



 **Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства, реконструкции,
капитального ремонта**
(постановление Правительства
Санкт-Петербурга № 865 от 29.06.2011)



**Финансирование
в эпоху
перемен**

 **СТР.
8**



**Жилье идет в рост,
вопреки
прогнозам**

 **СТР.
12**



**Реновация
побеждает
поквартирно**

 **СТР.
16**

 **Союз строительных
объединений
и организаций**

**Союзные вести:
«Развитие
строительного
комплекса
Санкт-Петербурга
и Ленинградской
области»**

 **СТР.
19**



ШКОЛА НА ОЗЕРЕ

 **СТР.
5**

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК
20 ОКТЯБРЯ

ДАТА

Кто строит.ru

Портал «Кто строит.ru» празднует свою 4-ю годовщину. За эти годы мы написали для вас более 20 тысяч новостей, осветили сотни самых разных событий, посетили тысячи пресс-конференций, провели десятки круглых столов. Мы намерены и дальше оперативно и честно знакомить вас с самыми актуальными событиями строительной отрасли. Рассказывать о ваших достижениях и наших общих проблемах. Спасибо всем, кто эти годы был с нами и поддерживал наш коллектив в сложных ситуациях. Спасибо всем сотрудникам «Кто строит». Вперед, к новым победам!

КОНКУРСЫ



100 млн Р

составляет стоимость трех конкурсов филиала ФГБУК «Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры» на выполнение комплекса работ по сохранению дворцовых конюшен в Петергофе по адресу: улица Аврова, 2, литеры А, Б, В, Д, Е. Победителям предстоит провести противоаварийные и консервационные работы на фасадах зданий, разработать проект реставрации для рационального использования конюшен и проекта капремонта инженерных систем и сетей. Подать заявки на конкурсы можно до 7 ноября. Победители будут объявлены 10 ноября текущего года.

ОБЪЕКТ

Благоустройством западной части Крестовского острова займется корпорация «Трансстрой». Общая стоимость работ составляет 2,19 млрд рублей. Исполнителю предстоит возвести контрольно-пропускной пункт для стадиона «Зенит Арена», построить павильоны контроля доступа и двухэтажные открытые автостоянки, провести работы по озеленению территории, установить скамейки, указатели и урны. Срок выполнения заказа – декабрь 2016 г.



ВТОРНИК
21 ОКТЯБРЯ

ТОРГИ



490 млн Р

– начальная цена семи земельных участков общей площадью 15,4 га под многоквартирную жилую застройку во Всеволожском районе Ленинградской области в районе дер. Скотное. Аукцион по продаже проекта застройки YOLKKI VILLAGE состоится в декабре. Ранее собственник планировал получить за наделы 700 млн рублей. Проект предусматривает застройку территории в 4 очереди. На данной территории возможно строительство 104 тыс. кв. м жилья и 2 тыс. кв. м встроенных нежилых помещений.

КОНКУРС

ФГБУК «Большой Санкт-Петербургский государственный цирк» объявляет конкурс на изготовление временной конструкции «Шапито». Начальная цена заказа – 30,2 млн рублей. Победителю аукциона необходимо будет изготовить и установить сборно-разборную конструкцию из металлического каркаса и двухслойного тента. При этом «Шапито» должно иметь форму сферического купола с шпильками. Заказ должен быть выполнен в течение 120 дней. Подать заявки на конкурс можно до 5 ноября текущего года. Аукцион пройдет 10 ноября.



ТЕНДЕНЦИЯ

В Петербурге продолжается ревизия объектов недвижимости, предоставленных на инвестиционных условиях для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования. При невыполнении инвестором обязательств готовятся постановления об отмене постановлений и участки освобождаются для нужд города. С апреля 2013 г. по сентябрь 2014 г. было издано 105 постановлений об отмене документов на предоставление участков. Часть высвобождаемых объектов планируется задействовать для строительства паркингов. Так, с апреля 2013 г. по настоящий момент издано 3 постановления о предоставлении земли под паркинги.

СРЕДА
22 ОКТЯБРЯ

ТОРГИ

Российский аукционный дом (РАД) назначил аукцион по продаже трехэтажного здания торгового центра площадью 3,9 тыс. кв. м, примыкающего к железнодорожной платформе Всеволожская на 10 декабря. Начальная цена объекта – 250 млн рублей. Здание подключено к системам коммуникации (электро- и водоснабжение, вентиляция, кондиционирование, система пожарной безопасности, Интернет). В 2014 г. завершилась модернизация ТК – увеличена площадь и заменены инженерные коммуникации. Арендопригодная площадь – 2542 кв. м. В настоящий момент все помещения сданы в аренду по среднерыночным ставкам.



ИНФРАСТРУКТУРА

СПБ ГУП «Пассажиравтотранс» объявило квалификационный отбор на разработку проекта строительства двух автовокзалов. Северный автовокзал на Парнасе будет предназначен для междугородних и пригородных рейсов и заменит прежнюю автостанцию. Пропускная способность вокзала должна составлять 8 тыс. человек в сутки. Также подрядчикам предстоит построить паркинг на 990 машино-мест рядом с новой автостанцией. Вокзал в Купчино по плану рассчитан на пассажиропоток до 10 тыс. человек в сутки. Южная станция будет предназначена для пригородных маршрутов, рейсов в Новгородскую и Псковскую области, в южные регионы, страны Балтии, Белоруссию и Восточную Европу. Заявки на квалификационный отбор принимаются до 30 октября текущего года. Победитель будет объявлен 7 ноября.

РЕЙТИНГ

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service Limited понизило сегодня долгосрочный кредитный рейтинг Петербурга по международной шкале до уровня Baa2 с Baa1. Прогноз изменения рейтинга негативный. Рейтинговое действие в отношении Санкт-Петербурга обусловлено понижением суверенного рейтинга Российской Федерации до Baa2 с Baa1 17 октября 2014 г. Рейтинговое агентство Moody's Interfax 22 октября 2014 г. подтвердило рейтинг Санкт-Петербурга по национальной шкале на уровне Aaa.ru.

ЧЕТВЕРГ
23 ОКТЯБРЯ

РЕКОНСТРУКЦИЯ



Победителем конкурса по реконструкции федеральной трассы М-11 «Нарва» стала московская компания «Мостотрест» – единственный участник аукциона. Претендент предложил выполнить работы за 104,1 млн рублей при стартовой цене заказа 104,6 млн рублей. Исполнителю предстоит выполнить устройство облегченной насыпи на подъезде к морскому торговому порту Усть-Луга с 16-го по 40-й км (подъезд к деревне Лужицы), возвести свайное основание моста через реку Кямиши, установить технические средства организации дорожного движения, включая монтаж системы метеобезопасения и учета интенсивности дорожного движения в составе АСУДД. На все работы отводится 14 дней.

ИГРОК

Компания «БалтСтрой» выиграла конкурс на модернизацию Сенной площади. Подрядчик предложил наименьшую стоимость выполнения работ – 1,203 млрд рублей. Второй участник аукциона – московская компания «СтройФасад» – оценила работы по реконструкции в 1,209 млрд рублей. Победителю необходимо будет убрать с площади парковки и демонтировать торговые павильоны, расширить проезжую часть до восьми полос, возвести подземные переходы и возвести остановку трамваев. Крайний срок завершения всех работ – конец 2016 г.

РЕЗИДЕНТ

Экспертный совет при Минэкономразвития одобрил инвестиционный проект компании «РИНГ» (ООО «Роботикс Индустриал Групп»), включающий в себя разработку и производство новых видов теплового оборудования и электротехнических устройств. Инвестор вложит в проект 1,2 млрд рублей. Компания планирует построить на земельном участке площадью 2,32 га земли инжиниринговый центр площадью примерно 11,4 тыс. кв. м. Проект будет реализован в две очереди на площадке «Нойдорф». Для этого компании будет передан в аренду земельный участок площадью 2,32 га.



ПЯТНИЦА
24 ОКТЯБРЯ

РЕСТАВРАЦИЯ

ЗАО «Петрос», ООО «Славянка» и ООО «Строительная культура» подали заявки на участие в конкурсе на реставрацию Восточной колоннады Казанского собора. Заказчиком выступило СПб ГКУ «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры». Стартовая цена аукциона – 46,7 млн рублей. ООО «Строительная культура» предложило выполнить работу за 34,3 млн рублей, ЗАО «Петрос» – за 37,8 млн рублей, ООО «Славянка» – за 38,7 млн рублей. Все ремонтные работы необходимо закончить до 15 декабря 2014 г. Победитель конкурса станет известен 31 октября текущего года. Напомним, что ЗАО «Петрос» в данный момент проводит реставрацию Западной колоннады Казанского собора.

ТЕНДЕР



Минкультуры ищет подрядчика для проведения ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия «Здание Двенадцати коллегий». Начальная стоимость тендера – 250,2 млн рублей. Сейчас на Университетской набережной, дом 7-9-11, литера А, находятся администрация и несколько факультетов СПбГУ. Победителю конкурса предстоит отреставрировать балконы, лицевой, северный и южный фасады, отремонтировать кованые ограждения балконов на главном фасаде. Срок окончания работ – середина марта 2015 г. Подать заявку на конкурс можно до 13 ноября текущего года. Победителя объявят 20 ноября.

РЕФОРМА

Правительство РФ согласовало поправки, согласно которым чиновники должны публиковать информацию о бюджетных затратах на строительство дорог. Законопроект об общественном контроле за строительством дорог прошел согласование в правительстве и поступил на рассмотрение в Госдуму. Проект закона был разработан в Комитете по транспорту в прошлом году. Федеральные органы госвласти, органы местного самоуправления, унитарные предприятия, ГК «Российские автомобильные дороги», которые являются заказчиками и исполнителями работ в сфере дорожного хозяйства, в обязательном порядке должны публиковать на своих официальных сайтах в Интернете сведения о заключенных договорах по ремонту дорог с указанием стоимости, а главное – актов приема дорожных работ.

ОТКРЫТИЕ



«Европолис» открыли управляющий партнер Fort Group Максим Левченко и председатель правления Северо-Западного филиала Сбербанка Дмитрий Курдюков

ТРК РАЙОННЫХ МАСШТАБОВ

Наталья Бурковская

На прошлой неделе Fort Group открыла торгово-развлекательный комплекс «Европолис» общей площадью 141 700 кв.м. Это крупнейший объект торговли, сданный в этом году. За несколько дней до торжественного открытия свой ТРЦ презентовала «СП Фоника».

Арендопригодная площадь ТРК составляет 60 000 кв.м. Инвестиции в строительство «Европолиса» составили около 6 млрд рублей, большую часть из них девелопер занял у Северо-Западного Сбербанка, рассказал управляющий партнер Fort Group Максим Левченко. По словам председателя правления Северо-Западного филиала Сбербанка Дмитрия Курдюкова, банк открыл компании Fort Group кредитную линию в размере 4,3 млрд рублей на 10 лет.

Проект был реализован Fort Group в максимально короткие сроки в строгом соответствии с графиком работ при участии профессиональной команды: архитектурного бюро Charman Taylor, строительной компании Renaissance construction, ведущего консультанта в области коммерческой недвижимости — компании Colliers International.

На трех этажах разместятся более 160 операторов торговли и развлечений. Яркими арендаторами нового комплекса стали продуктовый гипермаркет Prisma, гипермаркет электроники и бытовой техники Media Markt, многозальный кинотеатр «Мираж Си-



Торгово-развлекательный центр «Монпансье» открыли 21 октября

нема», универмаги товаров для детей «Детский мир» и «МАМА Детям», гипермаркет товаров для хобби «Леонардо». Торговая галерея включает магазины «Рив Гош», «Л'Этуаль», «Спортмастер», Zara, Zara Home, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Pull & Bear, Oysho, Mango, Deichmann, Cacharel, Tommy Hilfiger, GANT, Zarina, Love Republic, befree, «Снежная Королева».

По планам в 2015 г. в комплексе начнет работу крытый парк активного отдыха Angry Birds Activity Park, который займет почти 4 тыс. кв. м в комплексе.

По подсчетам девелопера, посещаемость ТРЦ составит 50 000 человек в сутки. Однако предсказать сроки

окупаемости г-н Левченко не берется, ссылаясь на тяжелые финансовые обстоятельства и экономическую нестабильность.

На прошлой неделе в Приморском районе открылся торговый комплекс «Монпансье» площадью 58,5 тыс. «квадратов». Стоимость строительства составила 3,5 млрд рублей, треть из которых — кредит Сбербанка. Девелопер данного проекта ООО «Строительное управление — 1» (ГК «СП Фоника»). Посещаемость данного комплекса, по предварительным подсчетам, составит 12 000–14 000 посетителей в сутки. Инвестор рассчитывает вернуть вложения за 7–8 лет.

ПЕРСПЕКТИВЫ

ПРОЕКТ «ЕВРОГРАД» В БУГРАХ БУДЕТ ЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАЩЕН

Евгений Иванов

Комитет по архитектуре потребовал от администрации Бугровского поселения привести в соответствие с региональными нормативами планы по возведению жилья на 52 га. Муниципальные власти утвердили проект планировки территории «Еврограда» на 730 га.

Напомним, что в проекте «Евроград», расположенном севернее КАД, между Приозерским и Выборгским шоссе, под жилую застройку выделено 52 га. Специалисты комитета в ходе проверки ППТ обнаружили, что жилая часть не только противоречит региональным нормативам Ленинградской области, но и утвержденным в самом поселении Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ), а также Генеральному плану муниципалитета. Так, ППТ предполагает возведение 16-этажных домов, тогда как максимальное количество этажей по ПЗЗ и региональным нормативам не должно превышать 12. Согласно проекту планировки, на 52 га предполагается построить 596 тыс. кв. м жилого фонда, его плотность составит 11 406 кв. м на га, что также превышает региональные нормативы, которыми этот показатель установлен на уровне 9 тыс. кв. м на га, в отдельных случаях — до 11 тыс. га.

По словам вице-губернатора Георгия Богачева, жилая зона «Евро-

града» должна быть существенно уменьшена, все показатели должны быть приведены в соответствие с РНГП. Если нормативы не будут выдержаны, Комитет по архитектуре и градостроительству будет вынужден оспорить весь ППТ в судебном порядке. «История оспаривания сверхнормативных проектов планировок территорий в Ленинградской области показывает, что суды в подавляющем большинстве случаев встают на сторону администрации, защищающей установленные законом нормы градостроительного проектирования», — сказал Георгий Богачев.

«С нового года полномочия по утверждению градостроительной документации переходят на региональный уровень — соответствующие поправки были внесены в законодательство летом. Безответственные действия Бугровского поселения по утверждению проекта планировки для «Еврограда», значительно нарушающего региональные нормативы, еще раз подтверждают правильность решения о передаче градостроительных полномочий на областной уровень. Подобные проекты должны тщательно оцениваться специалистами, в том числе и на Градостроительном совете, и должны быть безупречными с точки зрения закона», — сказал вице-губернатор.

СТАРТ

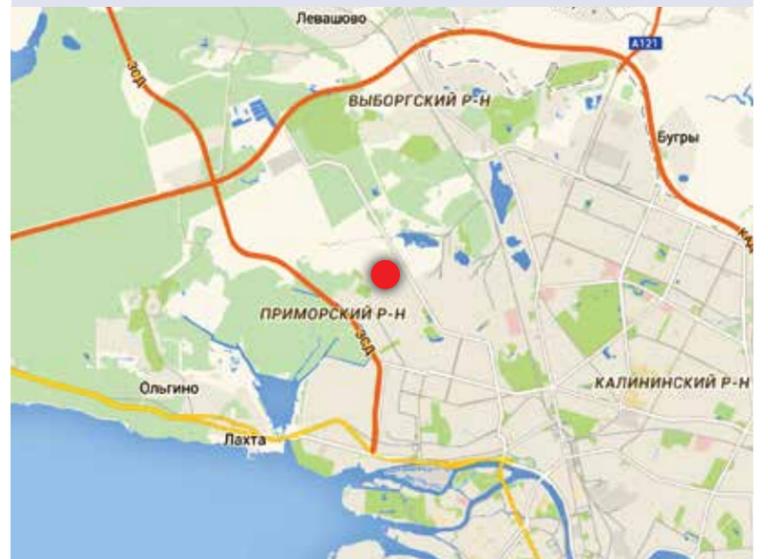
ULTRA CITY НАЧИНАЕТ ПРОДАЖИ

Любовь Андреева

В ночь с 31 октября на 1 ноября «Северный город» (RBI) откроет продажи нового комплекса. Ultra City возводится на Пригородном пр., 4, и включает 300 тыс. кв. м комфорт-класса, а также строительство двух детских садов и школы.

Приморский район, по данным экспертов, занимает первую строчку рейтинга покупателей в сегментах комфорт- и бизнес-класса. Жилой квартал расположится на участке площадью 12 га, который разделен Комендантским проспектом на две части. Архитектор проекта Владимир Григорьев предложил нестандартную для спальных районов архитектурную композицию в виде подковы.

Ultra City возводится в 3 очереди. Первая, продажи которой стартуют 1 ноября, включает четыре жилых корпуса (19–25 этажей) на 1510 квартир. Важно, что одновременно с вводом 1-й очереди будет возведен и детский сад на 80 мест, что станет дополнительным плюсом для жителей модного квартала. В Ultra City есть просторный паркинг (парковка машин во дворе будет запрещена) и открытые парковки. Первые этажи зданий занимают коммерческие помещения, которые будут не продаваться, а сдаваться в аренду, что гарантирует жильцам их определенное назначение.



СПРАВКА

Под управлением Fort Group находятся еще 11 торговых комплексов общей площадью 500 тыс. кв. м, среди них ТРК «Французский Бульвар», «Сити Молл», «Южный Полус», «Феличита», «Фиолент», «Родео Драйв», «Академ Парк», «Порт Находка» и др.

НАСЛЕДИЕ

ОХРАНОЙ ПАМЯТНИКОВ ЗАЙМУТСЯ СООБЩА

Сохранение исторического центра Петербурга на протяжении многих лет является приоритетным направлением деятельности городского правительства и Минкультуры.

Елена Чиркова

На днях представители ЮНЕСКО, Международного совета по сохранению памятников и достопримечательных мест, петербургского и областного правительства, а также Министерства культуры собрались в Юсуповском дворце, где было подписано трехстороннее соглашение о сотрудничестве в вопросах сохранения исторического центра. В рамках этого соглашения будет создан координационный совет, который займется как охраной, так и популяризацией всех объектов, входящих в исторический центр.

Исторический центр Петербурга и связанные с ним группы памятников 25 лет назад были включены в список объектов ЮНЕСКО. Петербург стал одним из первых российских городов, чьи памятники были внесены в международный перечень охраняемых объектов.

На сегодняшний день исторический центр Петербурга – это широкое понятие, включающее объекты в городе и памятники, расположенные за его пределами. Границы всего объекта проходят по территории, площадь которой превышает 23 тыс. га, куда входят дворцово-парковые ансамбли царской семьи, усадьбы, исторические дороги, а также ландшафтные элементы и фортификационные сооружения.

Согласно Конвенции об охране всемирного наследия, которая была ратифицирована в СССР в 1988 г., работы по сохранению и развитию охраняемого объекта должны вестись регулярно, а правительства Петербурга и Ленобласти должны совместно разработать стратегию, в рамках которой и будут выполняться все эти работы.



Подписано Соглашение по сохранению, управлению и популяризации культурно-исторического наследия Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Подписание трехстороннего соглашения между Министерством культуры и администрациями города – это, как было сказано в ходе церемонии, и есть первый шаг к созданию полноценной системы управления объектом всемирного наследия.

«Мы прекрасно понимаем, какая это огромная ответственность, – отметил вице-губернатор Петербурга Александр Говорунов. – Именно поэтому

нам необходимо координировать все усилия для того, чтобы работа по сохранению исторического центра была системной и осмысленной».

В рамках соглашения будет создан Координационный совет, куда войдут представители КГИОП, Комитета по культуре Ленинградской области, ученые и специалисты Минкультуры. Предполагается, что с каждой из сторон в состав комиссии

будет направлено по шесть человек, однако их имена пока не разглашаются. «Созданный совет поможет решить все те многотрудные задачи по сохранению объекта», – уверен г-н Говорунов.

«Подписание трехстороннего соглашения еще раз подчеркивает, насколько важно сохранить не только исторический центр Петербурга, но и те объекты, которые связаны с ним, хотя и расположены на территории Ленинградской области, – добавляет губернатор 47-го региона Александр Дрозденко. – В состав «Исторического центра Петербурга» вошли 17 значимых памятников истории, которые находятся в области. Речь идет не только о дворцовых комплексах, но и о ряде природных ландшафтов. Для нас очень важно это соглашение, и оно позволит продолжить ту серьезную работу по уточнению границ памятников и их реставрации, которую мы уже проводим совместно с ЮНЕСКО».

Замминистра культуры РФ Григорий Пирумов считает, что подписание соглашения довольно символично совпало с приближением 25-летнего юбилея со дня включения центра в список ЮНЕСКО. Он отметил, что исторический центр и все входящие в него памятники образуют очень сложный объект, сохранение и популяризация которого требуют немалых усилий и комплексного подхода.

Координационный совет займется разработкой проекта сохранения и развития охраняемых территорий, к февралю готовый документ будет представлен общественности.

НОВОСТЬ

ЦСАС ВОШЕЛ В АССОЦИАЦИЮ ЭКСПЕРТИЗ

17 октября в Сочи прошло совещание членов Ассоциации экспертиз строительных проектов.

На мероприятии обсуждались тенденции развития института экспертизы (подробный материал о совещании на стр. 7). Общим собранием членов Ассоциации было принято решение о вступлении в ее ряды первой негосударственной экспертизы – ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» – с присвоением статуса действительного члена Ассоциации. До этого момента «Центр строительного аудита и сопровождения» в течение года был лишь ассоциированным членом.

«Изменившийся статус позволит нам активно участвовать в жизни Ассоциации. Не только обмениваться мнениями с коллегами, обсуждать проблематику, острые вопросы деятельности, но и принимать участие в голосованиях», – комментирует генеральный директор «Центра строительного аудита и сопровождения» Роман Алексеев. – «Особенно приятно отметить тот факт, что мы оказались первой коммерческой организацией, которую приняли все члены Ассоциации. Это пока-



Президент АЭСП Игорь Горячев и лидер ЦСАСа Роман Алексеев

зывает отношение Ассоциации к институту негосударственной экспертизы – для нее важно не происхождение, а качество работы. Многие члены Ассоциации положительно отзывались о вхождении негосударственных экспертиз, говорили об увеличении количества членов от коммерческих структур. Совместная работа поможет построить диалог между институтами, ведь интересы у них общие. Что касается «Центра строительного аудита

и сопровождения» – для нас это особая честь, некий показатель зрелости. И в то же время – дополнительная ответственность. Ведь на обсуждения мы будем выносить острые вопросы от лица всех представителей негосударственных экспертных организаций. Надеюсь, членство в Ассоциации позволит нам в совершенствовании не только своей работы, но и молодого направления негосударственной экспертизы».



Центр строительного аудита и сопровождения

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

- ✓ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА
- ✓ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АУДИТ
- ✓ КОНСАЛТИНГ по этапам получения согласований
- ✓ СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТА при строительстве и вводе объекта в эксплуатацию

Свидетельства об аккредитации: РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101



наб. р. Мойки, 78
тел. +7 (812) 244-02-05 | факс +7 (812) 244-02-06
www.csas-spb.ru

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТИЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертиз строительных проектов. Свидетельство № 001-13

СОЦПРОЕКТ

ШКОЛА НА ОЗЕРЕ

Елена Чиркова

В следующем году на берегу Онежского озера будет открыта новая современная школа на 350 мест. Нового здания жители поселка Вознесенье ждали много лет, поскольку старая, построенная 40 лет назад на болоте школа сегодня постепенно приходит в упадок.

На прошлой неделе в поселке состоялась торжественная церемония закладки первых кирпичей в основание здания, участие в которой принял глава областного Комитета по строительству Виталий Жданов.

Несмотря на морозную погоду, посмотреть на торжественную закладку камней пришло немало людей. Для жителей Вознесенья строительство новой школы – событие долгожданное. Директор местной школы Татьяна Грязнова рассказывает: «Мы все – и учителя, и дети – мечтаем о современной школе и верим, что строители справятся со всеми задачами».

По ее словам, вопрос о возведении нового здания в поселке остро стоит с середины 80-х годов, поэтому сегодня, когда старой школе исполняется 40 лет, это приобретает еще большее значение для жителей Вознесенья. «Очень символично и то, что открываться новая школа будет в 2015 г., в год 150-летия со дня открытия первой светской школы в поселке Вознесенье, – говорит Татьяна Грязнова. – Мы благодарны правительству области и руководству района за то, что они начали этот проект».

Глава администрации МО «Подпорожский муниципальный район» Петр Левин также подчеркнул значимость происходящего. «Это очень торжественное событие для нас. Здесь, в Вознесенье, на берегу Онежского озера, мы строим современную школу и надеемся, что ровно через годы мы встретимся уже для того, чтобы открыть ее», – отмечает он.

Здание новой школы на 350 мест будет трехэтажным. Проект предусматривает, что помещения начальной школы будут выделены в непроходной блок с самостоятельным входом. Помимо традиционных учебных кабинетов, здесь будут оборудованы химическая лаборатория, актовый зал, мастерские по обработке дерева и металла, кабинеты кройки и шитья, лингафонный кабинет, а также установлены лифты для перемещения маломобильных групп населения. Для учеников начальных классов, которые будут посещать группы продленного дня, также предусмотрено создание двух спален. Кроме того, проект включает большой спортивный блок со стадионом, волейбольной и баскетбольной площадками, а также игровой зоной для младших классов.

Строительство школы ведет компания «Фирма Консент» по заказу Муниципального образования «Подпорожский муниципальный район». В Вознесенье этого застройщика знают давно – именно он в 2013 г. занялся завершением долгостроев в поселке. Тогда два дома, строительство которых началось в рамках программы расселения аварийного жилья, были на длительное время заморожены из-за растраты предыдущим подрядчиком бюджетных средств и судебных разбирательств. В результате



Первые кирпичи в основании нового здания школы заложили не только представители правительства региона и муниципальных администраций, но и будущие ученики

долгострой были переданы ООО «Фирма Консент», которое за полгода полностью завершило строительство.

Кроме того, «Консент» завершал строительство долгостроя и в поселке имени Морозова, где в 2010 г. начали возводить многоквартирный дом, также предназначенный для переселения граждан из аварийного жилья и незавершенный из-за финансовых трудностей первого застройщика.

Директор компании «Консент» Вячеслав Ершов в ходе церемонии отметил: «Еще недавно на этом месте было настоящее болото, в котором плавали утки. Сегодня тут практически полностью завершено фундамент, и мы, как подрядчик, сделаем все, чтобы ввести этот объект в эксплуатацию ровно через год и чтобы дети смогли пойти в хорошую современную школу».

Сметная стоимость строительства вознесенской школы составляет 383,3 млн рублей. При этом часть средств будет направлена из бюджета Ленинградской области. Как отметил председатель Комитета по строительству Ленобласти Виталий Жданов, по адресной инвестиционной программе на строительство социальных объектов в регионе ежегодно выделяется около 6 млрд рублей. «Правительство Ле-

На строительство социальных объектов в Ленинградской области в этом году было выделено 2,3 млрд рублей, из них 500 млн рублей было инвестировано в строительство школ.

нинградской области создает все условия для развития социальной инфраструктуры в регионе. В этом году по программе развития образования мы заложили 2,3 млрд рублей, из них около 500 млн мы инвестируем в строительство школ, – рассказывает г-н Жданов. – На данный момент в регионе строится пять школ, в том числе и эта, в Вознесенье. Правительство одинаково относится ко всем муниципальным образованиям в независимости от того, насколько далеко они расположены, и сегодняшняя наша встреча как раз является подтверждением этих слов. Это действительно знаменательное событие – мы

первый раз закладываем строительство нового современного и востребованного образовательного учреждения на востоке области».

Первые кирпичи заложили не только представители правительства региона и муниципальных администраций, но и будущие ученики. А нынешние первоклассники, которые в скором времени будут учиться в новом корпусе, нарисовали, каким они видят его. Конверт с рисунками Петр Левин передал директору вознесенской школы и попросил вскрыть его через десять лет.



Строительства новой школы в поселке ждали почти 20 лет

ДОРОЖНЫЙ РЕМОНТ ПОЧТИ ЗАВЕРШЕН

Елена Чиркова

Исполнение адресной программы по ремонту городских дорог в 2014 г. составит более 90%. О таких оптимистичных прогнозах КРТИ рассказал председатель комитета Сергей Харлашкин. По его словам, все запланированные работы были выполнены качественно и в срок, у города уже есть план по ремонту новых объектов на следующий сезон.

За 10 месяцев в Петербурге отремонтированы 230 объектов улично-дорожной сети. Как отметил г-н Харлашкин, основной объем ремонта дорог был выполнен к началу сентября 2014 г., это позволило минимизировать препятствия для движения транспорта.

Отметим, что изначально в адресную программу на 2014 г. были включены 258 объектов, однако после проведенных корректировок план был сокращен. «По 39 запланированным объектам на сумму 450 млн рублей был получен отказ в производстве работ, — говорит председатель КРТИ. — Их убрали из программы из-за того, что ремонт проводили владельцы инженерных коммуникаций. В итоге с учетом исключенных и измененных адресов в адресную программу были включены 242 объекта».

В настоящий момент работы полностью завершены на 230 адресах,

оставшиеся 12 объектов находятся в высокой стадии готовности. «Нам осталось 4 участка трамвайных путей, ремонт которых, с учетом специфики, выполняется более продолжительное время. Кроме того, нужно завершить ремонт 3 пешеходных зон — Коюшненную и Большую Московскую улицы и улицу Правды, — а также 5 дорог, включенных в адресную программу по результатам экономии при проведении процедур размещения заказа на ремонт дорог», — рассказывает Сергей Харлашкин, отмечая, что все физические работы на оставшихся адресах будут закончены к концу октября, а сдать их в эксплуатацию планируется в конце следующего месяца. При этом резкое изменение погоды, которое мы наблюдаем сегодня, никак не повлияет на качество оставшихся работ, поскольку, по словам г-на Харлашкина, все работы, связанные

с технологиями, которые предполагают наличие сухой погоды, завершены. «Мы за этим строго следим, при Дирекции транспортного строительства работает лаборатория, и отклонений от технологии производства мы не допускаем», — заявляет он.

Довольно часто возникавшие в этом году споры между КРТИ и антимонопольной службой в комитете называют нормальной практикой работы на рынке, где часто происходят ситуации, «которые решаются в том числе и через ФАС». По мнению председателя КРТИ, обращения подрядчиков в антимонопольную службу говорят только лишь о том, насколько демократично проходят процедуры проведения торгов.

Отметим, что в большинстве случаев поводом для обращения в антимонопольную службу становятся нарушения в документации, которые выявляются



практически в каждом крупном конкурсе. «Каждый объект уникален, над ним работают институты, инженеры. У нас нет типовых объектов, поэтому все учесть нельзя, — объясняет глава комитета. — Если бы мы делали всегда одно и то же, то можно было бы учитывать предыдущий опыт при подготовке конкурсной документации». Вместе с тем, как подчеркивает и.о. директора СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» Сергей Морозов, большая часть жалоб и предписаний ФАС в итоге оспаривается в суде, «поэтому нельзя говорить, что ошибки допускаются только дирекцией или КРТИ».

В целом, по прогнозам Смольного, бюджет, выделенный в этом году на ремонт дорог Петербурга, будет исполнен более чем на 90%. При этом сегодня у городского правительства уже есть план по финансированию ремонта на 2015 г.

Как рассказал начальник отдела ремонта дорог Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Николай Рыжов, из бюджета планируется выделить 3,4 млрд рублей, что почти на полтора миллиона меньше, чем в нынешнем году.

В разработанном проекте адресной программы сегодня значится 241 объект. Список сегодня направлен на утверждение в ГАТИ, однако после утверждения в нем может остаться значительно меньше адресов. **Окончательный вариант адресной программы на 2015 г. будет получен к концу октября.** Как отмечает г-н Рыжов, особенностью формирования новой программы стало исключение из нее небольших объектов: «Мы больше не будем ремонтировать небольшие участки дорог и делать заплатки, теперь улицы будут ремонтироваться целиком».

СПЕЦОБЪЕКТ

«КРЕСТЫ» ПО ЕВРОСТАНДАРТУ

Сергей Васильев

В новом следственном изоляторе, строящемся в Колпино, сданы первые объекты. Самая большая тюрьма в Европе будет обустроена в соответствии с европейскими нормами, а кое в чем их даже превзойдет.

В числе сданных объектов общежитие хозяйственной службы, одно из двух убежищ гражданской обороны, банно-прачечный комплекс, производственные помещения и кухни.

Как заявил директор Федеральной службы исполнения наказаний (ФСИН) Геннадий Корниенко, **новый следственный изолятор отвечает всем международным требованиям и даже идет впереди Европы:** «Там нет лифтов в тюрьмах, а у нас они есть, есть и бегущие дорожки, как, например, в аэропортах!»

Что же касается условий содержания, то в камерах будет сидеть от двух до четырех человек, на каждого предусмотрено по 7 кв. м площади. Изолированные санузлы, как предусмотрено европейскими нормами.

Новая тюрьма будет включать четыре больших зала судебных заседаний и сто пятьдесят следственных кабинетов. «Кресты-2» рассчитаны на 4000 мест. Для сравнения: СИЗО на Арсенальной набережной вмещает 2000 человек.

Обслуживать новый следственный изолятор будут порядка 1400 человек, тогда как в старых «Крестах» работает примерно 500 человек персонала.

Предполагается, что для сотрудников нового СИЗО будет построено жилье по месту их службы.

По словам Олега Коршунова, который курирует в ФСИН внедрение инновационных технологий, с точки зрения технического оснащения изолятор будет соответствовать мировым стандартам, и сбежать из новых «Крестов» будет практически невозможно. Трехслойный шестиметровый забор с противоподкопным подземным продолжением, а также реагирующая на движение электроника и многие другие технические инновации дополнят надежность тюремных стен.

Геннадий Корниенко подчеркнул, что решение о судьбе тюремных стен на Арсенальной еще не принято: «Есть много вариантов. Сейчас об этом рано говорить, мы обсуждаем вопрос с властями города. Губернатор Георгий Сергеевич Полтавченко уже высказывал свое мнение».

Геннадий Корниенко поделился и собственным видением дальнейшей судьбы старых «Крестов»: там могут разместиться административные подразделения УФСИН. «У нас девять площадок в городе, на которых разбросаны наши подразделения. Хоро-



Сбежать из новых «Крестов» будет практически невозможно

шо бы сконцентрировать их в одном месте. Это было бы удобно и с точки зрения управления, и с точки зрения логистики».

Бюджет строительства следственного изолятора в Колпино составил **11 млрд 900 млн рублей**, из которых освоено 9,5 млрд.

Первых заключенных «Кресты-2» примут в декабре 2015 г. К этому времени строительные работы

должны полностью завершиться. Новая тюрьма даст толчок развитию транспортной инфраструктуры Колпино. Будут построены дороги к следственному изолятору. Кроме того, на территории СИЗО планируют открыть сельскохозяйственное производство и различные цеха, так как здесь будут содержаться не только подследственные, но и некоторое число осужденных по решению суда.

КОНКУРС

ГОРОД ИЩЕТ ПОДРЯДЧИКА

Катерина Сухих

СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» ищет подрядчика для завершения капремонта стенки набережной Фонтанки на левом берегу, участок от дома номер 6 до Прачечного моста. Стартовая цена заказа — 219,1 млн рублей.

По информации пресс-службы Комитета по развитию транспортной инфраструктуры, в апреле прошлого года конкурс на капитальный ремонт аварийных стенок набережной на данном участке выиграло ООО «Строй-Инвест». Подрядчик взял на себя обязательства выполнить работы за 202,5 млн рублей в течение двух лет. Однако вскоре контракт с исполнителем был расторгнут из-за неудовлетворительного качества проводимых работ. В августе текущего года «Строй-Инвест» объявил о банкротстве компании.

В данный момент работы на набережной Фонтанки не ведутся. Территория находится в неудовлетворительном состоянии и требует срочной реконструкции. Последний полноценный капремонт здесь проводился 11 лет назад, тогда подрядчик выполнил новое свайное основание, ростверк и железобетонную стенку с отреставрированной облицовкой из гранита. Однако уже в 2005 г. ООО «Балтпроект» зафиксировало неблагоприятные изменения в состоянии площадки. На облицованных стенках набережной и тумбах образовались сколы, выбоины, высолы и потеки. Исполнителю нынешнего конкурса предстоит привести площадку в надлежащее состояние до 20 декабря следующего года. Подать заявку на конкурс можно до 28 октября 2014 г., победитель будет назван не позднее 30 октября.

СОВЕЩАНИЕ

ГОСЭКСПЕРТИЗА ТРЕБУЕТ АКЦИОНИРОВАНИЯ

Елена Кипелова

Ассоциация экспертиз строительных проектов провела в Сочи Межрегиональное совещание, в ходе которого представители 30 регионов Российской Федерации обсудили наиболее острые вопросы развития института экспертизы.

За девять месяцев 2014 г. Ассоциация подготовила ряд поправок в законодательные акты, регулирующие градостроительную отрасль и непосредственно деятельность органов экспертизы. Так, по словам президента АЭСП Игоря Горячева, был разработан пакет замечаний и предложений к проекту изменений в Градостроительный кодекс РФ, который сейчас готовит Минстрой. «Ассоциация предлагает вернуться к вопросу о передаче Минстрою полномочий по аккредитации организаций негосударственной экспертизы», — рассказывает г-н Горячев. — Это позволит сосредоточить полномочия по государственному контролю как за государственной, так и за негосударственной экспертизой на одном федеральном уровне исполнительной власти. Такая возможность предусмотрена частью 2 статьи 2 Федерального закона 412 об аккредитации».

Другой не менее важной задачей сегодня является совершенствование

законодательных актов, регулирующих деятельность экспертных организаций. По словам Олега Валова, членами рабочей группы АЭСП были подготовлены поправки в 87-е Постановление Правительства «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

«Смысл в том, чтобы «увязать» состав и содержание проектной документации с требованиями градостроительного кодекса и технического регламента о безопасности зданий и сооружений», — рассказывает г-н Валов. Отметим, что эти документы сегодня имеют ряд несоответствий, поскольку все они были приняты с разницей в несколько лет и требуют доработки.

Большое внимание на встрече было уделено вопросу ужесточения требований к кадровому составу и квалификации экспертов: оптимизировать число специалистов в отрасли за счет расширения их полномочий. К примеру,



Совершенствование законов и акционирование госэкспертизы стали основными темами совещания

один эксперт может пройти аттестацию сразу по нескольким сферам деятельности, что позволит решить проблему кадров в отдаленных регионах. Кроме того, предлагается расширить сферы аккредитации и дать возможность региональным госэкспертизам проводить экспертизу особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Ассоциация также продолжает работу над созданием Единого реестра заключений экспертизы. Напомним, что в начале лета АЭСП предложила разработать единый реестр заключений, в котором содержались бы данные обо всех заключениях, выданных как государственной, так и негосударственной экспертизой. «В августе мы обратились

в Минстрой с предложением создать такой реестр на основе уже имеющихся наработок и получили согласие. Сейчас ведется подготовка демонстрационных материалов», — говорит Игорь Горячев, отмечая также, что подобный реестр обяжет все организации негосударственной экспертизы вести детальный отчет о работе.

Одной из важнейших задач на ближайшее время, по мнению участников совещания, должно стать акционирование государственных экспертиз, существующих сегодня в большинстве случаев в форме автономных учреждений.

«Акционирование — следующий логичный этап в развитии института экспертизы, поскольку оно позволит уравнивать в правах, обязанностях и полномочиях ведения финансово-хозяйственной деятельности государственные и частные организации», — отмечает советник президента АЭСП Олег Валов.

В качестве первого шага в этом направлении в Ассоциацию была принята коммерческая компания — Центр строительного аудита и сопровождения из Санкт-Петербурга. На очереди еще пять негосударственных экспертиз.

SetlCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЕМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetlGroup investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.03-2009-7810212380-С-003 от 29.05.2014 г.

впб 20 ЛЕТ 1994-2014
военно-промышленный банк

8(812) 571-70-00 Пушкинская ул., д. 12, лит. А
8(812) 643-60-89 пр. Большевиков, д. 9, к. 1, лит. А
8(800) 700-700-4 www.vpd.ru

ВАМ ПОДАРОК :-)

ОТКРОЙ ВКЛАД
В ВОЕННО-ПРОМЫШЛЕННОМ БАНКЕ
И ПОЛУЧИ ПРИЗ!

ВКЛАДЫ
до 10,5%
ГODOVЫХ

Вклады эстрахованы

Услуги для собственников недвижимости

РУГК ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА

- Проектирование и согласование перепланировок
- Кадастровый учет и регистрация прав
- Перевод жилого помещения в нежилое
- Оценка объектов недвижимости

(812) 383 7777 info@oaorugk.ru
www.oaorugk.ru

*Максимальная ставка по Вкладам в российских рублях - 10,5% годовых действительна для Вклада «Комфортный» при следующих условиях: срок Вклада 367 дней, минимальная сумма 2 500 001 рублей. Проценты выплачиваются в день окончания срока вклада. Пополнение вклада и расходные операции предусмотрены. Подробные условия Вклада в Отделе Банка, по телефону, на сайте www.vpb.ru

**Акция «Вклад» приз на выбор проводится совместно Банком и его Партнером с 15.08.2014г. по 31.12.2014г. Приз вручается Приз Участнику физическому лицу, оформившему в одном из отделов АКБ «ВПБ» (ЗАО) Вклад «Комфортный» в период проведения Акции на следующих условиях:

- на сумму от 50 000 руб. до 100 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор I категории: набор ручного инструмента, дорожный утюг, дорожный фен, алкотестер;
- на сумму от 100 001 руб. до 200 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор II категории: аккумуляторная дрель, радиоуправляемый вертолет, электронный магнитол, магнитолы;
- на сумму от 200 001 руб. до 350 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор III категории: фен щетка, электробритва, пылесос, 3D Blu-Ray плеер;
- на сумму от 350 001 руб. до 500 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор IV категории: микроволновая печь, набор посуды, парогенератор, перфоратор, цифровой фотоаппарат;
- на сумму от 500 001 руб. до 700 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор V категории: парочиститель, радиоуправляемая игрушка, капсульная кофемашинка, смартфон, мейка высокого давления;
- на сумму от 700 001 руб. до 1 500 000 руб. или эквивалент в валюте, приз на выбор VI категории: пылесос-робот, LED телевизор 32 дюйма, видеокамера;
- на сумму от 1 500 001 руб. и более или эквивалент в валюте, приз на выбор VII категории: LED телевизор 37 дюймов, газовый гриль, планшетный компьютер.

При этом срок Вклада должен составлять 181 или 367 дней. Выплата начисленных процентов производится ежемесячно и в конце срока Вклада зачислением на счет Вкладчика, открытый в АКБ «ВПБ» (ЗАО). Приз вручается Участнику Акции не позднее 30 числа месяца, следующего за месяцем открытия Вклада, при условии, что в момент выдачи приза Вклад, открытый в рамках проводимой Акции, не расторгнут. Модели Призов могут отличаться от изображенных в рекламе. Количество Призов ограничено. Модель/виды Призов определяются Партнером, без уведомления. Полные условия Акции, в том числе о количестве и моделях, информацию об организаторе Вы можете узнать у Партнера Банка ООО «Нова» - 8(499)6782785, сайт http://novagrades.ru (ОГРН 1137746389054 от 29.04.2013г.), на сайте Банка www.vpb.ru, а также в контакт-центре Банка, Акционерный коммерческий Банк «Военно-Промышленный Банк» (Закрытое акционерное общество) Лицензия Банка России № 3065, Реклама

ФИНАНСИРОВАНИЕ В ЭПОХУ ПЕРЕМЕН

Елена Корсунская

Запад вводит все новые санкции против России, банки повышают ставки и строже подходят к отбору заемщиков, а госпрограммы приостанавливаются. Пока это не очень повлияло на реализацию городских девелоперских проектов, но тенденции эксперты называют тревожными.

Вслед за страной «свой особый путь» приходится находить и девелоперам, работающим на отечественном рынке. В новых экономических условиях это гораздо сложнее: проверенные временем, отработанные схемы финансирования проектов становятся менее эффективными, в то время как новые способы привлечения средств на рынке пока не приживаются.

ДЕНЬГИ В КРЕДИТ

Привлечение банковских кредитов пока остается самым популярным способом финансирования проектов как в коммерческом секторе, так и в жилом. При этом крупные компании чаще используют смешанное финансирование, осуществляя строительство инженерных сетей и инфраструктурных объектов на средства кредитных организаций и постепенно дополняя их деньгами покупателей строящихся квартир.

В последнее время ситуация на рынке покупателей изменилась: после подъема первой половины года с конца лета спрос на покупку жилья стал падать, и сейчас эксперты не наблюдают сезонного всплеска сделок на первичном рынке.

«Дорожают и кредиты – как для покупателей, так и для самих девелоперов. Центробанк поднял процентную ставку «из-за угрозы высокой инфляции», – говорит председатель совета директоров, президент группы компаний «АРИН» Андрей Тетыш. – Ставка – это прямой способ регулировать стоимость денег в экономике, поэтому кредитные средства станут дороже».

Никакой революции на рынке из-за этого не произойдет: банки как давали кредиты девелоперам, так и будут их давать. «Мы готовы рассматривать любые проекты, под которые необходимы заемные средства, но проект должен быть экономически эффективен либо обеспечен твердым залогом, сроки его окупаемости должны быть реальными», – говорит заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра Банка ВТБ Руслан Еременко. – Но сейчас мы наблюдаем некоторую осторожность инвесторов в реализации новых проектов в условиях экономической нестабильности».

СРЕДСТВА ПОД ПРОЕКТ

Проектное финансирование и инвестиционное кредитование тоже популярны, но средства здесь получить сложнее. «При оценке принимаемых рисков учитывается множество факторов, в том числе эффективность управления финансовыми потоками, обеспечение кредита», – поясняет Руслан Еременко. – При финансировании девелоперских проектов мы оцениваем заемщика прежде всего как партнера. ВТБ может предоставлять кредитные средства на длительные сроки, если клиент готов разделить с банком риски



собственным участием в проекте, доля которого должна составлять около 30 процентов».

По словам заместителя генерального директора по экономике и финансам холдинга Setl Group Сергея Староверова, условия проектного финансирования в последнее время ужесточились: банки более тщательно оценивают риски, уделяют особое внимание опыту и репутации компании, а также качественным характеристикам объектов финансирования. «Это связано с общей макроэкономической ситуацией и удорожанием заемных средств», – считает эксперт.

Как отмечает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк, рынок других способов финансирования в России еще не развит, поэтому проектное финансирование пока является одним из основных способов получения инвестиций для строительных проектов. «Как правило, девелоперские проекты долгосрочные и являются довольно рискованными в условиях сегодняшней административной неопределенности и политической ситуации, из-за чего довольно сложно оценить риски», – говорит эксперт. – Многие финансовые учреждения начинают выделять средства только после начала стройки. В связи с этим девелоперу сейчас крайне трудно получить финансирование, например, на этапе предпроектных подготовок: надо либо искать соинвестора, либо вкладывать собственные средства».

Однако о полноценной работе схемы проектного финансирования на рынке говорить сегодня не приходится, считают эксперты. Но добавляют, что именно эта схема является наиболее перспективной в области строительства, что подтверждает зарубежный опыт.

«Приоритетная задача правительства состоит в разработке мер поддержки развития данного направления,

Никакой революции на рынке не произойдет: банки как давали кредиты девелоперам, так и будут их давать.

формировании законодательной базы проектного финансирования, подготовке управленческих кадров и накоплении ими практического опыта, стимулировании развития межбанковского сотрудничества в области совместного кредитования проектов, регламентации процедур, как в строительной сфере, так и в банковской деятельности», – гово-



Новые санкции против России пока не очень повлияли на реализацию городских девелоперских проектов

рит генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. – Все это поможет повысить эффективность развития рынка строительных проектов и увеличить ВВП за счет строительной отрасли».

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ЭКЗОТИКА

Мешает отсталость законодательной базы и развитию других видов финансирования.

«Схемы, связанные с выходом на фондовый рынок, не получили пока широкого распространения в отрасли, так как требуют длительной подготовки финансовой отчетности, полной прозрачности, публичности, к которой пока готовы только крупные холдинговые строительные компании. ЗПИФ, которые еще десять лет назад оценивались как наиболее перспективные источники финансирования девелоперских проектов, сегодня теряют свою привлекательность вследствие непроработанной законодательной базы и отсутствия четкой позиции государственных органов», – говорит Арсений Васильев.

Слабо развито и государственно-частное партнерство, о котором так любят рассуждать чиновники. На деле примеры успешной реализации проектов ГЧП единичны. «В рамках сегодняшней ситуации ГЧП может быть перспективным только в рамках единичных проектов, которые находятся на специальном ручном управлении», – поясняет г-н Васильев. Согласен с этим и Василий Вовк: «Это крайне сложно, во-первых, из-за неразвитости законодательства, а во-вторых, город неохотно идет на схему ГЧП. В основном такая схема используется для строительства социальных объектов, но на данный момент город это не поддерживает».

По словам директора направления инвестиционного брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге Александры Смирновой, девелоперы не верят в перспективы развития ГЧП, поскольку во всех примерах такого взаимодействия под видом частных фигурируют крупные государственные компании.

ФИНАНСОВЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

Александра Смирнова уверена: в ближайшие годы инструменты привлечения финансирования для девелоперов останутся прежними. «Безусловно, через несколько десятилетий мы придем к европейским видам финансирования, но говорить об этом еще слишком рано», – подтверждает Василий Вовк. – В России нет законодательных и исполнительных механизмов, а судебная система и система контроля должна быть на должном уровне».

«С развитием форм проектного финансирования, упрощением банковского кредитования должно происходить постепенное вытеснение долевого строительства», – говорит Арсений Васильев. Пока же деньги как для девелоперов, так и для дольщиков будут только дорожать: у банков уже нет возможности брать дешевые кредиты на Западе. «В результате ожидается ужесточение требований банков к застройщикам и рост кредитных ставок, который негативно отразится на рынке строящейся недвижимости, снизив доходность от реализации проектов и сократив объемы строительства», – говорит Александра Смирнова.

Однако кардинальных изменений на рынке пока не предвидится. «Не думаю, что сложившаяся ситуация существенно отразится на крупных строительных компаниях, уже не раз доказавших свою стабильность», – говорит Сергей Староверов. – Пусть с более тщательной проверкой, они все равно будут получать финансирование и реализовывать проекты в запланированные сроки. Благо существуют многолетние наработанные механизмы взаимодействия с банками, безупречные кредитные истории и спрос на качественное жилье».

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

БАНК С ГАРАНТИЕЙ



Евгений Иванов

Рынок банковских гарантий в России еще достаточно молод. Однако после вступления в силу «Закона о контрактной системе» он приобрел большое значение, в том числе и для строительной отрасли. О том, как работают банковские гарантии, об их особенностях и перспективах нам рассказал управляющий Санкт-Петербургским филиалом Военно-Промышленного Банка (ВПБ) Алексей Мальков.

– Алексей, как известно, активное использование банковских гарантий в России началось лишь около 7 лет назад, хотя за рубежом они популярны с середины прошлого века. Почему?

– Действительно, у нас в стране банковские гарантии в качестве финансового продукта начали использовать в 2007–2008 гг. Хотя формально они существуют на отечественном рынке уже около 20 лет, с тех пор как в законную силу вступила часть первая Гражданского кодекса РФ.

В общем объеме финансовых продуктов ВПБ значительную долю составляют гарантии, выданные в рамках ранее действовавшего 94-го Федерального закона («О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» № 94-ФЗ от 21.07.2005) и выдаваемые в рамках ныне действующего закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (№ 44-ФЗ от 05.04.2013). Они включают в себя и гарантии надлежащего исполнения контракта, и гарантии на обеспечение гарантийных обязательств, и гарантии возврата авансового платежа, и тендерные гарантии.

– С января нынешнего года вступил в силу закон «О контрактной системе». Он как-то повлиял на структуру рынка банковских гарантий?

– Этот закон принес много важных поправок и дополнений. Например, получить банковскую гарантию для участия в госзакупках можно теперь лишь в кредитных организациях, которые включены в перечень банков Министерства финансов РФ. Эти организации соответствуют требованиям, установленным Налоговым кодексом РФ. Военно-Промышленный Банк входит в их число.

– И это единственное условие для участия в госпрограммах?

– Еще одно важное условие – наличие собственных средств (капитала) банка в размере не менее 1 млрд рублей. Банки с меньшим размером собственного капитала не смогут предоставлять свои кредитные продукты для госзаказа. Появился еще и реестр банковских гарантий, выданных для обеспечения заявок на участие в конкурсе или закрытом аукционе, а также для обеспечения исполнения контракта.

Это позволяет гаранту документально подтвердить выдачу гарантии, а принципалу и бенефициару – убедиться в ее подлинности.

– Это защищает от мошенничества? Как?

– Одна из задач закона «О контрактной системе» – борьба с любым видом мошенничества. В закон «О размещении заказов» за восемь лет работы было внесено множество поправок, но проблема защищенности заказчиков от неисполнения госконтракта решена так и не была. Теперь появилась возможность защитить стороны сделки по банковской гарантии от мошеннических операций.

Интересы бенефициаров защищены новым законом «О контрактной системе»: это и требования к банкам (не все кредитные организации теперь могут выдавать банковские гарантии), и реестр банковских гарантий, а также законодательно установленные требования к самой банковской гарантии. Хотя у банка-гаранта риски по-прежнему остаются.

– И какого рода эти риски?

– Например, риск невозврата гаранту в порядке регресса сумм, уплаченных им по гарантии. При разрешении подобных споров многое зависит от особенностей договорных отношений между участниками операции, от четкости предусмотренных в таком договоре обязанностей сторон и ответственности за их несоблюдение. Защитой интересов гаранта могут стать грамотная оценка финансового состояния принципала и обеспечение по сделке, такое как залог, поручительство и т.п.

Есть еще риск оспаривания платежа, выполненного по гарантии. В целях минимизации данного риска стоит четко предусмотреть в тексте гарантии формальные требования к документам,

на основании которых будет произведен платеж. В этом случае есть ограничения, так как подзаконными актами установлены жесткие условия и по самой форме требования, и по списку документов, прилагаемых бенефициаром к своему требованию.

Существует еще и правовой риск, вызванный несовершенством правовой системы: отсутствие достаточного правового регулирования, противоречивость арбитражной практики. В целях управления правовым риском наш банк старается предусмотреть во внутрибанковских документах максимально подробные требования к принципалу и предоставляемой им документации, а также детально урегулировать взаимоотношения между гарантом и принципалом.

– Недавно Военно-Промышленный Банк отметил свое двадцатилетие. Это довольно большой срок для банка. С какими достижениями пришли к этой дате?

– Да, солидный срок. За последние три года банк совершил большой прорыв в развитии и поднялся по размеру активов с 854-го на 111-е место среди российских банков. Изначально ВПБ был создан для поддержки оборонно-промышленного комплекса. Однако развитие российского финансового рынка требовало от банка новой активности, поэтому четыре года назад мы пошли по пути универсализации и внедрения высокотехнологичных банковских продуктов. Это дало свои плоды, и сегодня банк стал современным финансовым институтом, предлагающим широкий спектр услуг и продуктов.

Второй год подряд банк становится обладателем премии «Финансовая элита России». В 2013 г. – за инновационные продукты на банковском рынке, напомним, это были тендерные кредиты и банковские гарантии. Благодаря этому наш кредитный портфель корпоративных клиентов вырос почти на 75%. В этом

году ВПБ получил награду за клиентский сервис высокого уровня и был удостоен всероссийской премии «Банковское дело – 20 лет успешной работы».

– Как удалось за столь короткий срок достичь таких результатов?

– Мы стараемся создать нашим клиентам максимальный комфорт. Мы ориентированы на своих клиентов, стремимся быть мобильными, гибкими, подбирать удобные варианты для каждого, будь то физическое лицо или крупное предприятие. Для юридических

лиц важно быстрое и качественное обслуживание, в том числе и по вопросам получения банковских гарантий. Мы принимаем решение о банковских гарантиях за 3 дня. Несмотря на высокую скорость согласования предоставления гарантий и тендерных кредитов, банк очень ответственно подходит к задаче минимизации рисков всех участников сделки, не пренебрегая ни одной необходимой процедурой, благодаря высокому профессионализму наших специалистов и использованию современных технологий.

СПРАВКА



АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ВОЕННО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ БАНК» (Закрытое акционерное общество) работает на российском финансовом рынке с 1994 г. и в настоящее время является крупным универсальным финансовым институтом, предоставляющим качественные и высокотехнологичные банковские услуги юридическим и физическим лицам во всех сегментах финансового рынка.

Уставный капитал АКБ «ВПБ» (ЗАО) сформирован в сумме 2,92 млрд рублей. Размер собственных средств (капитала) банка по состоянию на 01.10.2014 составляет 4,9 млрд рублей. По размеру активов на 1 сентября 2014 г. Банк занимает 111-е место среди банков России.

По состоянию на середину октября 2014 г. у Банка открыто 54 региональных подразделения, в которые входят три филиала (в Санкт-Петербурге, Новосибирске и Ростове-на Дону) и 51 структурное подразделение в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Волгограде, Рязани, Липецке, Брянске, Ставрополе, Владимире, Иваново и Красноярске. Банк продолжает интенсивно расширять свою сеть в Московской области, а также открывает подразделения в других городах страны.

С 2005 г. АКБ «ВПБ» (ЗАО) является участником системы обязательного страхования вкладов.

«Эксперт РА» в феврале 2013 г. присвоил, а в феврале 2014 г. подтвердил рейтинг кредитоспособности АКБ «ВПБ» (ЗАО) на уровне А «Высокий уровень кредитоспособности».

В 2013 г. АКБ «ВПБ» (ЗАО) стал лауреатом премии «Финансовая элита России – 2013» в номинации «Инновационные продукты на банковском рынке», а в 2014 г. – лауреатом премии «Финансовая элита России – 2014» в номинации «Клиентский сервис».

В мае 2014 г. Банк удостоен всероссийской премии «Банковское дело – 20 лет успешной работы».

Более подробно узнать о Банке и предоставляемых услугах можно на сайте: <http://www.vpb.su/>.

Акционерный коммерческий Банк «ВОЕННО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ БАНК» (Закрытое акционерное общество)

Ул. Пушкинская, д. 12, лит. А Тел.: 8 (812) 571-70-00

Пр. Большевиков, д. 9, к. 1 Тел.: 8 (812) 643-60-89

8-800-700-700-4 (звонок по России бесплатный) www.vpb.su

ТЕХНОЛОГИИ

ОПАЛУБКА НА ВСЕ СЛУЧАИ ЖИЗНИ

На сегодняшний день развитие производства опалубочных систем достигло такого уровня, что практически не осталось ограничений ни по высотности, ни по месту производства работ.

«Капитал стройиндустрия» – компания с 20-летним стажем в сфере изготовления опалубочных систем – накопила богатый опыт в области разработки, проектирования и производства опалубки для нетиповых строительных объектов, а также разработала унифицированные решения.

Собственное металлообрабатывающее производство, комплекс деревообработки, инженерно-конструкторское и логистическое управления – все это дает огромный потенциал для современного обеспечения строительных объектов в любом регионе России.

«Капитал стройиндустрия» имеет опыт производства опалубки для особых сооружений (тоннелей, дамб, опор мостов, коллекторов, резервуаров, очистных сооружений, градирен и др.).

Положительный многолетний опыт разработки, проектирования и производства нестандартной опалубки для нетиповых зданий и сооружений позволил поучаствовать в таких значимых объектах, как вторая сцена Мариинского театра, Ладожский вокзал, Ленинградская, Белоярская, Нововоронежская, Балтийская, Ростовская АЭС, Среднеуральская ГРЭС, ГРЭС Нягань, нефтеналивные терминалы в порту Усть-Луга и Приморске, стадион города Сочи.

Особо необходимо отметить производство оборудования для уникальных и специальных проектов. При строительстве таких объектов применяется оборудование, требующее индивидуального проектирования и производства. В ряду реализованных проектов – мосты через реки Нгарка-Пыряяха, Надым, Паша, Волхов, комплекс защитных сооружений СПб от наводнений, ЗСД СПб (мостовые опоры и пролеты через Финский залив), объекты ОАО «Мостострой 6», ОАО «Метрострой», хранилище радиационных отходов в Мурманске, очистные сооружения в Екатеринбурге.

Одним из унифицированных решений «Капитал стройиндустрии» является система объемных стоек, позволяющая строителям выполнять монолитные работы без больших затрат на аренду или закупку систем фасадных лесов. Использование объемных стоек актуально в жилищном и промышленном строительстве: при строительстве объектов с высотными перекрытиями (до 50 м), мостов, тоннелей, объектов атомной энергетики, путепроводов, система используется для сооружения концертных сцен, трибун для зрителей, крытых павильонов. Система объемных стоек имеет клиновое соединение, что является лучшим решением среди аналогов систем узлового соединения

в одной точке и не требует большого количества специалистов по монтажу опалубки (для справки: 2 человека легко и быстро монтируют площадь 1000 кв. м на высоту 8 м).

Еще одним достижением «Капитал стройиндустрии» в области опалубки является производство балки. Это один из важных элементов в опалубочных работах. Для балки, которую производит «Капитал стройиндустрия», используется брус, изготовленный из ели, специально напыленная древесина гарантирует максимальные нагрузки на излом. При склейке применяется японская клеевая IP-система. Такой клей применяется в наружных несущих конструкциях, что гарантирует сопротивление нагрузкам во влажной среде. Применение финской краски позволяет использовать балки в максимально экстремальных условиях и препятствует гниению древесины. Балка выполнена с учетом требований ГОСТ и имеет высокие прочностные показатели.

«Капитал стройиндустрия» – предприятие, имеющее замкнутый производственный цикл всех типов опалубки, готово предоставлять комплексные услуги по продаже, аренде опалубки и балки собственного производства. Мы можем быть уверенными в качестве производимых и продаваемых нами услуг и изделий.



КАПИТАЛ СТРОЙИНДУСТРИЯ
 Санкт-Петербург
 +7 (812) 449-52-16
 www.capitalstroy.com

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

18–21 марта 2015
 Место проведения:
 Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте:
www.interstroyexpo.com

В рамках выставки:

IBC
 Международный конгресс по строительству

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН ИНФО**

Ведущий отраслевой партнер: **Кто строит. ру**

При поддержке: **РСП**

Организаторы: **primexpo**, **IT**

Медиа-партнер: **Сайты.ру**

Ведущий информационный партнер: **BLIZKO.ru**

Специализированный партнер: **МОНТАЖ**

Тел. +7 (812) 380 60 14
 E-mail: build@primexpo.ru

ВНИМАНИЕ!!!

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» переходит на новый график

С 1 ноября 2014 г. ГАУ «Леноблгосэкспертиза» меняет график работы. В соответствии с пожеланиями заказчиков, которые приезжают из разных районов Ленинградской области, учреждение теперь будет открываться на полчаса раньше. Подать документацию на экспертизу и записаться на прием к специалистам можно будет с 9 часов утра.

Новый режим работы:

- понедельник – пятница с 8:30 до 17:30;
- прием с 9:00 до 17:30;
- обед с 13:00 до 13:48.

в Петербурге

Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Акт о выборе земельного участка для строительства
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний; любое другое информационное сообщение

Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 01.06.2011 № 702 «О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 173» официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Кто строит в Петербурге».

Тел. +7 (812) 333-07-33 • info@ktostroy.ru

КВАРТИРНЫЕ ИСТОРИИ

О ЧЕМ ГОВОРИТ ПОКУПАТЕЛЬ

Наталья Кузнецова

Чем руководствуются покупатели при выборе новой квартиры или коммерческого помещения? Из чего складывается социальная инфраструктура крупных жилых комплексов? «Кто строит в Петербурге» продолжает серию интервью с покупателями недвижимости в городских новостройках. Героями сегодняшней рубрики стали Анастасия Казанская, владелица бутика женской одежды на Комендантском проспекте (ЖК «Юбилейный квартал»), и менеджер страховой компании Артем Гоголев, купивший квартиру в жилом комплексе «Самоцветы» и ставший 6000-м покупателем «ЛенСпецСМУ» с начала 2014 г.



Анастасия Казанская, владелица салона «Glance Комендантский» в ЖК «Юбилейный квартал»

Анастасия Казанская, председатель Межрегионального общественного объединения «Профессионалы Северо-Запада», учредитель Санкт-Петербургской палаты недвижимости, член исполкома выставки «Жилищный проект», директор салона дизайнерской одежды «Glance Комендантский»:

— Третий год я возглавляю собственный салон женской одежды «Glance Комендантский», входящий в федеральную франчайзинговую сеть этой

марки. Проект «Юбилейный квартал» для своего салона выбрала по нескольким причинам. Это современный комплекс, имеющий яркий архитектурный облик и построенный по самым новым технологиям качественного строительства. Помещение под бутик было подобрано в соответствии с законами эффективного стрит-ритейла — Комендантский проспект является первой линией комплекса и самой оживленной улицей. В каком-то смысле наш салон — лицо бизнеса сферы услуг, предоставленных жителям квартала и всего района. Помимо торговых точек с товарами первой необходимости (продуктовые

магазины, аптеки и пр.), в «Юбилейном квартале» представлены отделения крупнейших федеральных и городских банков. Для бизнеса, обслуживающего квартал, это очень важно — клиентам не нужно покидать пределы своего жилищного комплекса, чтобы оплатить покупки и прочие услуги.

Наш салон имеет очень уютный интерьер, выполненный в стиле респектабельной квартиры. Такую атмосферу можно создать только в соответствующих условиях — новом доме с качественной внутренней отделкой, оснащенный современными инженерными системами климат-контроля, безопасности и охраны. Управляющая компания, которая обслуживает весь комплекс, содержит все помещения и придомовые территории в идеальном порядке, что для бутика не менее важно, чем нарядный фасад и глянцевая вывеска.

Квартиры «Юбилейного квартала» относятся к классу «комфорт», автоматически формируя однородную социальную среду большого квартала. Здесь сконцентрирована аудитория не только нужной нам покупательской способности, но и потенциальные клиенты, которые ценят высокий уровень сервиса и индивидуальный подход. Для нас такой подход — основополагающий. Мы с компанией Glance создали и запустили такой формат, как «Лаборатория стиля»: покупательнице не просто рекомендуют одежду, но и при помощи профессиональных стилистов создают индивидуальный имидж. В подобном формате наш бизнес организован следующим образом: с женщинами ведется работа по предварительной записи, у нас не проходная площадка, мы работаем очень точно и индивидуально. А это значит, что на каждую клиентку заводится специальная анкета с ее вкусами и предпочтениями, индивидуальными особенностями ее типажа и стиля. У нас практически не бывает случайных покупателей — мы знаем своих клиентов не просто в лицо, но и ведем историю их покупок, оповещаем о новинках и сезонных коллекциях.

Наши покупательницы — женщины хорошего достатка, это уже сложившиеся личности, уверенные в себе, но одновременно готовые к изменениям стиля.

Почему мы работаем в таком формате и именно в насыщенном новостройками спальном районе? Каждый бизнес в индустрии модной одежды и стиля развивается по своему пути — кто-то идет в торговые комплексы и работает на входящих клиентах, а кто-то точно и уютно, создавая каждой клиентке атмосферу тепла и индивидуального подхода. Я никогда не хотела развивать свой бизнес в торговом комплексе, потому что самая эффективная работа с клиентками может происходить в салоне с камерной доверительной атмосферой и европейским стилем интерьера, куда женщина может прийти на 2–3 часа, и ее ничто не будет отвлекать от создания собственного имиджа.

Наш салон активно взаимодействует с соседними бизнесами, мы общаемся со многими собственниками коммерческих площадей комплекса и совместными усилиями создаем уникальную среду и социальную инфраструктуру не только внутри самого комплекса, но и в Приморском районе. Являясь довольно крупным центром притяжения женской аудитории вот уже три года, мы планируем выстраивать отношения с владельцами коммерческих помещений таким образом, чтобы новые арендаторы комплекса группировались вокруг точек со схожей устойчивой целевой группой, имеющей одинаковые потребности. Допустим, рядом с нашим салоном наиболее удачным соседом для наших посетительниц станет не пивной кабачок, а студия загара или спа-салон. В дальнейших планах есть идеи расширения собственной сети салонов, и это тоже будут точки в новых жилищных комплексах спальных районов. Технология бизнеса на таких площадках нами уже отработана и доказала свою высокую эффективность.

Артем Гоголев, 6000-й покупатель «ЛенСпецСМУ» в 2014 г.:

— В «ЛенСпецСМУ» я обратился впервые. Купил у застройщика однокомнатную квартиру в жилом комплексе «Самоцветы» на Васильевском острове. Жилье приобрел для себя и перееду в него сразу же, как будут завершены строительство и отделочные работы.

Выбирал квартиру, исходя из таких критериев, как месторасположение комплекса, стоимость жилья для этого места и сегмента, надежность застройщика и его репутация на рынке недвижимости. Ну и одним из решающих факторов было то, что дом уже стоит под крышей. Я очень хорошо ориентируюсь в современной рыночной ситуации, даже лучше, чем некоторые риелторы. Знаю практически обо всех новостройках в городе, сроках их сдачи и вводе в эксплуатацию, о причинах задержек строительства. При выборе жилья в первую очередь интересовался потенциалом объекта, а именно: ростом цены на выбранную квартиру. Для меня покупка недвижимости — это прежде всего вложение инвестиций, так как со временем она будет только дорожать. Жилье в «Самоцветах» будет стоить дороже уже через год, я в этом уверен. Квартира куплена без чистовой отделки, но это не проблема — у меня уже есть подобный опыт. Васильевский остров сегодня с точки зрения покупки квартиры — это центр Санкт-Петербурга, здесь квартиры стоят дороже, что обусловлено транспортной доступностью и условиями проживания, чем готовые в сданных ком-

плексах на окраинах города. Но стоимость готовой квартиры на Васильевском острове в любом случае гораздо выше, чем сейчас в моих «Самоцветах». Здесь у нашего ЖК нет конкурентов. Мой дом возводится в таком месте, где либо уже все застроено, либо занято старым фондом.

Если брать такие районы, как Приморский, Кудрово и Девяткино, то там огромные массивы новостроек, и квартир в них — сотни и тысячи. И почти каждая вторая будет инвестиционной. А когда эти квартиры выйдут на рынок, то продать их, не снизив цену, будет сложно. Здесь же, на Васильевском, каждая новая квартира будет на счету. Сам комплекс невысокий — всего 10 этажей, а в наше время это уже считается жильем малой или средней этажности. Плюс ярко выраженный комфорт-класс с однотипной социальной средой. Здесь практически нет студий, а значит, меньше квартир будет сдаваться в аренду, и все жильцы будут хозяевами своих домов, а не временными гостями. На территории комплекса «ЛенСпецСМУ» построит детский сад. Я уверен, что у собственников коммерческих площадей, которые располагаются на первых этажах, в таком районе не будет проблем с арендаторами в виде банков, аптек и магазинов, а значит, у жильцов вся необходимая инфраструктура будет под рукой, что тоже очень хорошо и удобно... Помимо этого варианта, я рассматривал и другие предложения по строящимся домам в центре города. В сходной ценовой категории есть еще один жилой комплекс в Московском районе у метро



Артем Гоголев, 6000-й покупатель «ЛенСпецСМУ» с начала 2014 г., и генеральный директор «ГК «Эталон» Антон Евдокимов

«Фрунзенская». Но его активно продвигает компания-продавец, а застройщик в городе практически неизвестен. Договор на покупку квартиры по многим пунктам вызывает сомнения, на что сразу же

обратит внимание любой юрист. Года два-три назад я бы вложил в эту сделку, не задумываясь. Но ввиду сегодняшней рыночной ситуации я этого делать уже не стал.

ИТОГИ

ЖИЛЬЕ ИДЕТ В РОСТ, ВОПРЕКИ ПРОГНОЗАМ

Любовь Андреева

Вопреки прогнозам аналитиков, на рынке недвижимости Петербурга сохраняется рост по всем показателям. Так, за девять месяцев введено в эксплуатацию 2,1 млн кв. м жилья (1055 домов), что почти на 10% больше, чем в 2013 г. Средняя стоимость квадратного метра строящегося жилья с начала года выросла на 3–6%, в зависимости от района города.



Ожидается прирост продаж за счет частного загородного домостроения

По данным Комитета по строительству, лидирует по введенным площадям Пушкинский район, в котором сдано более 291 тыс. кв. м (19 домов на 5396 квартир). Лидер последних двух месяцев Невский район опустился на вторую строчку, сдав к сентябрю в эксплуатацию 10 домов на 5467 квартир общей жилой площадью 266238 кв. м. На третьем месте – Приморский район, где построено 266072 кв. м – это 16 домов на 4898 квартир.

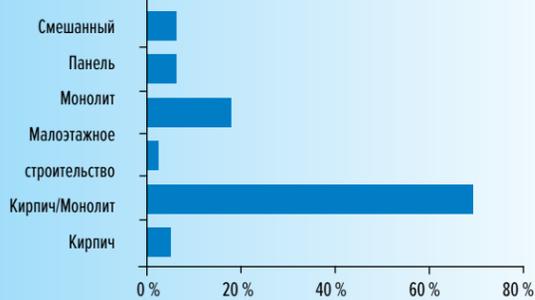
Тройка лидеров в сфере индивидуального строительства также изменилась: Курортный район (41080,5 кв. м), Пушкинский район (39693,2 кв. м), Петродворцовый район (23163,7 кв. м).

В Консалтинговом центре «Петербургская Недвижимость» подсчитали, что за третий квартал текущего года средние цены выросли. Наибольшее увеличение отмечено в обжитых районах города – 2,2%. В пригородной зоне области прирост составил 0,6%. На конец сентября 2014 г. средняя цена квадратного метра составила 98,2 тыс. рублей – в обжитых районах Северной столицы, 73,3 тыс. рублей – на приграничных территориях Ленинградской области.

По словам Ольги Трошевой, руководителя Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», текущее увеличение средней стоимости квадратного метра было вызвано рядом причин. Это рост строительной готовности объектов, активный покупательский спрос, ценовая политика застройщиков, выход на рынок новых

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ДОМОВ

ГК «БОЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»



объектов комфорт-класса на городских территориях с достаточно высокой стартовой ценой.

По словам Олега Пашина, генерального директора ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость», третий квартал отличался стабильным спросом на строящееся жилье. «По сравнению с коротким маем и «прохладным» с точки зрения продаж июнем последние июль, август и сентябрь были очень активными, – говорит он. – Если в мае-июне мы продавали порядка 1600 квартир в новостройках в месяц, то в июле мы заключили 2050 сделок на первичном рынке – на уровне ажиотажного февраля. В августе и сентябре активность покупателей была стабильной, объем продаж составлял порядка 2000 квартир в месяц. В период снижения курса рубля недвижимость остается надежным средством для сбережения».

Кроме того, в период с мая по октябрь 2014 г. в продаже появились но-

вые интересные проекты, которые стали популярными у покупателей жилья в новостройках. Это жилые комплексы компании Setl City «Чистое небо» и «Солнечный город», а также «Краски лета» от ГК «Полис», «Шуваловский» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» и другие.

По данным АРИН, суммарная площадь выставленных на продажу квартир к концу месяца составила 1,3 млн кв. м. В объеме преобладают трех- и двухкомнатные квартиры, что составляет 418 и 303 тыс. кв. м жилья соответ-

ственно. Традиционно значительный объем предложения приходится на современные кирпичные и кирпично-монолитные дома. В сентябре процент таких объектов составил цифру в 33% от всей структуры предложения. Далее пальму лидерства держит старая панель – квартир в таких объектах, выставленных на продажу, на рынке Петербурга насчитывалось 28%.

Осень – традиционный сезон всплеска на рынке недвижимости. Однако в этом году ажиотажа никто не ждет. «Карман потребителя скорее пуст, и лишних денег в нем не предвидится», считают эксперты. Аналитики, прогнозирующие рост рынка и цен, скорее всего, рассчитывают на чудо, потому что объективные показатели свидетельствуют если не о резком падении, то о тихой стагнации.

Тенденции на рынке ипотеки также не в пользу девелоперов. Так, летом-осенью сразу несколько банков повысили ставки на 0,5–1,5%. И это сразу же отразилось на спросе. Можно наблюдать общее снижение спроса на жилищные кредиты и, как следствие, на спрос.

ЦЕНЫ ПО ТИПУ ДОМА, РУБ./КВ. М

ГК «БОЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ»

Тип дома	Август 2014 г.	Сентябрь 2014 г.	Изменение за месяц
Панель	87 537	84 066	-3,97%
Кирпич/монолит	93 463	95 579	2,26%

ОСОБОЕ МНЕНИЕ



Надежда Солдаткина, генеральный директор H+H:

– Этот год выдался непростым для всех производителей газобетона в СЗФО. Оптимистичный прирост к цифрам прошлого года за первые 5 месяцев (по нашей компании +17%) сменился резким отскоком рынка в июне. Безусловно, это связано с событиями внешней политики. Покупатель замер в ожидании: в какую сторону будут развиваться события, чем обернутся санкции против России, как изменится курс рубля.

Сигнал с рынка о том, что национальная валюта только продолжит дешеветь, а также волна отзыва банковских лицензий спровоцировали резкое повышение спроса как на недвижимость, так и на строительные материалы. С июля 2014 года мы наблюдали сильный прирост продаж во всех сегментах рынка, где присутствуем – высотном и малоэтажном домостроении, частном секторе. Этот превышающий все ожидания спрос продолжается до сих пор, и мы ожидаем его плавного снижения благодаря лишь сезонному фактору.

В то же время деятельность девелоперов была очень активна. Один из показателей – объем выхода новых объектов на рынок. Так, по данным на конец сентября 2014 г., на рынок за текущий год поступило в продажу порядка 4 млн кв. м жилья. Из них 40% – это жилые комплексы в пригородной зоне Ленинградской области, которая быстро развивается. На Санкт-Петербург приходится порядка 2,4 млн кв. м (60%). Наиболее популярным классом жилья по-прежнему остается «масс-маркет», он занимает 86% всего объема рынка предложения (в спросе доля еще выше, свыше 90%). Большая часть объектов относится к сегменту «эконом» (62% жилых комплексов), остальные – к сегменту «комфорт».

Есть предположение, что спровоцированной ситуацией покупатель «выдохнется» к концу года и, ввиду сокращения реальных доходов населения, продажи в 2015 г. сократятся. Как говорится, кто хотел купить – тот купил, а у кого денег на жилье не было, они, к сожалению, в ближайшей перспективе и не появятся.

Для себя мы прогнозируем сохранение результатов 2014 г. Мы ожидаем прироста продаж за счет частного загородного домостроения, поэтому активно направляем усилия на сотрудничество со строительными бригадами, работающими в этом сегменте.

ТЕНДЕНЦИИ

МАЛОЭТАЖНОЕ КОМЬЮНИТИ

Катерина Сухих

Количество малоэтажных жилых комплексов в Ленобласти уверенно растет. Все чаще девелоперы делают ставку на 3- и 4-этажные дома, коттеджи, таунхаусы и дуплексы. Только за прошедшие 9 месяцев текущего года за городской чертой было построено более 1100 квартир в малоэтажках и более 4 тысяч индивидуальных жилых домов общей площадью 949 тыс. кв. м.

Эти цифры озвучил председатель Комитета по строительству Ленинградской области Виталий Жданов. По его словам, малоэтажки демонстрируют отличную динамику. Так, по итогам прошлого года в эксплуатацию было введено 492 тыс. кв. м жилья в малоэтажных комплексах, что составило порядка 36% от общего ввода. В этом году введено уже 549 тыс. кв. м, или 50% от общего ввода жилья в Ленобласти.

«Высокие темпы застройки стали возможны в том числе благодаря реализации региональных программ, — отметил Виталий Жданов. — В частности, программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства в Ленинградской области». До конца текущего года мы планируем расселить по ней 168 аварийных домов, а до 1 сентября 2017 г. — 945 домов. Приблизительно такой же объем будет построен в ближайшее время.

Наиболее активное строительство малоэтажных домов высотой в 3–4 этажа осуществляется сегодня на территории Всеволожского (37%), Ломоносовского (около 25%) и Гатчинского районов (12,9%). Новые масштабные проекты возводятся в Тосненском районе и Новом Петергофе, активно застраивается Янино, Скотное, Агалатово и Стрельна.

В большинстве своем застройщики предпочитают работать в мультиформатном сегменте, соединяя в одном проекте многоквартирные малоэтажные комплексы, коттеджи и таунхаусы.

СОВМЕСТНАЯ РАБОТА

При этом, как отмечает Виталий Жданов, предпочтение отдается застройщикам, которые стремятся не просто возвести дома, но и заботятся о комплексном развитии территории. Хорошие примеры в этом плане — крупные ЖК в Мистолово и Сертолово. Здесь застройщики дополнительно возводят детские сады, школы и спортивные стадионы, медпункты, торговые центры и прочие объекты бытового обслуживания.



Со своей стороны Правительство Ленобласти старается поддерживать развитие инфраструктуры, например, работает программа «Социальные объекты в обмен на налоги», подразумевающая, что девелопер строит за свой счет объекты социальной инфраструктуры, а впоследствии область их выкупает.

«Мы планируем в скором времени воспользоваться этой программой при строительстве детского сада в коттеджном поселке «Золотые ключи», — говорит Елена Шишулина, директор по маркетингу ООО УК «Старт Девелопмент». — Наш жилой комплекс состоит из коттеджей, таунхаусов и дуплексов. На сегодняшний день построено 257 единиц жилья, на очереди еще 305. Потребность в детском садике явно назрела».

«Создание комфортной среды в моем представлении должно происходить комплексно, от большого к малому, — в свою очередь отмечает гендиректор УК «ПулЭкспресс» Андрей Бочков. — То есть для начала застройщик должен понимать, в каком направлении будет развиваться регион, опираться на генеральные планы муниципальных образований, понимать, как будет развиваться транспортная и инженерная инфраструктура, где будут строиться

подстанции и очистные сооружения. Ведь если мы строим детские площадки, садики, бассейны и так далее, то надо понимать, что все это ляжет на плечи жителей в плане обслуживания. В то же время мы можем создать комфортную среду внутри проекта, но если человеку все равно придется ехать до своего дома по плохим дорогам и огромным пробкам, то вся прелесть проживания в нем потеряется. Пока наиболее оптимальный, как мне кажется, вариант решения вопросов подключения к сетям и развития инфраструктуры — это объединение с «соседями», то есть с другими застройщиками, которые работают в этом районе».

РАЗУМНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА

Объем строящихся и еще только запланированных проектов в малоэтажном сегменте достаточно серьезный. Однако говорить о жесткой конкуренции между малоэтажкой в Ленобласти и многоквартирными комплексами в черте города пока рано.

«Загородный рынок малоэтажного жилья сегодня — это встреча трех оптимистов: дольщиков, девелоперов и власти, — делится своим мнением Тамара Попова, руководитель отдела исследо-

ваний рынка недвижимости Knight Frank Saint-Petersburg. — Причем главные оптимисты именно дольщики — они мало беспокоятся за свою безопасность при заключении сделок, не задумываются, как они будут ездить на работу, где учить своих детей. Власти пока не выработали четкие правила игры в малоэтажном строительстве. Застройщики сталкиваются с несогласованностью планов, непониманием развития коммуникаций и инфраструктуры районов. Кроме того, девелоперы нередко усложняют жизнь муниципалам. Ведь жители малоэтажных поселков, как правило, используют уже имеющуюся социальную инфраструктуру — школы, магазины, детские сады, тем самым перегружая ее».

Однако с последним пунктом сами девелоперы категорически не согласились. Так, по мнению Елены Шишулиной, когда люди начинают жить за городом, большая часть их опасений и вопросов уходит. Они общаются, знакомятся с соседями, заводят новых друзей и знакомых. В итоге формируется определенное комьюнити (сообщество), соседи объединяются, вместе возят детей в школу, подвозят друг друга на работу и сообща решают многие вопросы загородной жизни.

ЗАПИСКИ ИНЖЕНЕРА

ЗАКУПАТЬ НЕЛЬЗЯ ПРОИЗВОДИТЬ



Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент»

В последние 10–15 лет мы видим постепенный рост отечественного производства инженерного оборудования. Но доля импорта по-прежнему колеблется от 30% для жилья эконом-класса до 90% для бизнес-центров класса «А». На Западе закупаются индивидуальные тепловые пункты, насосные станции, запорно-регулирующая и балансировочная арматура, электрощитовое оборудование, 85% радиаторов и конвекторов, 80% вентиляционных машин и 100% микропроцессорных систем управления и автоматики.

Отечественная продукция пока проигрывает по параметрам конкурентоспособности. Главным катализатором изменений на этом рынке является постоянный рост требований к критерию комфортности, за которым большинство российских производителей просто не успевают.

Сегодня в России нет массового производства качественного инженерного оборудования. Оно сложное, капризное, должно работать в разных погодных условиях, с разными нагрузками, продолжительное время и круглые сутки. Чтобы его создать и внедрить, необходимы годы работы и испытаний, требующие значительного финансирования. Мелкосерийное производство неконкурентоспособно по критерию «цена-качество». Уровень отработки оборудования и эксплуатационной надежности очень низок. А в стоимость товара закладывают и высокие накладные расходы, и большую долю возвратов, как результат неотлаженных производственных процессов.

Для масштабного импортозамещения в этом сегменте требуется последовательная промышленная политика со стороны правительства. Нужна программа, подкрепленная финансированием, которая поможет восстановить науку, НИОКР, исследовательские лаборатории, опытные производства. Чтобы единожды внедренная технология распространялась автоматически и становилась неотъемлемой частью технологического развития отрасли.

Пока на Западе нам не отказывают в доступе к технологиям. Но потребительская платежеспособность снижается, поэтому девелоперы вынуждены искать баланс между показателями комфорта и удешевлением решений. Для отечественного производителя это карт-бланш, чтобы расширять производство и улучшать качество.

ИНИЦИАТИВА

ТРИ ЭТАЖА ВОЗЬМУТ ПОД КОНТРОЛЬ

Зинаида Литвина

Депутаты Заксобрания Ленинградской области рассмотрели законодательную инициативу о введении государственного строительного надзора при строительстве многоквартирных малоэтажных домов высотой до 3 этажей. Окончательное решение по данному проекту будет вынесено на ближайшем заседании Государственной думы.

По словам автора законопроекта, председателя Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Михаила Москвина, принятие документа позволит максимально защитить дольщиков многоквартирных малоэтажных домов с количеством этажей, не превышающим трех.

Сегодня на территории Ленобласти строится порядка 157 таких домов. Значительная часть жилья предназначена для социально незащищенных граждан

по государственным и муниципальным программам и возводится за счет бюджетных средств. При этом строительный надзор в процессе их строительства не проводится.

В итоге в органы государственного строительного надзора ежегодно поступает огромное количество жалоб на низкое качество вводимого в эксплуатацию малоэтажного жилья, недоделках, нарушениях сроков строительства. Жители новостроек отмечают, что дома

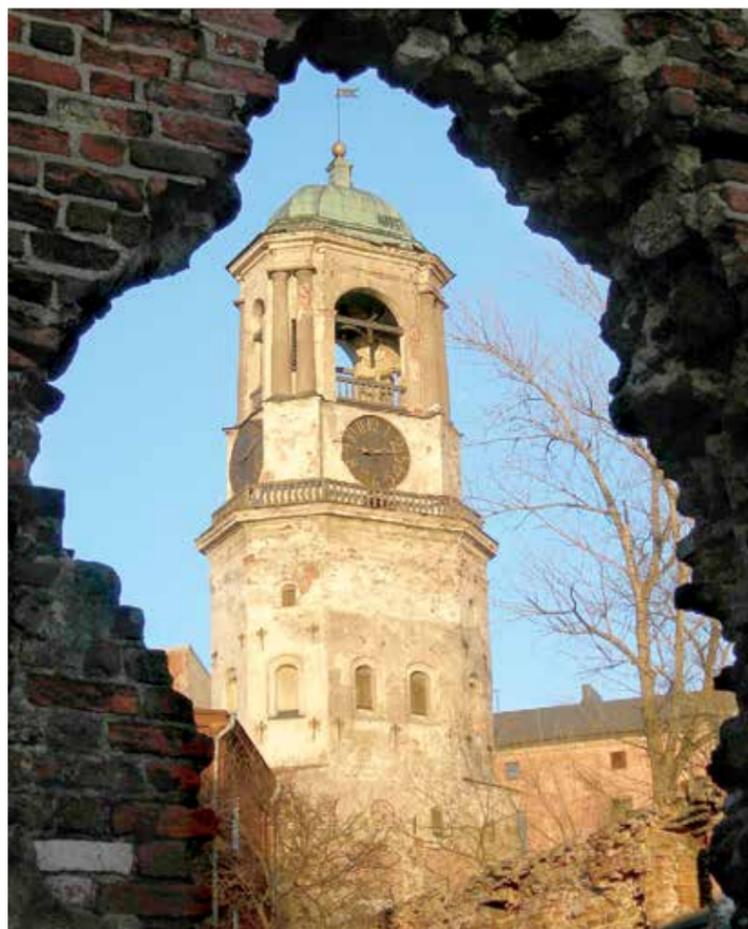
построены без учета правил пожарной и санитарной безопасности, не соблюдены требования в области энергосбережения, энергоэффективности и оборудования объектов приборами учета.

«Представьте: 3-этажный дом на 20 квартир, в нем проживает минимум 60 человек, но никто не контролирует проведение экспертизы проектной документации этого здания, его соответствие требованиям технических регламентов, — говорит Михаил Москвин.

Муниципальные образования не имеют на это ни прав, ни квалифицированных сотрудников. Вся ответственность ложится на плечи застройщика, но он не всегда готов с ней справиться».

Г-н Москвин уверен, что государственный надзор позволит большинство допускаяемых нарушений выявить и устранить еще на стадии строительства, задолго до обращения застройщика за разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

НАСЛЕДИЕ



Варвара Гарина

Первый этап работ по реставрации Часовой башни в Выборге обойдется областному бюджету в 3,8 млн рублей. Госконтракт по итогам конкурса заключен с компанией «Эшель», которая должна выполнить работы до 28 ноября 2014 г.

ЧАСОВУЮ БАШНЮ УКРОЮТ

«Первоочередная задача – поставить леса, укрыть башню, провести научные исследования», – поясняет руководитель Департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Ленинградской области Андрей Ермаков. «Нужно исследовать ситуацию с грибок, насколько оказались сильны следы воздействия микроорганизмов, предпринять первые укрепительно-восстановительные работы», – добавил он.

Компания-подрядчик должна провести работы по промывке поверхностей деталей памятника, укреплению кладки, ручной расчистке от загрязнений, разборке поврежденных мест поручней и перил, консервации растворами и др.

Таким образом, Часовую башню планируется подготовить к зиме, а впоследствии разработать проектную документацию для полного ее восстановления и приспособления объекта, когда будет решен вопрос о его пользователе. Часовая башня (XV–XVII вв.) – объект культурного наследия федерального значения, расположена в Выборге на Крепостной улице.

**4 млрд Р
выделено
на ремонт
Старого Выборга
из федерального
бюджета**

Бывший шведский собор и его колокольня (ныне Часовая башня) выстроены в 1494 г., на месте старого деревянного собора, сгоревшего в 1350 г., это последние шведские общественные сооружения Средневековья. Часовая башня с собором – образец средневековой архитектуры, имеющий большое значение для силуэта и характеристики застройки древнего Выборга.

Стены имеют толщину 1,6 м, сложены из валунов на известковом растворе. В последней трети XVII века пострадавшая от пожара башня была отремонтирована и надстроена, получив форму восьмерика на четверике.

В 1660 г. на колокольне установлены часы. В 1738 г. очередной город-

ской пожар уничтожил шпиль башни и 9 ее колоколов. По указу императрицы Анны Иоанновны из платежей, собираемых Выборгской таможней, были выделены необходимые средства на ремонт башни. В 1753 г. на башне были установлены часы с колоколом, приобретенные в Стокгольме. Внутри башни между маршами лестницы устроена деревянная шахта, по которой спускаются тяжелые гири, приводящие в действие механизм часов.

После пожара 1793 г. по проекту Иоганна Брокмана башня была надстроена: появился третий ярус в стиле классицизма, где была устроена смотровая площадка для использования башни в качестве пожарной каланчи. Высота башни достигла 25 м.

Екатерина II подарила городу набатный колокол с дарственной надписью, который сохранился на Часовой башне до наших дней, его звон раздастся уже больше двух столетий. Некоторое время башня в конце XVIII века служила колокольной Спасо-Преображенского собора, который затем обзавелся собственной часовой башней-колокольней. Часовой механизм в последний раз заменили в 1848 г., и он исправно работает до сих пор.

ИНФРАСТРУКТУРА

ПОДАРКИ ДЛЯ ДЕТЕЙ

Евгений Иванов

Александр Дрозденко открыл в Луге школьный стадион и детскую площадку. Инвестиции в проекты составили 8 млн рублей.

Стадион при Лужской школе № 6 теперь оснащен искусственным футбольным полем, гимнастическими снарядами, беговыми дорожками, площадками для игры в волейбол и баскетбол. Такой подарок для школьников и жителей микрорайона сделало Правительство Ленинградской области совместно с компанией «Газпром», реализующей в 47-м регионе программу «Газпром – детям».

«В этом году мы построим 30 школьных стадионов, в следующем – еще 40. И наша задача, чтобы в ближайшие 5 лет у каждой школы была современная открытая площадка, а также хорошо оснащенный спортивный зал, чтобы все областные школьники, укрепляя здоровье, могли закалять характер и волю», – отметил на открытии нового спортобъекта Александр Дрозденко.

Губернатор Ленинградской области также подчеркнул, что как дети, так и взрослые смогут сдавать нормы ГТО на новом стадионе. Кроме того, здесь будут проводиться учебно-тренировочные занятия и соревнования местного уровня по баскетболу, волейболу, мини-футболу и легкой атлетике. Стои-



мость строительства объекта составила 8 млн рублей.

В ходе визита в Лугу в городском саду глава 47-го региона также открыл новую детскую площадку, включающую как игровые, так и спортивные элементы. «Даже самые хорошие экономические показатели не могут заменить детских улыбок. И открытие этого объекта – первый шаг к началу масштабной реконструкции этого сада, являющегося излюбленным местом отдыха как детей, так и их родителей. Как только Лужская администрация сделает проект, подготовит смету и проведет экспертизу, мы выделим средства на проведение всех необходимых работ», – сказал Александр Дрозденко.

Всего в 2014 г. на территории 47-го региона ОАО «Газпром» планирует возвести 14 спортивных комплексов. Общая

стоимость работ в 2014 г. – 141,3 млн рублей. Строительство идет в Волосовском (3 площадки), Волховском (1), Выборгском (2), Кингисеппском (1), Кировском (1), Лужском (3), Подпорожском (1), Сланцевском (1), Тосненском (1) районах. Застройщиком объектов выступает ООО «Газпром инвестгазификация». Места для спортивных площадок выбираются из расчета целесообразности использования – большинство строится вблизи образовательных учреждений отдаленных поселков и деревень.

Кроме того, в регионе работают государственная программа «Развитие физической культуры и спорта в Ленинградской области» и долгосрочная целевая программа «Развитие объектов физической культуры и спорта в Ленинградской области». Из областного бюджета на эти цели выделено 180 млн рублей.

СКАНДАЛ

ПРИОСТАНОВЛЕНА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ООО «НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА»

Любовь Андреева

Росаккредитация приостановила деятельность ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» по требованию Госстройнадзора Ленобласти. Негосударственная экспертиза выдала застройщику положительное заключение на строительство, подделав подпись специалиста.

Комитет госстройнадзора Ленинградской области в ходе проверки разрешительной документации по объекту застройщика ООО «Спутник» в городе Никольское Тосненского района обнаружил поддельную подпись эксперта по пожарной безопасности С. Кильдибекова на положительном заключении ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства». Была подделана подпись эксперта по пожарной безопасности, работающего в ГАУ «Леноблгосэкспертиза», также проведенная почерковедческая экспертиза подтвердила предварительные выводы о подделке. Комитет госстройнадзора направил материалы в Минстрой России и Федеральную службу по аккредитации, которая приостановила действие свидетельства об аккредитации ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства». Также и в УМВД РФ по Центральному району Санкт-Петербурга были направлены материалы для возбуждения уголовного дела по факту подделки подписи. ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» – первая из негосударственных экспертиз, ко-

торая начала подготовку заключений с апреля 2012 г., когда законодатель уравнивал юридический статус положительных заключений государственной частной экспертизы. Именно в данной организации очень много нареканий по качеству подготовленных заключений.

Всего с 2012 г. комитет направил около 10 обращений в Минстрой России и Росаккредитацию о выявленных нарушениях. Кроме того, ряд разрешений на строительство, выданных на основании положительных заключений ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства», был отменен.

«Проблема качества положительных заключений негосударственной экспертизы очень велика. В погоне за клиентом организации, проводящие негосударственную экспертизу, жертвуют качеством заключений, «не замечая» очевидных нарушений требований технических регламентов. Это в последующем для застройщика оборачивается либо отменой разрешения на строительство, либо, что чаще бывает, при проведении проверки в рамках государственного строительного надзора все эти «пропущенные» нарушения оказываются в актах проверок комитета, и их все равно приходится исправлять, вплоть до проведения повторной экспертизы», – сказал глава Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Михаил Москвин.

КОНФЛИКТ

ОТСТОЯТЬ БОЛОТО ОПЯТЬ НЕ УДАЛОСЬ

Лидия Нижегородова

Очередная попытка защитников Кондакопшинского болота оградить объект от застройки снова не удалась. Члены комиссии по землепользованию и застройке решили: раз болота нет в реестре охранных объектов, значит, юридически его тоже не существует. Таким образом, избежать строительства части будущего города-спутника Южный на болоте не удастся.

Заседание комиссии было посвящено рассмотрению предложений и замечаний к проекту масштабного строительства города-спутника Южный. В число наиболее важных вопросов ожидаемо вошло сохранение Кондакопшинского болота, а также снижение высотности зданий, которые будут строиться на одной из улиц города.

О застройке Кондакопшинского болота, предусмотренной проектом, наше издание писало уже не раз. Напомним, что болото не включено в реестр водных объектов, соответственно, де-юре его просто не существует. Именно поэтому территория болота, которое, как было установлено экологами, питает все водные объекты пушкинских дворцово-парковых ансамблей, вошла в проект планировки Южного. Однако, как отметила в своем докладе на публичных слушаниях руководитель исследовательской группы по проекту гидроснабжения Екатерининского парка Людмила Ефремова, Кондакопшинское болото и вытекаю-



щая из него река Кузьминка не могут питать Царскосельские пруды, в связи с этим «Старт Девелопмент» предложил альтернативный способ водоснабжения парковых прудов.

Однако активисты города Пушкина, выступающие за сохранение болота со всей прилегающей к нему зеленой зоной, потребовали включить его в реестр водных объектов, пусть даже план застройки города-спутника придется поменять.

Комиссия, рассмотрев все предложенные поправки, решила включить в водоохранную зону все водные объекты, входящие в план застройки, но не отмеченные в нем ранее, однако включить в нее болото отказалась. Депутат Алексей Ковалев, принимавший участие в заседании, отметил, что у защитников Кондакопшинского болота остался один способ спасти его от строительства – обратиться в Верховный суд.

Вместе с тем другое требование активистов комиссия одобрила: высота

зданий, которые будут строиться на одной из улиц юго-западнее Кондакопши, снизили с 33 до 15 метров. К тому же теперь высотность объектов, строящихся рядом с охранными зонами и объектами культурного наследия, будет определяться проектом зон охраны.

Члены комиссии также приняли замечания Центра ЭКОМ и Петроградского отделения ВООПИиК, в которых указано, что часть территории парков не была включена в охранные зоны в проектной документации.

Принимать окончательный проект планировки города-спутника будет Смольный. При этом, согласно недавно принятой поправке в федеральный закон, ПЗЗ будет принято не в качестве законопроекта, а как постановление правительства. Как отметил Алексей Ковалев, это полностью лишит парламент права подавать поправки к проекту, поэтому, по мнению депутата, уже сейчас к работе комиссии по землепользованию и застройке следует привлечь большее количество депутатов.

Организаторы:



Спонсоры:



VII КОНКУРС
**ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ**
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ**

строительную
компанию

ипотечный банк

риэлторское
агентство

жилой комплекс

ГОЛОСУЙ
ЗА ЛУЧШИХ НА
DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:



ОРГАНИЗАТОР

EXPO СФЕРА

ВЫСТАВКА МАГАЗИН КВАРТИР

11 октябряТРЦ «ИЮНЬ»,
Индустриальный, пр. 24**1 ноября**

Мега Дыбенко

6 декабря

Мега Парнас

Время работы:
с 11 до 19:00

ЖК Green City

ЭКСПУРСИИ ПО ОБЪЕКТАМ

КОНСУЛЬТАЦИИ

АКЦИИ, СКИДКИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



Всегда рядом

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР



ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПАРТНЕРЫ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПАРТНЕР



Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

(812) 600 92 92

www.exposfera.spb.ru

ЗАКОН

ТРЕБОВАНИЯ
К ЗАСТРОЙЩИКАМ
ИЗМЕНЯТСЯ

Любовь Андреева



Минстрой России готовит изменения в программу «Жилье для российской семьи», которые снизят требования к проектам жилищного строительства и к застройщикам.

По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, изменения будут внесены в постановление Правительства РФ № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи...». Согласно действующей версии, минимальный объем строительства жилья экономкласса в каждом отдельном проекте в рамках программы составляет 25 тыс. кв. м жилья. Только при соблюдении данного условия действует механизм выкупа инженерной инфраструктуры у застройщика за счет выпуска облигаций с залоговым обеспечением, который позволит компенсировать застройщику затраты на строительство инженерных сетей до 4 тыс. рублей за квадратный метр. «В ответ на обращения регионов, в которых объем вводимого жилья небольшой, мы приняли решение снизить оптимальный объем строительства жилья в рамках одного проекта с 25 до 10 тыс. кв. м», – заявил Михаил Мень. Он пояснил, что данное изменение коснется только новых участников программы.

Вместе с тем Минстрой России согласовал сокращение требований к застройщикам, принимающим участие в программе. «Требуемый опыт работы региональных застройщиков будет снижен с 3 до 2 лет, столько составляет в среднем строительный цикл», – отметил глава ведомства. Как доложил на совещании статс-секретарь, заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Александр Плутник, на сегодняшний день соглашения по программе уже подписал 61 субъект РФ. Из них 48 регионов приняли всю необходимую для реализации программы нормативно-правовую базу, а 16 субъектов – провели отбор земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства. Еще 4 региона – Московская область, Республика Карелия, Липецкая область и Еврейская автономная область – подали заявки на участие в программе и сейчас проходят этап согласования внутри субъекта РФ. Также замминистра пояснил, что Минстрой будет принимать заявки от регионов на участие в программе «Жилье для российской семьи», пока не будет достигнут запланированный объем программы в 25 млн кв. м до 2017 г. В совещании по вопросу реализации программы «Жилье для российской семьи» также приняли участие генеральный директор ОАО «АИЖК» Александр Семенов и генеральный директор Фонда РЖС Александр Браверман.

ТЯЖБА

РЕНОВАЦИЯ ПОБЕЖДАЕТ
ПОКВАРТАЛЬНО

Андрей Твердохлебов

Тактика градозащитников свелась к подаче исков от имени жителей микрорайонов, где намечены сносы домов для последующего строительства на их месте высотных зданий. Оспаривается постановление городского правительства от 13 июля 2011 г. о планировке и межевании кварталов.

15 октября рассмотрено дело по кварталу Полюстрово-43 (Калининский район), 20 октября – по кварталу 13-14-16 ЗВЖД, западной Варшавской железной дороги, а 23 октября – по кварталу 7-17 Сосновой Поляны – все планировки территорий признаны законными.

Истцы ссылались на ст. 46.1 Градкодекса РФ, где говорится, что «на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии», могут находиться только дома, подлежащие сносу, или иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Кроме того, граждане ссылаются на то, что уменьшается площадь зеленых насаждений, а садики и газоны, что остаются при новых домах, огораживаются, теряя статус общедоступных. Была и попытка апеллировать к старым нормам. Например, пятьдесят лет назад между девятиэтажными домами полагалось расстояние 48 метров, сегодняшний мегаполис не может себе позволить такой роскоши.

Ответчик, правительство города



(в лице юристов КГА) доказывает, что среда жизни на территории не ухудшится. Так, предусмотрено озеленение по нормам, в Сосновой Поляне площадь зеленых насаждений вырастет со 130 до 136 тыс. кв. м. Улучшается инженерная инфраструктура. «Наличие отдельных зданий, не попавших в программу, не имеет значения, так как в квартале стоят десятиэтажные дома постройки 2006 г., детсады, школа, гаражи и универсам, какой смысл их сносить?» – задал риторический вопрос начальник судебно-правового отдела КГА Сергей Водовозов.

Третье лицо, строительная компания-инвестор «СПБ Реновация», есте-

ственно, солидарна с правительством. (Дело по кварталу в Ульянке, где инвестор другой, фирма «Воин-В», на момент написания статьи еще не рассматривалось, но понятно, что здесь взгляды будут те же, не собирается же она отказываться от проекта.)

Прокуратура Петербурга, которая ранее считала, что здания на территории реновации должны быть однородными (два года назад такой ответ получили депутаты ЗакСа), теперь изменила позицию. Представитель прокуратуры в суде высказался за отклонение иска. В городском законе о развитии застроенных территорий указаны признаки зданий, идущих под снос (износ свыше

Активисты организаций «Охтинская дуга» и «Группа ЭРА» предприняли очередную серию попыток остановить программу развития застроенных территорий. Противостояние ни к чему не привело.

70%, первые массовые серии постройки до 1970 г.), но развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора. Сторона, заключившая договор, обязана осуществить реконструкцию сетей. По мнению прокуратуры, при подготовке реновации городскими властями не принято обязательных решений, а лишь обозначены границы преобразования кварталов.

Однако сдаваться активисты не собираются: «Как только мы получим решения суда в готовом виде, мы подадим апелляционные жалобы», – заявила лидер «Охтинской дуги» Елена Малышева.

Но, что бы ни говорили активисты, массовых протестов против реновации пока не было, и горожане настороженно ждут, что им предложат.

«Думаю, данный процесс об оспаривании реновации смешанный – в нем есть и правовая составляющая, и коммерческая. Поскольку речь идет об огромных прибылях для инвесторов, иногда они руководствуются в своих действиях не только законом», – полагает директор юркомпании ООО «ЮК Вероника» Ольга Голосова.

Решение проблем «вкраплений» в хрущевские кварталы юрист видит в поиске соглашений между всеми собственниками зданий и инвестором.

На следующей неделе рассмотрение исков продолжится. Всего в производстве находится 5 таких дел. В КГА до вступления решений в законную силу ситуацию не комментируют.

ЗАКОНОПРОЕКТ

ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗЪЯТИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ ИСКЛЮЧАЕТСЯ

Варвара Гарина

Законопроект о развитии застроенных территорий, обсуждаемый в Минстрое, не предусматривает права принудительного изъятия объектов недвижимости для строительства жилья. Документ предлагает ввести единый механизм проведения торга с собственниками объектов недвижимости.

Законопроект «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты в части регулирования развития застроенных территорий», разработанный экспертами, направлен на усовершенствование действующего механизма развития застроенных территорий.

Согласно действующей редакции Градкодекса РФ, проекты развития застроенной территории реализуются на месте, где расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу, и многоквартирные дома, переселение из которых предусмотрено муниципальными адресными программами, а вместе с ними иные объекты, не соответствующие градостроительному регламенту (правилам землепользования и застройки).

В настоящее время жилые помещения в аварийных многоквартирных домах подлежат изъятию для муниципальных нужд путем выкупа. Причем цена выкупа определяется как рыночная цена

жилого помещения плюс убытки, связанные с изъятием. Обычно, поскольку рыночная цена жилья в аварийных домах невысока, собственникам такого жилья предоставляется взамен другое благоустроенное жилое помещение.

Все другие объекты недвижимости застройщик выкупает путем свободного договора отдельно с каждым собственником на рыночных условиях. Застройщик несет риски, связанные с отказом собственников продать свои объекты. Однако законом не предусмотрено право принудительного изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд. И этот же принцип сохраняется в законопроекте, разработанном экспертами.

Вариант изъятия недвижимости для строительства нового жилья путем изъятия для государственных или муниципальных нужд при разработке законопроекта был категорически отвергнут. Редевелопмент застроенных территорий хоть и необходим для развития большин-

ства российских городов, но не является государственной или муниципальной нуждой, при которой законодательством допускается исключительное применение изъятия, как, например, при строительстве федеральных трасс.

Законопроектом предлагается ввести единый организационный механизм проведения торга с собственниками объектов недвижимости, не являющихся жилыми помещениями в аварийных домах, который не имеет ничего общего с механизмом изъятия для государственных и муниципальных нужд и предполагает исключительное свободное волеизъявление правообладателей недвижимости на застроенной территории.

Суть механизма состоит в том, что инвесторы, желающие освоить территорию, предлагают свою цену выкупа объектов (не ниже 100% от рыночной цены) одновременно всем собственникам, кроме аварийных домов. Если большинство собственников принимают такое предложение на специально созванном собрании

собственников недвижимости, то после этого инвестор имеет право, а собственники обязаны заключить договор купли-продажи своей недвижимости по той цене, которую они же сами и одобрили, например, 120% или 200% от текущей рыночной стоимости каждого объекта недвижимости.

Если предложение инвестора не принято на голосовании, то инвестор может отказаться от реализации проекта либо продолжить переговоры с каждым собственником по отдельности.

Если большинство собственников одобрили, например, продажу по цене 200% от рыночной стоимости каждого объекта, но осталось несколько собственников против, то, несмотря на их несогласие, они также должны продать свою недвижимость по цене 200% от рыночной стоимости их объектов. Этот механизм используется в большинстве развитых стран с успешными рынками недвижимости и высокими гарантиями прав собственности.

ПРАКТИКА

ВЫГОДНЫЙ ЗАКОН

Катерина Сухих

Все чаще застройщики отказываются от «серых» схем купли-продажи новостроек в пользу 214-го Федерального закона о долевом участии. Ведь, как показывает практика, это не только серьезная гарантия для покупателей, но и одно из основных конкурентных преимуществ девелопера.

214-й Федеральный закон был принят почти десять лет назад. С тех пор в него неоднократно вносились правки и дополнения. И если в начале застройщики отнеслись к закону негативно, отмечая, что 214-ФЗ работает исключительно на стороне дольщиков, не оставляя строителям пространства для маневра, то сегодня ситуация явно изменилась. Все большее число компаний отдает предпочтение именно этому документу перед предварительным договором и другими схемами продажи недвижимости.

«Предварительный договор – это некая форма взаимоотношений, которая не гарантирует совершения сделки, – отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. – Несмотря на то, что некоторые девелоперы работают по этой схеме, покупателям я бы рекомендовала все-таки рассматривать ее в том случае, если она предлагается либо влиятельным застройщиком на этом рынке, либо после экспертной оценки документа юристом. Продажи по ФЗ 214 совершают

намного проще, поскольку большинство клиентов абсолютно точно понимает, что их риски минимизируются, договор регистрируется в ФРС, как правило, это удобные схемы оплаты, более четкие гарантии того, что объект будет сдаваться в срок».

«КВС» работает по 214-ФЗ с 2011 года, – делится опытом заместитель генерального директора по правовым вопросам ООО «Управляющая компания «КВС» Дмитрий Сотников. – Для застройщиков этот закон имеет несколько важных преимуществ. Во-первых, в нем наиболее подробно разработана регламентация всех основных взаимоотношений между застройщиком и дольщиком в период строительства. Как следствие, минимизируется вероятность возникновения спорных моментов. Во-вторых, уже сложилась устойчивая и подробная судебная практика по применению 214-ФЗ. Наконец, в-третьих, поскольку договор, заключенный на основании 214-ФЗ, наиболее полно защищает права дольщика по сравнению с остальными формами договоров,

то он является более привлекательным для клиентов. Таким образом, застройщик, работающий на основании 214-ФЗ, получает дополнительные конкурентные преимущества на рынке».

В то же время соответствовать требованиям закона не так просто. По словам Елизаветы Конвей, девелоперам приходится вести большую отчетность, делать более прозрачными строительные и финансовые процессы, вести больше бумажной работы. Но при этом все окупается повышенной лояльностью клиентов.

В свою очередь Дмитрий Сотников отмечает, что при надлежащей организации работы, четком финансовом и производственном планировании, строгом выполнении положений 214-ФЗ никаких особых трудностей не возникает. Однако, есть исключение – неоправданные задержки в Росреестре при регистрации договоров.

Между тем, как отмечают эксперты, многие пункты федерального закона по-прежнему не отрегулированы. К примеру, в 214-ФЗ очень много гово-



рится о привлечении денежных средств от дольщиков под строительство многоквартирных домов. При этом само понятие «многоквартирный дом» в законе отсутствует. На практике под ним, как правило, учитывают дом, в котором есть как минимум 2 квартиры.

«Из всех нормативно-правовых актов, которые так или иначе регулируют сегодня оборот недвижимости, 214-ФЗ делает это лучше всего, – уверен нотариус Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексей Комаров. – Если анализировать вопросы, связанные со сделками на вторичном рынке недвижимости, сделками по аренде, заключенными договорами найма, то на практике там происходит полный «фурор». Стороны, как правило, сами до конца не понимают, какой документ они подписывают. Проблемы, конечно, есть и в самом 214-м законе, и в сделках, заключенных в соответствии с ним. Так, судебная практика изобилует вопросами, связанными с качеством построенного жилья. Это длительные судебные

споры, для которых требуются достаточно сложные и дорогие экспертные заключения. Такие случаи подрывают доверие участников долевого строительства к застройщикам. К сожалению, в рамках данного закона эти проблемы просто не решаются».

Также, по словам г-на Комарова, 214-ФЗ до сих пор не дает ответа на вопрос, связанный с индексацией цены сделки при расторжении договора. Понятно, что дольщик имеет право требовать определенный процент за пользование его денежными средствами. Например, на период задержки сроков ввода объекта в эксплуатацию. Однако основная сумма, то есть тело сделки, таким образом не индексируется, хотя от момента заключения сделки до ввода объекта и проходит достаточно большой период времени. При этом сама стоимость жилья значительно меняется. В результате возможность одностороннего расторжения договора дольщиком в большинстве случаев становится просто невыгодной.

ЕДИНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОРТАЛ

Кто строит.ру

ПРЕДСТАВЛЯЕТ

КАТАЛОГ КОМПАНИЙ
ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- строительство жилых/нежилых зданий;
- строительная техника и грузоперевозки;
- дорожное строительство;
- изыскательские работы;
- инженерные сети и инфраструктура;
- поставщики и производители стройматериалов;
- проектные работы.

В каталоге – более 15 000 компаний!

Присоединяйтесь и вы!

РЕГИСТРАЦИЯ БЕСПЛАТНО!

Аудитория Кто строит.ру –
92 000 посетителей в месяц!

РАЗМЕЩАЙТЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ о продаже коммерческой недвижимости на страницах газеты и на сайте ktostroit.ru
Отдел рекламы: тел. 333-07-33, e-mail: elena.mik@ktostroit.ru

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР
НА КАМЫШОВОЙ УЛИЦЕ

Адрес: Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Камышовая, д. 13, лит. А
Площадь здания: 1485 кв. м
Цена: 312 млн руб.
Тел. +7-921-880-49-21

ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
НА ПР. СТАЧЕК

Адрес: Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 105, корп. 1, лит. В, помещения 2Н, 3Н
Площадь помещения: 1251,9 кв. м
Цена: 130 млн руб.
Тел. +7-921-880-49-21

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ
«СЕВЕРНАЯ КОРОНА»

Адрес: Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32, лит. А, пом. 55Н
Площадь помещения: 93,2 кв. м
Цена: 8,3 млн руб.
Тел.: (812) 300-00-00, (812) 300-00-03, (812) 300-00-07

РЕСТОРАН
В ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ
«ДОЛИНА РОЗ»

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Аккуратова, д. 13, лит. А, пом. 24Н, 25Н, 26Н, 27Н, 28Н
Площадь помещения: 478,4 кв. м
Цена: 60 млн руб.
Тел.: (812) 300-00-00, (812) 300-00-03, (812) 300-00-07

КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН?

Катерина Сухих

Государство выбрало новую форму контроля над жилищно-коммунальным комплексом в виде лицензирования управляющих компаний. Соответствующий закон вступил в силу в сентябре нынешнего года, лицензию компании должны успеть получить до 1 мая 2015 г. Без этого документа организации не будут допускаться к управлению многоквартирными домами.

Лицензирование управляющих компаний и лицензионный контроль лягут на плечи органов государственного жилищного надзора. Чтобы получить лицензию, УК должна быть зарегистрирована в том регионе, где работает. А ее руководство должно раз в пять лет проходить квалификационный экзамен.

«Порядок проведения этих экзаменов в законе пока не разъясняется, — отметил в ходе круглого стола, посвященного проблемам в сфере ЖКХ, заместитель главного государственного жилищного инспектора, замначальника Госжилинспекции по Санкт-Петербургу Юрий Кузин. — Но точно известно, что такой же проверке на профпригодность будут подвергаться и специалисты Госжилинспекции. В проблемной отрасли должны работать только настоящие профессионалы».

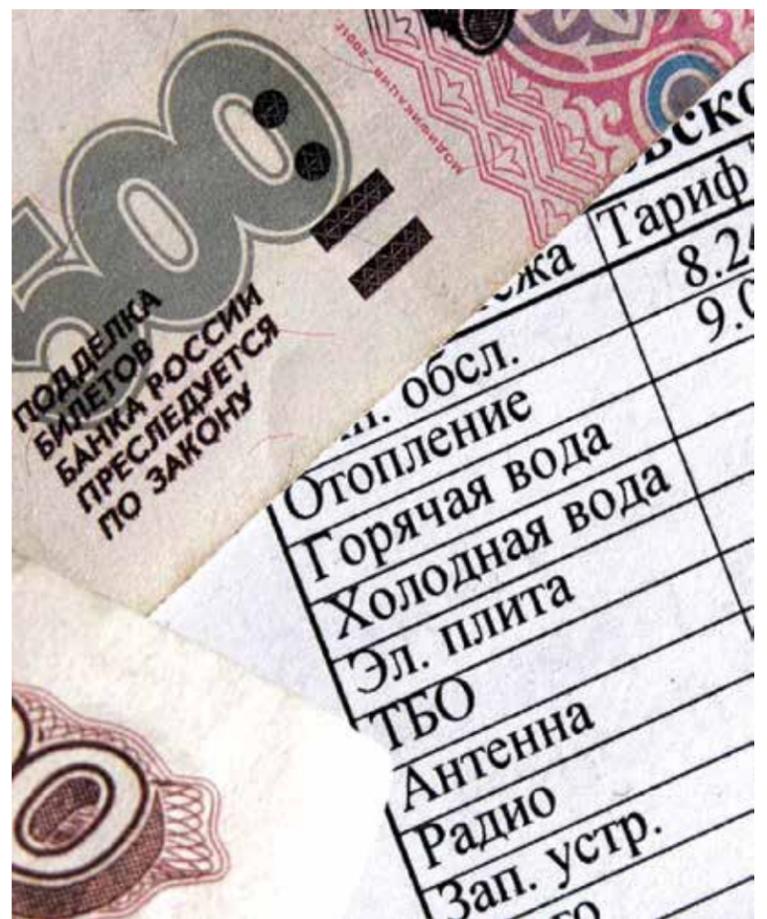
За управление многоквартирным домом без лицензии УК будут наказывать штрафом или дисквалификацией на 3 года. Для должностных лиц материальное наказание составит от 50 тыс. рублей до 100 тыс. рублей, для юридических — от 150 тыс. рублей до 250 тыс. рублей.

Как отметил Юрий Кузин, при лицензировании государство и сами собственники смогут контролировать, как УК справляется с поставленными задачами. Если жилищный надзор не устроит работа управляющей компании, то по решению суда лицензию могут аннулировать. Однако последнее слово все равно останется за собственником. Так, общее собрание жильцов может решить, остаться именно с этой УК или все-таки от нее отказаться.

«Вот только собственники не готовы брать на себя такую ответственность, они даже не хотят становиться председателями или членами ТСЖ, причем имеют право, повлиять на жильцов никак нельзя, — разводит руками председатель Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развития ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга Марина Акимова. — Без наведения порядка в законодательстве не будет смысла ни в СПО, ни в лицензировании. Нужен документ, в котором будут предусмотрены возможности для нормального управ-

ления домами. Мы не можем зайти к людям в квартиру и посмотреть, насколько реальны показания их счетчиков, есть ли у них теплые полы или дополнительная батарея на балконе. Понятно, что УК не заинтересованы в экономии ресурсов, поэтому важно привлечение собственников к управлению своими домами».

В свою очередь руководитель Центра независимого мониторинга исполнения указов президента «Народная экспертиза» Николай Николаев убежден, что помочь ЖКХ может только общественный контроль: «Многие нарушения в коммунальном хозяйстве были выявлены и ликвидированы только благодаря общественному контролю. Но для этого организация должна быть абсолютно независимой и вести равноправный диалог с властью. Часто взаимодействие с Минстроем и Фондом ЖКХ идет только в одностороннем порядке. А ведь когда речь идет о текущем обслуживании жилого дома, нужно видеть всю картину изнутри. И никакое лицензирование не застрахует от некачественного исполнения».



Санкт-Петербург ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

7–9 ноября 2014

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ EXPOFORUM

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53



7 ноября, ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА для ПРОФЕССИОНАЛОВ

Спонсор Деловой программы Недвижимость

Зал «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»
Интернет-пятница «Рунет Риал Эстейт»: Умно. Технологично. Полезно. Все ценные идеи и советы – бесплатно!

12.00 «Оптимизация бюджета для реализации медийной рекламной кампании в Интернете» (Move.ru)
В программе:
«Медиаплощадки как самый короткий путь от покупателя к продавцу», Константин Ломакин, руководитель отдела продаж портала Move.ru.
«ПОЧЕМУ Вы теряете клиентов и КАК это исправить без увеличения рекламного бюджета?» Денис Аросланкин, директор рекламного агентства WinMedia.
Живые примеры: оптимизация работы отдела продаж, «правильные» запросы в контекстной рекламе, увеличение конверсии сайта на 40%.

13.00 «Эффективная интернет-реклама в условиях ограниченного бюджета. Технологии и кейсы» (Cottage.ru, Urbanus.ru)
Интернет-маркетинг и продвижение в Сети стали самостоятельной наукой. Но не всегда удается отследить эффективность рекламного бюджета и то, как научная теория конвертируется в практический результат. Рекламные кампании от практиков.
В программе:
«Работа со сформированным спросом. Новые технологии на службе компаний-застройщиков», Матвей Кондаков, HELICOPTER.
«RTB как эффективный инструмент оптимизации рекламных бюджетов», Елизавета Семенова, руководитель отдела аукционной рекламы RealWeb.
«Продающий креатив в интернет-рекламе. Основные отличия от офлайн кампаний», Татьяна Анашкина, директор по развитию BSA Marketing.

14.00 «Как не потерять деньги в интернете риэлтору и девелоперу? Ответственность Интернет-площадок» (Медиа Лаборатория)
Как интернет-площадки могут действительно эффективно работать с риэлторскими компаниями с одной стороны и агрегаторами с другой. Как они помогают не терять деньги. Сервисы и возможности.
В программе:
«Доверие к информации: ключ к клиенту на рынке недвижимости», Клим Родионов, руководитель проекта БН.ру.
«Что стоит и не стоит делать риэлтору в Интернете. На что смотрит Яндекс, когда собирает информацию от профессиональных сайтов», Андрей Менде, менеджер проекта «Яндекс. Недвижимость».
«Ответственность и эффективность интернет-сайтов

по недвижимости», Дмитрий Лобов, Медиа Лаборатория.

15.00 Как и где продать недвижимость в Интернете (Restate.ru)
Как продвигать себя в Интернете агентам, где и как размещать объекты, что указать в объявлении, а от чего воздержаться, правильное позиционирование и тренды интернет-рекламы.
Андрей Добрый, руководитель сервиса Restate.ru, вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и ЛО

16.00 ВРЕМЯ-ДЕНЬГИ-ИНТЕРНЕТ. Актуальные приложения и сервисы для продавцов недвижимости (EMLS 24, BSN.ru, H-Market.PRO, Unicom24)
«Проблема эффективности работы отделов продаж на примере сервиса лидов», Валентина Нагиева, директор BSN
«Успеть за 10 минут! iEMLS - оперативные возможности риэлторов Петербурга», Александр Усачев, замдиректора по развитию EMLS24.
«Система онлайн-бронирования и продажи квартир в строящихся домах как инструмент взаимодействия риэлторов и застройщиков», Ксения Попова, руководитель отдела развития H-Market.PRO.

17.00 Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости с помощью веб-аналитики (RealWeb)
Веб-аналитика оптимизирует бюджет, ресурсы, рекламную кампанию и эффективную работу сайта. Зачем необходимо предпринимать те или иные действия и как грамотно вести кампании в Интернете.
В программе:
«Срез рынка недвижимости на основе данных TNS», Матвей Ряшенцев
«Аналитическая отчетность в сфере недвижимости», Надежда Данилова
«Чего хотят пользователи на сайте недвижимости», Елена Рубцова

Зал «СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00 Как превратить случайного посетителя вашего стенда в постоянного клиента. (Маркетинговое агентство «Солярис»)

13.00 Оценка надежности застройщика по содержанию договора и проектной декларации. (НУУ «Институт недвижимости»)

14.00 Оригинальные объекты инфраструктуры на территории жилых комплексов. (Газета «Строительный Еженедельник»)

15.00 Мы пишем на заборах нужные слова! (Тритон реклама)

16.00 Тайный покупатель на рынке новостроек. Анализ кейсов и разбор типичных ошибок отделов продаж. (Оксана Крючкова, бизнес-тренер)

Зал «ИНВЕСТИЦИИ. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ»

13.00 ПРЕСС-СЕССИЯ «Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Осень 2014». (Ярмарка недвижимости)

14.00 Новые методы и подходы в работе агентов. Увеличьте свой доход и количество сделок! (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Использование средств материнского капитала на улучшение жилищных условий. (Пенсионный фонд, отделение по СПб и ЛО)

16.00 Вот это реклама! Нестандартные приемы и нетиповые носители для поддержания темпов продаж.

Зал «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

13.00 ТЕМА СЕЗОНА. Современные тенденции в организации общественного пространства коттеджных поселков. Итоги конкурса «Среда обитания-2014». («ЛенОблСоюзСтрой»)

14.00 Кризис перепроизводства на загородном рынке. Что обещано, а что будет достроено? (Ярмарка недвижимости)

15.00 Профессиональный подход к непрофильным активам. Fee-девелопмент - номенклатура, практика применения. (КПД - Коллегия Профессиональных Девелоперов)

16.00 Новые технологии отделки стен в новостройках. Профессиональные материалы - дешевле, быстрее и привлекательнее для покупателей». (Эрфурт)

Зал «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

10.30 Деловой завтрак для участников Ярмарки недвижимости от клуба «СТРОИМ ВМЕСТЕ»: «Новый подход в работе с частным клиентом». Валентина Куликова, генеральный директор ООО «Строим вместе»

13.00 Стратегия продвижения риэлтора в Интернете: пошаговая инструкция. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

Полная программа на сайте www.y-expo.ru

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСЦДС

Официальный партнер Ярмарки недвижимости

УНИСТО Петербург

Спонсор программы Ярмарки недвижимости

Недвижимость 2.0

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАМ ПОДЪЕЗДЫ С ОБОИМИ ВХОДАМИ

Спонсор церемонии открытия Ярмарки недвижимости

ЛенСпецСМУ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Конференция состоится 30 октября в «Азимут-отеле», начало работы в 11:00.

Одиннадцатая строительная конференция, созываемая Союзом строительных объединений и организаций, вызвала большой интерес в профессиональном сообществе. Это обусловлено

актуальностью ее проблематики и авторитетным составом спикеров.

В рамках конференции будут подняты вопросы, решение которых имеет важное значение для развития строительной отрасли не только в настоящий момент, но и в более отдаленной перспективе.

С докладом «Развитие строительного комплекса. Состояние, проблемы, перспективы» в рамках конференции выступит президент Российского Союза строителей, экс-губернатор Санкт-Петербурга Владимир Яковлев, лично поддержавший проведение конференции. Выступление председателя Комитета по строительству Михаила Демиденко будет посвящено перспективам развития градостроительной и строительной деятельности в Санкт-Петербурге. Председатель Комитета РСС по развитию конкуренции в строительной отрасли Екатерина Лезина расскажет о проблемах, связанных с 44-м федеральным законом. «Закон о контрактной системе в широком понимании может стать эффективным инструментом повышения конкурентоспособности и развития национальной экономики. Вместе с тем задачей профессионального сообщества

в этой связи является не допустить перекоса в сторону субъективизма и ограничения добросовестной конкуренции», — отмечается в тезисах к выступлению Е. Лезиной.

В рамках конференции найдут отражение вопросы долевого строительства

Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель Правления ОАО «Группа ЛСР», почетный президент Союза строительных объединений и организаций:



— Опыт, которым обмениваются участники в ходе работы конференции, станет очередным шагом к повышению эффективности работы строительного комплекса и внесет значимый вклад в реализацию стратегии модернизации России.

многоквартирных домов. Проблемы дольщиков и варианты их решения — эти темы будут звучать в выступлениях председателя правления НО «ОБС застройщиков» Александра Ручьева, консультанта Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, сопредседателя оргкомитета конкурса «Доверие потребителя» Олега Островского, директора юридического департамента Группы компаний «Эталон» Виктории Цытриной.

В повестке конференции найдут отражение вопросы технического регулирования, экспертизы проектной документации, функционирования саморегулируемых организаций, необходимости технического перевооружения, состояния охраны труда в отрасли и другие темы.

Подробная программа конференции опубликована на сайте Союза строительных объединений и организаций: www.stroysoyuz.ru.

Союз строительных объединений и организаций приглашает строителей принять участие в работе конференции. Участие бесплатное, нужна пред-

Марат Оганесян, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций:



— Мы придаем большое значение проведению конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области». Убежден, что заинтересованное обсуждение и всесторонний анализ проблем, свежие идеи и рекомендации окажут позитивное влияние на развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга.

варительная регистрация. Направить заявку на участие можно в дирекцию Союза по факсу: (812) 570-30-63, 714-23-81, по электронной почте: ssoo@stroysoyuz.ru или пройти электронную регистрацию на сайте ССОУ.

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XI ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

30 октября 2014 года
 Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д. 43/1,
 отель „АЗИМУТ“, зал „Советский“

Начало в 11.00
Регистрация участников с 10.00

Генеральный партнер: **СР СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

Партнеры: **СКС**, **СПОСОБ**, **ЛГИО**

Информационный партнер: **Кто строит!**

www.stroysoyuz.ru
 (812) 570-30-63, 714-23-81

Правительство Санкт-Петербурга, **Российский союз строителей**, **СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург

4 декабря 2014 года

Начало в 15.00
Регистрация делегатов с 14.00

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
(Большой пр. ВО., 103)

Генеральный информационный партнер: **Кто строит!**

Генеральный интернет-партнер: **Кто строит! ru**

Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный интернет-партнер: **АСИ ИНФО**

прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 714-23-81

www.stroysoyuz.ru



© БОРИСОВ

СДЕЛКА

КУГИ продал санаторий «Дюны» компании «Санаторий «Дюны», совладельцем которой является Андрей Молчанов, владеющий пакетом акций «Группы ЛСР». Сумма сделки составила 750 млн рублей, а весь процесс приватизации санатория проходил в рамках 159-ФЗ.

в Петербурге Кто строит

27 октября 2014 г. № 42 (215)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@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, Раиса Гапоненкова, Екатерина Сухих, 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: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru,

Андрей Павлов, e-mail: kto-adv@ktostruit.ru

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-6533

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 24.10.2014 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

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

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

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Бизнес-интервью», «Образование», «Перспективы», «Точка зрения», «Эксперимент», «Квартирные истории» публикуются на коммерческой основе.

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

© Кто строит в Петербурге, 2014



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



РЕКЛАМА