

№35 (532)  
18 сентября 2017 г.

в Петербурге

# КТО СТРОИТ



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



IMAGES.KZ.PROM.ST

Школа молодых  
проектировщиков

СТР.  
5



Три «пилота»  
под КУРТ

СТР.  
7



Игра  
на выживание

СТР.  
9



KDV64.RU

Есть ли в Петербурге  
качественные  
«три звезды»?

СТР.  
10



МИХАИЛ МОСКВИН:  
**«НЕЛЬЗЯ РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТЫ  
БЕЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ИДЕИ»**

СТР. 3

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 11 СЕНТЯБРЯ

### РЫНОК

27%

Такова доля покупок квартир в новостройках на стадии нулевого цикла в сегменте масс-маркет в Санкт-Петербурге. Такие данные, по итогам анализа сделок за январь – август 2017 года, предоставили эксперты Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». Еще 15% покупателей, по их оценке, приобретают жилье в объектах на стадии до 50-процентной готовности. 14,4% стали дольщиками после преодоления экватора строительных работ. Примерно 30% сделок заключалось на последних этапах строительных работ, что на 3,5% ниже показателя 2016 года. Меньше всего покупок – 13,6% – было совершено в домах, уже введенных в эксплуатацию или подготовленных к сдаче.

### НАЦГВАРДИЯ

**ФГКУ «6 центр заказчика-застройщика войск национальной гвардии (войсковая часть 6899, Санкт-Петербург) объявил конкурс на строительство дома в пос. Лебяжье Ломоносовского района Ленобласти.**

Начальная (максимальная) цена контракта составила 570,4 млн рублей. Дом на 220 квартир будет расположен на территории войсковой части 3526. Жилье возводится для бойцов нацгвардии. По условиям контракта, подрядчик должен будет до 1 сентября 2020 года возвести 5-секционное здание высотой в 9–10 этажей. Квартиры в доме должны сдаваться с чистовой отделкой и необходимым оборудованием.

### БЮДЖЕТ

**Финансирование региональных программ благоустройства, разработанных в рамках приоритетного проекта формирования комфортной городской среды, будет предусмотрено в федеральном бюджете до 2022 года.**

Средства должны выделяться в размере не меньшем, чем в 2017 году. Таково поручение президента РФ Владимира Путина. «Проект работает с этого года. Из федеральной казны на его реализацию было выделено 25 млрд рублей, а вместе с софинансированием региональных бюджетов сумма составила около 42 млрд рублей. Мы уже увидели реальный результат этого проекта. Согласно поручению президента, в течение следующих 5 лет программа продолжит свою работу», – отметил глава Минстроя РФ Михаил Мень. По его словам, поставлены также задачи по совершенствованию законодательства и организационных мер в части благоустройства.

## ВТОРНИК 12 СЕНТЯБРЯ

### ПРОГРАММА

**По поручению губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко в 2018 году начнется разработка новой программы по ремонту исторических фасадов.**

Предполагается, что документ будет сформирован по аналогии с тем, что был создан при Валентине Матвиенко – тогда в центре города ежегодно приводили в порядок не единичные объекты, а улицы целиком. Так, были восстановлены фасады на домах вдоль Лиговского пр., Литейного пр. и Большого пр. П.С.

По идее главы города, обязанности по ремонту исторических объектов будут переданы городским властям (сегодня это обязанность жильцов дома). Однако он не уточнил, будет ли приниматься отдельный закон или речь идет о поправках в уже существующие нормативы.

«В нашем городе особую ценность имеют не только те достопримечательности, которые всем известны, но и сохранившаяся рядовая историческая застройка», – подчеркнул Георгий Полтавченко.

### ДОРОГА

**«Эталон ЛенСпецСМУ» профинансировало и построило дорогу рядом со своим ЖК «Орбита», вокруг дома на Гжатской ул., 22/1.**

В 2012 году после завершения строительства комплекса вокруг этого дома осталась грунтовая дорога, находящаяся в ведении Санкт-Петербурга. Вопрос ремонта дороги не раз обсуждался на совещаниях в администрации Калининского района. После предоставления застройщику прав на осуществление работ по ремонту дороги компания выполнила работы за свой счет.

### ПРОМЗОНА

**Статус индустриального парка присвоен промзоне «Левобережный» в Киришском районе распоряжением губернатора Ленобласти Александра Дрозденко.**

Как отмечают в правительстве региона, по областному закону № 52 о мерах господдержки индустриальных парков, действующему с 2014 года, резидентам промзон, получивших соответствующий статус, полагаются налоговые льготы и сниженные арендные ставки. Индустриальный парк «Левобережный» входит в тройку наиболее перспективных промышленных площадок Ленобласти. Общая его площадь составляет 189 га, из них 129 га свободны. К территории подходит железнодорожная ветка, близ парка проходит Волховское шоссе. Резидентами парка являются АО «Русджам-Кириши» и ООО «Первый деревопропиточный завод».

## СРЕДА 13 СЕНТЯБРЯ

### РЕНОВАЦИЯ

Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко предложил в качестве стартовых пятен для кварталов реновации хрущевки использовать участки «серого пояса». На состоявшемся совещании с членами городского правительства он отметил, что отсутствие свободных пятен – это одна из главных проблем программы реновации. В 17 из 23 утвержденных кварталов работы не смогли начаться именно из-за этой сложности. Поэтому, по словам Георгия Полтавченко, логично использовать территории промышленного пояса, к которому примыкают многие кварталы реновации. Он также отметил, что развитие застроенных территорий позволяет решить целый ряд жилищных и коммунальных проблем граждан, а также отвечает интересам развития города в целом, поскольку не дает мегаполису «расползаться».

### СОЦИАЛКА

44 объекта

**образования появятся в Санкт-Петербурге за три года.** До конца 2019 года в городе будут построены 22 школы на 13 248 мест и 22 детских сада на 5135 мест. Об этом стало известно на совещании по вопросу исполнения Адресной инвестиционной программы в комитете по строительству Смольного. В 2017 году запланирован ввод 7 школ на 4413 мест и 13 детских садов на 2175 мест. В 2018-м – 7 школ на 4675 мест и 7 детских садов на 1320 мест. В 2019-м – еще 9 детских садов на 6135 мест. Общая стоимость всех объектов составит 6,5 млрд рублей.



### ПРОГНОЗ

**Сбербанк ожидает в перспективе продолжения снижения ставок по ипотечным кредитам ниже 7% годовых, заявил глава банка Герман Греф.** Но это, по его словам, должно быть обусловлено рядом факторов. «Если инфляция будет падать в соответствии с планами, я думаю, что когда-то и ставки будут ниже 7%. Вопрос, конечно, когда», – отметил он. Герман Греф также отметил, что Сбербанк ожидает снижения ключевой ставки ЦБ 15 сентября на 0,5 п.п. «В этом году давайте посмотрим, как будет развиваться ситуация со ставкой рефинансирования, сейчас консенсус – прогноз снижения на 56 (базисных пунктов). – Прим. ред.) если тренд продолжится, то ставки еще на рынке пойдут вниз, конечно», – добавил он.

## ЧЕТВЕРГ 14 СЕНТЯБРЯ

### КАПРЕМОНТ

**В программу капремонта многоквартирных домов Выборга на 2018 год включены 8 объектов наследия.** Соответствующее постановление подписал губернатор Ленобласти Александр Дрозденко. В рамках программы в следующем году будут проведены проектно-изыскательские работы на домах по ул. Железнодорожной, Крепостной и Северной, на пр. Ленина и Ленинградском пр. По предварительным подсчетам, затраты на эти работы составят 33,2 млн рублей. Отметим, что всего в программу на 2018 год входят 75 домов Выборгского района, при этом 18 из них – объекты наследия.

### ЦЕНЫ

**Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке в России достигла 64,3 тыс. рублей за кв. м.**

Такие данные приводят аналитики Единого реестра застройщиков, которые ведут мониторинг 15 тыс. новостроек в России. Они выявили тенденцию к росту цен на строящиеся квартиры в последние три месяца, после 14-месячного падения. В июне и июле цены росли по 1% в месяц, в августе рост цен составил 0,5%. Таким образом, суммарно за лето он достиг 2,5%.

По оценке экспертов, рост цен на новостройки обусловлен в первую очередь увеличением объемов ипотечного кредитования. Само появление тренда является важным фактором улучшения ситуации на рынке жилищного строительства. Более высокие цены позволяют восстановить объемы финансирования отрасли, что снижает риски банкротств застройщиков и появления обманутых дольщиков.

### РАССЕЛЕНИЕ

**Ленобласть выполнила программу по расселению аварийного жилья. Соответствующая информация опубликована Фондом содействия реформированию ЖКХ.**

Согласно статистике фонда, показатель выполнения программы в регионе составил 98,8%. Оставшийся процент – допустимая погрешность при непредвиденных обстоятельствах вроде судебных споров, проведения разыскных мероприятий в отношении граждан, физически не проживающих в аварийном доме, сложных процедур вступления в наследство, а также естественной убыли населения. Всего за пять лет в регионе переселено 12 095 человек из 188,9 тысяч кв. м аварийного жилья. 136 многоквартирных домов введено в эксплуатацию, еще около 20% жилья приобретено на вторичном рынке. В соответствии с методическими рекомендациями Фонда ЖКХ до 16 октября комитет по строительству региона направит итоговый отчет о завершении программы.

## ПЯТНИЦА 15 СЕНТЯБРЯ

### ДОЛГОСТРОИ

**Правительство Ленобласти подписало с ГК «КВС» и ООО «Лидер» соглашения о достройке двух проблемных объектов в Гатчине.**

ГК «КВС» займется долгостроем на улице Красных Военлетов, 17. Компания до конца года физически выйдет на строительную площадку. Девелоперу предстоит завершить возведение наземной части здания, провести кровельные работы, обеспечить дом инженерными коммуникациями и сдать в эксплуатацию. Расчетный срок строительно-монтажных работ – около двух лет.

В качестве компенсации компания получит возможность увеличить предельные параметры по плотности и высотности на участках земли для своих проектов во Всеволожском районе, а также право на приоритетный выкуп построенных своих социальных объектов.

Долгостроем на ул. Генерала Кныша займется ООО «Лидер». Этот проблемный объект – первый в области, который будет достроен с помощью нового компенсационного механизма, закрепленного региональным законом № 107. Застройщик получит земельные участки в микрорайоне Аэродром, стоимость которых покроет затраты на завершение дома. Расчетный срок строительства – 1,5 года.

### ИНВЕСТИЦИИ

1,6 трлн Р

**– такую сумму необходимо инвестировать в инфраструктуру российских городов ежегодно, считает президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева.**

«Самая большая потребность именно в инвестициях в инфраструктуру. Частные инвестиции должны занять доминирующую роль, чтобы был задействован экономический потенциал в городах. Сегодня региональные, федеральные и местные бюджеты тратят 568 миллиардов рублей на инфраструктуру в год. А надо 1,6 триллиона рублей», – сказала она. Таким образом, по мнению эксперта, инвестиции в эту сферу должны быть увеличены втрое. «Для завершения строительства нам необходимо сформировать надлежащие лимиты финансирования, которые будут отражены в Адресной инвестиционной программе на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов. Благодаря перераспределению средств мы сможем завершить стройку в установленных контрактом сроки», – отметил он.



## ИНТЕРВЬЮ

# МИХАИЛ МОСКВИН: «НЕЛЬЗЯ РЕАЛИЗОВАТЬ ПРОЕКТЫ БЕЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ИДЕИ»

Елена Чиркова

**Массовая застройка, начавшаяся на границах города и области в начале 2000-х годов, сегодня привела к значительным проблемам: районы перенаселены, соцобъектов не хватает, транспортная доступность оставляет желать лучшего. О том, какими должны быть новые жилые кварталы, и о том, как исправить ошибки прошлых лет, «Кто строит в Петербурге» поговорил с заместителем председателя правительства Ленобласти Михаилом Москвиным.**

– Недавно Градсовет региона отклонил проект строительства города-спутника в поселке Тельмана. Это решение объяснили отсутствием градостроительной идеи. В чем должна быть эта идея?

– Градостроительная идея заключается в том, чтобы развивать территорию сбалансированно, с учетом уже сложившейся среды, обеспечивать ее необходимым количеством социальных объектов, строить дороги. Нельзя начинать стройку на любом свободном участке и быть уверенным в том, что люди все равно туда приедут. Если говорить о том же поселке Тельмана – мы изучили его развитие с начала 1990-х и до 2017 года. За 27 лет там не наблюдалось значительных изменений в количестве жителей, да и на ближайшее будущее прогнозировать каких-то скачков тоже нельзя – там не станет на 100 тысяч человек больше. Вот в этом и есть градостроительная идея: нужно анализировать развитие территории и делать верные прогнозы на будущее.

– Глядя на Мурино или Девяткино, не ощущаешь ни анализа, ни прогнозов. И вы, и губернатор очень часто об этом говорите: невероятная высота домов, видимость благоустройства и транспортная недоступность. Вместе с тем, там продолжаются стройки, и новые проекты ничуть не лучше уже построенных. Почему так?

– То, что сегодня строится в Мурино, Девяткино или Кудрово, – это продолжение проектов, начатых еще лет десять назад. Тогда решения принимали местные органы самоуправления, у которых не возникало вопросов о том, как люди будут там жить какое-то время спустя. Сейчас у строителей есть разрешения, есть дольщики и обязательства перед ними. Мы же не можем все остановить, пусть даже ради градостроительной идеи, и лишить людей квартир в домах, которые уже строятся.

– Получается, там исправить ситуацию уже нельзя?

– Можно, но за счет новых проектов. К ним мы подходим, учитывая все допущенные ранее ошибки, как раз с точки зрения градостроительной идеи. К тому же сейчас полномочия по выдаче разрешений на строительство перешли на региональный уровень, а мы намного строже муниципалов. Если за 2016 год было выдано разрешений на строительство более 2 миллионов квадратных метров жилья, то к началу сентября этого года мы согласовали строительство только 350 тысяч квадратов.

– Почему так мало?

– Таким образом мы сдерживаем разрастание территорий и сохраняем баланс между строительством жилья и соцобъектов.

– Раз уж речь зашла о Мурино и Девяткино, не могу не спросить про дороги. В августе Минтранс РФ подтвердил, что он готов к софинансированию строительства развязки к КАД. Есть ли уже какое-то решение по объемам и срокам финансирования?

– Мы подготовили проект постановления правительства области, ждем согласования комитета

финансов. Как только документ будет подписан губернатором, мы объявим конкурс по выбору подрядчика на строительство этой развязки и, если все пройдет по плану, в начале 2018 года приступим к строительству.

Что касается федерального софинансирования – сумма еще не определена, она будет учтена в бюджете на 2018 год. Пока мы объявляем конкурс и финансируем работы за счет собственных средств региона, а когда получим федеральные деньги, то просто уберем из расчетов региональную составляющую.

– Давайте вернемся к жилищному строительству и, в частности, к долежке. Вы недавно заявили, что было бы хорошо вообще отменить 214-ФЗ. Почему?

– Последние изменения, внесенные в 214-й федеральный закон, делают почти невозможной его реализацию. И сама логика закона, который изначально принимался как инструмент долевого строительства, теперь ломается. Требования к застройщикам ужесточились многократно, их загнали в очень жесткие рамки. Если честно, есть ощущение, что в итоге строители откажутся от долежки и перейдут на продажу только готового жилья. А долевое строительство просто исчезнет как факт.

– Но поправки, как говорят федералы, должны защищать права дольщика, а не застройщика, разве не так?

– Единственное требование 214-ФЗ, которое сегодня работает, – это отсутствие двойных продаж. При сегодняшней регистрации договоров долевого участия двойные продажи исключаются. Но на этом все, права дольщика документ не защищает. Механизм страхования не работает, я не помню, чтобы кто-то получил страховку по не исполненным договорам долевого участия. Дольщики, которые уже оказались обманутыми, тоже не получают помощи по этому закону – 214-й никак не помогает реализовать их права. К тому же закон никак не способствует достройке проблемных объектов, которых становится все больше и больше.

– И на помощь приходит закон о банкротстве. Но это ведь не самый быстрый способ закончить проблемный объект, других вариантов нет?

– Завершить долгострой сегодня можно двумя способами. Первый – когда сам застройщик вдруг оживает, находит деньги и берется за работы. Но, как показывает практика, это случается не очень часто. Второй способ – передача объекта другому застройщику в рамках банкротства. И этот вариант может быть довольно оперативным, если дольщики и прежний застройщик не мешают процедуре. Например, нам меньше года понадобилось, чтобы провести процедуру банкротства застройщика ЖК «Воронцов» – до декабря объект уже будет передан на ЖСК, и туда зайдет новый застройщик. Есть, кстати, еще вариант, когда объекты добровольно передают другому инвестору. Но пока от переговоров к действию никто из проблемных застройщиков не перешел.



– Губернатор недавно запретил выдачу разрешений на строительство в районах, где нет согласованных ПЗЗ и градпланов. Решение касается и объектов адресной программы. Перспектива потерять бюджетные деньги как-нибудь подстегнула муниципальные администрации?

– К сожалению, муниципалитеты не зашевелились даже после этого решения. Но им в любом случае придется эту работу начать, потому что с 2018 года вступает в силу федеральный закон, запрещающий финансировать адресные программы в тех муниципалитетах, где нет утвержденных градостроительных документов. Похоже, еще не все руководители муниципальных администраций понимают, что, как только этот закон заработает, мы даже при большом желании не сможем им помочь.

– Регион утвердил план реализации Стратегии-2030. Как эта стратегия повлияет на строительный комплекс региона?

– Стратегия содержит в себе подробные перечни объектов, которые должны появиться в регионе, – дороги, поликлиники, объекты социальной и инженерной инфраструктуры. Положения этого документа легли в основу схемы территориального планирования Ленинградской области, которую мы сейчас дорабатываем.

– Ленобласть в скором времени запустит единую информационную систему документов территориального планирования региона. Для чего она нужна?

– Она уже работает, но частично и в закрытом режиме. Эта система будет содержать в себе информацию о каждом земельном участке на территории Ленобласти – все обременения, коммуникации и сети, дороги и даже существующие там дома. Схема позволяет инвестору изучить особенности участка, на котором он собирается что-то построить, узнать о существующих мощностях и перспективах развития.

– И напоследок задам вопрос, который вызвал бурное обсуждение в интернете. 1 сентября закончился срок действия программы расселения аварийного жилья. В начале августа говорилось о том, что Ленобласть выполнила программу на 55%, однако через месяц регион отчитался о 100-процентном выполнении. Как это получилось?

– Сейчас на сайте фонда уже почти 99%. Августовские 55% – это количество зарегистрированной собственности, а не построенных квартир, все было построено и выкуплено уже давно. А к 1 сентября каждый участник программы получил свидетельство о собственности нового жилья. Сейчас идет сам процесс переселения.

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

## НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM моделей

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург,  
Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221

тел. +7 (812) 600-1918  
сайт: [www.expmos.ru](http://www.expmos.ru)

# ХРОНИКИ ВВОДА. АВГУСТ-2017

Михаил Добрецов

**Объемы ввода жилья в Санкт-Петербурге в августе 2017 года вновь оказались ниже, чем годом ранее. По итогам января – августа 2017 года еще сохраняется «обгон» показателей 2016 года, но масштабы его по сравнению с весной заметно снизились. Если тенденция сохранится, в ближайшие месяцы объемы ввода этого года уступят прошлогодним.**



1



2



3



4

По данным Комитета по строительству Смольного, в августе 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию всего 104 тыс. кв. м жилья. Это примерно на треть меньше, чем годом ранее (159,77 тыс. кв. м).

В этом августе сдано 114 домов на 2205 квартир, в том числе 34 дома в рамках индивидуального жилищного строительства. Лидером по вводу жилья стал Невский район – 43,53 тыс. кв. м. Далее следуют Красногвардейский (23,45 тыс. кв. м) и Колпинский (13 тыс.) районы.

Таким образом, всего за январь – август 2017 года в Петербурге введено в эксплуатацию 1,96 млн кв. м жилья, что примерно на 5% больше, чем за аналогичный период 2016 года (1,87 млн кв. м).

Отметим, однако, что темпы опережения прошлогодних показателей существенно снижаются уже несколько месяцев. Для сравнения: по итогам I полугодия превышение составляло 29,1% (см. «Хроники ввода. Июнь 2017», «Кто строит в Петербурге», № 26, 2017). По результатам января – мая отрыв был еще больше – 32,5%. Теперь же он снизился всего до 5%.

Июль этого года в отношении объемов сдачи оказался провальным. Было введено в эксплуатацию 220,2 тыс. кв. м – ровно в 2 раза меньше, чем в июле 2016 года (около 440,4 тыс. кв. м жилья). «Проседание» августовских показателей не такое значительное в процентах, но еще более выраженное в абсолютных единицах – всего 104 тыс. кв. м жилья.

Поддержать объемы ввода не смогла и активизация сдачи проблемных объектов, наблюдающаяся в городе с начала года (см. «Долгострой выползли на финишную прямую», «Кто строит в Петербурге», № 27, 2017). По данным главы Комитета по строительству Смольного Сергея Морозова, за январь – август 2017 года в городе было достроено 19 проблемных многоквартирных жилых домов на 8368 квартир общей жилой площадью 419,1 тыс. кв. м.

Путем нехитрых вычислений выясняется, что доля «добитых» долгостроев в суммарном объеме ввода в этом году составляет на данный момент около 20%. И без них итоги восьми месяцев выглядели бы весьма не впечатляю-

ще – примерно на 15% хуже прошлогоднего графика.

Пока тренд на снижение объемов ввода, который отмечался в прошлом разборе месячных итогов (см. «Хроники ввода. Июль 2017», «Кто строит в Петербурге», № 29, 2017), получает развитие. Отметим, что падение объемов сдачи жилья в настоящее время характерно для всей строительной отрасли России. Так, по данным Росстата, в январе – июле 2017 года в РФ введено в эксплуатацию 33,4 млн кв. м, что на 10,4% меньше, чем за тот же период 2016 года.

В рамках тренда достройки проблемных объектов в августе 2017 года «Дальпитерстрой» сумел сдать в эксплуатацию очередную свою долгострой, построенный на пр. Просвещения, уч. 3. Объект получил милицейский адрес: ул. Ушинского, д. 14. Строительство 25-этажного здания общей площадью 13,2 тыс. кв. м началось еще в 2013 году. Сдать объект в эксплуатацию изначально планировалось в конце 2014 года, затем сроки ввода неоднократно переносились. (ФОТО 1)

Из заметных объектов, введенных в строй в этом августе, отметим так-

же ЖК «Складская, 27–28», построенный СК «Темп» в Невском районе Петербурга. Комплекс состоит из пяти 16-этажных домов в общей сложности на 741 квартиру примерно на 40 тыс. кв. м. Отметим, что это сравнительно редкий в городе случай досрочной сдачи объекта.

Также Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга выдала компании «Ленстройтрест» разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди малоэтажного ЖК «Юттери» в Колпино. Она представляет собой 5-этажный корпус № 3 общей площадью 16,67 тыс. кв. м. В нем расположилась 281 квартира суммарной площадью почти 12,7 тыс. кв. м. Изначально ввод в эксплуатацию предполагался в IV квартале 2016 года.

Проектом ЖК «Юттери» предусмотрено строительство десяти 5-этажных домов в общей сложности на 2,1 тыс. квартир. Первая очередь была сдана в 2016 году. (ФОТО 2)

Setl City получила разрешение на ввод в эксплуатацию пятого корпуса в ЖК «ЗимаЛето». Объект представляет собой здание, состоящее из трех жилых

22-этажных секций в общей сложности на 735 квартир. Жилая площадь объекта – более 22 тыс. кв. м. Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 130 машино-мест.

ЖК «ЗимаЛето» строится компанией в Красногвардейском районе Петербурга. К 2020 году здесь будут возведены около 150 тыс. кв. м жилья, 5 подземных паркингов на 1175 мест, детсад на 190 мест и школа на 450 мест. Второй корпус проекта был введен в эксплуатацию в декабре 2016 года. (ФОТО 3)

Также Госстройнадзор выдал ООО «Новые кварталы Петергофа» (входит в УК «Теорема») разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди таунхаусов в рамках одноименного проекта. В состав второй очереди входят 40 двухэтажных секций площадью от 90 до 150 кв. м.

Проект реализуется в Петродворцовом районе. На площади около 60 га будет построено более 4,5 тыс. квартир в малоэтажных домах комфорт-класса и 82 таунхауса. Первая очередь комплекса была введена в октябре 2016 года. (ФОТО 4)

## ПРОФЕССИЯ

## ШКОЛА МОЛОДЫХ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ

Михаил Добрецов

**Проблема получения первого опыта работы актуальна для большинства студентов, вне зависимости от вуза и специальности. Производственная и преддипломная практика дает только общие представления о работе, а при трудоустройстве работодатели предпочитают специалистов с реальным опытом. Чтобы помочь молодым специалистам по проектированию и одновременно решить задачу по привлечению сотрудников, компания «МегаМейд Проект» запустила программу стажировок «Школа «МегаМейд Проект».**

## КАК ВСЕ НАЧИНАЛОСЬ

Компания «МегаМейд Проект», входящая в группу «МегаМейд», уже более 10 лет специализируется на комплексном проектировании инженерной подготовки территории и объектов инженерной инфраструктуры. Потребность в новых сотрудниках – как штатных, так и удаленных – появилась из-за роста количества и объемов заказов, поступающих в компанию.

«Мы задумались о том, как обеспечить кадровый ресурс в проектных подразделениях, – рассказывает Елена Коврижных, заместитель генерального директора по персоналу. – За годы работы с разнообразными объектами у нас сложился штат опытных проектировщиков, каждый из которых может многому научить молодых специалистов. Появилась идея готовить начинающих проектировщиков из выпускников вузов. Мы поняли, что так сможем самостоятельно «воспитать» перспективных сотрудников. Хотели с самого начала знакомить молодых специалистов со стандартами нашей работы и спецификой проектирования наружных инженерных сетей, которым сегодня в Петербурге занимаются немногие компании. И, разумеется, мы стремились дать молодым специалистам необходимые практические навыки, помочь им в дальнейшем трудоустройстве. Так родилась идея «Школы «МегаМейд Проект».

Основная задача Школы – помочь студентам получить полноценный опыт работы по специальности. На стажировки принимают специалистов по направлениям «водоснабжение и водоотведение», «теплогазоснабжение и вентиляция», «городское строительство и хозяйство», «электроэнергетика и электротехника».

В начале сентября Школа отпраздновала первый «выпускной»: трое молодых специалистов успешно завершили стажировку и теперь продолжают сотрудничество с компанией.

## ПОЛНОЕ ПОГРУЖЕНИЕ

Стажировка в Школе длится в среднем два-три месяца и существенно отличается от стандартной студенческой практики. Студенты становятся полноправными сотрудниками компании: их официально трудоустраивают, выплачивают зарплату, а при успешном окончании Школы выдают рекомендательное письмо. Безусловно, при этом и требования к стажерам соответствующие: они должны быстро учиться и усваивать новую информацию, ответственно выполнять все задания.

Разумеется, есть и «поблажки» – студентам устанавливается гибкий график, чтобы стажировка не мешала учебе или подготовке к защите диплома. Если потребуется, стажировку оформят в качестве производственной или преддипломной практики.

Для большинства стажеров Школа – первый полноценный опыт работы. Чтобы им было легче адаптироваться, для каждого из них назначается наставник. Наставники – это рядовые сотрудники компании, которые курируют молодого специалиста, ставят задачи и контролируют результаты.

«Поначалу мы опасались, что сотрудникам будет непросто найти время для стажеров в своем плотном графике, – отмечает Елена Коврижных. – Но наши страхи не оправдались: наставники проявили такой энтузиазм, которого мы не ожидали. Очень приятно наблюдать, с какой радостью они делятся опытом, учат своих подопечных, поддерживают и заботятся о них».

Первое время стажера знакомят с тонкостями работы, показывают, как строится деятельность проектной компании. Спустя примерно месяц начинается работа с реальными объектами. Начинающие проектировщики выполняют задачи, соответствующие их квалификации, – выполняют профили инженерных сетей, расчеты, спецификации и детализировки. Все стажеры работают в Civil 3D – программе, основанной на технологии BIM и предназначенной для проектирования объектов инфраструктуры.

## ОТБОР

Поскольку стажировка предполагает работу с реальными объектами, к отбору кандидатов в «МегаМейд» подходят серьезно. Предпочтение отдают студентам со средним баллом 4–5 по профильным предметам, уверенно владеющим AutoCad. Но даже от отличников требуется пройти вступительное испытание, не менее серьезное, чем при приеме на работу. Чтобы попасть в компанию, студенты составляют резюме (для кого-то – первое в жизни), готовят портфолио работ по профильному направлению и пишут эссе на тему «Кем я вижу себя через 3 года». За этим следуют телефонное интервью и очное собеседование.

«Наш подход может показаться слишком серьезным, но только на первый взгляд, – рассказывает Елена Коврижных. – Мы даем студентам настоящую работу, пусть и временную, тратим на них ресурсы компании. Поэтому мы хотим видеть в «МегаМейд» тех, кто действительно заинтересован в профессиональном развитии и будет серьезно относиться к своим обязанностям. К тому же ребята могут попрактиковаться в прохождении вступительных испытаний, которые им, возможно, предстоят еще не раз».

Набор студентов идет через вузы, где специалисты «МегаМейд Проект» общаются с руководством профильных кафедр, участвуют в ярмарках вакансий. Некоторых студентов приглашают по рекомендации преподавателей, другие приходят сами.

## ПЕРВЫЕ ВЫПУСКНИКИ

Первый набор молодых специалистов в «Школу «МегаМейд Проект» состоялся в мае этого года. Стажерами стали студенты СПбГАСУ и СПбПУ Петра Великого. В сентябре трое выпускников Школы получили сертификаты об успешном окончании стажировки.

Своими впечатлениями поделилась Анна Кузина, студентка СПбГАСУ, которая теперь продолжит работу в «МегаМейд Проект»: «Стажировка оказалась очень толковой. Здесь я занималась именно тем, чем должен заниматься инженер моей категории: прокладывала сети, разрабатывала теплофикационные камеры. Это первая компания, где я получила настоящий опыт работы с объектами. Скучать не пришлось, у моей наставницы всегда были для меня задания. В первый день, конечно, было сложно, но потом я «втянулась» и очень довольна результатом».

«Итоги первого для нас опыта работы со стажерами превзошли все ожидания, – резюмирует генеральный директор «МегаМейд Проект» Сергей Троценков. – Из-за того, что у ребят практически нет опыта, их не пришлось «переучивать», и они с легкостью освоили нашу специфику. Благодаря современному образованию все студенты-проектировщики уже знакомы с основами работы в Civil, поэтому нам не пришлось тратить много времени на обучение работе в этой программе. В результате даже за такой короткий срок стажеры стали настоящими специалистами, а мы получили от них существенную помощь в решении задач компании».

## ЧТО ДАЛЬШЕ?

Ключевой вопрос, который волнует вчерашних студентов после трехмесячной стажировки, – это, конечно, трудоустройство.

«Мы продолжаем сотрудничество со всеми нашими выпускниками, – поясняет Елена Коврижных. – Если специалист хорошо себя проявил, и у нас есть вакантное место в штате, мы с радостью его возьмем. Другой вариант – удаленная работа. У нас много масштабных проектов, на которые всегда нужны дополнительные «руки». Даже если работы для выпускника Школы сразу не найдется, мы включим его в наш резерв и будем поддерживать контакты в будущем. Школа не гарантирует моментального трудоустройства, но мы гарантируем, что поможем ребятам получить ценный опыт, который можно будет включить в резюме. Мы рады, что можем внести свой вклад в подготовку квалифицированных проектировщиков и помочь молодым специалистам сделать первый шаг на их профессиональном пути».

НАДЕЖНОСТЬ,  
ДОКАЗАННАЯ РЕЗУЛЬТАТОМИНЖЕНЕРНЫЕ  
ИЗЫСКАНИЯ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗАКОМПЛЕКСНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ  
И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙIT-РЕШЕНИЕ SOTA  
ДЛЯ КОНТРОЛЯ  
ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

**МЕГАМЕЙД**  
Группа компаний

[www.megamade.ru](http://www.megamade.ru) | [group@megamade.ru](mailto:group@megamade.ru)  
+7 (812) 438-77-88

**20 СЕНТЯБРЯ ПРАЗДНУЕТ ДЕНЬ РОЖДЕНИЯ  
ЛЕОНИД ВЛАДИМИРОВИЧ КУЛАКОВ,  
НАЧАЛЬНИК СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**



Леонид Владимирович родился 20 сентября 1971 года в Ленинграде. Окончил в 1993 году юридический факультет Санкт-Петербургского университета. Повышал квалификацию в Северо-Западной академии государственной службы на курсах: «Государственное и муниципальное управление», «Управление государственными

и муниципальными заказами», «Государственная политика в сфере противодействия коррупции» и других.

После учебы работал в коммерческих структурах и занимался вопросами недвижимости.

На государственную службу перешел с руководящей должности.

С января 2000 года по февраль 2006 года работал начальником отдела строительства и землепользования администрации Курортного района.

С 2006 года перешел на работу в Комитет по делам записи актов гражданского состояния.

В 2007 году назначен на должность заместителя председателя, а в 2010 году – первого заместителя.

Среди основных обязанностей Леонида Владимировича были строительство, реконструкция и ввод в эксплуатацию районных отделов ЗАГС, а также решение имущественно-правовых вопросов.

В 2012 году назначен начальником Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

**Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» поздравляет  
Леонида Владимировича с Днем рождения!**

Примите наши искренние и сердечные поздравления! Мы знаем Вас как ответственного организатора и авторитетного эксперта и уверены, что Ваш опыт и целеустремленность позволят и в дальнейшем успешно развивать Службы госстройнадзора и экспертизы.

От всей души желаем Вам осуществления задуманного, крепкого здоровья, надежных партнеров, неиссякаемой энергии и больших достижений на новых строительных высотах.

Коллектив газеты «Кто строит в Петербурге»



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ



Уважаемый Леонид Владимирович!

Примите самые искренние поздравления с днем рождения!

Высокий профессионализм, целеустремленность и добросовестное отношение к своему делу позволили Вам многого добиться и заслужить репутацию авторитетного эксперта и грамотного руководителя.

Работа на посту начальника Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга требует Вашего внимания к территориальным и жилищным вопросам, четкой реализации общественно значимых программ. Ваш труд способствует поддержанию и укреплению стабильной, комфортной жизни населения нашего города.

Пусть накопленный жизненный опыт и мудрость помогут Вам достичь новых высот! Желаю Вам успехов, процветания, здоровья и благополучия!

Председатель Комитета

С.А. Морозов

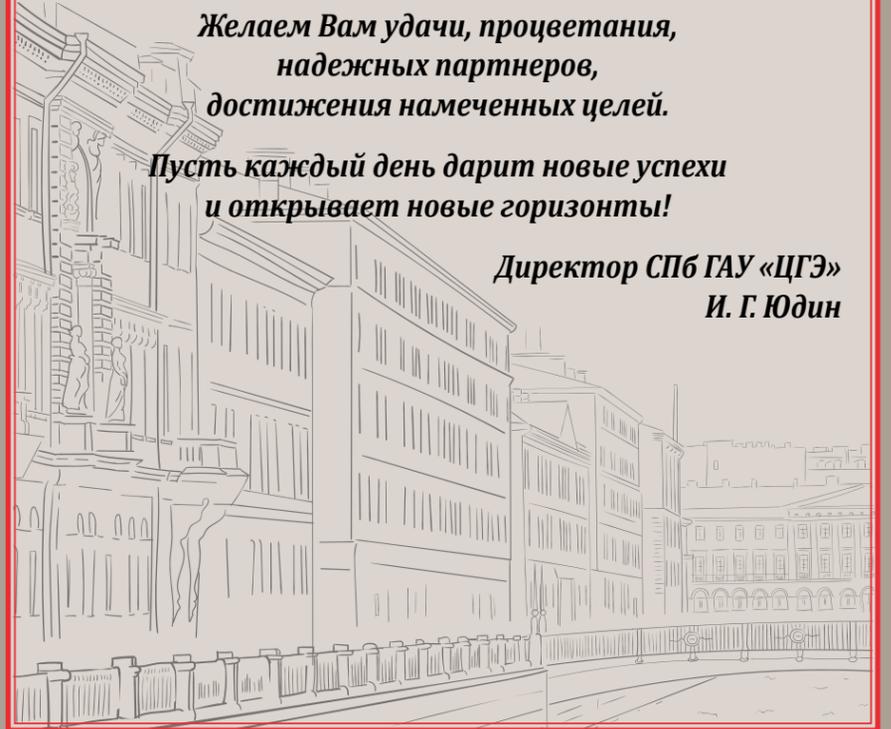
Уважаемый  
Леонид Владимирович!

От всего коллектива Санкт-Петербургского государственного автономного учреждения «Центр государственной экспертизы» и от меня лично примите самые искренние поздравления по случаю Вашего дня рождения!

Желаем Вам удачи, процветания, надежных партнеров, достижения намеченных целей.

Пусть каждый день дарит новые успехи и открывает новые горизонты!

Директор СПб ГАУ «ЦГЭ»  
И. Г. Юдин



ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ



Управление  
государственной экспертизы  
Ленинградской области

Уважаемый Леонид Владимирович!

От имени всего коллектива ГАУ «Леноблгосэкспертиза» и от меня лично примите самые теплые поздравления с Днем Рождения!

Благодаря Вашим усилиям и профессионализму Служба государственного строительного надзора и экспертизы вносит важный вклад в развитие строительной отрасли Санкт-Петербурга: реализуются новые современные проекты, повышается качество жизни петербуржцев, сохраняется исторический облик города.

От всей души желаем Вам новых профессиональных достижений, благополучия, крепкого здоровья и счастья!

Начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»  
Артем САЕНКО



## ПРОЕКТ

# ТРИ «ПИЛОТА» ПОД КУРТ

Михаил Кулыбин

**Смольный возвращается к идее реализации в Санкт-Петербурге проектов комплексного устойчивого развития территорий (КУРТ) и даже отобрал для «пилотов» три участка в разных частях города. Между тем профессиональному сообществу до сих пор не ясно, как будет работать этот механизм, а некоторые выражают сомнение в самой возможности его применения.**

Напомним, принцип проектов КУРТ, появившихся в законодательстве благодаря закону 373-ФЗ, внесшему поправки в Градостроительный кодекс РФ (начали действовать с 1 января 2017 года), достаточно прост. Задача нововведения – вовлечь в оборот земли, по тем или иным причинам из него выпавшие. При этом освоение территорий будет носить комплексный характер, т.е. проект должен включать не только жилье, но и транспортную, инженерную, социальную и иную инфраструктуру, торговую-развлекательные, офисные и даже производственные объекты, рекреационные зоны, культурные и креативные пространства и пр.

В ходе реализации проектов КУРТ, по мысли их инициаторов, должны появляться внутренне самодостаточные анклав с комфортной для жизни средой, новыми рабочими местами и центрами притяжения населения. Под их реализацию могут быть задействованы как свободные территории, так и частично застроенные, что делает механизм потенциально пригодным для использования при реновации и редевелопменте.

Инициаторами КУРТ могут быть как собственники участков, предназначенных для развития, так и власти. В первом случае инвесторам придется провести переговоры и добиться участия в проекте всех владельцев недвижимости, попадающей в зону КУРТ. Во втором – федеральным законом предусмотрена возможность изъятия земель для реализации проекта с выплатой собственникам компенсаций. Также предполагается помощь (в т.ч. и финансовая) со стороны властей.

## 3 ИЗ 14

На совещании, прошедшем под председательством вице-губернатора Петербурга Игоря Албина, были определены три территории, на которых предполагается реализовать пилотные проекты КУРТ. Глава Комитета по градостроительству и архитектуре Владимир Григорьев сообщил, что они отобраны из 14 потенциальных площадок по КУРТ, отображенных на карте градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки.

Для принятия решения об использовании механизма КУРТ по инициативе города не менее 50% от общей площади территории, в границах которой планируется такой проект, должны занимать участки, виды разрешенного использования которых и параметры объектов капитального строительства не соответствуют градостроительному регламенту. Это, как уточняет КГА, в основном земли так называемого «серого пояса». В частности, анализ показал возможность для го-

рода инициировать КУРТ на следующих локациях:

- пос. Петро-Славянка (1);
- территория в Сестрорецке, ограниченная Ермоловским пр., проектным продолжением ул. Борисова, наб.р. Сестры, ул. Володарского, пл. Свободы, полосой отвода железной дороги Сестрорецкого направления (2);
- территория, ограниченная пр. Народного Ополчения, Лиговским каналом, территорией аэропорта Пулковского, рекой Дудергофка, Дудергофским ручьем, Совхозной ул (3).

Предполагается, что по ряду других территорий инициатива использования КУРТ будет проявлена правообладателями земельных участков.

В Смольном уточнили, что для того, чтобы механизм КУРТ заработал, предстоит принять нормативно-правовые акты регионального уровня, а также урегулировать некоторые проблемные вопросы, которые выявлены в субъектах РФ при изучении новых градостроительных возможностей. Так, Минстроем подготовлены поправки в Градостроительный кодекс РФ в части исключения требования о выделении в ПЗЗ территорий КУРТ по границам территориальных зон, что позволит не замораживать выдачу градостроительных планов для строительства объектов в этой зоне.

Игорь Албин поручил КГА совместно с Комитетом по инвестициям подготовить проект городского закона о разграничении полномочий органов власти при реализации проектов КУРТ, а Комитету по строительству и Комитету имущественных отношений подключиться к разработке региональных подзаконных актов, регулирующих деятельность органов власти по КУРТ.

## ПОНИМАНИЯ НЕТ

Между тем, по мнению опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге» экспертов, понимания того, каким образом должны реализовываться проекты КУРТ, по-прежнему нет не только у застройщиков, но и у самих властей (см. «Проекты невнятной КУРТизны», «Кто строит в Петербурге», № 17, 2017).

По словам руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игоря Кокорева, поскольку пока ни один проект КУРТ не вошел в стадию практической реализации, можно только предполагать, какие плюсы и минусы даст новый формат.

С ним согласна директор по развитию «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» («Группа ЛСР») Ольга Михальченко. «Все обсуждения, которые были с нашим участием по вопросам КУРТ, говорят о достаточно поверхностном понимании возможностей и недостатков как девелоперами, так и исполнительными

органами государственной власти», – отмечает она.

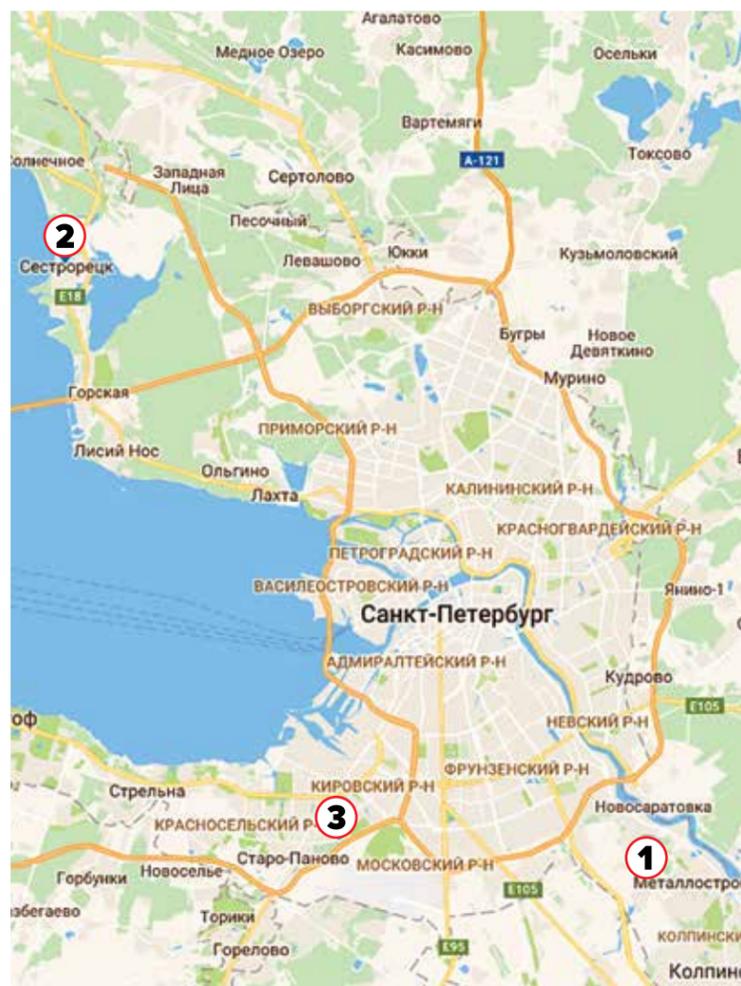
«Пока совершенно не проработана ни юридическая база, ни теоретический механизм реализации таких проектов. Непонятны обязательства сторон, схема освоения земель, вопросы редевелопмента уже находящихся на участке объектов и многое иное. Между тем речь идет не о точечном проекте, а об огромных территориях с соответствующими необходимыми инвестициями. А раз у девелоперов нет четкого понимания правил игры, нет возможности просчитать экономику проекта, то и интереса к ним ожидать не приходится», – убеждена руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

## ЦИФРЫ

По данным из регионов Минстроем РФ собран банк земель, где возможна реализация проектов КУРТ. В 66 регионах выявлено 1137 таких территорий суммарной площадью порядка 238 тыс. га, на которых можно возвести более 83 млн кв. м недвижимости.

По словам Ольги Михальченко, КГА считает, что преимущества КУРТ заключаются в том, что позволяют инициатору определить перспективу и утвердить проект планировки территории, отвечающей целям устойчивого комплексного развития. Но при этом возникает проблема урегулирования вопросов с «соседями по кварталу». «На наш взгляд, Смольный должен законодательно урегулировать этот вопрос в увязке с имущественными правами третьих лиц. И основная задача Смольного при утверждении ППТ по территории КУРТ – утвердить план мероприятий по реализации заложенных проектных решений. Принципиально мероприятия по развитию должны финансироваться за счет инвесторов, но с учетом неоднородности собственников особую актуальность имеет закрепление обязанностей каждого по участию в реализации КУРТ именно в постановлении правительства», – считает она.

«Большая зарегулированность формата КУРТ, с одной стороны, усложнит старт проекта, но с другой стороны, делает более понятными различные этапы его реализации, распределение зон ответственности и пр.», – отмечает Игорь Кокорев.



А начальник отдела продаж «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова вообще не понимает, какой разговор о проектах КУРТ может идти после последних изменений в федеральном законодательстве. «Закон 218-ФЗ, помимо всего прочего, внес принцип: «один застройщик – один объект – одно разрешение на строительство». Каким образом при таких нормах может вестись комплексное освоение территории – вообще не понятно. Ведь этот принцип фактически декларирует возможность только точечной застройки, от которой много лет отрасль уходила, и это, на мой взгляд, было верно. Мне представляется, что до тех пор, пока в 218-ФЗ не будут внесены серьезные корректировки, о проектах КУРТ можно забыть, да и вообще сам процесс девелопмента не может идти нормально», – подчеркивает эксперт.

## И О ПИЛОТАХ

«Поскольку в городе явный дефицит хороших участков, необходимо вводить в коммерческое использование новые территории. В первую очередь речь идет о редевелопменте, т.е. еще более сложном формате развития территории по сравнению с развитием ранее не застроенных участков. И для крупных проектов целесообразность КУРТ может оказаться особенно велика», – признает Игорь Кокорев.

Однако сами локации под пилотные проекты у экспертов вызывают сомнения. Наиболее интересной они называют территорию в Сестрорецке. «Это центральная, историческая часть Сестрорецка, да и в целом достаточно престижная локация, плюс которой является еще и близость к Финскому заливу. Курортный район – не только активно развивающийся, но и благоприятный в плане экологии», – говорит директор аналитического центра Холдинга RBI Вера Сережина.

Ольга Трошева указывает, что жилье в этой локации может иметь достаточно высокие цены, хотя есть и свои сложности. «Сестрорецк наиболее удален от города, но расположен в престижном направлении. Средняя цена квадрата в локации составляет 95 тыс. рублей

(сегмент масс-маркет, при 100-процентной оплате). Однако в центре территории располагается Сестрорецкий инструментальный завод им. С.П. Воскова, основанный еще Петром I. Необходим редевелопмент его территории», – отмечает она.

«Территории в южных районах Петербурга не так привлекательны, и цены здесь могут быть существенно ниже. Среди минусов локации Колпинского района традиционно называют наличие рядом крупных промзон, полигона «Красный Бор», исправительных учреждений, не самую благоприятную транспортную ситуацию», – подчеркивает Вера Сережина.

С ней согласна Ольга Трошева. «Колпинский район и южная часть Невского района отличаются не самой лучшей транспортной доступностью и в ряде локаций отсутствуют необходимой инфраструктуры. Средняя цена квадрата там составляет 70,8 тыс. рублей», – отмечает она.

Сходятся взгляды экспертов и на третью предлагаемую территорию. «Красносельский район более благополучен с точки зрения экологии, но он столь же проблемный с точки зрения транспортной доступности. За недвижимость здесь потребители сегодня не готовы платить много», – говорит Вера Сережина. «Положительный фактор, что данная территория находится в границах города. Потенциально здесь возможно возведение жилья класса масс-маркет. Среди негативных факторов – непосредственная близость аэропорта, КАД. Территория находится в отдалении от обжитых районов, зажата железнодорожными путями, и пока никакой инфраструктуры – ни транспортной, ни социальной, ни торговой инфраструктуры тут нет», – добавляет Ольга Трошева.

Таким образом, по словам экспертов, схема КУРТ до сих пор не имеет ясного механизма реализации, а предлагаемые локации не представляются особо привлекательными для девелоперов. По совокупности это приводит к выводу, что практическая реализация первого проекта КУРТ в Петербурге начнется еще не скоро.

## КОНФЕРЕНЦИЯ

# ВЛАСТЬ И БИЗНЕС ОБСУДИЛИ РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Заинтересованное и разностороннее обсуждение перспектив развития строительной отрасли состоялось в ходе VIII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство».



В ней приняли участие более 800 представителей строительного комплекса из разных регионов страны. Конференция в очередной раз подтвердила статус ключевого отраслевого события на территории Северо-Запада. Поддержку мероприятию оказали аппарат полномочного представителя президента РФ в СЗФО, Совет Федерации РФ, Госдума РФ, федеральные министерства и ведомства, НОСТРОЙ, НОПРИЗ, НОЭ, НАМИКС, НОЗА, РСС, ТПП РФ, «Деловая Россия», Общественный совет по развитию саморегулирования.

Глава Комитета по строительству Санкт-Петербурга Сергей Морозов подвел итоги работы строителей города

за январь – август 2017 года. «Введено в эксплуатацию 1,96 млн кв. м жилых объектов, что составляет 65,3% от годового плана. Всего в 2017 году запланировано ко вводу 3 млн кв. м жилья. Ведется важная работа по завершению проблемных объектов – по состоянию на 1 сентября 2017 года введено в эксплуатацию 19 проблемных многоквартирных жилых домов на 8368 квартир общей жилой площадью 419,1 тыс. кв. м».

Замглавы правительства Ленобласти по строительству Михаил Москвин рассказал о ситуации в строительной отрасли региона: «Сегодня строится почти 9 млн кв. м жилья. На 1 сентября введено 1,82 млн кв. м, это 110% к тако-

му же периоду 2016 года и 90% от плана на 2017 год».

Острую дискуссию вызвали вопросы реализации 214-ФЗ и недавно принятый 218-ФЗ. По словам директора правового департамента Минстроя РФ Олега Сперанского, для Министерства строительства очень важно слышать и слушать диалог всех представителей отрасли, экспертов, бизнесменов, в том числе на данной конференции, которая стала хорошей дискуссионной площадкой. Поэтому результаты конференции будут интересны для Минстроя и будут учтены в дальнейшей работе.

Он остановился также на реформе ценообразования в строительстве

и принятом законе № 218-ФЗ. «Впервые создан механизм государственной ответственности за деятельность застройщиков перед дольщиками, – отметил он. – И если государство в виде третьего лица принимает на себя ответственность, оно вправе оценивать рейтинги и решать, за кого из застройщиков оно будет нести ответственность».

Бизнес-омбудсмен в сфере строительства и ЖКХ Елена Николаева подчеркнула: «Желая максимально защитить дольщиков, мы поставили барьеры, через которые уже сами застройщики перескочить не могут». Характеризуя изменения в строительном законодательстве, она отметила, что отрасль еще не адаптировалась к ним и существуют негативные тенденции. Так, за год в несколько раз увеличилось количество банкротств строительных компаний. Произошедшие изменения особенно усложняют ситуацию в регионах России. «Большой корабль нужно поворачивать медленно, иначе завалить можно», – заявила эксперт.

Исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Пряжеин доложил о подготовленном под руководством объединения анализе 218-ФЗ, содержащем математические выкладки, правовые выводы и статистику. Документ направлен в профильный комитет Совета Федерации. «Большинство застройщиков, если не произведут существенную перестройку своего бизнеса, не смогут дальше работать», – подвел итог он.

Заместитель руководителя Управления ФАС по Ленобласти Глеб Коннов обратил внимание на возможность подачи жалобы в ФАС на препятствия со стороны органов местного самоуправления,

региональных органов власти, субъектов естественной монополии в сфере строительной деятельности. «В прошлом году вступили в силу поправки в 135-ФЗ, где дополнены процедуры короткого обжалования по статье 18.1 (Закон о защите конкуренции). Теперь все участники градостроительной деятельности вправе в 7-дневный срок подать жалобу и получить решение и предписание ФАС», – напомнил он.

Ответственный секретарь Экспертного совета по строительству, промышленности строительных материалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству Светлана Бачурина отметила важность 373-ФЗ, который задал курс на устойчивое комплексное развитие территорий. Также она поведала о нюансах прохождения законопроектов в рамках работы Госдумы РФ. В продолжение данной темы вице-президент СПБ ТПП Антон Мороз подчеркнул, что депутаты Госдумы должны не только работать над принятием законов, но и нести ответственность за их исполнение и последствия их реализации. «Должна быть персональная ответственность депутатов за принятые законы», – отметил он.

Третий блок пленарного заседания на тему адаптации строительного рынка к изменениям в законодательстве вызвал особый интерес большинства участников конференции. Была приведена статистика по изменениям в сфере саморегулирования, а также обсуждались вопросы формирования Национальных реестров специалистов в сфере строительства, проектирования и инженерных изысканий.

## НАСЛЕДИЕ

# ВОРКШОПЫ В СРЕДНЕВЕКОВЫХ ИНТЕРЬЕРАХ

Елена Чиркова

Правительство Ленинградской области включило проект по созданию в Выборге города-музея в перечень приоритетных, а его реализацию будет лично контролировать губернатор региона Александр Дрозденко. Превратить Выборг в удобный для горожан и туристов город областная администрация и Министерство культуры РФ намерены к 2026 году.

Создание города-музея в границах исторического поселения Выборга Минкультуры и Минстрой РФ анонсировали месяц назад. Два ведомства разработали совместные пилотные проекты по преобразованию городской среды, которые предполагают создание городов-музеев, с одной стороны, максимально сохраняющих свою историческую ценность, а с другой – удобных для жителей и туристов.

Реализацию этого проекта в Выборге администрация Ленобласти реши-

ла включить в число стратегических, контроль за его исполнением возьмет на себя штаб по проектному управлению, созданный в регионе в начале года.

«Изучая вопрос развития Выборга, мы пришли к выводу о том, что недостаточно просто отреставрировать фасады, отремонтировать дороги, – поясняет Александр Дрозденко. – Нужно вернуть жизнь в историческую часть города, а сделать это можно, только создав по-настоящему комфортную городскую среду».

Создавать город-музей будут в два этапа. На первом – он продлится весь следующий год – планируют создать мастер-план, в котором будут отражены основные задачи благоустройства Выборга: новые пешеходные зоны, туристические объекты, стоянки для машин и автобусов и т.д. На этом же этапе будут разработаны проекты реставрации домов-памятников.

Второй этап начнется в 2019 году и продлится 7 лет. За это время в Выборге должны воссоздать облик горо-

## ЦИФРЫ

**1,2 МЛРД Р** из федерального бюджета запросила Ленобласть на восстановление исторических объектов Выборга на 2018 год.

**264 ОБЪЕКТА** включены в концепцию сохранения исторической части Выборга, разработанную Минкультуры РФ.



да, приспособить исторические объекты для современного использования и сформировать в центральных туристических кварталах комфортную среду.

По словам заместителя председателя правительства региона Дмитрия Ялова, бюджет проекта пока неясен. Примерную стоимость создания города-музея штаб по проектному управлению сможет назвать только в конце 2018 года, когда будет готов и утвержден мастер-план. Но уже сегодня ясно, что обновлять Выборг будут за счет ре-

гионального и федерального бюджетов, а также на деньги Международного банка реконструкции, который готов вложить 50% от суммы воссоздания исторического квартала Сета Солдберга.

Как именно может измениться город в результате этой программы, газете «Кто строит в Петербурге» рассказал директор Выборгского музея-заповедника Владимир Цой. По его словам, в этом году начнутся работы по реставрации цейхгауза Выборгского замка – там планируют создать выставочное пространство. Два дома на Выборгской улице, построенные еще до городской перепланировки 1640-х годов, также приспособят под современное использование: в одно здание переедет Выборгская археологическая экспедиция, в другом откроют интерактивные площадки. В погреба крепостных сооружений Аннекроне могут перенести часть коллекции подводной археологии, а также создать воркшопы, в которых посетители смогут узнавать о работе ремесленников прошлых веков.

При этом, как отметил Владимир Цой, Выборг не будет ждать, когда закончится первый этап программы и приступит к реставрации городских фасадов в ближайшее время. Первые 18 адресов в историческом центре уже определены, и в течение двух следующих недель администрация района объявит соответствующие конкурсы.

## ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



## ИЗДЕВАТЕЛЬСТВО НАД ОТРАСЛЬЮ

Застройщики единогласны: поправки в закон о долевом строительстве, если их срочно не изменить, в конечном итоге убьют это самое долевое строительство.

Несколько лет назад, когда 214-ФЗ только появился, он тоже стал для рынка неожиданным. Однако сама идея – разработать четкие правила работы застройщиков и механизм защиты дольщиков – была принята строительным сообществом, которое принимало активное участие в создании документа.

«Изначально был принят закон, по которому можно работать, но все его новые редакции сделали документ только хуже, – считает заместитель генерального директора по правовым вопросам компании «Строительный трест» Ирина Топталова. – То, что предлагают нам сегодня, – это нонсенс. Непонятно, кто писал эти поправки, почему разработка закона прошла мимо строителей?»

Она убеждена, что, если предложенные поправки не будут отменены или исправлены, рынок будет вынужден отказаться от долевого строительства и продавать только готовое жилье. «Этот закон в результате приведет к тому, что долевки не будет вообще», – считает эксперт.

С этим мнением согласна и генеральный директор компании «Бонава Санкт-Петербург» Мария Черная. Поправки в 214-ФЗ она называет издевательством над отраслью. «Строительство – это длительный цикл производства, мы работаем минимум два года над проектом в стандартный период и три-пять, а иногда и десять лет, если это большая территория, – говорит эксперт. – Как мы в течение этого периода при таких огромных изменениях сможем сделать хоть что-то? Добросовестные застройщики будут вынуждены приспосабливаться или сокращать объемы строительства, а недобросовестные все равно придумают новые схемы обмана».

Еще одной серьезной недоработкой нынешней версии закона, как добавляет исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов, является тот факт, что документ не распространяется на уже существующих обманутых дольщиков.

## ВЗЯТЬ И ОТМЕНИТЬ?

Принятые поправки вызывают много вопросов не только у застройщиков, но и у чиновников. Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин, например, считает, что 214-ФЗ изжил себя, и лучшим решением проблемы была бы полная его отмена.

Он уверен, что закон в своем нынешнем виде создает слишком много сложностей для развития отрасли. «Понятно, что эта мысль несколько крамольная, но все же очень хотелось бы отменить закон 214-ФЗ и продавать только готовое жилье», – сказал чиновник.

В областном правительстве отмечают, что проблеме обманутых дольщиков документ практически не решает. Более того, на рынке развивается «потребительский экстремизм», когда дольщики с помощью юристов выбивают с застройщиков огромные неустойки и едва ли не разоряют застройщиков.

Но очевидно, что отменить закон невозможно. Пока же при Совете Федерации, куда обратились обескураженные документом строители, создана рабочая группа. Как отмечают в НОСТРОЙ, Совет Федерации стал единственным государственным органом, который захотел разобраться в возникшей ситуации. В Госдуме на обращения строителей отвечали в стиле «мы не видим никаких проблем, вы неправильно анализируете ситуацию».

## ИГРА НА ВЫЖИВАНИЕ

Елена Чиркова

**Поправки в закон о долевом строительстве грозят рынку серьезными последствиями. Крупнейшие девелоперы отмечают, что едва ли смогут полноценно работать по новым правилам, небольшие застройщики рискуют вовсе уйти с рынка. Документ, призванный защищать права будущих дольщиков, не решил проблем дольщиков существующих, зато загнал строителей в угол.**

## ХОТЕЛИ КАК ЛУЧШЕ

Введенные законом 218-ФЗ поправки в 214-ФЗ и то, как строительной отрасли теперь с ними жить, застройщики Петербурга обсуждали в ходе «круглого стола», организованного СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга» в рамках VIII Всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство».

Как рассказал исполнительный директор НОСТРОЙ Виктор Прядеин, предложенная Минстроем РФ первая редакция поправок в 214-ФЗ неоднократно исправлялась и дорабатывалась в ходе обсуждений в Госдуме, после чего законопроект вынесли на общественные слушания, куда были приглашены и застройщики, и дольщики. И намеченный вариант изменений был вполне рабочим. Но за три дня до рассмотрения документа во втором чтении (оно состоялось в июле 2017 года) появилась новая редакция закона, которую (с незначительными изменениями) в итоге Дума и приняла.

«Откуда она появилась за три дня и кто ее написал – мы не знаем. Никто не успел отследить, как этот документ вообще появился, а утвердили его почему-то в течение двух дней», – подчеркивает Виктор Прядеин.

По словам генерального директора Объединения строителей СПб, члена Совета НОСТРОЙ Алексея Белоусова, поправки, которые внесены в закон об участии в долевом строительстве, вызвали серьезное беспокойство

в профессиональном сообществе. Документ серьезно ограничивает работу застройщиков, их финансовую деятельность и фактически лишает возможности развития. Так, например, по одному из положений документа, девелоперы лишаются возможности реализовать проекты комплексного освоения территорий, поскольку вводятся ограничения на использование средств дольщиков, а также обязательная норма, по которой строить на одном участке можно только один объект и только по одному разрешению на строительство.

Это положение грозит замедлением сроков и сокращением объемов строительства. Если застройщики перейдут к работе в режиме «один дом на одном участке», они не смогут сдавать те объемы жилья ежегодно, которые сдают сейчас, а реализация проектов будет растягиваться на несколько лет.

Одним из требований документа также является запрет на достройку проблемных объектов через масштабный инвестиционный проект. «Проблема обманутых дольщиков сегодня решается за счет того, что государство или региональная власть дают инвесторам ряд преференций, чтобы привлечь их к завершению проблемных объектов, – говорит Алексей Белоусов. – Застройщику предоставляют льготы по налогам, освобождают от социальной нагрузки, а он взамен берет на себя обязательства по завершению долгостроя. Теперь возможность такой достройки проблемных объектов фактически заблокирована».

Много претензий у бизнеса и к тем

положениям закона, которые ограничивают финансовую деятельность застройщиков. Это и ограничение на расходование средств дольщиков (теперь деньги с одного объекта должны расходоваться только на него, и их нельзя использовать для реализации других проектов), и ограничения затрат на рекламу, аренду и зарплату. Кроме того, как отмечает Алексей Белоусов, увеличиваются налоговые нагрузки на строителей, что может привести к росту цен на жилье.

«Складывается впечатление, что федеральные законодатели, как в половице, хотели сделать как лучше, а вышло как всегда, – отмечает эксперт. – В результате мы имеем документ, который не только не поможет дольщикам, но и потенциально может увеличить их количество. И проблема эта может возникнуть даже у добросовестных застройщиков».

## ПРИМЕРИТЬ НА СЕБЕ

По словам директора по правовым вопросам Группы «Эталон» (бренд в Петербурге – «Эталон ЛенСпецСМУ») Виктории Цытриной, компания провела в некотором роде исследование и примерила новые требования закона на себя. Результат оказался довольно неожиданным: застройщик с 30-летним опытом работы и миллионами построенных квадратных метров жилья с 1 июля 2018 года не сможет продолжать работу в строгом соответствии с внесенными в 214-ФЗ поправками.

«Когда первый шок прошел, мы по-

няли, что все эти изменения проблеме обманутых дольщиков не решают, но значительно усложняют работу застройщиков, – говорит эксперт. – И работать по ним не смогут ни крупные компании, ни тем более небольшие».

Новые требования закона, как отмечают в Группе «Эталон», ставят под угрозу как исполнение финансовых обязательств застройщиков по уже существующим договорам, так и соблюдение сроков ввода объектов. «Поправки вводят обязательный банковский контроль за стройкой и финансовыми потоками, но как он будет происходить – непонятно, – отмечает Виктория Цытрина. – Мы уверены, что, как только банки начнут осуществлять надзор над стройкой, оплата форм КС-2 и КС-3 растянется на пару месяцев. Это поставит под угрозу сроки сдачи объектов и повлечет риски появления новых обманутых дольщиков даже у добросовестных застройщиков».

Заложенные в закон требования по допустимым формам расходования средств приведут к тому, что реализация каждого проекта растянется на много лет, а завершив его, застройщик не сможет сразу приступить к новому. «Если мы должны вкладывать деньги дольщиков только в один проект, мы лишаемся возможности развития, – говорят застройщики. – Нельзя будет покупать землю, нельзя приступать к другим проектам, нельзя даже проектированием заниматься. А когда проект готов, нам придется потратить намного больше времени на то, чтобы начать что-то другое».

## ГОСТИНИЦЫ

# ЕСТЬ ЛИ В ПЕТЕРБУРГЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ «ТРИ ЗВЕЗДЫ»?

Мария Мельникова

**Утверждение о том, что в Санкт-Петербурге не хватает объектов размещения среднего сегмента, то есть трехзвездочных отелей, не оспаривают ни игроки рынка, ни эксперты, ни чиновники. Однако есть аналитики, не считающие полноценными «тройками» даже действующие в городе объекты такого уровня.**

**«ТРОЕК» НЕТ!**

Мнение о том, что качественных трехзвездочных отелей в Петербурге не существует, озвучила директор департамента инвестиций в недвижимость Besag Asset Management Group Катерина Соболева. «На сегодняшний день трехзвездочные объекты размещения в городе – это либо хорошие хостелы, либо не очень комфортные гостиницы с плохим ремонтом, либо объекты с очень дорогими номерами», – заявила она.

NAI Besag пришла к такому выводу, изучив рынок не только со стороны отельеров, но и со стороны потребителей услуг. «Мы заселялись в номера разных трехзвездочных гостиниц, чтобы увидеть ситуацию глазами гостя. И чаще всего попадали в не очень комфортные номера с плохим ремонтом», – рассказала Катерина Соболева.

Эксперт добавила, что в данном случае качество определяется сочетанием двух факторов. Это соответствие уровню трех звезд по параметрам, установленным Министерством культуры РФ, и соответствующее качество сервиса. «Со вторым критерием все сложнее. Качественный отельный сервис включает в себя и профессиональный доброжелательный персонал, и выверенную структуру оказания услуг. Сегодня в России действительно высокий уровень качества сервиса – большая редкость», – считает она.

Несмотря на категоричность озвученного мнения, ряд экспертов, опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге», Катерину Соболеву поддержали.

«У нас есть крутые, по-настоящему крутые пятизвездочные отели. Можно найти приличные четверки, в основном западных сетей. Но ниже – провал. То, что попадает в категорию трех звезд, – это либо откровенно старые и «ушатанные» отели, либо объекты, которые пытались обновить, но «получилось как всегда», – считает Николай Антонов, генеральный директор управляющей компании МТЛ, которая входит в группу «Бестъ».

Директор трехзвездочной гостиницы «Орбита» Анна Иванова отметила, что в Петербурге очень мало примеров, когда здание строится конкретно под гостиницу среднего уровня. «Большинство таких отелей – это либо частично отреставрированное наследие

советского периода, либо небольшие гостиницы, расположенные в расселенных коммунальных домах. Отели, изначально построенные как трехзвездочные, с полностью продуманной инфраструктурой, в городе практически нет, а те, которые были, за последние годы «надели» еще одну, четвертую, звезду», – рассказывает она. Эксперт отметила, что, к несчастью, даже свою гостиницу не может назвать полноценной «тройкой».

Впрочем, по оценке экспертов, проблема не только в отельерах и девелоперах, а в особенностях петербургского гостиничного бизнеса. «Цена строительства трех- и четырехзвездочного отеля практически одинакова. При этом амортизация у «тройки» гораздо выше, чем «четверки», ведь отели среднего сегмента более востребованы у больших туристических групп, включая спортсменов и школьников. «Такие гости зачастую приносят отелю убыток, равноценный доходу от своего проживания. В итоге напрашивается вывод: зачем становится «тройкой» за вложения размером с «четверку»?» – рассказывает Анна Иванова.

**«ТРОЙКИ» ЕСТЬ!**

Однако большая часть опрошенных экспертов полагают, что качественные трехзвездочные объекты размещения в Петербурге все-таки есть. «В нашем городе уже есть примеры, когда строящийся отель изначально заявляется как трехзвездочный. Достаточно вспомнить Hampton by Hilton», – отметил Владимир Федоров, коммерческий директор компании Plaza Lotus Group, которая намерена построить гостиницу в Пьяной гавани.

Старший консультант департамента гостиничного бизнеса компании JLL Маргарита Найштут также напомнила, что в Северной столице представлены такие международные бренды среднего ценового сегмента, как Ibis и Hampton by Hilton. Помимо этого работает бренд «А-отель» российской сети «Азимут», позиционирующий себя в сегменте трех звезд, но более низкого ценового уровня, нежели гостиницы, управляемые международными операторами.

«Кроме того, на рынке имеется и большое количество независимых отелей, которые ввиду высокой кон-



ALTERANVEST.RU

курсии и отсутствия преимуществ «узнаваемости» брендированных объектов вынуждены постоянно следить за качеством предлагаемого продукта и оказываемых услуг. Даже если заглянуть на Booking.com, отзывы гостей этих объектов говорят о том, что качественное небрендированное размещение в сегменте трех звезд в городе есть», – считает Маргарита Найштут.

Эту точку зрения разделяет и заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Тучкова. Она отмечает при этом, что большинство сетевых операторов работают в сегменте четырех звезд, а предложение трехзвездочных отелей представлено преимущественно локальными игроками.

В сети Nevsky Hotels Group, которой принадлежат шесть петербургских трехзвездочных гостиниц, с позицией Катерины Романовой предсказуемо не согласны. «Конечно, не все объекты размещения могут предоставить превосходный сервис и свежий ремонт, но здесь уже скорее вопрос к недобросовестным отельерам, которые были, есть и всегда будут, как и в любом другом бизнесе», – поясняет руководитель отдела маркетинга Nevsky Hotels Group Ксения Михеева.

**ЦЕНОВОЙ ВОПРОС**

Дополнительную неразбериху в классификацию объектов размещения добавляет цена. «Гостиничный бизнес Петербурга обладает ярко выраженной сезонностью, из-за которой и создается впечатление, что в летнее время цены сильно завышены. Но если мы рассмотрим условия отдыха в низкий сезон, то стоимость размещения будет ниже, чем в отелях такой же категории в некоторых европейских странах», – говорит Ксения Михеева.

Эту точку зрения разделяет и Анна Иванова. «Сезонность Петербурга дает возможность зарабатывать только три месяца в году, а все остальное время спрос средне-низкий, когда

в трехзвездочных отелях средний тариф колеблется от 2 до 3,5 тысячи рублей. RevPAR (аналитический показатель, отражающий уровень доходности одного гостиничного номера. Рассчитывается как частное от деления чистой выручки от продаж номерного фонда на общее количество доступных для проживания номеров. – Прим. ред.) при этом составляет практически в 1,5 меньше, чем у «четверки», – отмечает она.

Евгения Тучкова указывает на то, что в высокий сезон цены растут не только на «тройки», но и на объекты размещения всех категорий. «Но в межсезонье в трехзвездочной гостинице можно снять номер с хорошим соотношением цены и качества», – заверяет эксперт.

**КСТАТИ**

**ПО ДАННЫМ COLLIERS INTERNATIONAL, к концу первого полугодия 2017 года в Санкт-Петербурге работало 65 трехзвездочных гостиниц на 7515 номеров. Это без учета мини-отелей. К концу текущего года, по прогнозам аналитиков, номерной фонд увеличится примерно на 230 единиц. Стоит отметить, что в преддверии чемпионата мира по футболу 2018 года в рамках проведенной классификации официальную категорию «три звезды» получили 209 гостиниц, 115 из которых – мини-отели. Средняя цена за номер в «тройках» в первой половине 2017 года составила 4393 рубля в сутки, при этом за время высокого сезона (июнь-август) этот показатель увеличился до 6030 рублей.**

ОБЗОР

Мария Мельникова

Газета «Кто строит в Петербурге» задалась целью найти достойные своего статуса трехзвездочные объекты размещения в Северной столице и обратилась к экспертам. На анонимных основаниях они не только перечислили наиболее качественные «тройки», но и пояснили, чего им порой не хватает, чтобы полностью соответствовать трехзвездочным гостиницам мирового уровня. Отметим, что апартаменты при обзоре не рассматривались.

# ЛУЧШИЕ «ТРОЙКИ», И ЧЕГО ИМ НЕ ХВАТАЕТ

**HAMPTON BY HILTON ST. PETERSBURG EXPOFORUM**  
Петербургское шоссе, 64, корпус 2

Отель на 207 номеров изначально строился как трехзвездочный, причем трехзвездочный по стандарту Hilton: комфортные номера, фитнес-зал, бизнес-центр, ресторан, а также бесплатные завтраки и Wi-Fi на всей территории отеля. Эксперты признают, что по качеству номеров и уровню сервиса Hampton – отличная «тройка», однако по ценам этот отель вплотную приближается к четырехзвездочным объектам.



**«CRONWELL INN СТРЕМЯННАЯ»**  
Стремянная улица, 18

Отель на 63 номера занимает реконструированное историческое здание в центре Петербурга. Эксперты высоко оценили европейский дизайн, интерьеры, возможности общих зон и уровень сервиса гостиницы. Даже очень высоко, отметив, что, по сути, отель может претендовать на «четверку».



**«IBIS САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЦЕНТР»**  
Лиговский проспект, 54

Объект на 221 номер стал первым в Петербурге трехзвездочным сетевым отелем. Управлением занимается французская компания Ассор, поэтому уровень сервиса и комфорта сопоставим с иностранными объектами оператора. При этом в Западной Европе отели Ibis чаще причисляют к эконом-классу, а в Восточной – к среднему. Часть экспертов указывают, что за годы работы (с 2009 года) здание отеля несколько «обтерлось» и нуждается в ремонте.



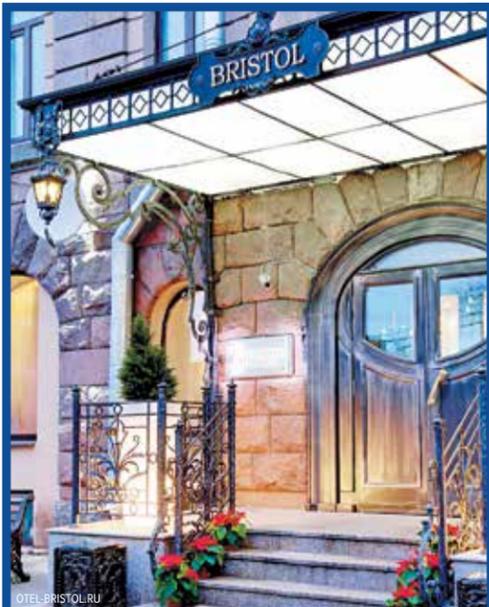
**«РОССИЯ»**  
Площадь Чернышевского, 11

Достойный представитель советского наследия, который идет в ногу со временем: комфортабельные современные номера, бесплатные завтраки и Wi-Fi, многочисленные конференц-залы и лобби для проведения самых разных мероприятий. Однако гостиница занимает здание, построенное в 1962 году. Устаревшие планировки мешают ряду экспертов признать «Россию» полноценной «тройкой».



**«БРИСТОЛЬ»**  
Расстанная ул., 2, лит. А, корп. 1

Отель на 119 номеров располагается в здании бывшей гостиницы «Южная». Масштабная реконструкция превратила объект в эффектную гостиницу с европейским дизайном. Эксперты высоко оценили и красоту объекта, и уровень сервиса, и удобство номеров, и развитую отельную инфраструктуру. Некоторые даже полагают, что «Бристоль» может претендовать и на четвертую звезду.



**СЕТЬ NEVSKY HOTELS GROUP**

В Петербурге работают шесть отелей сети: «Гранд», «Астер», «Бриз», «Централь», «Гранд Энерджи» и Art Hall. Все эксперты признают их достойными представителями среднего гостиничного сегмента. Однако некоторые отказываются признавать их полноценными качественными «тройками» из-за того, что все отели занимают помещения бывшего жилого фонда, что не может не влиять на качество конструктива зданий и планировку помещений, изначально на гостиницу не рассчитанных.

**«А ОТЕЛЬ ФОНТАНКА»**  
Набережная реки Фонтанки, 142

Представитель международной сети Azimut Hotels. Отель работает в рамках SMART-концепции, которая удешевляет услуги. Например, работники стойки регистрации помимо своих прямых обязанностей выполняют работу ресторанный службы, а трансформируемая мебель повышает функционал номеров. С одной стороны, это позволяет отелю предлагать больше услуг по разумным ценам, с другой – это характеристики, скорее, «двойки». Кроме того, само здание нуждается в ремонте.



## ЖИЛЬЕ

БОРЬБА ЗА ПОКУПАТЕЛЯ  
ИЗ-ЗА ГРАНИЦЫ... ОБЛАСТИ

Игорь Чубаха

**На рынке новостроек обостряется конкурентная борьба за приезжих покупателей жилья. Уже сегодня иногородние клиенты по числу предпочтений от строительных компаний находятся в более выгодном положении, чем петербуржцы.**

## ДОЛЯ РЫНКА

Петербургские девелоперы сходятся в оценке того, откуда едет в Петербург и Ленобласть большая часть потенциальных покупателей. «Миграция идет из разных регионов, но преимущественно с Севера. Люди едут, кто жить, кто учиться, кто работать», — говорит директор управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования Северо-Западного банка Сбербанка Вячеслав Лебедев.

К этому, уточняет представитель ВТБ24 Иван Макаров, надо добавить мощную волну переселенцев из нефтегазовых районов. «А в последнее время неожиданно часто стали делать покупки и москвичи», — отмечает он.

А вот когда речь заходит о числе иногородних покупателей, девелоперы оценивают поток по-разному. «Доля сделок с иногородними в нашей компании — порядка 10–15%», — говорит генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов. Аналогичные цифры озвучивает заместитель директора департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская жемчужина» Ася Левнева. По ее оценке, в основном иногородние жители покупают готовые квартиры комфорт-класса в ЖК «Жемчужный фрегат». Но есть и покупки бизнес-класса клиентами, приезжающими из Москвы, стран СНГ.

А по словам директора аналитического центра RFI Веры Серезиной, по ряду строящихся холдингом объектов доля иногородних покупателей превышает 50%, если считать за всю историю продаж. «За 2016 год общее количество сде-

лок с покупателями из других регионов составило 47%, — добавляет она. — Цифра за первое полугодие 2017 года — порядка 40% в проектах комфорт-класса и 30% в бизнес-классе».

В целом же, по мнению директора по продажам «Главстрой-СПб» Юлии Ружицкой, доля иногородних клиентов в Петербурге достаточно стабильна и держится на отметке в 30%. «По схемам оплаты соотношение следующее: около 50% сделок совершается при внесении единовременно 100% стоимости жилья, остальные 50% используют ипотеку/рассрочку», — уточняет она.

И в любом случае при оценке потока иногородних представители строительных компаний называли цифры, которыми нельзя пренебрегать. Особенно на фоне снижения спроса в силу макроэкономических неурядиц.

## ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

При этом портрет покупателя также внятно структурируется по целям переезда. По словам Веры Серезиной, одни приезжие приобретают квартиру для себя, другие — для детей, которые переезжают на учебу в Петербург. Тот, кто ищет квартиру для собственного проживания, если позволяют доходы, чаще обращает внимание на дома в локациях, близких к центру, к набережным, к знаковым местам Петербурга.

Когда покупатель из региона приобретает квартиру для детей-студентов, важную роль играют цена покупки и транспортная доступность, близость к метро.

Особняком стоят загородные малоэтажные проекты. «Например, в поселке Mistola Hills во Всеволожском районе (7 км от Петербурга) около 60% квартир за все время продаж было приобретено покупателями из регионов», — рассказывает Вера Серезина. — Это объясняется тем, что для многих региональных покупателей, особенно если они приезжают из небольших городов, такой вариант является более комфортным, чем проживание непосредственно в Петербурге. Здесь более спокойно, немногочисленно, дома комфортной, привычной высоты, в 3–4 этажа».

В такой ситуации одни застройщики «ставят» на онлайн-сервисы. «Для региональных покупателей мы создали специальную программу «Переезжаем в Петербург», в рамках которой выстроены и отлажены бизнес-процессы по проведению сделок удаленно, без визита клиента в Петербург, — оформление ипотеки, открытие аккредитивов и даже проведение субсидий», — рассказывает директор по продажам ГК «Ленстройтрест» Артем Босов. И до 90% сделок с иногородними клиентами совершается дистанционно.

«Последние три года у нас существует такая опция, как дистанционное заключение договора долевого участия, в том числе это могут быть и договора с использованием ипотечных средств», — говорит директор департамента недвижимости ГК ЦДС Сергей Терентьев.

Другие компании в онлайн не верят, считая, что, если клиент в живую не познакомится с объектом, сделки не будет. Так, Николай Урусов за все время рабо-

ты вспоминает всего один случай, когда клиент заключил договор дистанционно.

Поэтому первым инструментом в конкурентной борьбе становятся действия, помогающие покупателю приехать в Петербург для детального личного знакомства с будущей собственностью — например, компенсация стоимости проезда.

## ЧТО СРАБАТЫВАЕТ

Глава Регионального ипотечного центра «Дома» Евгения Хафизова отмечает, что действия застройщиков по охвату иногородних клиентов условно делятся на три формата. Крупные застройщики предпочитают открывать в наиболее перспективных городах региональные офисы, например, как это делают «ЛенСпецСМУ» или «Группа ЛСР». Другие игроки заключают соглашения о сотрудничестве с местными агентствами недвижимости. А третьи — создают в головных офисах отделы по работе с регионами и там используют различные маркетинговые инструменты привлечения клиентуры. Например, дают дополнительную скидку.

Руководитель программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров добавляет, что еще к стандартным решениям следует отнести размещение рекламы в местных информ-ресурсах. Касательно же предпочтений он отзывается достаточно скептически: «Скидка в 50 тыс. рублей приятна, но ситуацию не меняет, а на более крупную дополнительную скидку застройщики обычно не идут».

Между тем постоянное «личное присутствие» нивелирует страхи потенциального покупателя, ожидающего от незнакомых ему застройщиков каких-то подвохов. И, кстати, по словам Николая Лаврова, эти страхи не всегда беспочвенны, поскольку некоторые не сберегшие доброе имя строительные компании еще держатся на плаву только за счет региональных продаж.

Как рассказывает Ася Левнева, иногородние покупатели предпочитают готовые квартиры или жилье на высокой стадии готовности. Отчасти потому, что покупка готовой недвижимости считается безрисковой сделкой, отчасти — из-за возможности сразу переехать и не тратьте семейный бюджет на съемное жилье.

Как бы там ни было, различные маркетинговые решения приносят застройщикам не одинаковые результаты. «Лучше всего срабатывает схема, когда за покупателем закрепляется персональный менеджер. При этом важно, чтобы он был не только в Петербурге, но и по месту прежнего жительства», — считает Евгения Хафизова.

При этом мало кто из застройщиков избегает одной стандартной ошибки. Как отмечает вице-президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Ольга Карпова, средний срок выхода регионального покупателя на сделку в Петербурге — 2 года. То есть за 2 года до самой покупки будущий клиент начинает периодически подсчитывать свои доходы и просматривать информацию по петербургскому рынку недвижимости. Подавляющее же большинство предложений строителей нацелены на текущие продажи, а на перспективу почти никто не работает.

## НОВОСТИ

ВВЕДЕНА  
ДЕСЯТАЯ ОЧЕРЕДЬ  
ЖК «СЕВЕРНАЯ  
ДОЛИНА»

«Главстрой-СПб» («БазЭл») получил разрешение на ввод в эксплуатацию десятой очереди ЖК «Северная долина» в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

В состав очереди входит дом переменной высотности (18–27 этажей) общей площадью 104,4 тыс. кв.м. Корпусу присвоен милицейский адрес: ул. Федора Абрамова, д. 21, корп. 3. В здании располагается 1427 квартир суммарной площадью 69 тыс. кв.м. Первый этаж дома отведен под коммерческие объекты. На прилегающей территории обустроены игровые и спортивные площадки, места для отдыха, выполнено озеленение.

ЖК «Северная долина» — проект комплексного освоения территории, который реализуется «Главстрой-СПб» на площади 270 га. Там намечено ввести в эксплуатацию около 2,7 млн кв. м недвижимости.

ЖК «ТРИ КИТА»  
МОГУТ СДАТЬ  
С ЗАДЕРЖКОЙ

Строящийся в Мурино жилой комплекс «Три кита» (застройщик — ООО «Линкор», входит в ГК «Лидер групп») может быть введен в эксплуатацию с задержкой.

По словам заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина, озвученные ранее сроки сдачи двух очередей до конца года уже вряд ли могут быть выполнены. «Анализ ситуации подсказывает, что прогноз по вводу до нового года реалистичен только для первой очереди. Я свяжусь с руководством компании и попрошу мобилизовать усилия по достройке домов и наладить работу с дольщиками», — рассказал он.

В компании заверяют, что заявленные сроки будут соблюдены. В то же время стало известно, что некоторые дольщики намерены через суд потребовать с застройщика неустойку, если сроки действительно будут переноситься. Такая позиция угрожает реализации проекта. «Я предупреждаю об опасности того, что дольщики первой очереди могут «вытащить» средства из второй и заморозить проект совсем, у нас есть такие примеры. Мы уже сейчас видим активность юристов вокруг этого объекта», — подчеркивает Михаил Москвин.

ДАНО «ДОБРО»  
НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ  
ЖК «ПРИМОРСКИЙ  
КВАРТАЛ»

«Охта Групп» и «Мегалит» получили разрешение Службы государственного надзора Санкт-Петербурга на строительство первой очереди ЖК «Приморский квартал». В ее состав войдут 4 корпуса в общей сложности на 697 квартир.

ЖК «Приморский квартал» будет реализован в рамках редевелопмента 25 га бывшей территории Приморской овощебазы. Здесь планируется построить 13 разновысотных (16–25 этажей) многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и подземными гаражами. Общая площадь недвижимости превысит 500 тыс. кв.м. Объем инвестиций в проект составит более 50 млрд рублей.

ТЕНДЕНЦИИ

# ПЯТЬ МОДНЫХ ТРЕНДОВ В РЕКЛАМЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Надежда Рогожкина

По данным Консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в первом полугодии объем продаж жилья в новостройках составил 1,8 млн кв. м – это на 11% меньше, чем в тот же период 2016 года. Как следствие, застройщики активизировали рекламные и маркетинговые усилия.

## РЕКЛАМА РАСТЕТ

По оценке экспертов Северо-Западного представительства АКАР, объем рынка традиционной рекламы (сегмент ATL: пресса, радио, телевидение, наружная и внутренняя реклама, а также полиграфическая) в Петербурге в первом полугодии 2017 года составил 5,9 млрд рублей. Это на 40,5% больше, чем за тот же период 2016 года, когда на классическую рекламу было потрачено 4,2 млрд рублей. Для сравнения: в 2015 году полугодовой оборот составил 3,7 млрд, в 2014-м – 5,1 млрд рублей. Интернет-реклама прибавила по сравнению с прошлым годом 27%, и ее общий объем в Петербурге достиг 6,5 млрд рублей. BTL-реклама (промо-акции, перформансы, выставки, почтовые рассылки и проч.) приросла на 20%, до 1 млрд рублей. Суверенная – на 19%, до 2 млрд рублей.

Эта динамика показательна: недвижимость традиционно занимает лидирующие позиции во всех рекламных сегментах. Например, в наружной рекламе ее доля составляет 20%, в интернете – 25%, на радио – 30%. Иными словами, рекламные бюджеты застройщиков растут, причем очевидно усиление интернет-сегмента.

Мы выделили пять основных актуальных трендов рекламного рынка недвижимости.

### 1. РАЗГОВАРИВАЙТЕ С КЛИЕНТОМ

Главный и самый быстро развивающийся фетиш нового времени – общение с аудиторией в интернете. Наиболее эффективны в этом смысле социальные сети, где застройщики создают собственные страницы, приглашают посетителей вступить в сообщества жилых комплексов, проводят онлайн-дискуссии, опросы, игры и проч.

Девелоперы уверены: чем больше они проявляют себя в качестве открытых, искренних собеседников, тем больше доверия вызывают у покупателей и, соответственно, тем эффективней продажи. Есть и другая сторона вопроса: постоянно мелькая в ленте новостей, создавая положительный имидж, застройщик медленно, но верно приближается к тому, чтобы сделать потенциального клиента реальным.

Некоторые руководители и владельцы строительных компаний ведут собственные страницы и блоги в соцсетях. Например, интернет-пользователи регулярно получают возможность познакомиться с рассуждениями на разные темы президента холдинга RBI Эдуарда Тиктинского, главы «Петрополя» Марка Лернера и некоторых других.

«Интернет, соцсети – это наиболее яркий тренд 2017 года. Именно интернет сейчас очень активно влияет на продажи, и именно здесь идет борьба за клиента», – считает Марк Лернер.

### 2. ЦИФРОВИЗАЦИЯ – ДВИГАТЕЛЬ ПРОДАЖ

По данным сервиса сквозной аналитики CoMagic, основной канал общения между клиентом и компанией – телефон. В недвижимости по звонку к девелоперу поступает 94,2% обращений. Но только 1,74% звонков конвертируется в реальные сделки. Проблема в том, что, когда «горячий» (готовый обсуждать детали покупки) клиент звонит в компанию, он либо не может дождаться, пока его соединят со свободным менеджером, либо не получает нужную ему информацию. Именно звонки являются слабым звеном в цепочке связи продавца и клиента, говорят в CoMagic. Из-за перегруженности телефонных сетей и отсутствия средств удержания звонков 75% компаний просто пропускают звонки и теряют клиентов именно на этом этапе.

На помощь застройщикам приходят цифровые технологии. Одна из наиболее активно развивающихся – call tracking. Она позволяет выполнить сразу несколько задач. Во-первых, перераспределить звонки, чтобы они не терялись, а поступали к свободным менеджерам. Во-вторых, соотносить количество входящих звонков с эффективностью конкретного рекламного канала. То есть во время рекламных кампаний можно оперативно принимать решения: увеличить бюджет на определенный канал или отключить неэффективные площадки.

Оптимизация работы со звонками может повысить продажи на 30%, утверждают эксперты.

### 3. МОБИЛИЗАЦИЯ СТРАНИЦ

Интернет-реклама и размещенная в сети информация о том или ином жилом комплексе приводят в офис застройщика от 60% до 90% заинтересованных. В эконом-классе их доля больше, в элитном – меньше. При этом около 35% обращений к сайтам продавцов происходит через мобильные устройства, в основном через смартфоны. Поэтому крайне актуальной стала адаптация интернет-проектов для мобильных.

«Четверо из пяти человек, чтобы зайти на сайт, используют смартфон с мобильным интернетом. Поэтому, если хотите удержать целевую аудиторию на сайте, готовьте мобильную версию или делайте сайт адаптивным», – призывает директор по маркетингу компании Clickplan Иван Ильин.

### 4. РЕКЛАМА ПЕРЕХОДИТ В СМАРТФОНЫ

Эта тенденция связана с предыдущей: поскольку все больше пользователей выходит в интернет через мобильные устройства, то и реклама к ним приходит прямо в смартфоны. Речь идет не только о модулях на интернет-страницах, но и о рекламе, появляющейся в играх для смартфонов, смс-рассылке, использовании мессенджеров в качестве рекламных площадок.

В 2017 году особенно большой интерес рекламодателей вызывает реклама в мобильных устройствах: россияне больше времени проводят в интернете, поэтому и реклама в нем растет, говорит председатель комитета IAB Russia по исследованиям Алексей Беляев. К тому же интернет предоставляет возможность увеличить степень интерактивности.

### 5. ПОЩУПАТЬ РУКАМИ

Наряду с тем, что растет важность интернет-продвижения, все же офлайн-площадки никто не отменял: застройщики активно общаются с аудиторией на всевозможных выставках, ярмарках, связанных с недвижимостью. По оценке Конгрессно-выставочного бюро Санкт-Петербурга, годовой рост этого рода деятельности в 2016 году по сравнению с результатами 2015-го составил почти 100%: 6 млрд рублей против 3–3,5 млрд.

Большинство застройщиков устраивают туры на свои стройплощадки, организуют шоу-румы. Сегодня клиенту недостаточно просто увидеть будущий комплекс и квартиру на картинке. Он хочет пощупать все собственными руками, «примерить» жилье на себя. «Посетители шоу-румов могут не только увидеть, как будет выглядеть квартира, но и получить консультацию и оценить конкретный пример того, как оптимально использовать жилое пространство», – отмечает директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Сегмент рынка недвижимости	Наиболее эффективные каналы продвижения
<p>Масс-маркет (эконом), комфорт-класс</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– контекстная реклама;</li> <li>– ресурсы о недвижимости;</li> <li>– форумы покупателей жилья;</li> <li>– размещение медийных объявлений по технологии RTB.</li> </ul>
<p>Дорогой сегмент («бизнес», «премиум», «элит»)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>– размещение медийных баннеров на имиджевых интернет-площадках (например, СМИ, ориентированные на средний и крупный бизнес);</li> <li>– размещение медийной рекламы на массовых ресурсах о недвижимости с большим охватом аудитории.</li> </ul>

ИСТОЧНИК: Агентство qb.digital



## ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

# ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

# 7-8 октября

11<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup>

## СКК

ПАРК ПОБЕДЫ

НА ВЫСТАВКЕ ДЛЯ ВАС:

# ДОСТУПНЫЕ ЦЕНЫ

# ОТ НАДЕЖНЫХ

# ЗАСТРОЙЩИКОВ

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ

НЕДВИЖИМОСТЬ

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

## ЖИЛПРОЕКТ.РФ



ОРГАНИЗАТОРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР



СПОНСОРЫ ВЫСТАВКИ



## МАТЕРИАЛЫ

# ЦЕМЕНТ И БЕТОН: В ЕДИНОЙ СВЯЗКЕ В НЕЛЕГКОЕ ВРЕМЯ



MEDIA.LICDN.COM

Сергей Васильев

**Ситуация на рынке строительных материалов в такой системообразующей связке, как «цемент – бетон», является своего рода лакмусовой бумагой, отражающей состояние строительной отрасли в целом. Газета «Кто строит в Петербурге» попыталась выяснить, что происходит с производством и потреблением этих материалов в городе и Ленобласти?**

## ОКОЛО НУЛЯ

В целом эксперты рисуют отнюдь не радужную картину. В 2017 году региональный рынок в натуральных показателях по цементу, вероятно, упадет на 4–5%, а рынок бетона, возможно, вырастет до 1–2% по сравнению с 2016 годом, прогнозирует генеральный директор ООО АИР Александр Дубодел.

Падение производства констатирует и директор Ассоциации «Бетон Северо-Запад» Сергей Янкин. По его словам, в бетонной отрасли за последние пять лет в силу объективных причин произошло сильное падение рентабельности. Многие производства работают практически в ноль. В благополучные межкризисные годы, когда была прибыль, оставались средства на модернизацию производства, на его развитие, теперь это в прошлом, отмечает эксперт.

Исходя из оценки объема продаж, по итогам января – августа 2017 года, на рынке Петербурга и Ленобласти можно констатировать спад – около 4,4%, добавляет Александр Дубодел.

На рынке, разумеется, присутствует и сезонный фактор: наибольшее потребление идет в теплое время года, с мая по сентябрь, притом пик приходится обычно на июль-август, а самый «грустный» период – традиционно январь. Но, рассматривая динамику по месяцам, можно констатировать, что по сравнению с аналогичными месяцами прошлого года наблюдается стагнация.

Цены на цемент летом этого года имели тенденцию к повышению. По данным статистики, средняя отпускная цена за тонну цемента в России за первое полугодие 2017 года увеличилась на 3,2% – с 3357 рублей в январе 2017 года до 3466 рублей

в июне. В июле она еще подросла и достигла 3534 рублей за тонну бездобавочного цемента.

Однако многие производители бетона продолжали жертвовать своей рентабельностью ради сохранения доли на рынке и повышали цены на бетон меньше, чем следовало бы, исходя из точной пропорции роста стоимости цемента.

## МНЕНИЕ



**Эдуард ПОЛОНУЕР,** член Экспертного совета при Комитете по промышленной политике и инновациям:

– Общая тенденция на строительном рынке характеризуется тем, что цена на квадратный метр не повышается, поскольку состояние кошельков потенциальных покупателей не улучшается, а скорее наоборот. Между тем цены на строительные материалы, в том числе цемент и бетон, неуклонно растут. В таких условиях строители работают с пониженной маржой. Продлится это еще долго. Те, кто не готов дать ответ на такой вызов времени, рано или поздно уйдут с рынка.

## ШТРИХИ И ОТТЕНКИ

Еще один важный штрих к ситуации на региональном рынке цемента заключается в том, что после того, как холдинг «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» приобрел цементное подразделение, входившее в Группу ЛСР, он стал контролировать порядка 80% объема рынка цемента в агломерации. Используя свою позицию, холдинг стал работать либо по предоплате, либо заметно сократив величину предоставляемых кредитных линий, что создает для потребителя определенные трудности с точки зрения поиска дополнительных оборотных средств, говорит Сергей Янкин.

В этом году зарубежный цемент в Петербург и Ленобласть поставляется только из Белоруссии, которая, как известно, входит в Таможенный союз. Импортной продукции на рынке агломерации сейчас около 14%. Доля же экспорта невелика и составляет, по оценке Александра Дубодела, всего около 2% от объемов производства.

Заметную роль в импорте занимают добавки в бетон или сырье для них, как правило, немецкое или южнокорейское. Так, из Южной Кореи поступают ингредиенты в добавки четвертого поколения на базе поликарбоксилатов, которые в России

не синтезируются вообще. Востребованы и предыдущие поколения добавок. На российских заводах смешивают отечественное и импортное сырье и получают итоговый продукт – недорогой, но достаточно качественный, рассказывает Сергей Янкин.

По его словам, сохраняется и проблема так называемых «гаражных» бетонных производств. Однако, как указывает эксперт, эти дельцы работают в своем сегменте: 80% «подпольного» производства рассчитано на частный сектор. Его же доля, по оценке Александра Дубодела, крайне невелика – не более 3% общего объема производства. Остальные 97% приходятся на генподрядчиков и подрядчиков на бетонные работы.

Периодически «гаражники» пытаются просачиваться и на большой строительный рынок, но безуспешно. Одного факта приобретения некачественной продукции достаточно, чтобы с таким горе-производителем перестали сотрудничать.

Но все же проблема есть. Для ее решения, по мнению экспертов, следует разработать и внедрить процедуру регулирования рынка, параметры и критерии для аккредитации производителей бетона.

## НОВОСТЬ



## IVAPER: НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОИЗВОДСТВЕННО- ЛОГИСТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА



**Светлана Иванова** – руководитель Группы компаний «ИВАПЕР»

14 сентября в торжественной обстановке был установлен памятный знак в честь начала основной фазы строительства производственно-логистического комплекса ГК «ИВАПЕР» в районе Шустары в Санкт-Петербурге.

ГК «ИВАПЕР» – производитель профилей ПВХ для оконных и дверных систем. Потребители продукции – это региональные оконные предприятия, а также крупные производители светопрозрачных конструкций федерального значения.

На участке площадью более 68 тыс. кв. м будут возведены производственный комплекс, складские терминалы и офисное здание.

Руководитель ГК «ИВАПЕР» Светлана Иванова в обращении к многочисленным гостям церемонии отметила важность преемственности и поступательного развития холдинга и постоянное стремление к совершенствованию основных бизнес-процессов предприятия, отвечающее вызовам сегодняшнего дня.

## АРБИТРАЖ

# БИЗНЕС ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТА ОКАЗАЛСЯ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОМ



Андрей Твердохлебов

**«Фирма Консент», работавшая по госзаказу в Санкт-Петербурге и Ленобласти, признана банкротом. Контракты на строительство объектов для переселения граждан из аварийного фонда перешли к другим подрядчикам.**

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти объявил банкротом ООО «Фирма Консент» (ИНН 7802736863). Дело о банкротстве было инициировано ООО «ГарантИнвестСтрой». Среди кредиторов также Сбербанк России и Леноблбанк. Наблюдение в «Фир-

ме Консент» было введено в декабре 2016 года.

Нынешний шаг – конкурсное производство, оно открыто на срок 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден член НКО арбитражных управляющих «Орион» Эрик Папаян.

Единственным собственником и генеральным директором «Фирмы Консент» является Вячеслав Ершов, который в 2013–2015 годах возглавлял Союз строительных организаций Ленинградской области «ЛенОблСоюзСтрой». В настоящее время он является вице-президентом объединения, причем на его сайте он представлен именно как руководитель «Фирмы Консент».

Компания участвовала и побеждала в конкурсах на исполнение госконтрактов в Петербурге и Ленобласти.

Среди объектов, на которых работала компания, – общеобразовательная школа на 350 мест в пос. Вознесенье Подпорожского района (цена контракта – 383,6 млн рублей, фактически оплачено 220,6 млн). В июле 2016 года договор расторгнут односторонним решением заказчика. Причина: «Неадекватное исполнение муниципального контракта, а именно не соблюдение сроков выполнения этапов работ, предусмотренных календарным графиком выполнения работ».

Гораздо более громкая история произошла с исполнением обязательств по другим муниципальным контрактам в том же районе. Компания заключила госконтракты на строительство жилья

для переселенцев из ветхого и аварийного жилого фонда.

Районная администрация в октябре 2014 года заключила два муниципальных контракта на приобретение жилых помещений путем участия в долевом строительстве трех многоквартирных домов в Подпорожье. Все здания на улице Горького (один контракт на дом № 26; другой – на дом № 24, корпуса 1 и 2). В трех домах администрация приобрела 73 жилые квартиры общей площадью 3 тыс. кв. м.

График работ явно не соблюдался, было начато уголовное расследование. По сообщениям СМИ, в 2016 году проблемными муниципальными стройками фирмы интересовалось ФСБ, хотя это вроде не его профиль. В мае прошлого года были проведены обыски в администрации Подпорожского района на предмет взаимоотношений местных чиновников с «Фирмой Консент» и перспектив завершения долгостроев.

Как пояснили в пресс-службе областного правительства, в процессе строительства подрядная организация испытывала финансовые трудности. Из положения удалось выйти путем замены субподрядной организации, которая и достроила здания. При этом

сам подрядчик остался прежним. Три дома ввели в эксплуатацию 30 декабря 2016 года. Контракты исполнены в полном объеме (официальный сайт госзакупок сообщает, что на следующий день они были оплачены). Затем состоялось переселение граждан (168 человек) в новые дома. Кстати, они потом жаловались в СМИ, что их вернули из барака в барак, так как дома построены в стиле «жесткий эконом-класс».

Чем кончилось расследование уголовных дел, точно выяснить не удалось, но вероятно, что ничем.

На прошлой неделе Вячеслав Ершов был в отпуске, связаться с ним не удалось.

Президент «ЛенОблСоюзСтроя» Георгий Богачев пояснил, что претензий к работе Вячеслава Ершова, с которым президент знаком давно, в отраслевом союзе нет. «По банкротству его фирмы я деталей не знаю. Я в курсе, что такая ситуация произошла, но это бизнес. Компании возникают, развиваются, умирают. Я слышал, что причиной проблем «Фирмы Консент» стали убыточные контракты, возможно, и с государством. Главное, что проблемы с обеспечением людей жильем по адресам, где она работала, в конце концов были решены», – отметил Георгий Богачев.

exposfera.spb.ru тел. 008

## ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

30 сентября - 1 октября  
ЛЕНЭКСПО, 7 павильон

Большой пр. В.О, 103 11.00-18.00

• Строительство • Ремонт • Интерьер

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

PTK

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
TOMMER  
company

БИЗНЕС ПАРТНЕР

AEROC  
СТРОИТЬ ЛЕГКО

ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

ПЕНОПЛАКС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР

в Петербурге  
Ктостроит!

Экопланета  
Натуральные строительные материалы



КРОВЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

KATEPAL

NORDBSIDE  
БОЛЬШЕ ЧЕМ САЙДИНГ

КРАСКИ  
TEKNOS



Бесплатный автобус от м. Приморская

Организаторы:



BSN RU



Спонсоры:



X КОНКУРС  
ДОВЕРИЕ  
ПОТРЕБИТЕЛЯ

РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

ВЫБИРАЙ  
ПРОВЕРЕННЫХ



строительную  
компанию



ипотечный банк



риэлторское  
агентство



жилой комплекс

10 мая –  
30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ  
НА [DOVERIEKONKURS.RU](http://DOVERIEKONKURS.RU)

Партнеры:

ЯРМАРКА  
НЕДВИЖИМОСТИ

ВЫСТАВКА-СЕННАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

Информационный партнер:

в Петербурге  
Ктостроит!  
Еженедельная газета



## ИНСПЕКЦИЯ

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, побывав на строительной площадке, потребовал обеспечить ввод крытого катка в Стрельне до конца года. 2-этажное здание появится на пересечении Санкт-Петербургского шоссе и Заводской дороги.

## Кто строит

в Петербурге

18 сентября 2017 г. № 35 (532)  
Издается с апреля 2011 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

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

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

Выпускающий редактор: Наталья Соколова  
Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Анна Дурова

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

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»  
Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5516

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 15.09.2017 в 23:00

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

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

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

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

ПРАВИЛО NAVIS № 1

# ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила  
ведения бизнеса



**NDG** | NAVIS  
DEVELOPMENT  
GROUP

ТОП  
10  
ЗАСТРОЙЩИКОВ  
ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

\* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.