманом электросетевого комплекса России, компанией будущего, использующей передовые технологии в области энергосбережения и электробезопасности. Для ее выполнения имеются все технические возможности. Но самая большая ценность Ленэнерго – это ее сотрудники. Высококвалифицированные инженеры, мастера участков, электромонтеры, релейщики, водители. Цели, стоящие сегодня перед коллективом, требуют высокого уровня ответственности и профессионализма от каждого из нас», – отметил генеральный директор ОАО «Ленэнерго» Андрей Сизов.

## ПЯТНИЦА 17 ИЮЛЯ

### ЗАКОН

**Губернатор Георгий Полтавченко подписал закон о внесении изменений в Генеральный план Санкт-Петербурга.** Как сообщает депутат Заксобрания Борис Вишневецкий, подписан документ 13 июля и вступит в силу через 10 дней после его официального опубликования.

### КАПРЕМОНТ

**Минстрой намерен освободить одиноких пенсионеров от уплаты взносов за капремонт.** Как заявил Михаил Мень, соответствующий законопроект будет внесен на рассмотрение Госдумы в осеннюю сессию. Минстрой предлагает возложить обязанность по уплате взносов на муниципалитеты, но при заключении соответствующего договора. «Очевидно, что пенсионеры у которых нет наследников, тратя сегодня средства из своих невысоких пенсий на взносы на капремонт, капитализируя, деля дорожку свое жилье, фактически инвестируют в жилье, которое достанется потом государству. В этих условиях Минстрой считает справедливым освободить одиноких пенсионеров, не имеющих наследников от обязанности платить взнос на капремонт», – заявил министр.

### СИСТЕМА

**Комитет по природопользованию намерен создать систему видеомониторинга, которая сможет оперативно и автоматически обнаруживать очаги возгорания в лесах.** В частности, планируется установить 8 купольных камер высокого разрешения на вышках сотовых операторов. Итоги конкурса на определение подрядчика подведут в начале осени 2015 года. В Комитете уточняют, что система охватит Молодежное, Кипенское, Комаровское, Сестрорецкое, Песочинское, Приморское лесничества и все особо охраняемые природные территории Санкт-Петербурга.

### ЗАКОН

**В среднем застройщики Петербурга фиксируют двукратное падение объемов продаж жилой недвижимости в первом полугодии по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.** Так, компания «ЛСР» продала на 53 % площадей меньше в элитном и массовом сегментах. О сокращении реализованных площадей на 56 % говорит компания Etalon. «Главстрой-СПб» заявляет о снижении объема продаж примерно на 40 %. При этом Андрей Молчанов, совладелец ЛСР, и Вячеслав Заренков, президент Etalon, сошлись во мнении, что рост цен на жилье в 2015 году не прогнозируется.

## ОБЪЕКТ

## МУЗЕЙ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

НАЧАЛО НА СТР. 1



Схема государственно-частного партнерства по реализации комплекса в данный момент прорабатывается. Среди потенциальных инвесторов ру-

## ЦИФРА

**11 млн рублей** заработал в прошлом году музей Арктики и Антарктики.

**73 тысячи человек в год** – посещаемость музея.

ководство музея называет предприятие «Газпром нефть».

«Компания хочет принять участие в разработке интерактивной экспозиции, демонстрирующей работу буровой платформы «Приразломная», – поясняет Виктор Боярский, директор Российского государственного музея Арктики и Антарктики. – Ведутся переговоры и по дальнейшему участию инвестора в проекте».

На территории сухого дока Кронштадтского морского завода планируется развить дополнительную экспозицию, посвященную истории освоения Арктики и Антарктики в XX–XXI веках. Для этого необходимо построить новое здание музея, площадью 4 тыс. кв. м. Кроме того,

в Петербург из Мурманска уже в следующем году должны перевезти ледокол «Арктика» и переоборудовать его под музей. Таким образом, площадь музейной территории должна составить около 30 тыс. кв. м.

Общая стоимость проекта оценивается в 2 млрд рублей. Однако половину этой суммы на транспортировку и переоборудование ледокола музеем могут выделить из федеральной программы радиационной безопасности. Как отметил Виктор Боярский, на утилизацию ледоколов «Сибирь» и «Арктика» в программе заложено 2,3 млрд рублей. Возможно, часть этих денег удастся получить на сохранение и реконструкцию корабля.

Ежегодное содержание и обслужи-

## КСТАТИ

## КУЛЬТУРНЫЙ ОПЫТ ГЧП

Год назад председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко призвала российские музеи активнее привлекать внебюджетные средства, используя для этого, в том числе, механизмы государственно-частного партнерства. В Петербурге такие проекты появлялись, однако до реализации дело так и не дошло. На условиях государственно-частного партнерства предполагалось возродить крепость Орешек. Русская православная церковь была готова включиться в проект и создать на территории музея храм. Фонд развития культуры и образования, в попечительский совет которого входит губернатор Полтавченко, предложил превратить территорию крепости в культурно-археологический парк. Обе организации искали инвесторов – только на то, чтобы привести остров в порядок требовалось почти 8 млрд рублей. Однако на сегодняшний день никакие работы в крепости не проводятся, на реставрацию денег никто не выделил. К 70-летию Победы музей за свой счет провел работы по сохранению внешнего вида мемориального комплекса.

Непонятна дальнейшая судьба музея по сказкам Александра Пушкина, который планировалось построить в Буферном парке по схеме ГЧП. Для реализации задумки парк был исключен из списка зеленых насаждений общего пользования. По данным компании «Качкин и Партнеры», консультирующей СПб ГУ «Агентство стратегических инвестиций» в создании «Музея Сказки», комплекс должен состоять из интерактивной экспозиции, игровой зоны и необходимой инфраструктуры. Стоимость проекта составляет порядка 500 миллионов рублей, окупаемость – около 10–12 лет. Желание подключиться к созданию музея выразило ОАО «РЖД». Компания дополнила проект своей концепцией парка аттракционов. Однако на сегодняшний день идея сказочного музея реализована только на бумаге.

С помощью инвесторов три года назад город планировал построить музей современного искусства в Купчино. Под объект даже был зарезервирован земельный участок в квартале № 27, ограниченном Будапештской улицей, Малой Каштановой аллеей и Пловдивской улицей. Частные деньги в проект так и не пришли.

Более успешен в части ГЧП опыт Ленобласти. На условиях государственно-частного партнерства ведется строительство нового музейного комплекса «Дорога жизни» во Всеволожском районе. Стоимость проекта – 200 млн рублей. Половину денег выделяет правительство региона, 50% – компания «АБР-Менеджмент».

вание «Арктики» потребует еще около 80 млн рублей. Сейчас ведутся переговоры со Смольным о выделении этих средств из городской казны.

«В нашем городе действует новая валюта – «Халк». В честь знаменитого футболиста. Получается, пол-«Халка» нам хватит на содержание музея в течение 20 лет», – замечает г-н Боярский.

Если найдутся инвесторы, то «Творческая архитектурная мастерская Гаврилова В. А.» готова построить музейный комплекс за два года. При этом основная экспозиция музея Арктики и Антарктики

останется в здании на улице Марата, 24 а.

«Даже при худшем стечении обстоятельств в ближайшие 8–10 лет музей продолжит работать в центре города, – пояснил Виктор Боярский. – Церковный приход не первый год требует вернуть им здание на Марата, однако у организации нет охранных обязательств, то есть содержать историческое здание они просто не смогут».

Сейчас музей Арктики и Антарктики существует на деньги Минфина – 9,5 млн рублей в год. Еще 3,5 млн поступает в виде субсидий из Министерства культуры.

## ЗАКОН

Президент узаконил уголовную ответственность кадастровых инженеров.

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, подразумевающий уголовную ответственность кадастровых инженеров за внесение заведомо ложных сведений в документы для госрегистрации объектов недвижимости. Данный ФЗ принят Госдумой 30 июня и одобрен Советом Федерации 8 июля. Он направлен на совершенствование механизма ответственности за нарушение установленных правил о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Уголовный кодекс РФ дополнен статьей 170, предусматривающей ответственность кадастрового инженера за умышленное внесение заведомо ложных сведений в документы, на основании которых осуществляется государственная регистрация объектов недвижимости, в случае если такое деяние причинило крупный ущерб гражданам, организациям или государству, говорится в сообщении.

Кроме того, преступлением признается не только умышленное искажение сведений государственного кадастра недвижимости, но и то же деяние в отношении сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отмечается в материалах.

Квартиры на первых этажах могут запретить переводить в нежилой фонд.

Квартиры на первых этажах домов собственникам могут запретить переводить в нежилой фонд. Как рассказал замглавы Госжилинспекции Юрий Кузин, когда законодатели выйдут с каникул, этот вопрос, наверняка, будет поднят. Сейчас идет выяснение обстоятельств обрушения дома по ул. Куйбышева, 103 в Перми. Велика вероятность, что ЧП произошло из-за незаконного изменения конструкций дома. К трагедии могла привести перепланировка одной из квартир, используемой под офис.



Санкт-Петербургский городской филиал  
Государственного автономного учреждения  
«Московская государственная экспертиза»

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

бесплатные консультации  
гибкая ценовая политика  
сокращенные сроки

Пройдите экспертизу и получите  
разрешение на строительство в подарок

195112, Санкт-Петербург,  
пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918  
www.expmos.ru

## ДОЛГОСТРОЙ

СМОЛЬНЫЙ ИЩЕТ ПАРТНЕРА  
ДЛЯ СЕРЬЕЗНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Светлана Лянгасова

Лишь одна компания согласилась стать партнером Смольного в вопросе решения проблем обманутых дольщиков ГК «Город». Проект по достройке двух объектов стоимостью почти 2,2 млрд рублей взял на себя «Проммонолит». Чиновники отмечают, что это только начало, а к 10 сентября 2015 года за каждым подобным объектом будет закреплена конкретная компания с четким графиком работ. Осталось лишь уговорить застройщиков.

«Не все так просто, как нам бы хотелось. Идет сложный диалог с потенциальными партнерами по завершению проблемных объектов», – констатировал Игорь Албин, вице-губернатор Санкт-Петербурга, на собрании обманутых дольщиков. – Из двух компаний, с которыми мы провели переговоры, только «Проммонолит» согласился на наши условия».

«Проммонолит» взялся за достройку двух жилых домов и двух паркингов. Укрупненные расчеты говорят о затратах в размере 2,2 млрд рублей. При этом не разглашается, что именно подрядчик получит в качестве компенсации от властей. «Договор фактически составлен и находится в стадии согласования», – указывает Елена Жернакова, советник вице-губернатора. Руководство «Проммонолита», в свою очередь, заявляет о собственной заинтересованности. «Мне этот объект еще нужнее, чем вам (дольщикам – прим. ред.), потому что у меня в него вложены активы на 400 миллионов рублей», – комментирует ситуацию Станислав Комаров, генеральный директор компании «Проммонолит».

В возведении жилых комплексов ГК «Город» принимали непосредственное участие «Проммонолит» и «КВС» в качестве подрядчиков. Этим компаниям власть в первую очередь и предложила взять на себя достройку проблемных объектов. «КВС» пока рассматривает предложение. Я не могу за них ответить, но что-то им, наверно, мешают (принять решение – прим. ред.), – поясняет Михаил Демиденко, не уточнив, какую именно компенсацию город предлагает застройщику. –



В каждом случае это будет решаться индивидуально».

Как мы писали ранее, недобросовестные компании должны переуступить право на достройку проблемных объектов ГУПу «Ленторгпрогресс» (см. статью «ГУП для недостроен» в газете «Кто строит в Петербурге» № 25 от 06.07.2015). Далее предприятие будет подбирать партнеров из числа добросовестных застройщиков, которые возьмут на себя завершение работ и передачу квартир дольщикам. Взамен партнер получит компенсацию. Правительство Петербурга предлагает три механизма поддержки. Это помощь в кредитовании, закупка квартир для очередников на средства бюджета и предоставление участка. «Денег в этой схеме нет. Мы заинтересованы в том, чтобы направить минимальные средства на завершение строительства. Это интересы бюджета: дать преференции, поддержать партнера, но при этом сэкономить деньги», – подчеркивает Игорь Албин. «Структуры, которые помогут со стороны оформления тех или иных документов или финансово, получают преференции в дальнейшей работе со стороны правительства города», – подтверждает Виктор Миненко, главный федеральный инспектор по Санкт-Петербургу.

По мнению участников рынка, самым привлекательным станет выделе-

ние земель. Однако, несмотря на первые соглашения, земли будут выдавать не сразу. «Мы пока просто описали преференции, но никаких земельных участков еще никому не выдается. Финансовая модель будет сформирована к сентябрю. Параллельно будут рассматриваться другие способы компенсации», – указывает Вячеслав Якин, глава ГУП «Ленторгпрогресс». Отметим, что чиновники намерены получить средства на достройку от продажи оставшихся квартир и машино-мест в паркингах, а также со счетов недобросовестных застройщиков при содействии правоохранительных органов.

На данный момент в активную стадию переходят переговоры с другими участниками рынка. «Мы предложили сотрудничество семнадцати строительным компаниям. Все еще размышляют», – уточнил г-н Демиденко. По словам Игоря Албина, это в первую очередь те компании, которые работают на бюджетных заказах. «В течение месяца 50% проблемных объектов должно быть охвачено с пониманием компаний, которые выступают нашими партнерами по завершению работ», – обозначил сроки вице-губернатор, добавив, что следующим станет «Кристалл Полю-

стро»». До 10 сентября для каждого проблемного объекта будет определен партнер. «В числе проблемных застройщиков – «ПСМ Классик», «Титан», «Импульс» и «Питер Констракшен», – добавляет Михаил Демиденко.

Отдельный вопрос касается определения цены достройки. Сметы на проведение работ будут составлять как для бюджетных строек. «Чтобы ни у кого даже желания не было использовать коммерцию в достройке проблемных объектов», – поясняет Вячеслав Якин. На данный момент сделаны укрупненные расчеты для двух объектов ГК «Город» с паркингами. Для сдачи в эксплуатацию первого требуется 883 млн рублей, второго – 1367 млн рублей. Окончательные цифры по всем проблемным долгостроям будут известны к 10 сентября. Отсту-

## КСТАТИ

ДОСТРОЙКА проблемных объектов будет идти через ГУП «Ленторгпрогресс».

пать от этой цены будущие партнеры не смогут.

Чиновники не скрывают, что намерены удешевить первоначальный проект. «Да, мы будем изменять отдельные проектные решения, в частности, по парковочному пространству. Это обременение для проекта, – заявил вице-губернатор. – Наша задача достроить жилье с отделкой эконом-класса».

При этом с партнеров снимут часть соцнагрузки. Последние несколько лет подобные объекты застройщики возводили на свои деньги и передавали городу. «Такая практика продолжает существовать, но в данном случае социнфраструктуру и дороги будем возводить за счет бюджета», – говорит Олег Агеев, первый заместитель главы Комитета по строительству. – Не можем и эту нагрузку на партнеров вешать. Им бы тот объем поднять». Например, в ЖК «Ленинский парк» появятся два детских сада, школа, станция Скорой помощи и центр дополнительного образования. Часть объектов уже запроектирована, остальные только готовятся к процедуре. Игорь Албин дал поручение провести все необходимые мероприятия в течение месяца. Также в поправках к бюджету будет предусмотрено выделение 160 млн рублей на строительство улично-дорожной сети. Первые объекты необходимо сдать в эксплуатацию в конце 2016 года.

## ЦИФРА

17 СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ Санкт-Петербурга в списке потенциальных партнеров.

26 ДОЛГОСТРОЕВ в списке проблемных объектов.

## ПЕРВЫЙ «ЛОТ» ПО ДОСТРОЙКЕ

ДВА ЖИЛЫХ ДОМА С ПАРКИНГАМИ, строительство которых вела ГК «Город». Степень готовности зданий 70% и 54%. Практически все квартиры уже проданы или забронированы, реализована часть машино-мест. По укрупненным расчетам, затраты на достройку составят 883 млн рублей и 1367 млн рублей соответственно.

Достроить объекты согласилась компания «Проммонолит». Размер компенсации не разглашается, а договор находится в стадии согласования.

## НОВОСТИ КОМПАНИИ

«Трансстрой» автоматизировал закупочные процедуры для строительства стадиона.

Компания «Трансстрой» и электронная торговая площадка B2B-Center завершили процесс автоматизации закупочных процедур для аренды и электродопо в Санкт-Петербурге. Перевод части закупок компании «Трансстрой» на электронную торговую площадку позволил застройщику привлечь новых поставщиков, подрядчиков и снизить стоимость контрактов. С апреля 2014 компании провели около 50 торговых процедур на поставку строительных материалов, оборудования, металлоконструкций и выполнение строительно-монтажных работ. Благодаря переводу закупок на электронную фор-

му, компании удалось расширить круг подрядных организаций для проведения сложных строительных работ на уникальных объектах.

ВЭБ создаст своего девелопера.

Внешэкономбанк (ВЭБ) может объединить все свои активы в сфере недвижимости в единую компанию. Сегодня недвижимостью банка управляют разные компании. Так, в портфель «ВЭБ инвест» входят ТК «Новинский пассаж», коттеджный поселок Family Club, ТЦ «Сибирский молл» и новосибирский бизнес-центр «Новая высота», а также проект МФК на 317 тысяч кв. м на месте часового завода «Слава» рядом с Белорусским вокзалом.

Другая структура Direct Finance – контролирует девелоперскую компанию Rose Group, в портфеле которой универсам «Цветной» и строящийся в Красногорском районе Подмоскovie микрорайон «В лесу». Только московская коммерческая недвижимость ВЭБа стоит больше 550 миллионов долларов.

O2 Group перейдет на работу по договорам долевого участия.

В компании принято решение о постепенном переходе на схему реализации жилья по ДДУ. Ранее приобретение недвижимости в проектах O2 Group осуществлялось путем вступления

в жилищно-строительный кооператив. «За последние годы компания значительно увеличила объемы строительства, и на данном этапе развития переход на реализацию инвестиционно-строительных проектов по ДДУ представляется нам логичным шагом. К этому решению мы подошли, действуя на опережение некоторых законодательных инициатив. Также все специальные программы господдержки адресованы только на проекты, которые реализуются по договору долевого участия. И это безусловно задает тренд развития для строительных компаний», – отмечает Председатель совета директоров O2 Group Виктор Осокин.

ИТОГИ

# НАПРЯЖЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Катерина Сухих

**Почти три месяца управляющие компании Петербурга функционируют в рамках закона о лицензировании. Никаких изменений в ежедневной работе УК пока не произошло. Однако игроки отрасли уверены, битва за рынок объемом более 26 млрд рублей развернется в ближайшие год – два.**

Мысль о том, что цель лицензирования – поделить рынок между государственными жилкомсервисами, прозвучала еще в конце прошлого года (см. статью «Непрозрачная комиссия с большими возможностями» в газете «Кто строит в Петербурге» № 51 от 29.12.2014). В мае, когда завершился основной этап выдачи лицензий, стало ясно, что основные игроки рынка устояли. Отсеялись компании с очевидными проблемами – банкротящиеся ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» и ООО УК «Жилкомсервис», один из руководителей которого обвиняется по статье «Самоуправство». А также двенадцать УК, которые в принципе не стали подавать заявление на получение лицензии.

Зато под удар попадут частные УК, обслуживающие небольшое количество домов. У многих просто не хватит средств, чтобы погасить штрафы, налагаемые инспекцией.

Соглашается с этой точкой зрения и Наталья Грекова: «Часто требования Инспекции к управляющим компаниям выставляются очень жесткие или просто невыполнимые. Думаю, в дальнейшем нас ждет масса судов с участием УК, которые пытаются отстоять свое право на управление домами».

Игорь Богомаз, генеральный директор УК «ДомСервис» отмечает, что каждый инспектор трактует требования закона о лицензировании по-своему, и порой это переходит грани разумного. Многие компании почувствовали это в процессе получения документа, и многим в этих условиях предстоит работать дальше.

Между тем, Юрий Кузин, замглавы Госжилинспекции Санкт-Петербурга, отметил, что страх потерять лицензию заставляет управляющие компании оперативно реагировать на жалобы собственников.

«Лишение лицензии УК возможно только в том случае, если не выполняются предписания Инспекции. Зная об этом, компании все заявки отработывают. Практики отзыва лицензии в нашей стране пока нет, так что, предполагаю, это будет весьма непростой процесс», – говорит г-н Кузин.

Специалисты управляющих компаний «Управление комфортом» и «Сити Сервис» констатируют, что, в конечном счете, лицензирование может серьезно затормозить развитие рынка управления. Ведь создать проблемы в доме может один активный жалобщик. В ответ на его обращения инспектор ГЖИ будет за день выписывать по несколько протоколов, не давая компании работать.

Игроки рынка не исключают, что в будущем многие дома просто перейдут на самостоятельное управление, создав ТСЖ.

**ЦИФРА**

**23 УК** получили лицензию в Петербурге.

**14 компаний** покинули рынок на сегодняшний день.

Для **20 домов** еще не выбрана по конкурсу новая управляющая компания.

Казалось бы, управляющие компании, получившие документ могут расслабиться. По большому счету в их работе ничего не изменилось. «Разве что бумажной волокиты стало чуть больше», – отмечает Наталья Грекова, начальник отдела по работе с населением ООО «А&Е «Управляющая Компания «Уютный Дом». – Усложнилась процедура включения домов в Единый реестр управления, в связи с этим больше приходится готовить документации».

Однако напряжение на рынке не ослабевает. Игроки отрасли уверены – в ближайшее время лицензии потеряют небольшие частные УК, управляющие новыми, а значит, наиболее прибыльными домами.

«Механизм лицензирования таков, что передел рынка вполне может произойти в будущем», – отмечает Александр Серебряков, генеральный директор ЗАО «Сити Сервис». – Например, я уверен, что лишать лицензии из-за нарушений государственные жилкомсервисы никто не будет.



ВЛАСТЬ

## ДОЛГОСТРОЯМ НА ЛУНАЧАРСКОГО НАЙДУТ ИНВЕСТИТОРОВ

Ярослав Константинов

**Строительный блок Смольного взялся за устранение двух долгостроев на проспекте Луначарского. В этот раз завершить придется строительство крытого паркинга и административного здания, замершего на уровне 13-го этажа. Оба объекта достались городу «в наследство» от давно обанкротившегося застройщика, что усложняет ситуацию еще сильнее.**



Административное здание (на фото), парковка и жилой комплекс строились компанией «М-Индустрия» на участке, принадлежащем ГУ МВД по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в рамках инвестиционного договора, по которому застройщик обязывался передать МВД определенное количество квартир для сотрудников и пенсионеров внутренних дел. В 2012 году строительство домов завершилось, их ввели в эксплуатацию и заселили, после чего компания обанкротилась. В результате, два объекта остались незавершенными. Сегодня и паркинг, и административное здание законсервированы, однако ограждения постоянно ломают, а внутрь объектов беспрепятственно попадают люди. При этом внутри паркинга сегодня из-за дождей образовался фактически бассейн, в котором плавают мусор.

Как нам рассказал замначальника Управления организации тылового обеспечения ГУ МВД Алексей Гаськов, застройщик передал управлению только 15% от того количества квартир, которое должен был предать, а все остальное распродал. Теперь новый инвестор, поисками которого сегодня занимается город, должен будет компенсировать также и эту часть недополученных квартир, а не только завершить строительство двух замороженных объектов.

В районной администрации отмечают, что «М-Индустрия» сейчас ведет переговоры с компанией «РСК РЭС», которая может стать потенциальным инвестором, однако подробностей этих переговоров пока не разглашают.

Глава петербургского Комитета по строительству Михаил Демиденко пояснил, что для передачи объектов любому новому инвестору, необходимо сначала провести ряд юридических процедур и внести изменения в постановление о предоставлении земельных участков. По словам г-на Демиденко, сегодня и Комстрой и Комитет по инвестициям занимаются подготовкой этих изменений.

Однако найти инвестора – это еще полбеды. Сегодня не понятно, сколько денег ему надо будет вложить в завершение объектов, поскольку, по словам г-на Гаськова, в инвестдоговоре не была прописана стоимость строительства, а «расплатившись» ГУ МВД с застройщиком именно предоставлением земли. Очевидно, свои затраты новый инвестор сможет окупить, взяв оба объекта в эксплуатацию. По крайней мере, именно такую схему рассматривают сегодня в Смольном.

«Я поручил Комитету по строительству разобраться с этой ситуацией и выйти на контакт с заказчиком. Данный земельный участок необходимо будет размежевать и найти механизмы решения этой проблемы», – прокомментировал ситуацию вице-губернатор Игорь Албин. – Недостроенное здание разрушается, что представляет угрозу для жителей микрорайона. С другой стороны, району массовой застройки необходима полноценная парковка, и ее надо вводить в эксплуатацию в течение ближайших двух – трех недель, необходимые консультации будут проведены с участием конкурсного управляющего, заказчика, органов власти. И тогда мы выйдем на конкретные решения».

**СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65  
www.sodstr.ru

**ОТКРЫТА ПОДПИСКА НА ГАЗЕТУ**

Редакция газеты в Петербурге **Кто строит**

предлагает вам **ОФОРМИТЬ ПОДПИСКУ** на печатную и электронную версию газеты.

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

## СИТУАЦИЯ

## ДОКРИЗИСНЫЕ БАНКРОТЫ

Зинаида Литвинова

За прошедшие полгода в нашей стране количество банкротств в строительной сфере в 1,5 раза превысило показатели всего 2014 года. Только в Петербурге застройщиков-должников стало больше на 17%. Игроки рынка предупреждают, что проблемы у этих компаний начались еще год назад, а значит, основной, кризисный, вал банкротств еще впереди.

За первые три месяца этого года Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области зафиксировал увеличение количества дел о банкротстве, в том числе и в строительстве, на 17%.

Как отмечают специалисты компании NAI Besag, причины практически всех нынешних дел о несостоятельности стоит искать в 2014 году. Банкротств, связанных напрямую с кризисом, на рынке пока нет.

«При оценке причин роста банкротств важно учитывать, что объявление компании несостоятельной является следствием ряда длительных процедур, — комментирует Илья Андреев, вице-президент NAI Besag. — В целом, я бы не стал драматизировать, так как отмеченная тенденция, во-первых, может быть следствием не столько процессов, происходящих в рыночной конъюнктуре, сколько банального ухода компаний от финансовых обязательств и ответственности. В целом, это не окажет заметного негативного влияния на рынок недвижимости».

Между тем, самое крупное дело о несостоятельности уже привело к серьезным изменениям на местном строительном рынке — созданию государственного унитарного предприятия, уполномоченного заниматься проблемами обманутых дольщиков. На этом фоне банкротства других застройщиков отошли на второй план. Хотя по некоторым из этих дел ни у дольщиков, ни у контрагентов нет шансов вернуть свои квартиры и многомиллионные долги.

## «ЭВЕРЕСТ»

Застройщик планировал построить ЖК «Новый формат — Север» в деревне Лупполово и «Новый формат — Юг» вблизи поселка Федоровское в Лено-



бласти. Но впоследствии проекты были свернуты. В июне Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признал компанию банкротом. Долги «Эвереста» составляют 108 млн рублей. Среди пострадавших — 40 обманутых дольщиков.

## «ЛАНДЫШИ»

Под угрозой банкротства находится ООО «Павловская усадьба» — застройщик коттеджного поселка «Ландыши» в Тосненском районе. Все 260 домов поселка полностью готовы.

Несостоятельность компании инициирует ООО «Экспо-Трейдinг». «Пав-

ловская усадьба» не может оплатить предприятию 9 млн рублей за работы по строительству временных дорог и ливневого дренажа.

## «НОВЫЙ ГОРОД»

Иск о собственном банкротстве подала компания «Новый город». Застройщик возводит вторую очередь пятиэтажного элитного жилого комплекса Rich'ArtClub-2 в Приморском районе города. В доме запланировано 16 просторных квартир. Сдать ЖК в эксплуатацию планировалось в первом квартале 2017 года.

## «ПЕТРОВСКИЕ САДЫ»

Строительная компания ООО «Прогресс» инициировала собственное банкротство. В данный момент в отношении застройщика введена процедура наблюдения.

Компания занималась строительством коттеджного поселка «Петровские сады» во Всеволожском районе. Проданы или забронированы почти 220 участков. Однако земли поселка находились в залоге у «Мастер-банка». Когда организация потеряла лицензию, Агентство по страхованию вкладов (АСВ) погасило долги банка перед частными

## ЦИФРА

68%

банкротов в строительстве — компании малого бизнеса.

вкладчиками. За это АСВ получило право требовать средства с заемщиков «Мастер-банка».

## ХОЛДИНГ «ПЕТРОТРЕСТ»

Организация занималась строительством трех жилых комплексов на 590 квартир: ЖК «Высоцкое» в Русско-Высоцком сельском поселении Ленобласти, «Трио» в Пушкине и «Капитал Классик» в Колпино. Все дома находятся в стадии строительства. В отношении застройщика введена процедура наблюдения. Комитет по строительству Петербурга утверждает, что держит ситуацию под контролем.

## «ОХТИНСКИЙ КЛЮЧ»

ООО «ЕвроСтрой» — инвестор строительства жилого комплекса «Охтинский ключ» в Мурино — не может вернуть кредиторам 401,8 млн рублей. В том числе, по передаче жилых помещений — 132,9 млн рублей. При этом до сих пор неизвестно, есть ли у компании имущество, чтобы погасить долги.

## «ДУБРОВКА»

Обанкротившийся застройщик «Допуск-0» оставил после себя незавершенный ЖК «Дубровка» на 120 квартир в поселке Дубровка и сданный со строительными дефектами комплекс «Южный» во Всеволожске.

В «Дубровке» должник успел продать около 10 квартир. Денег на завершение строительства у компании нет, но у дольщиков есть шансы вернуть потраченные средства через суд. А вот собственникам квартир в «Южном», скорее всего, придется исправлять недоделки за свой счет.

## ЗАКОН

## САМОВОЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Евгений Иванов

В сентябре 2015 года вступит в силу подготовленный при участии Минстроя закон, который предполагает ужесточение понятия самовольной постройки и условий для признания права собственности на такой объект.

Федеральный закон № 258-ФЗ «О внесении изменений в статью 222 части первой Гражданского кодекса...» подписан президентом и официально опубликован.

По данным Минстроя, региональные и муниципальные власти не в состоянии самостоятельно разрешить ситуацию и недобросовестные застройщики возводят без разрешительных документов многоквартирные дома, таунхаусы, офисные здания, а затем узаконивают эти объекты через суд, добиваясь признания права собственности на самовольные постройки. При вынесении решений по таким искам суды не учитывают выполнение застройщиком требований Гражданского кодекса РФ, в связи с чем, застройщик имеет возможность не вы-

полнять требования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также правил землепользования и застройки. В итоге сложилась практика признания права собственности на самовольные постройки в судебном порядке, фактически направленная на обход требований градостроительного законодательства.

Новый закон уточняет понятие самовольной постройки — здание, возведенное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке или разрешенное использование которого не допускает строительства данного объекта. Если ранее одним из критериев для признания объекта самовольной постройкой было существенное на-

рушение градостроительных и строительных норм и правил, то теперь достаточно любых нарушений, даже незначительных.

Одновременно поправки ужесточают условия, при которых возможно признание судом (или в ином порядке в предусмотренных законом случаях) права собственности на самовольную постройку. Ранее было достаточно, чтобы сохранение постройки не нарушало прав других лиц, а также не создавало угрозы жизни и здоровью граждан. Теперь также необходимо наличие у лица, осуществившего постройку, прав в отношении земельного участка, допускающих строительство на нем такого объекта, и соответствие постройки параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах.

Кроме того, 258-ФЗ определяет права и обязанности органов местного самоуправления по сносу самовольных построек. Согласно закону,

местные органы власти вправе принять решение о сносе объекта в случае его возведения на участке, не предоставленном в установленном порядке для этих целей, если этот участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий или на территории общего пользования, либо в полосе отвода инженерных сетей федерального, регионального или местного значения.

В течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки орган местного самоуправления должен направить лицу, ее осуществившему, копию данного решения, содержащего срок для сноса постройки. Если же лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, местные власти в течение семи дней должны обеспечить опубликование сообщения о планируемом сносе, и только через два месяца после этого объект можно будет снести.

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, уточняющий понятие «самовольная постройка» и регулирующий правовой режим такого объекта в начале прошлой недели.

# СТРОЙКА ПОД 15 ПРОЦЕНТОВ

Любовь Андреева

**Компания LEGENDA обещает частным инвесторам, вложившим деньги в ее жилые проекты, выплатить 15% годовых в рублях за весь срок строительства. Девелопер снимает с частных инвесторов риски в реализации объектов инвестиций и одновременно обеспечивает для себя рефинансирование на начальном этапе строительства. Эксперты считают это либо хорошим маркетинговым ходом, либо способом кредитования в обход банков и под меньший процент.**

«Если рынок вырастет сильнее, то инвесторы смогут сами продать объект с большей выгодой. В любом случае, благодаря нашим гарантиям они обеспечивают себе минимум 45% роста стоимости квартиры за 3 года», — поясняют в компании LEGENDA.

**СПРАВКА**

**ПЕРВЫМ ПРОЕКТОМ**, предложенным частным инвесторам, стал smart-квартал на Комендантском проспекте. Участок 5,3 га выкуплен в собственность в 2014 году. Здесь планируется построить 85 тыс. кв. м жилья. Инвестиции в проект оцениваются в 10 млрд рублей. Квартал спроектирован в три очереди. Реализация первой (50 тыс. кв. м, 6 млрд рублей) началась в апреле 2015 года, заселение запланировано на IV квартал 2018 года. Застройщиком является ООО «Структура», входящее в компанию LEGENDA.

Ставка 15% годовых, установленная компанией, превышает банковскую средневзвешенную ставку по депозитам для физических лиц, которая, по данным ЦБ, составляет менее 12% годовых в рублях.

«Это вполне рыночная на сегодня стоимость заемных средств для девелопера, и выплата процентов частным инвесторам не ляжет на компанию дополнительным бременем», — рассказывает исполнительный директор LEGENDA Алексей Клюев.

По мнению Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», эта акция на рынке беспрецедентная и направлена на то, чтобы выделить продукт среди аналогичных предложений. «Точно отследить долю инвестиционных сделок невозможно, так как цели покупателей жилья постоянно меняются. Кто-то приобретает жилье с целью продажи, но не реализует его. Кто-то, наоборот, планирует жить в квартире, но вынужден сдавать ее в аренду или продать», — по-

ясняет эксперт. По подсчетам консалтингового центра, в среднем доля инвестиционных сделок составляет от 10 до 15%.

«Это оригинальная идея, которая еще раз подтверждает способность руководства компании LEGENDA мыслить нестандартно, именно это и называется креативом в бизнесе. Риски для инвесторов есть, но вполне терпимые. Первый — нужно, чтобы застройщик не исчез с рынка и благополучно завершил строительство дома. Хотя есть гарантия страховой компании, и в случае неудачи инвестор получит номинальную стоимость квартиры. Второй — гарантия роста на 45%. В принципе, это возможно почти безболезненно за счет предоставления большой скидки на покупку такой квартиры на старте и трехлетней инфляции. В любом случае, компания берет на себя обязательства по выплате займа с процентами только в том случае, если в договоре зафиксирована сумма выкупа», — говорит Марина Агеева, руководитель отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема».

Частный инвестор традиционно присутствует в девелоперских проектах в достаточно серьезных пропорциях (до 50%). Люди покупают недвижимость на ранних стадиях строительства, рассчитывая заработать на потенциальном росте цены. Движет ими и желание сохранить средства в случае глобальных потрясений. Однако на этапе продажи квартиры инвесторам приходится тратить время на поиск покупателя, они сталкиваются с изменившейся конъюнктурой и даже с кардинально поменявшимся рынком. «Безусловно, наиболее выгодна покупка на начальном этапе строительства. В особенности, когда действуют так называемые стартовые цены. Чем ближе к концу строительства, тем меньше инвесторов интересуется объектом, так как растет цена, по которой можно приобрести квартиру. В среднем от начала строительства

дом до этапа сдачи в эксплуатацию стоимость квартиры может вырасти на 25–30%, но в отдельных случаях она может вырасти и на 50%», — комментирует г-жа Трошева.

Марина Агеева уверена, что LEGENDA нашла способ растянутого во времени кредитования в обход банков и под меньший, чем в банках, процент. «Однако, кроме финансовой, есть и потребительская составляющая. Покупатели, приобретающие квартиры в этом ЖК, должны понимать, что, скорее всего, жилье здесь приобретается с целью последующей перепродажи, и дом заселится не скоро. Схема интересная и применима к сегментам «эконом» и «комфорт», где лоты недорогие и относительно небольшие. Для бизнес-класса, и тем более, элитки это вряд ли подойдет — тут люди покупают, в основном, для себя», — уточняет она.

**5 САМЫХ ВЫГОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СТРОЯЩУЮСЯ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ**

Эксперты АРИН проанализировали предложения порядка 60 застройщиков Петербурга и выбрали наиболее выгодные для инвестиций объекты первичного рынка. При грамотном подходе к выбору объекта максимальная доходность за год может составить до 25%, а за весь период стройки достигнуть 50%.

Объект	Срок сдачи	Цена покупки, руб.	Прибыль за год	Прибыль за весь период	Прибыль за весь период инвестирования в руб.
ЖК «Охтинская Дуга»	II кв. 2016	1797560	26%	42%	752440 руб.
ЖК «Море»	I кв. 2016	2400000	23%	29%	700000 руб.
ЖК «Солнечный город»	IV кв. 2016	1900000	23%	47%	900000 руб.
ЖК «Краски лета»	IV кв. 2016	1649980	22%	45%	750020 руб.
ЖК «Алые паруса»	I кв. 2017	1850000	22%	51%	950000 руб.

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА  
**РУГК**

**Я выбираю САМОЕ ЛУЧШЕЕ**

Коттеджный поселок

**на Берегу**

+7(812) 383-7777  
www.oaorugk.ru

**г. Сестрорецк, ул. Коробицына, д. 2**

Застройщик «ЗАО «Вэйнетт Трэдинг»  
Продажа осуществляется по договору купли-продажи

КОНКУРС ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО МАСТЕРСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

**«СТРОЙМАСТЕР - 2015»**

Торжественная церемония награждения победителей конкурсов профмастерства к Дню строителя

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС  
**СТРОЙМАСТЕР**

**30 июля 2015 года**  
во Дворце труда (Пл.Труда, д.4) в 16:00  
тел.: (812) 324-99-97

# ЕСЛИ ДИАЛОГ С ВЛАСТЬЮ НАЛАЖЕН

Евгений Иванов

**За последние два года ситуация на строительном рынке Петербурга разительно изменилась. Несколько лет назад строители не понимали, что и как строить, сегодня они отмечают: в отрасли, наконец, сформировались четкие и понятные правила работы. Во многом такие перемены – заслуга специалистов из Комитета по строительству, считают игроки рынка.**

Застройщики отмечают, если диалог с властью налажен, то вести бизнес становится намного проще. Руководители крупнейших строительных компаний, работающих в Петербурге, в числе наиболее важных для рынка изменений, произошедших с момента назначения г-на Демиденко председателем комитета, называют именно тот факт, что сегодня между Смольным и строителями выстроена конструктивная двухсторонняя связь.

«Глава профильного комитета наладил контакт со строительным сообществом, а когда есть контакт, многие вопросы решаются быстрее и легче. Всегда можно позвонить или прийти и детально обсудить какие-то конкретные вопросы, а это дорогого стоит», – говорит генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев.

С ним согласен и Дмитрий Трошенков, генеральный директор «Главстрой-СПб», по словам которого в последние два года взаимодействие компании с комитетом происходило в режиме конструктивного диалога. «Во многом благодаря работе Комитета по строительству удалось наладить эффективные взаимоотношения между девелоперским сообществом и властью, найти разумный компромисс между политикой и бизнесом», – добавляет спикер.

Возможность обратиться за помощью в решении каких-либо вопросов в комитет, по словам строителей, в значительной степени влияет и на количество новых проектов, и на количество сданных квадратных метров. Так, по данным Комитета, на 1 июля 2015 года в Петербурге было сдано



в эксплуатацию более 1,4 млн кв. м жилья, что составляет 53,5% от общего объема запланированного ввода.

За последние два года на рынке сложились довольно четкие требования к застройке, таким образом город уходит от проблем, когда новые

кварталы сдаются без соцобъектов и необходимой сопутствующей инфраструктуры. Это разительно отличается от того, как развивались новостройки ранее, когда главным было не что продавать, а сколько. «Любая отрасль развивается и прогрессирует

только в том случае, когда существуют определенные правила, которые понимают и принимают все участники. Что касается сегодняшних реалий строительного и девелоперского рынка – власть сформулировала правила, но не все игроки их осознали», – гово-

рит Сергей Ярошенко, генеральный директор УК «КВС». По его словам, «яблоком раздора» стал вопрос о необходимости возведения социальной и инженерной инфраструктуры силами застройщика. Здесь девелоперы разделились на тех, кто готов обеспечить застраиваемую территорию социальной инфраструктурой, и тех, кто не в состоянии снабдить свои проекты «социалкой».

Однако тех застройщиков, которые приняли новые требования правительства все-таки больше. Все они отмечают, что создание социальных объектов – это базис, который лежит в основе комфортной жизни в городе. Надежда Сеппенен, заместитель генерального директора Normapp, замечает, что главная заслуга нынешнего руководства строительного комитета как раз в формировании комфортной городской среды в части обеспечения территории новой застройки объектами социальной инфраструктуры. «Хочется отметить постоянное стремление к поиску компромиссных решений, удовлетворяющих запросам и города, и застройщиков», – добавляет она.

Важным изменением, влияющим на жизнь города, эксперты называют мероприятия, которые правительство реализует для решения острых социальных проблем, в числе которых сегодня значатся долгострои и обманутые дольщики, а также расселение хрущевок. Последний пункт, впрочем, пока движется не слишком быстро, но «ускорение» этого вопроса лежит уже на плечах законодательной власти. А вот количество долгостроев сегодня заметно сократилось, и это, по словам генерального директора «Полис Групп» Ивана Романова, заслуга городских властей. «Благодаря усилиям специалистов Комитета по строительству многие замороженные стройки были завершены, и люди наконец-то получили свои квартиры», – говорит он.

16 сентября 2015  
Санкт-Петербург,  
«Park Inn Пулковская»

Регистрация на конференцию: [sroconf.ru](http://sroconf.ru)

## VI Всероссийская научно-практическая конференция «САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Организатор:

Генеральный спонсор:

Официальный спонсор:

При поддержке:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Генеральный интернет-партнер:

Информационные партнеры:



РЫНОК

# ГОТОВИЛИСЬ К ХУДШЕМУ



Елена Чиркова

**Опасения и страхи, с которыми многие застройщики входили в 2015 год, оправдались лишь частично. Несмотря на падение спроса, дома продолжают строиться, а квартиры – продаваться, причем по довольно стабильной цене.**

Начало 2015 года было почти истеричным. Прогнозировались массовые банкротства, уход с рынка небольших компаний, рост цен и заморозка проектов.

**ЦЕНЫ СТАБИЛЬНЫ**

Резкое падение или, наоборот, резкий рост цен на жилье также были довольно популярными прогнозами в начале 2015 года. Сегодня, по оценкам экспертов, зафиксирован практически нулевой процент изменения цен на рынке. «Колебания были: цены могли подняться на 2–3 процента, а в следующем месяце становились ниже. Но в настоящий момент цены стабильны», – замечает директор управления аналитического маркетинга Холдинга RBI Вера Сережина. Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, в свою очередь говорит, что максимальный рост цен на жилье за 6 месяцев не превышал 5%.

По прогнозам агентства недвижимости «Итака», средневзвешенная цена спроса в петербургских новостройках в мае этого года составила 81909 руб./кв.м. В целом же средняя цена за «квадрат» в сегменте эконом-класса сегодня держится на уровне 84–88 тысяч рублей, жилье комфорт-класса можно приобрести за 110–122 тысячи за кв.м. По оценкам RBI,

**ЦИФРА**  
**СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М ЖИЛЬЯ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ**  
**84–88 ТЫСЯЧ** – экономкласс;  
**110–122 ТЫСЯЧИ** – комфорт-класс;  
**165 ТЫСЯЧ** – бизнес-класс;  
**240–390 ТЫСЯЧ** – элит-класс.

средняя стоимость «квадрата» в бизнес-классе составляет 165 тысяч, а в элитном сегменте – от 240 до 390 тысяч рублей. Эксперты «Итаки» считают, что существенных ценовых колебаний в летний период не предвидится.

**СПРОС: УПАЛ – ПОДНЯЛСЯ**

Самые негативные прогнозы касались спроса на жилье. Ряд игроков строительного рынка ожидал падения продаж на 10–25% от показателей 2014 года. Эти предсказания частично сбылись, и с начала года уровень спроса в массовом сегменте сократился на 25–30%, однако после введения ипотеки с государственной поддержкой спрос вновь стал увеличиваться. Эксперты сходятся во мнении, что нынешний уровень спроса сопоставим с данными 2013 года. Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», напоминает, что за первое полугодие 2013 года было реализовано около 1,7 млн «квадратов» жилья. «Объем сделок за 1 квартал 2015 года составил 0,8 млн кв. м, результаты 2-го квартала прогнозируются на том же уровне. Спрос достаточно стабилен, в чем немалая заслуга программы государственной поддержки ипотечного кредитования. После снижения ставок у крупнейших банков, доля сделок с привлечением ипотеки вновь выросла и у многих застройщиков вернулась к докризисному показателю 40–50% в общей структуре продаж», – говорит она.

Эксперты агентства «Итака» отмечают, что наибольший спрос сегодня традиционно приходится на малагабаритные квартиры. Так, в структуре покупательского спроса однокомнатные квартиры составляли 16%, студии – 13%, двухкомнатные квартиры – 7%.

**СТАРТ ЗАМЕДЛИЛСЯ?**

Вместе с тем, как отмечают наши эксперты, за прошедшее полугодие отмечалось некоторое

замедление старта новых проектов. По словам Веры Сережиной, в черте города вывод новых проектов на рынок сократился на 40% от показателей 2014 года. «Количество выданных разрешений больше количества новых стартов, застройщики предпочитают немного замедлиться и оценить состояние рынка», – говорит аналитик. – В так называемом заКАДье показатели другие, здесь темпы старта новых проектов не изменились».

Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» считает, что количество проектов на рынке будет сокращаться и в дальнейшем. «Этот год – время больших и сильных компаний, способных разрабатывать, начать и успешно завершить проект



по строительству жилья в нынешних непростых экономических условиях. Надежность девелопера сегодня становится важнейшей составляющей успешной реализации проекта. Покупателям недвижимости всегда, а сегодня особенно, важно иметь представление о компании-застройщике – ее участии в профессиональных объединениях, количестве сданных объектов, истории отношений с дольщиками и т.д. Поэтому многие компании, не чувствуя себя сегодня уверенно, не отважатся на новые проекты», – говорит он.

Тем не менее, эксперты не считают, что заморозка новых проектов негативно скажется на состоянии рынка. «Несмотря на сообщения о банкротстве различных строительных компаний, говорить о массовой заморозке проектов на рынке не приходится», – считает Любава Пряникова. – Конечно, объем вывода на рынок проектов сократился, но, тем не менее, за 1 полугодие было выведено в продажу более 70 проектов, включая отдельные секции и очереди уже строящихся проектов, совокупной площадью квартир более 1,3 миллиона квадратных метров».

Директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая считает, что из-за сокращения запусков новых проектов и очередей, предложение сократилось, но поскольку и спрос на жилье сегодня снижен, то в результате соотношение спроса и предложения оказалось достаточно сбалансированным.

**СООТНОШЕНИЕ ЦЕНЫ СПРОСА СЕГМЕНТА МАСС-МАРКЕТ В СПБ И ПРИГОРОДАХ**

Дата	цена спроса, СПб, руб./кв. м	цена спроса, пригороды руб./кв. м
дек.13	72 661	65 147
апр.14	77 863	65 819
июл.14	76 652	65 162
окт.14	77 113	66 179
январ.15	94 491	69 777
фев.15	87 830	66 935
июн.15	81 909	64 961

**ДИАПАЗОН ОБЩЕЙ ЦЕНЫ СПРОСА ПО ТИПАМ КВАРТИР, ИЮНЬ 2015**

Тип объекта	Диапазон (млн руб.)	
	СПб	ЛО
Студия	1,7-3,7	1,1-2,7
1-к. кв	2,4-3,9	1,6-3,5
2-к. кв	3,3-7,6	2,2-4,8
3-к. кв	5,8-9,0	3,5-6,5

Источник: АН «Итака»

# РЕДЕВЕЛОПМЕНТ НА

Светлана Лянгасова

**Власти Петербурга не намерены больше отдавать земли промышленных предприятий под жилую и офисную застройку. Для этого в ход пускают различные административные рычаги, например, отказ в изменении назначения зон в Генплане. Девелоперы уверены, что это не остановит процесс редевелопмента, в распоряжении бизнеса есть 1,6 тысяч га с измененной функцией. Ожидается, что в ближайшее время эти территории начнут делить на малые части и выставлять на продажу под строительство жилой или коммерческой недвижимости.**

Смольный пересмотрел политику в отношении застройки промзон. Если ранее власти ничего не имели против возведения жилья на землях «серого» пояса, то сейчас намерены по максимуму сохранять промышленную функцию. «В этом вопросе у нас есть четкая позиция – сохранение и развитие промышленного потенциала Санкт-Петербурга», – заявил Максим Мейксин, глава Комитета по промышленной политике и инновациям. – Промышленность Петербурга является основным источником доходов бюджета, обеспечивая 40% от общей суммы налоговых поступлений в консолидированный бюджет Российской Федерации. Очевидно, что к вопросам редевелопмента промышленных территорий надо относиться крайне осторожно». «При этом, если какие-либо территории все же будут освобождаться, то в большинстве случаев будет сохранена исходная функция», – указал чиновник. На участках будут возводиться инновационные производства, которые не требуют масштабных санитарно-защитных зон.

## НЕИЗМЕННЫЙ ГЕНПЛАН

Собственно, эту политику начали реализовывать еще в конце 2014 года. Тогда Комиссия по внесению изменений в Генплан отклонила или отложила для дальнейшего рассмотрения более 90% обращений от промышленных предприятий о переводе земель в зону общественно-деловой или жилой застройки. Всего поступило почти 200 заявок. «Это порядка 550 тысяч гектар потенциальных для редевелопмента территорий», – подсчитала Марина Зверева, заместитель генерального директора компании «ЛОМО». И, тем не менее, в числе принятых обращений оказались те, что предлагают перевести территории предприятий «Химволокно» и «Пластполимер» в зону жилой и деловой застройки.

По мнению Алексея Калинин, юриста практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры», власти осознанно отклонили львиную долю предложений. «При принятии действующего Генерального плана в 2005 году в зону офисов и жилья было переведено множество промышленных территорий, часть которых до сих пор требует редевелопмента, –



Здание прядильно-ткацкой фабрики имени В.П. Ногина превращено в бизнес-центр «Фидель» класса В. Планируется дальнейшее развитие территории.

приводит причины г-н Калинин. – Кроме того, по мнению губернатора, практика перевода промзон должна была возобновиться только после определения приоритетов территориального развития Санкт-Петербурга».

13 июля 2015 года губернатор города Георгий Полтавченко подписал законопроект о поправках в Генплан. «У меня было две поправки в Генплан и оставалось только молиться, чтобы они все-таки прошли. Но сорваться могло все в последний момент. Если они прошли – будем развивать территории. Если нет – будем еще 7 лет ждать возможность внести изменения в следующий Генплан», – говорит Игорь Водопьянов, управляющий партнер УК «Теорема», не поясняя, какие именно изменения предлагал внести. Эксперт добавляет, что помощи от государства в этом вопросе можно не ждать. «Любой редевелопмент территорий может быть только тогда, когда государство не заметит, что ты делаешь редевелопмент. Как только заметили суету – все. Нет никакого редевелопмента», – уверен

г-н Водопьянов. Напомним, формировать новый Генплан начнут в 2018 году.

## ВРЕМЯ ЖДЕТ

Тем не менее, позиция Смольного не сможет полностью остановить процесс редевелопмента в Петербурге. Девелоперы продолжают работы на участках, назначение которых смогли изменить ранее. Более того, часть проектов именно сейчас выходит на стадию строительства, так как подготовительные работы затягиваются на годы. «За 10 лет мы прошли практически все стадии, которые возможны при редевелопменте», – предупреждает Александр Волошин, директор по реализации инвестиционных проектов Jensen Group (компания намерена построить 300 тысяч квадратных метров жилья на землях завода «Петровский арсенал» в Сестрорецке). – Осталось только построить. Но состояние рынка сейчас не позволяет взяться за эти территории». В первой очереди девелопер планирует возвести 190 тысяч кв. м жилой недвижимости.

В частности, время уходит на легализацию бомбоубежищ, которые существуют на каждом предприятии. «Это серьезная проблема. Необходимо перевести его из федеральной собственности. Но как – непонятно. А пока это не решим, все остальное делать не можем», – делится Лариса Окунь, заместитель генерального директора компании «Отделстрой». Напомним, компания приобрела на торгах почти 80 га земли, которую занимал завод имени Карла Маркса. В планах – строительство жилья. «Не знаешь, что луч-

ше: иметь на площадке действующее бомбоубежище или разрушенное, но которое до сих пор числится в реестре. Даже когда предприятие строит новое бомбоубежище, переезжая на новую площадку, это не дает ему право ликвидировать старое бомбоубежище, – добавляет Геннадий Киркин, генеральный директор компании «Ирбис». – Мы постоянно с этой проблемой сталкиваемся, но какого-то универсального алгоритма нет – надо подбирать решение для каждого конкретного случая».

Еще около двух лет, по словам г-на Киркина, может уйти на решение проблемы с памятниками, которые могут оказаться на территории бывших промзон.

Также значительные временные затраты необходимо закладывать на деление коммунальных сетей. «Мы по неопытности считали, что сети есть у каждого собственника земельного участка, который там имеется. Оказывается – нет. Когда делили активы, то кто-то взял землю, кто-то здание, а кто-то сети», – поясняет г-жа Окунь.

При этом специалисты не исключают, что скоро на рынок земельных участков Петербурга выведут небольшие территории бывших промзон, уже подготовленные к строительству. «Делить площадку за единым забором очень непросто. Но такие процессы начались, поэтому можно предположить, что часть территорий будет продаваться», – считает Марина Зверева.

Профессионалы рынка отмечают, что инвестор должен обладать финансовыми возможностями в долгосрочной перспективе, пока проект

редевелопмента не будет реализован, но к этому готовы не все.

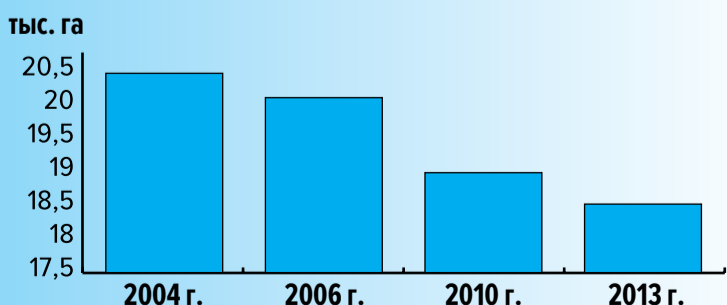
Нужно принимать в расчет и непредвиденные затраты. «Например, при строительстве «Набережной Европы» происходила выемка грунта. Присутствовали отходы категорий с I по V. Столкнулись с деактивацией, дехимизацией веществ. На размещение этих отходов потребовались сотни миллионов рублей», – приводит пример генеральный директор компании «Ирбис».

## ЧТО СТРОИТЬ?

Согласно исследованию компании «Бестъ», за последние 10–15 лет полному редевелопменту подверглось более 50 крупных промышленных площадок, общей площадью более 250 га. На территории 220 предприятий идет процесс частичного редевелопмента, где бывшие производственные здания через реконструкцию приспособляются под функцию общественно-делового использования. При этом в Петербурге чаще всего на бывших промплощадках возводят бизнес-центры (44%). Второе по популярности место занимает жилье (32%). На третьем месте расположились многофункциональные центры (19%). Еще 5% аналитики компании «Бестъ» отводят в категорию «другое».

Городские власти в вопросе будущего строительства пытаются найти «золотую середину». «Концепция редевелопмента, которую озвучивал губернатор, состоит в том, что треть промзон будет использоваться для строительства жилья, треть – для создания рабочих мест, треть – для организации зеленых насаждений», – напоминает Алексей Ка-

## ДИНАМИКА ПЛОЩАДЕЙ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН



Источник: данные компании «Бестъ»

# РАЗВОРОТЕ

## ЦИФРА

**18,7 ТЫС. ГА**

занимают промзоны (13,5% территории Петербурга).

На 9% сократилась за 10 лет площадь промзон.

линкин. – Сложнее оформить перевод под жилье, потому что заявок на такое изменение поступает больше, а власти стремятся обеспечить сбалансированное развитие промзон.

Девелоперы не скрывают, что считают наиболее эффективными проекты по жилому строительству. «Целесообразно строить то, что востребовано конкретными людьми, потенциальными покупателями или пользователями этих объектов. А с экономической точки зрения, конечно, всегда лучше возводить жилье. Здесь самые короткие и быстрые деньги. И цена ошибки совсем другая по сравнению с торговыми комплексами», – заявляет Лариса Окунь. «Жилая функция – удачное решение для редевелопмента крупных территорий», – соглашается Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге.

Таких реализованных примеров достаточно: «Царская столица», район за станцией метро Фрунзенская, район вокруг станции метро Электросила, «Московские ворота» («Вагонмаш»), «Самоцветы» на пересечении набережной реки Смоленки и улицы Уральской, проекты на Петровском острове, «Европа Сити» на проспекте Медиков, ЖК «Пять звезд», проекты «СПб Реновации» и другие. «В прошлом году сегмент бизнес-класса показал большой рост, и предложение подавляющей частью было сформировано проектами редевелопмента промышленных территорий, расположенных в центре либо рядом с центром», – говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank Spb. – Как следствие, отмечается своего рода феномен, когда жилье в центре города становится доступным по цене». А сегодня в стадии реализации находится проект редевелопмента «Измайловской перспективы», в части которой сейчас идет

строительство жилья, а также проекты на территориях второй линии вдоль Московского проспекта, вдоль проспекта Медиков, на территории «Московской–Товарной». Прорабатывается возможность строительства элитного жилья на промплощадках Петровского острова. «По масштабу и объемам возможного девелопмента он может сравниться, пожалуй, только с будущими намывными территориями проекта «Морской фасад», – считает Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

«Перспективными для редевелопмента сегодня являются промзоны в Выборгском, Василеостровском, Петроградском, Центральном и Адмиралтейском районах», – считает Андрей Тетыш, председатель совета директоров «Агентство развития и исследований в недвижимости». – Интересны будут и территории отдельных предприятий, расположенных в спальных районах города: Калининском, Приморском, Фрунзенском и Красногвардейском.

Идут работы и по созданию офисной недвижимости на освобожденных промплощадках. До конца года ожидается завершение строительства здания для чиновников в составе квартала «Невская Ратуша», которое возводится на месте бывшего трамвайного парка. А на месте снесенных цехов завода «Мезон» на Большом Сампсониевском проспекте идет строительство бизнес-центра Mezon Plaza.

В то же время девелоперы не отказываются и от превращения бывших заводских зданий в офисные центры. Так, в первом полугодии сдан в эксплуатацию бизнес-центр «Керстен Хаус» в одном из зданий бывшей чулочной-вязальной фабрики А.С. Керстена (трикотажной фабрики «Красное знамя» на Красногурском проспекте, 25. Также завершается реконструкция второй очереди бизнес-центра «Маркс» на Измайловском проспекте (ранее – здание типографии). «В Санкт-Петербурге по-прежнему существует потенциал для редевелопмента бывших фабричных зданий под офисные или другие нужды. При нехватке свободных площадей под застройку в центральной части города такие здания интересны девелоперам», – уверена Наталия Киреева, руководитель отдела исследований рынка в компании Maris в ассоциации с CBRE.

## ПРОИЗВОДСТВО ДОЛЖНО ОСТАТЬСЯ ПРОИЗВОДСТВОМ

Если Смольный в очередной раз не пересмотрит взгляды в вопросе редевелопмента, то будущее остальных промплощадок останется производственным. «За освобожденными участками в большинстве случаев должна сохраняться функция промышленного назначения», – заявляет Максим Мейксин.

Строить новые промплощадки придется государству или самим производителям. Для девелоперов такие проекты оказываются неинтересны. «Для меня большой вопрос, какая отрасль может себе позволить редевелопмент с этими огромными капиталовложениями, осязаемым горизонтом планирования», – говорит Михаил Зингаревич, член совета директоров Группы «Илим». «По моим оценкам, создание «промышленной коробки» обходится в 60 тысяч рублей за 1 квадратный метр. Человек арендует «квadrat» за 240 рублей, соответственно в год он платит 3 тысячи рублей. Какая рентабельность инвестиций? Никакая. Промышленность не может себе позволить создание такой промышленной недвижимости на данный момент», – резюмирует Игорь Водопьянов.

Впрочем, позиция властей не в силах остановить естественную миграцию. Часть предприятий все-таки сменил центр на периферию. Например, сейчас в стадии переезда в Старую Русу предприятие «Аксиома». «Освобождаемые помещения мы сдаем в аренду, переезжаем в офисные здания. В этом году мы столкнулись с проблемой: у нас появились новые свободные площади, но мы не можем пока их заполнить новыми арендаторами», – рассказывает Станислав Костылев, собственник компании «Аксиома». – Поэтому процесс перевода пока приостановим на год – два. Посмотрим, как будет развиваться рынок».

Специалисты отрасли считают, что перебазируть имеет смысл только тяжелые производства. «Что-то из тяжелой промышленности, однозначно, нужно выносить за город», – уверен Алексей Тонкачев, генеральный директор Русского инвестиционного траста. – Но часть легкой промышленности должна находиться в городе.

«Мозги» должны находиться в городе». С этим соглашается Максим Мейксин: «На таких территориях целесообразно размещать экологически безопасные высокотехнологичные предприятия, которые обеспечат рабочие места рядом с местом проживания, налоговые поступления и равномерное распределение транспортных потоков». По словам Левана Харазова, генерального директора «БКН-Девелопмент», на высвободившихся площадках нужно создавать все-таки производственные зоны. «Вопрос – какие? Город испытывает дефицит в тех, что связаны с пищевой и легкой промышленностью», – рассуждает эксперт.

С другой стороны, есть предприятия, которые не желают переезжать. «Проблемы могут быть разные», – говорит Екатерина Заволокина. – Но основные – это отсутствие предпосылок для успешного переноса действующих предприятий за черту города и очень большой объем инвестиций для девелоперов при практически полном отсутствии государственной поддержки таких проектов». Кроме того, инновационные производства опасаются почувствовать кадровый голод. «Я потеряю докторов наук, которые в область просто не поедут. А готовых специалистов такого уровня я просто не найду», – прогнозирует Евгений Курошников, генеральный директор компании «Пластикон». И это не сможет компенсировать экономия на аренде.

На данный момент можно только предполагать, какие территории Петербурга могут освободиться в будущем. Но план генерального развития города до 2025 года предполагает, что за счет перебазирувания производств должно освободиться 2–2,5 тысячи га. Еще порядка 1,5 тысяч га могут стать вакантными после переноса объектов транспортной инфраструктуры.

В числе перспективных площадок участники рынка называют набережные правого берега в границах Калининского и Невского районов, а также территории, прилегающие к проспекту Обуховской обороны, территории возле Обводного канала, «Измайловскую перспективу» (между Митрифаньевским шоссе и Московским проспектом), а также северо-восточную часть Васильевского острова.

## ГОРОД

Здание бывшего кинотеатра «Москва» превратится в выставочный центр.

Здание бывшего кинотеатра «Москва» будет приспособлено под выставочный центр. Собственник исторического объекта представил в КГИОП проект реконструкции и акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы. КГИОП через суд пытается оштрафовать владельца памятника Сергея Лагутина на 100 тысяч рублей за нарушение соблюдения условий охранного обязательства. Напомним, г-н Лагутин приобрел здание с земельным участком на торгах в 2008 году. Здание кинотеатра «Москва» является памятником архитектуры регионального значения. Оно было построено в 1939 году по проекту архитектора Хидегеля и было первым многозальным кинотеатром в СССР.

12 корпусов Императорской Александровской мануфактуры стали памятниками культуры.

12 корпусов Императорской Александровской мануфактуры на проспекте Обуховской обороны были включены в реестр объектов культурного наследия регионального значения. Корпуса были построены в период с 1798 по 1917 годы, в разное время в них находились казармы чиновников Александровской инвалидной команды, лазарет, производственные цеха Обуховского сталелитейного завода. Включение построек в реестр ОКН основано на результатах историко-культурной экспертизы, которую в конце июня одобрила рабочая группа Совета по сохранению культурного наследия.

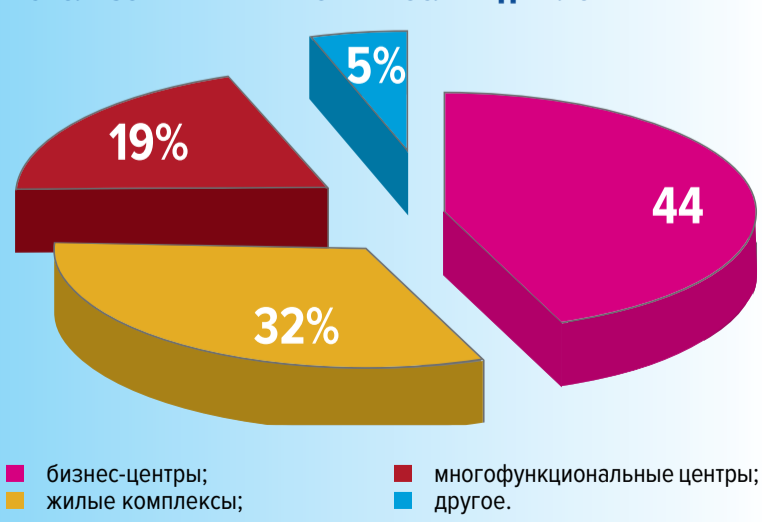
Пересмотрены цены на платную парковку в Петербурге.

Власти Северной столицы пересмотрели расценки на платную парковку. Обновленное распоряжение КРТИ опубликовано на официальном сайте Смольного. Согласно документу, плата за место на социальной парковке составит сумму в размере от 200 до 330 рублей в сутки в зависимости от категории автомобиля. За пользование перехватывающими парковками в дневное время суток предусмотрена почасовая плата – 25 рублей в час для всех видов транспорта. При этом есть возможность оставить машину на такой стоянке на ночь (с 20:01 до 7:00). В зависимости от категории автомобиля стоимость услуги составит от 150 до 250 рублей. Напомним, в середине мая чиновники заявляли, что платные парковки будут приносить бюджету около 450 млн рублей ежегодно.

В Петербурге пройдет конкурс на строительство больницы в Сестрорецке.

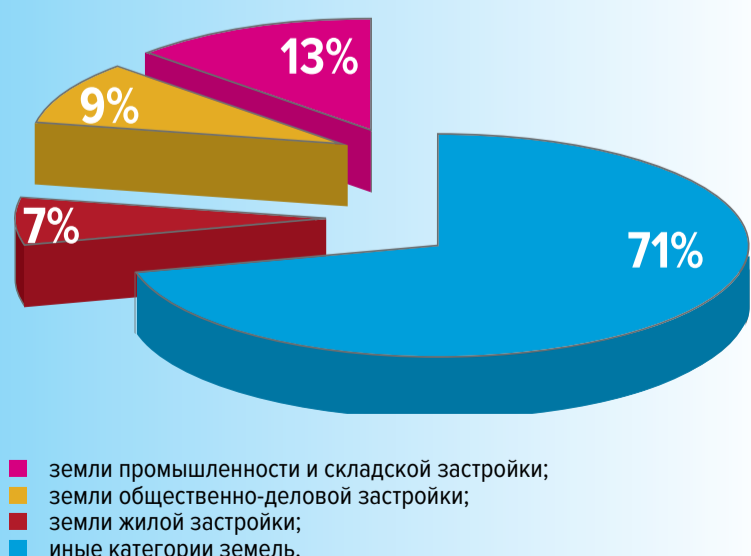
Власти Северной столицы объявили конкурс на строительство нового корпуса «Городской больницы № 40» в рамках государственно-частного партнерства. Подведение итогов состоится 23 ноября 2015 года. Соответствующее постановление опубликовано на официальном сайте Смольного. В документе говорится, что организатором конкурса на выбор концессионера выступит Комитет по инвестициям. При этом соглашение с инвестором будет подписано от имени Правительства Петербурга. Заявки принимают до 7 сентября 2015 года. Напомним, объект стоимостью 6,9 млрд рублей планируется строить с использованием привлеченных средств. В числе возможных участников конкурса называют Газпромбанк, Инфраструктурный фонд «Мукуори», ЛСР, Sacyr, Pizzarotti, General Electric, Siemens, Ramsay Health Care, Renaissance Construction, ЗАО «Город», СМУ-303 и других.

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЛЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



Источник: данные компании «Бестъ»

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Источник: данные Правительства Санкт-Петербурга

ОБЪЕЗД

# ВИАДУК ПОСТРОЯТ ВОВРЕМЯ

Лидия Нижегородова

**В начале августа в Гатчине должно начаться масштабное строительство путепровода через участок железной дороги на Киевской улице. Объект избавит жителей от необходимости часами стоять на переезде из-за участвовавшего движения поездов. Однако срыв сроков первого этапа строительства и проблемы с решением земельных вопросов могут привести к тому, что страдать в пробках автомобилистам придется гораздо дольше.**

Железнодорожный переезд в Гатчинском районе ЗАО «Пилон», основной подрядчик строительства, мог начать возводить еще в конце прошлого года. И завершил бы к сегодняшнему дню львиную долю работ, если бы не проблемы, которые пришлось решать вместо того, чтобы строить виадук.

Проблем оказалось две. Одна возникла из-за того, что вовремя не был сдан временный объезд через Малые Колпаны по улице Старой, временному железнодорожному переезду и улице Центральной. Без этого объезда, который и является первым этапом строительства виадука, нельзя было закрывать движение по Киевской улице, где «Пилон» будет строить путепровод.

Дублирующую дорогу построили, однако автоинспекция не стала принимать ее без разворотного кольца, необходимого для безопасности дорожного движения. Созданием объездной дороги занимался не сам «Пилон», а компания «АБЗ-Дорстрой», которая обещала завершить работы, в том числе и по строительству кольца, сначала до 1 июля, потом в середине месяца, а теперь говорит, что завершит работы до 1 августа. Вице-губернатор Ленобласти Михаил Москвин заметил, что если «АБЗ-Дорстрой» перенесет сроки еще раз, то сдача всего виадука в декабре 2016 года станет практически невыполнимой мечтой. Пока же ЗАО «Пилон», как рассказал нам генеральный директор организации Владимир Шмидт, выполняет работы по боковому проезду, чтобы освободить ось движения путепровода, а также готовит площадку под возведение опор



для будущего виадука. «Пока мы идем по графику и готовы открыть движение по путепроводу осенью, а не в декабре, как это указано в контракте. Если 1 августа движение по Киевской закроется, то бюджет этого года будет освоен в полном объеме, а окончание работ не придется переносить», — добавляет он.

Другая проблема оказалась серьезнее: путепровод «уперся» в земельные участки, принадлежащие местным жителям, и обойти их возможности не было. К решению этого вопроса подключилось областное правительство, подготовив соответствующее распоряжение о порядке выкупа 27 таких частных

участков, определив, что средняя стоимость каждого из них составляет примерно 2 млн рублей.

Как отметил вице-губернатор Москвин, выкуп земельных участков вызвал самые большие опасения, но сегодня все необходимые согласования с собственниками получены и никаких

препятствий для строительства нет. Выкуп участков и освобождение земли под возведение путепровода «Пилон» планирует завершить до 1 января 2016 года. В том случае, если не случится каких-то непредвиденных обстоятельств, подрядчик намерен сдать путепровод в эксплуатацию до декабря 2016 года.

Имущественные вопросы не редко возникают при реализации масштабных транспортных проектов. Как нам рассказали в ассоциации «Дормост», примеров, когда стройка дороги заходила бы на частные территории очень много: такие проблемы возникали при строительстве КАД, платной дороги Москва – Санкт-Петербург, а также на ряде объектов в черте города. «Как правило, это говорит, в первую очередь, о бездействии заказчика, как на стадии резервирования земель, так и в процессе передачи строительного участка подрядчику», — считает наш собеседник в «Дормосте». — В качестве одного из примеров можно назвать строительство продолжения Витебского проспекта до Пушкина и Софийской улицы в Колпино, где затянувшиеся переговоры с собственниками вынудили подрядчика построить дорогу без такого согласия, а заказчик, которым выступал КРТИ на протяжении нескольких лет, оформлял выкуп. Сегодня, в принципе, вопрос изъятия земель на законодательном уровне уже решен. На памяти случай, когда собственники, в силу алчности, не пожелав получить за неиспользуемые ими земли вполне приличное возмещение, получили через суд буквально копейки по остаточному принципу».

Аналогичная ситуация сегодня возникла в Петербурге и со строительством Поклонногорской развязки, где нерешенные имущественные вопросы вкуче с финансовыми проблемами подрядчика привели к временной консервации объекта.

## НОВОСТИ РЕГИОНА

### СРЕДСТВА ИЗ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА ПОЙДУТ НА ВЫБОРГ

1,4 млн рублей из резервного фонда главы 47-го региона выделено на реставрационные работы в месте обрушения Крепостного вала в Выборгском замке и 14,1 млн рублей — на восстановление обрушившейся кладки южной стены замка.

В начале июля областное Музейное агентство заключило гражданско-правовой договор с одной из выборгских реставрационных компаний на работы по Крепостному валу. Вторая реставрационная компания, выигравшая 10 июля конкурс по работам на южной стене, сейчас находится в стадии заключения договора. Сам процесс реставрации должен быть закончен уже в начале октября.

Напомним, что распоряжение о выделении средств Александр Дрозденко дал сразу, как только произошли аварийные обрушения, и до прохождения необходимых конкурсных процедур районом были произведены первичные консервационные работы.

### В РУМБОЛОВО ПОЯВИТСЯ СОБАЯ ПРИРОДНАЯ ЗОНА

Такое решение принял глава Ленобласти Александр Дрозденко. Два года назад здесь удалось остановить еще не начавшуюся стройку (местной администрации было выдано 6 га под застройку). Губернатор тогда лично вмешался, и решение было отменено: парк удалось сохранить. Местные активисты

в рамках сегодняшнего экологического форума предложили превратить парк в особо охраняемую зону. Глава региона поддержал эту инициативу.

### В ВЫБОРГСКОМ РАЙОНЕ ПОСТРОЯТ ТЕРМИНАЛ ПО ПРОИЗВОДСТВУ И ПЕРЕГРУЗКЕ СЖИЖЕННОГО ГАЗА

Правительство России внесло корректировки в Стратегию социально-экономического развития Северо-Западного федерального округа на период до 2020 года. Соответствующее распоряжение подписано 14 июля 2015 года. Так, в действие стратегии включен пункт о строительстве терминала по производству и перегрузке сжиженного природного газа производительностью 660 тысяч тонн в год на базе порта Высоцк в Выборгском районе Ленобласти.

### МУСОРНЫЙ БАРЬЕР

Со следующего года Ленинградская область сможет контролировать все мусорные потоки из Петербурга. Об этом сообщил председатель Комитета государственного экологического надзора Евгений Андреев. Благодаря изменению федерального закона с 1 января 2016 года, деятельность по сбору, транспортировке, утилизации, размещению отходов I–IV класса опасности, подлежит лицензированию. До внесения изменений в федеральное законодательство наличие лицензии на осуществление деятельности

по сбору, использованию и транспортировке отходов не требовалось. «Напомню, юридические лица, индивидуальные предприниматели, имеющие лицензии на деятельность по обезвреживанию и размещению отходов I–IV класса опасности, вправе переоформить их на лицензии на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I–IV класса опасности. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, которые собирают, транспортируют, обрабатывают, утилизируют отходы I–IV класса опасности обязаны получить на это лицензию до 1 января 2016 года. Со следующего года осуществление данной деятельности без лицензии не допускается», — рассказал председатель Комитета государственного экологического надзора Евгений Андреев.

### В ВОЛХОВЕ ОТКРЫЛИ СПОРТКОМПЛЕКС С БАССЕЙНОМ

Александр Дрозденко сегодня в рамках рабочей поездки в Волхов открыл новый спортивный комплекс с 25-метровым бассейном. Новый комплекс включает в себя аэробный и тренажерный залы, бассейн, раздевалки и технические помещения. «Перед нами стоит задача до конца 2018 года войти в тройку лидеров среди субъектов СЗФО по обеспеченности жителей спортивными объектами. Еще три года назад Ленинградская область на Северо-Западе занимала одно из последних мест по количеству спортивных

сооружений на одного человека. За три года мы уже «выбились в середнячки» и занимаем твердую пятую позицию», — подчеркнул врио губернатора. Г-н Дрозденко приказал районным властям выделить бюджетные средства на то, чтобы детские группы занимались в этом бассейне бесплатно, а льготники могли бы оплачивать только 50 % от стоимости занятий.

### НА РЕМОНТ ВОЛХОВСКИХ ДОРОГ ИЗ БЮДЖЕТА ВЫДЕЛЯТ 28 МЛН РУБЛЕЙ

В 2015 году на ремонт внутриквартальных и городских дорог Волхова выделят 28 млн рублей из регионального бюджета. Как заметил в ходе рабочего визита в Волховский район врио губернатора Ленобласти Александр Дрозденко, дороги в Волхове находятся в неудовлетворительном состоянии, хотя областное правительство отдало муниципалитетам 50% налогов на транспортные средства и 10% от акцизов. «Мы стремимся к тому, чтобы финансирование дорожных работ в городах шло из расчета 50 на 50. Ведь если бы к 28 миллионам, выделенным областью в 2015 году, столько же добавил район — сумма была бы уже 56 миллионов», — заметил врио губернатора. Выделенные из бюджета средства власти района должны будут распределить на те дороги, которые больше всего нуждаются в ремонте. При этом такое решение, по поручению г-на Дрозденко, нужно будет принимать на общественных слушаниях при участии местных жителей.

## ПРАВО

# КТО ЗАПЛАТИТ ЗА ПРИВАРОК

Алексей Галушкин

**В Петербурге пока не сложилась однозначная практика: должны ли дольщики доплачивать, если площадь готовой квартиры по факту оказывается больше, чем было прописано в договоре. Суды различных инстанций выносят противоположные решения по весьма похожим делам.**



Приведем два характерных примера с разными решениями.

## ДОЛЬЩИК ДОЛЖЕН ЗАПЛАТИТЬ

Гражданка С. заключила с ООО «Главстрой-СПб» договор участия в долевом строительстве, предусматривающий доплату, если квартира будет больше, чем предлагалась. Размер доплаты рассчитают исходя из цены квадратного метра.

С. подала жалобу в Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей. Управление провело проверку и сочло, что положение о доплате нарушает права потребителя. В отношении «Главстрой-СПб» было выдано предписание об исправлении договора. Компания обжаловала директиву в суде.

Арбитраж СПб и Ленобласти указал, что Закон № 214-ФЗ («О долевом строительстве») допускает отклонение фактической площади построенного объекта от проектной площади. «Из содержания пункта 2 части 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ следует, что существенное изменение размера объекта долевого строительства является основанием расторжения договора в судебном порядке. Иными словами, несущественное отклонение фактической площади объекта не является односторонним изменением условий договора».

Суд пришел к выводу, что содержание договора обеспечивает баланс интересов застройщика и участника долевого строительства.

Предписание ТУ Роспотребнадзора, вынесенное ООО «Главстрой-СПб», арбитраж признал недействительным.

## МЕТРЫ ДОЛЖЕН КОНТРОЛИРОВАТЬ ЗАСТРОЙЩИК

Прокуратура Кронштадтского района Петербурга, проверив ООО «КВС-Кронштадт», обнаружила в договорах с дольщиками пункт о доплате за незапланированную прибавку в квадратных метрах, если она составит более 1 кв. м. Прокуратура сочла этот пункт незаконным.

Попытка строителей доказать собственную правоту потерпела неудачу в Арбитражном суде СПб и Ленобласти, а потом и в Тринадцатом арбитражном апелляционном суде.

«Застройщик, осуществляющий строительство объекта, может контролировать соблюдение качественных характеристик и нести риски, связанные с необходимостью возмещения требований дольщика при ненадлежащем качестве объекта. В свою очередь дольщик никаким образом не может повлиять на качество строительства, он только оплачивает установленную в договоре цену и имеет право на получение указанного в договоре объекта. То есть, заключая договор, дольщик ориентируется на определенную цену, а изменение площади квартиры в сторону, например, увеличения на 1 кв. м может привести к невозможности оплаты дольщиком дополнительного метража», – говорится в судебных решениях.

## БЕЗ ПРЕЦЕДЕНТОВ...

Понятно, что право в России не прецедентное, а высшие судебные инстанции руководящего слова не говорят, и это дает возможность люфта. Мнения экспертов разделились.

Возможно, решения первой, даже второй инстанции еще не окончательны, и если дела дойдут до Верховного суда, то есть надежда, что Фемида вспомнит старую мудрость: «Пусть будет безобразно, лишь бы было однообразно».

Адвокат, председатель НП «Союз Арбитражных Юристов» Алексей Люкшин считает, что доплачивать должны граждане. Решение по делу «КВС» он назвал «перекосяком».

«Очевиден и не требует доказательств факт практической невозможности построить квартиру в точности до сантиметра совпадающую с проектной площадью. Если оплату за превышение брать нельзя, то будет налицо неосновательное обогащение граждан, и в этом случае неприменимы объяснения об особенной защите потребителя, как слабой стороны сделки. Слабый-то он слабый, но наживаться за счет других лиц не должен», – говорит адвокат.

Он предполагает, если суды решат, что доплата незаконна, то застройщики придут к изначальному завышению площади квартиры. Тогда можно будет получить больше денег от дольщика, попользоваться ими пару лет, а потом вернуть дольщику как излишек, конечно, без уплаты процентов за пользование.

Возможен и другой путь – изначально завышение цены за квадратный метр. В любом случае, дольщик окажется в проигрыше.

Заместитель председателя Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области Олег Островский заявил, включение в договор пункта об обязательной дополнительной оплате в подобных случаях является нарушением Закона РФ «О защите прав потребителей».

Адвокат, руководитель коллегии адвокатов «Комиссаров и партнеры» Андрей Комиссаров обратил внимание, что в силу ч. 2 ст. 5 214-ФЗ застройщик и дольщик имеют право изменять цену договора после его заключения в том случае, если такая возможность предусмотрена первоначальными условиями договора. В нем должны быть подробно расписаны случаи и механизм изменения цены. Данная норма направлена на обеспечение баланса интересов сторон договора. Но самое интересное, объясняет он, нельзя сказать, что решения по двум вышеназванным делам противоречат друг другу.

В случае с «Главстрой-СПб» договор содержал подробные условия о возможности изменения цены квартиры, как в большую сторону, так и меньшую. Таким образом, стороны, заключая данный договор, находились в равных условиях.

А вот ООО «КВС-Кронштадт» не расписал свои обязанности на случай, если квартира будет меньше, чем было обещано.

В двух случаях арбитраж объективно рассмотрел разные тексты договоров ДУ на соответствие 214 федеральному закону и гражданскому законодательству в целом: в первом договоре («Главстрой-СПб») баланс интересов дольщика и застройщика был соблюден, а во втором – («КВС») – нет. Поэтому, считает адвокат Комиссаров, и были приняты разные решения, один договор признали законным, а другой – нет.

## НОВОСТИ

### ВЗНОСЫ ЗА КАПРЕМОНТ МОГУТ ВЫРАСТИ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ МАГАЗИНОВ В ЖИЛЫХ ДОМАХ

Парламентарии Северной столицы предлагают увязать размер взноса за капремонт и вид фактического использования нежилого помещения в многоквартирном жилом доме. Соответствующий законопроект внесен на рассмотрение ЗакСа Петербурга. Если он будет одобрен, то документ внесут в Госдуму. В частности, предлагается повысить размер взноса для владельцев нежилых помещений, в которых размещаются офисы, магазины, объекты общественного питания и бытового обслуживания. Авторы документа уточняют, что оборудование создает дополнительную вибрацию, что в конечном итоге приводит к увеличению нагрузки и более интенсивному износу инженерных коммуникаций и физических конструкций здания. «За счет включения такого дополнительного критерия для дифференциации минимального взноса на капитальный ремонт, как вида фактического использования нежилого помещения, может быть увеличение объема средств, собираемых на проведение капитального ремонта, без увеличения финансовой нагрузки на собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома», – указано в пояснительной записке.

### НЕЛЕГАЛОВ ИЩУТ НА СТРОЙКАХ

Проверки на предмет выявления нелегальных мигрантов в 47-м регионе станут регулярными. Об этом заявил врио губернатора Ленинградской области Александр Дрозденко поручил районным руководителям провести инспекции на строительных площадках Ленинградской области совместно с территориальными органами ФМС. «Мероприятия, проводимые управлением ФМС, а также программы Миграционного центра дают свои результаты. Сегодня уровень нелегальной миграции в Петербурге и Ленинградской области ниже, чем во многих других экономически привлекательных регионах страны. Однако еще есть, над чем работать», – рассказала заместитель директора ФГУП «Паспортно-визовый сервис» Наталья Желнина.

### ОФОРМЛЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ДАЧИ УПРОСТИЛИ

Верховный суд упростил оформление права собственности на садоводческий участок. Если участок был выдан до 90-х годов и из документов есть только справка из садоводческого товарищества, суды должны учитывать, входит ли участок в состав садоводческого товарищества. Оформление в собственность возможно и если это объединение было создано до вступления в силу Закона «О садоводческих объединениях граждан», до 23 апреля 1998 года. Если гражданин хочет получить участок в собственность бесплатно, он должен быть членом этого товарищества и пользоваться участком на законных основаниях. Особенности предоставления в собственность участков дачникам регулирует 28 статья Закона о садоводческих объединениях. Там прописано право граждан на приватизацию садовых участков, находящихся в бессрочной собственности. По 25 статье того же садоводческого закона граждане имеют право регистрировать такие участки без чье-то разрешения или согласия каких-либо местных чиновников, напоминает в материале.

### НА МОСКОВСКОМ РЕКОНСТРУИРУЮТ ВОЕННЫЙ ГОРОДОК

До 25 декабря 2016 года в Петербурге обустроят военный городок на Московском проспекте, 17. На работы выделено 4,13 млрд рублей. ООО «Деметра» по заказу АО «Главное управление обустройства войск» реконструирует и достроит часть зданий. Кроме того, некоторые постройки предстоит демонтировать.

## ТЯЖБА

# КООПЕРАТИВ ВЫШЕЛ НА ПЛОЩАДКУ

Андрей Твердохлебов

**ЖСК «Вилла Хиллз» наконец-то получил разрешение на строительство дома во Всеволожском районе. Проект на 177 квартир в Буграх на ул. Новая, 7, в прошлом году попал в центр общественного внимания. Строить его начали без полного комплекта документов. В кооперативе во всем винят чиновников и считают, что организацию вынудили пойти на нарушение.**

В пресс-службе областного правительства официально подтвердили, что да, действительно, застройщик получил разрешение на строительство от Комитета государственного строительного надзора, соответственно, все документы приведены в порядок.

Председатель ЖСК «Вилла Хиллз» Алексей Грицков пояснил, что с конца 2013 года, когда проект был начат, число пайщиков уже перевалило за 150 семей.

«История нашего проекта самая обычная – был найден участок, проведена юридическая экспертиза, разработан план освоения. Дальше начался процесс подготовки документации, разработан проект, получены ТУ, выкуплены лимиты ресурсов. Пройдена экспертиза и подано заявление на разрешение», – рассказывает он.

В начале 2014 года ЖСК «Вилла Хиллз» разработал проектную документацию на пятиэтажный жилой дом с техническим подвальным этажом (в кооперативе настаивают, что некоторые СМИ некорректно называют здание шестизэтажным). ЖСК получил положительное заключение экспертизы и обратился в администрацию Всеволожского района за получением разрешения на строительство.

«Рассчитывая получить его в установленный законом срок 10 дней, т.к. выдача разрешения по Градкодексу РФ в данном случае сводится к проверке наличия положительного заключения экспертизы и соответствия проекта градостроительному плану земельного участка, ЖСК заключил подрядные договоры, и подрядчик начал подготовительные работы на участке. Деньги пайщиков, были направлены на стройку», – поясняет Алексей Грицков.

В кооперативе признают, что формальное нарушение – выход на площадку до получения разрешения, имело место.

Однако, вместо разрешения, ЖСК получил отказ, а затем – постановление об отмене градостроительного плана ЗУ. Стройку пришлось остановить по требованию надзорных органов.

В начале сентября 2014 года тогдашний строительный вице-губернатор Ленобласти Георгий Богачев лично приехал на объект. Он счел ошибочным градплан на среднеэтажное строительство. По его мнению, ситуация ущемляла интересы жильцов ближайших индивидуальных домов. Вице-губернатор предложил компромисс – ограничить

высотность двумя этажами плюс мансарда. В противном случае грозил создать объекту режим неблагоприятствования.

Правлением ЖСК было принято решение на эти условия не идти, а защищать свои права в судебных инстанциях, где в упорной борьбе ЖСК, шаг за шагом, доказал свою правоту.

Сначала был отменен выданный владельцу соседнего участка администрацией района градплан на территорию по адресу: ул. Новая, 7. Далее судом было подтверждена законность статуса земли в зоне «для среднеэтажного строительства» (ранее это были земли ИЖС, но статус был изменен в законном порядке) с возможностью строить спроектированный дом.

После чего судом апелляционной инстанции был восстановлен отмененный изначальный градплан, полученный ЖСК.

И, наконец, летом 2015 года, службой Госстройнадзора Ленобласти, куда в этом году перешли полномочия по выдаче разрешения на строительство, по тому же самому комплекту документов, который «забраковали» когда-то во Всеволожске, было законно выдано разрешение на строительство.



«ЖСК продолжает ввести строительные работы и рассчитывает ввести дом в эксплуатацию до конца текущего года. Действуя в целях своих пайщиков, ЖСК также собирается потребовать с районных властей многомиллионные компенсации за ущерб, нанесенный их незаконными действиями», – предупредил Алексей Грицков.

Еще два эксперта, пожелавшие остаться анонимными, сообщили нашей газете, что возможно отзыв градплана был связан с большими возможностями владельца соседнего со стройплощадкой здания. Этот человек владеет индивидуальным жилым домом, и появлению

здания, «закрывающего горизонт» он не обрадовался. Новостройка плоха и для жизни, и с точки зрения капитализации близстоящих зданий. Человек якобы предлагал кооперативу мировое соглашение – выкуп его дома, но не сошлись в цене.

Разброд же в местной администрации, которая то выдавала градплан, то его отзывала, наш источник объясняет просто: часть чиновников купила квартиры в «Вилла Хиллз» и давила на коллег, которые были против стройки. Такой вот «конфликт интересов», впрочем, подтвердить эту версию в другом источнике не удалось.

## ТЕНДЕНЦИЯ

## КОНКУРС НА ПРОБУ

Светлана Лянгасова

**В Петербурге возрождается практика проведения открытых архитектурных конкурсов. Пока девелоперы готовы экспериментировать лишь с небольшими проектами, где цена ошибки не велика. Но станут ли застройщики массово выносить на открытые архитектурные конкурсы проекты строительства крупных жилых комплексов?**



Сегодня девелопер может сам решить, с каким архитектором будет работать над новым проектом. Часть застройщиков сразу обращается в бюро, выполнившее для них аналогичный проект в прошлом. Некоторые проводят закрытые архитектурные конкурсы, список участников в которых строго ограничен. «В конкурсной документации указывается, что принять участие смогут профессионалы

с определенным реализованным багажом проектов», – поясняет Любовь Леонтьева, руководитель архитектурного бюро «Люди архитектурс».

В Петербурге возобновляется тенденция проведения открытых архитектурных конкурсов для девелоперских проектов. Застройщики готовы экспериментировать и давать шанс молодым, но только после того, как сведут все риски к минимуму.

«Молодых архитекторов привлекают к проектам, которые имеют значительно меньшие затраты и меньшее влияние на конечный результат, чем проектирование жилого микрорайона», – говорит Любовь Леонтьева. – По итогам конкурса застройщики получают креатив с фасадами или при обустройстве общественного пространства вокруг и внутри жилого комплекса». Участники рынка добавляют, что сам конкурс не приводит к экономии бюджета. «Проекты бывают разные. Затраты на реализацию одного могут быть больше запланированных, а другого, наоборот, меньше. Это определенный риск, но мы на него идем», – говорит Оксана Андросова, начальник архитектурно-дизайнерского отдела компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Сейчас никто не решает проводить открытые архитектурные конкурсы на создание жилых домов и комплексов. Причин для этого несколько. От молодых специалистов ждут творчества и нестандартных решений. А креатив в данном случае может навредить маркетинговой стратегии и отразиться на покупательском спросе. Девелоперы опасаются, что нестандартные решения не заинтересуют покупателя. «В вопросе жилого строительства в Петербурге присутствует строгий консерватизм. На протяжении последних 15 лет вкусы наших заказчиков особо не изменились, как и подход к выбору квартир», – поясняет г-жа Андросова. – Остаются неизменными запросы к планировочным решениям и восприятию домов, фасадов. Сложно на это воздействовать».

Есть и другая причина. Застройщик выбирает опытного архитектора как гаранта реализации проекта в установленные сроки. «Привлечение

молодого архитектора к крупным проектам – это большой риск», – уверена Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург». – Нужен архитектор, который поймет заказчика, быстро спроектирует объект, а мы пройдем экспертизу в минимальные сроки и быстро начнем строить. Ведь если проект не вписывается в шесть месяцев, а растягивается на годы, то становится просто бессмысленным. И этот риск никто на себя брать не хочет».

В то же время профессиональное сообщество архитекторов просит КГА расширить практику проведения открытых конкурсов и взять на себя их организацию. «Если у КГА появится бюджет 1–2 миллиона рублей, то можно будет провести два-три молодежных конкурса под патронажем КГА», – заявил Феликс Буянов, глава архитектурной мастерской «Б2» и председатель молодежной секции Союза архитекторов Петербурга. – Эту идею я сейчас пытаюсь донести до руководства Комитета».

## КСТАТИ

**МОДУ** на открытые архитектурные конкурсы возрождает компания ЛСР. Сначала девелопер дал возможность молодым архитекторам разработать концепцию фасадов для жилых домов на проспекте Медиков, затем провел конкурс на благоустройство жилого комплекса «София». А сейчас аналогичным способом ЛСР выбирает концепцию благоустройства набережной в строящемся ЖК «Новая Охта». При этом компания оставляет за собой право реализовать не проект победителя.



# РСС – ЧЕТВЕРТЬ ВЕКА НА СТРАЖЕ ИНТЕРЕСОВ СТРОИТЕЛЕЙ

В декабре нынешнего года Российский Союз строителей отмечает 25-летний юбилей.

Российские строители не случайно уделяют большое внимание этой юбилейной дате. За четверть века работы РСС заслужил репутацию общественной организации, которая объединяет настоящих профессионалов, является надежным и предсказуемым партнером бизнес-сообщества и эффективной площадкой для представления и обсуждения различных точек зрения на развитие строительной отрасли России.

В 1990 году Российский Союз строителей создавался как координационный центр, способный объединить отрасль в непростое время политических и экономических перемен. Сегодня РСС – одна из самых крупных профильных общественных структур в нашей стране, охватывающая практически все отрасли строительного комплекса. РСС включает 82 окружных, межрегиональных и региональных союза, в том числе, 260 коллективных членов, объединяющих более сорока тысяч строительных организаций, предприятий стройиндустрии,

институтов. Однако масштабность организации не мешает слышать проблемы каждой строительной организации.

«Представительства РСС работают в каждом регионе, регулярно проводятся выездные совещания и рабочие встречи. Работа в регионах дает возможность не только сверить позиции, но и помогает выработке единой платформы и доведению своих предложений и идей до законодателей и правительства. Например, сегодня в РСС ведется анализ и обработка предложений для российского правительства о путях преодоления кризисных явлений в отрасли. Формирование пакета предложений велось, в том числе, при участии строителей Северо-Западного федерального округа», – говорит вице-президент РСС по работе в СЗФО, исполнительный директор ССОО Олег Бритов.

Деятельность Российского Союза строителей направлена на решение самого широкого спектра вопросов развития отрасли. В структуре РСС работают комитеты, научно-технические

советы, общественные рабочие группы по различным направлениям. В том числе, по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

При активной позиции экспертов Союза решаются проблемы ценообразования и снижения себестоимости строительства, развития института саморегулирования в отрасли, совершенствования организации экспертизы проектной документации.

РСС держит руку на пульсе в вопросах кредитования, финансирования и страхования строительной деятельности, земельных и имущественных отношений. Специалистами РСС прорабатываются предложения по использованию механизмов государственно-частного партнерства при разработке градостроительной документации и строительстве социального жилья, по устранению избыточных административных барьеров, сокращению числа и продолжительности разрешительных процедур, исключе-

нии избыточных контрольно-надзорных функций.

Голос Российского Союза строителей слышен на заседаниях рабочих групп Федерального собрания, Правительства России, Министерства строительства и других органов власти. В ходе работы профильных общественных форумов руководители Союза отстаивают мнение строительного сообщества.

Российский Союз строителей открыт для всех без исключения представителей строительного сообщества. Порядок вступления в ряды организации опубликован на сайте РСС <http://omorrss.ru>, также информацию можно получить в представительстве РСС по СЗФО по телефонам (812) 714-23-81, 570-30-63. В настоящее время в состав РСС входят несколько десятков различных строительных организаций нашего региона. В том числе, Союз строительных объединений и организаций – крупнейшая профильная общественная структура Северо-Запада.

В юбилейный год РСС функционирует в прежнем, рабочем, режиме. Проводятся выездные заседания, отраслевые форумы, ведется аналитическая и законодательная работа. В декабре состоится заседание Совета РСС, посвященное 25-летию создания Союза, где будут подводиться итоги деятельности и верстаться планы на будущее. Создана рабочая группа по подготовке этого мероприятия. По инициативе Северо-Западного представительства специально к юбилею разработаны и будут отлиты медали и памятные значки. В настоящее время представительство принимает ходатайства предприятий и организаций строительного комплекса региона о награждении работников знаками отличия РСС.

Получить дополнительную информацию о юбилейном заседании Совета Российского Союза строителей и о том, как включиться в работу по его подготовке, можно в Северо-Западном представительстве РСС.



Согласно этой инициативе, застройщиков обязали раскрывать для регулирующих органов сведения о банке, предоставившем гарантию, или о компании, застраховавшей его ответственность. Закон содержит положение об увеличении размера ответственности застройщиков за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в 2,5 раза – с 400 млн до 1 млрд рублей. Ожидается, что он снизит риски дольщиков оказаться обманутыми.

Закон также предусматривает внесение в единый госреестр прав на недвижимое имущество записей о способах обеспечения исполнения застрой-

щиком обязательств по договору участия в долевом строительстве.

По документу, расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования.

«Ответственность застройщика по закону требует формирования финансовых гарантий, которые могут предоставляться в форме банковских гарантий или договора страхования ответственности застройщиков. Такой договор может заключаться как со страховщиками, так и с общест-

## ЗАСТРОЙЩИКОВ ОБЯЗАЛИ РАСКРЫВАТЬ СВЕДЕНИЯ О БАНКАХ

Евгений Иванов

На прошлой неделе президент РФ Владимир Путин подписал закон, по которому будет ужесточен контроль за фингарантиями российских застройщиков перед дольщиками.

вами взаимного страхования (ОВС), – поясняют эксперты.

Депутатские поправки в закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривают внесение в единый государственный реестр прав также записей о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве.

В реестре будут содержаться «реквизиты договора поручительства и наименование поручителя либо реквизиты договора страхования и наименование общества взаимного страхования или страховой организации. Также указывается срок действия договора поручительства или договора страхования; страховая сумма по договору страхования или сумма (размер) предоставляемого поручительства; дата расторжения или прекращения договора страхования и (или) дата прекращения поручительства». Такую информацию госорганам, в том числе Банку России как регулятору, предоставляет, в частности, страховщик или общество взаимного страхования, как сторона договора.

Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение

по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования, говорится в поправках.

Такая мера направлена на устранение формального страхования ответственности с тем, чтобы вскоре расторгнуть договор.

В случае применения регулятором лицензионных санкций к страховщику ответственности, договор страхования ответственности застройщика перед дольщиками должен быть перезаключен в течение 15 дней, говорится в законопроекте.

До сих пор крупные страховщики отказывались заключать договоры страхования ответственности застройщиков перед дольщиками, считая этот сегмент непрозрачным и риски слишком высокими. Более значительную активность проявляли общества взаимного страхования.

Во втором квартале 2015 года начнутся проверки страховых компаний, страхующих интересы дольщиков. По данным ЦБ, имеют место примеры, когда компания с капиталом в 160 млн рублей страхует риски застройщика на сумму более 150 млрд рублей.

Застройщики начинают понимать, что рост доверия у тех, для кого они строят жилье, при наличии финансовых гарантий положительно сказывается на их бизнесе.



ИНТЕРПРЕСС / ГЕОРГИЙ ПОЛЮКОВ

## ОБЪЕКТ

Стадион «Зенит-Арена» готов на 74 процента. По данным Комитета по строительству, стадион построен на две трети. В ближайшее время здесь начнется монтаж инженерных систем выкатного поля и сборка раздвижной крыши. Эти работы планируется завершить летом 2015 года, после чего подрядчик приступит к отделке.

## в Петербурге Кто строит

20 июля 2015 г. № 27 (264)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostrorit.ru, интернет-портал: ktostrorit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostrorit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostrorit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова, Екатерина Сухих, Светлана Лянгасова, Анна Дурова

Фото: Максим Дыньников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostrorit.ru,

Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»

Подписной индекс 00535

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-4040

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 17.07.2015 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «От первого лица», «Наши в регионах» публикуются на правах рекламы.

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

16+



**8 АВГУСТА**  
ПЕТРОПАВЛОВСКАЯ  
КРЕПОСТЬ

8 августа 2015 года в Санкт-Петербурге пройдет  
ОБЩЕГОРОДСКОЙ ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ

Впервые за годы существования праздника День строителя в Санкт-Петербурге станет общегородским. Празднование Всероссийского Дня Строителя 2015 в самом центре Петербурга станет ярким событием в истории проведения городских мероприятий и послужит повышению престижа строительных профессий, объединению строительных сообществ, укреплению веры в ценности профессии. Формат праздника предполагает организацию развлекательных станций по принципу тематического парка, что позволит провести дневную часть праздника для сотрудников строительных компаний и их семей в форме family-day.

Начало в 10-00  
ВХОД БЕСПЛАТНЫЙ

**КОМИТЕТ  
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ**  
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ, ПОСВЯЩЕННЫХ ДНЮ СТРОИТЕЛЯ 2015 В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Место проведения: Петропавловская крепость.

Дата проведения: 8 августа 2015 года (суббота).

Формат мероприятия: Общегородской праздник.

Организатор: Комитет по строительству.

### ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ МЕРОПРИЯТИЯ:

Презентация проектов, реализуемых Правительством и строительным комплексом Санкт-Петербурга, повышение престижа строительных профессий.

Все мероприятия Дня строителя планируется провести 8 августа на территории Петропавловской крепости.

### ПРОГРАММА ПРАЗДНИКА:

#### Время Мероприятие

- 10:00** Старт велопробега от Смольного собора к Петропавловской крепости.
- 11:00** Финиш велопробега на Петропавловской крепости.
- 12:00** Полуденный выстрел из пушки с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина.
- 12:20** Обход вице-губернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина площадок, организованных на территории Петропавловской крепости.
- 13:00-18:00** Выступление детских творческих коллективов строительных компаний, подшефных детских домов, профильных учебных заведений.  
Место проведения:  
основная сцена на территории Петропавловской крепости.
- 19:00-22:00** Праздничный концерт, посвященный Дню строителя 2015.  
Приветственное слово Губернатора Санкт-Петербурга Г. С. Полтавченко, приветственное слово вице-губернатора Санкт-Петербурга И. Н. Албина, награждение ведомственными наградами. Выступление звезд российской эстрады.  
Место проведения:  
основная сцена на территории Петропавловской крепости.