


№04 (474)
13 февраля 2017 г.

в Петербурге КТО СТРОИТ

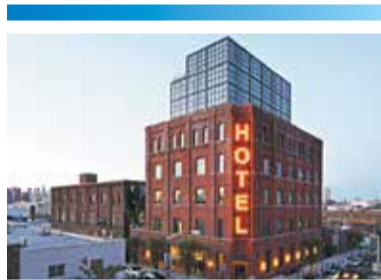


 **Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства,
реконструкции,
капитального ремонта**



Сообразили
на шестерых

**СТР.
4**




На Витебском построят
90-метровый отель

**СТР.
6**



Высокий класс:
с дефицитом
или в избытке

**СТР.
8**

 **Союз строительных
объединений
и организаций**

Союз готовится
к конференции
и съезду

**СТР.
12**



ИНТЕРПРЕСС/СЕРГЕЙ КУЛИКОВ

ЗАСТРОЙЩИКИ УХОДЯТ, А РЫНОК РАСТЕТ

Любовь Андреева

Более 3,1 млн кв. м жилья сдали в 2016 году в Петербурге. Это почти на 100 тыс. квадратов больше итогов предыдущего года. В Ленобласти сдано в эксплуатацию 2,17 млн кв.м. Петербург занимает 4-е место среди субъектов РФ по вводу жилья и обеспечивает 3,9% от общероссийского объема. Ленобласть построила 2,7% площадей от общих данных по России и занимает 9-е место среди регионов.

СТР. 10-11

2 СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

Кто строит в Петербурге №04 (474) 13 февраля 2017 г.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 6 ФЕВРАЛЯ

СДЕЛКА

Компания «Еврострой» покупает у корпорации «Ростелеком» участок площадью 4 тыс. кв. м на Малодетское шоссе пр., 40, рядом с метро «Технологический институт». Сумма сделки держится в тайне, но, по мнению экспертов, актив обойдется в 150 млн рублей. Девелопер намерен снести небольшие постройки, которые сейчас используются под офисы, и построить на их месте жилой дом бизнес-класса общей площадью 7–8 тыс. кв. м. Инвестировать в него потребуется 1 млрд рублей.

РЕЙТИНГ

9 компаний

из Петербурга вошли в топ-25 крупнейших застройщиков России, по данным аналитиков Национального объединения застройщиков жилья. Лидирует «Группа ЛСР», в работе у которой в настоящее время почти 2,18 млн кв. м жилья. Второе место также за петербуржцами – холдинг Setl Group (более 1,59 млн кв. м). «Блестящую пятерку» замыкает еще один представитель Северной столицы – «Лидер Групп» с показателем почти 1,09 млн кв. м. Помимо них, в топ-25 вошли: 9-е место – ГК «Эталон» (763,3 тыс. кв. м); 13-е – «Главстрой-СПб» (632,2 тыс. кв. м); 17-е – «Полис Групп» (565,7 тыс. кв. м); 20-е – СК «Дальпитерстрой» (513 тыс. кв. м); 24-е – ГК «ЦДС» (416,5 тыс. кв. м); 25-е – СК «Петрострой» (415,2 тыс. кв. м). Всего в число 200 участников рейтинга попали 28 петербургских компаний.

ПРОЕКТ

Военно-патриотический парк «Патриот» из Подмосквы планирует построить военно-морской филиал в Кронштадте. На площадях Кронштадтского адмиралтейства создадут зоны береговых войск, морской пехоты, поисковых и аварийно-спасательных сил, подводных и противодиверсионных сил и средств, а также многофункциональные тренажерные комплексы двойного назначения, использование которых будет возможно как для развития туристической отрасли, так и проведения мероприятий боевой подготовки, военно-патриотического воспитания допризывной молодежи. В форте Кроншлот планируется организовать зону презентаций, школу юнг, водолазный комплекс, яхт-клуб и шлюпочную базу.

ВТОРНИК 7 ФЕВРАЛЯ

ЗАКОН

ФАУ «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» (ФЦС) разработало свод правил в сфере строительства высотных зданий «Инженерные системы высотных зданий». Он распространяется на проектирование инженерных систем строящихся и реконструируемых общественных зданий высотой более 55 м и жилых зданий высотой более 75 м. Документ устанавливает правила проектирования инженерных систем высотных зданий, которые позволят обеспечить комплексную безопасность зданий, повысить их энергоэффективность и сократить расход невозобновляемых ресурсов при строительстве и эксплуатации. Ранее для строительства объекта выше 100 м приходилось разрабатывать и согласовывать СТУ.

ПРОЕКТЫ

881,8 млн Р

будет стоить бассейн площадью 11 тыс. кв. м для МУП «Олимп» в Кингисеппе. Единственным участником тендера на его строительство стала московская компания «Спортстрой». Как следует из условий тендера, объект должен быть сдан в эксплуатацию до конца 2019 года. Предполагается, что бассейн будет трехэтажным с тремя чашами: главная – размером 51х25 м, а также две маленькие – глубиной от 60 см до 1,2 м.



ТОРГИ

80 га

земли на территории СПбГАУ в Пушкине вновь выставлено на торги. Комитет имущественных отношений анонсировал аукцион в Москве, организатором которого выступает АО «АИЖК». Торги пройдут повторно. Отметим, что предыдущий аукцион не состоялся из-за отсутствия заявок. Выставленный на продажу участок имеет площадь 794 660 кв. м. Начальная стоимость участка – 515 млн рублей.

СРЕДА 8 ФЕВРАЛЯ

СДЕЛКА



ФАС одобрила сделку «Группы ЛСР» по приобретению производства щебня в Карелии. Покупка ООО «Карьероуправление «Мосавтодор» может обойтись в 1–1,5 млрд рублей. Карьероуправление принадлежит Министерству имущественных отношений Московской области и ООО ТПК «НМЗ-Инвест» Юрия Гаврилова. Чистая прибыль предприятия в 2015 году оценивалась в 1,6 млн рублей, годовой объем производства гранитного щебня составляет 1,5 млн кубометров. Если сделка состоится, ЗАО «ЛСР-Базовые» повысит свою мощность по выпуску щебня до 8,5 млн кубометров в год.

РЕФОРМА



КРТИ предложил перенести местоположение вестибюлей будущих станций метрополитена. Актуализировать местоположение проектируемых станций в КРТИ предложили с учетом развития улично-дорожной сети и жилой застройки. Документация по строительству продолжения Невско-Василеостровской и Фрунзенско-Приморской линий разрабатывалась в 2012 и 2013 годах, поэтому уже устарела. С учетом нынешней застройки территорий КРТИ предложил перенести вестибюль «Яхтенной» от дома № 28 к дому № 34 по Туристской улице, а станцию «Зоопарк» построить северо-восточнее пересечения Комендантского и Шуваловского проспектов, хотя в проектной документации она должна появиться на пересечении Шуваловского проспекта с Планерной улицей. Вестибюль станции «Шуваловский проспект» в КРТИ предложили построить рядом с пересечением Комендантского и Шуваловского проспектов.

ЧЕТВЕРГ 9 ФЕВРАЛЯ

ГОРЗАКАЗ

Комитет по строительству Санкт-Петербурга отказал компании «Монолит «М» в подписании договора на строительство многоквартирного дома и детского дома-интерната. Компания победила в конкурсах на проектирование многоквартирного дома на улице Солдата Корзуна и детского дома-интерната в поселке Ушково. Однако до подписания контракта выяснилось, что компания предоставила недостоверные сведения. Указанный в заявке адрес «Монолита «М» относится к промышленной зоне, которая не пригодна для размещения офиса. В связи с этим чиновники обратились в правоохранительные органы. 10-й отдел полиции УМВД РФ по Невскому району не нашел офис «Монолита «М». Сведения направлены в правоохранительные и налоговые органы. Уже начались проверки.

ПРОЕКТ

На строительстве нового перинатального центра в Гатчине будет новый подрядчик – ООО «СПК-А». Губернатор области Александр Дрозденко потребовал от компании мобилизовать все силы и средства для завершения объекта до конца года: выйти на площадку в ближайшее время и работать без выходных и праздников. Перинатальный центр должен быть сдан до конца октября. Сметная стоимость строительства объекта составила 2,459 млрд рублей (цена третьего квартала 2014 года). Из областного бюджета было выделено 1,293 млрд рублей, из федерального – 1,193 млрд рублей.

ВВОД

Госстройнадзор ждет ответа КИО по поводу жилых комплексов «Северная долина» и «Юнтолово», которые возводит компания «Главстрой-СПб». В конце января надзорное ведомство отказало застройщику в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию ряда очередей двух ЖК, так как он разделит земельный участок на несколько частей. Первоначальный участок юридически прекратил свое существование, а с ним и разрешение на строительство. Госстройнадзор обратился в КИО с просьбой оценить, законны ли действия «Главстрой-СПб». «После ответа КИО запрос «Главстрой-СПб» будет снова рассмотрен», – пообещали в ведомстве.

ПЯТНИЦА 10 ФЕВРАЛЯ

ТОРГИ

Дирекция транспортного строительства Петербурга объявила запрос предложений на строительство второй очереди Фрунзенского радиуса метрополитена. По данным сайта госзакупок, максимальная цена контракта составляет 5 млрд 466 млн рублей. В техническом задании отмечается, что будущий подрядчик проекта должен построить радиус от станции метро «Международная» до «Южной», которая появится в поселке Шушары. Помимо этого, победитель должен спроектировать и построить электродепо «Южное». Предложения принимаются до 21 февраля. Свой выбор дирекция озвучит в этот же день.

ФИНАНСЫ

1,3 млрд Р

выделит Минстрой на социальные и дорожные объекты Ленобласти. Субсидия будет направлена на проекты, строящиеся в рамках программы стимулирования жилищного строительства. Михаил Москвин рассказал, что в рамках этой программы регион получит 1,3 млрд рублей. Деньги пойдут на строительство детского сада «Полис Групп» в Кудрово, съезда с КАД и дороги от КАД до ТПУ Девятикино. Включать в программу можно только те проекты, которые уже прошли госэкспертизу, но строиться еще не начали. А в области, как пояснил нам Михаил Москвин, ситуация иная: объекты либо уже находятся в стадии строительства, либо проектов вообще нет.



ВЛАСТЬ

Ленобласть намерена провести проверки проектов планировки территорий новых кварталов во Всеволожском районе. Об этом заявил глава областного комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев. По его словам, до 2014 года застройщики получили более 30 ППТ. Как выяснилось, готовые жилые комплексы не всегда им соответствуют: например, в одном из ЖК запланированный в ППТ паркинг на деле стал торговым центром.

СОБЫТИЯ НЕДЕЛИ

Кто строит в Петербурге №04 (474) 13 февраля 2017 г.

ПЕРСПЕКТИВА

КОМПФОНДЫ ЗА ЧУЖОЙ СЧЕТ

Евгений Иванов

После вступления в силу закона № 372-ФЗ, саморегулируемые организации, оставшиеся на рынке, начали борьбу за членов. И борьба эта не всегда ведется по правилам и в рамках закона. Как стало известно «Кто строит в Петербурге», строительные компании столкнулись с самоуправством отдельных саморегулируемых организаций: им отказывают в переводе в другую СРО, вымогают деньги, лишают выплаченных в компфонд средств и безо всяких на то причин выгоняют из рядов СРО.

По сообщениям наших читателей, некоторые СРО города проводят итоговые общие собрания, не приглашая всех своих членов, но при этом отчитываясь о стопроцентной явке. На таких собраниях якобы единогласно принимаются достаточно сомнительные решения.

Яркий пример из жизни: общее собрание СРО постановило, что всем строительным компаниям, входящим в нее, надлежит дополнительно оплатить взнос в компенсационный фонд (КФ), средства которого были утеряны. Мало того, размер взноса индивидуален для каждой конкретной компании. Тем, кто не согласен с такой постановкой вопроса, руководители саморегулируемой организации грозят исключением вследствие неисполнения решения общего собрания, на которое их даже не пригласили. А это значит, что их лишают не только средств компфондов, но и прав выполнять строительные работы!

При этом многие эксперты в вопросах саморегулирования уверены, что даже дополнительные взносы не смогут гарантировать строительной компании защиту от рисков лишения статуса. Если новых денежных траншей не хватит для формирования законного (полного) КФ, то СРО будет все равно исключена из реестра. И вернуть деньги можно будет, только если СРО успеет перечислить их на счета Нацобъединения, что, учитывая репутацию таких организаций, весьма сомнительно.

Бывает и так, что за выход из СРО ее руководство требует от строительной компании платы либо отказывается принять уведомление о добровольном прекращении членства и переходе в другую СРО. Несмотря на всю элементарность этой процедуры, горе-саморегуляторы находят весомые, по их мнению, основания, чтобы отказать.

Однако никто не застрахован от того, что, получив деньги от строительных компаний, СРО не «потеряют» их вслед за средствами компфонда. Ведь нигде не прописана обязанность СРО отправлять деньги, собранные таким способом, на спецсчета.

Но самое, пожалуй, распространенное нарушение – это невыплата денег при переходе из одной СРО в другую. Например, весьма интересное решение в непростой финансовой ситуации предложила своим членам одна из питерских СРО на общем собрании в конце прошлого года: восполнить КФ для выплат уходящим членам за счет самих уходящих.



Понятно, что у организации критически не хватает средств на всех оставшихся членов. «В сложившейся ситуации СРО приняла решение возложить обязанность по восполнению компфонда на нас, переходящих к другому саморегулятору членов», – возмущен наш собеседник, пожелавший остаться неизвестным.

Нужно помнить, что факт невыполнения саморегулируемой организацией своих обязательств по перечислению взноса в компенсационный фонд может и должен стать предметом судебного разбирательства.

Один из наших читателей сообщил также на правах анонимности, что в его СРО принято решение об оплате взносов на год вперед. При этом очевидно, что на счетах у организации недостаточно денег для обеспечения законной деятельности. «Я понимаю, что все наши деньги, если мы решим их выплатить, пойдут на восполнение утраченного по вине руководства СРО компенсационного фонда», – сетует наш собеседник.

По мнению представителей СРО, опрошенных газетой, эти уловки и решения принимаются незаконно, в нарушение уставов и регламентов работы СРО. Это нужно для того, чтобы исключить из своих рядов под разными предлогами как можно больше членов, что

позволит СРО прийти к 1 июля с компенсационным фондом, соответствующим количеству состоящих в ней компаний. Напомним, что в соответствии с новым законодательством минимальный размер взноса в компфонд возмещения вреда на одного члена строительной СРО составляет 100 тыс. рублей.

Провокационные собрания, выжимающие деньги, угрозы лишения статуса и средств компфонда особенно часто бьют по крупным строительным компаниям и их подразделениям. В свое время они вносили солидные суммы в КФ, и, если их вынудят уйти из СРО, то значительно сократится долговая нагрузка на объединение.

МНЕНИЕ

Марианна КЛИМОВА, начальник управления государственного строительного надзора Ростехнадзора:

– Каждая СРО должна иметь компенсационный фонд и в срок до 1 июля 2017 года разместить его на спецсчетах в установленных Правительством России банках. Причем размер такого фонда должен быть сформирован с учетом ранее внесенных взносов, с момента включения СРО в Госреестр, и процентов, начисленных в банках. В этом направлении Ростехнадзор напрямую работает с Центральным банком России. Если у того или иного банка отозвана лицензия, то СРО не стоит надеяться на возврат вложенных в него средств компфонда. Таких денег там просто нет. Да и по закону СРО может встать за своим компфондом только в третьей очереди. Если компенсационный фонд СРО завис в банкротном банке, то Ростехнадзор не будет ждать, когда его вернут, а посчитает, что у такой СРО компфонд не в полном объеме и, начиная с 1 октября 2017 года, будет исключать сведения о них из реестра. Процедур подтверждения статуса СРО такая саморегулируемая организация не пройдет.

Что же делать компании, которая попала в такую ситуацию?

Если общие собрания СРО прошли с нарушениями, то эксперты рекомендуют обращаться в Министерство юстиции. По их мнению, о случаях неперечисления средств компфондов нужно немедленно ставить в известность Ростехнадзор, Национальное объединение и правоохранительные органы.

Некоторые СРО скрывают информацию о потере средств КФ и вводят строителей в заблуждение, утверждая, что сохранили их в полном объеме. На сайте НОСТРОЙ есть список СРО, которые перечислили средства компенсационных фондов в полном объеме: <http://nostroy.ru/departments/sekto-reestra/monitoring-deyatelnosti-sro/>. И если конкретной СРО в списке не значится, то строителям стоит задуматься о том, как исправить положение.

Известный факт, что многие СРО потеряли компфонды в банках с отозванными лицензиями. К сожалению, в таких случаях строителям, переходя в новую СРО, придется повторно вносить взнос в компфонд.

Если с компании требуют дополнительных денег, ссылаясь на решение общего собрания, и угрожают лишением статуса, то можно вступить параллельно в добросовестную СРО, чтобы не прерывать свою деятельность на рынке, а в дальнейшем через суд добиваться возвращения своих денег.

Как бы то ни было, действовать во всех случаях нужно строго в рамках закона, но твердо и решительно. Если не сопротивляться и не противостоять таким методам работы, то, несмотря на все реформы, мы вновь получим жуликоватых представителей СРО.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ГАЗПРОМБАНК» МОЖЕТ ВЫКУПИТЬ РЯД ИПОТЕЧНЫХ ПОРТФЕЛЕЙ

«Газпромбанк» (ГПБ) ведет переговоры о покупке ипотечных портфелей. Об этом говорит вице-президент банка Валерий Серегин. Банк рассматривает портфели от 200 млн рублей и планирует выкупить кредиты на 20–25 млрд рублей. Покупка ипотечных портфелей для банка – это возможность нарастить клиентскую базу для кросс-продаж. Розничные кредиты (на 70% – ипотечные) составляют всего 10% общего кредитного портфеля «Газпромбанка», по данным МСФО за III квартал 2016 года, у него было 217 млрд рублей выданной ипотеки и еще 11 млрд – купленной.

ГК «КВС» ПОСТРОИТ ЖК «КИРИЛЛ И ДАРЬЯ» В КАЛИНИНСКОМ РАЙОНЕ

Группа компаний «КВС» построит ЖК комфорт-класса «Кирилл и Дарья» в Калининском районе Санкт-Петербурга. Объект расположится на проспекте Маршала Блюхера, 12, уч. 5. На территории площадью более 10 га будут возведены три кирпично-монолитных жилых дома высотой в 13, 15 и 16 этажей со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом на 480 машин. Общая жилая площадь комплекса составляет 41 тыс. кв.м. Это 864 квартиры-студии, 1-, 2-, 3- и 4-комнатные квартиры. В рамках реализации проекта также будет построен детсад на 220 мест с бассейном.

ИКЕА РЕКОНСТРУИРУЕТ КРАСНОСЕЛЬСКОЕ ШОССЕ

Шведский ретейлер совместно с девелоперами кварталов в Новоселье займется созданием транспортной и дорожной инфраструктуры. ИКЕА готова вкладывать деньги в строительство дорог к своему новому комплексу ИКЕА в поселке Новоселье. Будут построены надземные и подземные пешеходные переходы, а дорога будет расширена до 4 полос.

«КРАСНАЯ СТРЕЛА» ВЛОЖИТ 1,4 МЛРД РУБЛЕЙ В СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЖК В ШУШАРАХ

СК «Красная стрела» инвестирует 1,4 млрд рублей в строительство нового жилого комплекса комфорт-класса в Шушарах (Пушкинский район Санкт-Петербурга). Он расположится на участке площадью 2 га по соседству с ЖК «Неоклассика» и по основным характеристикам будет повторять этот объект. В новом комплексе будет около 300 квартир общей продаваемой площадью примерно 20 тыс. кв.м. Также запланированы встроенно-пристроенные помещения коммерческого назначения и подземный паркинг на 165 машино-мест. Строительство планируется начать весной или летом 2017-го и завершить к 2020 году.

СОЦОБЪЕКТ

СООБРАЗИЛИ НА ШЕСТЕРЫХ

Елена Чиркова

Шесть застройщиков Ленобласти подписали соглашение о совместном строительстве школы на тысячу мест в западном Мурино. Порог входа в проект составит от 70 млн до 160 млн рублей. В консорциум вошли крупные девелоперы, решившие обезопасить себя от возможного отзыва разрешений на ввод своих жилых комплексов в данной локации. Так, подписавшая соглашение компания «Норманн» в ближайшее время повторно попытается получить разрешение на ввод уже построенного объекта.

Согласно договору, школа на тысячу мест должна появиться в квартале между бульваром Менделеева и Петровским бульваром. Финансирование будет осуществляться пропорционально объемам строительства каждого из участников консорциума, куда вошли «Мавис», «Норманн», «Арсенал», «Навис», «Петрострой» и «Лидер». Чем больше квадратных метров жилья компания возводит в квартале, тем больше средств отдаст на создание школы.

Представители застройщиков в беседе с нашим изданием отметили, что пока не могут предположить, какую именно сумму им придется потратить. Проект будущей школы будет готов только к лету 2017 года, а значит, и смета строительства появится не раньше. Тем не менее стало известно, что ГК «Навис» должна будет выделить 9%, «Норманн» заплатит 10%, а ГК «Лидер» – 20% от общей стоимости объекта.

Источник в правительстве Ленобласти рассказал, что ориентировочно стоимость школы составит 800 млн рублей. Таким образом, «Лидеру» придется вложить в проект порядка 160 млн рублей, «Норманну» – порядка 80 млн рублей, а «Навису» – около 72 млн рублей.

Застройщиком выступит «Петрострой», а право на участок, где появится учебное заведение, принадлежит компании «Мавис». Девелопер уже обратился в областной Комитет по архитектуре и градостроительству с заявлением на выдачу градплана. А вот компания «Стройтехинвест 25», возводящая в Мурино свой первый жилой комплекс «Сокол», подписывать соглашение не стала, сославшись на очень маленькие объемы жилья в этом квартале.

По условиям договора, до конца этого года консорциум должен возвести надземную часть здания, к лету 2018 года нужно будет смонтировать наружные и внутренние инженерные сети, провести отделку, а до конца лета 2018 года необходимо завершить благоустройство.

Официальная позиция правительства региона по вопросу создания консорциума заключается в том, что таким образом застройщики гарантируют покупателям своих квартир, что их дети смогут учиться в школе рядом с домом.

Собеседник корреспондента «Кто строит в Петербурге» в администрации замечает, что подписание соглашения – это красивая точка в истории с компанией «Норманн», у которой 9 января этого года было отозвано ранее выданное разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК «Десяткино». Напомним, что документ был отозван из-за того, что на территории комплекса не было соцобъектов. «Комплексное освоение территории должно создаваться в соответствии с градокодом, дорожно-транспортной и иной инфраструктурой. Здесь ошибка исполнителя, который выдал документ, не соответствующий Градостроительному кодексу. Его пришлось отменить. Там нет ни школ, ни детских садов, ни дорог. На постоянной основе не обеспечены ни вода, ни электричество. Требуем от них выполнения всех условий», – пояснил тогда ситуацию заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин.

Сейчас проблема решена, а «Норманну» решили повторно подавать заявление на ввод объекта в эксплуатацию.

ПЕРСПЕКТИВА



«СЕНАТОР» ОТКРОЕТ ДВА БИЗНЕС-ЦЕНТРА КЛАССА А

Михаил Кулыбин

В 2017 году на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга выйдут два бизнес-центра класса А сети «Сенатор». Эксперты считают, что объекты будут весьма востребованы.

Как сообщил portalу «Ктостроит.ру» управляющий директором сети Дмитрий Золин, один из бизнес-центров откроется на Большой Морской ул., 15. Для размещения «Сенатора» по этому адресу в настоящее время реконструируется историческое здание Русского торгового-промышленного банка.

Этот объект представляет собой памятник архитектуры в стиле неоренессанса. Как сообщили в компании, в ходе реконструкции будут сохранены все исторические детали интерьера, при этом пространство будет оптимизировано под офисное назначение.

Площадь объекта составит примерно 6,5 тыс. кв. м. Работы должны завершиться в ближайшее время.

Опрошенные эксперты не сомневаются в востребованности объекта. Более того, возможно, он целиком уйдет одному крупному арендатору. «По нашим данным, на БЦ «Сенатор», расположенный на Большой Морской, уже есть интересант из числа финансовых структур, готовый арендовать объект целиком», – сообщила руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Марина Пузанова.

Готовится к вводу и вторая очередь офисного центра на ул. Чапаева, 15. Здание разместится по соседству с первым БЦ, на территории, где ранее располагался паркинг площадью 5,5 тыс. кв. м.

Проект строительства второй очереди появился еще в 2011 году. Тогда планировалось возвести на этом участке 10-этажное здание общей площадью 33 тыс. кв. м. Но ужесточение требований к объектам строительства в исторической части привело к пересмотру проекта.

В ноябре 2015 года было получено разрешение на строительство. Высота здания в итоге была огра-

ничена 32 м. Общая площадь 9-этажного комплекса сократилась примерно до 23 тыс. кв. м. Первые три уровня здания намечено отдать под встроенный паркинг.

«Сенатор» не разглашает информацию об инвестициях, но, по оценке заместителя директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге Анны Сигаловой, объем вложений в строительство бизнес-центров класса А составляет около 65 тыс. рублей на квадратный метр общей площади без учета стоимости земли. Исходя из этой оценки можно предположить, что объем вложений в возведение объекта мог достичь почти 1,5 млрд рублей.

Известно, что летом 2016 года банк ВТБ предоставил ЗАО «Н.Ф.Г.» (входит в холдинг «Империя», который является девелопером строительства объектов сети «Сенатор») невозобновляемую кредитную линию на 650 млн рублей на строительство II очереди бизнес-центра на ул. Чапаева, 15.

В то же время, по мнению экспертов, инвестиции должны окупиться, поскольку востребованность и этого объекта будет находиться на весьма высоком уровне. «Эта локация очень популярна. Здание будет современное, высокого качества, поэтому нет сомнений в том, что к моменту окончания строительства в сентябре 2017 года у него уже будет не один крупный арендатор», – уверена Марина Пузанова.

«На фоне дефицита высококлассных офисов II очередь БЦ «Сенатор» на Чапаева, 15, – это один из немногих объектов в центральной части города, который может предложить необходимый объем площадей», – полагает представитель компании.

Подробнее о возможном дефиците на офисные площади класса А см. на стр. 8.

в Петербурге
Ктостроит

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

КОНФЛИКТ

СНЕСТИ НЕЛЬЗЯ СОХРАНИТЬ

Елена Чиркова

Медсанчасть завода им. М.И. Калинина на Одоевского, 10, вновь оказалась в центре крупного скандала. Застройщик не хочет отказываться от выгодного участка на Васильевском острове, КГИОП меняет свою точку зрения на культурную ценность объекта, а градозащитники и депутаты требуют отставки главы комитета и обращаются в суд. Снос медсанчасти временно приостановлен, но спор о сохранности здания еще не закончен.

В 2008 году четырехэтажное здание медсанчасти и парк вокруг него были переданы в долгосрочную аренду ООО «Петротрейд», а через пару лет компания выкупила участок площадью 11,7 тыс. кв. м за 671 тыс. рублей. При этом, согласно кадастровой выписке за 2012 год, его реальная рыночная стоимость превышала 305 млн рублей.

Позднее выяснилось, что на территории медсанчасти находится бомбоубежище – объект гражданской обороны, приватизировать который нельзя. За этим последовали судебные разбирательства и признание бомбоубежища вышедшим из строя. В результате «Петротрейд» все же приватизировал здание и стал готовить документы для строительства многоквартирного жилого дома.

Но тут в дело вмешались местные жители, заметившие, что вокруг медсанчасти началась вырубка деревьев. Они привлекли депутатов и обратились в КГИОП, который провел историко-культурную экспертизу и признал здание, возведенное в 50-х годах XX века, и парк вокруг него культурными ценностями. В июле 2015 года медсанчасть получила статус выявленного объекта культурного значения. А в марте 2016 года на комиссии по землепользованию и застройке было принято предложение депутата Бориса Вишневецкого об изменении территориальной зоны этого участка на зону ТД-2_2, запретившую жилую застройку. Тем не менее прошлым летом «Петротрейд» заключил контракт с компанией «Синергия», входящей в ГК «Лидер», на основании которого «Синергия» становится арендатором участка на Одоевского, сносит здание медсанчасти и готовит землю к строительству МКД.

Позже появилась информация, что строить здесь будут не жилой дом, а апартаменты. При этом аналитики считают, что локация вообще не самая выгодная для строительства жилой недвижимости. Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg, полагает, что стро-



GRADPETRA.NET

ительство апартаментов в формате для личного проживания могло бы принести девелоперу прибыль, но здесь эти апартаменты будут серьезно конкурировать с проектом «Самоцветы», средняя цена в котором сегодня составляет около 114 тыс. рублей за квадрат, а также с апарт-отелем Docklands, где стоимость апартаментов составляет в среднем 150 тыс. рублей за квадратный метр. Кроме того, для жилья важна социальная инфраструктура, которая на сегодняшний день здесь отсутствует. Локация не совсем удачна и для сегмента сервисных апартаментов, так как рядом деловая активность представлена незначительно, а станция метро расположена на существенном удалении.

Но отказываться от участка на Васильевском острове девелопер не захо-

тел. «Синергия» заказала собственную историко-культурную экспертизу. Ее проводила кандидат архитектуры Татьяна Кудрявцева из московского Института искусства реставрации. Эксперт не нашла сведений о связи объекта с деятельностью выдающихся исторических личностей и резюмировала: здание не участвует в формировании застройки улицы и не является ценным градобразующим элементом. После этого КГИОП вдруг отказался от результатов собственной экспертизы и поддержал выводы г-жи Кудрявцевой. В ведомстве прокомментировать это решение не смогли.

Зато последовала реакция Совета Ассоциации экспертов по проведению государственных историко-культурных экспертиз. Член Совета Мария Бредо-

ва, известный в Петербурге специалист, провела собственное обследование и заключила, что медсанчасть все же представляет для города историческую и культурную ценность, а значит, должна быть внесена в реестр ОКН.

Зампред СПбО ВООПИиК Александр Кононов рассказал нашему изданию, что экспертиза г-жи Бредовой была передана в КГИОП. «Если чиновники проигнорируют мнение экспертов и исключат медсанчасть из списка выявленных объектов культурного наследия, здание будет оперативно снесено, а сад вырублен», – уверены в ВООПИиК.

Максим Филипович, государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, президент некоммерческой организации «Союз Экспертиз Северо-Запада», считает, что

обсуждение вопроса о сносе или сохранении медсанчасти может продолжаться бесконечно, если не будет принято какое-то коллективное решение. «Сейчас мы имеем два абсолютно диаметральных мнения и две экспертизы по данному объекту. К сожалению, данный процесс может продолжаться бесконечно: возникнет и третья, и четвертая экспертизы, – говорит он. – Очевидно, что для прекращения баталий в отношении данного объекта необходимо вынести обсуждение этого вопроса на повестку Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга».

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и Партнеры», замечает, что подобные ситуации в Петербурге довольно распространены, и чаще всего споры о ценности объектов, уже переданных девелоперам, сильно бьют по их кошельку. «Баланс был бы соблюден, если бы в законе была норма о том, что если реализация проекта приостановлена из-за требований о проведении повторной историко-культурной экспертизы, и эта экспертиза в итоге не принимается, то с заявителя, требовавшего дополнительное обследование объекта, взыскивались бы все убытки в пользу инвестора. Тогда бы заявления о ценности объекта, как мне кажется, были более ответственными. Сейчас все риски на инвесторе, и никто их не компенсирует, даже если в итоге выявится, что «остановка» была необоснованной», – говорит юрист.

1 февраля городская прокуратура признала решение об исключении медсанчасти из реестра ОКН незаконным, а 7 февраля стало известно, что Куйбышевский суд запретил КГИОП исключать медсанчасть из списка охранных объектов. Это значит, что в ближайшее время здание не снесут. Однако дальнейшая его судьба все еще под вопросом, так как судебный запрет действует только до рассмотрения иска градозащитников по существу.

СРО А «ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ СПБ»

- ✓ ДОПУСКИ К СТРОИТЕЛЬНЫМ РАБОТАМ
- ✓ ЗАЩИТА ИНТЕРЕСОВ СТРОИТЕЛЕЙ
- ✓ СОДЕЙСТВИЕ В ПОЛУЧЕНИИ ЗАКАЗОВ

**НАМ ДОВЕРЯЮТ
ЛУЧШИЕ СТРОИТЕЛИ!**

**(812) 326-50-55
WWW.SROS.SPB.RU**

**«ОПОРА И ПОДДЕРЖКА ДЛЯ ЧЕСТНЫХ
СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ»**

Регистрационный номер записи о внесении сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций: СРО-С-003-22042009

**ВЯЧЕСЛАВ
ЗАРЕНКОВ**

ЧЛЕН СОВЕТА
СРО А «ОБЪЕДИНЕНИЕ
СТРОИТЕЛЕЙ СПБ»,
ОСНОВАТЕЛЬ,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ГРУППЫ
КОМПАНИЙ
«ЭТАЛОН»



ПРОЕКТ

НА ВИТЕБСКОМ ПОСТРОЯТ 90-МЕТРОВЫЙ ОТЕЛЬ

Михаил Кулыбин

ООО «Новый век» (аффилировано с «Плаза Лотос Групп») планирует возвести высотный отель на пересечении Витебского и Дунайского проспектов в Московском районе Санкт-Петербурга. Впрочем, эксперты сомневаются, что компания построит там именно гостиницу.

История этого проекта достаточно интересна. После отмены проекта «Плаза Лотос Групп» по реконструкции под элитный отель Конюшенного ведомства Смольный, чтобы компенсировать убытки, предоставляет компании преференции.

Создается инвестиционное товарищество для реализации проекта по строительству в Петербурге сети трехзвездочных отелей. В него вошли 6 компаний: ООО «Новый век», ООО «Новые территории девелопмент», ООО «УК Аурум менеджмент», ООО «Вечная крепость», ООО «Стайл-Строй» и ООО «Плаза Лотос Групп». Проект признается властями стратегическим, что позволяет городу передавать участникам товарищества землю под застройку без проведения торгов.

Каждая из входящих в него компаний намерена возвести по отелю в разных районах Петербурга. Список участков, принадлежащих городу, подготовлен и передан в Смольный. В частности, строить гостиницы предполагается на Синопской наб., ул. Александра Невского, пр. Большевиков, ул. Кораблестроителей и т.д.

ООО «Новый век» получило участок на пересечении Витебского и Дунайского проспектов, в непосредственной близости от метро «Купчино». По градостроительной документации он предназначался для строительства жилья. Пройдя необходимые процедуры, в августе 2016 года компания получила разрешение на условно разрешенный вид использования участка – под возведение отеля.

Уже в декабре 2016 года «Новый век» взял этот надел в аренду на 7 лет в целях строительства на нем трехзвездочной гостиницы. Сейчас компания успешно преодолевает еще одно градостроительное ограничение – по высотности. На днях состоялись общественные слушания, в ходе которых было одобрено отклонение от предельных высотных параметров для данного участка (40 м).

Представлявший инвестора руководитель проекта Илья Полетаев сообщил, что в целях обеспечения нормативов инсоляции для находящегося по соседству ЖК «Квартет» (девелопер – «Группа ЛСР»), гостиничный комплекс предлагается возводить разноэтажным (12–29 этажей). При этом максимальное превышение предельных высотных параметров – 90 м – коснется только доминанты проекта.

Илья Полетаев сообщил также, что плоскостные гаражи советского времени постройки (около 700 боксов), занимающие в настоящее время большую часть участка, на котором запланировано возведение отеля, будут снесены. Он заверил, что все владельцы гаражей получат компенсацию за утраченное имущество и никаких проблем возникнуть не должно.

По предварительным проработкам, в двух корпусах гостиницы запроектировано создание суммарно около 1,5 тыс. номеров. В комплексе намечен небольшой объем офисной недвижимости, спортивно-оздоровительный центр, помещения для предприятий сервиса и общепита, а также, по просьбе властей Московского

района, офис врача общей практики, который будет передан городу бесплатно.

Отвечая на вопрос участника слушаний, Илья Полетаев сообщил, что, хотя заявленные сроки строительства составляют 7 лет, компания рассчитывает закончить работы всего за 3 года. Он также подчеркнул, что планируется строительство именно гостиницы, а не апарт-отеля.

Однако опрошенные «Кто строит.ру» эксперты сомневаются в последнем утверждении. «Санкт-Петербург испытывает нехватку недорогих отелей категории 2–3 звезды. Особенно это актуально в связи с подготовкой к проведению чемпионата мира по футболу в 2018 году, а также в связи с наплывом китайских туристов. Но вряд ли гостиница со столь большим фондом будет пользоваться спросом в данной локации. Можно только предположить, что проект будет реализован как апарт-комплекс. Локация удачная, рядом метро и основные магистрали, район сформировавшийся», – говорит Елена Тищенко, заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

С ней соглашается замести-

тель директора департамента инвестиционных услуг компании Colliers International в Санкт-Петербурге Анна Сигалова. «Вполне вероятно, что в этой локации будет построена не классическая гостиница, а комплекс апартаментов», – полагает она.

Елена Тищенко отмечает, что находящийся неподалеку аналогичный проект Salut (девелопер – «Союз Инвест Девелопмент»), расположенный на Пулковском шоссе, 14, активно реализует помещения. Уже введены в эксплуатацию две очереди более чем на 1000 апартаментов и заявлено строительство еще такого же объема.

По мнению Анны Сигаловой, объем инвестиций в строительство для такого апарт-отеля может составить около 55 тыс. рублей на квадратный метр площади без учета стоимости земли. «В случае реализации проекта апартаментов срок окупаемости будет зависеть от скорости реализации. Сейчас средний темп продаж в таких проектах составляет 60–80 юнитов в квартал, в зависимости от местоположения, концепции и позиционирования. Таким образом, на продажу 1,5 тысяч апартаментов может уйти до 6 лет в случае строительства проекта одной очередью», – уточняет она.

КСТАТИ

«ПЛАЗА ЛОТОС ГРУПП» подала заявление на предоставление участка площадью 2,5 тыс. кв. м в Таврическом переулке для строительства гостиницы. Он расположен западнее пересечения Таврического переулка и Орловской улицы и примыкает к базе Водоканала. Компания просит предоставить участок без проведения торгов.

НОВОСТИ

ТРИ САМОСТРОЯ СГОРЕЛО В ПЕТЕРБУРГЕ

В Петербурге пострадали от пожара три объекта, признанные судом самовольными постройками и подлежащими сносу. Последний случай возгорания произошел в Левашово в жилом доме, более известном как ЖК «Усадьба «Яблоневый сад», где проживало 24 человека. Объект сгорел практически до основания, к его тушению были привлечены более 100 спасателей и 33 единицы техники.

До начала судебного процесса от взрыва бытового газа пострадал еще один жилой дом в поселке Торики, расположенный на Аннинском шоссе, 35, литера А, который в последующем Красносельским районным судом был признан самовольной постройкой и подлежал сносу.

Третий самострой сгорел после решения суда в поселке Шушары, на Пулковской улице, 41.

Самовольные постройки возводятся без прошедшей экспертизу проектной документации и других разрешающих документов, в нарушение требований законодательства, норм пожарной, санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности. При обследовании самостроев они зачастую признаются экспертами небезопасными для жизни и здоровья людей.

ИГОРЬ АЛБИН НЕ БУДЕТ ПЕРЕВОДИТЬ ГОСЗАКУПКИ НА ЕДИНУЮ ПЛОЩАДКУ

Вице-губернатор не будет переводить все госзакупки подведомственных ему комитетов на единую электронную площадку.

Игорь Албин отозвал поручение о проведении госзакупок через московскую электронную площадку АО «ЭТС». Об этом порталу «Кто строит.ру» сообщили в пресс-службе антимонопольного ведомства. Соответствующее поручение вице-губернатор дал подведомственным ему комитетам осенью прошлого года. До 22 ноября 2016 года комитеты по энергетике, тарифам, транспорту, строительству, развитию транспортной инфраструктуры (строительство и ремонт дорог), градостроительству, инвестициям, госконтролю и охране памятников культуры, а также все подведомственные им организации и Служба госстройнадзора должны были проводить госзакупки только на АО «Электронные торговые системы», которое входит в пятерку электронных площадок, утвержденных Правительством РФ. ФАС усмотрела в этом нарушение закона о конкуренции. «Поручение лишает государственных заказчиков Петербурга права выбора электронной площадки для проведения закупок, а электронные площадки ограничивает в деятельности, создавая преимущества одной из них», – пояснили в ведомстве. Тогда антимонопольное ведомство потребовало отозвать поручение и обеспечить право выбора площадки для проведения закупки.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса СПО А «Объединение строителей СПб»
+7 (812) 347-78-91 (92)
www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок на участие в конкурсе с 6 февраля по 3 марта 2017 года

Генеральный информационный партнер: **ФОНТАНКА** Петербургская интернет-газета

Деловой партнер: **НОПРИЗ** Национальное объединение ищущих и проектировщиков

Информационные партнеры: **Кто строит.ру** в Петербурге, **НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО**, **КВАРТИРЫ в Строящихся Домах**, **Бюллетень Недвижимости ВН.ru**, **АСИ ИНФО** Агентство строительных новостей, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

БУДУЩЕЕ ГДЕ-ТО РЯДОМ

Мир меняется, и люди, стремящиеся быть актуальными, всегда ищут формулы и методики, которые помогут им не отстать от времени. Книга бизнес-тренера, бывшего младшего партнера в McKinsey & Company Фредерика Лалу «Открывая организации будущего» – оригинальный взгляд на то, какой должна быть компания, отвечающая вызовам современности.

Существуют книги, которые нельзя назвать однозначно полезными и практичными, но при этом они наводят на новые размышления и помогают точнее сформулировать и структурировать собственные мысли. Работа Лалу – как раз из таких. Построенная на сомнительных предположениях и наполненная не поддающимися тиражированию примерами, а также зачастую даже опасными советами, эта книга заставляет задуматься над очень важными вещами, и уже только поэтому с ней стоит познакомиться.

НОВЫЕ ЛЮДИ

Многие не думая повторяют приписываемые Конфуцию (безо всяких на то оснований) слова об «эпохе перемен». В реальности это вполне русская фраза, адаптированный перевод псевдокитайского проклятия «Чтоб ты жил в интересные времена», и в русской версии она отражает присущую многим, а нашим соотечественникам в особенности, извечную боязнь изменений. Но на самом деле мир никогда не стоит на месте, изменения происходят постоянно, а значит, всякая эпоха – эпоха перемен, вопрос только в их скорости и органичности.

При этом люди по сути своей на протяжении веков не слишком меняются. Как отмечал Вольтер почти девятью столетиями назад, «Любят деньги, но ведь это всегда было... Ну, легкомысленны... ну, что ж... и милосердие иногда стучится в их сердца... обыкновенные люди... в общем, напоминают прежних...». Очень легко увидеть во внешних переменных, таких как скорость обработки информации, мобильность, повышение качества потребления, то, чего в них нет, – изменение человеческой природы, появление «нового человека». Именно на этом и построена книга Лалу, и в этом, как мне кажется, кроется ошибка автора.

Философские рассуждения Лалу вкратце сводятся к тому, что главная цель «нового человека» – постичь смысл жизни, добиться максимального самовыражения, быть самим собой, «служить человечеству и миру», и цель существования «новой» организации, в общем, такая же. По мнению автора, «такой взгляд столь же революционен, сколь в свое время теория Коперника». Я не рискну предполагать, какой Лалу видится главная цель Коперника, но мне кажется, что это было как раз понимание смысла жизни, а значит, уже в 16 веке это не было революционно.

Лалу описывает различные способы управления организациями в виде эволюционной цепочки, расставив их, воспользовавшись принципами «Спиральной динамики» Дона Бека и Криса Кована, с помощью цветовой кодировки от «инфракрасной» (по-видимому, имеется в виду «очень красная») до бирюзовой («очень зеленой») в соответствии с возрастанием уровня самосознания людей. При этом автора несколько не смущает, что, по его же словам, вся «цветовая гамма» имеет право на существование в один временной период, то есть речь идет вовсе не об эволюции. Расставив организации по степени жесткости управления и степени демократии, Лалу с помощью примитивного фрейдизма приходит к заключению, что чем компания менее структурирована, тем больше она устремлена в перспективу, и ближайшее будущее принадлежит бирюзовым компаниям – организациям, построенным на принципах самоуправления.

Описание структуры и принципов деятельности организаций, которые Лалу причислил к бирюзовым, заслуживают внимания, и на них стоит остановиться подробнее.

АНАРХИЯ

Первый из выделенных Лалу признаков организации будущего – их самоуправляемость. По его мнению, это должно выражаться в том, что деятельность компании основана «на взаимодействии равноправных коллег», настолько сознательных, что исчезает необходимость в иерархии. Не нужно даже стремиться достичь консенсуса – достаточно обсудить вопрос, собрать мнения, и каждый работник сможет ответственно принять верное решение.

В идеальном мире нет необходимости в руководстве, а аппарат не принимает решений – он только поддерживает самоуправляемые команды. Здесь нет HR-службы – команды сами подбирают людей, которые смогут влиться в коллектив и эффективно работать.

В бирюзовых компаниях исходят из презумпции честности и ответственности работников, они по умолчанию достойны доверия. Стивен Кови использовал очень точный термин – «разумное доверие». Разумное доверие – двигатель развития, но «доверие по умолчанию» – вовсе не разумное, оно скорее слепое.

Неуправляемая компания в современных условиях, за редчайшим исключением, вряд ли окажется жизнеспособной. Но в то же время, чтобы выжить, организациям действительно необходимо свести к минимуму все «лишние» элементы структуры, предоставив сотрудникам предельную автономию, право принятия решений в сфере их компетенции.

Поскольку в организации будущего отсутствует иерархия, сотрудники сами определяют, что они будут делать, исходя из своих способностей, возможностей и приоритетов.

Всеобщее равенство предполагает отсутствие индивидуального материального стимулирования (вместо этого – равное распределение прибыли) и карьерного роста (обязанности перераспределяются по согласию с коллегами). При этом Лалу вовсе не описывает, что достается собственникам, которых он все же оставляет. В моем представлении, на любой ступени эволюции люди должны получать справедливое вознаграждение, а не равное. Люди равноправны, но вовсе не равны.

САМОВЫРАЖЕНИЕ

Второй признак «бирюзовости» по Лалу – отсутствие для сотрудников необходимости ограничивать свое поведение в организации только узкопрофессиональными качествами, свобода демонстрации личностных особенностей, эмоций и интуиции. От работников будущего не требуется подавлять свое «я», они не скрывают свою истинную сущность, а, напротив, используют ее для достижения результата.

Доверительные отношения позволяют обсуждать возникающие идеи наиболее свободным и эффективным образом. Это безусловная истина, но, к сожалению, доверять стоит только тем, кто достоин доверия. Уровень терпимости, как показала практика, значительно переоценен даже в самых, казалось бы, толерантных обществах, и это касается не только каких-то одиозных моментов, но даже взглядов на политику,

философию или искусство. И, к сожалению, открытая демонстрация особенностей в сочетании со свободой проявления эмоций может привести к необходимости вызова в офис полиции.

Поскольку сотрудникам должно быть комфортно работать друг с другом, первичное собеседование в бирюзовых компаниях, по мнению Лалу, проводят не специалисты отдела кадров, а будущие коллеги потенциального работника.

Люди, работающие в бирюзовой организации, должны иметь возможность развиваться, самообразовываться. При этом они сами отвечают за свое обучение, так как именно они в нем заинтересованы. Постепенно сотрудники сами начинают обучать менее опытных коллег, и необходимость в тренерах со стороны постепенно отмирает, а у работников удовлетворяется естественная потребность делиться знаниями и навыками.

РУКА МИЛЛИОНОПАЛЯ

И наконец, третий признак бирюзовой компании – ее сходство с живым существом. Организация будущего, по мнению Лалу, подобна



Станислав Логунов,
эксперт по оптимизации и модернизации
бизнес-процессов в строительной отрасли

действующих по принципам, сходным с описанными Лалу, например фирма Рикардо Семлера, о книге которого «Маверик», написанной на несколько десятилетий раньше, стоит поговорить отдельно.

Неуправляемая компания в современных условиях, за редчайшим исключением, вряд ли окажется жизнеспособной. Но в то же время, чтобы выжить, организациям действительно необходимо свести к минимуму все «лишние» элементы структуры, предоставив сотрудникам предельную автономию, право принятия решений в сфере их компетенции. Истинная организационная структура компании, разумеется, основывается на неформальных связях между сотрудниками, но эта сеть связей не исключает, а дополняет классическую формализованную систему рабочих взаимоотношений. При этом понятно, что классическая структура остро нуждается в сокращении иерархических уровней.

И трудно отрицать, что, если люди занимаются осмысленной работой, которая им интересна, они работают гораздо эффективнее. Здесь нет ничего нового, так оно всегда и было. Вовлеченность бесценна. Умные начальники всегда стремились к тому, чтобы их сотрудники работали осмысленно.

Роль HR-службы в первичном отсеке претендентов на рабочие места очень велика, но это нисколько не противоречит тому, чтобы кандидат проходил собеседование и со своими коллегами. Такую практику стоит позаимствовать практически любым организациям, это позволит всем участникам процесса избежать возможного разочарования.

Книга Фредерика Лалу не дает ответов на вопрос о том, как именно нужно выстроить конкурентоспособную организацию, адекватную вызовам сегодняшнего дня. Скорее это мотивирующая работа, провоцирующая на осмысление сложившегося положения и поиск путей выхода из него. Жаль только, что для мотивирующей книги «Открывая организации будущего» слишком объемна и тяжело написана.

И тем не менее, если она (или эта статья) подтолкнет читателя-руководителя к повышению уровня самоуправляемости организации, большому уважению личности сотрудников, вниманию к особенностям, потребностям и возможностям именно его компании, – время, потраченное на чтение, окупится сторицей.

Приятного чтения, и пусть ваше будущее будет таким, каким вы хотите его видеть!

Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в группе www.facebook.com/silaproject.ru, посвященной бизнес-литературе.

ВЫСОКИЙ КЛАСС: С ДЕФИЦИТОМ ИЛИ В ИЗБЫТКЕ

Михаил Кулыбин

Уровень вакантных площадей в офисах класса А за прошлый год упал до рекордно низких значений. Класс В остался неизменным, несмотря на ввод ряда бизнес-центров. При сохранении тренда в Петербурге может возникнуть дефицит офисных помещений, что неизбежно повлечет за собой рост арендных ставок. Однако после сдачи «Лакта-центра» и переезда структур Газпрома картина грозит поменяться.

ОФИСОВ МАЛО...

По оценке компании Knight Frank St.Petersburg, суммарный ввод качественных офисных площадей в Петербурге в 2016 году составил 243 тыс. кв. м, что в целом соответствовало объему 2015 года. К ключевым объектам можно отнести здание администрации площадью 106 тыс. кв. м в БЦ «Невская Ратуша», а также БЦ Fort Tower и Fort Ross общей площадью 46,6 тыс. кв. м.

При этом в общем массиве нового ввода офисных площадей только 57% (около 138 тыс. кв. м) предназначены для сдачи в аренду. Между тем объем чистого поглощения по итогам прошлого года составил 217 тыс. кв. м, превысив аналогичный показатель 2015 года на 73%.

Следствием этого стало то, что, начиная со II квартала 2016 года, наметилась тенденция к сокращению уровня вакантных площадей в сегменте офисов класса А. По итогам года показатель снизился до 5,5%, уменьшившись за год на 3 п.п. «Данное значение является самым низким на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 9 лет. Сопоставимый уровень в классе А наблюдался в 2007–2008 годах, однако тогда совокупный объем офисных площадей класса А был в 7 раз меньше текущего», — отмечает Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg.

Доля вакантных площадей в классе В колебалась в пределах 1–2 п.п., на конец прошлого года составила 9,7%. Это сопоставимо с показателем конца 2015 года, несмотря на высокий объем ввода офисных площадей, предназначенных для сдачи в аренду.

Активность на рынке подтверждает и управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор» Дмитрий Золин. «В течение 2016 года мы наблюдали высокий уровень спроса. Ротация была минимальна, поскольку из-за ограниченного объема предложения компании стремятся сохранить офисные площади», — отмечает он.

...А БУДЕТ ЕЩЕ МЕНЬШЕ

Тенденция к росту вакансии имеет все шансы продолжить свое развитие. По словам директора департамента услуг для арендаторов Colliers International в Санкт-Петербурге Игоря Темнышева, объем ввода офисной недвижимости в городе в 2017 году снизится. «Девелопмент новых бизнес-центров пока находится «на паузе». Заявленный объем ввода в 2017 году составляет 175 тысяч квадратных метров, что почти на треть меньше, чем было сдано в 2016 году (262 тысячи квадратных метров)», — говорит эксперт.

Стоит отметить, что значительная часть строящихся бизнес-центров (около 60%) состоит из объектов, сроки ввода которых уже переносились, уточ-



няет Игорь Темнышев. Соответственно, не исключено, что эта ситуация может повториться. «С учетом вероятности переноса сроков ввода или заморозки проектов мы ожидаем прирост на уровне 150 тысяч квадратных метров офисной недвижимости», — соглашается Елена Тищенко, заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE.

А генеральный директор УК «МТЛ» (входит в ГК «БестЪ») Николай Антонов и вовсе прогнозирует прирост качественного предложения на офисном рынке в 2017 году на уровне 100 тыс. кв. м.

ЦЕНА – В ГОРУ

Положение, сложившееся в офисном сегменте рынка коммерческой недвижимости, дает стимул арендодателям постепенно двигать стоимость аренды вверх.

По данным Knight Frank St.Petersburg, средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А на конец 2016 года составила 1684 руб./кв. м/мес. (включая НДС и операционные расходы). Среднее объектное повышение составило 12%. Средневзвешенные заявленные ставки аренды в классе В по итогам прошлого года остались на уровне показателя конца 2015 года – 1098 руб./кв. м/мес. Среднее повышение ставок составило 4%, при этом повышения средневзвешенного уровня не произошло из-за ввода новых офисных площадей с более низкими арендными ставками.

Оценка средних значений у ана-

литиков Maris в ассоциации с CBRE несколько отличается. По их данным, средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки в конце 2016 года в офисных зданиях класса А составляли 1750 руб./кв. м/мес., класса В – 1120 руб./кв. м/мес. Однако выводы эксперты компании делают точно такие же: «По отношению к декабрю 2015 года ставки в классе А выросли на 8%, а в классе В показали нулевую динамику в связи с приростом нового спекулятивного предложения».

ЕСТЬ ЛИ ПОТЕНЦИАЛ?

Эксперты по-разному оценивают вероятность появления дефицита на рынке аренды офисной недвижимости и, как следствие, роста арендных ставок. «На фоне уменьшения ликвидного предложения и меньшего объема ввода офисных помещений можно ожидать укрепления тенденции роста ставок», — осторожно отмечает Елена Тищенко.

С ней солидарен Николай Антонов: «В 2017 году ставки могут вырасти незначительно в пределах обычных колебаний по рынку. Можно прогнозировать рост ставок в пределах пары процентов в классе А за счет снижения вакансии. Класс В, вероятно, останется относительно стабильным. В среднем по городу возможен небольшой (в пределах 1%) рост в классе В+», — полагает он.

Другие эксперты настроены более оптимистично. «В течение 2017 года мы прогнозируем рост арендных ставок не менее чем на 5%», — говорит управляющий партнер компании IPG. Estate Иван Починщиков.

Похожий прогноз дает Игорь Тем-

нышев: «Увеличение арендных ставок в 2017 году может составить 5–7%, причем класс В может показать более активное восстановление ставок по сравнению с предыдущим годом. Отдельные объекты, отличающиеся высоким качеством реализации и расположением в центральной части города, при наличии свободных блоков могут увеличить ставки до 20% относительно уровня конца 2015 года».

«Арендные ставки на офисы в качественных объектах в течение 2017 года вырастут не менее чем на 5–10%», — полагает Дмитрий Золин.

Наконец, самые радужные перспективы рисуют аналитики Knight Frank St.Petersburg, прогнозирующие дефицит свободных площадей в классе А и снижение доли вакантных площадей в классе В. «Рыночные условия демонстрируют благоприятные перспективы для роста ставок аренды: в связи с высоким объемом поглощения в классе А заявленные ставки имеют предпосылки для роста в среднем на 10–15% к концу 2017 года, в классе В — на 7–10%», — считает Тамара Попова.

НИШИ ДЕФИЦИТА

При этом почти все опрошенные «Ктостроит.ру» эксперты солидарны в том, что есть рыночные ниши, в которых дефицит и рост арендных ставок в 2017 году практически неизбежны. Это касается объектов класса А и прежде всего крупных офисных блоков.

«Уже сейчас около 70% действующих бизнес-центров класса А имеют 100-процентную заполняемость, при этом наблюдается дефицит офисных блоков

от 1 тысячи квадратных метров», — отмечает Тамара Попова.

Ее поддерживает Игорь Темнышев: «Крупные арендаторы в 2017 году столкнутся с усилением трудностей при поиске помещений, поскольку доступного предложения с невысокими ставками аренды на рынке практически не осталось. В отдельных высоко востребованных локациях доля вакантных помещений стремится к нулю, а предложение офисных блоков от 2 тысяч квадратных метров доступно в единичных объектах».

«В 2017 году ожидается дефицит офисных площадей для крупных арендаторов. Отмечается нехватка офисных центров, которые могут предложить аренду офисного помещения более 5 тысяч квадратных метров единым блоком», — добавляет Елена Тищенко.

Еще более категоричен Иван Починщиков. «Ощущается острая нехватка площадей класса А. Сегодня в центральной части города уже сложно найти не только крупные офисные площади, но и помещения площадью 200–300 квадратных метров», — говорит он.

ФАКТОР ГАЗПРОМА

В то же время Николай Антонов предлагает не переоценивать тенденцию роста спроса на объекты класса А. «Несмотря на то что в 2016 году некоторые объекты полностью заполнялись арендаторами, нельзя забывать, что подобные ситуации очень сильно связаны с фактором Газпрома. Так, к примеру, именно он арендовал все площади в только что введенном БЦ Fort Tower. Газпром и его дочерние структуры играют огромную роль на рынке офисной недвижимости, и, если выкинуть их из статистики, картина окажется менее радужной», — считает он.

А дальнейшие перспективы офисных объектов класса А еще более туманны. «Давайте не забывать, что в 2018 году планируется ввод в эксплуатацию «Лакта-центра», куда планируют съехаться ключевые структуры Газпрома. Несмотря на то что не все структуры переедут туда, на рынок все равно будут выкинуты около 200 тысяч квадратных метров качественной офисной недвижимости классов А и В+, которые Газпром освободит. Плюс продолжат вводиться новые объекты», — отмечает Николай Антонов.

Видимо, именно поэтому девелоперы проявляют осторожность. «На настоящий момент весьма ограниченно предложение в классе А, но инвесторы не стремятся вкладывать средства в этот сегмент. Вероятно, что в ближайшей перспективе на рынок будут выводиться единичные проекты, реализованные под конкретного заказчика», — отмечает Дмитрий Золин. «41% офисных центров класса А строятся для собственных нужд или под конкретного клиента, а не для сдачи в аренду», — добавляет Елена Тищенко.



ИНТЕРПРЕСС/СВЕТЛАНА ХОЛМЧУК

ИНЖИНИРИНГОВЫЙ АУДИТ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ДЕВЕЛОПЕРОВ

Новая услуга «Инжиниринговый аудит», которую предлагает рынку петербургская компания «МегаМейд Проект», уже на стадии предпроектной подготовки позволяет избежать серьезных рисков при реализации проекта. Предложение может быть востребовано как разработчиками проектов планировки, так и застройщиками, инвесторами и девелоперами.

Участники процесса проектирования объектов комплексного инженерно-транспортного обеспечения часто сталкиваются с проблемами увязки сетей и необходимостью внесения корректировок в готовые проектные решения. В первую очередь это связано с глубокой проработкой инженерных разделов проектов планировки территории: при разработке сводных схемных решений и определении коридоров прокладки инженерных сетей сложно предусмотреть все риски, связанные с дальнейшей реализацией проекта.

Практика показывает, что эти риски довольно высоки. Так, если коридоры территории общего пользования не позволят разложить полный комплект инженерных сетей с учетом благоустройства и проезжих частей улично-дорожной сети с соблюдением строительных норм, то потребуются выделение коридоров для прокладки транзитных инженерных сетей через участки и оформление этих коридоров сервитутами. Все это неизбежно приведет к уменьшению полезной площади

земельного участка – а значит, и снижению его коммерческой стоимости и инвестиционной привлекательности для девелоперов или застройщиков.

«Инжиниринговый аудит помогает сохранить коммерческую привлекательность объектов недвижимости и в итоге обеспечить уровень продаж», – считает генеральный директор компании «МегаМейд Проект» Владимир Горчаков. – Ведь могут концептуально измениться параметры объектов строительства и, как следствие, инженерные нагрузки, которые в свою очередь повлияют на выбор возможных источников ресурсов и ширину коридоров для прокладки сетей».

Бывает и так, что в границах проектирования территории общего пользования проектные работы ведут несколько организаций, не связанных договорными отношениями. В условиях дефицита коридоров для прокладки инженерных сетей возникают конфликтные ситуации. Обсуждение рабочих вопросов по увязке проектных решений затягивается, что негативно влияет на сроки

реализации проектов. Проведение инжинирингового аудита предупредит возможные проблемы, считают в компании: заказчик получает предпроектное заключение, в котором детально проработана сводная схема инженерных сетей – практически до глубины рабочей документации.

«Это задел для упрощения будущих работ, который дает возможность застройщику или инвестору определить рентабельность проекта уже на начальном этапе», – рассказывает Владимир Горчаков. – Опыт нашей компании по работе с комплексными объектами инженерно-транспортной инфраструктуры позволяет выявлять риски при дальнейшей реализации проектов вплоть до завершения строительства».

Рассмотрев варианты решения вопросов инженерного и транспортного обеспечения, которые предложит «МегаМейд Проект» в рамках своей услуги, заказчик сможет их оценить и выбрать оптимальный. «Наши решения будут выступать «фундаментом» на всех этапах строительства объекта –

даже при ведении работ различными организациями», – говорит Владимир Горчаков.

Также инжиниринговый аудит предназначен для оценки предлагаемых к реализации решений и перспектив их согласования с городскими ведомствами и монополистами, а также может использоваться как инструмент для ведения консультативной работы при отсутствии исчерпывающих исходных данных.

На сегодняшний день алгоритмы, которые лежат в основе инжинирингового аудита, активно применяются компанией в работе с заказчиками. В частности, на объекте «Санаторно-курортный комплекс» под Сестрорецком проделанные работы значительно сократили сроки разработки проектной документации, в дальнейшем получившей положительное заключение экспертизы. «Специалисты «МегаМейд Проект» помогли нам получить технические условия по подключению к инженерным сетям монополистов для возможности реализации

разработанных схем с дальнейшим их согласованием», – рассказал Юрий Русиневич, заместитель директора по строительству Холдинга RBI. – В реализации этих работ значительную сложность добавляло то, что участок застройки находился в глубине территории Сестрорецкого курорта и собственной границы с территориями общего пользования не имел».

Также такой подход доказал свою эффективность и на объекте, который реализует «Группа ЛСР» на территории бывших заводов «Рудас» и «Баррикада». Для него были характерны типичные проблемы комплексных инженерно-транспортных объектов: дефицит коридоров для прокладки инженерных сетей, принципиальные изменения точек подключения к подводным инженерным сетям, отклонения трассировок инженерных сетей. На данный момент предложенное компанией «МегаМейд Проект» схемное решение согласовано монополистом, что позволило оперативно приступить к разработке проектной документации.

ЗАСТРОЙЩИКИ УХОДЯТ, А РЫНОК РАСТЕТ

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОБЪЕМУ ЖИЛЬЯ, НАХОДЯЩЕМУСЯ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик	Год начала работы на рынке Санкт-Петербурга	Площадь квартир в проектах, находящихся в стадии строительства на территории СПб и Ленобласти на 31.12.2014	Площадь квартир в проектах, находящихся в стадии строительства на территории СПб и Ленобласти на 31.12.2015	Площадь квартир в проектах, находящихся в стадии строительства на территории СПб и Ленобласти на 31.12.2016	Изменение объема жилой площади, находящейся в стадии строительства, кв. м, к аналогичному периоду 2015 г.	Изменение объема жилой площади, находящейся в стадии строительства, в % к аналогичному периоду 2015 г.
1 «Сэтл Сити»	1994	1 497 875	1 685 739	2 198 367	512 628	30,4 %
2 Группа компаний «ЦДС»	2004	702 016	641 611	1 186 693	545 082	84,9 %
3 «Группа ЛСР»	1993	1 174 341	1 278 284	1 094 063	-184 221	-14,4 %
4 СК «Лидер Групп»	1992	413 446	745 974	811 750	65 776	8,8 %
5 ООО «Строительная компания «Дальпитерстрой»	1998	187 176	559 533	521 446	-38 087	-6,8 %
6 ООО «Полис Групп»	2010	672 671	474 294	483 119	8 825	1,9 %
7 ООО «Главстрой-СПб»	2006	412 567	255 672	508 954	253 282	99,1 %
8 Glorax Development	2014	0	39 544	478 300	438 765	1109,5 %
9 ООО «СК «Навис»	1995	156 571	133 960	383 077	249 117	186,0 %
10 «Петрострой»	2009	298 135	286 915	376 249	89 334	31,1 %
11 ЗАО «ИСГ «Норманн»	2004	239 266	296 063	342 370	46 307	15,6 %
12 ООО «СПб Реновация»	2009	124 194	137 038	329 109	192 071	140,2 %
13 «Арсенал-Недвижимость»	1997	н/д	254 855	311 726	56 871	22,3 %
14 Seven Suns (ООО «Базис»)	2014	221 797	188 778	306 500	117 712	62,3 %
15 RVI (включая ЗАО «Северный город»)	1993	254 055	324 939	298 228	-26 711	-8,2 %
16 АО «Строительный трест»	1992	251 774	250 569	285 876	35 307	14,1 %
17 ИСГ «Мавис»	2006	209 566	171 725	280 894	109 169	63,6 %
18 ООО «КВС»	2003	217 002	147 626	278 078	130 452	88,4 %
19 ФСК «Лидер»	2015	0	112 053	262 297	150 244	134,1 %
20 АО «СМО «ЛенСпецСМУ» (ГК «Эталон»)	1987	354 477	217 970	246 800	28 830	13,2 %
21 ИСК «Отделстрой»	1994	193 155	167 521	235 970	68 449	40,9 %
22 ООО «РосСтройИнвест»	2002	241 285	256 233	232 799	-23 434	-9,1 %
23 ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	1988	304 412	256 194	213 331	-42 863	-16,7 %
24 ГК «УНИСТО Петросталь»	2002	250 412	260 153	206 872	-53 281	-20,5 %
25 «O2 Девелопмент»	2011	207 141	190 115	190 115	0	0,0 %
26 Vonava (бывшая «ЭнСиСи Недвижимость»)	2005	197 205	161 886	139 077	-22 809	-14,1 %
27 ЗАО «Ойкумена»	1997	153 993	195 902	133 600	-62 302	-31,8 %
28 MirLand Development (ООО «Петра-8»)	2004	122 381	122 382	129 361	6 979	5,7 %
29 ООО «ЛенСпецСтрой»	2006	115 401	120 232	120 232	0	0,0 %
30 ЗАО «Ленстройтрест»	1996	155 077	188 353	111 486	-76 867	-40,8 %
31 ЗАО «Прок»	1993	111 114	111 114	111 114	0	0,0 %
32 ОАО «ГлавСтройКомплекс»	2003	119 929	92 361	107 450	15 089	16,3 %
34 ОАО «СК «Инжиниринг, проектирование, строительство»	2001	66 709	96 989	101 223	4 234	4,4 %
35 Legenda Development	2010	61 939	120 953	89 964	-30 989	-25,6 %
36 ООО «Невская строительная компания»	1999	49 607	18 488	81 176	62 688	339,1 %
37 ООО «Петрополь»	2005	170 290	133 512	63 459	-70 053	-52,5 %
38 ЗАО «Балтийская жемчужина»	2002	168 547	104 567	60 926	-43 641	-41,7 %
33 ООО «Леонтьевский мыс»	2008	57 226	57 226	57 226	0	0,0 %
39 УК «Теорема»	1997	46 677	46 675	53 707	7032	15,1 %
40 ЗАО «Прагма»	1997	44 799	92 594	47 795	-44 799	-48,4 %
41 ЗАО «Русская сказка»	1996	83 477	83 477	44 217	-39 260	-47,0 %
42 СК «ЛенРусСтрой»	2001	21 923	66 006	44 083	-21 923	-33,2 %
43 ААГ	2007	6723	6723	43 866	37 143	452 %
44 «Аквилон-Инвест»	2003	н/д	н/д	39 244	39 244	100,0 %
45 ЗАО «СК «Темп»	1998	н/д	26 326	39 174	12 848	48,8 %
46 PRK Group (ООО «Петергофский квартал»)	1996	36 507	36 507	36 507	0	0,0 %
47 ЗАО «Мегалит»	1994	114 677	64 017	35 991	-28 026	-43,8 %
48 ООО «СтройТехИнвест 25» ААГ	2012	н/д	н/д	30 742	30 742	0,0 %
49 ЗАО «Терминал-Ресурс»	н/д	13 480	13 480	29 852	16 372	121,5 %
50 ЕКЕ Group (ООО «Остров девелопмент»)	2015	0	24 937	24 937	0	0,0 %
51 ГК «Балтийская коммерция» (ООО «Метрополис Инвестментс»)	1998	17 204	17 204	23 416	6 212	36,1 %
52 ООО «Балтийская промышленно-строительная компания» (БПСК)	2007	23 323	23 323	23 323	0	0,0 %
53 ООО «Петербургская строительная компания»	2007	49 108	9279	23 279	14 000	150,9 %
54 ЗАО «47 ТРЕСТ»	1963	14 704	8973	23 059	14 086	157,0 %
55 ЗАО «Трест-36»	1993	42 621	21 650	21 650	0	0,0 %
56 ООО «Воин-В»	1995	57 196	57 196	18 246	-38 950	-68,1 %
57 ГК «Пионер»	2001	61 425	48 989	17 249	-31 740	-64,8 %
58 «Технополис»	1995	н/д	н/д	12 541	12 541	0,0 %
59 «Эльба»	2013	26 971	5687	11 365	5678	99,8 %
60 ИСГ «Таймс»	2001	18 492	7064	10 389	3325	47,1 %
61 ЗАО «БФА Девелопмент»	1991	170 967	108 872	8 864	-100 008	-91,9 %
62 ЗАО «ИнжСтройИнвест» (Холдинг «Графит»)	1992	8 728	8728	8 728	0	0,0 %
63 ЗАО «Фирма «Петротрест»	1990	30 833	30 833	8 252	-22 581	-73,2 %
64 ООО «Охта Групп»	2001	7300	7300	7 300	0	0,0 %
65 ООО «Новые Коломязи»	н/д	4820	10 095	5 275	-4820	-47,7 %
66 «Победа девелопмент»	н/д	996	5910	4 914	-996	-16,9 %
67 ООО «ДМ-Инвест»	2001	8141	4506	4 506	0	0,0 %
68 СНВ	2001	16 111	16 111	4 392	-11 719	-72,7 %
69 ООО «Малый Петербург»	2010	н/д	н/д	2 838	2838	100,0 %

НАЧАЛО НА СТР. 1

В пятерку лидеров по объемам сданного жилья в прошлом году вошли: Setl City, «Группа ЛСР» (почти 500 тыс. кв. м), ГК «ЦДС», Seven Suns Development, «Полис Групп». Все они в совокупности построили около 35% нового жилья в городе и пригородах – это чуть менее 1,8 млн кв. м.

Лидером по новым объектам, выведенным на рынок в прошлом году, стала также Setl City. На второй строке – «Группа ЛСР», на третьей – «Главстрой-СПб».

Лидерами по метражу в различной стадии строительства стали Setl City, ГК «ЦДС», «Группа ЛСР», а также СК «Лидер Групп», ООО СК «Дальпитерстрой» (см. таблицу на стр. 10).

За два года с рынка Петербурга ушли около 500 строительных и девелоперских компаний. Так, в первом полугодии было зарегистрировано на 37% больше банкротств, чем годом ранее. Рынок покинули компании ЗАО «СК «РосСтрой» («СУ-155»), СК «Элис», ГК «Интарсия», ГК «Город», «Невисс-Комплекс». С нулевой отметкой в графе «площадь проектов в стадии строительства» закончили год компании ЗАО «Инвестторг», ООО «АбсолютСтройСервис», ЗАО «Пушкин», ООО «Павловск Стройинвест», ООО «Силовые машины Девелопмент», ЗАО «Монолит-Кирострой», ЗАО «Группа Прайм», ЗАО «Интеко», ЗАО «Лемминкяйнен Рус», ГК «Соло». Некоторые из них ушли, закончив проекты, другие перешли в стан подрядчиков или завершили свою деятельность вовсе.

При этом в город пришли сразу несколько компаний из других регионов: «Самолет ЛО», входящая в московский холдинг «Самолет Групп» с дебютным проектом «Мурино-2017», архангельская «Аквилон-Инвест» с громкой заявкой ЖК «На Царско-сельских холмах», столичная Veren Group с претензией на бизнес-класс.

Петербургский рынок жилой недвижимости пережил 2016 год без особых потрясений. Каждый сегмент рынка продемонстрировал ровное развитие и практически не изменился к уровню 2015 года. Критично не менялись ни сегменты по классам жилья, ни цены, ни популярные локации.

О том, как видят основные тренды 2016 года специалисты, говорят комментарии наших партнеров и ньюсмейкеров.

Александр Львович, генеральный директор Navis Development Group: «В 2016 году мы отметили интересную тенденцию. Всплеск спроса пришелся на летние месяцы июль-август, в отличие от предыдущих лет, когда оживление покупательской активности приходилось на сентябрь-октябрь. Также отмечаем более взвешенный подход покупателей к выбору недвижимости, предлагаемых опций и качеству проработки концепций в целом».

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург»: «На фоне видимости как бы большого предложения на рынке Петербурга отчетливо наблюдалась тенденция (и она будет актуальна и в 2017 году) к еще большей сегментированности с точки зрения качества и локации объектов. На рынке представлено очень мало качественных объектов, создающихся в застроенных и благоустроенных частях города. И цены в них росли, растут и будут расти».

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора АО «Строительный трест»: «Покупатель сегодня стал более требователен к качеству строительства, инженерной подготовки. Очень важно, помимо самого строительства, правильно ввести дом в эксплуатацию, обеспечить его сервисное обслуживание, передать квартиры собственникам. Сегодня гарантийный срок согласно закону составляет почти десять лет. Только серьезные застрой-

щики в состоянии выполнить свои обязательства и договоренности. В кризис небольшие компании, у которых отсутствует запас капитальных средств, уходят с рынка».

Александр Лелин, генеральный директор «Главстрой-СПб»: «В целом рынок новостроек в 2016 году остался в тех же значениях, что и в 2015-м. Спрос стал более сконцентрированным и приходится в основном на крупные девелоперские компании, имеющие наиболее высокую степень доверия у покупателей. В начале этого года, вероятнее всего, рынок ожидает коррекция спроса в пределах 10–20%. Но, как только спрос сыграет вниз, предложение тоже скорректируется».

Юрий Ильин, директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР»: «В течение 2016 года «Группа ЛСР» вывела 729 тысяч квадратных метров недвижимости, включая новые проекты и новые очереди в уже реализуемых жилых комплексах. В Санкт-Петербурге стартовали продажи сразу в двух масштабных проектах «Цивилизация» и «Цветной Город». На 2017 год у нас не менее оптимистичные прогнозы. «Группа ЛСР» планирует вывести в продажу порядка 900 тысяч квадратных метров: из них порядка 616 тысяч квадратных метров – в Петербурге. Также планируется ввести в эксплуатацию во всех городах присутствия порядка 1 миллиона квадратных метров жилой недвижимости».

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь»: «2016 год был годом ипотеки. Доля сделок в строительных компаниях по этой схеме составила более 70% от общего объема. В первую очередь на это повлияла госпрограмма субсидирования ипотечных ставок, которая поддерживала спрос на рынке первичной недвижимости. Также застройщики более активно выводили на рынок проекты, расположенные в пределах городской черты, которые имеют большую рентабельность, чем проекты, реализуемые в Ленобласти».

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский Мыс»: «В 2016 году рынок продолжал двигаться по нисходящей, но уже с меньшей скоростью. Глобального подорожания квадратного метра в прошлом году мы не наблюдали, и оно вряд ли состоится в этом. Цены будут расти в пределах инфляции».

Сергей Ярошенко, генеральный директор Группы компаний «КВС»: «2016 год в сравнении с 2015-м был очевидно лучше по спросу на квартиры. Объемы продаж выросли почти на 30%. Ожидаемого роста цены квадратного метра в 2016 году не произошло, рост не превысил уровня инфляции. На фоне вымывания платежеспособного спроса застройщики продолжили сокращение метража, стремясь сохранить цену квартиры в целом».

Эдуард Тиктинский, президент Холдинга RBI: «Год назад у многих были опасения по поводу того, что ждет рынок. Но, как видим, какого-то массового обвала не произошло, дома строятся, квартиры продаются. Конечно, благоприятной ситуацию не назовешь. Кризисный этап многие застройщики проходят непросто. Ряд компаний ушли с рынка, и эти примеры за последний год на слуху. Себестоимость строительства растет примерно на 8–10% в год, а для роста цен рыночных предпосылок особо нет. В целом конкуренция среди застройщиков сегодня сильна во всех сегментах».

«Пессимизм относительно дна рынка, которого все опасались, сменился позитивными прогнозами постепенного восстановления. Кроме того, год отмечен укрупнением рынка, мы стали свидетелями нескольких крупных сделок по приобретению земельных участков и активов, и, возможно, данная тенденция продолжится в 2017 году», – отмечают в компании Glorax Development.

15 ЛЕТ НАДЕЖНОЙ РАБОТЫ



ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА

КОМПЛЕКСНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ
И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ

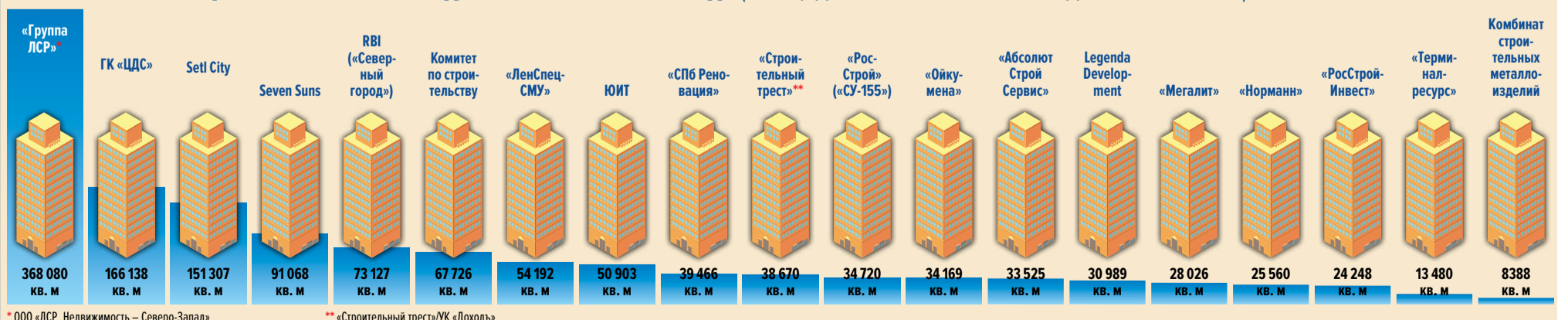
IT-РЕШЕНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ
СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЦЕССАМИ
SOTA

ПЕЧАТЬ СТРОИТЕЛЬНОЙ
И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
INPRINT.RU



www.megamade.ru | group@megamade.ru
+7 (812) 438-77-88

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЪЕМУ ВВОДА В IV КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА (ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В СОСТАВЕ ВВЕДЕННЫХ ПРОЕКТОВ)



БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

ВЯЧЕСЛАВ ЗАРЕНКОВ: «РЕЗУЛЬТАТЫ 2016 ГОДА МЫ ОЦЕНИВАЕМ КАК УСПЕШНЫЕ»

Наталья Кузнецова

В 2017 году ГК «Эталон» (бренд в Петербурге – «ЛенСпецСМУ») отметит 30-летие. Каждый год Компания своевременно выполняет все обязательства перед клиентами, независимо от экономической ситуации в отрасли. Каким будет для «Эталона» год нынешний, в беседе с «Кто строит в Петербурге» рассказывает генеральный директор Группы компаний «Эталон» Вячеслав Адамович Заренков.

– «Эталон» самым первым обнародовал свои операционные показатели по итогам 2016 года, и они оказались рекордными. Прогнозировали ли Вы подобные результаты?

– Результаты 2016 года в части продаж мы действительно оцениваем как успешные. Наши собственные прогнозы предполагали рост продаж на 20% к результату 2015 года. После впечатляющих результатов первого полугодия мы пересмотрели прогноз на год, увеличив ожидаемый темп роста продаж до 30%. По итогам года мы видим, что и этот прогноз был перевыполнен.

Мы можем выделить несколько важнейших факторов, которые помогли нам достичь такого успеха.

Во-первых, благодаря гибкой бизнес-модели и качественному портфелю проектов ГК «Эталон» оказалась

готова не только к сложному периоду 2015 года, но и к быстрой стабилизации рынка жилой недвижимости в Петербурге и Москве. В ответ на рост спроса мы вывели в продажу большие объемы нового жилья.

Во-вторых, за счет запуска новых проектов в Петербурге и Московском регионе мы заметно расширили ассортимент продаваемой недвижимости. Кроме того, в течение последних нескольких лет мы улучшали структуру нашего ассортимента: наши новые проекты, выведенные в продажу, отличаются еще более привлекательным местоположением и продуманной концепцией.

В-третьих, компания сохранила стабильное финансовое положение, что позволило нам гарантировать покупателям своевременное завершение строи-

тельства в уже строящихся проектах и начать активное строительство новых. Финансовая устойчивость и репутация надежного застройщика, подкрепленная тридцатилетним опытом компании в строительстве жилья, выделяют нас в глазах потенциальных клиентов.

– Как Вы думаете, удастся ли компании закрепить динамику ввода и продаж жилья 2016 года в этом году?

– Группа компаний «Эталон» сохранит положительную динамику. У нас есть утвержденная программа развития с конкретными датами и показателями. И «Эталон» будет следовать ей. В 2017 году наш объем ввода будет сопоставим с объемом ввода в прошлом году и составит около 400 тыс. кв.м. Также мы планируем сохранить темпы вывода в продажу новых площадей на сопоставимом уровне.



– Какие проекты были интересны покупателям в 2016 году и почему, на Ваш взгляд?

– Все наши проекты интересны покупателям, причем как в Петербурге, так и в Московском регионе.

Если говорить о Петербурге, то могу сказать, что квартиры в квартале «Галактика», продажи в котором мы открыли в прошлом году, пользуются большой популярностью.

За первые два месяца продаж было зафиксировано почти 25% жилых площадей первых двух корпусов. Это дает основания рассчитывать на хороший спрос на квартиры в следующих корпусах. «Галактика» – это крупнейший проект в петербургском портфеле компании с продуманной концепцией и престижным местоположением: рядом три станции метро и центр города.

Другой проект, который мы вывели в продажу в прошлом году в Петербурге, – «Дом на Обручевых». Он строится в отличной локации в Калининском районе – рядом парки, в пешей доступности находятся две станции метро – «Политехническая» и «Академическая», сложившаяся социальная инфраструктура – у людей будет все необходимое для комфортной жизни.

– Можно ли прогнозировать новый рекорд от «Эталона» в 2017-м?

– С учетом дальнейшего роста продаж в наших объектах, которые мы запустили в 2016 году, и наших планов по запуску новых интересных объектов в регионах присутствия ГК «Эталон» мы ожидаем, что наши продажи в 2017 году в рублевом выражении вырастут примерно на 20%.

СОЮЗНЫЕ ВЕСТИ

СОЮЗ ГОТОВИТСЯ К КОНФЕРЕНЦИИ И СЪЕЗДУ



Главными событиями в общественной жизни петербургских строителей весны 2017 года станут XVI практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» и юбилейный X съезд Российского Союза строителей.

XVI практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» намечена на 30 марта. Организатором мероприятия выступает Союз строительных объединений и организаций. По традиции в конференции примут участие представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленин-

градской области, органов власти двух регионов, Российского Союза строителей, национальных объединений строителей, изыскателей, проектировщиков, средства массовой информации, организации, оказывающие услуги строителям, представители профильных вузов.

В прошлом году как весеннюю, так и осеннюю конференции предваряли

серии круглых столов по актуальным проблемам строительной отрасли. В текущем году эта практика будет продолжена. В настоящий момент формируется график проведения круглых столов, формулируется окончательный круг вопросов, которые будут предложены для обсуждения строительному сообществу Петербурга.

По инициативе Союза строительных объединений и организаций одним из главных вопросов, которые будут рассмотрены в рамках круглых столов и конференции, станет практическая реализация новых требований 214-ФЗ в долевом строительстве. Проблема тем более актуальна, что законодательство продолжает меняться. По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, до конца февраля Госдума должна принять блок законодательных инициатив, необходимых для начала работы Государственного компенсационного фонда долевого строительства.

Другая немаловажная проблема – реформа СРО. Круглый стол по этой теме пройдет по предложению СРО Союз «Строители Петербурга», одной из немногих строительных саморегулируемых организаций Петербурга, которые в полном объеме сохранили свой компенсационный фонд.

По инициативе Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой» состоится круглый стол на тему «Информационное обеспечение взаимодействия компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга». Дата этого мероприятия уже определена – оно пройдет 14 марта в Контактном центре строителей на Лермонтовском, 13.

Союз строительных объединений и организаций готов рассмотреть пред-

ложения строительного сообщества по тематике круглых столов и поддержать инициативы по их проведению на базе Контактного центра строителей.

Участие в круглых столах и XVI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» бесплатное. При этом предусмотрены варианты партнерской поддержки мероприятий. С инвестиционными пакетами можно ознакомиться на сайте Союза (<http://www.stroysoyuz.ru>).

Еще одним важным событием жизни строительного сообщества этой весной станет юбилейный X съезд Российского Союза строителей, который пройдет 18 апреля в Москве. Уже началось формирование делегации, которая представит на съезде Санкт-Петербург и Ленинградскую область. По распоряжению президента РСС В.А. Яковлева координация деятельности по формированию делегации членов Российского Союза строителей поручена вице-президенту РСС по работе в СЗФО Олегу Бритову.

И конференция, и съезд позволят скоординировать профессиональное сообщество в решении актуальных проблем отрасли, сформировать общую точку зрения строителей на перемены, происходящие в строительном комплексе, и транслировать ее в органы власти.

ПЕРСПЕКТИВЫ

КАТАЛОГ КАК МЕТОД
КОНКУРЕНЦИИ

Татьяна Мишина

В созданном почти два года назад по инициативе Комитета по строительству электронном каталоге импортозамещения зарегистрированы 156 предприятий, представляющих более 600 наименований материалов, изделий и конструкций для бюджетного строительства. Одобрение специалистов уже получили 23 предприятия. Как уверяют отраслевые эксперты, продукции этих компаний можно доверять на 100%.

ПОДДЕРЖАТЬ ПОСТАВЩИКА

В бюджетном строительстве 95% основных строительных материалов поставляют российские предприятия. Однако рынок инженерных систем, строительной химии, производственного оборудования, спецтехники наполовину и даже более заполнен продукцией зарубежного производства. С принятием государственной политики импортозамещения у российских производителей появилась рыночная ниша для создания и внедрения аналогов иностранной продукции и собственных конкурентоспособных разработок. Но для инвестиций в производство и для продвижения перспективных материалов производители должны быть уверены в рынке сбыта.

Одна из основных задач, решаемых с помощью портала «Каталогпродукции.рф», как раз состоит в поддержке отечественных конкурентоспособных производителей строительных материалов, технологий и оборудования, не уступающих по качеству зарубежным. Насколько удается справляться с этой задачей, обсудили участники проекта и компании-производители, которые собрались на итоговое мероприятие по результатам работы в 2016 году.

«Импорт по стройматериалам для городского заказа мы заместим процентов на 98 в этом году», обрисовал ситуацию заместитель председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Игорь Шикалов. – Но есть еще оборудование, и в этом сегменте замещение не превышает 60%».

ЭКСПЕРТЫ ИДУТ НА ПРЕДПРИЯТИЯ

Уже сейчас всем строительным компаниям, кто хочет работать по заказу правительства Петербурга, рекомендуется использовать материалы из каталога в приоритетном порядке.

Заявить себя в «резиденты» каталога производитель может бесплатно, заполнив анкету на портале, получив индивидуальное окно и предложив свой товар. Эту организационную функцию взяла на себя Гильдия управляющих и девелоперов (РГУД), которая выступила оператором электронного каталога.

Гораздо сложнее для будущего поставщика пройти отбор экспертов, в число которых входят специалисты надзорных органов, научного сообщества и профессиональных союзов.

По словам Игоря Шикалова, из зарегистрированных в каталоге 156 предприятий одобрение экспертов получили 23 компании, а 21 поставщик получил отказ. «Из представленных материалов мы подтвердили только около 80% продукции», – сообщил один из экспертов каталога, глава Национального кровельного союза Александр Дадченко.

Чаще всего экспертную проверку не проходят сомнительные сертификаты. Отсюда, в частности, инициатива специалистов выезжать на предприятия, изучать, как организовано производство, а в перспективе сформировать свою систему сертификации и оценки.

«Создание каталога – идея правильная, но дья-

вол кроется в деталях: очень важно, чтобы каждая цифра, характеризующая оборудование, появлялась не просто так, а была обоснована и проверена. Только тогда продукцию можно ответственно рекомендовать проектировщикам», – комментирует это начинание вице-президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ) Александр Гримитлин.

КАТАЛОГ ДОСТУПЕН РЕГИОНАМ

Резидентами каталога могут стать не только предприятия города и области, но также российских регионов и ближнего зарубежья. В их числе – ГК «АЛЮТЕХ» из Республики Беларусь, которая локализовала производство во Всеволожском районе Ленобласти и планирует, в частности, поставлять свою продукцию для строительства «Белорусского квартала» в Петербурге.

«Приятно удивляет, как наши белорусские коллеги решают вопросы организации системы качества на предприятии», – рассказывает директор Международного института окна Александра Куренкова. – Сегодня 40% продукции «АЛЮТЕХ» импортируется, а мы получаем продукт, равноценный европейскому по качеству».

Исполнительный директор РГУД Елена Бодрова обращает внимание на роль электронного каталога в регионах, где процесс становления новых малых компаний-производителей идет намного активнее, чем в Москве или в Петербурге: «Мы видим, как

в Тюмени, Иркутске, Казани, Новосибирске эффективно применяют технологии, которые еще вчера никто не знал, строители открывают для себя новых поставщиков и только выигрывают от этого», – говорит она. – Мы бы хотели усилить их концентрацию и стать внутри проекта площадкой для постоянных встреч и обсуждения технологий, ноу-хау, инноваций между подрядчиками и заказчиками».

В планах организаторов, которые озвучил Игорь Шикалов, включить продукцию каталога в региональный сборник сметных нормативов, подписать соглашение о совместной работе с «РосКапСтроем», а также использовать материалы каталога в типовые проекты.

Вместе с тем с точки зрения экспертизы каталог не является нормативным документом. Однако руководитель СПбГАУ «Центр государственной экспертизы» Игорь Юдин уверен, что каталог может быть очень полезен в формировании реестра проектной документации повторного применения, поскольку одним из критериев включения проекта в реестр является использование отечественных материалов и оборудования.

«Мы регулярно проводим технический совет, на котором отбираем строительные проекты, соответствующие современному уровню развития техники и технологий, в которых применены новые строительные материалы и оборудование. Преимущественно в реестр включаются социальные объекты», – пояснил Игорь Юдин.

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

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

19–21 апреля 2017

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

AcityМеждународный форум
по градостроительству
и архитектуреКонкурс
«Инновации
в строительстве»Генеральный
информационный партнер:**СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСХ ИНФО**Организаторы:
+7 (812) 380-60-14
build@primexpro.ruВедущий отраслевой партнер:
КтоСтроит.ру **КтоСтроит!**

Получите электронный билет

worldbuild-spb.ru

Медиа партнер:

Спешит
ГЛАВНАЯ ГАЗЕТА

12+

14 ПРАВИЛА ИГРЫ

Кто строит в Петербурге №04 (474) 13 февраля 2017 г.

РЕФОРМА

РЕНОВАЦИЯ: ПЕРЕЗАГРУЗКА

Мария Мельникова

Программу реновации могут продлить на 10 лет через суд. «СПб Реновация» и «Воин-В» при поддержке чиновников уже готовят иски к Комитету имущественных отношений. Официально об изменении условий программы пока не говорится, но в Смольном сообщили, что новый документ учтет ошибки предыдущего.

Напомним, решение о программе реновации было принято в 2007 году, когда губернатором Петербурга была Валентина Матвиенко. Планировалось, что все работы завершатся к 1 января 2019 года. Однако при сегодняшних темпах работы программа к этому времени будет выполнена только на 10%. В связи с этим «СПб Реновация» просит продлить договор до 1 января 2029 года, а «Воин-В» – до 2025–2026 годов. Отметим, что первая компания занимается развитием 22 кварталов, а вторая – двух.

«Иск в суд – это единственный юридически верный способ продлить программу реновации. Комитет имущественных отношений просто не имеет права принять решение о продлении программы, так как мы получили права участия в РЗТ, выиграв аукцион», – объяснили в «СПб Реновации», заверив, что городские чиновники поддерживают такой шаг.

В обеих компаниях уверяют, что поменяется только дата завершения программы, а все условия останутся прежними. «У нас просто нет законодательной возможности что-то изменить», – заверили в «СПб Реновации».

При этом в Комитете по строительству возможные корректировки программы не отрицают: «Решено дождаться окончания десятилетнего эта-

па реализации программы, произвести анализ, выявить проблемы и ошибки и на основании проведенной работы подготовить комплексные изменения в этот документ или его новую редакцию».

«Решение о продлении сроков реализации программы будет приниматься в судебном порядке отдельно по каждому договору, исходя из ситуаций, обстоятельств и конкретных препятствий для реализации условий договора», – добавили в пресс-службе комитета.

Ранее о необходимости откорректировать условия реновации говорил и глава Комитета по строительству Сергей Морозов. Например, он предлагал расселять горожан за границы застроенной территории; дать возможность городским властям изымать любые помещения, включая жилые, для нужд программы; расселять многоквартирные дома, заручившись поддержкой большинства жителей, а не 100%, как сейчас. Однако депутаты Законодательного собрания предложение не поддержали, но согласились подумать до окончания действия договора.

Кое-какие проблемы программы «СПб Реновация» пытается решить уже сейчас. В 11 кварталах, попавших в программу РЗТ, нет так называемых входных пятен, поэтому компания просто не может приступить к работам.

В итоге строители предложили Смольному за свой счет расселить несколько домов в каждом из этих 11 кварталов, тогда «СПб Реновация» снесет пустующие здания и начнет застройку. А после вернет потраченные на расселение деньги в бюджет. «В таком случае снос хрущевок для города будет стоить ноль рублей, ноль копеек», – сообщили в компании, добавив, что готовы обсудить тонкости возврата средств и любые другие вопросы. Городское правительство на предложение пока не отреагировало.

В любом случае за прошедшие годы в реновации успели разочароваться все: местные жители и градозащитники, депутаты и чиновники.

«Реновация – это глобальное ограбление населения, это просто уплотнительная застройка. Были изменены территории, подпадающие под реновацию. Я считаю, что компании («СПб Реновация» и «Воин-В».) – Прим. ред.) надо гнать из города поганой метлой, да еще учинить им иск за ущерб, нанесенный экономике Петербурга и его жителям», – заявил глава фракции «Справедливая Россия» в ЗакСе Алексей Ковалев.

Не менее радикальной точки зрения придерживается единомышленник Алексей Макаров: «У меня крайне негативное отношение к программе реновации, потому что реновации как таковой не происхо-

дит. Застройщики хотят занять наиболее дорогостоящие земельные участки, не учитывая мнение и потребности людей, живущих в домах неподалеку».

Депутат считает, что после завершения программы застройщикам надо предъявить счет. «Очевидно, что компании не выполняют программу в оставшийся срок, а значит, должны будут ответить за это перед городом, а в договорах ведь прописана и мера ответственности, а это, на минуточку, сотни миллионов рублей», – сказал он.

При этом все признают, что забыть о программе реновации не получится, ведь дома продолжают ветшать и станут совсем непригодными для жизни. Г-н Макаров считает, что без вмешательства государства хрущевки никто не реновирует. «За расселение ветхого и аварийного жилья должен взяться город и только после этого выставлять на торги освобожденные площади, причем по адекватной рыночной цене».

Отметим, что сами строители ответственности с себя за столь медленные темпы реновации не снимают, однако отмечают, что виноваты не только они. Например, «СПб Реновация» смогла начать строительные работы только в 2012 году, ранее же работы откладывались из-за меняющегося законодательства, сложностей с местным населением и муниципальными властями.

НОВОСТИ

ПОЛУЧЕН ПАТЕНТ НА ЧЕРЕПИЦУ ИЗ СОЛНЕЧНЫХ ПАНЕЛЕЙ

Федеральная служба по интеллектуальной собственности РФ выдала патент на новый продукт проекта «Солнечные кровли России».

Это когенерационная черепица, которая совмещает в себе три функции: кровельное покрытие, генерацию электроэнергии, источник тепла для подогрева воды.

Особенность черепицы – основа из композитных материалов, наличие оптической системы и зеркального концентратора. Благодаря этим деталям площадь фотоэлементов уменьшена, а генерация электрической и тепловой энергии увеличена вчетверо.

На 1 кв. м умещается четыре элемента солнечной черепицы. Чтобы обеспечить получение 1 кВт электроэнергии, необходимо уложить черепицу на 12–13 кв. м кровли.

По расчетам разработчиков, срок окупаемости солнечной черепицы для ряда регионов России составит 2–3 года при 45–50-летнем сроке эксплуатации.

КАЖДЫЙ СЕДЬМОЙ КУБОМЕТР БЕТОНА ПРОИЗВЕДЕН В СЗФО

В январе-декабре 2016 года российские поставщики отгрузили потребителям более 25,3 млн кубометров бетона. Это всего на 0,8% меньше, чем в 2015 году, но на 16,3% меньше результатов 2014-го, сообщает Росстат.

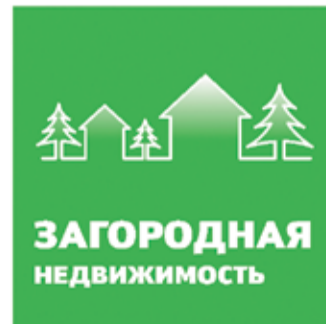
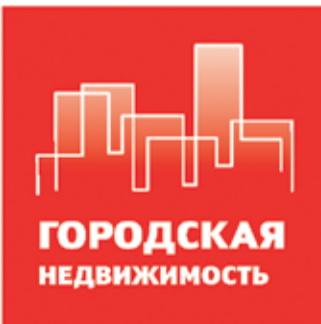
По объемам производства лидирует Центральный федеральный округ, где было выпущено более 31% всего российского бетона. На втором месте – Приволжский ФО с долей 14,8%. Северо-Западный регион занимает третье место: здесь произвели 14,4% от общего объема, или почти каждый седьмой кубометр бетона.



2017
31 марта - 2 апреля

ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 324-70-05



<p>Генеральный партнер Ярмарки недвижимости</p>	<p>Партнер Ярмарки недвижимости</p>	<p>Партнер Ярмарки недвижимости</p>
<p>Официальный партнер Ярмарки недвижимости</p>	<p>Спонсор программы «Недвижимость - в доход»</p>	<p>Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости</p>

СКАНДАЛ

БОРЬБА ЗА ПРАВО СТРОИТЬ ЖИЛЬЕ ДЛЯ СУДЕЙ ПРОДОЛЖАЕТСЯ

Мария Мельникова

Результаты конкурса в Судебном квартале отменили. «ПСБ «ЖилСтрой» готовится взять реванш.

ФАС РФ отменила итоги запроса предложений на строительство жилого комплекса для жителей будущего Судебного квартала в Петербурге.

Напомним, 26 декабря предприятие «Строительное объединение» Управления делами Президента РФ озвучило результаты своего запроса предложений по выбору подрядчика для строитель-

ства жилья для сотрудников Верховного суда РФ и судебного департамента. Выбор пал на калужскую компанию «Каскад-Энерго», которая входит в ГК «Ташир» миллиардера Самвела Карапетяна.

Тогда многие игроки рынка встретили новость о победе «Каскад-Энерго» с недоумением, поэтому обращение

проектно-строительного бюро «ЖилСтрой» («ПСБ «ЖилСтрой») в Федеральную антимонопольную службу РФ сенсацией не стало. Отметим, что эта компания стала второй в списке претендентов на строительство жилья для судей, уступив лишь победителю – «Каскад-Энерго».

«Принимая решение, заказчик не учел один построенный нами объект – Нижегородский строительный завод. В связи с этим наша компания заняла второе место», – пояснили в «ПСБ «ЖилСтрой». В бюро уверены, что с «заводом в портфеле» они смогут обойти всех остальных претендентов

на строительство ЖК для сотрудников Верховного суда.

В ФАС газете «Кто строит в Петербурге» пояснили, что для отмены результатов запроса предложений были три причины: на сайте не была размещена проектно-сметная документация; были некорректно установлены сроки допуска саморегулируемых организаций; некорректно установлен порядок оценки заявок.

Отметим, что на строительство жилья для судей претендовало семь компаний. Победитель запроса – «Каскад-Энерго» – предлагал выполнить работы за 5,8 млрд рублей, а «ПСБ

«ЖилСтрой» – за 5,9 млрд. Более дорогое предложение сделала только компания «Кредо», оценившая услуги в 6 млрд рублей. Оставшиеся четыре компании были готовы построить ЖК дешевле. При этом первоначальная (максимальная) цена контракта составляла 6 млрд 203 млн 714 тыс. 870 рублей.

Согласно техническому заданию, подрядчик проекта должен возвести четыре корпуса на 600 квартир общей жилой площадью в 77 600 кв. м, а также парковку на 436 машино-мест. Обязательно встроить 23 лифта.

Внутридворовое пространство должно делиться на три зоны, каждую из которых необходимо благоустроить и озеленить. Нужно также замостить улицы, установить скамейки, малые архитектурные формы, обеспечить внешнее освещение. Также между жилыми корпусами должны быть организованы проезды для пожарных машин.

Все эти работы должны быть выполнены до 30 сентября 2019 года. Гарантийный период на весь объем выполняемых работ и материалов должен составлять пять лет после подписания акта законченного строительства объекта. Стоит отметить, что работы будут оплачены только после подтверждения их качества.

18-19 февраля 11⁰⁰ - 19⁰⁰



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

18 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок городской недвижимости – 2017: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Как улучшить жилищные условия?
- 14.00-15.00 Ипотека и рассрочка на рынке строящегося жилья: обзор рынка и возможные риски
- 15.00-16.00 Практикум «Как грамотно принять квартиру от застройщика»
- 16.00-17.00 Юридические особенности оформления сделок с родственниками (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)
- 17.00-18.00 Продажа квартир при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объекта

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Выборгский и Приморский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 13.00-14.00 Калининский, Красногвардейский и Невский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 14.00-15.00 Московский, Фрунзенский и Пушкинский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 15.00-16.00 Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 16.00-17.00 Центр города (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы): обзор рынка недвижимости, инфраструктура
- 17.00-18.00 Где лучше купить квартиру – на рынке готового или строящегося жилья? Обзор рисков, финансовых возможностей, ценовой ситуации

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Рынок загородной недвижимости – 2017: ценовой прогноз, рекомендации покупателям и продавцам
- 13.00-14.00 Риски при проведении сделок на рынке загородной недвижимости и способы их снижения
- 14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка
- 15.00-16.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 16.00-17.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 17.00-18.00 Какую загородную недвижимость можно купить от 1 до 3 млн рублей?

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Планировка и зонирование загородного участка: нормативы и правила обустройства
- 13.00-14.00 Фундамент для загородного дома: типы, цены, конструктивные особенности
- 14.00-15.00 Деревянные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 15.00-16.00 Каменные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 16.00-17.00 Каркасные и каркасно-панельные дома: проектирование, строительство, эксплуатация
- 17.00-18.00 Риски при проектировании и строительстве загородного дома и способы их снижения

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Перспективные направления для покупки зарубежной недвижимости в 2017 году
- 14.00-15.00 Этапы сделок с зарубежной недвижимостью: подготовка, оформление, сопутствующие расходы
- 15.00-16.00 Недвижимость на морских зарубежных курортах (Греция, Испания, Болгария, Грузия)
- 16.00-17.00 Недвижимость на черноморском побережье России (Крым, Сочи, Адлер, Анапа, Туапсе, Геленджик): обзор рынка, рекомендации покупателям
- 17.00-18.00 Обзор рынка доступного жилья за рубежом: что можно купить за 30-50 тысяч евро?

19 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Права и возможности граждан по участию в государственных жилищных программах
- 13.00-14.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 14.00-15.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья
- 15.00-16.00 Недвижимость как источник дохода: миф или реальность
- 16.00-17.00 Налогообложение в сфере недвижимости
- 17.00-18.00 Практикум «Обмен и зачет имеющегося жилья как способ улучшения жилищных условий»

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

- 12.00-13.00 Парнас и Сертолово: обзор новостроек, инфраструктура
- 13.00-14.00 Мурино, Новое Девяткино, Бугры: обзор новостроек, инфраструктура
- 14.00-15.00 Кудрово и Янино: обзор новостроек, инфраструктура
- 15.00-16.00 Новостройки с близким сроком сдачи (первое полугодие 2017 года): объекты и цены
- 16.00-17.00 Какое строящееся жилье можно купить до 2 млн рублей в Петербурге и ЛО?
- 17.00-18.00 Какое готовое жилье можно купить до 3 млн рублей в Петербурге и ЛО?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00 Категории земель и виды разрешенного использования, Участки под ИЖС, для ведения дачного хозяйства, огородничества и садоводства: особенности покупки и распоряжения
- 13.00-14.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке
- 14.00-15.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 15.00-16.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 16.00-17.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малоэтажного строительства
- 17.00-18.00 Продажа загородной недвижимости при низком спросе: ценообразование, предпродажная подготовка и реклама объектов

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

- 12.00-13.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка
- 13.00-14.00 Энергосберегающие технологии в загородном домостроении
- 14.00-15.00 Водоснабжение и канализация: скважины, водопровод, системы очистки, септики
- 15.00-16.00 Системы отопления в загородном доме
- 16.00-17.00 Какой дом построить: каменный, деревянный или каркасный?
- 17.00-18.00 Баня на участке: проектирование, конструктивные особенности, оснащение

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 13.00-14.00 Риски при покупке зарубежной недвижимости в современных реалиях
- 14.00-15.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления
- 15.00-16.00 Критерии выбора и особенности покупки недвижимости в Испании
- 16.00-17.00 Перспективные направления для получения вида на жительство в Европе
- 17.00-18.00 Где купить недвижимость на Черном море: Крым, Сочи, Болгария, Турция, Грузия?

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ **ЖИЛПРОЕКТ.РФ**

ОРГАНИЗАТОР

Бюллетень
НЕДВИЖИМОСТИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

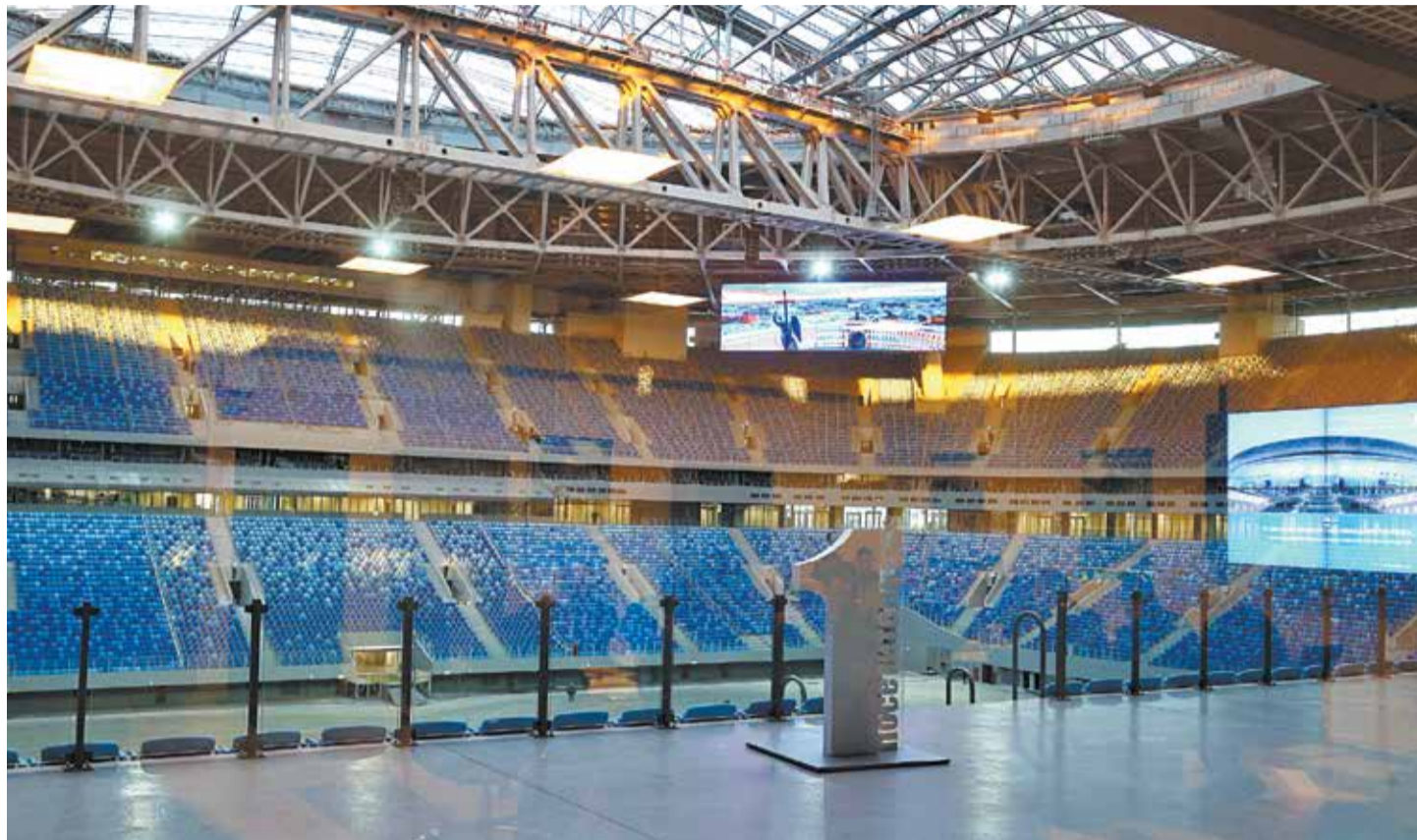
aqveks
недвижимость

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

ГРУППА КОМПАНИЙ
СЦДС

16 ФОТОФАКТ

Кто строит в Петербурге № 04 (474) 13 февраля 2017 г.



ОБЪЕКТ

Стадион на Крестовском острове открывается для «Первого посетителя».

Кто строит в Петербурге

13 февраля 2017 г. № 04 (474)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru
Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru
Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кулыбин, Татьяна Мишина, Анна Дурова
Фото: Максим Дынкинов, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostruit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.ru
Коммерческий отдел: Ольга Малий, Гульбара Ашимбаева
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-677.
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 10.02.2017 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз», 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Вопрос-ответ», публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16

ВНИМАНИЕ! 18 ФЕВРАЛЯ состоится автобусная экскурсия по строящимся объектам Санкт-Петербурга и ЛО. Подробности и запись по телефону: **33-55555**.

КВАРТИРА
первый
ВЗНОС **НОЛЬ**
РУБЛЕЙ*

*Предложение действительно на 06.02.2017. Кредит предоставляется ПАО Промсвязьбанк (ген. лиц. №3251 от 17.12.2014) при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении квартиры-студии общей площадью 24,93 м², стоимостью 1 900 152 руб. в ЖК «Солнечный город» (корп. 6) по программе «Новостройка». Количество квартир-студий ограничено. Процентная ставка в рублях на период до/после оформления квартиры в собственность и передачи ее в залог банку составляет 13% годовых. Срок кредитования 300 месяцев. Первый взнос 0 руб. Сумма кредита 1 900 152 руб. Ежемесячный платеж 21 431 руб. Погашение кредита – аннуитетными платежами. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Обеспечение по кредиту – ипотека в силу закона. Досрочное погашение без комиссий, штрафов, без ограничений по сумме, в любой день. Возможны дополнительные расходы: при аренде банковской сейфовой ячейки / при использовании безналичной формы расчета / при использовании аккредитива; расходы, связанные с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве, закладной; расходы на услуги нотариуса. Размер неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга: 10% годовых от суммы просроченной задолженности по Кредиту за каждый день просрочки. ЖК «Солнечный город», расположен по адресу: СПб, п. Стрельна, пр. Буденного, уч. 6. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. Подробности предложения на сайте www.3355555.ru либо в офисе продаж по адресу: СПб, Московский пр., д. 212А или по тел. +7 (812) 33-55555.

- ☉ «Девяткино» Мурино
ЖК GreenЛандия.
Квартиры у метро.
от 1 850 171 р.
- ☉ «Комendantский пр.» ЖК «Чистое небо»
Двор 1,5 км без машин.
4 школы и 8 детских садов.
от 2 000 197 р.
- ☉ «Рыбацкое» Советский пр., д. 32
Квартиры с видом на Неву.
Подземный паркинг.
от 2 050 013 р.
- ☉ «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68
Развитая инфраструктура.
Собственная школа.
от 2 400 188 р.
- ☉ «Девяткино» Мурино, GreenЛандия
Квартиры с отделкой.
Рассрочка 0% на 36 мес.
1-к.кв. от 2 450 053 р.
- ☉ «Пр. Ветеранов» Петергофское ш.
Малоэтажная застройка.
Квартиры с отделкой.
1-к.кв. от 2 650 104 р.
- ☉ «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68
ЖК в новом квартале.
Улучшенная отделка.
1-к.кв. от 3 150 224 р.
- ☉ «Ул. Дыбенко» Кудрово
Рассрочка 0% на 36 мес.
ЖК «Семь столиц».
2-к.кв. от 4 100 224 р.

Цены действительны на 06.02.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия (ЖК «ГринЛандия», дом 2.5), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи». Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте www.sc-soz.ru. ЖК «Невские паруса» (дом 1), расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., участок 2 (северо-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esr.ru. ЖК «Чистое небо» (корпус 5.1), расположен по адресу: СПб, Комendantский пр-т, участок 1 (юго-западнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте www.sc-skk.ru. ЖК «Полуостров Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте www.sc-setl.ru. ЖК «Солнечный город» (корпус 5), расположен по адресу: СПб, территория предприятия «Предпортовый», уч. 3.2 (Ленинские искры). Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. ЖК «Семь столиц», «Лондон» (дом 15/1), расположен по адресу: Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2. Застройщик ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость». Проектная декларация на сайте www.sc-trpl.ru. С подробностями предложений можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 А или по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама.



РЕКЛАМА