



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



ЖК «Нормандия» –  
проект,  
который опоздал

СТР.  
6



Build-to-suit –  
навсегда?

СТР.  
9



MIPIM 2017:  
Петербург  
ждет инвестиций

СТР.  
12–13



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Максимальная  
открытость к диалогу

СТР.  
15



## СТАНИСЛАВ ЛОГУНОВ: «ВЛАДЕТЬ ЗНАНИЯМИ И НЕ ДЕЛИТЬСЯ ИМИ – НЕИНТЕРЕСНО»



# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 13 МАРТА

### СРОКИ



**Вице-губернатор Игорь Албин потребовал завершить строительство школ и детских садов в Невском районе к началу учебного года.** Для этого Комитет по строительству и Фонд капитального строительства и реконструкции должны усилить контроль за работами на стройплощадках и до конца марта заключить с генподрядчиками дополнительные соглашения. Так, подрядчик ООО «НордИнвестСтрой» возводит школу на 825 мест, которую начинало строить ЗАО «Водоканалстрой». Отставание от графика работ сейчас составляет 60 дней. «НордИнвестСтрой» также строит детские сады на 150 мест по ул. Русановской и на 190 мест с бассейном в микрорайоне Рыбацкое, ул. Дмитрия Устинова. Оба садика должны быть сданы в этом году, однако работы пока не ведутся.

### АУКЦИОН

**ГКУ «Дирекция транспортного строительства», подведомственное КРТИ, приостановило тендер по выбору подрядчика на строительство Южной улицы в Лахте за 868 млн рублей.** Причиной стала жалоба в УФАС от ПО «Возрождение», по мнению которого документация аукциона «нарушает права участников и не соответствует действующему законодательству в области закупок». Суть претензий в том, что заявленные требования к характеристикам материалов не соответствуют установленным в законе 44-ФЗ «О контрактной системе...». В КРТИ сообщили, что документация была согласована в Комитете по госзаказу.

### ДОЛЬЩИКИ

**Банк «Российский капитал» в 2017 году направит на застройку бывших объектов ГК «СУ-155» 15 млрд рублей.** Будет завершено строительство 37 многоэтажных жилых домов, а также 3 инженерных сетей, обеспечивающих их эксплуатацию. При этом средства будут выделяться не только на объекты, которые будут сдаваться в 2017 году, но и на дома, находящиеся на низкой стадии строительства, которые планируется достроить в 2018 году. В Петербурге СК «РосСтрой» («дочка» ГК «СУ-155») не завершила возведение 9 жилых домов, 2 из которых были введены в эксплуатацию в 2016 году. Недавно завершено строительство еще одного здания, ожидается получение разрешения на ввод.

## ВТОРНИК 14 МАРТА

### ТОРГИ

**Компания Бориса Ротенберга «Трансепт Групп» стала единственным участником запроса предложений на право завершить строительство новой сцены Малого драматического театра на Звенигородской улице.** Заказчиком конкурса является ФГКУ «Северо-Западная дирекция по строительству, реконструкции и реставрации», начальная стоимость – 2,088 млрд рублей. Если в течение 10 дней ФАС не выявит нарушений в конкурсной процедуре, с компанией будет заключен контракт на строительство. Новая сцена Театра Европы с залом на 600 зрителей должна объединить корпуса бывших казарм Семеновского полка с новым зданием. Ранее тендер на застройку выиграла компания «Стройсоюз СВ», однако контракт с ней расторгнут из-за срыва сроков.

### ПРОЕКТ

**Завершено строительство лота 16 ЖК «Новая Скандинавия» в Шувалово, территория предприятия «Озерки», уч. 6.** Служба госстройнадзора выдала заключение о соответствии объекта требованиям технических регламентов. Ввод в эксплуатацию запланирован на конец марта. Лот 16 ЖК «Новая Скандинавия» представляет собой дом на 126 квартир общей площадью почти 8,8 тыс. кв. м. Застройщиком объекта является «Группа Прайм». Напомним, строительство объекта началось еще 2012 году, ввод в эксплуатацию был запланирован на конец 2014 года. В 2016 году генподрядчиком на строительстве стала ИСК «НКС», заключившая с «Группой Прайм» договор о завершении реализации проекта.

### СНОС

**В рамках подготовки к строительству здания ГБУЗ «Станция скорой помощи» в Металлострое, на Пионерской, уч. 1, началось освобождение части территории садоводства «Нева».** Проекты планировки и межевания территории, где будет построена станция скорой помощи на 5 бригад, были утверждены Смольным в марте 2013 года. Членам садоводческого товарищества «Нева» и другим физлицам, занимающим эту территорию, до 10 марта предлагалось освободить территорию от имущества. Заказчиком строительства объекта выступает подведомственное Комитету по строительству ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции». Планируется, что тендер на выполнение работ будет объявлен до конца марта 2017 года. Начало работ запланировано на май 2017 года.

## СРЕДА 15 МАРТА

### ТОРГИ

**Смольный выбрал подрядчика на застройку депо «Южное».** Госконтракт на 5,43 млрд рублей заключен с компанией АО ССМО «ЛенСпецСМУ». Подрядчик должен завершить строительство второй очереди Фрунзенского радиуса от «Международной» до «Южной» (Шушары), а также спроектировать и возвести само электродепо «Южное». Строительно-монтажные работы нужно завершить до второго квартала 2018 года. Строительство электродепо «Южное» согласно государственному контракту стоимостью 6,6 млрд рублей выполняла корпорация «Трансстрой». В декабре прошлого года Дирекция транспортного строительства в одностороннем порядке расторгла контракт из-за срыва сроков. Электродепо «Южное» станет первым метродепо, построенным в Петербурге за последние 15 лет, и одним из крупнейших в России.

### КОНКУРС

**563,3 млн Р** готово заплатить ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода города Санкт-Петербург ФДА» за выполнение ремонта Токсовского тоннеля в составе КАД. Заявки принимаются до 30 марта, торги назначены на 3 апреля 2017 года. Работы должны быть выполнены до 25 декабря 2018 года. Подрядчику предстоит осуществить ремонт конструкций и рамповых участков тоннеля, деформационных швов, проезжей части и облицовки, инженерных систем, восстановление гидроизоляции и др. Токсовский тоннель расположен на 31 км КАД на развязке участка Петербург – Матокса. Общая длина сооружения – 560 м, перекрытой части – 184 м.

### ИНФРАСТРУКТУРА

**Автобусные вокзалы около станций метро «Парнас» и «Купчино», которые по планам Смольного должны были быть построены к 2018 году, появятся не раньше 2020 года.** Как сообщила первый замглавы Комитета по транспорту Елена Осинцева, строительство объектов, размещение которых было утверждено отраслевой схемой еще в 2009 году, начнется в этом году и продлится до 2020-го. Стоимость реализации каждого из вокзалов, по предварительным оценкам, составляет 552 млн рублей. У вокзала на Парнасе есть потенциальный инвестор – ООО «Сидней». Компания в настоящее время осуществляет подготовку документации по планировке территории. Затраты на проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы включены в АИП 2017 года по возведению 9-го проезда, который должен стать подъездной дорогой к вокзалу.

## ЧЕТВЕРГ 16 МАРТА

### СДЕЛКА

**2,1 га**

**покупает Холдинг Setl Group у ООО «Петровский альянс» в Кронштадте на Тулонской аллее, 2В.** Там появится жилой комплекс комфорт-класса высотой до 5 этажей с подземным паркингом и встроенными коммерческими помещениями. Общая площадь здания составит около 30 тыс. кв. м, в том числе 20 тыс. кв. м жилья. В Setl Group подтвердили, что ведут переговоры по покупке этого пятна, но сделка еще не закрыта. По оценке СК «Аквилон Инвест», участок в Кронштадте может стоить 140–150 млн рублей, а вложения в его застройку составят 1,5 млрд рублей. Согласно рейтингу «Ктострой», Setl Group является крупнейшим застройщиком в Петербурге. В городе в работе у нее находятся проекты почти на 2,2 млн кв. м.

### РЕЙТИНГ

**По итогам 2016 года объем закупок российских компаний на электронной торговой площадке B2B-Center составил более 1,5 трлн рублей.** Самыми популярными категориями стали закупки машиностроительной и металлургической продукции, строительных товаров и услуг. За год их совокупная доля выросла с 47,5% до 49,4%. Доля закупок строительных товаров и услуг осталась неизменной – 17,5%. Наиболее активными пользователями ЭТП остались электроэнергетические холдинги и компании, на долю которых пришлось 27% от общего числа закупок.



### ИНВЕСТИЦИИ

**На 58 %**

**вырос объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга.** По данным Colliers International, в 2016 году он составил 773 млн долларов, а годом ранее – 487 млн долларов. По данным аналитиков компании, заметно возросла активность в сегменте купли-продажи существующих объектов недвижимости, приобретаемых с целью получения дохода. При этом объем классических инвестиционных сделок вырос примерно в 2,5 раза. В 2016 году он составил 328 млн долларов против 132 млн годом ранее. Несмотря на рост активности жилищных застройщиков по приобретению земельных участков, на сделки со зданиями пришла ровно половина всего объема транзакций. Для сравнения: в 2015 году на долю сделок с землей пришлось 62%.

## ПЯТНИЦА 17 МАРТА

### РЫНОК

**В 2017 году «Северсталь» планирует увеличить свою долю с 20% до 24% на российском рынке оцинкованного и окрашенного проката.** Об этом сообщил руководитель группы продаж плоского проката в строительный сегмент дивизиона «Северсталь. Российская сталь» Кирилл Кирюшкин. Компания также намерена развивать поставки оцинкованного металла для ЛСТК. Для обеспечения намеченного роста в третьем квартале 2017 года на предприятии планируется запустить новые мощности по выпуску оцинкованного и окрашенного проката. Это позволит нарастить объемы производства на 400 тыс. тонн.



### ПРОВЕРКА

**Губернатор Ленобласти поручил заместителю председателя правительства Олегу Ковалю и председателю Комитета ЖКХ Сергею Кузьмину провести внеплановую проверку канализации и очистных сооружений в Рождино и выяснить причину выявленного несоответствия питьевой воды гигиеническим требованиям по микробиологическим показателям.** В ходе проверки нужно будет провести полный анализ экологической ситуации в Рождино: проверить состояние водных объектов, оценить антропогенную нагрузку и угрозу возникновения несанкционированных свалок. По итогам проверки правительство должно сформировать план мероприятий, которые улучшат состояние сетей канализации и водоснабжения.

### ПРОЕКТ

**СК «Каменка» (входит в Setl Group) получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК «Чистое небо» в Приморском районе.** 4-секционный жилой дом переменной этажности (от 12 до 23 этажей) с подземным паркингом на 181 машино-место расположится на углу Комендантского пр. и ул. Плесецкая. В здании 787 квартир общей площадью 26 тыс. кв. м, а также коммерческие помещения (5,7 тыс. кв. м) на первом и втором этажах. Всего на территории около 100 га появится 1,3 млн кв. м жилья, 14 объектов социальной инфраструктуры, прогулочная зона, большое количество зеленых площадок и газонов.





## СОЦОБЪЕКТ

# СЕВЕРНАЯ БОТКИНКА НАЧАЛА РАБОТУ. ОЧЕРЕДЬ ЗА ЮЖНОЙ?



Михаил Добрецов

**Начали работу новые корпуса Клинической инфекционной больницы им. С. П. Боткина, расположенные на Пискаревском пр., 49, в Санкт-Петербурге. Построенный комплекс стал одним из самых масштабных проектов в сфере здравоохранения, реализованных в России в последние годы.**

Общая площадь помещений в проекте, состоящем из 14 корпусов, составляет 111 тыс. кв.м. Как отметил главный врач больницы Алексей Яковлев, комплекс является крупнейшим инфекционным медицинским заведением в России, а также крупнейшей больницей в Северной столице.

По его словам, значение этого проекта сложно переоценить. «Эпидемиологическая обстановка в городе сложная. Кроме того, как вы знаете, в этом году в Петербурге пройдут матчи Кубка

конфедераций, а в будущем – чемпионата мира по футболу. К нам приедут болельщики со всех континентов, в том числе и из мест, весьма неблагоприятных в медицинском отношении. Так вот, с эпидемиологической точки зрения наша больница не менее важна для проведения этих соревнований, чем стадион на Крестовском», – подчеркнул Алексей Яковлев.

Он напомнил, что в 2004 году руководство Боткинской больницы подготовило документ, обосновывающий

необходимость строительства новых корпусов. Власти города признали серьезность проблемы. Было выделено два пятна под строительство двух современных медицинских комплексов на севере (Полюстрово) и на юге (Купчино) города. Старую больницу в центре Петербурга после ввода новых мощностей предполагалось ликвидировать.

Власти города в 2007 году провели тендеры, в результате которых были определены генподрядчики по строи-

тельству объектов. Южный комплекс ждала незавидная судьба: с началом кризиса подрядчик оставил объект, и контракт был расторгнут.

Генподрядчиком по проектированию и строительству объекта на Пискаревском пр. выступила компания «РосСтройИнвест». Госконтракт был заключен в декабре 2007 года. Но активные строительные работы из-за проблем с финансированием, возникших из-за кризиса, начались только в 2010 году.

По словам генерального директора генподрядной компании «БалтИнвест-Строй» (входит в ГК «РосСтройИнвест») Валентины Калининой, самым сложным в работе над проектом было учесть специфику объекта – не просто медицинского учреждения, а специализированной инфекционной больницы, ко всем составляющим которой предъявляются особые требования. Алексей Яковлев добавил, что большая удача, что работа над проектированием шла при непосредственном участии медиков. Это позволило учесть все необходимые нюансы – начиная с расположения и инфраструктуры корпусов и заканчивая специальными устройствами, позволяющими дезинфицировать машины скорой помощи, покидающие больницу.

Строительно-монтажные работы завершились в начале 2015 года. После установки медицинского оборудования, в конце 2015 года, объект был введен в эксплуатацию. После этого началось его постепенное «освоение» медиками. В 2016 году заработала поликлиника. Теперь начался прием первых больных. Как рассчитывает Алексей Яковлев, к маю большинство корпусов начнут работать, тогда состоится официальное торжественное открытие больницы.

Суммарные инвестиции города в реализацию проекта достигают примерно 10 млрд рублей. Из них менее половины (около 4 млрд) затрачены непосредственно на проектирование и строительство объекта. Остальные пошли на закупку уникального оборудования для комплекса (приобретено около 5,8 тыс. только специализированных медицинских приборов).

Судьба южного комплекса Боткинки пока остается неясной. «Совершенно очевидно, что строить его по тому проекту, который был разработан в 2007 году, сегодня нет никакого смысла. Во-первых, на северном комплексе наработан уникальный опыт проектирования, который необходимо использовать. Во-вторых, хоть прошло, казалось бы, и совсем немного времени, появились новые медицинские технологии, которые нужно учесть при реализации нового проекта», – говорит Алексей Яковлев.

Вторым важнейшим вопросом остается финансирование, отмечает он. При сегодняшней непростой ситуации найти деньги очень сложно. «А по сумме инвестиций в северный комплекс несложно судить о размерах необходимых вложений», – добавляет главврач. «Но, если город решит реанимировать южный проект, мы готовы принять участие в его реализации, опираясь на тот опыт, который был наработан на северном комплексе», – отметила Валентина Калинина.

**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК –  
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге  
**Кто строит**

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

**ОФОРМИТЕ  
ПОДПИСКУ**

на ПЕЧАТНУЮ  
и ЭЛЕКТРОННУЮ  
версию газеты

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА  
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

тел. +7 (812) 333-07-33  
e-mail: info@ktostroitu.ru  
www.ktostroitu.ru



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

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ 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



НОВОСТИ КОМПАНИЙ

**В «ЛАХТА ЦЕНТРЕ» ЛИФТ БУДЕТ ВЗЛЕТАТЬ СО СКОРОСТЬЮ 8 М В СЕКУНДУ**

В небоскребе «Лакта центр» установлены первые лифты. По данным застройщика, лифтовые кабины в уже готовом комплексе будут доставлять сотрудников и гостей с первого до 32-го этажа. Это лифты «нижней группы» этажей небоскреба. Каждая кабина такого лифта рассчитана на 20 человек (1600 кг). Проектировщики «Лакта центра» создали уникальную систему быстрого и удобного перемещения по зданию, разбив 87 этажей небоскреба на три группы: нижняя, средняя и верхняя. В этих группах работают свои лифты. Для передвижения между ними запроектированы специальные пересадочные узлы – «этажи-скайлобби». Они расположены на 31–32-м и 51–52-м этажах. К ним пассажиров доставляют скоростные лифты-экспрессы, и отсюда уже можно добраться до нужного этажа на лифтах местной группы. Самый скоростной лифт «Лакта центра» – шаттл на обзорную площадку, на высоту в 360 метров он будет взлетать со скоростью 8 м/сек.

**«РОССТРОЙИНВЕСТ» ОТКРЫВАЕТ ПРОДАЖИ КВАРТИР В ЖК «ДВА АНГЕЛА»**

ГК «РосСтройИнвест» открывает продажи квартир в ЖК бизнес-класса «Два ангела». Дом находится в Красногвардейском районе Петербурга, рядом с рекой Охтой и Малоохтинским парком на улице Республиканская, дом 35, литера А. Жилой комплекс состоит из двух жилых домов высотой в 15 этажей каждый, по очертаниям они напоминают силуэты ангелов со сложными крыльями. Комплекс рассчитан на 280 просторных квартир общей площадью 17 300 кв. м. Стоимость квадратного метра начинается от 118 тыс. рублей. В ЖК «Два ангела» сочетаются оригинальная архитектура, современные инженерные решения и высокое качество материалов и оборудования. Одним из преимуществ жилого комплекса «Два

ангела» станет уникальная система безопасности с элементами «умного дома». В частности, в комплексе применяется IP-видео система контроля доступа на территорию двора и в парадные.

**ГК «ЭТАЛОН» ЗАПУСТИТ НЕСКОЛЬКО НОВЫХ ПРОЕКТОВ**

В 2017 году ГК «Эталон» намерена открыть продажи в нескольких новых проектах, включая ЖК «Серебряный фонтан» и ЖК «Нормандия» в Москве, а также проект в Крапивном переулке Санкт-Петербурга. «В этом году мы намерены приобрести несколько новых проектов, что в совокупности дает нам все основания продемонстрировать рост бизнеса», – заявил президент компании Вячеслав Заренков. В 2016 году ГК «Эталон» приобрела 8 новых проектов жилой недвижимости в Петербурге, Москве и Московской области с общей реализуемой площадью 682 тыс. кв.м. Общие запасы готовых квартир составили на конец прошлого года 244 тыс. кв.м. Компания JLL оценивает потенциальный доход от их продажи в 422 млн долларов.

**ЮИТ НАМЕРЕН ИНВЕСТИРОВАТЬ В ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ GREENSTATE**

Правительство Ленобласти и «ЮИТ Санкт-Петербург» подписали соглашение о развитии индустриального парка Greenstate. Документ предусматривает всестороннее сотрудничество инвестора и областной администрации. Индустриальный парк Greenstate был введен в эксплуатацию в 2015 году. Он занимает площадь в 115 га, на которых работают 12 резидентов, в их числе производственный комплекс компании «Сименс Технологии Газовых Турбин», логистический комплекс «Гориго», мясоперерабатывающий завод «Пит Продукт» финского концерна Atria Group plc, предприятие по упаковке и хранению косметической продукции из Скандинавии Dermosil.ru, сервисная станция лесозаготовительной техники Ponsse и др.

ЗАКОНОТВОРЧЕСТВО

**ПЛАТИТЕ МЕНЬШЕ, СТРОЙТЕ БОЛЬШЕ**



Елена Чиркова

**Смольный решил откорректировать отношения с инвесторами, развивающими в Петербурге крупные стратегические проекты. Комитет по законодательству подготовил поправки в действующий закон, которые, с одной стороны, упрощают процесс получения статуса стратегического инвестиционного проекта, а с другой – вводят draconian меры контроля за реализацией таких проектов.**

Комитет по законодательству предложил внести поправки в закон «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга» и снизить минимальный порог инвестирования, необходимый для получения статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга. Заксобрание 18 января приняло в их первом чтении.

Ко второму чтению в документ внесены некоторые изменения. Так, дополнительно продуманы способы продления соглашения со стратегическими инвесторами и расширен перечень приоритетных отраслей по стратегическим проектам.

По идее Смольного, для признания проекта стратегическим инвесторы должны будут вложить 2 млрд рублей в развитие проектов в сфере промышленности, логистики и транспорта. Нынешний минимальный порог инвестиций в такие проекты составляет 3 млрд рублей. Для объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, науки, инновационной деятельности и туризма объем вложений снижается с 1,5 до 1 млрд рублей. Глава Комитета по инвестициям Ирина Бабюк уверена, что эта мера позволит «привлечь новые инвестиционные проекты в социально значимые сферы и станет дополнительным стимулом для реализации инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге».

Вместе с тем городское правительство хочет обязать инвесторов возмещать затраты бюджета и возвращать землю в собственность города при нарушении условий соглашений о реализации стратегических инвестиционных проектов. Если ЗакС примет предложенные поправки, город будет заключать с инвесторами соглашения, устанавливающие, что инвестор обязан реализовать проект в полном соответствии с заявленными показателями: объем инвестирования, срок реализации, коли-

чество созданных объектов, рабочих мест, объем налоговых отчислений. Если условия нарушаются или не выполняются, Смольный вправе потребовать возмещения средств и возврата земли.

В Комитете по инвестициям отмечают, что изменения закона скорректируют сроки действия самого статуса «инвестиционный стратегический проект» (его хотя бы ограничить сроками окупаемости проекта, максимальная планка обозначена в 10 лет) и перечень приоритетных направлений в реализации таких проектов, из которого вычеркнут жилищное строительство и торговые объекты. При этом действие статуса стратегического инвестиционного проекта может быть дополнительно продлено, если реализация проекта стала невозможной в установленные сроки в результате решений или действий субъектов естественных монополий.

Стратегический инвестор обязан думать и об импортозамещении. То есть результатом проекта должен стать выпуск отечественной продукции, или при его реализации должны использоваться российские товары.

В новом чтении предлагается изъять из законопроекта требование о регистрации инвестора в Петербурге в качестве налогоплательщика, и вводится положение, согласно которому стратегическими инвесторами смогут стать объединения юридических лиц без дополнительной регистрации нового юрлица.

Не смогут, правда, получить статус новички рынка. Новый закон содержит требование о наличии десятилетнего опыта реализации проектов в выбранной отрасли. Причем суммарная стоимость этих проектов должна быть от 1 до 3 млрд, также в зависимости от сферы деятельности.

Второе чтение документа в Законодательном Собрании было назначено на 15 марта, однако депутаты решили перенести рассмотрение.

**21 АПРЕЛЯ СОСТОИТСЯ ВЕСЕННИЙ КУБОК СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ**

Участие в турнире уже подтвердили:

МВ, ЛСР, ЮИТ, МЕГАМЕЙД, ИНГОССТРАХ Ингосстрах 7.

Организаторы: СТРОИМ ДОБРО (Благотворительный фонд), ПЕСОК (всесезонный центр пляжного спорта).

РЕКЛАМА



## ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА



Наталья Кузнецова

**С 1 января 2017 года все региональные госэкспертизы принимают проектную документацию и результаты инженерных изысканий только в электронном виде. Специалисты отмечают, что результаты нововведений оценивать еще рано, но корреспонденту «Кто строит в Петербурге» удалось получить обратную связь по первым впечатлениям от работы по новым требованиям. Директор СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Игорь Юдин рассказывает, как проходит переход с бумаги на «электронку», и объясняет, что это даст строительной отрасли и городу.**

## ИГОРЬ ЮДИН: «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА – В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ЭФФЕКТИВНЫЙ ПАРТНЕР»

– На каком фоне проходит электронизация прохождения экспертизы?

– С полным переходом на электронный документооборот выяснилось, что многие заказчики к нему не готовы. В некоторых случаях у заявителей, к примеру, отсутствует понимание таких элементарных вещей, как цифровая подпись. Что в этой связи делает экспертиза? Во-первых, мы увеличили объем обучающих и разъяснительных мероприятий в виде семинаров по всем этапам подготовки и процедурам прохождения экспертизы по новым правилам. Во-вторых, мы сами стараемся максимально поднимать свой профессиональный уровень – с каждым годом число наших экспертов, прошедших дополнительное обучение по повышению квалификации, только растет. Те электронные технологии, которые необходимы для оказания услуг по проведению государственной экспертизы, мы внедрили и успешно их развиваем. Кроме этого, мы разрабатываем и запускаем дополнительные услуги, направленные на удобство, доступность и обеспечение максимального комфорта при прохождении государственной экспертизы.

– Можно подробнее об этих услугах?

– Мы готовы оказывать содействие в различных формах (на коммерческой основе или консультационно) при формировании пакета электронных документов – на сегодня это самая оптимальная услуга для прохождения экспертизы, так как в большинстве своем рынок еще не готов к переходу в электронный вид. Также нами оказывается помощь при загрузке ПД, разработан удобный алгоритм подписания электронной документации – достаточно создать архив

раздела в формате ZIP, составить информационно-удостоверяющий лист и подписать их электронной цифровой подписью. Все эти услуги будут сформированы в готовые продукты и запущены уже в марте, о чем мы дополнительно сообщим.

Идет активное расширение спектра предлагаемых сервисов в таких вопросах, как оценка экономической эффективности проекта на ранней стадии, в том числе оценка бизнес-планов крупных инвестиционных проектов. Эти услуги также проходят завершающую стадию позиционирования, кроме того, они будут основаны на технологиях информационного моделирования (BIM).

– Как это будет работать на практике?

– Те компании, которые специализируются на материалах и прочих ресурсах, а также по видам работ, смогут на специальной вкладке нашего сайта размещать свои готовые решения, а проектировщики будут иметь к ним доступ. В первую очередь те, которые работают на условиях госконтракта в достаточно жестких рамках экономии ресурсов и импортозамещения. Проекты компаний с наиболее приемлемыми решениями будут размещены в каталоге. Но это еще не все. Планируется к запуску наша вторая интернет-площадка ([rossi.spbexr.ru](http://rossi.spbexr.ru)), нацеленная на оказание максимального количества дополнительных услуг.

– Это делается для популяризации учреждения в глазах строительного сообщества?

– В первую очередь все наши новые услуги и продукты направлены на то, чтобы заказчик почувствовал в нас партнера и не относился к экспертизе, как

к непреодолимому барьеру. В определенных кругах у проектировщиков и строителей сложился стереотип о нас, как об очень жесткой, закрытой и консервативной организации. Это не так. Теперь мы будем еще более доступными и удобными для профессиональной работы – доверительными и эффективными партнерами, всегда готовыми помочь. Чем лучше мы подготовим заказчиков к прохождению проектов в экспертизе, тем легче и быстрее пройдет весь процесс рассмотрения ПД. В конечном счете сокращение сроков – это экономия бюджетных средств города. Вся наша деятельность направлена на повышение качества проектирования и строительства – облик города и качество жизни горожан будут меняться в лучшую сторону только при условии возведения высококачественных объектов. И это наша первоочередная задача, которая будет решаться в том числе и с помощью формирования и запуска масштабного пакета новых услуг и сервисов.

– Имя архитектора Карла Росси используется в домене второй площадки явно не случайно?

– Всем известно, что госэкспертиза Санкт-Петербурга исторически находится на одной из самых красивых с точки зрения архитектуры улиц Европы, носящей имя Зодчего Росси. Это, на наш взгляд, самая верная ассоциация и привязка к деятельности нашего учреждения. Творения Росси из начала XIX века шагнули в начало XXI, т.е. прошли проверку временем. То же самое, на мой взгляд, относится и к деятельности государственной экспертизы – она всегда выступает гарантом качества, профессионализма, надежности и безопасности.

### 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.



РЕСТАРТ



# ЖК «НОРМАНДИЯ» — ПРОЕКТ, КОТОРЫЙ ОПОЗДАЛ

Михаил Кулыбин

**СК «Норманн» реанимирует проект малоэтажного жилого комплекса «Нормандия» в Приморском районе Санкт-Петербурга, в рамках которого намечено массовое строительство таунхаусов. По мнению экспертов, успешность проекта сомнительна — пик популярности формата позади.**

Строительная компания «Норманн» возобновила реализацию проекта «Нормандия» на участке общей площадью около 7,87 га, ограниченном Афанасьевской, Садовой, 2-й Семеновской улицами и Озерковским проспектом в Коломьягах.

Это стало возможным после того, как кончилось судебное разбирательство между девелопером и Комитетом имущественных отношений Смольного. Напомним, компания приобрела право аренды этой территории на торгах города еще в 2007 году. Однако изменившееся законодательство не позволило осуществить планы по ее комплексному освоению. После этого застройщик обратился в суд с иском к Комитету имущественных отношений.

В начале марта суд утвердил мировое соглашение между сторонами, по условиям которого КИО окажет содействие «Норманну» в подготовке документов для выкупа земли в собственность. «Мы удовлетворены завершением процесса путем соглашения сторон. В наших ближайших планах — выход на строительную площадку», — сообщила тогда заместитель генераль-

ного директора СК «Норманн» Надежда Сеппенен.

Уже в середине марта компания заявила, что готова начинать работы. «С начала освоения этой территории в проект вложено уже около полумиллиарда рублей. Мы не вели реализацию таунхаусов, пока у нас были сомнения по земельному вопросу. Первым покупателям даже вернули деньги, так как клиентами могли столкнуться со сложностями при оформлении земельного участка в собственность. Теперь мы понимаем механизм реализации и сможем спокойно продолжать стройку и готовить объекты к продаже», — заявила коммерческий директор СК «Норманн» Татьяна Алексеева.

ЖК «Нормандия» — жилой комплекс из нескольких линий таунхаусов. Проектом предусматривается возведение 269 лотов в четыре очереди. Площадь таунхаусов будет составлять от 149 до 230 кв. м. Разрешение на строительство выдано 15 сентября 2014 года и действует до 15 сентября 2024 года.

По плану застройки предусмотрены гостевая стоянка на 100 машино-мест, детский сад, продовольственный мага-

**СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СЕКЦИЙ В ТАУНХАУСАХ ПО КЛАССАМ НА КОНЕЦ 2016 ГОДА:**

Класс	Средняя стоимость, млн руб.	Динамика 2016/2015
B	15,2	+6%
C	4,3	-9%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2017

зин, кафе, хозяйственные, детские площадки и зона для отдыха.

«Интерес к данной локации был очень велик и сохранялся все эти годы», — считает Татьяна Алексеева.

Однако эксперты рынка выражают сомнения в том, что проект ждет большой успех.

«Пик популярности таунхаусов, который пришелся на 2010–2012 годы, уже прошел. В Петербурге их практически нет, за исключением районов, которые административно относятся к городу, но по своей сути скорее являются загородными — Курортного и Пушкинского. Основной проблемой данного формата в черте города являются коммунальные платежи, которые существенно выше, чем у покупателей многоквартирного

жилья. Кроме того, озера и зеленые зоны, которыми ценятся Коломьяги, находятся в отдалении от этого жилого комплекса, в то время как промышленная зона расположена в непосредственной близости», — отмечает старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любава Пряникова.

С ней солидарен Дмитрий Сперанский, руководитель экспертного бюро «Сперанский». «Таунхаусы в черте Петербурга — сегодня явление весьма редкое. На заре рынка такие проекты были весьма популярны (в Коломьягах, в Каменке, на Васильевском острове и пр.), такие лоты расхищались неплохо. Позже продавались таунхаусы в Курортном районе (Сестрорецк, Репино),

но в последние годы сделок с такими объектами совсем мало. Кроме того, опыт говорит, что замороженные проекты продавать традиционно сложно — они были спроектированы под вчерашний или даже позавчерашний спрос», — рассказывает он.

Более позитивно оценивает проект руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Тамара Попова. «В целом на сегодняшний день таунхаусы востребованы в сегменте недорогого жилья, расположенного в пригородных территориях. В городской черте предложение данного формата ограничено. Локация в Коломьягах довольно привлекательна для малоэтажного строительства. Кроме того, это обжитая городская территория с развитой инфраструктурой», — отмечает она.

Руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева также высоко оценивает локацию проекта. «В черте города в этом формате предложения практически нет, соответственно, прямой конкуренции почти не будет. В этом смысле этот проект должен вызывать интерес у потребителей», — считает она.

Продажи таунхаусов в комплексе еще не начались, но открыть их планируется в ближайшее время, сообщили в отделе продаж СК «Норманн», уточнив, что цена за квадрат будет начинаться от 82 тыс. рублей.

«С момента начала строительства данного проекта прошло значительное количество времени, и рынок успел измениться. В глазах покупателей таунхаусы воспринимаются как аналог городской квартиры — увеличение площади за меньшие деньги. Предполагаем, что проект будет позиционироваться в классе B», — отмечает Тамара Попова.

По данным Knight Frank St. Petersburg, в классе B по итогам средняя цена лота составляла 15,2 млн рублей, увеличившись по сравнению с 2015 годом на 6%.

По мнению Ольги Трошевой, заявленная цена в 82 тыс. рублей на старте проекта может быть привлекательна для некоторых покупателей, а на более поздних стадиях строительства она может вырасти до значений, характерных для многоквартирного жилья класса «комфорт плюс» и даже бизнес-класса. «Но надо понимать, что серьезным ограничителем спроса станет итоговая цена лота. При заявленных площадях секций и цене квадрата цена жилья даже в начале продаж будет варьироваться от 12 до 19 миллионов рублей. Так что массового спроса не будет, хотя, конечно, свой покупатель у такого проекта имеется», — отмечает она.

По словам Любавы Пряниковой, возникает вопрос экономики проекта. «Земля в городе очень дорогая, и для того, чтобы проект был выгоден девелоперу, таунхаусы должны продаваться по достаточно высокой цене. В данной локации — вне исторического центра города, с сомнительной транспортной доступностью — покупатель такие деньги платить не готов», — считает эксперт.

И вновь с ней согласен Дмитрий Сперанский. «Секции в Петербурге чаще всего предлагаются по цене 120–140 тысяч рублей за метр, то есть по цене квартир бизнес-класса. С учетом большой площади цена лота достигает 20–40 миллионов рублей. Как показывает практика, выставленные объекты могут годами стоять без движения», — говорит он.

Так что затяжка с реализацией проекта, связанная с очередными изменениями в градостроительном законодательстве Петербурга, возможно, сыграла негативную роль для «Нормандии».



## ИНТЕРВЬЮ

# СТАНИСЛАВ ЛОГУНОВ: 27 КНИГ УСПЕШНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ

В издательстве «Эксмо» вышла книга нашего постоянного автора, ведущего рубрики «Сила Знаний» Станислава Логунова, «27 книг успешного руководителя». Издание уже продается во всех крупных интернет-магазинах и появилось на полках сети «Буквоед». В связи с этим событием мы решили задать автору несколько вопросов.

Станислав Логунов долгие годы связан со строительной отраслью. Он закончил СПбГАСУ, отвечал за проектирование и осуществление функций заказчика по реконструкции, капитальному ремонту и строительству объектов ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», работал заместителем председателя городского Комитета по строительству. Возглавляя Санкт-Петербургское государственное автономное учреждение «Центр государственной экспертизы», он за три года вывел организацию на качественно новый уровень. Станислав Логунов является одним из основателей Ассоциации экспертиз строительных проектов – профессионального объединения государственных учреждений Российской Федерации, оказывающих услуги по проведению экспертизы. В настоящее время Станислав Логунов – эксперт по оптимизации и модернизации бизнес-процессов в строительной отрасли, он консультирует ведущие строительные компании Санкт-Петербурга, пишет книги и организует работу образовательного проекта SILA Project.

– Станислав Игоревич, расскажите, пожалуйста, подробнее о Вашей книге.

– Это сборник кратких, но концентрированных обзоров, в которых разбираются основные мысли самых качественных бизнес-книг. Из этих обзоров вы можете составить ясное представление о каждой книге и понять, какие из них вам прочесть просто необходимо, причем от первой страницы до последней, а какие читать целиком необязательно. Для такого подхода я использую термин «Целенаправленное Чтение», то есть сочетание тщательно отобранных материалов и последовательности их изучения, позволяющее оперативно получить нужные именно вам знания в области бизнеса.

– Как родилась идея для такой работы?

– Я считаю, что серьезной проблемой, которая актуальна не только для нашей страны, но и для всего мира, является переизбыток информации. Благодаря Интернету и увеличению населения Земли этот поток растет в геометрической прогрессии. При этом качество информации зачастую оставляет желать лучшего. Изначально я ставил перед собой задачу оказать посильную помощь тем, кто меня окружает, в выборе достойных источников полезной информации. И эти обзоры предназначались именно «для своих», а уже потом, по рекомендации друзей, я решил опубликовать подготовленные тексты в виде книги – уже для широкого круга читателей.

– Какими критериями Вы руководствовались, выбирая книги для Вашего сборника?

– Прежде всего это книги, которые я на основании собственного практического опыта считаю максимально полезными и эффективными. Сборник состоит из двух частей – личностное и организационное развитие. Это две основные темы, которые необходимо хорошо знать любому человеку, который хочет оставаться успешным руководителем или стать им. При этом каким-то одним издательством или направлением мысли я свой выбор не ограничивал.

– Иначе говоря, Вы анализируете главные мысли из главных книг?

– Да, именно так. Вообще я заметил, что часто авторы деловых книг не успевают проработать все те материалы, которые уже создали их предшественники, а кое-кто вовсе не утруждает себя этим. Поэтому в бизнес-литературе так часто встречаются повторения всем известных истин. Хорошо, если те же мысли излагаются под другим углом зрения, но чаще всего велосипед изобретается снова и снова, а читатель тратит не только деньги, но, к сожалению, и гораздо более ценный, невозполнимый ресурс – свое время. Кроме того, переизбыток информации зачастую вызывает так называемый «паралич решения», когда человек, не понимая, что ему читать, не читает вообще ничего. Поэтому заинтересованным людям просто необходимо сначала дать возможность прочесть самое главное, а уже потом они сами решат, куда двигаться дальше.

– Из Вашей биографии следует, что практически всю жизнь Вы или трудились на государственной службе, или в окологосударственных структурах. Откуда тогда такой интерес к бизнес-литературе, ведь работа на государство очень отличается от работы на свободном рынке?

– Работу в государственных организациях и в бизнес-структурах объединяет главное – и там и там работают люди. В управлении самое главное – понимать, что ты управляешь не предприятием, а людьми. Все хорошие книги едины в том, что для успешного развития предприятий необходимо непрерывное совершенствование процессов и людей, которые в этих процессах задействованы. А это справедливо как для корпораций, так и для госучреждений. Кстати, во многих бизнес-книгах есть отдельные главы, посвященные применению их идей в государственных организациях. В Центре государственной экспертизы я, например, с успехом применял некоторые принципы Производственной системы Тойота и идеи немецкого отельера Клауса Кобелла.

– Значит, на Ваш взгляд, в работе госструктур и бизнеса много общего?

– Конечно! Просто деятельность

госструктур следует оценивать, исходя из правильно установленных критериев. Например, в уже упоминавшемся Центре госэкспертизы в качестве показателя эффективности учреждения мы использовали не только общепринятый срок рассмотрения проектов, но и более важный показатель – сроки подготовки замечаний. А когда я работал в Комитете по строительству и позже в Министерстве обороны, одним из главных критериев было число объектов, переданных фактически в эксплуатацию. Для этого и работают строители – чтобы построенными зданиями и сооружениями пользовались люди.

– Практически все люди, занимающие управленческие должности, имеют высшее образование. Зачем им дополнительно читать еще какую-то литературу об управлении?

– Причину кризисов управления я вижу в недостатке управленческих компетенций. Конечно, когда мы говорим о руководителях, мы чаще всего говорим о людях, окончивших вузы. Более того, многие управленцы обучались в MBA, проходили семинары и тренинги, посвященные менеджменту. Да, посещая тренинги и семинары, вы стимулируете свой мозг к более активной работе. Вот только профессионализм тренеров, к сожалению, не всегда отвечает вашим запросам.

Кроме того, на занятиях в MBA и на семинарах повышенное внимание уделяют кейсам. А ведь на самом деле их разбор не является «волшебной таблеткой». Любые реальные случаи зависят от контекста: от времени, когда они имели место быть, особенностей самих участников и обстановки – то есть тех сил, которые воздействовали на систему. Чужой опыт приносит пользу, только когда он осмыслен в полном объеме, использовать его как шаблон нельзя, а об этом тренеры часто забывают рассказать.

Сейчас самосовершенствование и самообразование с каждым днем становятся все популярнее. Мой личный опыт только лишний раз подтверждает правильность этого подхода.

К слову, ошибкам, которые совершают люди, придается слишком мало значения. Успех обусловлен множеством причин, и не всегда можно правильно понять, какие из них ключевые. А вот причины допущенных ошибок найти достаточно просто. Не забывайте: ошибаются все. Просто успешные талантливые бизнесмены быстрее замечают ошибки и минимизируют потери.

– То есть Вы считаете, что хорошие деловые книги – альтернатива образовательным мероприятиям?

– Да, конечно. Гораздо эффективнее в качестве одного из основных



инструментов самообразования пользоваться знаниями, которые другие люди приобрели на своем опыте, совершая ошибки и достигая успехов, или годами изучая достижения и провалы множества предшественников, а затем проанализировали, структурировали и изложили результат в книгах. Кроме того, чтение – наиболее доступный вид самообразования, для него не нужно специально выделять время – найти свободную минуту для общения с книгой может практически каждый. По большому счету, чтобы развиваться, от человека требуется только признание своего несовершенства и готовность меняться. Ну и желание, конечно. Перефразируя известные строчки: при желании можно найти тысячи возможностей, а при нежелании – тысячи причин.

– Поделитесь, пожалуйста, Вашими ближайшими планами.

– Во-первых, я работаю над новыми

обзорами – ведь многие темы, волнующие руководителей, пока остаются нераскрытыми. Следующий сборник будет посвящен истории управленческой мысли и книгам о бережливом производстве. Кроме того, я прорабатываю мастер-класс по тайм-менеджменту для организаций – это очень актуальная тема для российских компаний. Также я занимаюсь развитием образовательного интернет-портала SILA Project (silaproject.ru), который призван помочь тем людям и компаниям, которые действительно хотят совершенствоваться. В основу нашего портала заложен принцип «целенаправленного чтения», там можно найти рекомендации и обзоры бизнес-литературы от экспертов, в число которых вхожу и я. Работа над проектом в полном разгаре, и, пользуясь случаем, я приглашаю всех посетить silaproject.ru и поделиться своими впечатлениями о портале и идеями по его улучшению. А если вы считаете себя экспертом в какой-либо области бизнес-литературы, ваше участие в работе портала окажется просто неоценимым, ведь владеть знанием и не делиться им – просто неинтересно. А чем больше экспертных мнений и мудрых мыслей будет представлено, тем полезнее пользователям окажется проект.

– Что бы Вы хотели пожелать нашим читателям?

– Читать хорошие, полезные книги. И постоянно самосовершенствоваться. Это единственный способ оставаться конкурентоспособными в современном мире.



## ТРЕНД

# ИПОТЕЧНЫЕ СТАВКИ: ВСЕ НИЖЕ, НИЖЕ И НИЖЕ



Михаил Добрецов

**Оформившийся после отмены господдержки ипотеки тренд на снижение ипотечных ставок набирает новые обороты. Банки наперегонки принялись оптимизировать условия по ипотечному кредитованию. И, судя по прогнозу экспертов, сегодняшнее снижение ставок – не последнее в этом году.**

Как уже писала наша газета (см. статью «Ипотека выживет без господдержки» в № 7, 2017), убедившись, что господдержки больше не будет, банки один за другим начали «резать» процентные ставки по своим ипотечным продуктам. После того, как это сделали «гранды» – Сбербанк и ВТБ 24, – снизившие минимальные ставки до 10,4%, остальным участникам рынка не оставалось ничего иного, как последовать их примеру.

О корректировке условий по своим продуктам заявили АИЖК, «Абсо-

лют Банк», «Связь-Банк», «ЮниКредит Банк», Россельхозбанк, Банк «Уралсиб», «Газпромбанк» и другие. Процентные ставки для покупки жилья на первичном рынке преимущественно варьируются в диапазоне 11,5–12,5% годовых.

В результате аналитики АИЖК констатировали, что в январе-феврале 2017 года ставки снизились «беспрецедентно». «Уровень ипотечных ставок на первичном рынке жилья опустился ниже, чем в период действия госпрограммы субсидирования, и находится на исторических минимумах. Еще никог-

да ставки по ипотеке не были такими низкими», – отмечают они.

Но на этом агентство не остановилось. В середине марта оно повторно снизило ставки по ипотечным кредитам – до минимального уровня за всю историю ипотечного кредитования в России. Кредит на строящееся жилье по стандартам АИЖК теперь можно оформить по ставке от 10,25% годовых (снижение составило 1,25 п.п.). Для отдельных категорий заемщиков ставка будет дополнительно уменьшена на 0,25 п.п.

После этого новые шаги по оптимизации условий по своим продуктам принял банк «ДельтаКредит». Он снизил ставки по всем программам на 0,75 п.п. Минимальная ставка составляет теперь 10% годовых. А первоначальный взнос снижен до 15% стоимости приобретаемого жилья.

Более того, по мнению заместителя председателя правления банка «ДельтаКредит» Ирины Аслановой, это не последний «шаг вниз». «В течение 2017 года ставки по ипотеке будут снижаться и дальше, вслед за снижением

ключевой ставки Центробанка РФ», – считает она.

Долгожданное снижение этого показателя прогнозируют многие эксперты. «Мы надеемся, что ключевая ставка ЦБ до конца года снизится до 8,5% годовых. Основания для снижения ставки в России уже существуют. Я считаю, что время созрело, и на полпроцента, хотя вряд ли, на четверть можно снизить уже сейчас», – заявил глава ВТБ Андрей Костин. Отметим, сейчас ключевая ставка находится на уровне 10% годовых с 16 сентября 2016 года. Рассмотрение советом директоров ЦБ вопроса о ее снижении намечено на 24 марта.

Если дело сдвинется с мертвой точки, то, по мнению банкиров, следом вниз пойдут и ставки по ипотеке. «Условия банковских продуктов в первую очередь зависят от ключевой ставки ЦБ. Есть все основания предполагать, что в 2017 году ключевая ставка будет снижена, а значит, условия ипотечного кредитования станут еще более демократичными», – говорит управляющий петербургским филиалом «Связь-Банка» Владимир Виленчик.

«Сейчас ставки составляют в среднем 11,5% годовых, а уже в апреле-мае мы можем увидеть ставки около 11%», – добавляет директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов. По его образному выражению, «если регулятор снизит ключевую ставку на уровень 6%, то мы увидим ставки по ипотеке в районе 8–9% годовых».

Принимая во внимание, что уже сейчас, в рамках совместных программ с застройщиками, можно встретить предложения ипотечных кредитов под 9–10%, а иногда и под 8,5% годовых, не исключено, что прогноз главы Минстроя РФ Михаила Меня о том, что к концу года ипотечные ставки будут составлять менее 10% годовых, окажется пророческим.

## ИНФРАСТРУКТУРА

# ДОРОГУ НА НАМЫВ БУДУТ СТРОИТЬ ДЕВЕЛОПЕРЫ

Евгений Иванов

**ООО «Вымпел», входящее в ГК Seven Suns Development, самостоятельно построит дороги на намыве Васильевского острова для обеспечения транспортной доступности ЖК «Светлый мир «Я – Романтик». Как выяснилось, средства, необходимые для создания улично-дорожной сети (УДС) на намывных территориях Васильевского острова, в бюджете не предусмотрены.**

В соответствии с соглашением о создании намыва, заключенным в 2007 году между Смольным и ЗАО «Терра Нова», город брал на себя расходы по созданию УДС в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, однако деньги на эти нужды в бюджете не предусмотрены.

«Ориентировочная стоимость выполнения проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ составляет 1,39 млрд рублей, однако необходимые лимиты финансирования не вошли в адрес-

ные программы КРТИ», – отметил первый замглавы Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) Вадим Власов.

Первые корпуса «Я – Романтик» уже готовятся к вводу в эксплуатацию. В связи с этим для решения вопроса транспортной доступности ЖК девелопером выполнены работы по строительству I этапа подъездной дороги от путепровода через ЗСД (укладка первого слоя асфальтобетонного покрытия). Представитель ООО «Вымпел» сообщил, что

компания готова выполнить строительно-монтажные работы по подключению путепровода в створе Прибалтийской площади через ЗСД к Морской набережной для обеспечения транспортной связи территорий острова, разделенных ЗСД, а также передать построенные дороги в собственность города на возмездной основе.

Вице-губернатор Игорь Албин поручил комитетам по развитию транспортной инфраструктуры и по энергетике и инженерному обеспечению оказать содействие девелоперу в получении необходимых технических условий для завершения проектирования и строительства этой дороги. Руководству АО «ЗСД» поручено ускорить процесс передачи Санкт-Петербургу построенных «перемычек» через ЗСД и совместно с комитетами по имущественным отношениям и по благоустройству организовать процедуру включения передаваемых объектов

в перечень автомобильных дорог общего пользования регионального значения.

Комитету по транспорту совместно с КРТИ поручено включить объект «Строительство улично-дорожной сети на намывных территориях в западной части Васильевского острова. 1 этап» в госпрограмму развития транспортной системы города на 2015–2020 годы.

Строительство внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения намывных территорий Васильевского острова выполнено в полном объеме. При этом суммарная задолженность всех строящихся на намыве застройщиков, заключивших договоры на технологическое присоединение, перед ресурсоснабжающими организациями составляет 1,870 млрд рублей. Игорь Албин поручил в срок до 20 марта подготовить график погашения девелоперами долгов.



ОБЗОР



# BUILD-TO-SUIT – НАВСЕГДА?

Михаил Кулыбин

**Из-за сохраняющегося сложного экономического положения девелоперы в сфере складской недвижимости не рискуют браться за спекулятивные проекты. Сегмент прирастает в основном за счет build-to-suit, то есть «под конкретного заказчика». Некоторые эксперты склонны считать это не временным вектором, а магистральным путем развития логистического рынка. Однако уже сегодня девелоперы заявляют проекты со сроком сдачи в середине 20-х годов.**

## СТАВКИ – ВНИЗ

С началом кризиса в 2015 году на рынке сформировался тренд на сокращение спроса и, как следствие, снижение арендных ставок в складских комплексах. В минувшем году этот тренд продолжил свое развитие.

По данным Knight Frank St.Petersburg, средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам 2016 года составила 475 руб./кв. м/мес. в классе А и 407 руб./кв. м/мес. в классе В (включая НДС и операционные расходы). Среднее пообъектное снижение показателя по итогам года составило 7% в классе А и 2% в классе В. Доля вакантных площадей в классе А за год снизилась на 1,3 п.п. и составила 4,9%. В классе В, напротив, отмечен рост показателя на 1,4 п.п. – до 7,3%.

Близкие цифры дают эксперты Colliers International. По их оценке, по итогам 2016 года средняя ставка составила 4 тыс. рублей за 1 кв. м год в классе А и 3,6 тыс. рублей в классе В (без учета НДС и операционных расходов). «За год средний показатель сократился на 5% и 6% соответственно», – говорит старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге Алексей Пятков. Уровень вакантных помещений снизился до 4,4% (в то время как по итогам 2015 года составлял 6,9%).

Самыми оптимистичными оказались аналитики Maris в ассоциации с CBRE,

по мнению которых в 2016 году ставки аренды оставались неизменными, а средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка составляла 450–550 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. На конец 2016 года вакансия в складских комплексах составляла 5,6% в классе А (на 2,4 п.п. ниже, чем годом ранее) и 5% в классе В.

Как бы то ни было, ситуация на рынке аренды складских площадей явно не стимулирует девелоперов активно развивать спекулятивные проекты.

## СТРОИМ В ФОРМАТЕ BUILD-TO-SUIT

Следствием такого положения дел стало развитие в складском сегменте формата build-to-suit. «Основной объем ввода в 2016 году был сформирован складскими комплексами, реализованными либо в рамках договоров build-to-suit, либо конечными пользователями самостоятельно», – говорит управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Becar Ольга Шарыгина.

Эксперты единодушно отмечают, что этот формат преобладает в объемах ввода 2016 года. «Только 14% нового предложения предназначено для сдачи в аренду. Для сравнения: в 2015 году доля спекулятивных объектов в новом предложении составляла 28%», – отмечают в Colliers International. «На открытый рынок аренды поступило только

ДИНАМИКА ВВОДА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, ТЫС. КВ. М



ИСТОЧНИК: Knight Frank St. Petersburg, 2017

18% от суммарного объема ввода, при этом на ряд площадей договоры были заключены еще на этапе строительства», – отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg Тамара Попова.

И в 2017 году эксперты ожидают развития этого тренда. «В условиях достаточно высокой себестоимости строительства и затрудненного доступа к заемным средствам девелоперы не спешат приступать к реализации новых спекулятивных проектов», – поясняет Алексей Пятков.

«По-прежнему му основным вектором развития складского рынка остается схема build-to-suit, хотя растет популярность и других форматов взаимоотношений между девелопером и арендатором – это лизинг недвижимости и аренда с возможностью дальнейшего выкупа занимаемых площадей», – отмечают специалисты Knight Frank St. Petersburg.

«В краткосрочной перспективе развитие рынка складской недвижимости сосредоточится в формате build-to-suit. Производственный сегмент продолжит развитие в индустриальных парках. Спекулятивные складские проекты в новом строительстве и в структуре спроса будут занимать меньшую долю», – уверены аналитики Maris в ассоциации с CBRE.

С этим соглашаются и девелоперы, причем считают это не временным трендом, а магистральным путем развития. «Все больше заказчиков склоняются к выбору в пользу build-to-suit – созданию складских помещений «под себя», с учетом специфики собственного бизнеса. Это естественное развитие рынка. Мы также сейчас в большей степени сосредоточены на проектах build-to-suit», – рассказал Вячеслав Зелепуга, коммерческий директор компании «А Плюс Девелопмент», специализирующейся на возведении промышленных и складских комплексов.

## ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ

Аналитики дают очень разный прогноз по объемам ввода новых складских площадей в 2017 году: от 32,5 тыс. кв. м (Colliers International) и 43,5 тыс. кв. м (Maris в ассоциации с CBRE) до 100 тыс. кв. м (Knight Frank St.Petersburg) и 160 тыс. кв. м (NAI Becar). Отсюда естественным образом проистекает разный взгляд на объемы вакансии в этом году и движение арендных ставок.

«Дефицит складских помещений Петербургу пока не грозит. В целом вакансия растет. В 2017 году мы ожидаем незначительное падение арендных ставок на 1–2%», – считает Ольга Шарыгина. Алексей Пятков ограничивается сдержанным комментарием: «Предпосылок для дальнейшего снижения ставок аренды не наблюдается». Вячеслав Зелепуга считает, что «дефицита не будет. Ставки останутся на текущем уровне с возможным небольшим увеличением».

Наиболее оптимистичный прогноз дает заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин. «Текущее состояние рынка характеризуется снижением доли вакантных площадей, отсутствием новых объектов на рынке и приостановкой падения ставок аренды. Создается впечатление, что вот-вот наступит поворотный момент, когда предложение вновь станет дефицитным. С текущими темпами поглощения имеющегося свободного предложения может серьезно сократиться уже к середине 2017 года, что должно привести к росту арендной ставки», – отмечает он.

## ЗАГЛЯДЫВАЯ ВДАЛЬ

При этом на чуть более отдаленную перспективу девелоперы смотрят достаточно оптимистично. Заявлен ряд крупных проектов, причем как в формате build-to-suit, так и спекулятивного характера. «Для запуска новых спекуля-

тивных проектов нужно, чтобы текущие складские помещения были заполнены с минимальной вакансией, а также необходимо, чтобы арендные ставки немного выросли», – обозначает условия для этого Вячеслав Зелепуга.

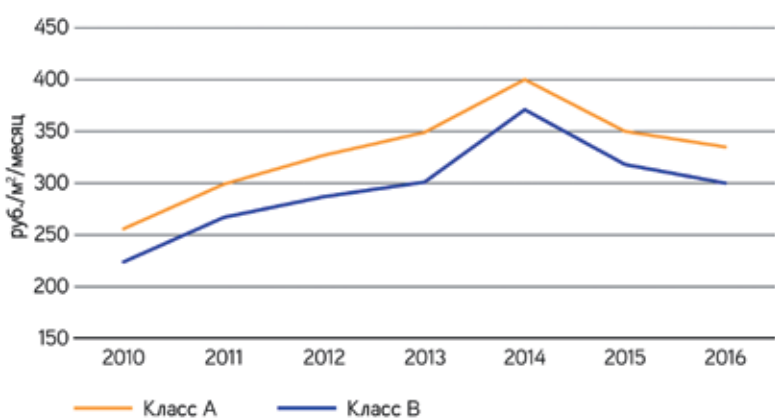
«Некоторые девелоперы уже активно формируют банк участков с целью строительства будущих складских объектов», – отмечает Михаил Тюнин. «Ряд девелоперов заявили о планах по реализации новых производственно-складских комплексов в перспективе 2–3 лет», – добавляют эксперты Colliers International.

Так, на севере города компания «Петрохимпортторг» возведет к июню 2018 года складские объекты суммарной площадью более 20 тыс. кв. м. Группа «Адмирал» планирует до 2019 года построить три объекта на 70 тыс. кв. м в Кронштадте и в индустриальном парке «Марьино». Также можно отметить третью очередь логистического центра «Магнит» на Московском шоссе площадью около 60 тыс. кв. м.

Компании «ВТБ-Девелопмент» и «А Плюс Девелопмент» планируют построить производственный комплекс площадью порядка 10 тыс. м в том же «Марьино». На территории СЭЗ «Аэрополис» администрацией города совместно с «Юлмарт» заявлено о создании к 2020 году логистического комплекса в составе общественно-деловой застройки.

«А Плюс Девелопмент» планирует построить в Петербурге еще два индустриальных парка на юге и на севере города, для чего ищет свободные площадки площадью примерно по 100 га, что позволит построить на каждой примерно по 500 тыс. кв. м производственных и складских площадей. Начало строительства планируется на 2018 год. Завершение реализации этих проектов ориентировочно намечено на 2023–2025 годы.

ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ



ИСТОЧНИК: Colliers International



РАЗВИТИЕ

# ВЗЯЛИСЬ ЗА АГЛОМЕРАЦИЮ

Елена Чиркова

**Петербург будет разрабатывать Генплан совместно с Ленобластью. Чиновники двух правительств должны грамотно распределить нагрузки на приграничные территории, прилегающие к КАД. Агломерация, о развитии которой власти говорят уже несколько лет, пока складывается не лучшим образом – жилье растет в геометрической прогрессии, проблемы с инфраструктурой не решаются, а документ, регламентирующий застройку территорий, до сих пор не создан.**



На днях в Мариинском дворце проходила конференция, посвященная подготовке Генерального плана Санкт-Петербурга на 2019–2043 годы и планированию развития агломерации. Заместитель председателя Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Виктория Кузнецова рассказала, что сегодня в 47-м регионе 44% населения проживает именно в зоне интенсивной урбанизации – в Мурино, Кудрово, Новосаратовке и других муниципальных образованиях неподалеку от границы с Петербургом.

По прогнозам экспертной группы, отвечающей за подготовку Концепции совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области, к 2030 году численность населения на этих территориях достигнет 1,5 млн человек, а к 2050 году, с учетом долгосрочных градостроительных планов поселений области, численность зоны урбанизации увеличится до 2,4 млн человек.

При этом большая часть жителей приграничных районов Ленобласти работает, учится и проводит свободное время в Петербурге. Получается, что Кудрово или Мурино уже стали своего рода спальными районами, куда люди приезжают только переночевать.

«Агломерация должна развиваться сбалансированно. Ленинградская область не может и не должна превратиться в спальный район Санкт-Петербурга, – уверена г-жа Кузнецова. – Здесь также необходимо создавать рабочие места: причем не только промышленные предприятия, но и объекты логистики, торговли, бизнес-центры, технопарки, возможно, даже университеты».

Жилые комплексы на границе города и области не нравятся главному архитектору Санкт-Петербурга, главе КГА Владимиру Григорьеву. Он уверен, что массовое строительство в Девятикино, Мурино и Кудрово крайне негативно сказывается на смежных районах самого Петербурга. Жители города вынуждены делить с соседями транспорт, детские сады, школы, поликлиники и прочую социалку. И чем дальше регионы будут тормозить с развитием агломерации, тем больше проблем со временем будет возникать.

Глава НИПЦ Генплана Юрий Бакей согласен с позицией областной администрации. По его словам, сотрудничество двух регионов в разработке Генерального плана – это попытка урегулировать проблемы развития в приграничной зоне. И главной задачей сегодня является синхронизация инженерно-транспортной инфраструктуры. Акцент будет в первую очередь сделан на развитие общественного транспорта, в том числе железнодорожного. Петербург не оставляет и идею строительства метро в новых районах, хотя зампред правительства Ленобласти Михаил Москвин, например, не раз отмечал, что не разделяет оптимизма коллег о скором открытии станции метро в Кудрово.

Стоит отметить, что в 1986 году Петербург и Ленобласть разрабатывали совместный Генеральный план и работали по нему несколько лет. Но потом совместная градостроительная деятельность сошла на нет. Сегодня регионы снова вместе работают над документом, по которому в ближайшие десятилетия будет застраиваться агломерация.

По словам Юрия Бакея, свое видение этих территорий Ленобласть сформулирует в концепцию совместного градостроительного развития и до конца 2017 года передаст ее в НИПЦ Генплана.

Александр Свинолобов, директор по развитию ООО «Бонава Санкт-Петербург», отмечает, что концепция развития агломерации должна затрагивать в буквальном смысле все аспекты жизни, а не только транспортную среду и благоустройство. «На этих территориях много проблем, и все они давно известны: транспорт, социальная и инженерная инфраструктура. Нужно приложить огромные усилия, чтобы увязать инженерные сети Кудрово с городскими или чтобы грамотно сформировать транспортные маршруты», – говорит г-н Свинолобов. По словам нашего собеседника, сегодня на территории Ленобласти, на которую приходится большая часть формируемой агломерации, активно развивается малый бизнес. В новых жилых кварталах возникают магазины, кафе, детские клубы, и в концепции необходимо предусмотреть и создание условий для ведения бизнеса.

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

**МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!**

## СМИ

### ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

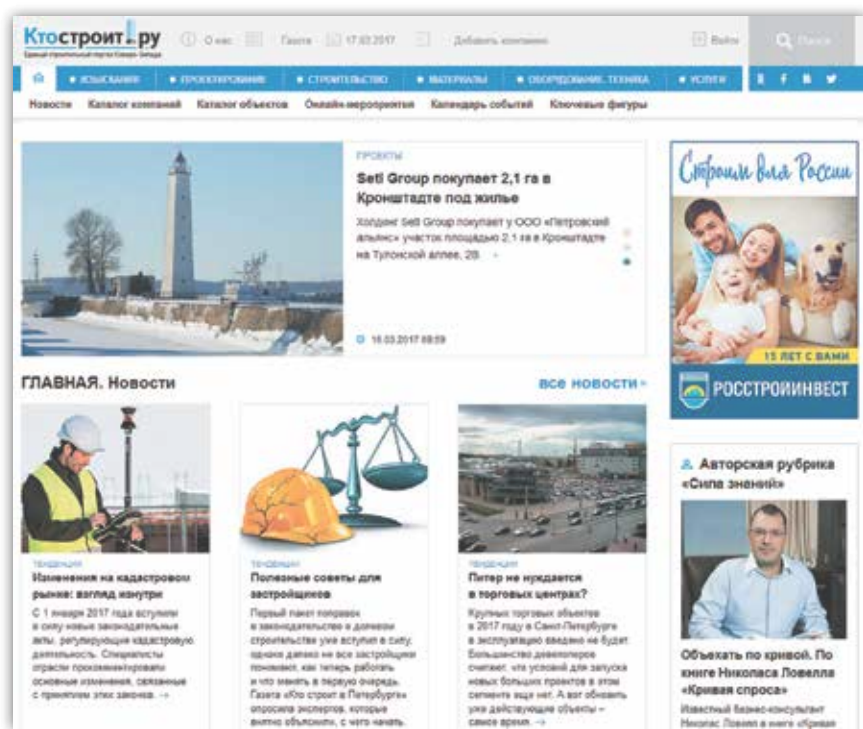
## НОВОСТИ

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

## СТРАНИЦА КОМПАНИИ

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



## НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог  
Удобно искать партнеров

## РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroit.ru\_

**У НАС ТЕПЕРЬ – ВСЁ ПО-НОВОМУ!**

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



## ТРЕНД



# ГРЯДКИ ВМЕСТО НОВОСТРОЕК

Елена Чиркова

**Губернатор Ленобласти всерьез взялся за наведение порядка в земельном банке региона. Александр Дрозденко распорядился, чтобы все областные сельхозземли в ближайшее время вновь были вовлечены в оборот и использовались только по своему прямому назначению. Для правительства Ленобласти, где больше половины жилья сейчас строится на бывших пашнях, это решение принципиальное: агропромышленный комплекс стабильно приносит в бюджет высокий доход.**

Для самой Ленобласти проблема бесхозных сельхозземель более чем актуальна. Например, по подсчетам Комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу, из 617 тысяч гектаров земли сельхозназначения больше половины не используется из-за бездействия собственников, которые просто бросают нерентабельные участки. За такое бездействие в 2016 году собственники пустующих полей заплатили больше 7 млн рублей налогов.

С 2015 года в регионе введен мораторий на перевод сельскохозяйственных угодий под жилую застройку, однако и тут находились таланты, которые умудрялись переводить земли в обход закона. В феврале прошлого года, например, больше 8 гектаров сельхозземли во Всеволожском районе вдруг стали землями населенного пункта.

Чтобы не допустить повторения подобных историй, Александр Дрозденко распорядился, чтобы в районных администрациях усилили земельный муниципальный контроль за сельхозземлями.

В противном случае, по словам губернатора, с муниципального уровня эти полномочия могут перейти на уровень региональный, и тогда следить за тем, чтобы на областных землях росли огурцы, а не высотки, будут уже из правительства.

Впрочем, такую идею главы региона застройщики восприняли спокойно. Земельные банки строительных компаний Ленобласти наполнены под завязку, и если свободные земли будут возвращать фермерам, а не отдавать под застройку, рынок не просядет. По подсчетам координатора НОСТРОЙ по СЗФО Георгия Богачева, всегда активно выступавшего за введение моратория на перевод областных земель под жилую застройку, девелоперам хватит уже переведенных земель на несколько десятилетий вперед.

Глава регионального Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев более точен: по его

словам, в районах у южной границы Петербурга и Ленобласти под жилую застройку сегодня зарезервирована земля, которой хватит для строительства 6 млн кв. м жилья.

Слова чиновников подтверждают девелоперы. Например, директор по маркетингу ООО «Управляющая компания «Новоселье» Алексей Муравьев рассказывает, что компания располагает значительным запасом земельных участков, так что горизонт планирования продаж и строительства жилья простирается до 2029 года. Со-

беседники «Кто строит» в компании Setl City тоже отмечают, что девелопер обеспечил себе запас земель на несколько лет вперед, и тот факт, что правительство планирует вернуть какие-то земли в сельхозоборот, едва ли отразится на строительном рынке вообще. «Для нас основными документами служат все же Генплан, ПЗЗ и ППТ. И если в них прописано, что на этом участке должно быть жилье, здесь будет жилье, и неважно, сельхозназначение у этой земли или нет», — говорят представители Setl City.

## СПРАВКА

**С 2014 ГОДА**, благодаря работе по вводу в оборот неиспользуемых земель сельхозназначения, общий объем сельхозземель в Ленинградской области увеличился с 211 тыс. га до 220 тыс. га.

**В 2016 ГОДУ** по результатам проведения муниципального земельного контроля дополнительно Россельхознадзором на собственников земельных участков, не исполнявших законодательство в сфере земельных отношений, был начислен налог по повышенной ставке (1,5% вместо 0,3%) в размере более 7 млн рублей.

## НОВОСТИ

## ТБО МОГУТ ПРЕВРАТИТЬ В СТРОЙМАТЕРИАЛЫ

Правительство 47-го региона подыскивает площадки для размещения новых полигонов твердых бытовых отходов (ТБО). В качестве возможных вариантов рассматриваются территории в Ломоносовском, Кингисеппском, Выборгском, Всеволожском, Кировском и Тосненском районах. Окончательное решение будет принято после проведения инженерных изысканий на всех предполагаемых площадках. На полигонах предполагается организовать полный цикл переработки ТБО в инертные материалы, которые можно будет повторно использовать, в том числе в качестве строительных материалов.

## «СТРОЙ СОЮЗ» ВОЗЬМЕТСЯ ЗА ДОЛГОСТРОЙ В ГАТЧИНЕ

Представители жилищного кооператива, зампред правительства Ленобласти Михаил Москвин, глава администрации Гатчинского района Елена Любушкина и новый инвестор — ООО «Строй Союз» подписали соглашение о завершении строительства многоквартирного дома на ул. Генерала Кныша. Дом на 196 квартир возводило ЗАО «Управление механизации № 276». В 2011 году решением суда застройщик признан банкротом, а дом передан кооперативу «Виктория». Инвестор должен завершить все строительные работы за год. Долгострой в Гатчине станет первым проблемным объектом, который будет завершен в рамках 107-го регионального закона. Инвестору будут выделены земельные участки в микрорайоне «Аэродром», их стоимость покроет затраты на достройку дома. При этом «Строй Союз» сможет открыть продажу квартир в этом доме только после его официального ввода в эксплуатацию.

## В НОВОМ ДЕВЯТКИНО ОПЯТЬ ВОЗНИКЛИ ПРОБЛЕМЫ С КАНАЛИЗАЦИЕЙ

Областной комитет Госстройнадзора проверит актуальность выданных технических условий для подключения к канализации строящихся в поселке домов. Пайщики строящегося в Новом Девяткино ЖК «Твой первый дом» обратились к заместителю председателя правительства Ленинградской области Михаилу Москвину с жалобой на то, что дом на 304 квартиры, построенный в прошлом году, не подключен к канализации и застройщик не может сдать его в эксплуатацию. Как отмечают в областном правительстве, в проекте строительства в качестве технических условий подключения к сетям канализования и очистки стоков были указаны «проектируемые межмуниципальные канализационные сети». С такими ТУ МО «Новодевяткинское сельское поселение» в апреле 2013 года выдало кооперативу разрешение на строительство. Михаил Москвин дал поручение комитету Госстройнадзора и экспертизы проверить все строящиеся дома на территории Нового Девяткино. На территории МО выдано разрешений на строительство 170 тыс. кв. м жилья, работают 5 застройщиков: ЖК «Новое Девяткино», ЗАО «Русская сказка», ЖК «Твой первый дом», СК «Промсервис» (ООО «Фирма Сигма») и ООО «Главстройкомплекс ЛО». Разрешения на строительство будут отменены в том случае, если ТУ не позволяют подключить дома к канализации.



## ВЫСТАВКА

# ПЕТЕРБУРГ ЖДЕТ ИНВЕСТИЦИЙ

Любовь Андреева

**В Каннах прошла Международная выставка недвижимости и инвестиций MIPIM. Петербург и Москва, как всегда, были представлены отдельными стендами. Итоги экспозиции нынешнего года значительно скромнее предыдущего. Однако власти города и местные бизнесмены не оставляют надежд на получение иностранных инвестиций.**



В этом году Петербург представил на выставочной экспозиции площадь порядка 230 кв. м новые перспективные инвестиционные проекты, в которые планируется привлечь частные как российские, так и зарубежные инвестиции. В делегацию на MIPIM от Петербурга вошли руководители профильных комитетов города и представители бизнес-сообщества. Европейцам презентовали проект строительства Восточного скоростного диаметра, программу развития креативных пространств с перечнем объектов недвижимости, имущественных льгот, предлагаемых инвесторам, и более 35 перспективных инвестиционных проектов в сфере транспортной инфраструктуры, комплексного развития территорий, здравоохранения, конгрессно-выставочной и гостиничной инфраструктуры, инноваций и культуры.

Собственные проекты в павильоне Петербурга представили: ИК «Евроинвест» – проект строительства ТРЦ «Голливуд» в Приморском районе города, ЗАО «АВИЕЛЕН А.Г.» – проект создания многофункционального комплекса «АЭРОПОРТСИТИ Санкт-Петербург» рядом с аэропортом Пулково.

Председатель Комитета по инвестициям Петербурга Ирина Бабюк провела встречи с представителями более 15 иностранных компаний, обсудив вопросы их участия в инвестиционных проектах Петербурга, размещения новых производств и развития существующих проектов на территории города.

## ЗАВОД SCHINDLER

Так, в рамках встречи с исполнительным директором швейцарской компании – производителя лифтов и эскалаторов Schindler Томасом Оеттерли обсуждалась возможность размещения производства на территории Петербурга. Объем инвестиций может составить 30–50 млн долларов. Проект может претендовать на присвоение статуса стратегического, так как порог получения статуса для промышленных проектов составляет порядка 3 млрд рублей (почти 50 млн долларов). А в случае принятия поправок к закону о стратегических проектах порог снизится до 2 млрд рублей, или 34 млн долларов.

Компания заинтересована в реализации проекта, так как Россия является самым крупным рынком сбыта продукции. В частности, в Санкт-Петербурге компания поставляет лифты для крупнейшего делового центра – «Лахта центр». Ирина Бабюк отметила, что город готов подготовить инвестиционное предложение с перечнем земельных участков с хорошей транспортной доступностью, а также предоставить компании ряд льгот. Томас Оеттерли сказал, что важно подобрать территорию, исходя из параметров проекта. Так,

## ЦИФРА

**3000**  
участников  
MIPIM посетило  
экспозиционную зону  
Санкт-Петербурга.

площадь производства может составить от 30 до 50 тыс. кв. м.

## HILTON ИМЕЕТ ВИДЫ НА ПЕТЕРБУРГ

Также состоялась встреча главы инвестиционного комитета с директором по развитию американского гостиничного оператора Hilton в России и СНГ Владимиром Ильичевым. Речь шла о возможности расширения сети отелей на берегах Невы.

Многих зарубежных инвесторов интересуют проекты в сфере развития тематических парков, гостиничной инфраструктуры и объектов здравоохранения. Особенно тех, что могут быть реализованы по схеме государственно-частного партнерства (ГЧП). Так, г-жа Бабюк провела переговоры с турецкой строительной компанией IZDA Construction о возможности инвестирования в подобные проекты Петербурга. Состоялась встреча с руководством французской компании «ИММОШАН», которая также заинтересована в проектах линий скоростного трамвая, тематических парков и развития территорий, в частности соз-

дания делового центра «Санкт-Петербург Сити».

## ИНОСТРАННЫЕ ИНТЕРЕСЫ

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин встретился с французской делегацией во главе с президентом регионального совета Прованс – Альпы – Лазурный Берег, первым вице-мэром Ниццы Кристианом Эстрози. Особое внимание французы обратили на инфраструктурные проекты на основе ГЧП: строительство скоростной магистрали с мостом через Неву или Восточный диаметр, а также создание линий легкорельсового трамвая.

Состоялась встреча с исполнительным директором группы компаний японских проектно-архитектурных бюро Nikken Sekkei Ltd Фади Джарби по направлению развития проектов транспортно-пересадочных узлов. В частности, зарубежная компания специализируется на разработке концепций таких проектов во всем мире. Ее особенностью является соединение общественных пространств с недвижимостью и транспортной инфраструктурой. Планируется изучить опыт зарубежной компании и в будущем использовать его при разработке концепций таких проектов в Петербурге.

## СПРАВКА

**ПАРТНЕРЫ** Правительства Санкт-Петербурга на международной выставке недвижимости MIPIM 2017: ЗАО «АВИЕЛЕН А.Г.», ООО Концерн «Питер», ИК «Евроинвест», ООО «Главстрой-СПб», ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра».

## МНЕНИЯ



**Ирина БАБЮК,**  
председатель  
Комитета по инвестициям  
Санкт-Петербурга:

– По итогам встреч ряд компаний выразил готовность рассмотреть возможность локализации производства в Санкт-Петербурге с учетом тех предпочтений, которые предлагаются для инвесторов в городе. Кроме того, особый интерес представители иностранного бизнеса проявили к перспективным проектам транспортной и гостиничной инфраструктуры, которые планируется реализовать на основе государственно-частного партнерства. Взаимодействие с компаниями будет продолжено для более детальной проработки возможных вариантов сотрудничества.



**Александр ШАРАПОВ,**  
вице-президент Гильдии  
управляющих и девелоперов,  
президент и владелец Besar  
Asset Management Group:

– Первый день работы на MIPIM привел меня к мысли, что 2017 год будет развиваться под эгидой sharing-экономики. Коливинги и коворкинги набирают мощь, и если коворкинги растут на 30–40% в год уже в течение десятилетия, то коливинг только завоевывает просторы Европы. Первый открылся в Лондоне летом прошлого года, а в Америке этот формат уже популярен и завоевывает все новых и новых арендаторов. (Коливинг – общежитие в современном виде, коворкинг – общественный офис. – Прим. ред.)

## ЦИФРА

**1890 €**

– стоимость  
посещения и участия  
в MIPIM в 2017 году.



ПРОЕКТЫ



«ЮЛМАРТ» ОБЕЩАЕТ ВЛОЖИТЬ В СВОИ ЦЕНТРЫ 1 МЛРД ДОЛЛАРОВ

Онлайн-ритейлер «Юлмарт» вложит до 2021 года в строительство центров обработки заказов и распределительных центров около 1 млрд долларов. Такое заявление сделал генеральный директор «Юлмарт Девелопмент» Евгений Иванченко в Каннах, где проходит международная выставка MIPIM 2017. Сегодня в портфеле «Юлмарта» находится 3 центра обработки заказов в Петербурге, и еще один достраивается в подмосковных Мытищах. В Петербурге планируется строительство четырех центров обработки товаров, в Москве и области – еще 13. Кроме того, появятся два распределительных центра в Московском регионе.

ГК «РЕГИОНЫ» ПРЕЗЕНТОВАЛА МОСКОВСКИЙ КРЫТЫЙ ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ «ОСТРОВ МЕЧТЫ»

«Мы долго изучали существующие тематические парки по всему миру, чтобы собрать в нашем проекте самые лучшие и современные развлечения для посетителей разных возрастов, – заявил на презентации член совета ГК «Регионы» Амиран Муцоев. – Для реализации парка были привлечены ведущие российские и зарубежные компании в индустрии развлечений. Мы провели колоссальную и кропотливую работу, чтобы в Москве появился тематический парк, который составит конкуренцию мировым лидерам в этой области». Проект стоимостью 1,5 млрд долларов, финансирование которого идет за счет средств «Регионов», станет самым крупным крытым парком в мире. Общая площадь обновляемого пространства составит около 100 га, площадь парка – 26,43 га. Как рассказали представители застройщика, «Остров мечты» включает в себя 10 тематических зон, ландшафт-

ный парк, концертный зал, кинотеатр, гостиницу, тематические рестораны, магазины и проект по благоустройству набережной с детской яхтенной школой. В первое время работы парка создатели проекта рассчитывают на 7–8 млн посетителей. Тематические зоны смогут принимать до 18 млн человек в год, ожидают в компании.

СЕРГЕЙ ЧОБАН ВОЗГЛАВИТ ЖЮРИ МОЛОДЕЖНОЙ БИЕННАЛЕ В КАЗАНИ

Петербургский архитектор станет председателем международного жюри первой российской молодежной биеннале, которая пройдет в Казани осенью 2017 года. Тема конкурса предполагает проекты развития современных жилых кварталов. Участниками его могут стать архитекторы в возрасте до 35 лет. Помимо архитектурного конкурса, предполагается проведение лекций, выставок и круглых столов. По словам министра строительства Михаила Меня, биеннале учреждена для развития урбанистической культуры и архитектуры в России, поиска и поощрения талантливых молодых архитекторов.



СТАЛО ИЗВЕСТНО О ГОТОВЯЩЕМСЯ СОВМЕСТНОМ ПРОЕКТЕ ГРУППЫ «НДВ» И ПРОМСВЯЗЬБАНКА

Генеральный директор НДВ Александр Хрусталев рассказал о совместном проекте, средства которого будут направлены на достройку проблемных объектов. Партнеры создадут инвестиционную платформу с капиталом в 10 млрд руб. Большая часть средств будет предоставлена банком. НДВ, помимо прямых инвестиций, примет участие в управлении проектами и разработке антикризисной стратегии их развития. Речь идет в первую очередь о реализации проблемных жилых объектов.



В ТЕХНОПАРК ПЛОЩАДЬЮ 130 КВ. М ПЛАНИРУЕТСЯ ВЛОЖИТЬ НЕ МЕНЕЕ 7,8 МЛРД РУБЛЕЙ

Группа «Основа» построит на Дмитровском шоссе вторую очередь научно-образовательного кластера «Физтех XXI». Сейчас компания собирает пул инвесторов для строительства, рассказал председатель совета директоров ГК «Основа», один из владельцев компании «Мортон» Александр Ручьев. Площадь кластера составит 130 тыс. кв. м, а себестоимость – 60–70 тыс. руб. за квадратный метр, или от 7,8 до 9,1 млрд руб. «Физтехпарк» был построен в 2015 г. В рамках проекта до 2028 г. планируется построить 650 тыс. кв. м. недвижимости на 39 га, в том числе научно-внедренческий и научно-выставочный центр, а также транспортно-пересадочный узел.

ВЫСОТА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА СОСТАВИТ 191 МЕТР

MR Group построит многофункциональный комплекс в рамках ТПУ «Дмитровская», высота которого составит 191 метр, рассказала на выставке MIPIM заместитель генерального директора инвестора проекта Ирина Дзюба. В 60-этажном комплексе разместятся жилье и апартаменты, а также 20 тыс. кв. м торговой недвижимости.

В середине декабря 2016 г. компании, аффилированные с MR Group, победили в конкурсах на два ТПУ – «Дмитровская» (ООО «ТПУ-Холдинг», арендная плата по итогам конкурса – 100 млн руб.) и «Ховрино» (ООО «Атлант», 50 млн руб.).

ИСТОЧНИКИ: «РИА-Новости», РБК, «Коммерсант»



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



30 марта 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (переулок Гривцова, д 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Партнеры:



Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru



## БЕЗОПАСНОСТЬ

СТРОЙКА  
БЕЗ НАРУШЕНИЙ

Лидия Нижегородова

По подсчетам территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ, в 2016 году на строительных площадках Петербурга произошло 174 несчастных случая, 9 из которых – с летальным исходом. И это, как отмечает председатель организации профсоюза Георгий Пара, только те случаи, в разбирательстве которых профсоюз участвовал. По факту таких происшествий гораздо больше, но в ряде случаев строительные компании о них умалчивают.

Безопасность на строительных площадках строители обсудили на пленарном заседании Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО.

В феврале на строителя с высоты 25-го этажа упала палета с кирпичами. Рабочий скончался на месте. В том же месяце с высоты сорвался строитель в Невском районе города. В начале марта в шахту лифта с 18-го этажа упал строитель на Варшавской улице. Причины происшествий чаще всего кроются в несоблюдении техники безопасности самими рабочими: кто-то не надел каску, кто-то не закрепил как следует страховочные тросы. Но тут, по словам г-на Пары, ответственность должны нести не только рабочие, но и руководство площадки, которое не проследило за безопасностью работ: «Недавний пример – «Санкт-Петербург Арена». Прекрасный стадион, но техника безопасности оставляет желать лучшего. На площадке – разброд и шатания, строители стоят посреди площадки, покуряют.

А ведь туда направили рабочих крупнейших петербургских строительных компаний».

Нарушения на городских стройках связаны не только с техникой безопасности. Так, Служба государственного строительного надзора и экспертизы с января 2017 года вынесла 75 постановлений о нарушениях на общую сумму в 5 млн рублей. Притом, что по итогам 2016 года Госстройнадзор выдал 697 постановлений, а штрафы строителей составили 32 млн рублей.

По словам заместителя начальника службы Вячеслава Захарова, основная проблема на стройплощадках – это несоблюдение технических регламентов. Тут и ненадлежащее качество кирпичных кладок, и нарушения при монтаже металлоконструкций, и применение проектных решений, которые невозможно реализовать на конкретной площадке. Нередко Госстройнадзор сталкивается с тем, что застройщики, стараясь максимально сэкономить, покупают очень дешевые и очень некачественные стройматериалы.



«86 процентов всех штрафов в 2016 году приходились именно на качество строительства», – говорит г-н Захаров. – У нас много объектов, которые строятся в центральных районах на сложных грунтах, и бывает, что именно в этих локациях мы находим огромное количество ошибок в проектах. Добавим сюда не самые лучшие стройматериалы и халатное отношение к самому процессу строительства и получим замечательный пример здания, рядом с которым просто опасно находиться».

Правда, замначальника Службы государственного строительного надзора отмечает, что настолько серьезные нарушения обычно возникают на площадках небольших компаний, так как у крупных застройщиков в штате есть целые отделы контроля и экспертизы.

К качеству строительных материалов и строителей в последнее время действительно много претензий. Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», отмечает, что снижение качества бетона и фасадных материалов, к которым у Госстройнадзора больше всего претензий, во многом наблюдается у небольших строительных компаний и связано с ухудшением экономической ситуации в стране. По его словам, застройщики пытаются максимально сэкономить, поэтому покупают стройматериалы у непроверенных поставщиков.

Валентина Калинина, генеральный директор генподрядной компании «БалтИнвестСтрой», говорит, что цена на стройматериалы в последние годы выросла в среднем на 25–30 процентов, вместе с тем покупательская способность значительно снизилась. «Застройщики изворачиваются как могут, в том числе приобретая дешевые материалы», – поясняет г-жа Калинина. – Но стоит отметить, что так решают свои проблемы в основном небольшие компании, крупные застройщики стараются сохранить имидж».

## НОВОСТИ ГОССТРОЙНАДЗОРА



### ГОТОВЯТСЯ ПОПРАВКИ К ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ О РАЗРЕШЕНИЯХ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Госстройнадзор Петербурга в свете положений Градостроительного кодекса о том, что органы власти субъектов РФ вправе установить случаи, при которых документы для получения разрешений направляются исключительно в электронной форме, разработал проект постановления Правительства Санкт-Петербурга. Этот документ предполагает, что с 1 октября этого года застройщики, которые провели госэкспертизу проекта в электронном виде, будут обращаться

в Госстройнадзор за разрешениями только в электронном виде. Правительство РФ в свою очередь еще в прошлом году обнародовало проект постановления, который предполагает, что с 1 сентября этого года заявители могут обратиться за разрешениями в федеральные органы исполнительной власти и организации исключительно в электронной форме. Практика Госстройнадзора Петербурга показывает, что с начала этого года в электронном виде за разрешениями на строительство обратилось 10 заявителей, через МФЦ – более 100. «Застройщики отдадут предпочтение «единому окну», поскольку далеко не все приобрели электронные квалифицированные подписи, многие продолжают проводить экспертизу проекта

строительства по старому порядку», – считают специалисты Госстройнадзора. Действительно, только бюджетные проекты должны пройти экспертизу в электронной форме, на остальные эти требования не распространяются. Однако Правительство РФ уже рассматривает проект постановления, который обяжет негосударственные экспертизы переходить на современные технологии. Госстройнадзор Петербурга убедительно рекомендует застройщикам ускорить процесс перехода на разработку проектной документации и прохождения ее экспертизы в электронном виде. Это становится особо актуальным в свете внедрения Единой системы строительного комплекса.

### МЕНЬШЕ ПРОЦЕНТА РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЖАЛОВАНО В СУДЕ

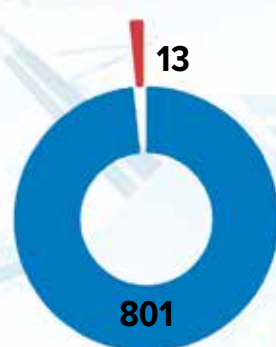
Петербургский Госстройнадзор улучшил показатели контрольно-надзорной деятельности.

Меньше одного процента постановлений Госстройнадзора о привлечении к административной ответственности были оспорены застройщиками в суде в 2016 году (в 2015 году этот показатель был 1,6%). 99% предписаний надзорного органа были исполнены организациями в ходе строительства объектов на территории города (в 2015 году – 98,7%).

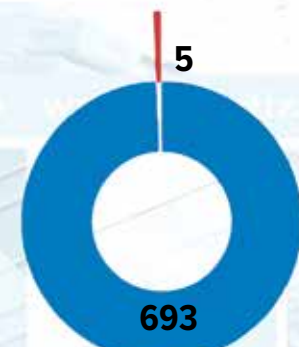
Весомыми выглядят результаты и контрольной деятельности при выдаче разрешений. Меньше процента выданных разрешений на строительство было обжаловано в судебных инстанциях в 2016 году (в 2015-м – меньше 3%). Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию еще реже обжалуются в суде (в 2016-м – 0,4%, в 2015-м – 0,2%). Из 18 исков, которые оспаривали законность выданных разрешений Госстройнадзором за последние два года, только 2 были удовлетворены. Об этом доложили представители ведомства на совещании юридических служб органов власти, входящих в блок вице-губернатора Петербурга Игоря Албина.

## СУДЕБНЫЕ ДЕЛА ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ

## Обжалование постановлений Службы за 2015 год



## Обжалование постановлений Службы за 2016 год





# МАКСИМАЛЬНАЯ ОТКРЫТОСТЬ К ДИАЛОГУ

Продолжается подготовка к XVI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». В Контактном центре строителей прошел круглый стол «214-ФЗ о долевом строительстве. Практические аспекты исполнения новых требований закона». Сформирован проект повестки конференции.

Круглый стол, посвященный 214-ФЗ, прошел по инициативе Союза строительных объединений и организаций. В его работе приняли участие заместитель председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Е.П. Барановский, директор СПб ГБУ «Управление строительными проектами» А.Э. Гукасян, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций О.А. Бритов, начальник управления долевого строительства Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга С.М. Пчелкина, главный специалист отдела контроля и надзора в области долевого строительства Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы ЛО Ю.И. Шефер, руководители строительных организаций города и области.

Специалисты ответили на многочис-

ленные вопросы застройщиков о правилах заполнения декларации и порядке подачи документов для получения заключения о соответствии. Заместитель председателя Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Е.П. Барановский в своем выступлении подчеркнул, что комитет готов к постоянному диалогу с застройщиками для того, чтобы максимально облегчить им заполнение документов и сократить сроки выдачи заключений.

По предложению исполнительного директора Союза О.А. Бритова было решено по итогам первого квартала совместно с Комитетом по строительству провести круглый стол, на котором обобщить типовые ошибки застройщиков при заполнении проектной декларации.

На основе уже состоявшихся в марте в Контактном центре строителей

круглых столов составлен проект повестки XVI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». На конференции будут рассмотрены следующие вопросы:

- Порядок и проблемы перехода строительных компаний в другие СРО по месту их регистрации;
- Контроль СРО за деятельностью своих членов;
- Создание и ведение национального реестра специалистов строительной отрасли;
- Страхование гражданской ответственности членов СРО за возмещение вреда и выполнение договорных обязательств;
- Создание и ведение компенсационного фонда долевого строительства;
- Страхование гражданской ответственности застройщиков жилья;

- Сохранность денежных средств дольщиков – эскроу-счета, банковские гарантии;
- Взаимодействие компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга.

Конференция пройдет 30 марта в Большом аукционном зале Фонда имущества. Партнерами конференции вы-

ступили Ассоциация СРО «Содружество Строителей» и АО ССМО «ЛенСпецСМУ».

Союз строительных объединений и организаций приглашает строительные компании принять участие в формировании повестки и работе конференции. Подробная информация на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.



До конца марта в Контактном центре строителей на Лермонтовском пр., 13, пройдут следующие круглые столы:

- 20 марта:** «Страхование гражданской ответственности обеспечения выполнения договорных обязательств в соответствии с требованиями 372-ФЗ». В мероприятии примут участие председатель Комитета по страхованию и финансовым инструментам строительного рынка НОСТРОЙ Н.И. Загускин и председатель Координационного совета по страхованию строительной отрасли Санкт-Петербурга А.С. Кузнецов.
- 27 марта:** «Взаимодействие компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга».

## ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

### ПРАВИЛА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ВОКЗАЛОВ И УЛИЦ РАЗРАБАТЫВАЮТ В МИНСТРОЕ

До конца 2017 года будет существенно обновлена нормативно-техническая база в области проектирования улично-дорожной сети населенных пунктов, общественных и транспортных сооружений. Об этом сообщил директор департамента градостроительной деятельности и архитектуры ведомства Алексей Гришин. Уже есть новые своды правил: «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила проектирования», «Транспортно-пересадочные узлы. Правила проектирования», «Здания вокзалов. Правила проектирования», «Набережные. Правила проектирования». В документах будут прописаны требования по обеспечению безопасности на территории транспортно-пересадочных узлов и правила организации велосипедной и пешеходной инфраструктуры. Также будут утверждены правила расположения парковок и мест для кратковременной остановки транспортных средств в зоне доступности транспортно-пересадочного узла.

Будут установлены требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, инженерным системам зданий вокзалов с учетом обеспечения комфортных условий для пассажиров, а также обеспечения необходимого на сегодняшний день уровня безопасности.

Планируется сформулировать четкие требования к планировке устройств набережной, подпорных стенок с лестничными спусками в местах перепада рельефа, видовых площадок и спусков к воде, а также к обустройству пеше-

ходных бульваров вдоль набережной. По поручению Минстроя России разработку документов ведет Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве.

### ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ ВОПРОСАМ ПРЕДЛАГАЮТ ПЕРЕНЕСТИ В ИНТЕРНЕТ

Комиссия по законопроектной деятельности Правительства РФ одобрила законопроект, предполагающий перенесение общественных слушаний по градостроительным вопросам в Интернет. В настоящее время законодательство предусматривает проведение публичных слушаний по различным вопросам градостроительной деятельности. Они требуют личного собрания участников. По замыслу инициаторов законопроекта, изменения сделают участие в общественных обсуждениях более удобным для граждан. Подготовленные корректировки в Градостроительный кодекс РФ предусматривают размещение обсуждаемых проектов на сайте уполномоченного органа либо на специальном сайте, предназначенном для проведения общественных обсуждений. Гражданам, не имеющим доступа к Интернету, будет предоставлена возможность выразить свою позицию путем направления письменных предложений и замечаний в адрес уполномоченного органа. Все предложения и замечания участников сетевых общественных обсуждений подлежат регистрации и обязательному рассмотрению, а также отражаются в заключении о результатах проведения процедуры, которое размещается в публичных информационных ресурсах.

### ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИИ РАССМОТРИТ ЗАКОН О ПОРЯДКЕ ОФОРМЛЕНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

В законопроекте, разработанном Минстроем, оговорены правила перевода жилого помещения в нежилое и проведение переустройства и перепланировки, которые влияют на размер общего имущества многоквартирного дома.

Теперь для перепланировки нужно будет заручиться согласием общего собрания всех собственников дома. Требуется кворум владельцев помещений или их представителей, то есть участие более 50% собственников, из которых не менее половины проголосует «за». В случае проведения переустройства или перепланировки помещений, которые влияют на изменение размера общего имущества в многоквартирном доме, помимо согласия 50% собственников дома, потребуется согласие 100% собственников помещений, расположенных в подъезде, и собственников помещений (квартир), примыкающих к нему. Если в доме один подъезд, необходимо согласие всех собственников дома.

### К 2019 ГОДУ ПОДГОТОВЯТ КОМПЛЕКС ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

К 2019 году будет подготовлен комплекс документов, регламентирующих высотное строительство.

Об этом заявил директор подведомственного Минстрою РФ ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» Дмитрий Михеев. Он напомнил, что базовые документы, в первую очередь своды правил по высотному строительству, начали

работать уже в этом году. А полный комплекс таких документов, позволяющих свести к минимуму разработку специальных технических условий (СТУ), которые необходимы при возведении объектов выше 100 м, будет разработан в течение 2 лет, подчеркнул чиновник. Новые требования к проектированию высоток позволят снизить вероятность проектных ошибок и обеспечат практическое выполнение требований «Технического регламента о безопасности зданий и сооружений», считает Дмитрий Михеев.

### ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЗАКЛЮЧЕНИЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОЗДАДУТ ДО КОНЦА 2017 ГОДА

Минстрой уведомляет, что в Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации включаются систематизированные сведения о заключениях экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о проектной документации повторного использования, в том числе об экономически эффективной проектной документации повторного использования, а также заключения экспертизы такой проектной документации.

Реестр данных документов должен быть создан до конца нынешнего года. Он состоит из разделов, каждый из которых открывается в отношении отдельного заключения и идентифицируется неизменяемым, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации номером заключения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Выдача заключения экспертизы проектной документации не допускается без включения сведений о таком заключе-

нии в ЕГРЗ. Реестр заключений позволит создать необходимые условия для своевременного перехода экспертиз на новый формат работы с учетом требований 368-ФЗ, придаст прозрачность системе архитектурно-строительного проектирования, а также продемонстрирует эффективность работы субъекта РФ.

### РЕЕСТР ОБЪЕКТОВ ДЕРЕВЯННОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

Систематизированные сведения о проектной документации повторного использования на объекты с применением конструкций из древесины и на основе древесины высотой до 3 этажей планируется сформировать к 1 июля 2017 года.

По итогам проверки документации на предмет экономической эффективности она будет включена в единый государственный реестр заключений экспертизы (ЕГРЗ).

Сведения о проектной документации на объекты высотой более 3 этажей будут сформированы до 1 июля 2018 года. Напомним, Минстрой России работает над подготовкой и принятием нормативной базы технического регулирования деревянного домостроения высотой до 3 этажей и высотой более 3 этажей.

В настоящее время Минстроем России актуализирован свод правил (СП 64.13330.2017), требования которого распространяются на методы проектирования и расчета конструкций из цельной и клееной древесины, применяемых в общественной, жилищной, промышленной и других отраслях строительства в новых, эксплуатируемых и реконструируемых зданиях и сооружениях. Свод правил будет введен в действие с 28 августа 2017 года.





# ОТКРЫТИЕ

В Невском районе открыт новый спортивный комплекс в рамках программы «Газпром – детям» на ул. Бабушкина.

## в Петербурге Кто строит

20 марта 2017 г. № 09 (484)

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: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кулыбин, Татьяна Мишина, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.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: Ольга Малий, 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-1457

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 17.03.2017 в 23:00

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

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

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

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

16+

XVIII МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

# ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ

**25-26 марта**  
**ЛЕНЭКСПО, 7 павильон**  
Большой пр. В.О, 103 с 11.00 до 18.00

ООО «КНАУФ ГИПС»  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**KNAUF**  
Немецкий стандарт

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР  
**ГК ПРИОЗЕРСКИЙ  
ЛЕСОКОМБИНАТ**

ПАРТНЕР ВЫСТАВКИ  
в Петербурге  
**Кто строит**  
Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

• Строительство • Ремонт • Интерьер



Реклама

БИЗНЕС ПАРТНЕР

ТЕПЛОКОЛОДИЯ  
**ПЕНОПЛАКС**

КРОВЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ  
**KATEPAL**

ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ  
инновационный стандарт  
**aquasystem**

КРАСКИ  
**TEKNOS**

**SHOW-ROOM  
СТРОИМ ДОМ**

ПОСТОЯННО ДЕЙСТВУЮЩАЯ ВЫСТАВКА  
У МЕТРО «СТАРАЯ ДЕРЕВНЯ»  
Торфяная дорога, 7  
(парковка ТРК «ГУЛЛИВЕР») с 10:00 до 20:00

[exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru)

тел. 008

**InterStroyExpo**  
WorldBuild St. Petersburg

Самая крупная  
на Северо-Западе  
России выставка  
строительных  
и отделочных  
материалов



19-21 апреля 2017

Санкт-Петербург  
квц «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

**Acity**

Международный форум  
по градостроительству  
и архитектуре



Конкурс  
«Инновации  
в строительстве»

Генеральный  
информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСХ ИНФО**



Организаторы:  
+7 (812) 380-60-14  
[build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

Ведущий отраслевой партнер:

**Кто строит ру** **Кто строит!**



Получите электронный билет  
[worldbuild-spb.ru](http://worldbuild-spb.ru)

Медиа партнер:  
**Спб-пресс**  
ГРУППА ГАЗЕТ

12+

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА