



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



Метро и социалке
подкинули денег

СТР.
3



Долгострой:
плюсы и минусы
для нового застройщика

СТР.
4



«Красный Выборжец»
бизнес-класса

СТР.
7



Союз строительных
объединений
и организаций



Съезд строителей
Санкт-Петербурга

СТР.
15



РЕДЕВЕЛОПМЕНТ «СЕРОГО ПОЯСА»: ЧТО МЕШАЕТ?

Михаил Кулыбин

Уже не новость, что процесс редевелопмента постепенно охватывает все новые и новые территории петербургских промзон. Причем с каждым годом интенсивность преобразований только увеличивается. Тем не менее, по оценке экспертов, есть целый ряд факторов, которые затрудняют реализацию проектов в этой сфере, и помочь разобраться хотя бы с частью из них могли бы городские власти.

СТР. 12

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК
20 НОЯБРЯ

МОСТ

Новый мост через Малую Неву в районе острова Серный будет сдан раньше срока. Об этом сообщил Мевлуди Биадзе, генеральный директор компании «Пилон» – генподрядчика проекта. «Со стороны Уральской улицы уже можно доехать до пилона моста, который находится на правом берегу», – рассказал он, добавив, что по госконтракту мост должен быть построен к 30 апреля 2018 года. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин отметил хорошую традицию дорожников и мостостроителей вводить объекты досрочно. Так было с мостом в створе Яхтенной ул. и с Тучковым мостом. «Этот стандарт должен стать нормой для Петербурга», – сказал он.

ОЗЗ

52,9 га

– площадь дополнительного участка, присоединенного к площадке «Новоорловская» ОЗЗ Санкт-Петербурга. Об этом сообщил вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Мовчан, подчеркнувший, что участки в особой экономической зоне востребованы у бизнеса. О намерении в течение 2017 года расширить площадь «Новоорловской» председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Смольного Максим Мейксин сообщил еще в марте. На сегодня на территории особой экономической зоны технико-внедренческого типа в Петербурге зарегистрировано 42 резидента. ОЗЗ размещается на двух участках – «Нойдорф» (19 га, пос. Стрельна, Петродворцовый район) и «Новоорловская» (163,3 га, Приморский район). Общий объем заявленных резидентами инвестиций составляет более 38 млрд рублей.

РАЗВЯЗКА

Комитет по госзаказу Санкт-Петербурга объявил аукцион на второй этап строительства транспортной развязки возле «ЭкспоФорума». Начальная цена контракта составляет 514,2 млн рублей. В техзадании отмечается, что подрядчику необходимо проложить 16,74 тыс. кв. м дорог, обеспечить ее разметкой и оборудовать искусственным освещением. Работы должны быть завершены до 1 октября 2018 года. Напомним, недавно губернатор Петербурга Георгий Полтавченко приостановил строительство первого этапа развязки, т.к. были обнаружены воинские захоронения.



ВТОРНИК
21 НОЯБРЯ

ВВОД

По данным Росстата, в январе-октябре 2017 года в РФ введено 53,3 млн кв. м жилья, что на 4,1%, или на 2,3 млн кв. м, меньше, чем за аналогичный период 2016 года. При этом в октябре введено 6,9 млн кв. м, больше, чем за прошлый годный октябрь. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в октябре составил 760,7 млрд рублей, что на 3,1% меньше, чем годом ранее (в сопоставимых ценах); в январе-октябре – 5,65 трлн (-2,1%). Напомним, по прогнозу главы Минстроя РФ Михаила Меня, новые требования законодательства к застройщикам приведут в ближайшей перспективе к падению объемов ввода жилья.

УКРУПНЕНИЕ

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко принял решение о реорганизации Лодейнопольского, Тихвинского и Бокситогорского дорожных ремонтно-строительных управлений (ДРСУ). Вместо них появится одно юридическое лицо. «Разрозненные ДРСУ при проведении торгов на выполнение тех или иных дорожных работ часто проигрывают тендеры, потому что у них не хватает техники или свободных средств. В результате укрупнения на рынке появятся несколько игроков с совершенно иными техническими и финансовыми возможностями», – прокомментировали в правительстве региона. Всего реорганизовать предстоит 17 предприятий, которые работают в Ленобласти. В 2017 году власти региона перешли на заключение двухлетних контрактов по содержанию дорог. Напомним, на муниципальные дороги из дорожного фонда Ленобласти в 2018 году будет направлено 1,2 млрд рублей.

КАТОК

Крытый каток в Стрельне планируется ввести в эксплуатацию до конца декабря 2017 года. Представители генподрядчика проекта – компании «Мир» – сообщили, что готовность объекта составляет 82%, а к концу ноября достигнет и 100%. В первую декаду декабря подрядчик планирует получить заключение о соответствии здания, а еще через 10 дней ввести объект в эксплуатацию. Планы полностью соответствуют условиям госконтракта. Напомним, каток строится на пересечении Санкт-Петербургского шоссе и Заводской дороги. Объект будет представлять собой 2-этажное здание общей площадью 6,46 тыс. кв.м. В режиме тренировок и соревнований арена вместит 50 спортсменов и 250 зрителей, в режиме свободного катания – 120 человек. Помимо катка, в комплексе предусмотрены залы аэробики, хореографии, силовой подготовки.

СРЕДА
22 НОЯБРЯ

РЕФОРМА

В течение месяца будет проработан детальный план-график перехода от привлечения средств граждан в долевое строительство на проектное финансирование или банковское сопровождение. Об этом заявил замглавы Минстроя РФ Никита Сташин. По его словам, ведомство проводит сейчас консультации с застройщиками и банками. «В первую очередь нам необходимо наладить конструктивный диалог с Центральным банком России. Требования, которые ЦБ сейчас предъявляет к проектному финансированию, и инструкции, которые действуют для банков, в отношении строительной отрасли, на наш взгляд, неконкурентоспособны в сравнении с ценой денег, привлеченных от граждан», – заявил замминистра. В ходе работы над планом-графиком предстоит ответить на следующие вопросы: какие механизмы будут реализованы, в какие сроки и как изменятся правила игры на рынке, кто будет нести инвестиционную ответственность – гражданин, банк или застройщик, и как это все повлияет на конечную стоимость жилья.

ЛЕНОБЛАСТЬ

По данным Петростата, Ленобласть продолжает демонстрировать прирост объемов ввода жилья. Так, в январе-октябре 2017 года на территории региона было сдано в эксплуатацию 2,2 млн кв. м жилья. Это на 16% больше, чем за аналогичный период 2016 года. Таким образом, годовой план по вводу жилья уже выполнен. За октябрь в области сдано около 150 тыс. кв. м жилья.

ТЕХНОЛОГИИ

В России будет создана Ассоциация бетонных дорог, которая объединит экспертов отрасли, представителей бизнеса, власти и научного сообщества. Решение об этом принято на состоявшейся в Москве конференции «Цементобетонные покрытия автомобильных дорог России: тенденции и точки роста». В ходе пленарного заседания участники затронули вопросы взаимодействия государства, науки и бизнеса при строительстве цементобетонных дорог, а также роль цементобетонных покрытий в развитии и поддержании технологической устойчивости дорожной сети. Цементобетонная технология применяется во всем мире уже более 50 лет. В ряде стран Европы доля цементобетонных дорог составляет от 13% до 50%, а в США достигает 60%. Причинами популярности полотна этого типа стали его высокие эксплуатационные характеристики. В России цементобетонные покрытия не распространены. С применением данной технологии в нашей стране построено не более 2% дорог, причем в основном в 1950–1970-х годах.

ЧЕТВЕРГ
23 НОЯБРЯ

ТОРГИ

На торгах Фонда имущества сдан в аренду один из самых привлекательных хостелов из списка Смольного. Благоустроенное помещение площадью 229,9 кв. м, занимающее последний этаж здания на пересечении Литейного и Невского проспектов, сдано на 10 лет. Начальная цена годовой арендной платы за объект в ходе торгов увеличилась вдвое, месячная арендная ставка составила 1347 рублей за 1 кв.м. В ходе аукциона был реализован еще ряд объектов. Суммарно третьи ноябрьские торги принесут городской казне 79 млн рублей.

ПРОФИЛАКТИКА

Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга утвердила порядок направления предостережений о недопустимости нарушения, а также о том, как в этом случае юридические лица могут возразить инспектору. Это предусмотрено федеральным законом 294-ФЗ о защите прав юрлиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении госконтроля. Так, например, если в Госстройнадзор поступило обращение от гражданина о том, что нарушается законодательство при возведении того или иного объекта, и в нем отсутствуют факты о причиненном вреде жизни и здоровью людей, инспектор может вынести строительной компании предостережение. В свою очередь компания может направить свое возражение с обоснованием своей позиции. Предостережение не подразумевает ограничение прав и свобод юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Оно может использоваться в качестве меры воздействия по жалобам и обращениям граждан и заинтересованных лиц.

РЕЙТИНГ

47 показателей

войдут в рейтинг, по которому будет оцениваться эффективность работы муниципальных районов Ленобласти. Показатели разбиты на семь групп: экономика, управление земельными ресурсами, финансы, социальная сфера, обращение с отходами, ЖКХ или благоустройство. «В начале следующего года я представлю первые результаты рейтинга, который будет влиять на мои рекомендации муниципальным образованиям по продолжению или прекращению работы с теми или иными главами МО», – отметил губернатор региона Александр Дрозденко.

ПЯТНИЦА
24 НОЯБРЯ

БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ



В Санкт-Петербурге прошел V Благотворительный турнир по пляжному волейболу «Осенний Кубок Благотворителей – 2017», организатором которого выступил фонд «Строим Добро». Победу в турнире одержала команда ГК «МегаМейд». Участие в мероприятии также принимали команды СПАО «Ингосстрах», ООО «Вест Групп» и Администрации Красногвардейского района. Фоторепортаж с мероприятия – в следующем выпуске газеты «Кто строит в Петербурге».

ГОССТРОЙНАДЗОР

Госстройнадзор Санкт-Петербурга сообщает, что никаких «живых очередей» за консультацией специалистов не наблюдается. Известно, что в ноябре-декабре количество желающих попасть на прием к специалистам надзорного ведомства увеличивается в связи со сложившейся традицией у застройщиков получать разрешения под конец года. Для удобства заявителей был внедрен порядок записи на консультацию в электронном виде. Об этом Госстройнадзор уже сообщал на своих сайтах, в СМИ, на портале ЕССК и по электронной e-mail-рассылке. В связи с поступившими обращениями надзорное ведомство сообщает, что новый порядок записи на прием исключает возможность возникновения очередей, из-за которых заявители ранее теряли очень много времени. Электронные сервисы «Личного кабинета» официального сайта <http://lkexpertiza.spb.ru> помогут специалистам распланировать свой график посещения кабинетов Госстройнадзора по минутам.

МЕТРО

Станции метро «Новокрестовская» и «Беговая» будут сданы в срок – в апреле 2018 года, несмотря на небольшое отставание. Об этом сообщил председатель Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Смольного Сергей Харлашкин, выступая на Координационном совете транспортной системы Петербурга и Ленобласти. Он отметил, что «Новокрестовская» построена на 80%, а «Беговая» – на 75%. Сергей Харлашкин добавил, что по второй станции зафиксировано небольшое отставание. «Работа будет идти в три смены, чтобы обе станции метро были завершены к 30 марта 2018 года», – пояснил чиновник. Он добавил, что новые станции начнут принимать пассажиров в середине апреля следующего года.

БЮДЖЕТ

МЕТРО И СОЦИАЛКЕ ПОДКИНУЛИ ДЕНЕГ

Мария Мельникова

Законопроект о бюджете Санкт-Петербурга на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов прошел второе чтение в Законодательном собрании. Новая редакция предусматривает рост расходов на строительство метро и развитие социальной инфраструктуры.

По сравнению с изначальным вариантом бюджета доходы города в 2018 году намечено увеличить на 85 млн рублей – до 538,68 млрд, а расходы – на 4 млрд – до 591,58 млрд рублей. Годовой дефицит бюджета возрастает до 52,9 млрд рублей, достигая тем самым предельно допустимого уровня в 10%.

Тем самым изначально заложенная в проект бюджета идея сокращения дефицита сохранилась. Напомним, по исходным расчетам Комитета по финансам, предполагалось, что дефицит в будущем году составит 69,8 млрд; доходы оценивались в 502,9 млрд рублей, расходы – в 572,7 млрд (см. «Бюджет для строики», «Кто строит в Петербурге», № 37, 2017).

МЕТРО – ПЛЮС, ЗСД – МИНУС

Ряд поправок коснулись транспортного комплекса. Так, в рамках Адресной инвестиционной программы расходы на строительство метро увеличены на 2 млрд рублей – до 27,9 млрд. Отметим, что ранее губернатор Георгий Полтавченко неоднократно подчеркивал, что инвестиции в развитие метрополитена должны составлять не менее 30 млрд рублей в год. При этом из 9 млрд рублей, которые планировалось направить на содержание автомобильных дорог, чиновники вычли 400 млн.

На миллиард сократили сумму субсидий компании «Магистраль Северной столицы» (МСС) на содержание Западного скоростного диаметра. В результате оператор объекта получит 3,1 млрд рублей. Некоторые депутаты, призывавшие полностью вычеркнуть эту строку из бюджета, восприняли поправку со сдержанным позитивом.

«Плохо, что сокращение финансирования ЗСД не подкреплено никакими расчетами. Мы не знаем, как форми-

ровалась первоначальная субсидия в 4,1 миллиарда рублей, и понятия не имеем, откуда взялась возможность сократить выплату», – заявила депутат Оксана Дмитриева.

Напомним, что в соответствии с условиями договора о государственно-частном партнерстве власти субсидируют подтвержденные затраты МСС, связанные со строительством и эксплуатацией трассы. В первые годы эксплуатации выручка от сбора платы за проезд недостаточна для покрытия всех этих затрат, поэтому город и выделяет дополнительные средства.

Согласно финансовой модели соглашения о ГЧП, компенсация будет выплачиваться с 2016 по 2019 год. С 2020 года ЗСД должен стать самоокупаемым, после чего МСС будет выплачивать 90% превышения выручки над уровнем затрат. Согласно прогнозу, таким образом компания принесет в казну 380 млрд ру-

блей за период действия концессионного соглашения (до 2042 года).

Спикер ЗакСа Вячеслав Макаров напомнил, что между Смольным и МСС заключен договор, который никто не имеет права нарушать. «Город обязан выполнять обязательства, закрепленные в соглашениях с представителями бизнеса. Иначе кто будет у нас работать?» – подчеркнул он.

При этом предложение оплачивать из бюджета только те ГЧП и концессионные соглашения, которые полностью опубликованы, большинство депутатов также отклонило.

ВСЕ ДЛЯ ЧМ-2018

Зато было поддержано выделение 250 млн рублей на перенос медиацентра стадиона «Санкт-Петербург Арена» на Крестовском острове. «Медиацентр должен соответствовать требованиям Международной федерации футбола.



TOP RU

Мы взяли на себя обязательства по проведению чемпионата мира по футболу в 2018 году, поэтому мы не можем не выделить эти средства», – отметил Вячеслав Макаров после одобрения поправки.

Отметим, что на перенос медиацентра требуется большая сумма – 500 млн рублей. Как ранее сообщил глава Комитета финансов Алексей Корабельников, недостающие 250 млн рублей предоставит федеральный бюджет.

ET CETERA

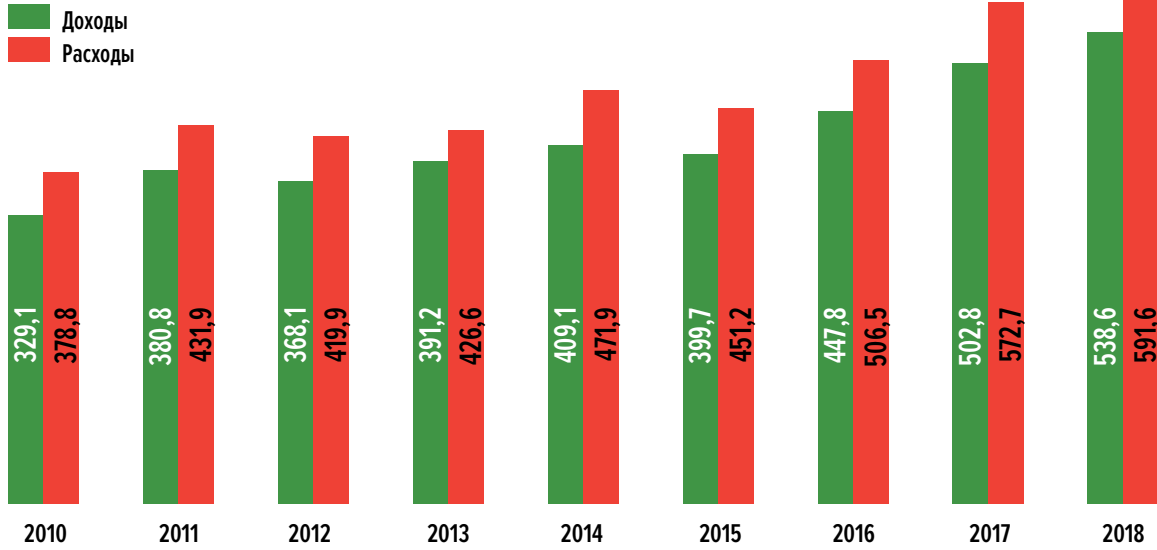
Сокращено на 500 млн рублей финансирование проекта по строительству оздоровительного комплекса «Авенариум» в Сестрорецке. Изначально Смольный планировал выделить на эти цели 1,07 млрд рублей.

«Я рад сокращению бюджета на этот проект, однако все равно непонятно, как рассчитывалась его стоимость», – отметил депутат Александр Ходосок. Он напомнил, что в 2017 году компания «Авенариум+», реализующая проект, уже получила из бюджета 70 млн рублей. Однако никаких работ пока не выполнено.

Помимо этого, увеличились расходы на капитальный ремонт учреждений образования, здравоохранения, культуры, социальной защиты – на 1,3 млрд рублей; проектирование и ремонт объектов загородных детских оздоровительных баз – на 234 млн; выплаты по «земельному капиталу» – на 204 млн. На рекультивацию мусорного полигона «Новоселки» город планирует направить 157 млн рублей.

Субсидия «Водоканалу» на ремонт фонтанов вырастет на 136 млн рублей и составит 322 млн. На эти средства должны быть отремонтированы фонтанный комплекс Московской площади и главный фонтан в Металлострое. На 300 млн сокращаются расходы на реконструкцию Центра современного искусства имени Сергея Курехина.

ДИНАМИКА БЮДЖЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, МЛРД РУБ.



ИСТОЧНИК: Комитет финансов Санкт-Петербурга

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке Выборгского района Санкт-Петербурга информирует жителей Выборгского района о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (и/или объекта капитального строительства) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Литовская, дом 1, корпус 3, лит. Б, кадастровый номер земельного участка 78:36:0005015:10.

Правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства: ООО «Управляющая компания «БАЛТРОС».

Заявитель: ООО «Управляющая компания «БАЛТРОС».

Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 «О внесении изменений в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524»:

ТД2 – общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства: – гостиничное обслуживание.

Информация о возможности оказания негативного воздействия на окружающую среду: в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», размер санитарно-защитной зоны от гостиниц не нормируется.

Градостроительная экспозиция открыта в администрации Выборгского района Санкт-Петербурга с 05.12.2017 по 10.12.2017 гг. – чт. с 09.30 до 17.30, пт. до 16.30 (суб., воскр. – выходной), по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 86, 4-й этаж, около каб. 414.

Публичные слушания состоятся в администрации Выборгского района Санкт-Петербурга 11.12.2017 в 16.30 по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 86, 3-й этаж.

Аргументированные предложения и замечания принимаются в письменном виде в администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга по адресу: Большой Сампсониевский пр., 86, каб. 104, тел. 576-56-29, в срок не позднее трех дней после проведения обсуждения

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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

✓ Экспертиза проектной документации

✓ Экспертное сопровождение

✓ Экспертиза результатов изысканий

✓ Проверка и анализ смет

✓ Экспертная оценка

✓ Рассмотрение BIM моделей

Звоните прямо сейчас!

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

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

РЕКЛАМА

ПРОБЛЕМНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ДОЛГОСТРОИ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ДЛЯ НОВОГО ЗАСТРОЙЩИКА



Мария Мельникова

Несмотря на безуспешные усилия городских властей по ликвидации долгостроев, задача по достройке проблемных объектов остается пока нерешенной. Во многом это обусловлено нежеланием девелоперов связываться с такими проектами. Газета «Кто строит в Петербурге» выяснила у строителей, на каких условиях они готовы взяться достроить чужой объект.

На одной из встреч с дольщиками генеральный директор компании «Стоун» Андрей Кузнецов заявил, что завершать долгострой стало проще. Стоит отметить, что эта компания уже сдала два проблемных дома «Титана» в пос. Ленсоветовский, а еще два планирует достроить к августу 2018 года. Кроме того, она не против взяться за долгострой «Ареала».

«Сегодня достраивать проблемные проекты стало легче, так как власти помогают. Решают вопросы с сетевыми монополистами, комитетами городской администрации, что значительно ускоряет процесс согласования», — сказал Андрей Кузнецов. При этом в компании не скрывают, что завершение домов «Титана» прибило не принесло.

Однако далеко не все игроки рынка считают усилия города достаточными. Как показал опрос, застройщики не спешат брать чужие проекты по двум основным причинам.

НУЖНА ПРИБЫЛЬ

Самой сложной стороной вопроса является прибыль. «Финансовая нагрузка девелоперов на проблемных проектах велика: помимо стандартных строительных трат требуются средства и ресурсы на проведение экспертизы. Любую стройку, замороженную более чем на шесть месяцев, необходимо обследовать, чтобы изучить геологию, фундаменты, конструкции, получить независимое заключение специалистов о текущем состоянии здания», — сообщил Павел Брызгалов, директор

по стратегическому развитию ФСК «Лидер», которая завершила 13 проблемных домов в Подмосковье.

В связи с этим генеральный директор компании «Главстрой-СПб» Александр Лелин считает, что желающих **достраивать проблемные объекты будет больше, если город оплатит аудит:** проверки технического состояния дома и наличия проектной документации, возможности финансового оздоровления проекта.

Также экономикой проекта может улучшить изменение характеристик объекта. «На ряде недостроенных зданий можно заработать неплохие деньги, если взяться за изначально небольшой по площади дом и, увеличив проект, возвести высотку», — отметил Александр Лелин.

ПЛЮС В КАРМУ

Однако ряд экспертов полагают, что значительно повысить финансовую привлекательность долгостроев просто невозможно. «В текущих условиях рынка, когда даже работу «в нормальном режиме» над собственными проектами девелопер ведет с минимальной маржой в 5–10%, трудно представить такой механизм, который сделал бы достройку чужих объектов экономически привлекательной», — считает президент Холдинга RBI Эдуард Тиктинский.

Впрочем, как отметил Александр Лелин, городские власти могут заинтересовать бизнес определенными **преференциями**. «Согласование градостроительной документации, отклоне-

ний от параметров застройки и просто «хорошее отношение», — перечислил он варианты.

Кроме того, эксперт добавил, что завершать проблемные объекты имеет смысл ради рекламы и PR. Однако заниматься этим могут только состоятельные компании, у которых будет хватать средств на реализацию своих проектов, возведение долгостроя, а также рекламу своих практически благотворительных действий.

ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР

Вторая причина того, что предприниматели не спешат брать ответственность за чужие проекты, — обманутые дольщики. Застройщик сталкивается с людьми, которые несколько лет устраивали массовые акции и писали

письма во всевозможные инстанции ради получения своих квартир. Обманутые дольщики настороженно встречают новых застройщиков и готовы бить тревогу по любому поводу — иногда и без всяких серьезных на то оснований.

«Чувства обманутых дольщиков понятны, да и контролировать работу застройщиков необходимо, однако нездоровая активность завершению проекта не способствует», — отметил генеральный директор группы компаний «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

Многие опрошенные игроки рынка уверены, что завершение долгостроев будет активнее, если чиновники полностью возьмут на себя работу с дольщиками.

КСТАТИ

«Стоун» не единственная компания, заявившая о намерении достраивать проблемные объекты. Так, «Монолит» сообщил о готовности завершить один из старейших жилых долгостроев — ЖК «На Охте» (ранее — ЖК «Охта Модерн»). Компания направила в Комитет по строительству несколько вариантов завершения проблемного проекта, однако чиновники пока молчат.

Несмотря на сложности в своих проектах, «Лидер Групп» будет участвовать в завершении долгостроев в пос. Ленсоветовский. «ЛенСпецСМУ» уже начал работы по достройке проблемного ЖК «Морская звезда», начатого ГК «Город».

С начала 2017 года список долгостроев покинуло 30 жилых домов общей площадью 431,77 тыс. кв. м на 8530 квартир. Однако в списке проблемных остается 42 многоквартирных дома общей жилой площадью 675,18 тыс. кв. м на 14618 квартир.

НОВОСТЬ

СФОРМИРОВАНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТРОИТЕЛЕЙ ПО ПОПРАВКАМ В 214-ФЗ

Экспертный совет по строительству, промышленности, стройматериалов и проблемам долевого строительства при Комитете Госдумы РФ по транспорту и строительству сформулировал предложения по поправкам в 214-ФЗ.

Минстрою РФ рекомендовано поддержать предлагаемые экспертным сообществом изменения в закон в части:

- уточнения принципа «один застройщик — одно разрешение на строительство», обеспечив возможность строить жилые дома в рамках одного проекта планировки территории, либо договора развития застроенной территории/договора комплексного освоения территории, реализовать масштабные инвестиционные проекты;
- создания альтернативы наличию 10% собственных денежных средств на дату получения разрешения на привлечение средств дольщиков, которая может быть реализована в виде кредитной линии, открытой в уполномоченном банке;
- при оценке финансовой устойчивости застройщика учитывать использование средств на приобретение участка, на изменение вида его разрешенного использования, на разработку градостроительной и проектной документации, на выполнение ТУ присоединения объекта к инженерным сетям;
- возможности финансирования объектов инфраструктуры — инженерной, транспортной и социальной, при этом обеспечив льготное кредитование на создание этих объектов в проектах комплексной застройки;
- снятия с застройщика ограничений по свободному распоряжению средствами после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации первого права собственности;
- оптимизации механизма сбора налогов путем повышения предельного объема недоимки по налогам и сборам с нуля до уровня, предусмотренного законодательством о банкротстве;
- подготовки бухгалтерской отчетности, увеличив сроки представления промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности с 5 до 30 дней.

Для усиления защиты прав дольщиков предлагаются дополнительные меры обеспечения финансовой стабильности создаваемой системы, такие как:

- приведение уровня взносов застройщика в соответствие с фактическим уровнем риска и ответственности создаваемого объекта;
- предоставление полномочий Фонду защиты участников долевого строительства по отказу в приеме взносов от застройщиков, нарушающих финансовые нормативы и требования 218-ФЗ;
- создание единой системы государственного отраслевого мониторинга и контроля, в том числе с участием СРО;
- назначение застройщику разумного срока для устранения нарушений, выявленных контролирующими органами, чтобы не допустить остановку реализации проекта и обеспечить соблюдение сроков исполнения обязательств перед дольщиками;
- введение нормы, обеспечивающей четкое различие участия физических лиц в соинвестировании долевого строительства (как предпринимателя для получения коммерческой выгоды или гражданина, желающего улучшить свои жилищные условия и/или членов своей семьи);
- обеспечение права действующим Фондам развития жилищного строительства использовать механизмы долевого строительства во взаимодействии с АИЖК и Фондом защиты дольщиков.

ИНФРАСТРУКТУРА

ПРОГРАММА «КВАРТИРЫ ВЗАМЕН СОЦОБЪЕКТОВ»?

Мария Мельникова

Социальные объекты, вероятно, одно из самых неприятных для девелоперов словосочетаний, ибо чиновники стараются переложить их строительство именно на бизнес. Для многих это оказывается тяжелой ношей, в результате власти недовольны, а горожане живут без школ и детсадов. Видимо, это и порождает новые идеи, как быть застройщикам, которые не смогли построить социалку.

На днях произошла рядовая, в общем-то, история. Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин раскритиковал компанию «Дальпитерстрой» за несоблюдение сроков строительства соцобъектов в пос. Ленсоветовский. По соглашению с городом компания должна к сентябрю 2018 года возвести школу на 1125 мест, однако работы еще не начаты. Соответственно, объект не будет сдан в срок. Не начато и строительство детсада на 190 мест, хотя компания обязывалась ввести объект в сентябре этого года.

Генеральный директор «Дальпитерстроя» Аркадий Скоров сообщил газете «Кто строит в Петербурге», что соцобъекты будут сданы, но с опозданием примерно на год.

Игорь Албин призвал чиновников принимать самые жесткие меры против застройщиков, не выполняющих обязательства по социалке перед городом, и даже предложил новый метод. Было бы справедливым, считает вице-губернатор, чтобы застройщик, сорвавший строительство соцобъектов, отдавал в собственность города не только землю под них, но и часть жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. «Увлекаясь возведением жилья, выжимая максимум с земли и получая сверхдоходы, застройщик должен разделять ответственность за перекосы в освоении территории. Неисполненные социальные обязательства будут трансформированы в передачу городу жилья», — предупредил он.

ПРИГЛАШЕНИЕ К ДИАЛОГУ

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестянов отметил, что с юридической точки зрения Смольный не имеет права претендовать на жилые и коммерческие площади в объектах компаний, не построивших социалку. «Действующее законодательство не позволяет осуществлять схему, озвученную Игорем Албиным. Причем для того чтобы она стала возможной, придется значительно изменить законодательство», — сообщил юрист.

Генеральный директор ГК «ЮРИНФО-Недвижимость» Павел Штепан отметил, что если застройщик не выполняет условия госконтракта, то неустойка должна все-таки рассчитываться в деньгах, а не в квадратных метрах. Однако добиться консенсуса можно и другим способом. «В данном случае может быть два толкования слов вице-губернатора: либо ставится вопрос о качестве договорной документации, которую город заключил с застройщиком, либо вице-губернатор озвучивает публично предложение по мировому соглашению», — предполагает он.

В рамках мирового соглашения, продолжает адвокат, компания может передать городу свое недвижимое иму-



CIAN.SITE.RU

щество: квартиры, нежилые помещения, землю. «Игорь Албин озвучивает мнение о том, что надо действовать по справедливости. Но «по справедливости» — это очень неконкретное понятие. Нужно помнить, что есть закон и есть договор. Если договорная документация качественная и заключена в соответствии с законом, то обязательства застройщика и неустойка в договоре должны быть жестко закреплены», — считает Павел Штепан.

МОЖЕТ, ТАК ЛУЧШЕ?

Если же отойти конкретно от ситуации с «Дальпитерстроем», ряд опрошенных экспертов считают, что в ряде случаев застройщикам может быть выгоднее рассчитываться с городом квартирами или коммерческими площадями, нежели социальными объектами.

«Существующие нормативы по строительству школ и детских садов для многих застройщиков — сложная задача, особенно сейчас, когда девелоперы балансируют на грани себестоимости, в условиях уменьшения активности спроса, роста конкуренции и так далее», — отмечает директор по маркетингу УК «Новоселье» Алексей Муравьев.

По его оценке, строительство школы на 1600 мест в среднем обходится в сумму более 1 млрд рублей. Комитет по строительству приводит примерно такие же расценки: возведение одного детсада в среднем обходится в 230 млн рублей, а школы — в 1,5 млрд.

«Построить и ввести в эксплуатацию парковку или жилой дом гораздо проще, чем построить детский сад или поликлинику, где количество требований несоразмерно больше. Таким образом, в пересчете на деньги девелоперу дешевле и быстрее передать городу часть квартир, на которые не будет выходить отдельная комиссия, которые не нужно оборудовать, использовать определен-

ные материалы и соблюдать специальные СНиПы», — сообщила руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева.

Это мнение разделяет и директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев. «Вполне возможно, что отдельные застройщики могут назвать эту схему предпочтительной. Это зависит от масштаба и особенностей конкретных проектов, а также бизнес-модели компании», — считает он.

А вот Алексей Муравьев полагает, что передача городу площадей в ЖК далеко не всегда выгоднее строительства социнфраструктуры: «Если компания попала в сложную экономическую ситуацию, то передача квартир городу только усугубит ее положение». При этом он добавляет, что схема, при которой город сам строит соцобъекты, а застройщик затем передает квартиры эквивалентной стоимости, была бы справедливой.

Отдельно эксперт предлагает рассматривать случаи, когда изначально в договоре застройщика и города не было никаких обязательств по строительству социалки, а затем власти осознали, что району не хватает школ, детских садов и больниц. «Если до и во время строительства никто про соцобъекты не говорил, а потом оказалось, что их надо было строить, то подобное предложение власти можно трактовать как «отнять и поделить», — говорит он.

СОЦОБЪЕКТЫ КАК ЗАЛОГ ПОПУЛЯРНОСТИ

Впрочем, если застройщики массово откажутся от создания социалки, то возникнет вопрос: кто, собственно, будет ее строить? «Предложение Игоря Албина, считаю, не снимет напряженности и не улучшит ситуацию с объектами социальной инфраструктуры», — полагает Алексей Муравьев.

Кроме того, у игроков рынка нет уверенности и в том, что при реализации схемы, предложенной Игорем Албиным, город будет возводить соцобъекты быстрее застройщиков, а это уже влияет на востребованность и популярность жилья. «Для комфортной жизни новоселов темпы строительства школ, детсадов и дорог не должны отставать от прироста нового жилья. Наличие собственной инфраструктуры повышает привлекательность проекта и является конкурентным преимуществом. Особенно если речь идет о ЖК в молодых микрорайонах», — подчеркнул Алексей Бушуев.

Генеральный директор «Ламбери» Алексей Потапов считает, что в возведении социнфраструктуры должны быть заинтересованы сами застройщики. «Мы привыкли смотреть на необходимость строить соцобъекты, как на обязательку. Но если взглянуть с другой стороны, то их наличие позволяет увеличить цену недвижимости и положительно сказывается на продажах. Государство действительно устранилось от решения проблемы с детсадами и школами, нужно принять это как данность. Однако за рубежом девелоперы давно строят образовательные учреждения за свой счет», — отмечает он.

Кроме того, как добавляет Елизавета Яковлева, передача части квартир городу может негативно сказаться на спросе: «Не секрет, что многие покупатели квартир в новостройках выбирают жилье из соображений социальной однородности проживающих. А если часть квартир передавать городу, то Смольный этим жилым фондом будет решать свои вопросы — отдавать жилье социально незащищенным гражданам». Эксперт отметила, что это может снизить интерес к некоторым проектам, особенно в более высоких ценовых сегментах.

НОВОСТИ

ОТКРЫТЫ ПРОДАЖИ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «КРЫЛЬЯ»

ГК «КВС» открыла продажи квартир в ЖК комфорт-класса «Крылья» в Московском районе Петербурга.

Двухсекционный объект возводится на Пулковском шоссе, недалеко от станции метро «Звездная». Здание высотой в 23 этажа со встроенными коммерческими помещениями запроектировано в стиле неоклассики и органично интегрируется в окружающую застройку.

Жилая площадь комплекса составляет 14 тыс. кв.м. В нем запроектировано 316 квартир — студий, 1-, 2-, 3- и 4-комнатных, площадью от 22 до 100 кв.м. Во всех квартирах выполняется чистовая отделка.

Закрытый охраняемый двор благоустраивается детскими площадками, спортивными зонами и площадками для отдыха, выполняется ландшафтный дизайн. Завершение строительства запланировано на IV квартал 2019 года.

В «БАЛТИЙСКОЙ ЖЕМЧУЖИНЕ» ПОСТРОЯТ НОВЫЙ КВАРТАЛ

Разноэтажный жилой комплекс планируется возвести в северной части микрорайона «Балтийская жемчужина».

Квартал 32а-2 построят на двух участках пр. Патриотов. Комплекс включит дома от 5 до 22 этажей. В домах высокой этажности окна будут выходить на Финский залив и Южно-Приморский парк, а террасы малоэтажных корпусов — на благоустроенные дворы с ландшафтным дизайном.

Застройщик определяет стиль нового жилого квартала микрорайона как современную эклектику с элементами ар-деко. Фасады планируется декорировать керамогранитом песочных и красных оттенков с серыми деталями.

Проект разрабатывался авторским коллективом Архитектурного бюро «Студия-17». Ранее оно проектировало в микрорайоне ЖК «Жемчужный фрегат».

ПРОГНОЗ: СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ В ПЕТЕРБУРГЕ В 2017 ГОДУ ДОСТИГНЕТ 4,2 МЛН КВ. М

Объем продаж строящегося жилья в Петербурге и пригородной зоне Ленобласти в 2017 году составит порядка 4,2 млн кв.м. Такой прогноз дают аналитики Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость».

Это превысит результаты двух последних лет. «В 2016 году на первичном рынке петербургской агломерации было реализовано 4,14 миллиона квадратных метров. Это было на 9,5% выше показателя 2015-го. Соответственно, в этом году результаты, как мы предполагаем, окажутся еще лучше. Более трети — это результаты продаж квартир в новостройках пригородной зоны Ленобласти», — отмечает руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

По ее словам, с 2013 года реализованный спрос оказывается приближенным к цифре 4 млн кв.м. Исключение составил рекордный 2014 год, когда было продано 5 млн. Основным драйвером продаж является ипотека, доля таких сделок составляет сегодня 63%.

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

17–19 апреля 2018

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

Одновременно состоится Международная выставка предметов интерьера и декора Design&Decor St. Petersburg

Организатор
Группа компаний ITE
+7 (812) 380-60-14
build@primexpro.ru

Забронируйте стенд
worldbuild-spb.ru

Кто строит.ru

Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

НОВОСТИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА КОМПАНИИ

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

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroit.ru

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

ПРАВИЛО NAVIS № 1

ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила ведения бизнеса

NDG.RU

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

* ПО ВЕРСИИ ИЗДАНИЙ КОММЕРСАНТЪ И ДЕЛОВОЙ ПЕТЕРБУРГ. РЕКЛАМА.

«КРАСНЫЙ ВЫБОРЖЕЦ»

БИЗНЕС-КЛАССА



Анастасия Шугаева

На бывшей территории завода «Красный Выборжец» планируется построить 450 тыс. кв. м недвижимости. Архитектурная концепция выглядит привлекательно, однако экспертов смущает соседство проекта с рядом довольно-таки неоднозначных объектов.

На заседании Градсовета на суд архитекторов был представлен третий по счету вариант концепции застройки участков на Свердловской наб., 12, и Кондратьевском пр., 6. «Паритет Групп» учел предыдущие замечания членов совета в своем проекте по превращению промзоны в стильную квартальную застройку.

КАК ЭТО БУДЕТ

Участки общей площадью 22 га по обе стороны от Кондратьевского пр., которые «Девелопмент СПб» (аффилирована с «БФА-Девелопмент») собираются реновировать, — не самая простая территория для строительства жилья. «Серый пояс». В границах территории — санитарно-защитные зоны предприятий, объекты культурного наследия, следственный изолятор и психиатрическая больница.

Однако, по мысли инвестора, именно здесь должны появиться два квартала (Северный и Южный) жилья и апарт-ментов бизнес-класса с многоуровневыми паркингами почти на 1000 машино-мест, школой и спорткомплексом. Общая площадь недвижимости, которую планируется построить в рамках проекта, — более 450 тыс. кв.м. Из них апартаменты займут более 136 тыс., жилье — еще 184 тыс. квадратных. Проживать здесь смогут ориентировочно 7 тыс. человек.

Проектировщик предложил «насадить» оба участка на единую улицу-ось,

которая станет главным прогулочным бульваром проекта. По плану он будет ориентирован на купол Смольного собора. На оси расположится пешеходный мост через Кондратьевский пр., который соединит два квартала. Со стороны Минеральной ул. бульвар замкнет эллипсообразное здание, а на Южном участке он пройдет через главную площадь проекта.

Авторы проекта предлагают пробить еще три улицы местного значения внутри Северного квартала, чтобы структурировать его и разделить на две части. Улицы будут перпендикулярны основной оси. При этом внутренние дворы жилых зданий останутся пешеходными.

На набережной Невы расположатся четыре 9-этажных корпуса, торговый центр, спорткомплекс и детсад на 220 мест. На участке севернее Кондратьевского пр. запланировано четыре апарт-отеля, детсад на 260 мест и школа на 1100 мест. Фасады домов на бывшей заводской территории предлагается оформить в духе красно-кирпичной эстетики петербургских промзон конца XIX — начала XX века. Высота застройки при этом останется на уровне 33 м.

Старые промышленные здания завода девелопер планирует снести, хотя КГИОП разрешения на это пока не дал. По словам автора проекта Александра Зюзина («Паритет Групп»), концепция находится на рассмотрении у комитета, однако предварительная экспертиза за-

фиксировала на территории будущей застройки только пять объектов наследия. В их числе ДК завода «Красный Выборжец», «Дом управляющего», комплекс построек завода «Розенкранц», а также сад с фонтаном и оградой и сквер начала XX века. Их застройщик намерен восстановить в историческом виде. В одном из объектов после реконструкции планируется открыть поликлинику.

Более подробными планами о реализации проекта в «БФА-Девелопмент» поделиться не захотели.

С ТРЕТЬЕЙ ПОПЫТКИ

Концепцию застройки территории «Красного Выборжца» Градсовет рассматривал уже в третий раз. Предыдущий вариант делала студия «Союз 55», и его совет раскритиковал. Помимо прочих замечаний, архитекторов тогда не устроило предложение расширить Кондратьевский пр., «избыточная» высота зданий, большая плотность улично-дорожной сети.

Александр Зюзин отметил, что проект «Союза 55» был взят за основу и доработан. Так, идея единой оси осталась от автора предыдущей концепции Александра Викторова. При создании нового варианта проектировщик ориентировался на пространственные решения Петроградского острова. «Петроградка застраивалась одновременно с Выборгской стороной, только не промышленными зданиями, а жилыми. Теперь же,

спустя столетие, после постепенного вывода промышленных производств мы можем развивать и Выборгскую сторону в традиционном для петербургского градостроительства ключе», — отметил Александр Зюзин.

На заседании Градсовета мнения экспертов по поводу проекта разделились. Кто-то назвал концепцию «сырой и недоработанной», другие отметили очевидный прогресс по отношению к предыдущим версиям. Больше всего участников совета смутило отсутствие одобрения проекта от КГИОП. Не понравился экспертам и запланированный пешеходный мост через Кондратьевский проспект, по которому детям придется ходить в школу из Южного квартала в Северный. Его предложили заменить подземным переходом.

Рецензент Андрей Шаров отметил, что концепция может стать хорошим фундаментом для создания полноценных проектов планировки и застройки территории. По его мнению, кварталы хорошо впишутся в городскую панораму. «Насколько я знаю, проектировщики проводили визуальное исследование на модели города, по результатам которого здания как лицевой, так и внутренней части кварталов не оказывают никакого влияния на историческую перспективу», — рассказал эксперт.

Главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев подытожил обсуждение, рекомендовав утвердить проект

с учетом небольших корректировок. «Проектировщики учли все предыдущие замечания и смогли в условиях жестких планировочных и санитарных ограничений найти интересные решения», — отметил он.

ПРОМЗОНА ОТЧУЖДЕНИЯ

Директор аналитического центра Холдинга RBI Вера Сережина сомневается в перспективности застройки всей территории жильем высокого сегмента. «Особенности локации позволяют строить и продавать по цене бизнес-класса только квартиры в корпусах на первой линии вдоль набережной Невы. Здесь несомненным плюсом являются виды на мосты и центральную часть города. Но в целом территория достаточно большая — потенциально здесь могут быть построены сотни тысяч квадратных метров. Вряд ли найдется соответствующее количество покупателей, готовых платить за бизнес-класс в такой локации. Это означает, что участки целесообразней использовать под строительство верхнего комфорт-класса», — говорит она.

Эксперт полагает, что даже удачное расположение территории не сможет перевесить для покупателя общую депрессивность окружения. «Не в пользу локации играет тот имидж, который сложился у этого района в глазах покупателей. Большое число объектов негативного окружения: следственный изолятор, промышленные предприятия, складские корпуса. При этом квартал не примыкает к существующей жилой застройке, а окружен промзоной практически со всех сторон, за исключением набережной. Помимо экологии, это означает и отсутствие существующей социальной и торговой инфраструктуры», — утверждает Вера Сережина. Кстати, застройщик запланировал строительство лишь одного объекта торговли площадью всего 500 кв. м на окраине Северного квартала.

Более оптимистично настроен руководитель группы маркетинга ГК «ЦДС» Петр Буслов. «Думаю, что локация обладает хорошими перспективами за счет близости к центру города. Площадь участка позволит создать здесь крупный, интересный проект с продуманным внутренним пространством. При этом расположение на Выборгской стороне гарантирует достаточно умеренную стоимость квадратного метра», — считает эксперт.

Он полагает, что при адекватном ценообразовании жилье в этом проекте будет пользоваться спросом. «Наличие определенных минусов может быть компенсировано плюсами локации — видом на Неву и Смольный собор, близостью к центру и удобным выездом за город, наличием поблизости станции метро», — уверен Петр Буслов.

Аналитик также высказал предположение, что вслед за «БФА-Девелопмент» в эту часть Выборгской стороны придут и другие застройщики, что станет толчком к активному развитию территории. В качестве аналога он привел пр. Маршала Блюхера, где на месте промзон и складов сейчас ведется активное жилищное строительство.

ГОРЯЧАЯ ДЕСЯТКА САМЫХ НЕОБЫЧНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ МИРА

Часто приходится слышать жалобы на безликую стандартную архитектуру современных жилых комплексов. Это характерно как для России, так и, по большому счету, для большей части рядовой жилой застройки во всех частях света. Однако есть архитекторы, которые умеют удивить креативностью подхода к созданию внешнего облика зданий. Газета «Кто строит в Петербурге» представляет горячую десятку ЖК с удивительной архитектурой разных лет и из разных стран мира.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ТРАПЕЦИЯ»

— результат редевелопмента промышленных площадей завода Renault в Булонь-Бийанкур на западе Парижа. Дом построили в 2016 году по проекту архитектурной студии Tetrarc. Круглые лоджии украсили плетеной сеткой из алюминия, изнутри они отделаны деревом. В семизэтажном корпусе разместилось социальное жилье для неблагополучных парижан, которых должна наставлять на путь истинный красивая архитектура.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС HADID RESIDENCES

по проекту знаменитой Захи Хадид построили в новом экологичном районе Милана CityLife два года назад. Корпуса варьируются по высоте от 5 до 13 этажей. Семь домов соединены между собой перемычками. Просторные лоджии необычной «текущей» формы выходят на зеленый парк. Интересно, что мебель в жилом комплексе также проектировала Заха Хадид. Стилистически она сочетается с окнами необычной формы. Фасады домов отделаны фиброцементными и деревянными панелями, как и угловые балконы. Автомобили подъезжают к комплексу по сети подземных дорог, которые в CityLife полностью убрали с поверхности.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АЙСБЕРГ»

из 11 домов построили в Дании в 2013 году. Десятиэтажные корпуса, каждый из которых имеет свою форму, расположились в живописной Орхусской гавани. По замыслу архитекторов из Дании, Франции и Голландии, комплекс издалека должен напоминать айсберг. В нем всего 210 квартир такой же неправильной формы, как формы самих домов. Среди критиков отношение к комплексу неоднозначное. Многие считают подобную архитектуру слишком авангардной для жилищного строительства.



«ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ЛЕС»

Две жилые высотки строили в миланском районе Porta Nuova с 2009 по 2014 год. Высота зданий — 110 и 76 м, а главная особенность — просторные террасы с растущей на них буйной зеленью. Всего на фасадах башен высадили 900 деревьев, 5000 кустарников и 11 тыс. травяных дорожек. По проекту итальянских архитекторов из студии Стефано Боззи, «Вертикальный лес» должен формировать вокруг себя экосистему из бабочек и птиц и очищать воздух от загрязнений большого города. Две башни Bosco Verticale были признаны лучшими высотками 2014 года по версии франкфуртского музея архитектуры.





«ВОЛНЫ В ВАЙЛЕ»

Еще один датский жилой комплекс расположен в одноименной области Дании на морском побережье. Живописный рельеф территории вдохновил датских и исландских архитекторов на создание девятиэтажных корпусов с мягким силуэтом и скошенными стенами. Внутри домов располагаются комфортные видовые квартиры с панорамными окнами и лоджиями. В 2010 году, когда комплекс был достроен, ведущий европейский архитектурный форум назвал его лучшим проектом года.



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В РОТТЕРДАМЕ

Необычный жилой комплекс построили в 1984 году по заказу мэрии. Чиновники хотели оживить пространство под городским пешеходным мостом необычной архитектурой. В результате на предложенном участке по проекту Пиета Блома построили 38 кубических домов высотой 22 м. Длина каждой грани куба – 7,5 м. Они наклонены по отношению к земле на 55 градусов. Внутри – четырехуровневые квартиры с несколькими комнатами и зимним садом.



«ЧЕРДАКИ, ИЗМЕНЯЮЩИЕ СУДЬБУ»

Авангардный жилой комплекс возвели в Токио в 2006 году. Его эскиз выполнила художница Маделин Джинс, а спроектировал архитектор Сусаку Аракава. По их задумке, этот дом должен стать каждодневным приключением для своих обитателей. В результате жильцам приходится привыкать к круглым выпуклым потолкам, кривым стенам кричащих расцветок и необычному расположению розеток и выключателей. Разноцветные блоки разных размеров включают квартиры необычных форм, которые сдаются в аренду.

MIRADOR

В начале нулевых власти Мадрида решили взяться за внешний вид окраин, сделать их более интересными с архитектурной точки зрения. Один из проектов, появившихся в результате, – высотка Mirador в районе Sanchinarro. Дом-конструктор построили в 2005 году из девяти блоков. Снаружи они отличаются по цвету, изнутри – по наполнению. В каждом отсеке своя планировка квартир, а огромное отверстие внутри здания выполняет функцию террасы с садом для жильцов. В здании 21 этаж, но при этом всего 156 квартир.



«ХАБИТАТ 67»

Еще один жилой комплекс из кубов расположен в Монреале. «Хабитат 67» построили для выставки «Экспо-67» в том же году по проекту архитектора Моше Сафди. 354 кубические конструкции из железобетона на первый взгляд кажутся хаотично нагроможденными друг на друга. Однако на самом деле их расположение продумано таким образом, чтобы ни одна из 146 квартир не выходила окнами на другую, зато имела мини-садик на крыше нижестоящего кубика.

«ЛЕСНАЯ СПИРАЛЬ»

Жилой комплекс в Дармштадте построили в 2000 году по проекту художника Фриденсрайха Хундертвассера. U-образный дом в самом высоком месте имеет 12 этажей, в самом низком – один. На его покатой длинной крыше располагается сад для прогулок жильцов, а в 105 квартирах внутри нет ни одного острого угла.



ПЕРСПЕКТИВЫ

НОВОСТРОЙКИ ПЕТЕРБУРГА: НЕМНОГО ФУТУРОЛОГИИ

Анастасия Шугаева

Дома будущего разместятся рядом с деловыми центрами, вберут в себя новые функции и станут более привлекательными с архитектурной точки зрения. Такие прогнозы дают петербургские архитекторы, урбанисты и девелоперы.

ВСТРЕЧАЮТ ПО ОДЕЖКЕ

По мнению экспертов, «муравейники», получившие достаточно широкое распространение на окраинах Петербурга и в пригородных районах Ленобласти, не сразу, но уйдут в прошлое. Специалисты сошлись во мнении, что сейчас в российском обществе только начинает формироваться вкус на хорошую архитектуру в жилищном строительстве.

Генеральный директор «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков считает, что нынешняя жилищная застройка экономкласса отражает современное благосостояние и запросы общества. Изменяются они — поменяется и архитектура. «Сейчас каждый из нас может съездить в Мурино и Девяткино, посмотреть, как не надо строить. Но это слепок нашей эстетической зрелости. Такие заказы мы делаем архитекторам, так зарабатываем деньги. Подобная застройка близка к преступлению, потому что эксплуатироваться будет долго, а сносить ее будет сложно. В стране, где очень много земли, строить такие гетто неправильно. Архитектура, созданная в советское время, за исключением отдельных объектов сталинского периода, — серая и убогая. Мы сами были такими, строили подобные вещи», — отмечает он.

С ним согласна начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова. По ее мнению, в экономклассе на внешний вид домов покупатели смотрят в последнюю очередь. Минимальный запрос на качество архитектуры начинается с сегмента бизнес. Пока никаких положительных тенденций в этом направлении эксперт не видит.

«Нет оснований говорить о поиске новых решений, нет общественного запроса на другое качество архитектуры, не прослеживается стремление архитекторов пояснить свою точку зрения. Нужно специально работать над популяризацией взглядов, над формированием вкусов. Пока мы видим продиктованную экономикой проектов высотную застройку высокой плотности — и вслед за этим — гиперконцентрацию, транспортные и социальные проблемы», — говорит Светлана Денисова.

В то же время, по мнению Георгия Рыкова, в этой области есть некоторые подвижки. «Запросы российского общества постепенно возрастают. По плотности застройки уже есть прогресс. Мы недавно согласовывали один проект, и я сам очень переживал, что нам урезали масштабы застройки. Но я понимаю, что это — хорошая тенденция. Нужно отхо-

дить и от высотности в жилом строительстве, это тупиковый путь», — рассказал он.

Директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев считает, что основные изменения происходят в комфорт-классе. «Последние годы все чаще в таких проектах можно встретить опции, которые еще 5–10 лет назад были характерны исключительно для новостроек верхнего ценового сегмента. Речь идет как о качественном ландшафтном дизайне территории, закрытых и безопасных дворах с видеонаблюдением, паркингах и кладовых, более качественной квартирографии, так и о внешнем облике зданий», — отмечает он.

Положительные тенденции видит и директор Института территориального планирования «Урбаника» Антон Финогенов. «Лет через двадцать качественная архитектура может стать массовой. Те изменения качества ряда комплексов в сегменте масс-маркет, которые произошли за последние пять-семь лет, показывают, что европейский опыт «прорастет» и у нас. Вкус на архитектуру у людей постепенно формируется, они начинают более придирчиво выбирать жилье. Нужно просто дать им время. Ускорить процесс можно, если заняться образованием населения», — считает урбанист.

Свой вклад в улучшение внешнего вида новостроек внес КГА, опубликовавший рекомендации по цветовым решениям фасадов. «Палитра «Традиционные цвета Санкт-Петербурга» является результатом научных исследований, проведенных в начале XX века группой архитекторов, художников, реставраторов», — сообщается на сайте комитета. Девелоперам предлагается выбрать для фасадов один или несколько из более чем сорока тонов. Спущенные сверху цветовые решения носят лишь рекомендательный характер, однако на последнем заседании Градсовета главный архитектор Петербурга Владимир Григорьев настоятельно рекомендовал застройщикам взять этот документ на вооружение.

НЕДОРОГО, НЕБОГАТО

По мнению Георгия Рыкова, повышение качества архитектуры не так сильно сказывается на цене, как принято считать. «Вопрос не в деньгах, у нас просто нет соответствующей культуры. Если вы строите какой-то объем, который отличается особенными характеристиками, наполненностью, вы всегда сможете заработать на нем деньги. Я очень люблю скандинавов за то, что они простыми



способами и небольшими средствами решать очень интересные задачи. Может быть, и мы однажды до этого дорастем», — говорит он.

Впрочем, невзрачные новостройки на окраинах всегда найдут своего покупателя, полагает Антон Финогенов. «Спрос на дешевое жилье все равно сохранится за счет приезжих. За последнее время население Петербурга приросло на полмиллиона человек только по официальным данным. При этом у приезжих зачастую не очень высокие запросы к качеству жилья. В Сургуте, к примеру, строятся такие комплексы, что наши окраины еще выглядят вполне приемлемо», — отмечает эксперт.

ВЕРТИКАЛЬ БЫТА

По мнению Антона Финогенова, в последнее время наметилась тенденция вертикального распределения функций внутри жилого дома. «Общий тренд — здания в комплексах не делят по функциям. Фактически идет вертикальное зонирование внутри дома. В мире примеров уже много. В России тоже есть попытки создавать точки притяжения — культурные центры, библиотеки — на первых этажах жилых зданий. Это первые ростки, из которых дальше будет формироваться тенденция», — полагает он.

С ним согласен Алексей Бушуев: «Общественная инфраструктура жилых комплексов действительно шагнула далеко вперед за последние годы. Например, в наших кварталах предусмотрены собственные соседские центры. В каждом из них появятся спортивные и творческие секции, студии и клубы для детей и взрослых. В отдельных ЖК предусмотрены кинотеатр, театр и закрытые спортивные центры для жителей».

Директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов также отмечает запрос на наличие фитнес-центров в составе жилых комплексов. «Фитнес-клуб возле дома — один из атрибутов жилья класса «комфорт» и выше, семейных покупателей, представителей среднего класса. Большинство из них стремится к здоровому образу жизни и к тому же приучает своих детей. Поэтому для них наличие хороших условий для спорта возле дома — очевидное преимущество жилого комплекса», — говорит он.

Антон Финогенов считает, что петербуржцы устали от больших торговых центров, которые отнимают массу времени. Людям хочется удовлетворить все свои потребности, не отходя далеко от дома. «Население стало меньше покупать — обороты торговых комплексов сейчас снижаются. При этом спрос на культурные центры, на все, что связано с образованием и детьми, растет. Торговые объекты уже сейчас пытаются предоставлять посетителям эти и другие услуги, в том числе и государственные. В будущем ТРЦ будут конкурировать с жилыми домами за multifunctionality», — уверен урбанист. Он считает, что потенциально прямо в жилых домах могут располагаться экологичные производства, создавая рабочие места для местных жителей.

СВЯТО МЕСТО

Антон Финогенов отметил тенденцию строительства деловых центров близ жилых районов и, напротив, развитие жилого девелопмента рядом со сформировавшимся бизнес-кластером.

«Сейчас в мире модно создавать подцентры — своеобразные инъекции деловых и общественных пространств в разных районах города. Хотя с точки

зрения соотношения цены и качества эти проекты обычно не самые интересные. В Петербурге есть зачатки подцентров на периферии. Функцию делового центра играет зона вокруг старого аэропорта. Но его проблема в том, что он абсолютно автономен — там нет жилых районов», — отмечает эксперт. При этом он обращает внимание на то, что жилье активно строится вокруг «ЭкспоФорума» на Петербургском шоссе, и считает это примером смещения деловой и жилой функции в пределах одного района.

Обратный пример — Приморский район, в котором сначала реализовалась жилая функция, а теперь, благодаря небоскребу Газпрома, получил мощное развитие и деловая. Антон Финогенов уверен, что с открытием «Лахта Центра» вся локация «пересоберется» с точки зрения функций.

С ним согласен и Алексей Бушуев. «Можно наблюдать, как строительство крупных общественно-деловых комплексов, как, например, «Лахта Центр», оживляет интерес рынка к земле в прилегающей локации. Столь крупные объекты достаточно быстро обрастают социальной, коммерческой и транспортной инфраструктурой. Вероятно, именно эти факторы в первую очередь и привлекают многих покупателей в таких проектах», — отмечает эксперт.

При этом он считает, что при прочих равных основная масса покупателей жилья будет ориентироваться прежде всего на локацию, цену и инфраструктуру, а не близость конкретного делового центра. «Постоянный спрос в такой локации будет обеспечиваться преимущественно со стороны инвесторов и сотрудников компаний, расположенных в офисном кластере», — уверен Алексей Бушуев.

НОВОСТИ

«ЦИТОМЕД» ПОСТРОИЛ НАУЧНО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС В ОЗЭ

Компания «Цитомед» построила научно-промышленный комплекс на территории площадки «Новоорловская» ОЗЭ Санкт-Петербурга. Площадь здания составляет 7,83 тыс. кв.м. В настоящее время идет монтаж производственного оборудования, пусконаладочные работы. «Цитомед» – инновационная научно-производственная фармацевтическая компания, которая ведет разработку, внедрение в медицинскую практику и промышленное производство оригинальных лекарственных препаратов на основе пептидных соединений.

ВВЕДЕНА ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ БЦ «СЕНАТОР» НА УЛ. ЧАПАЕВА

Госстройнадзор выдал разрешение на ввод в эксплуатацию второй очереди БЦ «Сенатор» по адресу: ул. Чапаева, д. 15, корп. 2, лит.В. Объект представляет собой реконструированный паркинг. Проект реализован ЗАО «Независимая финансовая группа» (аффилировано с ОАО «ФХК «Империя», которое управляет сетью бизнес-центров «Сенатор»). Трехэтажный паркинг во дворе надстроили до 8 этажей. Изначально запланированную высоту проекта пришлось снизить по требованию властей, чтобы крышу бизнес-центра не было видно из-за фасадных построек квартала. Площадь нового комплекса составила более 22 тыс. кв.м. Напомним, еще один бизнес-центр сети «Сенатор» открылся в апреле этого года в историческом здании Русского торгово-промышленного банка по адресу: Большая Морская ул., 15. Площадь объекта после реконструкции составила 6,5 тыс. кв.м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ АПАРТАМЕНТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ГОД УДВОИЛОСЬ

Предложение апартментов в Санкт-Петербурге в годовом исчислении (III квартал 2016-го – III квартал 2017 года) выросло на 111%. Такие данные предоставили аналитики Knight Frank St.Petersburg. По их оценке, сейчас к продаже в городе предлагается 280 тыс. кв. м апартментов. За год на рынок Петербурга вышло 12 новых проектов и 9 новых очередей в уже существующих. До конца года в продажу выйдет еще несколько проектов с апартментами общей площадью около 100 тыс. кв.м. За год спрос на апартменты вырос чуть меньше чем на 50%. Почти половина продаж приходится на студии площадью до 29 кв.м. Средняя цена апартментов растет пока небыстрыми темпами – за год она выросла на 2%. Это связано с выходом в продажу более дешевых объектов. Динамика арендных ставок более значительна, за год стоимость аренды студии сроком от 1 до 3 мес. выросла на 8% и по итогам III кв. 2017-го составила 35,8 тыс. рублей в месяц.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ЭФФЕКТИВНОСТЬ – ЭТО УЧЕТ И КОНТРОЛЬ



Мария Мельникова

Эффективное управление недвижимостью лежит в основе финансового благополучия любой компании, однако далеко не все достигают в этом успеха. Компания Heineken в России поделилась наработками в сфере эффективного управления активами, которые могут взять на заметку и другие бизнес-структуры.

ТРИ ШАГА

Российскому подразделению международного концерна Heineken N.V. принадлежит более 210 объектов недвижимости разного назначения по всей стране. В период активного расширения в России компания приобретала региональных производителей, в том числе из старых советских заводов, имевших на балансе самую разнообразную собственность. Однако еще несколько лет назад по многим из этих активов отсутствовала какая-либо информация, а значит, о грамотном управлении не могло идти и речи. В связи с этим руководство компании поставило перед штатными юристами задачу собрать недостающие сведения и узаконить активы. Как рассказала старший советник по правовым вопросам компании Heineken Russia Наталья Красноперова, которая была одним из двух выбранных юристов, для упрощения задачу разделили на три этапа. Первый оказался наиболее сложным и продолжительным – создание единой электронной базы всех объектов недвижимости компании. «Когда мы начали изучать активы, то обнаружили множество несоответствий, связанных с документацией на земель и капитальных строения. В ряде случаев от нас намеренно или ненамеренно скрывали информацию», – рассказала Наталья Красноперова.

К созданию базы объектов привлекались специалисты, осматривающие объекты на местах, и даже кадастровые инженеры, которые определяли точные границы земельных участков, принадлежащих Heineken Russia. В результате этой работы руководство и сотрудники компании, которым по роду деятельности необходим доступ к этой информации, могут в любой момент получить интересующие их данные по всей недвижимости, принадлежащей холдингу в России, включая статус объекта и всю документацию по нему. Помимо того, что Heineken получала актуальные сведения обо всех своих объектах, юристы смогли значительно уменьшить объем своей работы. «Раньше получить информацию или документацию по объекту можно было только через юристов. Сегодня же подобные обращения почти к нам не поступают – все нужные нашим сотрудникам данные есть в базе», – пояснила Наталья Красноперова. Вторым этапом работы стало создание интерактивной карты, на которой отмечены все объекты компании с актуальной информацией. Если какой-то из них меняет свой статус, то это сразу же отражается и на карте. Завершающим этапом стала автоматизация предоставления правовых заключений. «Теперь можно зайти на портал и заполнить анкету. Конечно,

это занимает не 5 минут, а 15–20, зато выдается предварительное правовое заключение, где есть выводы, рекомендации, алгоритм действий, чтобы все сделать законным образом», – пояснила Наталья Красноперова. Это позволило не просто обеспечить контроль над недвижимостью, но и добиться прозрачности документооборота, а также значительно упростить жизнь сотрудникам. Работа с недвижимостью в Heineken Russia длится уже около 3,5 лет и еще не окончена. «Изначально нашему руководству не нравилось, что процесс занимает слишком много времени и требует существенных финансовых вливаний, однако сейчас, когда он отлажен, претензий ни у кого нет», – отметила юрист. Эксперты, опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге», высоко оценили проделанную работу, отметив, что подобную схему могут взять на вооружение и другие компании. Вице-президент по правовым вопросам концерна YIT в России Федор Цуринов отмечает, что схема, использованная Heineken в России, состоит из двух частей: «Первая – это создание базы объектов недвижимости. Такая база, конечно, никому не помешает, но для ЮИТ это не предмет первой

необходимости. Заботиться об этом стоит в первую очередь большим компаниям с разветвленной сетью объектов недвижимости разного назначения», – пояснил он. Вторая часть схемы – это, как отметил Федор Цуринов, так называемая юридическая библиотека и система оказания внутренних юридических услуг. «Вот это универсальный инструмент, который облегчит работу практически любой компании», – считает эксперт. Генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский считает, что собранная в единую систему база всех недвижимых активов – это большой экономический актив на будущее. «Если есть документы, то все будет отлично. На поиск документов могут уходить годы», – пояснил он. Партнер компании Borenius Майя Петрова, которая участвовала в реализации схемы Heineken, отметила, что всем компаниям, желающим повторить этот опыт, необходимо учесть, что отдать такую работу на аутсорс не получится. «В случае с Heineken в России потребовалось привлечение программистов, кадастровых инженеров. Однако полноценную информацию об имуществе компании смогут собрать только штатные сотрудники, а на это им потребуется рабочее время, и руководство компаний должно это понимать», – считает эксперт.

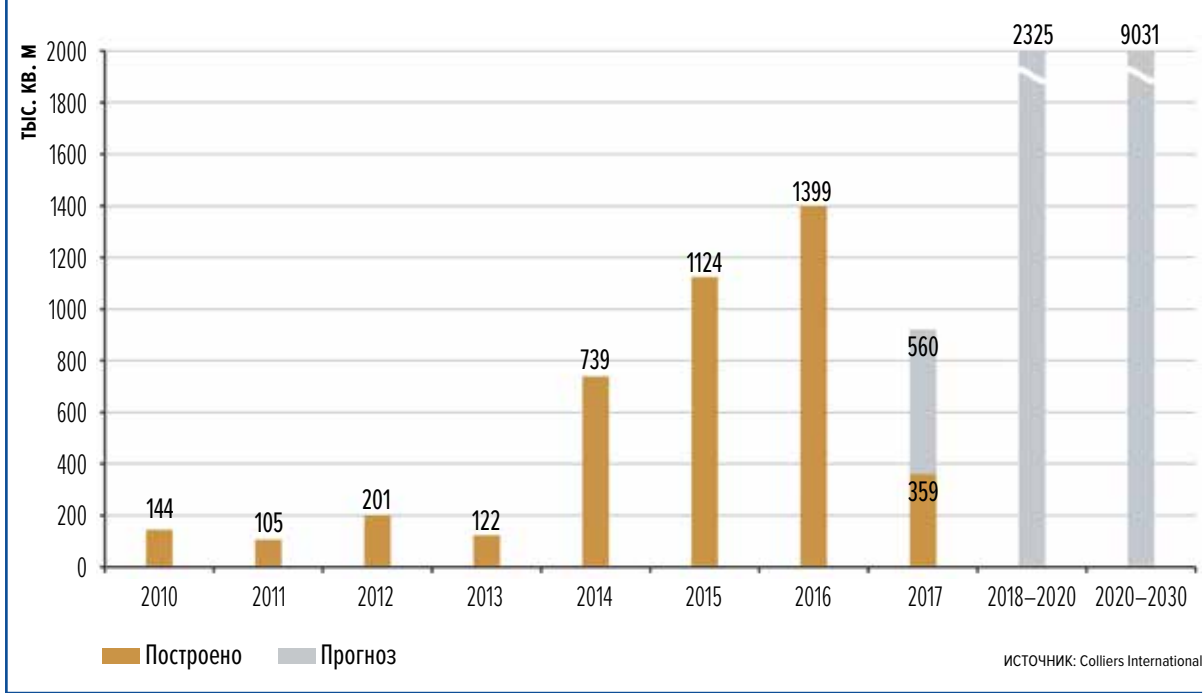
СТОИТ ПРИСЛУШАТЬСЯ

ПРОБЛЕМА

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ «СЕРОГО ПОЯСА»: ЧТО МЕШАЕТ?

НАЧАЛО НА СТР. 1

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



«Редевелопмент «серого пояса» – это одна из главных градостроительных перспектив развития Санкт-Петербурга. В отличие от жилой застройки за КАД, он позволяет вдохнуть в город новую жизнь, дать новую активность развитию, трансформировать инфраструктуру», – отмечает генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев.

По прогнозу аналитиков компании, уже к концу 2017 года объем построенного в «сером поясе» жилья достигнет 5 млн кв. м, а к 2020-му – 7 млн. Следующее же десятилетие обещает быть еще более продуктивным: по 2030 год эксперты ожидают появления около 9 млн кв. м жилья на месте бывших промзон.

Но есть и проблемы.

ЗАКОНОТВОРЧЕСКАЯ ЧЕХАРДА

По общему мнению экспертов, одна из самых существенных проблем, мешающих как вообще строительной деятельности, так и редевелопменту особенно (в связи с большими временными затратами на реализацию проекта), – постоянные изменения в законодательстве.

Председатель совета директоров ГК «Максимум Девелопмент» Игорь Карцев рассказывает о своем печальном опыте: «Участок на Октябрьской набережной мы приобрели на аукционе РАД еще в 2014 году, но строить не можем до сих пор. Проблема в том, что каждые несколько месяцев рождаются законодательные инициативы, и как только мы справляемся с последствиями предыдущей, появляется новая. Сначала получаем разрешение на 24 этажа, потом поправки в высотный регла-

мент – и этажей становится уже 12. Пока прошли два заседания Градсовета, готовились к общественным слушаниям, вышли поправки к 820-му закону о границах зон охраны культурных объектов. И так далее».

Законотворческая «бомба» закона 218-ФЗ, который внес очередные правки в 214-ФЗ, сформировав уже 24-ю редакцию этого документа, осложняет ситуацию еще сильнее. Проекты редевелопмента по большей части отличаются довольно серьезными масштабами, и принятое правило «один застройщик – один объект» радикально усложняет их реализацию. Вообще, как считает партнер юридической фирмы Vorenius Майя Петрова, многие требования этого закона избыточны. «Те, кто принимает многочисленные поправки, о рынке не думают, а ведь в результате новаций он может встать. И коснется это не только редевелопмента, но и отрасли в целом. Многие требования закона фактически неисполнимы. Привести свою работу в соответствие с ними смогут лишь самые крупные девелоперы, да и те – с трудом», – уверена она.

ЧАСТНОСОБСТВЕННИЧЕСКИЕ ИНТЕРЕСЫ

Серьезным препятствием, тормозящим процесс редевелопмента, является урегулирование вопросов с многочисленными владельцами, появившимися на территориях бывших крупных предприятий в перестроечное и постперестроечное время. «Зачастую участки, здания и даже части зданий в «сером поясе» принадлежат разным собственникам, поэтому возникает вопрос их консолидации», – отмечает руководитель отдела стратегического

консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

С ним согласна директор по развитию «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Ольга Михальченко. «Как при реновации хрущевок проявляется «синдром последнего жильца», так и при попытке консолидации территории для редевелопмента возникает «синдром последнего собственника». Он и сам порой никакой деятельности не ведет, но и уходить не хочет, препятствуя реализации проекта. Поэтому часто приходится вести очень длительную работу, чтобы убедить таких собственников на тех или иных условиях согласиться на редевелопмент. А это и время, и деньги», – заключает она.

Дополнительным осложнением может стать вопрос вывода предприятий, если на территории проекта сохранились действующие производственные мощности. «Наиболее крупные предприятия «якорем» удерживают от редевелопмента все территории вокруг себя», – отмечает Игорь Кокорев.

ТЯЖЕЛОЕ НАСЛЕДИЕ

Еще один проблемный фактор, по мнению экспертов, – достаточно частое наличие на территории проектов редевелопмента «вкраплений» исторических объектов, находящихся под охраной закона. «Ряд зданий в «сером поясе» города представляют собой объекты культурного наследия. Их приспособление для современного использования всегда дороже, чем новое строительство, как с точки зрения инженерных и строительно-монтажных работ, так и в связи с ограничениями планировочных решений, а значит, и возможностей размещения того или иного функционала в зданиях», – отме-

чает руководитель проектов развития территорий и девелопмента Becar Asset Management Group Екатерина Тейдер.

О том же говорит и руководитель отдела развития продукта и разработки концепций Холдинга RBI Тамара Попова. «Объекты наследия находятся под охраной государства, и их необходимо аккуратно и по возможности гармонично вписывать в проекты редевелопмента. При этом нужно придумать для них какое-то их рациональное использование. И заниматься этим надо еще на стадии проектирования. Часто это вызывает проблемы и претензии со стороны органов охраны памятников. Никто не спорит с тем, что наследие необходимо сохранять, но нужно искать какой-то баланс интересов, учитывающий и вопросы приспособления объектов для современного использования», – считает эксперт.

ОПАСНЫЕ СОСЕДИ

Отдельной проблемой является сохранение по соседству с проектами редевелопмента действующих промышленных предприятий. «Такое соседство – это санитарно-защитные зоны, классы опасности объектов, непростая экологическая ситуация на территории», – отмечает Екатерина Тейдер. И все это накладывает определенные ограничения на функционал объектов, появляющиеся при редевелопменте, и должно учитываться при проектировании. Кроме того, такое соседство не может не повлиять на активность покупательского спроса на новое жилье в локации.

Свое влияние оказывает и вопрос очистки самой территории застройки. Здесь уместно припомнить, что в ходе несостоявшегося проекта «Набережная Европы» при рекультивации бывшей земель ГИПХа было вывезено около 1,2 млн куб. м грунта. Затраты на это превысили 2,5 млрд рублей.

«Градостроительная специфика такова, что редевелопмент территорий, на которых ранее были расположены объекты складского, промышленного и других назначений, подразумевает ряд ограничений, ведущих к удорожанию реализации новых проектов. Дополнительный момент – транспортная и инженерная инфраструктура, сформированная под определенный функционал объектов», – добавляет Екатерина Тейдер.

НУЖЕН ПЛАН?

Еще одна проблема, в актуальности которой, впрочем, у экспертов нет единства, – отсутствие программы Петербурга по редевелопменту «серого пояса». «Среди препятствий – неразработанность правил развития территорий и недостаточное участие города в планировании как их развития, так и модернизации инфраструктуры», –

говорит Игорь Кокорев. Екатерина Тейдер также полагает, что для того, чтобы редевелопмент «серого пояса» развивался более динамично, нужна городская программа.

«Девелопмент промзон по факту ведется силами и инициативой застройщиков, городское планирование в некотором смысле отстает от рынка. Сейчас власти хотят изменить эту политику, потому что становится понятно, что этот стихийный редевелопмент несет в долгосрочной перспективе угрозы устойчивому развитию и градостроительной политике Петербурга. В настоящий момент администрация осторожно осмысливает пути и подходы к проблеме. Например, в прошлом году был проведен архитектурный конкурс «Серый пояс. Преобразование», по итогам которого должны быть намечены следующие, уже более конкретные шаги», – рассказывает Игорь Кокорев.

А вот генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий считает, что экономический потенциал территориального редевелопмента и сложившаяся рыночная конъюнктура, заключающаяся в острой нехватке свободных участков под застройку во внутренних районах города, будут стимулировать редевелопмент лучше любой программы. «В «сером поясе» Петербурга, учитывая текущие градостроительные нормы и правила, возможно строительство 14 миллионов квадратных метров жилья. В ценах, актуальных для сегодняшнего рынка новостроек, потенциальный суммарный доход от его продажи может составить около 1,6 триллиона рублей. Именно в этом – залог перспектив редевелопмента», – убежден он (см. «В «сером поясе» можно построить жилья на 1,6 трлн рублей», «Кто строит в Петербурге», № 12, 2017).

ПОДДЕРЖКА НУЖНА!

При этом все эксперты уверены, что определенные меры города для поддержки процесса редевелопмента необходимы. Игорь Карцев считает, что после принципиального согласования властями проекта его уже не должны касаться законодательные нововведения.

Руководитель направления индустриальной недвижимости «Бестб. Коммерческая недвижимость» Алла Сидоренко считает, что участие города необходимо в трех основных направлениях: подготовка комплексного освоения территории, создание транспортной инфраструктуры, а также инженерии.

«Есть несколько вариантов поддержки. Смольный может способствовать выводу предприятий из центра города путем развития инженерно и транспортно обеспеченных индустриальных территорий, предоставления льгот предприятиям, которые уходят на новые площадки. Нужно установить четкие «правила игры», развивать транспортную систему в «сером поясе». Также одним из способов может стать строительство знаковых спортивных, досуговых или рекреационных объектов, которые могут стать отправными точками изменения имиджа территорий», – считает Игорь Кокорев.

О сходных видах содействия говорит и Екатерина Тейдер. «Это может быть упрощение и ускорение выдачи исходно-разрешительной документации на редевелопмент сформированных земельных участков. Помощью девелоперам станет льготное подключение инженерных мощностей или понятная и легкая процедура проверки проекта на соответствие градостроительным требованиям», – считает она.

КОНСТРУКЦИИ

РОССИЙСКИЕ ОКНА ЖДУТ РЕНОВАЦИИ

Надежда Рогожкина

Оконный рынок, который в 2013–2016 годах сократился в 1,8 раза, ждет реновации жилья. Если начавшаяся в Москве программа распространится на всю страну, то в Санкт-Петербурге под ее действие попадет не менее 30 млн кв. м жилья, что даст оконщикам прибавку примерно в 5 млн кв. м остекления.

ЧАСТНИКИ ОТСТУПИЛИ

Петербургский оконный рынок, как и российский в целом, переживает тяжелые времена. Падение началось еще в 2013 году, отмечают эксперты отраслевого центра «О.К.Н.А Маркетинг». Одна из главных причин, специфичных для Северной столицы, – сокращение спроса от покупателей жилья в новостройках. Традиционно большинство новоселов после въезда в дом начинали менять окна и балконное остекление. Это давало оконному рынку почти 50% дополнительного объема.

Государственные контролирующие органы долго боролись с этой тенденцией, так как в итоге фасады, задуманные застройщиками в общем архитектурном стиле, превращались в эклектичный вернисаж достижений оконных технологий. В итоге девелоперы, даже в сегменте масс-маркет, стали устанавливать в новостройках достаточно качественные светопрозрачные конструкции. «В целом застройщики предъявляют очень жесткие требования к качеству», – признает руководитель регионального направления развития компании IVAPER Виталий Рафиков.

Он отмечает, что в последние годы очень сузился рынок частного заказчика и многие оконные компании перешли на работу с крупными девелоперами: Setl City, «Группа ЛСР», «Главстрой-СПб», «Л1» и др. «Работа с застройщиками дает стабильность заказов и возможность планировать объемы производства. У некоторых оконных компаний застройщики занимают 90% объемов продаж», – говорит Виталий Рафиков.

Но это не уберегло рынок от провала, связанного с кризисом, сетуют эксперты. По подсчетам представителя Союза производителей полимерных профилей Сергея Русина, в 2013–2016 годах стоимость сырья и комплектующих для ПВХ-окон выросла примерно вдвое (до 63 тыс. рублей за тонну), так как значительная часть компонентов – импортные. А цены на окна поднялись в среднем лишь на 4% (до 5,01 тыс. рублей за кв. м). Из-за кризиса и падения доходов населения производители не могли допустить существенного удорожания продукции, поэтому были вынуждены жертвовать маржой, поясняет Сергей Русин. В итоге многие компании ушли с рынка. По разным оценкам, их доля в зависимости от региона России колеблется от 30% до 50%.

В Петербурге потребление окон в одном только 2016 году упало на 10%. «В 2017 году рынок Северо-Запада остался на уровне 2016-го. Продолжает

падать спрос от частных потребителей из-за насыщения сегмента вторичного остекления. Доля новых окон во всех зданиях, построенных до 1995 года, выше 60%. Сектор частного домостроения также сжался. Замена окон в новостройках в Петербурге не носит такого массового характера, как в других городах. Поэтому основной потребитель новых окон – первичный рынок жилья», – резюмирует Виталий Рафиков.

СБЫТ ТРЕБУЕТ ИННОВАЦИЙ

Больше всего от кризиса пострадали производители, работающие в среднем ценовом сегменте, говорит директор аналитического центра «ССК Информ» Николай Гаврилов-Кремичев. На оконном рынке начались ценовые войны, многие компании откровенно демпингуют, другие выдают продукцию низкого ценового сегмента за более дорогую.

Главный вывод, который сделали участники рынка: закончился период благоприятной макроэкономической ситуации, резюмирует директор по развитию VEKA RUS Сергей Ельников. «Привычные методы продаж, которые приносили успех в благополучные времена, когда спрос увеличивался год от года, теперь не работают. Огромную роль в ситуации падающего рынка играет грамотный сбыт», – считает он. Не все оконщики, правда, это поняли, признает эксперт. Те, кто не готов перестраивать систему продаж, учитывая интересы конкретных адресных групп потребителей, окажутся неконкурентоспособны.

Директор московской компании «Экоокна» Андрей Филоненко делится наблюдениями об актуальных трендах в сбыте: «Все хуже работает реклама, значит, нужно продумывать адресную рекламу для потребителей как в офлайн-сегменте, так и в онлайн. Активнее использовать интернет для продвижения продукции. Интересным может стать новое направление – электронный продавец, который будет работать по принципу такси Uber. То есть можно арендовать в торговых центрах 1 кв. м площади, поставить там электронного продавца: нажал кнопку – с тобой связались специалисты, обсудили, какая именно продукция тебя интересует, договорились о замере окон на объекте». По его словам, такая система гораздо экономичнее, чем существующая, когда сбыт организован через сеть офисов, в каждом из которых работает по несколько специалистов.

Кроме того, нужно повышать маржинальность продукции, разрабатывать новые ее виды, расширяя ассортимент



FORTOCHELMY.RU

за счет окон с противопожарными, антивандальными системами, со светопрозражающими поверхностями и т.д.

ПО ПРИМЕРУ СТОЛИЦЫ

Однако если не произойдет событий, способных радикально повысить спрос, эти меры не в состоянии серьезно помочь рынку, считает Николай Гаврилов-Кремичев. «Потенциал у нас большой: российский рынок по объему – крупнейший в Европе. Годовой объем нашего рынка – около 41 миллиона квадратных метров оконных конструкций. В Германии, Франции, Великобритании – примерно по 20–22 миллиона квадратных метров. Проблема в том, что мы не можем наш рынок прогнозировать, а значит, производители не могут планировать свою деятельность», – говорит он.

В России нет методик оценки потребности рынка в окнах в зависимости от планируемых объемов по строительству жилья. «Нужно мониторить число выданных разрешений на строительство, вывести коэффициенты по зависи-

мости объемов остекления от площадей жилья, на которые выданы эти разрешения. На разработку этих параметров потребуется не менее пяти лет», – поясняет Николай Гаврилов-Кремичев.

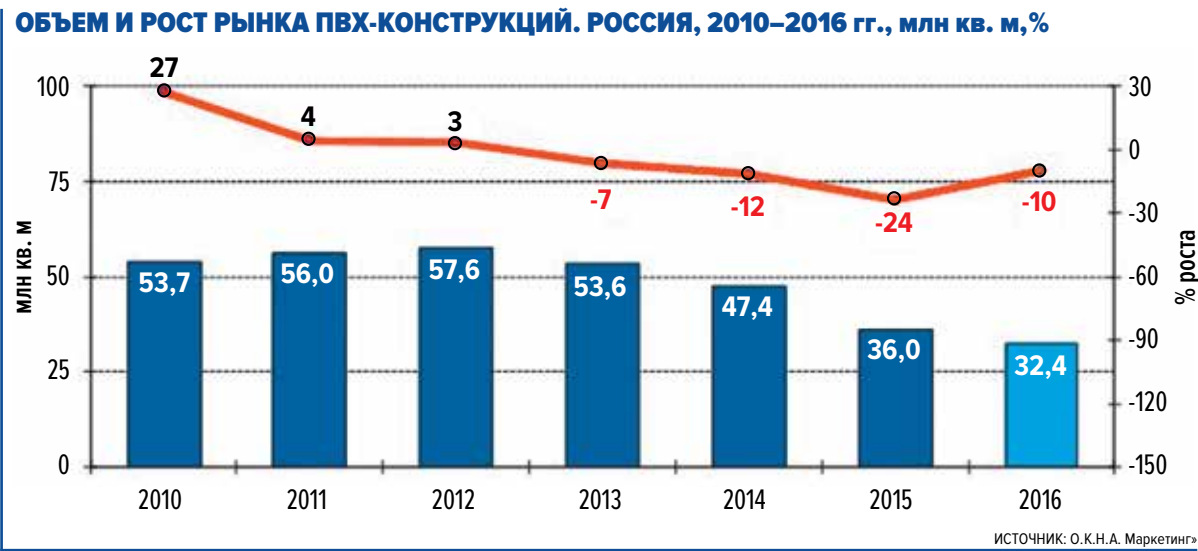
Российские оконщики очень надеются на тиражирование программы реновации жилья, которая стартовала в Москве. По мнению депутата Госдумы Галины Хованской, которая является автором инициативы распространения московского опыта на всю Россию, в первую очередь к обновлению жилого фонда можно приступить в Башкирии, в Белгородской и Калужской областях и в Петербурге. Под реновацию попадает прежде всего жилье, построенное в 1959–1995 годах. В Северной столице может быть обновлено около 30 млн кв. м вторичного жилого фонда (в Москве – 60 млн кв. м за 15 лет).

Эксперты «О.К.Н.А. Маркетинг» на основе московского опыта высчитали коэффициент потребности в остеклении: на первый этап столичной реновации, который затронет 25 млн кв. м

жилья в течение 10 лет, потребуется 4,15 млн кв. м окон. То есть в Петербурге обновление жилфонда обеспечит оконному рынку дополнительный спрос в размере примерно 5 млн кв. м светопрозрачных конструкций.

В целом же по России в 1959–1995 годах было построено около 290 млн кв. м типовых домов. «Если реновация коснется хотя бы половины из них, то рынок окон получит дополнительный фронт работ почти на 50 млн кв. м оконных конструкций. Это огромный объем, который способен придать мощный импульс развитию строительной и оконной отраслей страны на десятилетия вперед», – подсчитали в «О.К.Н.А. Маркетинг».

Впрочем, по мере стабилизации общеэкономической ситуации наметились первые положительные сдвиги. Уже по итогам 2017 года участники оконного рынка ожидают замедления падения до 4–5%. А в 2018-м рассчитывают на рост спроса на 6%. «Период плавного роста будет продолжаться два-три года», – прогнозирует Николай Гаврилов-Кремичев.



АРБИТРАЖ

ГЛАВНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА МВД ПОПРОБУЮТ СПАСТИ

Андрей Твердохлебов

Процедура наблюдения введена в отношении главного проектировщика объектов МВД. По оценке экспертов, компания, скорее всего, избегнет банкротства, а само ее попадание в процесс о несостоятельности – довольно необычно.

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области ввел внешнее управление в отношении ОАО «Специальный проектно-изыскательский институт» (СПИИ, ИНН 7813337814) сроком на 18 месяцев – до 3 мая 2019 года. Внешним управляющим утвержден член Союза «Межрегиональная СРО профессиональных арбитражных управляющих «Альянс управляющих» Петр Подгорнов.

Отметим, что если конкурсное производство при банкротстве означает распродажу активов с последующей ликвидацией компании, то внешнее управление предполагает действия по спасению должника и его бизнеса.

СПИИ является правопреемником ГСПИ МВД России. Институт организован в 1938 году как первая в стране проектно-изыскательская организация, специализированная в области капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий и сооружений различного функционального назначения для объектов НКВД. Единственным учредителем АО «СПИИ» в настоящее время является РФ в лице Агентства по управлению федеральным имуществом.

Заявление о банкротстве проектного института подала гражданка Ольга Л. Наблюдение в СПИИ было введено в марте 2017 года.

На судебном заседании Петр Подгорнов, который на первой стадии процесса был временным управляющим, заявил, что в результате проведенного анализа финансовой деятельности института он пришел к выводу о возможности восстановления его платежеспособности.

Признаков преднамеренного либо

фиктивного банкротства на стадии наблюдения выявлено не было. В реестр кредиторов включены требования на сумму 11,48 млн рублей. Текущая задолженность составила 11,09 млн (из долгов на вторую очередь, а она включает задолженность по заработной плате и выходным пособиям, приходится 6,38 млн рублей; остальное – долги третьей очереди).

В соответствии с отчетом об оценке, подготовленным ООО «ЛАИР», рыночная стоимость недвижимого имущества института существенно превышает балансовую (последняя на 31 декабря 2016 года – 9,22 млн рублей). Имеющийся в собственности должника объект в центральной части Петербурга на ул. Куйбышева, 24, конструктивно состоит из двух зданий – основного здания и флигеля. Рыночная стоимость флигеля с земельным участком под ним находится в диапазоне от 46 млн до 57 млн рублей.

Площадь объекта, принадлежащего должнику, составляет 3,86 тыс. кв.м. Оценщиком указано, что коэффициент арендопригодной площади составляет 0,84, то есть она достигает 3,24 тыс. кв.м. Кроме того, с учетом целей восстановления платежеспособности и сохранения основной функции должника проектной организации следует предусмотреть площади, на которых будут фактически размещены работники предприятия и архивы проектной документации. По данным института, требуемая площадь составляет 480 кв.м. Таким образом, свободная арендопригодная площадь составляет 2,76 тыс. кв.м. Оценщиком рассчитана средняя

предназначен для обслуживания, ремонта и хранения подвижного состава. Общая площадь электродепо – 36 га, площадь застройки – 6,7 га. На данный момент строительством этого объекта занимается компания «Эталон ЛенСпецСМУ». Метродепо должно быть готово к эксплуатации в мае 2018 года.

«СОДИС СТРОЙ» ПРИЗНАН БАНКРОТОМ

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области признал ООО «Содис Строй» (ИНН 7816237350) банкротом.

В отношении компании открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден член Ассоциации ВАУ «Достояние» Николай Зернов.

«Содис Строй» учрежден в 2004 году, основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий. В частности, компания выполняла муниципальный контракт по строительству школы на 600 мест в Шлиссельбурге.



арендная ставка в размере 674 рубля за кв. м в месяц (без учета НДС).

Участовавшие в судебном процессе представители кредиторов (ООО «Арбитражная коллегия», ООО «Лик», ООО «Петрострой») поддержали вывод управляющего о возможности спасения предприятия и необходимости введения внешнего управления.

Любопытно, что на последнем судебном заседании представитель должника возражал против введения внешнего управления и поддержал ранее заявленное ходатайство о проведении экспертизы для исследования признаков преднамеренного банкротства. Но суд эту позицию не поддержал.

Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры», отмечает, что «внешнее управление в банкротстве используется достаточно редко, так как обычно на этой стадии

ни у кредиторов, ни у должника нет заинтересованности в восстановлении платежеспособности, и все банкротство – это распределение имущества и списание долгов. В то же время банкротство в своем первоначальном смысле подразумевает именно попытку восстановить платежеспособность должника».

Непосредственно для введения банкротства достаточно просто иметь неисполненный просуженный долг на сумму свыше 300 тыс. рублей, т.е. критерий сугубо формальный, поэтому банкротство и возможно даже в ситуации, когда условно имущества больше, чем текущих долгов, отмечает юрист.

Получить комментарий о дальнейшем развитии ситуации в самом институте не удалось. Хотя положение, когда стоимость активов едва ли на порядок превышает сумму долга, а компания находится в состоянии банкротства, – странная.

Исходя из информации с сайтов, посвященных государственным закупкам, можно сделать вывод, что и в последние годы специалисты института не сидели без дела. Так, новый следственный изолятор («Кресты-2») в Колпино – его объект. По нему было заключено несколько контрактов (проектирование, авторский надзор, корректировка проектно-сметной документации) всего на 309 млн рублей.

Еще одним заметным адресом в Петербурге стал Василеостровский район, Железноводская улица, 3а. Там, на месте съехавшей воинской части погранслужбы запроектирован комплекс зданий УМВД. Институт выполнил проектные, изыскательские работы, вел авторский надзор по контрактам на сумму около 15,1 млн рублей. Всего, по данным портала rusprofile.ru, СПИИ являлся поставщиком в 19 государственных контрактах на сумму 348,71 млн рублей.

НОВОСТИ

«ТРАНССТРОЙ» ПРОИГРАЛ СУД ПО ДЕПО «ЮЖНОЕ»

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области отказал «Трансстрою», который пытался отсудить у Смольного 413 млн рублей.

Именно в такую сумму компания оценила свои убытки после того, как в декабре 2016 года городское правительство в одностороннем порядке расторгло контракт стоимостью 6,6 млрд рублей на строительство электродепо «Южное».

В «Трансстрое» газете «Кто строит в Петербурге» сообщили, что прежде чем предпринимать какие-то дальнейшие шаги, компания дожидется публикации мотивировочной части суда. «Мы будем отстаивать свои интересы всеми законными способами», – добавили представители «Трансстроя».

Отметим, электродепо «Южное» станет первым метродепо, построенным в Петербурге за последние 15 лет, и одним из крупнейших в России. Объект

Организация попала под наблюдение в марте 2016 года, дело о банкротстве инициировало ООО «Эдельвейс». Среди участников дела – банки «Россия» и «Санкт-Петербург», а также известные компании «Оранж-Девелопмент», «МК-Строй», «Гефест Групп», СФ «Ирон» и др.

К моменту принятия решения о прекращении наблюдения в реестре были требования кредиторов на сумму почти 453 млн рублей.

В ООО «РОСНЕФТЕХИМ-ИНЖИНИРИНГ» ВВЕДENO НАБЛЮДЕНИЕ

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области ввел наблюдение в отношении ООО «Роснефтехиминжиниринг» (ИНН 7801628960).

Временным управляющим утвержден член НП «Межрегиональная СРО профессиональных арбитражных управляющих «Альянс Управляющих» Наталья Лаврентьева.

Дело о банкротстве инициировало АО «Владимиртепломонтаж», задолженность перед которым составляет 18,73 млн рублей.

«Роснефтехиминжиниринг» учрежден в 2014 году. Основной вид деятельности – строительство жилых и нежилых зданий.

ИК «ТРАНССТРОЙ-СПБ» ОТБИЛАСЬ ОТ ПРЕТЕНЗИЙ СУБПОДРЯДЧИКА СТРОИТЕЛЬСТВА СТАДИОНА

Арбитражный суд Петербурга и Лен-области постановил, что если исполнитель не приступил заблаговременно к работам и явно не укладывается в сроки, то заказчик может расторгнуть договор с ним, не дожидаясь формального истечения периода выполнения контракта.

ООО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой-СПб» в свое время привлекло субподрядчика, ООО «СК «Мир»,

к строительству стадиона на Крестовском острове. Речь шла об относительно небольшом объеме работ (4,6 млн рублей) – установке герметичных и сантехнических лючков. Начаться, по договору, они должны были 1 апреля и завершиться 21 августа 2016 года.

В связи с тем, что СК «Мир» даже не приступила к работам, 12 августа 2016 года ИК «Трансстрой-СПб» уведомила ее о расторжении контракта в одностороннем порядке.

Субподрядчик попытался оспорить это решение в суде. Позиция СК «Мир» свелась к тому, что компания не приступала к работам, так как не получила от «Трансстроя-СПб» рабочую документацию, а также фронт работ. Однако суду был представлен акт от 1 сентября 2015 года о передаче этой документации. Арбитраж также принял аргумент, что на момент расторжения договора отсутствовали сомнения относительно невозможности субподрядчика выполнить работы в срок.



СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

XV Съезд строителей Санкт-Петербурга состоится 7 декабря 2017 года в выставочном комплексе «Ленэкспо». Съезд пройдет при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, НОСТРОЙ и Российского союза строителей. Организатором выступает Союз строительных объединений и организаций.

Съезд строителей – авторитетный и уважаемый форум, который занимает важнейшее место в календаре строительного сообщества. Он является эффективной площадкой для обмена мнениями, поиска взвешенных и грамотных решений отраслевых проблем. Делегатам Съезда предстоит в диалоге с органами власти Северной столицы подвести итоги уходящего года, определить планы на ближайшее будущее и основные векторы разви-

тия строительного комплекса региона. По традиции в Съезде строителей принимают участие представители строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Уже сформирована предварительная программа Съезда. С докладом об итогах работы строительного комплекса города в 2017 году и перспективах его развития в следующем на форуме выступит губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко. Пре-

зидент Российского союза строителей В.А. Яковлев проанализирует тенденции в развитии строительного комплекса в масштабах России. Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» А.И. Белоусов выступит с докладом «Внедрение Единой системы строительного комплекса Санкт-Петербурга (ЕССК) и улучшение предпринимательского климата», а директор «Союзпетростроя» Л.М. Каплан в своем выступлении остановится на больной для строительной отрасли проблеме неплатежей и путях ее решения.

Запланированы также выступления руководителей ведущих строительных компаний Санкт-Петербурга. Приглашения принять участие в работе

Съезда и совместно со строителями обсудить положение дел в отрасли направлены в Минстрой России, депутатам Государственной Думы и Законодательного собрания Северной столицы, представителям петербургского правительства, в профильные общественные структуры.

Приглашаем строительное сообщество принять участие в работе Съезда. Съезд пройдет 7 декабря 2017 года в павильоне № 7 зала 7.1 выставочного комплекса «Ленэкспо» (Большой пр. В.О., 103). Необходима предварительная регистрация. Зарегистрироваться можно на сайте Союза строительных объединений и организаций <http://www.stroysoyuz.ru>.

Участие в работе Съезда бесплатное. Предусмотрены варианты инвестиционной поддержки. Подробная информация о партнерских пакетах в дирекции Союза (812) 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru.

ВНИМАНИЕ! В связи с участием в XV Съезде строителей губернатора Санкт-Петербурга время начала работы форума перенесено на 17:00. Регистрация с 16:00.



15 лет!

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

XV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

7 декабря 2017 года

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

Начало в 17:00

Регистрация делегатов с 16:00

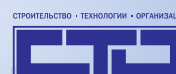
Партнеры:



Генеральные
информационные партнеры:



Стратегический
информационный партнер:



Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru



ДЕТСАД

Губернатор Александр Дрозденко принял участие в церемонии открытия нового детского сада на 300 мест, построенного в рамках реализации госпрограммы «Современное образование Ленобласти» в поселке Янино Всеволожского района.

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПУБЛИКАЦИЯ

УТВЕРЖДАЮ:
Первый заместитель
главы администрации
Курортного района
Санкт-Петербурга
А.А. Константинов
«22» ноября 2017 года

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**
Курортный район
Санкт-Петербурга

Муниципальное образование
поселок Солнечное
Муниципальное образование
поселок Белоостров

Дата подготовки заключения «22» ноября 2017 года

Полное наименование проекта документации: «Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога М-10 «Скандинавия».

Организатор подготовки документации: Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Разработчик документации: ООО «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт «СЕВЗАПИНЖТЕХНОЛОГИЯ».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц: не поступали.

Информирование заинтересованных лиц:
– публикация в газете «Строительный еженедельник» от 09.10.2017 № 30 (780);
– на официальном сайте администрации Курортного района Санкт-Петербурга в разделе «Публичные слушания»;
– информационное сообщение о проведении экспозиции документации, а также о месте и сроках проведения публичных слушаний по документации дополнительно разослано путем направления писем:
– в адрес председателя Комитета по градостроительству и архитектуре – главному архитектору Санкт-Петербурга от 11.10.2017 № 01-22-3147/17-0-0;
– в адрес председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга от 11.10.2017 № 01-22-3147/17-0-0;
– в адрес депутатов Законодательного Собрания Санкт-Петербурга от 11.10.2017 № 01-22-3146/17-0-0;

– в адрес главы внутригородского муниципального образования пос. Солнечное от 11.10.2017 № 01-22-3148/17-0-0.
– в адрес главы внутригородского муниципального образования пос. Белоостров от 11.10.2017 № 01-22-3148/17-0-0.

Организация экспозиции документации проведена с 23.10.2017 по 12.11.2017 по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, площадь Свободы, д.1, Белый зал (2–й этаж).

Обсуждение документации проведено 14.11.2017 в 16:00 часов в администрации Курортного района Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, площадь Свободы, д. 1, зал заседаний, (4-й этаж).

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие аргументированные замечания и предложения:

№ п/п	Выступление
1.	В.Г. Воробьев: Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга является заказчиком по проекту планировки территории для размещения линейного объекта. С прошлого года разработка проекта планировки с целью размещения линейного объекта является обязательной, как для получения заключения государственной экспертизы по проекту, так и для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Выводы по результатам публичных слушаний:
1. Публичные слушания проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Считать публичные слушания по проекту документации: «Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Автомобильная дорога М-10 «Скандинавия» состоявшимися.

Представитель администрации:
начальник отдела строительства и землепользования администрации Курортного района Санкт-Петербурга

Т.В. Рыжикова

Заключение составил:
ведущий специалист отдела строительства и землепользования администрации Курортного района Санкт-Петербурга

К.С. Захарьян

в Петербурге Кто строит

27 ноября 2017 г. № 45 (550)

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@ktostroy.ru, интернет-портал: ktostroy.ru

Главный редактор: М. Н. Кулыбин
E-mail: editor@ktostroy.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Мария Мельникова, Анастасия Шугаева, Анна Дурова

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

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева, Ольга Малий

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-7089

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 24.11.2017 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», «Интервью» публикуются на правах рекламы.

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

16+

в Петербурге Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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