



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



Посчитали  
не по-детски

СТР.  
4



Цена  
ценообразования

СТР.  
5



Вадим Ермилов:  
«На 2018 год у нас  
запланирован ввод ряда  
важных объектов»

СТР.  
12-13



Союз строительных  
объединений  
и организаций



Состоялся XV Съезд  
строителей Петербурга

СТР.  
15



## ГК «МЕГАМЕЙД»: КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД И ФИЛОСОФИЯ БЕРЕЖЛИВОСТИ

В декабре празднует 16-летие Группа компаний «МегаМейд». Начав свой путь в качестве небольшой строительной фирмы, она выросла в крупный холдинг, тесно связанный со строительным рынком Санкт-Петербурга.

# ДАЙДЖЕСТ

## ПОНЕДЕЛЬНИК 4 ДЕКАБРЯ

### БЮДЖЕТ

**ЗакС Ленобласти принял бюджет на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов.** Доходы на будущий год прогнозируются в объеме 103,3 млрд рублей, расходы – 109,1 млрд. Дефицит составит 6%. Согласно документу, в автомобильные дороги Ленобласть вложит 7,4 млрд рублей. На ЖКХ и ТЭК запланировано 6,5 млрд рублей, что на 36% больше, чем в первоначальной редакции закона об областном бюджете. На Адресную инвестиционную программу предусмотрено около 8,5 млрд рублей. На образование в 2018 году выделено 27 млрд рублей, на здравоохранение – 20,2 млрд, на социальную поддержку – 15,3 млрд рублей.

### ДИСКОНТ

**«БалтАвтоТрейд» распродает недвижимое имущество в связи с банкротством дочерних компаний.** 27 декабря в Российском аукционном доме состоится повторный аукцион по продаже 7-этажного здания площадью 13,4 тыс. кв. м по адресу: Придорожная аллея, 8. Стоимость объекта после неудачи первого аукциона снизили на 10%. Теперь его можно приобрести за 554,4 млн рублей. Новому владельцу предлагают использовать строение под торгово-офисный центр или супермаркет. Кроме того, 11 января 2018 года пройдут торги по продаже 2-этажного здания площадью 1,2 тыс. кв. м на пересечении Дальневосточного пр. и ул. Коллонтай. В настоящее время все площади сданы в аренду под автосервис, мойку, кафе и офисы. Начальная цена – 49,7 млн рублей.



### ДЕМОНТАЖ

**По итогам 2017 года емкость рынка демонтажа в России составит 269,35 млрд рублей, что на 2,3% меньше, чем за аналогичный период 2016 года.** Такую оценку дали аналитики ФГИК «Размах». По их мнению, это связано с окончанием в этом году основного блока демонтажных работ, связанных с подготовкой к чемпионату мира по футболу в 2018 году – как в государственном, так и в частном секторе. В 2015 году наблюдалось существенное сокращение заказов от девелоперов. При этом неуклонно растет количество госзаказа. По итогам 2017 года также отмечается прирост заказов в сфере промышленного демонтажа, что связано с истечением эксплуатационного срока ряда производственных мощностей и выделением финансирования на ряд проектов в рамках Года экологии.

## ВТОРНИК 5 ДЕКАБРЯ

### АИЖК

**АИЖК обновило стратегию развития до 2020 года.** В скором времени оно получит 100% акций банка «Российский капитал» в свой уставный капитал. На его базе запланировано создание универсального ипотечно-строительного банка. Кроме того, основными направлениями деятельности до 2020 года останутся развитие рынка ипотечных ценных бумаг, арендного жилья через механизм коллективных инвестиций, вовлечение в оборот и предоставление земельных участков для жилищного строительства. «Мы будем развивать новое направление на базе банка – ипотечно-строительный банк. АИЖК будет акционером, мы уже выработали подходы к стратегии. Банк будет выполнять различные операции, но специализация будет на ипотеке и жилищном строительстве», – сообщил генеральный директор АИЖК Александр Плутник.



### ТОРГИ

**Северо-Западное отделение Сбербанка выставило на торги комплекс зданий с особняком Эммануила Нобеля.** В состав лота входит также Народный дом с новостройкой. Объекты располагаются на Лесном пр., 19–21. Общая площадь зданий составляет 6,12 тыс. кв. м, земельных участков – 7,09 тыс. кв. м. Стартовая цена – 386,5 млн рублей.

### РЕКОНСТРУКЦИЯ

**Дворец Кушелева-Безбородко находится в неудовлетворительном состоянии и требует реконструкции.** Для этого его включают в Адресную инвестиционную программу на 2018 год. Об этом сообщил вице-губернатор Петербурга Владимир Кириллов. После ремонта объект культурного наследия, в котором ранее размещался Европейский университет, передадут детскому центру «Академия цифровых технологий». Центр будет заниматься дополнительным образованием школьников в сфере робототехники, информационных и биотехнологий и других передовых направлений.



## СРЕДА 6 ДЕКАБРЯ

### ЗАКС

**ЗакС Санкт-Петербурга 46 голосами принял в первом чтении новый законопроект, запрещающий парковаться на газонах.** Документ разработали депутаты Денис Четырбок и Алексей Цивилев. Напомним, ранее Верховный Суд РФ признал штрафы за стоянку на зеленых насаждениях, которые налагались в соответствии с действовавшим законом, недействительными. Как пояснил Денис Четырбок, новая редакция закона понимает под правонарушением размещение автомобиля на зеленых насаждениях, а также на территориях спортивных и детских площадок и мест для выгула животных. «Верховный Суд увидел юридические неточности в нашем законе и отменил его. Мы предложили юридически выверенную редакцию и представили ее на обсуждение Комитету по законодательству. Наша инициатива была поддержана», – рассказал он.

### ЦЕНЫ

**5,8%** составил рост средних цен на жилье в России в годовом исчислении (III квартал 2016 года – III квартал 2017 года). Таковы результаты исследования Global House Price Index, выполненного Knight Frank. По словам директора департамента управления продажами жилых проектов компании Knight Frank Ольги Широковой, цены на недвижимость в России демонстрируют рост, что связано с увеличением покупательской активности на фоне снижения ипотечных ставок, стабилизации ситуации в стране, снижения уровня инфляции. Среднемировое увеличение цен на жилье, по оценке 56 стран, участвовавших в исследовании, составило 5,1%. В тройке лидеров – Исландия (рост – 20,4%), Гонконг (17,5%), Чехия (13,2%). Россия – на 24-й позиции. Аутсайдеры – Саудовская Аравия (-5,4%) и Украина (-6,7%).

### WI-FI

**На всем пассажирском транспорте Санкт-Петербурга будет создана единая сеть Wi-Fi.** Об этом заявил губернатор города Георгий Полтавченко в ходе церемонии запуска сети на красной ветке метро, которая завершила процесс подключения к Wi-Fi всей петербургской подземки. Он отметил, что широкополосная сеть бесплатного доступа в Интернет построена в короткие сроки, всего за полгода. За время реализации проекта к «подземной» сети уже подключились 1,5 млн пользователей. Напомним, Wi-Fi был запущен на четвертой (оранжевой) линии с 30 мая, пятой (фиолетовой) – с 4 июля и третьей (зеленой) – с 14 сентября, второй (синей) – с 26 сентября.

## ЧЕТВЕРГ 7 ДЕКАБРЯ

### ИПОТЕКА

**1,5 трлн Р** составил объем выдачи ипотеки в РФ за январь-октябрь 2017 года (более 813 тыс. кредитов). Это на 21% больше, чем за аналогичный период 2016 года в количественном выражении и на 30% – в денежном. Общий объем выдачи ипотеки за 10 месяцев этого года превысил итог всего прошлого. Ежемесячные темпы роста выданных кредитов с мая 2017 года составляли около 40%. В октябре 2017 года выдано ипотечных кредитов на 213 млрд рублей, что на 70% выше уровня октября 2016 года.

### ГОССТРОЙНАДЗОР

**Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подписал постановление, которое утвердило исключительно электронный вид для госуслуг по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию.** Изменение вступит в силу с 1 января 2018 года. «С 1 августа мы оказываем услуги через Единую систему строительного комплекса», – поясняет первый заместитель начальника Госстройнадзора Евгений Ким. – Для удобства застройщиков мы открыли горячую линию (vopros@gne.gov.spb.ru), в случае возникновения технических проблем, создали рассылку новостей законодательства (news@gne.gov.spb.ru). В электронный вид переведены многие административные процедуры госфункции по осуществлению государственного строительного надзора». О развитии оказания государственных услуг в электронном виде специалисты Госстройнадзора расскажут на вебинаре, который состоится 20 декабря в 15 часов.

### ТУРИЗМ

**Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко утвердил паспорт приоритетного проекта «Создание туристско-рекреационного кластера в Старой Ладоге».** По документу в ближайшие три года в Старой Ладоге планируется построить ряд объектов инфраструктуры для путешественников и законсервировать памятники культурного наследия. В год новый туристский комплекс сможет принимать до 250 тыс. гостей. Также планируется построить несколько гостиниц: базу отдыха в дер. Сельцо-Горка, спортцентр для активного отдыха в дер. Извоз, кемпинг в дер. Княщина, гостиничный комплекс в Трусово, «зеленую стоянку» в Обухово, а также гостевой дом в самой Старой Ладоге. Количество доступных для размещения туристов гостиничных номеров в Ленобласти вырастет в 10 раз. Инвестиции в гостиничные проекты в совокупности составят не меньше 1,37 млрд рублей.

## ПЯТНИЦА 8 ДЕКАБРЯ

### АГЛОМЕРАЦИЯ

**Концепция градостроительного развития Петербургской агломерации должна быть утверждена до 1 июня 2018 года.** Такое решение было принято на заседании Координационного совета регионов в сфере социально-экономического развития под председательством вице-губернатора Петербурга Михаила Мокрецова. Председатель Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев отметил, что регионы пока не договорились по ряду вопросов. В частности, по нормативам Петербурга, на 1000 жителей необходимо строить 120 мест в школе, а в Ленобласти – только 90. «Необходимо тщательно изучить эти данные и прийти к общей цифре», – заявил чиновник. Кроме того, члены Координационного совета отметили, что разработка концепции затянулась. Михаил Мокрецов указал, что торопиться в таких вопросах не стоит, однако документ должен быть согласован до 1 июня.

### СДЕЛКА

**Австралийская компания Immofinanz продала пять торговых центров в Москве петербургской FORTGROUP.** Immofinanz сообщила, что общая цена проданных активов составляет 901 млн евро, включая финансовые обязательства в размере 675 млн евро. Чистая цена активов – 226 млн евро. FORTGROUP стала обладателем сети из трех торговых центров, входящих в сеть «Золотой Вавилон», а также ТЦ GoodZone и «Пятая авеню».



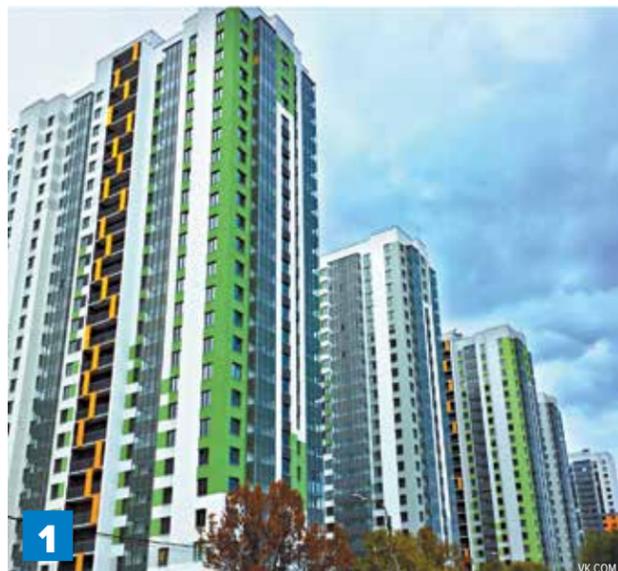
### МИНСТРОЙ

**Глава Минстроя Михаил Мень сообщил, что программу «Формирование комфортной городской среды» продлят еще на пять лет.** «В федеральном бюджете на 2018–2020 годы предусмотрены и распределены между регионами средства на эти цели – более 75 миллиардов рублей. Всего в течение 5 лет на благоустройство будет направлено как минимум 125 миллиардов рублей», – отметил он. Чтобы получить федеральные деньги, регионы должны разработать пятилетнюю программу формирования комфортной городской среды. «Мы уже вносим изменения в нормативные документы: в распределении средств будет играть роль результативность работы региона за прошлый год. Я считаю, это честно», – отметил министр. – Все регионы-получатели средств должны утвердить программы формирования современной городской среды на 2018–2022 годы».

# ХРОНИКИ ВВОДА. НОЯБРЬ-2017

Михаил Добрецов

**Объемы ввода жилья в Санкт-Петербурге, долгое время превышавшие прошлогодние показатели, по результатам января-ноября фактически сравнялись с итогами аналогичного периода 2017 года. В декабре традиционно вводятся большие объемы, и, возможно, годовой выход будет не меньше, чем годом ранее. Интереснее будет наблюдать показатели ввода в первые месяцы 2018 года, которые продемонстрируют, сохранился ли тренд к падению объемов сдачи, наметившийся с середины этого года.**



По данным Комитета по строительству Смольного, в ноябре 2017 года в Санкт-Петербурге было введено 67 домов (в т.ч. 58 объектов индивидуального жилищного строительства) на 2310 квартир суммарной площадью 134,5 тыс. кв.м. Этот результат почти точно совпадает с итогами ноября 2016 года, когда в эксплуатацию было сдано 133 тыс. кв. м жилья.

Лидером по вводу в ноябре 2017 года стал Калининский район – 63,6 тыс. кв.м. За ним следуют Фрунзенский (35,7 тыс. кв. м) и Петродворцовый (14,2 тыс. кв. м) районы.

Всего за январь-ноябрь 2017 года введено в эксплуатацию почти 2,45 млн кв.м жилья. Это примерно на 3,7% больше, чем за аналогичный период 2016 года (2,36 млн кв. м).

Таким образом, рост темпов сдачи, продемонстрированный весной, фактически иссяк. Напомним, по итогам I полугодия 2017 года превышение прошлогодних показателей составляло 29,1%. По результатам января-мая отрыв был еще больше – 32,5%. Неплохие сентябрьские результаты несколько

притормозили нисходящий тренд, но октябрь вновь показал снижение объемов ввода, а ноябрь дал результаты, аналогичные прошлогодним.

В декабре, несомненно, будут продемонстрированы традиционные «ударные темпы» сдачи жилья. Соответственно, по всей видимости, заявленные Смольным планы по вводу около 3 млн кв. м будут выполнены. Интереснее будет наблюдать показатели сдачи в первые месяцы 2018 года, которые продемонстрируют, сохранился ли тренд к падению объемов ввода, наметившийся с середины этого года.

Отметим, что снижение объемов сдачи жилья – это общероссийский тренд. По данным Росстата, в январе-октябре 2017 года (ноябрьские данные еще не обнародованы) в России 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. Таким образом, Петербург и Ленобласть, объемы сдачи жилья в которых превышают прошлогодние показатели, находятся в противофазе этой тенденции. Оба

региона находятся в топ-5 субъектов РФ по вводу жилья. Они занимают 3-ю и 4-ю строчки рейтинга с приростом 3,7% и 16% соответственно.

В ноябре 2017 года в рамках тренда на активизацию сдачи проблемных объектов, наблюдающегося в городе с начала года (см. «Долгострой выползли на финишную прямую», «Кто строит в Петербурге», № 27, 2017) был сдан малоэтажный офисный и жилой комплекс «Династия», состоящий из 11 домов.

По первоначальному плану, застройщик «Модуль» должен был завершить строительство еще в 2009 году, однако с задачей не справился. В 2010 году на стройплощадку вышла компания «Адмирал» с целью сдать объект в 2013 году, однако также не справилась, и в 2014 году работы встали. В результате стройку завершил частный инвестор, имя которого власти Петербурга не разглашают.

При этом 29 марта 2016 года Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти по заявлению банка «ФК Открытие» возбудил дело о банкротстве «Адмирала». 13 октя-

бря того же года в отношении застройщика введена процедура наблюдения.

ЖК «Династия» располагается на Фабричной улице, 3, в Петергофе. Комплекс включает 11 трех- и четырехэтажных домов на 124 квартиры, офисный центр с кафе на 48 мест и единый подземный паркинг на 128 машино-мест.

Таким образом, с начала 2017 года список долгостроев покинуло 30 жилых домов общей площадью 431,77 тыс. кв. м на 8530 квартир. На долю проблемных объектов приходится примерно 17,5% жилья, сданного с начала года.

Львиную долю ноябрьского ввода обеспечила «Группа ЛСР». В ЖК комфорт-класса «Южная акватория» в Красносельском районе Петербурга компания завершила строительство 14-этажного жилого дома. Общая площадь объекта – чуть более 21,8 тыс. кв.м.

В ЖК комфорт-класса «София» во Фрунзенском районе сданы два дома на 345 и 332 квартиры соответственно. Общая площадь зданий – почти 60 тыс. кв. м, включая нежилые помещения. (ФОТО 1)

Кроме того, «Группа ЛСР» завершила строительство ЖК Сinема в Калининском районе Петербурга. Компания получила разрешение Службы госстройнадзора на ввод в эксплуатацию четырех корпусов, рассчитанных на 1187 квартир. Общая площадь введенных домов составила более 63 тыс. кв.м. Вместе с жилыми домами в ЖК Сinема сданы в эксплуатацию два наземных паркинга на 228 и 288 машино-мест, которые расположены на пересечении Лабаторного пр. и Бестужевской ул. (ФОТО 2)

Из интересных объектов ноября можно назвать еще ввод в эксплуатацию трех домов элитного ЖК «Крестовский de luxe» в Петроградском районе. По адресу: Спортивная ул., д. 2, построены три 6-этажных дома и подземная автостоянка. Всего ЖК «Крестовский de luxe» будет состоять из 10 клубных резиденций. Проект реализует компания «Премиум девелопмент» (учредитель – ООО «Газпромбанк-Инвест»). В домах запроектировано суммарно 359 квартир от одной до шести комнат. Изначально сдачу домов планировали на сентябрь 2017 года. (ФОТО 3)

ПОДПИШИТЕСЬ НА ДАЙДЖЕСТ  
«ВСЁ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ»

Отправьте нам свой e-mail на адрес [info@ktostroit.ru](mailto:info@ktostroit.ru)

НАШ ДАЙДЖЕСТ –  
ПОДБОРКА ГЛАВНЫХ НОВОСТЕЙ  
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗА ДЕНЬ

≡ ТОЛЬКО АВТОРИТЕТНЫЕ ИСТОЧНИКИ  
≡ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ТЕМЫ  
≡ ЭКОНОМИЯ ВАШЕГО ВРЕМЕНИ  
≡ УДОБНЫЙ ФОРМАТ

КАЖДЫЙ БУДНИЙ ДЕНЬ В 17:35



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](http://www.expmos.ru)

## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

# ПОСЧИТАЛИ НЕ ПО-ДЕТСКИ

Надежда Рогожкина

**Обострение в последнее время проблемы обеспеченности Санкт-Петербурга детскими садами грозит вылиться в конфликт между застройщиками и чиновниками. Они по-разному представляют себе механизм финансирования строительства социальных объектов. Впрочем, делать выводы пока рано – четкую систему еще не разработали, и размеры взносов, которые застройщики должны будут делать в Фонд социальных обязательств, неизвестны.**



## ДЕФИЦИТ НАРАСТАЕТ

В 2016 году в Петербурге было введено в эксплуатацию 4 школы и 15 детских садов, в 2017-м запланирована сдача уже 66 соцобъектов. Тем не менее этого количества не хватает. **Нынешний дефицит мест в детских садах Петербурга, по подсчетам Комитета по строительству, составляет 22,5 тыс.**

Существующая система создания социальной инфраструктуры предусматривает возведение детских садов застройщиками и безвозмездную передачу их городу либо выкуп их за счет бюджета. Если эту систему не изменить, то к 2021 году дефицит может вырасти на 29% и достигнуть 29 тыс. мест. Это примерно 9,2% от всех детей в возрасте от 2 лет до 7 лет (всего их в Петербурге проживает 312,2 тыс.).

Причем эти данные не учитывают Ленобласть, где нет четкой статистики нехватки детских садов. В наиболее энергично застраиваемом Всеволожском районе она превышает 4 тыс. мест, при этом детей 2–7 лет в этом районе живет, по разным оценкам, 30–40 тыс. (более точного показателя нет, так как Петростат не ведет возрастную статистику по районам области). Еще около

3 тыс. мест требуется Гатчинскому и Ломоносовскому районам.

Важный нюанс: дефицит мест в дошкольных учебных заведениях считают исходя из того, сколько детей записаны в очередь на детсад. Некоторые родители, зная, что шансы попасть в эти учреждения у их детей стремятся к нулю, в такие очереди просто не записываются. Так что реальная потребность в детских садах может быть существенно выше официальной.

Иными словами, только по официальным данным, сейчас Петербургу и ближайшим пригородам не хватает около 30 тыс. детских садов, а к 2021 году этот показатель может вырасти до 40 тыс.

Расчетные затраты на создание одного места в детсаду – 2,2 млн рублей. То есть на ликвидацию уже существующего дефицита требуется 66 млрд рублей, а будущего – 88 млрд.

Ни городские, ни областные чиновники не располагают бюджетными возможностями, чтобы выделить такие финансовые ресурсы. Собственно, именно потому и образовался дефицит. Например, из тех 212 социальных объектов (детсады, школы, поликли-

ники и проч.), которые 59 девелоперов должны построить согласно своим действующим обязательствам, вложив в это более 90 млрд рублей, Петербург выкупит лишь 36 на 18,04 млрд рублей. Еще 17 объектов (на 11,14 млрд рублей) будет передано в аренду, остальные сады и школы застройщики должны подарить городу.

Но даже те соцобъекты, которые уже построены, инвесторам часто годами не удается передать на баланс субъектов. Например, один из садиков в составе ЖК «Северная долина» два года ждал этого события, будучи полностью готовым. А детсад, построенный в Кудрово компаниями «Строительный трест» и «Ойкумена», так и не удалось передать Ленобласти, он стал ситуацией.

Не ожидая улучшения ситуации от властей, застройщики уже не раз предлагали решить проблему, скинувшись на детсады. По их мнению, объем вложений нужно привязать к площади жилья, которое компании сдают в эксплуатацию. Это около 3 млн кв. м в год. Если обложить каждый квадрат детсадовским «налогом» в размере 3–4 тыс. рублей, то за 5–7 лет нехватку мест в детских садах удастся ликви-

ровать. А дальше город сможет строить по несколько садов в год за бюджетный счет.

Таково было первоначальное предложение девелоперов Смольному.

Разработанная городскими властями система инвестиций в строительство соцобъектов их не устроила, так как чиновники решили собирать с застройщиков деньги не только на детсады, но и на прочую инфраструктуру: социальную, дорожную, озеленение. Причем для расчета выбирается не общая площадь возводимых улучшений, а только жилая. Отчисления будут не для всех одинаковыми, а будут зависеть от того, какова плотность населения в той части города, где расположится жилая новостройка, насколько эта территория обеспечена инфраструктурой, какие инфраструктурные объекты здесь уже запланированы к строительству и т.д. А также от площади участка застройки, от того, насколько проработана для него градостроительная документация, будет ли девелопер самостоятельно возводить только инженерную, только транспортную или только социальную инфраструктуру либо обеспечит все их виды.

В результате расчет размера взноса в Фонд социальных обязательств оказывается крайне сложным и непрозрачным, а диапазон отчислений – очень широким: от 1,1 тыс. рублей до 13,2 тыс. рублей с каждого кв. м. А в некоторых случаях допускается, что застройщика и вовсе могут освободить от этой дани.

Фонд, по замыслу Смольного, будет бессрочным, и городской бюджет в нем участвовать не будет.

## «БУДЕТ КРАХ»

Участники рынка сдержанно комментируют предлагаемую систему. Лишь на условиях анонимности дают волю чувствам. «Это будет крахом для многих компаний. Они просто не смогут платить такие суммы из своей прибыли. Представления о строительном рынке как о высокомаржинальном – сильное преувеличение. Разница между себестоимостью строительства и ценой продажи, которую Смольный насчитал в размере 33 тыс. рублей с квадратного метра, в реальности сильно отличается от района к району. И зависит от категории жилья. У экономкласса она наименьшая – в районе 10–15 тыс. с метра, а в ряде случаев даже меньше. И из этих денег предлагается почти все отдавать в фонд. А экономкласс – это большая часть всего строящегося жилья. Вот и представьте, в каком положении окажутся застройщики. Где они будут брать деньги на развитие?» – сетует один из петербургских девелоперов.

По сути, новый механизм мало отличается от существующего порядка, основанного на индивидуальном подходе к девелоперам, считает генеральный директор компании «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров. При этом государство фактически устраняется от решения инфраструктурных проблем. «Но ведь это как раз и есть задача государства – заботиться об улучшении демографической ситуации. А эту заботу перекладывают на самих граждан – ведь отчисления в новый фонд будут включены в стоимость квадратного метра продаваемого жилья», – поясняет Аркадий Скоров.

Александр Рассудов из «Лидер Групп» еще летом, когда перспектива появления фонда стала реальностью, усомнился в грамотном распределении средств, которые будет собирать подобный фонд. Не факт, что социальные объекты появятся там, где их действительно не хватает. По крайней мере, сейчас власти с этой задачей не справляются, и не только из-за отсутствия денег, но и из-за не всегда грамотного территориального планирования.

А координатор НОСТРОЙ по Петербургу Александр Вахмистров не уверен, что соцобъекты будут вводиться в строй вовремя. Никакой гарантии этого в предлагаемом механизме пока не предусмотрено, поэтому решение проблемы детских садов так и останется под вопросом.

«Вопрос о взносах ключевой. Удивительно видеть опубликованную информацию, будто бы уже определено, что взнос составит 11 тысяч рублей с 1 квадратного метра общей площади. На недавнем совещании в Комитете по строительству, в котором приняли участие около 20 ведущих девелоперов города, обсуждалась дорожная карта, где градацией стали суммы от 3 тысяч до 11 тысяч рублей с квадратного метра продаваемой площади», – отмечает гендиректор ГК «Доверие», врио председателя СПб РО «Деловой России» Дмитрий Панов. По его мнению, рано делать выводы о том, как будет выглядеть окончательный вариант фонда социальных обязательств. Возможно, в итоге многие вопросы застройщиков удастся снять.

## ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

# ЦЕНА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Анастасия Шугаева

**Начала работу Федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС). Подать в нее сведения о ценах на свою продукцию компании, поставляющие материалы, услуги и технику для строительства, должны были до 15 ноября. Однако успели сделать это в срок не более 15% организаций. Минстрой грозит санкциями, а участники рынка воспринимают ФГИС ЦС как очередную головную боль.**



## ЗАЧЕМ И ПОЧЕМУ

Год назад федеральные власти решили, что пришло время менять метод расчета смет на строительство, чтобы сделать их более точными. Раньше для этого применялась базисно-индексная модель, при которой стоимость работ определяется на основании данных единичных расценок и индексов перерасчета в текущие цены, которые обновляются каждый месяц. Теперь было решено перейти на ресурсный метод, при котором используются актуальные на момент расчета цены на все виды работ.

Этот способ раньше редко применялся в бюджетных организациях, так как оценка реальной стоимости занимала очень много времени. Чтобы упростить процедуру подсчета, было решено создать ФГИС ЦС, куда все игроки рынка внесут цены на свои продукцию и услуги. Использовать ее должны все государственные ведомства при подготовке тендеров на строительство, реставрацию и капремонт.

«Существуют два способа формирования стоимости – либо базовый отраслевой сборник на проектирование, либо запрос коммерческого предложения. На сегодня оба способа находятся в правовом поле, но не совсем корректны, если мы говорим об экономии бюджетных средств», – объясняет заместитель руководителя СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы» Виталий Санаров.

В декабре 2016 года Правительство РФ поручило Главгосэкспертизе России

разработать ФГИС ЦС. Спустя полгода сайт системы запустили в тестовом режиме, а уже 30 сентября выдали окончательную версию. Тогда же на нем появился список юридических лиц, которые обязаны до 15 ноября зарегистрироваться в системе и предоставить всю необходимую информацию. В него вошли производители и поставщики стройматериалов, оборудования, механизмов, а также организации, оказывающие услуги по перевозке грузов, с годовым оборотом более 10 млн рублей. На сайте перечень появился в виде классификатора строительных ресурсов (КСР).

По словам Виталия Санарова, в дальнейшем будет необходимо отработать все детали процесса и, возможно, неоднократно его корректировать. «Но мы уверены, что на выходе получим определенную экономию и прозрачность в проектном деле. На сегодня подобной практики в нашей отрасли пока не существует. Санкт-Петербург, возможно, будет одним из первых, кто сможет выйти на ресурсный метод расчета сметной стоимости», – отметил он.

## ЧЕТЫРЕ КРУГА АДА

Однако предложить «подать сведения» легче, чем сделать. Для этого компании нужно пройти четыре этапа. Сначала – зарегистрироваться на едином портале госуслуг и как физическое лицо, и как юридическое. Дальше необходимо получить усиленную квалифицированную электронную подпись. Для этого придется обратиться в один из аккредитованных Минкомсвязи удостове-

ряющих центров (список можно найти на сайте министерства).

Далее нужно установить специальное программное обеспечение. Jinn-Client – это средство криптографической защиты для создания электронной подписи. Его можно купить у партнеров Главгосэкспертизы, которые приводятся списком на сайте ведомства. При этом из-за особых условий лицензирования даже цену на этот продукт можно узнать только по запросу у одного из продавцов. Средняя стоимость ПО – 4 тыс. рублей плюс цена за доставку.

«Континент TLS VPN» – еще одна программа, необходимая для защищенного доступа пользователей к ФГИС ЦС по сети связи общего пользования. Чтобы бесплатно получить установочный файл программы, нужно оставить заявку на сайте официального поставщика skzi.infosec.ru. Также для его установки понадобится внешний носитель-криптоконтейнер, который идет в комплекте с электронной подписью от партнера Минкомсвязи. На сайте ФГИС ЦС опубликованы видеоруководства по каждому этапу регистрации в системе.

## ПРОБЛЕМЫ

Сложная процедура регистрации, которая, по словам представителей Главгосэкспертизы, обычно занимает около трех недель, привела к тому, что к первому дедлайну 15 ноября зарегистрироваться в системе успели только 15% компаний.

Есть и другие сложности. По словам руководителя рабочей группы по мо-

нитингу цен строительных ресурсов Дмитрия Шашкова, пока не вся продукция есть в классификаторе строительных ресурсов. «Если компания не нашла свой продукт в КСР, необходимо подать заявку в Главгосэкспертизу, и наши специалисты добавят в него новые пункты», – говорит он. Эксперт также подчеркивает, что ведомство не может само подать сведения в систему за юрлиц, несмотря на просьбы некоторых компаний.

Заместитель генерального директора по коммерческим вопросам компании «Пеноплэкс» Кирилл Иванов также указал на проблемы с каталогом продукции. «В настоящий момент в системе присутствуют отдельные товары с указанием марок, а по части материалов – указан класс, например полимерная гидроизоляция. А нужна единая позиция по данному вопросу для всех игроков рынка», – отметил он.

При этом абсолютное большинство опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге» компаний, которые обязаны были подать сведения во ФГИС ЦС, отказались прокомментировать свой опыт работы с системой. Некоторые оказались вообще не в курсе ее существования.

Довольно резко высказался директор по оптовым продажам СТД «Петрович» Федор Андрианов. «Мы зарегистрированы в данной системе, но считаем, что она работать не будет. Потому что не включает в себя многие значимые опции, например, нет понятия поставщика (комплектовщики) строительных объ-

ектов. Это очередная «игрушка», не дающая реальной информации об уровне кредитования, логистике и прочих услугах поставщиков», – считает эксперт.

Скептически настроен и Кирилл Иванов. «К системе я отношусь двояко. Если я субподрядчик и выполняю работы на объекте, то не факт, что я смогу приобрести материалы по цене, как у генподрядчика. А если генподрядчик будет навязывать мне свои материалы, то я могу отказаться от гарантийных обязательств. Есть уникальные проекты с производством продукции под заказ, как быть с ценой для таких строек?» – задается вопросом специалист.

Дмитрий Шашков просит компании быть сознательнее и сделать скидку на то, что для страны это первый подобный опыт. «Изначально Главгосэкспертиза просила на реализацию проекта два года, однако власти дали только год. Это первый опыт создания подобной системы в федеральном масштабе, поэтому есть некоторые накладочки. Но ФГИС ЦС позволит не только оптимизировать стоимость строительства, но и создаст основы для повышения стабильности и улучшения конкурентного климата на рынке стройматериалов, стимулирует применение инновационных технологий и импортозамещения в строительстве. Нам нужно общими силами сделать этот проект успешным», – говорит он.

## САНКЦИИ

При этом федеральные власти решительно настроены заставить компании своевременно и в полной мере подавать сведения о своих продуктах во ФГИС ЦС. До 1 марта 2018 года Минфин, Минстрой и Минюст разработают поправки в законодательство РФ, вводящие административную ответственность за подачу ложных сведений во ФГИС ЦС.

Минстрой также подготовил поправки в КоАП, согласно которым непредоставление или предоставление заведомо ложных данных будет караться штрафом для должностных лиц – от 30 тыс. до 40 тыс. рублей, для юридических – от 500 тыс. до 800 тыс.

Кроме того, в ближайшее время регионы должны отчитаться в Минстрой о том, какие меры приняты местными властями для предоставления юрлицами-производителями стройматериалов информации во ФГИС ЦС. Субъекты РФ также должны составить и передать перечень компаний, которые уклонились от исполнения своих обязанностей в этой сфере.

В Минстрое подчеркнули, что предприятия, которые игнорируют требования законов более двух кварталов, могут в дальнейшем не рассчитывать на господдержку. Кроме того, на организации из «черного списка» особое внимание обратят налоговики при проверке годовой отчетности.

ОТХОДЫ

# МУСОРНЫЕ ВОЙНЫ ЛЕНОБЛАСТИ

Анастасия Шугаева

**Количество свалок в Ленобласти выросло по сравнению с прошлым годом на 35%. При этом до сих пор нет реальных наказаний за выброс мусора в неполюженном месте. Власти региона планируют уже в следующем году начать всерьез карать нарушителей, конфискуя у них участки и технику.**

Толчком к бурному росту свалок отходов в регионе стало закрытие полигона «Новоселки». Мусор с севера Петербурга теперь должны вывозить на 9 лицензированных полигонов Ленобласти. Однако на деле многие транспортные компании устраивают стихийные свалки прямо на неиспользуемых участках земли.

Больше всего страдают Всеволожский, Кировский и Волоховский районы области. При этом 60% свалок возникают на землях муниципальных образований, 30% – в лесной зоне. В мае 2017 года, по данным Комитета экологического надзора Ленобласти, в регионе зафиксировали более 2,8 тыс. незаконных свалок. Спустя полгода удалось ликвидировать только 1,3 из них. Специалисты «Леноблконтроля» подсчитали, что за 2017 год почвам, водным объектам и животному миру региона был нанесен урон на 1,91 млрд рублей.

По словам главы Комитета экононадзора Михаила Козьминых, уничтоженные свалки снова наполняются отходами,

как только на участках перестают дежурить представители местных властей. Подтверждает печальную тенденцию и природоохранный прокурор региона Татьяна Судакова. По ее мнению, из-за отсутствия реальных наказаний за незаконный вывоз отходов нарушители не боятся возмездия и продолжают плодить свалки.

«Административной ответственности оказывается недостаточно. Мы стараемся подобные дела доводить до суда, каждый из которых в идеале должен заканчиваться обяанием виновных рекультивировать испорченную землю под незаконной свалкой. В прокуратуру за минувший год подали 157 заявлений о стихийных мусорках. Только по Всеволожскому району в 2017 году завели три уголовных дела. Но нет ни одного приговора, приведенного в исполнение», – рассказала прокурор.

При губернаторе региона уже создана профильная комиссия по работе с отходами, куда вошли представители ряда ведомств. Специалисты наблюда-

ют за участками несанкционированных свалок и фиксируют, кто сваливает туда мусор. Для этого проблемные территории осматривают с вертолетов и снимают с помощью фотоловушек и дронов. Затем берут почву, воздух и воду на химический анализ в портативной лаборатории. Таким образом можно определить, какие именно отходы лежат на свалке. Все материалы собирают, чтобы после передать дела в прокуратуру и довести до суда.

Члены комиссии намерены добиться и более жестких наказаний для нарушителей. Так, у транспортных компаний, которые сваливают мусор в неполюженных местах, планируется забирать технику. А застройщиков, использующих собственные участки сельхозугодий для захоронений отходов, будут лишать испорченной земли. Два подобных уголовных дела уже возбудили, рассматривается вопрос о старте еще 12.

Также в начале 2018 года Петербург и область должны будут определиться с региональными операторами



по обращению с отходами. Они будут заниматься сбором, транспортировкой, утилизацией и размещением отходов. При этом аккредитованные полигоны должны быть оборудованы комплексами сортировки и прессовки мусора для его переработки или захоронения.

«Граждане будут платить за вывоз отходов непосредственно полигонам. Полигоны же сами будут выбирать транспортные компании, которые просто не получат денег, если не доведут мусор до места. Это мотивирует перевозчиков работать честно», – отмечает начальник управления Ленобласти по организации и контролю деятельности по обращению с отходами Николай Борисов.

Еще одно нововведение – единый кадастр отходов, который будет вести учет мусора по всему региону. Подавать в него информацию обяжут все компании, ведущие бизнес в этой сфере. «Проект уже прошел первое чтение в ЗакСе. Надеемся запустить его в течение года», – рассказал чиновник. Юрлиц, которые вовремя не отчитаются в када-

стре, руководство региона планирует наказывать рублем. Обсуждается штраф до 800 тыс. рублей.

Еще одно средство борьбы с недобросовестными транспортными компаниями – установка на всю технику перевозчиков оборудования для навигационного и весового контроля. Для этого предлагается использовать систему «Платон», которая помогла улучшить ситуацию с нелегальными свалками в Казани. Также будут учитывать массу прибывающих отходов непосредственно на полигонах.

Как отметил начальник отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Ленобласти Николай Кареткин, окончательно победить стихийные свалки не удалось ни одному региону в стране. «Нужно добиться единого социального консенсуса, разработать систему контроля и наказаний для всей страны. Ленобласть не уникальна в своей проблеме, но у нас она достигла действительно пугающих масштабов», – отметил он.

## ПРАВИЛО NAVIS № 1

# ЗНАЕМ, КУДА ИДЁМ

простые правила ведения бизнеса



**NDG** | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

ТОП 10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕТЕРБУРГА

NDG.RU

**702-38-38**

ДЕВЕЛОПМЕНТ | ИНВЕСТИЦИИ | УПРАВЛЕНИЕ

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

## ИНТЕРВЬЮ

# ГК «МЕГАМЕЙД»: КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД И ФИЛОСОФИЯ БЕРЕЖЛИВОСТИ

НАЧАЛО НА СТР. 1

**Сегодня ГК «МегаМейд» предоставляет полный спектр услуг по инженерной подготовке территорий: инженерные изыскания, проектирование инженерных сетей, услуги негосударственной экспертизы, строительные монтажные работы. Кроме того, в состав группы входит IT-компания, которая разрабатывает программные решения для автоматизации деятельности организаций строительной отрасли.**

В честь праздника мы попросили главу ГК «МегаМейд» Романа Алексеева ответить на несколько вопросов.

— Роман, в прошлом году Группа компаний «МегаМейд» отпраздновала юбилей — 15 лет со дня основания. И вот заканчивается первый год вашей четвертой «пятилетки». Как бы вы охарактеризовали этот год для вашей группы компаний? Какими были ключевые направления вашей деятельности, произошли ли какие-то значимые события?

— Год выдался очень насыщенным и интересным. Нашим основным направлением остается развитие «комплексного подхода» к сопровождению строительных проектов. В его основе — принцип «единого окна», когда достаточно обратиться в одну из наших организаций, чтобы получить весь комплекс услуг. В строительной отрасли на сегодняшний день полностью реализовать эту концепцию невозможно, но мы стремимся сделать хотя бы несколько шагов в этом направлении. Компании, входящие в ГК «МегаМейд», могут выполнять весь спектр работ по строительству внешних инженерных сетей, включая инженерные изыскания и проектирование. При этом мы освобождаем клиента от необходимости контролировать взаимодействие всех подрядчиков. «Наладка» этого механизма взаимодействия была, наверное, одной из самых важных задач в этом году.

В своей работе мы делаем акцент на развитие принципов бережливого производства. Я рад, что наши сотрудники прониклись философией бережливости и активно участвуют во внедрении LEAN-технологий в свою работу: анализируя рабочие процессы, предлагают улучшения, реализуют долгосрочные проекты. Благодаря нашим сотрудникам, которые за год внесли более 400 улучшений в свои рабочие процессы, средняя выработка на человека увеличилась на 15%. Считаю, что это хороший результат, и уверен, что благодаря философии бережливого производства мы добьемся еще более значительных результатов. Также в этом году мы начали обмениваться опытом с другими компаниями: в октябре состоялась поездка в Казахстан, где мы посетили офис компании BI Group. Эта компания активно применяет LEAN-технологии в строительстве, они поделились своими достижениями, мы — своими. Безусловно, это был ценный опыт для обеих компаний.

— Что вы считаете главными достижениями «МегаМейд» за прошедший год, с чем бы вы сами себя поздравили?

— В целом, несмотря на существующие сложности на строительном рынке, я считаю этот год успешным для «МегаМейд»: все компании Группы занимают устойчивые позиции и оперативно реагируют на изменяющиеся условия.

Думаю, будет правильно поздравить весь наш холдинг, ведь каждой компании, входящей в «МегаМейд», есть чем похвастаться в этом году. Компания «МегаМейд Изыскания» вступила в сильнейшее СРО Северо-Запада «Ассоциация изыскателей» и открыла собственную грунтово-химическую лабораторию. Для относительно молодой организации, которая «выросла» из департамента изыскательских работ, все это стало новым важным этапом развития.

Компания «Центр строительного аудита и сопровождения» вступила в Национальное объединение технологических и ценовых аудиторов и в Ассоциацию индустриальных парков, а также по итогам 2016 года стала лидером среди негосударственных экспертиз Санкт-Петербурга по количеству выданных заключений, соответствующих ГПЗУ. Мы уверены, что и по итогам этого года ООО «ЦСАС» покажет высокий результат.

Компания «МегаМейд Проект» продолжает активно осваивать BIM-технологии и использует их при работе над всеми новыми проектами. Также была запущена программа стажировок для молодых специалистов, которая позволяет студентам получить первый настоящий опыт работы в сфере проектирования инженерных сетей. Этой осенью состоялся первый «выпускной», и несколько ребят были приняты на постоянную работу в «МегаМейд Проект».

IT-компания «Параграф» разработала для Главгосстройнадзора Московской области систему автоматизации надзорной деятельности, которая позволила существенно сократить сроки выдачи заключений о соответствии. В данный момент система обеспечивает работу более 300 пользователей. Внедрение системы позволило обеспечить электронное взаимодействие с участниками строительства, оптимизировать работу инспекторов Главного управления на всех этапах осуществления государственного строительного надзора, сократить время на обработку документов, повысив при этом качество их оформления.

Наконец, особенным событием стало открытие объединенного офиса подготовки строительных проектов. Компании «МегаМейд Изыскания», «МегаМейд Проект» и «Центр строительного аудита и сопровождения» разместились в бизнес-центре «Инженер» на проспекте Медиков. Открытие нового офиса стало шагом к работе по принципу «единого окна», и я считаю это очень значимым достижением. Мы оптимизировали комплекс услуг «изыскания-проектирование-экспертиза», необходимый при подготовке любого строительного проекта, и теперь можем предложить нашим клиентам более эффективную схему работы, сэкономить их время и средства.

— День рождения компании — всегда повод не только оценить достижения, но и подумать о будущем.



Какие цели вы ставите для ГК «МегаМейд» на ближайшие годы?

— Я убежден, что для того, чтобы добиться успеха, нужно ставить перед собой амбициозные цели. В первую очередь, мы хотим стать надежным партнером для крупнейших застройщиков нашего города, качественно выполнять для них работы по проектированию и строительству инженерных сетей, проводить экспертизу строительных

проектов. Также мы продолжаем активное сотрудничество с комитетами Администрации Санкт-Петербурга и стремимся стать для них лучшим подрядчиком по строительству внешних инженерных сетей.

Мы с уверенностью смотрим в будущее, и я надеюсь, что нас ждут интересные и нестандартные задачи, благодаря которым мы будем продолжать развиваться и реализовывать свой потенциал.

## ИНВЕСТИЦИИ

# ИНВЕСТИЦИИ: СЕРДЦЕМ НА ВОСТОК

Мария Мельникова

**2017 год стал годом возвращения инвесторов на рынок недвижимости Санкт-Петербурга. Однако политическая и экономическая ситуация в мире значительно изменили портрет иностранного инвестора. В частности, Северной столицей России заинтересовался азиатский бизнес.**

## ИНВЕСТИЦИИ С АЗИАТСКИМ КОЛОРИТОМ

По данным JLL, по итогам января-сентября 2017 года доля иностранных инвестиций в России достигла 19% от их общего объема. Это на 15 п.п. больше, чем было зафиксировано по результатам 2016 года.

Как сообщил генеральный директор Colliers International в Петербурге Андрей Косарев, иностранные инвестиции в недвижимость Северной столицы тоже выросли и достигли 16% от их общего объема (в 2016 году – 10%). «Однако надо понимать, что рост показателей происходит на фоне низкой стартовой базы», – уточнил эксперт.

«После произошедших изменений в экономике и нормализации основных показателей рынка недвижимости инвесторы со свободными денежными средствами ищут новые возможности. Многие пересматривают базовые стратегии исходя из новых реалий рынка: игроки принимают рубль в качестве основной валюты. Происходит диверсификация по всем направлениям. Инвесторы активнее рассматривают нехарактерные для них ранее секторы, а также расширяют географию вложений», – отмечает руководитель отдела исследований JLL в России и СНГ Олеся Дзюба.

При этом изменился и национальный состав иностранных инвесторов. Россия все чаще интересует представителей азиатского бизнеса. Наиболее ярко это утверждение подтверждают предприниматели из Китая. «Несмотря на ограничения на экспорт капитала из Китая, интерес инвесторов из этой страны к российскому рынку растет. Их доля составила 26% от объема иностранных инвестиций в недвижимость России в первые девять месяцев 2017 года», – говорит эксперт.

Генеральный директор УК «МТЛ» Николай Антонов также отмечает рост интереса азиатских инвесторов вообще и КНР в частности. «Причина тому – большая политика. Санкции, антисанкции – все это привело к оттоку западного капитала и инвесторов, но экономике России они необходимы. Где как не в Китае искать новый источник капитала?! Именно Китай становится эдаким «политическим противовесом» США», – считает он.

Эксперт отметил, что важной причиной тому является положение дел в самой Поднебесной: «Китай перестал быть просто мировой фабрикой. Там скопился достаточный объем денежной массы, которую можно и нужно инвестировать».

Руководитель отдела финансовых



рынков и инвестиций JLL в Петербурге Сергей Владимиров добавил, что интерес азиатов к России и конкретно к Петербургу обусловлен спецификой нашего рынка. «Среди факторов, привлекающих инвесторов из Азии, можно выделить высокую доходность, раннее начало восстановления локального рынка недвижимости, наличие предлагаемых на продажу активов, а также сравнительно низкий входной порог для инвестиций в качественные активы», – отмечает он.

Управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Besar Ольга Шарыгина полагает, что больше всего азиатских инвесторов привлекает высокая, по сравнению с Западом, доходность: «Азиатские инвесторы выросли на быстрорастущих рынках, и они более строги в этих вопросах».

Руководитель офиса JLL Андрей Амосов отметил, что высокая доходность российских активов привлекает и западных бизнесменов, однако определенные политические и экономические процессы на какое-то время нивелировали эту привлекательность. А генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский со своей стороны добавил, что мнение о том, что иностранные инвесторы из России ушли, – неверно. «Их никогда не было особенно много. Но те, кто пришли на наш рынок, научились на нем работать, никуда не уходят», – отметил он.

## ЭТО ВАМ НЕ ЕВРОПА

«Несмотря на то что большая часть России находится в Азии, российский менталитет ближе к западному, в том числе – подход к бизнесу», – считает Ольга Шарыгина.

Эксперт пояснила, что, в отличие от западных бизнесменов, азиатские очень долго принимают решение о заключении сделки. «У них долгий процесс принятия решений и переговоров, сложнее алгоритм достижения обоюдодобных условий», – говорит она.

Андрей Амосов добавил, что азиат-

ские инвесторы часто рассчитывают на государственную поддержку своих проектов, а также предпочитают работать через локального партнера, чтобы минимизировать риски.

Николай Антонов отметил склонность азиатов, и особенно китайцев, к «коллективизму». «У них распространены соинвестиции, причем очень большими группами инвесторов. При этом они активно друг с другом общаются, советуются и принимают решения только вместе. И не важно, кто из них инвестор-мажоритарий, а кто миноритарий», – рассказывает он.

По данным JLL, в первую очередь, азиатским инвесторам интересна коммерческая недвижимость: офисы и гостиницы. Впрочем, они также интересуются уникальными жилыми проектами, историческими зданиями и объектами с уникальной архитектурой.

«Азиатским инвесторам очень интересны торговые и торгово-выставочные проекты, так как у них есть своя огромная база товаров, которые надо сбывать. Китайцам интересны любые проекты, которые могут помочь загрузить производственные линии в своей стране. Также им интересны проекты в недвижимости», – отметил Николай Антонов.

Ольга Шарыгина добавила, что азиаты интересуются и производственными площадками: «В связи с этим можно ожидать интерес к складским объектам».

## ВЛАСТИ СТАВЯТ НА АЗИЮ

Если у игроков строительного рынка есть выбор, с кем сотрудничать, то у региональных властей его, по сути, нет, ибо игнорировать политическую ситуацию они просто не могут. Видимо, в связи с этим Смольный активизировал работу, направленную на привлечение азиатских инвесторов.

Во время своего октябрьского визита в Южную Корею вице-губернатор Игорь Албин встретился с руководством концерна Hyundai MotorStudio Goyang, который уже построил в Петербурге завод полного цикла по выпуску своих

автомобилей. Чиновник заверил инвесторов, что Петербург заинтересован в развитии и расширении деятельности компании в Северной столице. В частности, Смольный поддерживает идею строительства завода HMG по выпуску автомобильных двигателей.

«Мы заинтересованы в дальнейшем укреплении взаимодействия в сфере автомобилестроения. Со своей стороны правительство города готово профинансировать инженерную подготовку территории под новый завод, оказать помощь в получении всей необходимой разрешительной документации и содействии в федеральных органах власти для получения специальных инвестиционных условий. Будем благодарны, если реализация этого проекта начнется в ближайшее время в Петербурге», – сообщил Игорь Албин.

Руководство HMG признает, что опыт работы в Петербурге был для них удачным, однако они еще не решили, строить ли новый завод.

О развороте лицом к Востоку говорит и интерес к азиатской градостроительной практике. В частности, Петербургская архитектурная ассоциация Андрея Литвинова совместно с Plaza Lotus Group разработала два проекта, ориентированные именно на азиатских инвесторов: реконструкция Обводного канала, основанная на удачном опыте восстановления ручья Чхонгечхон в Сеуле, а также проект жилого и делового квартала, основанный на корейских традициях градостроительства.

Однако Андрей Амосов призвал не возлагать все надежды на азиатских инвесторов: «В России любят ждать спасение с одной стороны. Владельцы офисов ждали Газпрома, который придет в Петербург и арендует все офисы по высокой цене. Теперь же ждут азиатских инвесторов». По его мнению, важно сохранять и налаженные бизнес-контакты с западными партнерами, а также создавать условия, при которых вложения в России будут интересны представителям разных стран.

## НОВОСТИ

### СДАН ДЕТСАД В ЖК «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»

Госстройнадзор выдал Setl City разрешение на ввод в эксплуатацию детского сада в ЖК «Солнечный город».

Детский сад на 220 мест возвели в Сосновой Поляне, по адресу: пр. Ветеранов, д. 167, корп. 6, стр. 1. Он оснащен бассейном, помещениями для физкультурных групповых занятий, музыкальным классом, полностью оборудованным пищеблоком. Благоустроена дворовая территория, обустроен детский городок, высажены кустарники. Всего на территории ЖК «Солнечный город» площадью 185 га будет возведено около 1,4 млн кв. м жилья комфорт-класса, а также 18 многоэтажных паркингов, 11 детских садов, четыре школы, две взрослых и две детских поликлиники, спорткомплекс и объекты торгово-сервисной инфраструктуры.

### ТРИ ДОМА В ЖК «ОЛИМП» И ЖК «РАДУЖНЫЙ» ВВЕДУТ ДО КОНЦА ГОДА

Три дома в проблемных жилых комплексах «Олимп» и «Радужный» будут введены до конца 2017 года. Об этом сообщил генеральный директор «ГлавСтройКомплекса» Николай Пасяда после встречи с губернатором Ленобласти Александром Дрозденко. «Дом 4.1 в ЖК «Олимп» и корпуса 6.1 и 6.6 ЖК «Радужный» будут сданы до конца года. Социальные обязательства по строительству школ, детских садов и дорог будут выполнены, но в следующем году», – сообщил Николай Пасяда. Напомним, власти Ленобласти отказывались вводить в эксплуатацию готовые дома в ЖК «Олимп» и ЖК «Радужный» из-за неисполнения застройщиком требований о строительстве социальной и дорожной инфраструктуры. В свою очередь «ГлавСтройКомплекс» не отказывался от взятых на себя обязательств, однако не был готов ввести в эксплуатацию школу на 1200 человек и детский сад сразу после сдачи первого дома.

### «ГРУППА ЛСР» ЗАПУСКАЕТ НОВЫЙ ПРОЕКТ

«Группа ЛСР» открыла продажу квартир в новом проекте комфорт-класса – ЖК «Звездный дуэт» в Московском районе Санкт-Петербурга.

Комплекс, включающий два отдельно стоящих дома, расположится на пр. Космонавтов вблизи квартала, сформированного «Группой ЛСР», в непосредственной близости от ЖК «Квартет».

Площадь участков, на которых будет построен комплекс, составляет 0,93 га и 1,5 га. На первом участке построят дом площадью около 24 тыс. кв. м, в котором запроектировано 348 квартир от 34 кв. м до 76 кв. м. В нем предусмотрен полуподземный паркинг на 87 машино-мест. Второй дом, площадь которого составит почти 51 тыс. кв. м, будет рассчитан на 723 квартиры площадью от 36 кв. м до 71 кв. м. Под коммерческие помещения отведено около 500 кв. м. В полуподземном паркинге запроектировано 170 машино-мест.

Прилегающая территория будет благоустроена и озеленена, появятся спортивная и детская площадки, велопарковка, зоны отдыха, пешеходные дорожки. Ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2020 года.

## ТЕНДЕНЦИИ

# ЖИЛЬЕ СЕГМЕНТА МАСС-МАРКЕТ: ТРЕНДЫ-2017

Вера Фролова, Михаил Добрецов

**2017 год еще не закончился, однако уже можно подвести итоги в отношении трендов, которые оказывали наиболее существенное влияние на первичный рынок жилой недвижимости сегмента масс-маркет. Тем более что, по мнению экспертов, эти тенденции сохранят свою актуальность и в будущем году.**

## ИПОТЕКА ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

По единодушному мнению всех экспертов, опрошенных газетой «Кто строит в Петербурге», главным фактором, оказывавшим влияние на рынок, было падение ставок на ипотечные кредиты.

По данным АИЖК, за январь-октябрь 2017 года в РФ выдано более 813 тыс. ипотечных кредитов на сумму около 1,5 трлн рублей. Это на 21% больше, чем за аналогичный период 2016 года в количественном выражении и на 30% – в денежном. Общий объем выдачи ипотеки за 10 месяцев этого года превысил итог всего прошлого.

Такие результаты стали прямым следствием улучшения условий кредитования граждан. По кредитам на новостройки средняя ставка выдачи в октябре составила 9,81% (снижение на 1,81 п. п. к октябрю 2016 года; напомним, в этот период еще действовала программа госсубсидирования ставок) годовых.

«Безусловно, основным трендом стала ипотека по привлекательным ставкам. Если в прошлом году 57% сделок на первичном рынке Петербурга и пригородной зоны было с участием ипотеки, то сейчас эта цифра достигла 63%», – отмечает руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.

О том же говорит и директор по продажам «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая. «Снижение доходов населения компенсировала недорогая ипотека, которая обеспечивает сегодня основной объем сделок на рынке – до 65%», – отмечает она.

«Итоговый рост выдачи ипотеки по этому году составит 10–12%», – прогнозирует руководитель отдела ипотеки Петербургского филиала ВТБ 24 Татьяна Хоботова. По ее мнению, рост сохранится и в 2018 году.

Новая инициатива президента России Владимира Путина, предложившего субсидировать ипотеку до 6% для семей, у которых родился второй или третий ребенок, поддержит этот тренд и в перспективе.

«Государство, субсидируя ипотечную ставку, облегчает затраты населения на обслуживание кредита. Семьи будут сами отвечать за возврат кредита, но проценты по нему будут заметно ниже. По сравнению с предоставлением различных субсидий на покупку жилья такая мера дешевле и эффективнее для бюджета. В целом ее внедрение, с одной стороны, будет способствовать увеличению рождаемости и простимулирует направление дополнительных средств на рынок готового и строящегося жилья. С другой – помощь будет очень «точечной» и распределится по понятным, очевидным критериям. Такой подход не приведет к резкому притоку дополнительных средств и новым перекосям, он просто поддержит рынок ипотеки, обеспечив некоторый рост», – отмечает генеральный директор «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов.



## СПРОС, СКОРЕЕ, ЖИВ

Второй базовый фактор, проистекающий из первого, – сохранение спроса на достаточном для функционирования рынка уровне. «По нашим прогнозам, в Петербурге и пригородной зоне в 2017 году будет продано порядка 4,2 миллиона квадратных метров. Это несколько больше, чем в 2016 году. В последние пять лет, за исключением ажиотажного 2014 года, показатель спроса как раз находится вокруг отметки 4 миллиона квадратных метров, что говорит о стабильности интереса покупателей к новостройкам», – рассказывает Ольга Трошева.

При этом нужно отметить, что спрос заметно тормозится снижением покупательной способности граждан. Генеральный директор СК «Красная стрела» Николай Урусов считает, что улучшение условий ипотечного кредитования фактически лишь удерживает спрос от падения.

«Снижение ставки на 1–3 процентных пункта, безусловно, делает ипотеку доступнее, но не приводит к существенному увеличению продаж. Люди, которые могли и были готовы приобрести жилье, уже сделали это в текущем году или совершат сделку в ближайшие месяцы. Таким образом, смягчение ситуации с ипотечным кредитованием, скорее, поддерживает стабильный спрос на новостройки на фоне экономического спада, но не приводит к его росту», – говорит он.

Тем не менее Ольга Трошева считает, что, если не случится никаких потрясений в стране, то спрос сохранится как раз на уровне последних пяти лет.

## ЦЕНЫ ПО СТОЙКЕ СМІРНО

Отсюда проистекает следующий тренд – продолжающие стоять цены.

По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», средняя цена ква-

драта в Петербурге сейчас составляет 124,4 тыс. рублей, что на 2,5% больше, чем годом ранее (121,4 тыс.); в заКАДье – 74,2 тыс. рублей (+1,5%).

«Месячные изменения средней цены в 1–2%, наблюдавшиеся в течение года, не носят трендового характера, а касаются лишь событий рынка. По мере роста строительной готовности застройщики поднимают стоимость своего жилья. Вывод на рынок новых объектов на стадии котлована по низким ценам снижает средний ценник», – рассказывает Ольга Трошева.

По ее прогнозу, цены в 2018 году будут расти в пределах инфляции, а она официально прогнозируется небольшой. «Цены будут расти только в связи с ростом строительной готовности объектов», – соглашается Юлия Ружицкая.

Более оптимистично настроен заместитель генерального директора СК «ЛенРусСтрой» Максим Жабин. По его словам, проекты в заКАДье имеют очень низкую маржинальность, и при стабильном развитии рынка цены должны начать движение вверх.

Генеральный директор Knight Frank St.Petersburg Николай Пашков тоже склонен полагать, что рост будет, но по другой причине. Он считает, что к этому приведет сокращение объема предложения, вызванное новациями в законодательстве, на фоне улучшения условий ипотечного кредитования.

## ДОРОГУ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ

Еще одним важным трендом стал высокий интерес застройщиков к участкам под редевелопмент. «Наиболее привлекательные территории и участки в пригородной зоне Ленобласти уже развиваются, более отдаленные от города зоны не столь интересны покупателю,

а значит, и девелоперам», – отмечает Ольга Трошева.

«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 словам Ольги Трошевой, сегодня каждая третья сделка заключается с квартирой, которая строится в рамках проекта редевелопмента. «Этот тренд сохранится, такие проекты будут развиваться еще более активно», – считает она.

По прогнозу аналитиков Colliers International, 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.

## ХОЧЕТСЯ КОМФОРТА

Эксперты уже несколько лет констатируют факт, что сегодня главным на рынке недвижимости является покупатель, а не продавец. В связи с этим требования к жилым проектам значительно выросли.

«Многие покупатели недвижимости уже успели пожить в квартирах эконом-класса или учли негативный опыт своих знакомых. В итоге спрос на жилье комфорт- и бизнес-класса растет», – сообщила директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании RBI Вера Сережина.

Директор по маркетингу и рекламе УК «Новоселье» Алексей Муравьев отметил, что требования к качеству жилья возрастают, а клиенты стали меньше обращать внимания на некогда очень популярные студии. «В ипотеку выгоднее брать квартиры побольше», – поясняет он.

Юлия Ружицкая не полностью согласна с этим мнением и считает, что интерес к малогабаритным квартирам сохраняется. «Покупательная способность пока не позволяет гражданам массово приобретать недвижимость большего метража. В то же время интерес к небольшим двухкомнатным и трехкомнатным квартирам остается на хорошем уровне», – отмечает она.

Также эксперты фиксируют продолжающийся рост популярности квартир с полной чистовой отделкой. «Наших клиентов все чаще интересуют квартиры, куда можно сразу же въехать и жить. Кроме того, расходы на ремонт в таком случае входят в ипотечный кредит, что опять же многих привлекает», – сообщил Алексей Муравьев. «Тенденция роста новостроек с отделкой в ближайшее время сохранится», – уверена Юлия Ружицкая.

## ЗА КАД И ОБРАТНО?

Эксперты отмечают, что многие покупатели сместили фокус интереса в сторону города. По данным КЦ «Петербургская Недвижимость», спрос на жилье за КАД с пиковых значений 37–38% несколько сократился – до 32–33%.

В то же время финансовое положение многих граждан не позволяет им приобретать жилье в городской черте. Поэтому, несмотря ни на что, спрос в заКАДье остается на стабильно высоком уровне. «Популярны как объекты в городе, так и в пригородной зоне. Так, в области объем продаж стабильно находится на уровне 300–400 квадратов в квартал. Самой популярной зоной по-прежнему остается Мурино – именно там заключается самое большое число сделок», – рассказывает Ольга Трошева.

А вот Максим Жабин полагает, что покупатели вскоре вернуться за КАД. «Проекты комплексного освоения территорий никто не отменял. А именно в них самое дешевое жилье. Кроме того, если раньше покупатель стремился в город за инфраструктурой, то теперь проекты в пригородах уже в достаточной мере стали обеспечиваться социалкой и всем необходимым», – говорит эксперт.

Также он отмечает, что переезд за город промышленных предприятий все лучше обеспечивает население новых микрорайонов на границе Петербурга рабочими местами. «Земли в городе не бесконечны. Жилье в проектах редевелопмента существенно дороже предлагаемого в Ленобласти. Так что и покупатели, и застройщики сохраняют интерес к этим локациям», – заключает Максим Жабин.

## TRANСПОРТ

# ПЕТЕРБУРГ ВОЗЬМУТ В ЖЕЛЕЗНОЕ КОЛЬЦО?

Мария Мельникова

**Идея бороться с пробками не автомобильными дорогами, а железными – не новая. Концепция строительства единого железнодорожного кольца, которое пройдет не только в Санкт-Петербурге, но и в Ленобласти, обсуждается уже несколько лет. Газета «Кто строит в Петербурге» выяснила у экспертов, насколько инициатива может улучшить транспортную ситуацию.**



## НЕ КОЛЬЦО, А ПОЛУКОЛЬЦО

На данный момент в правительстве Петербурга обсуждается проект «Внутригородское железнодорожное полукольцо», в рамках которого рельсовое сообщение соединит девять районов города, где проживают 1,7 млн человек. В настоящее время рассматривается вариант трассировки от перспективного жилого района Юнтолово через Лахту, Старую Деревню, Кушелевку, Пискаревку, Ладожский вокзал, Волковскую, Электросилу до Сосновой Поляны. Протяженность предлагаемой трассы составит ориентировочно 53 км.

Чиновники намерены максимально использовать имеющиеся пути ОАО «РЖД», а также построить 24 транспортно-пересадочных узла разных уровней с возможностью пересадки на 5 линий метрополитена. В результате общий объем вновь укладываемых и реконструируемых железнодорожных путей предварительно оценивается примерно в 100 км, а количество новых и реконструируемых путепроводных развязок – около 30. Общая площадь зоны влияния проекта оценивается в 150 кв. км, т.е. порядка 10% территории Санкт-Петербурга.

«Более подробно и детально вопрос трассировки может быть определен только после проведения работ по подготовке предпроектной документации», – пояснили в Комитете по транспорту Смольного.

К идее создания железнодорожного кольца положительно относятся и в Ленобласти. В частности, заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин говорил, что область готова участвовать в реализации масштабного

железнодорожного проекта. «Мы ищем новые решения для развития транспортной системы. Например, железнодорожное кольцо, которое могло бы пройти не только по территории Петербурга, но и области», – заявил он.

Начальник управления по транспорту Ленобласти Павел Постовалов уверен, что железнодорожная инфраструктура двух регионов должна развиваться вместе. «Конкретики по кольцу пока нет, но принципиально мы должны дать возможность людям перемещаться по нашей агломерации с минимумом пересадок и с минимальным задействованием автотранспорта в черте плотной городской застройки. **Вопрос стоимости строительства железнодорожных соединений тоже имеет решающее значение**», – считает чиновник.

## ЭКОНОМИЯ НА РЕЛЬСАХ

Причины интереса к развитию железнодорожного сообщения очевидны. Все эксперты сошлись во мнении, что оно значительно безопаснее и экологичнее автомобильного транспорта. Кроме того, и в городе, и в области уже имеются готовые пути, которые либо не используются, либо задействованы не в полной мере для пассажирских перевозок. Таким образом, запустив эти резервы, власти надеются сэкономить.

Павел Постовалов напомнил, что, по расчетам Дирекции по развитию транспортной системы города и области, в 2014 году на строительство линии скоростного трамвая Петербург – Сертолово требовалось около 16,5 млрд рублей. В то время как стоимость реконструкции линии Левашово – Сертолово и органи-

зации пригородного железнодорожного сообщения с Финляндским вокзалом составляла 4,5 млрд.

Транспортный инженер, эксперт лаборатории «Оптимальные транспортные системы» НИУ ИТМО Дмитрий Баранов отмечает, что рельсы рельсам рознь. «Железная дорога – это очень мощный транспорт, у него огромная провозная способность. И хотя ее строительство и эксплуатация – это довольно дорого и сложно, в пересчете на перевоз одного пассажира устройство железнодорожных путей дешевле дорог и метро», – говорит он.

Однако таких же показателей можно достичь с помощью легкого рельсового транспорта, для которого не требуется устройство полотна для тяжелых подвижных составов. «Такой транспорт развивать дешевле. При этом в мире есть примеры совмещения таких решений, когда поездка ЛРТ (вагоны трамвайного типа) ездят по железным дорогам вместе с тяжелыми поездами. Хотя в наших условиях это вряд ли возможно в ближайшее время», – отмечает Дмитрий Баранов.

## ПРОБКИ БОЛЬШЕ НЕ ПРОБЛЕМА?

Еще одним плюсом железнодорожного сообщения является его «беспробочность». Павел Постовалов отметил, что уже существуют железнодорожные пути, которые доходят до центра Петербурга, например, к Финляндскому вокзалу, что позволяет пассажирам добраться не только до города, но и до станций метро.

«В городе нет проблемы пробок. Есть проблема неудобного и психологически

некомфортного транспорта», – считает эксперт из межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Валдин.

Он отмечает, что при соблюдении ряда параметров электрички смогут успешно конкурировать с автомобильным транспортом. «Если внутригородское сообщение будет организовано с небольшими интервалами или хотя бы понятным «тактом», например, четко каждые 20 минут; если будут действовать единые тарифы; если скорость движения поездов в городской черте будет психологически комфортной; если доступ к платформам будет удобным, то железнодорожные перевозки станут популярными», – полагает он.

Дмитрий Баранов считает, что развитие железнодорожного сообщения сможет решить проблемы с пробками, но только на границах города и области. «Для внутригородских перевозок расширять его имеет смысл, только если другие виды транспорта уже не справляются», – отмечает эксперт.

В связи с этим, добавляет он, **железнодорожное кольцо будет эффективным только при условии развития и иной транспортной инфраструктуры**, а также при организации системы удобных пересадок. «Пока у нас городская транспортная схема очень плохо увязана с железнодорожной сетью. Большинство линий окружены депрессивными промзонами. Без переориентации развития этих зон, без улучшения их транспортной доступности для обычного наземного транспорта железнодорожные ветки не будут востребованы», – подчеркнул Дмитрий Баранов.

## НОВОСТИ

### РАЗРАБОТАНА КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЖК «САМОЦВЕТЫ»

Группа «Эталон» разработала концепцию благоустройства ЖК «Самоцветы», строящегося на Васильевском острове.

Композиционным центром территории станет площадь, которая будет оформлена в виде часов. Роль циферблата выполнят скамейки и светильники индивидуального дизайна, а роль стрелки – зонты. Во дворе разместятся необычные развивающие модули. Концепция благоустройства выполнена архитектурной мастерской «ЛЕС».

«Сегодня многие свои объекты мы строим, опираясь на концепцию «экология жизни». В понятие «экология жизни» мы вкладываем соответствие жилого комплекса характеристикам комфорта, безопасности, экологичности, энергоэффективности и эстетики», – отметил первый вице-президент Группы «Эталон» Дмитрий Кашинский.

ЖК «Самоцветы» возводится на пересечении Уральской ул. и наб. реки Смоленки. Объект будет состоять из четырех 10-этажных многоквартирных домов, три из которых уже введены в эксплуатацию. Помимо этого, компания намерена построить детский сад и несколько подземных парковок. Полностью ЖК будет достроен в 2018 году.

### НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ ПОСТРОЯТ ЖК БИЗНЕС-КЛАССА

«Базис-СПб» (корпорация «Базис А») построит второй ЖК в Санкт-Петербурге на пересечении 24-й линии В.О. и Среднего пр.

Проект, который будет реализован на участке 0,8 га, получил название NEVA-NEVA. Комплекс будет представлять собой 9-этажный дом в стиле европейского неомодернизма общей площадью 36,2 тыс. кв. м. В нем запроектировано 278 квартир площадью от 30 до 130 кв. Более 2 тыс. кв. м на первых этажах отдадут под коммерческую недвижимость. Проект также включает в себя обогреваемый подземный паркинг на 220 машино-мест.

Объем инвестиций оценивается в 2,5 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию намечен на 2020 год.

### ЗАВЕРШЕНО СТРОИТЕЛЬСТВО ЖК OSTROV

«Строительный трест» завершил строительство ЖК Ostrov, который расположен на Петровском острове в Петербурге.

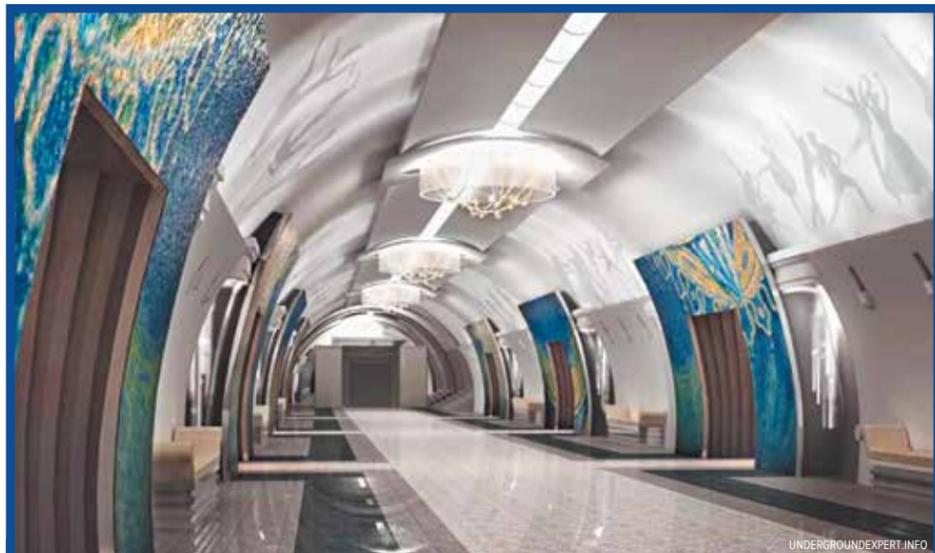
Служба госстройнадзора выдала компании заключение о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации. Следующий этап – получение разрешения на ввод в эксплуатацию.

Жилой комплекс бизнес-класса Ostrov представляет собой кирпичное 9–10-этажное здание, обращенное фасадом к набережной реки Ждановки. В составе жилого комплекса предусмотрено 404 квартиры – от двух до пяти комнат площадью от 56 до 173 кв. м. Предусмотрен теплый подземный паркинг на 380 мест. Детский сад на 75 мест расположится на первом этаже дома.

ОБЗОР

Конец года – традиционное время подведения итогов. Редакция газеты «Кто строит в Петербурге» составила небольшой обзор наиболее интересных проектов, реализованных или реализующихся в этом году в исторической части города.

# ЦЕНТР ГОРОДА: ЧТО НОВЕНЬКОГО

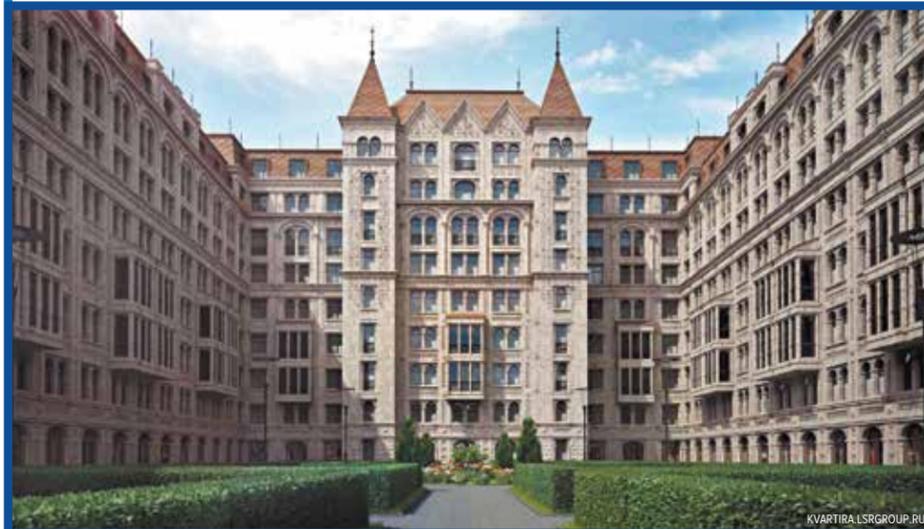


### СТАНЦИЯ МЕТРО «ТЕАТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ»

Новая станция оранжевой ветки петербургского метрополитена начнет работать в 2019 году. У вестибюля «Театральной площади» будет два выхода: к Мариинскому театру и Консерватории, а также на месте Дома быта на углу улицы Декабристов и Лермонтовского проспекта. Станция существенно улучшит транспортную доступность района.

### ЖК «РУССКИЙ ДОМ»

Элитный комплекс в Басковом переулке планируется сдать во втором квартале 2018 года. Автором проекта в стиле a la Russe стала мастерская Евгения Герасимова. Дома со шпилями будут иметь высоту от 5 до 9 этажей. В комплексе спроектировано 395 квартир площадью от 52 до 265 кв. м. Под землей расположится паркинг на 519 машино-мест. Фасады комплекса украсят натуральным светлым камнем с орнаментом.



### КЛУБНЫЙ ДОМ «ЩЕДРИН»

Завершено строительство клубного дома «Щедрин». Элитный 6–9-этажный комплекс стилизован под архитектуру Петербурга начала XX века и выполнен в стиле северного модерна. Фасад облицован натуральным камнем, украшен эркерами и пиллястрами. В комплексе всего 70 квартир площадью от 57 до 147 кв. м. Под домом расположен подземный паркинг на 52 машино-места.

### МУЗЕЙНЫЙ КОМПЛЕКС РЖД

Торжественное открытие состоялось 30 октября 2017 года. Это не просто музей, а один из крупнейших музейных комплексов железных дорог во всем мире. Он занимает 50 тыс. кв. м. Комплекс состоит из двух корпусов: старого паровозного депо и современного здания. Стеклопанельная галерея с подвесным мостом объединяет их в единое пространство. При этом РЖД надеется, что проект будет не только музеем железнодорожного развития, но и центром развлечений для горожан и туристов.



### ТЮРЬМА «БУТЫЛКА» НА НОВОЙ ГОЛЛАНДИИ

В конце июля 2017 года на территории Новой Голландии открылся третий по счету исторический объект – тюрьма «Буылка». Это трехэтажное кольцеобразное строение общей площадью 6 тыс. кв. м, построенное в 1828 году. Из-за нетипичной формы здания реконструкция длилась около двух лет. В результате «Буылка» стала центром острова, который объединил проекты в области дизайна, моды, гастрономии и спорта.

### «НИКОЛЬСКИЕ РЯДЫ»

Проект предполагает восстановление исторического здания бывшего Никольского рынка общей площадью 33 тыс. кв. м, расположенного в центре Санкт-Петербурга, и его дальнейшее приспособление под современное использование в качестве многофункционального гостиничного комплекса (гостиница класса «три звезды» и хостел), который будет предоставлять услуги под ведущими международными брендами Holiday Inn Express и Meininger.



# ВАДИМ ЕРМИЛОВ: «НА 2018 ГОД У НАС ЗАПЛАНИРОВАН ВВОД РЯДА ВАЖНЫХ ОБЪЕКТОВ»



Михаил Кулыбин

**Динамичное развитие Санкт-Петербурга, Ленобласти и Северо-Западного федерального округа в целом невозможно без модернизации дорожно-транспортной инфраструктуры. Приграничное положение делает эту задачу особенно актуальной. Об итогах 2017 года, планах на 2018-й и более отдаленную перспективу газете «Кто строит в Петербурге» рассказал начальник ФКУ «Управление федеральных автомобильных дорог «Северо-Запад» им. Н.В. Смирнова Федерального дорожного агентства» Вадим Ермилов.**

– Вадим Александрович, конец 2017 года ознаменовался вводом очередей в составе ряда крупных проектов, реализуемых Управлением в Ленобласти. Расскажите, пожалуйста, об этих объектах.

– В октябре было открыто движение на трех объектах, значимых не только для Ленобласти, но и для других регионов Северо-Западного федерального округа. 14 октября 2017 года, накануне Дня работника дорожного хозяйства, мы открыли рабочее движение по участку обхода Гатчины на трассе Р-23 и участку автодороги А-121 «Сортавала», а в конце месяца – по последнему участку подъезда к морскому торговому порту Усть-Луга.

Реконструкция участка трассы Р-23 (Санкт-Петербург – Псков – граница с Белоруссией) с 31-го по 54-й километр стартовала в 2014 году. В этом году, на год раньше первоначального плана, завершён первый этап работ. Открыто движение

на участке нового строительства протяженностью 12,4 километра от деревни Дони до примыкания к существующему обходу Гатчины.

В составе этого объекта построены три транспортных развязки, четыре путепровода, один мост, два надземных пешеходных перехода. Автомобильная дорога теперь соответствует I-V категории и имеет шесть полос движения. Учитывая высокую социальную значимость объекта, в открытии движения принимал участие президент России Владимир Путин.

Строительство данного участка трассы Р-23 позволило нам ликвидировать сужение автомобильной дороги с шести до двух полос у деревни Дони. Это «бутылочное горлышко» долгое время являлось местом постоянных транспортных заторов и в целом было одной из самых проблемных точек на сети федеральных автомобильных дорог

Ленобласти. С открытием движения здесь улучшена транспортная доступность Гатчины и ближайших населенных пунктов, повышен уровень комфорта и безопасности грузовых и пассажирских перевозок.

Работы на этом объекте продолжаются. Второй этап предполагает реконструкцию участка протяженностью 14,2 километра, от существующего обхода Гатчины до населенного пункта Большие Колпаны. Там проектом также предусмотрено расширение дороги до трех полос в каждую сторону. По условиям госконтракта второй этап работ должен быть завершён в 2020 году. Однако здесь мы также планируем запустить движение досрочно – в 2019 году.

Второй открытым в этот день объект – это участок трассы «Сортавала». Работы на нем выполнены в рамках проекта строительства автомобильной дороги А-121 на участке с 57-го по 81-й километр. Пока открыто рабочее движение на 14-километровом участке по постоянной схеме организации дорожного движения – по четырем полосам от поселка Сосново до развязки с подъездом к поселку Пчелино, и на километровом участке по временной схеме – по двум полосам от развязки с подъездом к Пчелино до развязки со старым направлением трассы «Сортавала».

Работы подрядчик здесь завершил на два года раньше срока. В составе объекта построены две транспортные развязки, три путепровода, две эстакады, одно арочное сооружение, два моста, один надземный пешеходный переход. Построенная автомобильная дорога соответствует I-V категории.

После открытия движения мы уже получили немало положительных отзывов от автолюбителей, которые регулярно пользуются этим маршрутом. Строительство нового участка «Сортавалы» позволяет нам не просто повысить уровень комфортности, но сократить время в пути. В связи с тем, что территория Приозерского района Ленобласти – это одна из наиболее важных рекреационных зон в регионе, строительство дороги в целом позитивно повлияет на инвестиционную привлекательность субъекта.

Движение на подъезде к порту Усть-Луга от федеральной трассы А-180 «Нарва» с 40-го по 52-й километр мы открыли 31 октября 2017 года. Здесь построено новое направление автодороги протяженностью 6,9 километра, от пересечения с Северной дорогой до деревни Ручьи. Дорога соответствует II категории и имеет две полосы движения. Этот участок является завершающим этапом строительства и реконструкции подъездной дороги в рамках реализации комплексного инвестиционного проекта «Развитие МТП «Усть-Луга» и прилегающих территорий», который включен в перечень приоритетных в СЗФО.

С открытием движения на этом участке грузовые потоки порта получили удобный и безопасный выход на сеть федеральных автомобильных дорог общего пользования, по которым доставляются грузы в направлении стран Балтии и центральных регионов России. Созданная качественная инфраструктура положительно отразится на логистике, позволит увеличить внутренний региональный товарооборот России, укрепить инвестиционный потенциал регионов Северо-Запада.

– Какие планы у Управления на 2018 год? Какие объекты планируется ввести в будущем году?

– В 2018 году планируются к сдаче в эксплуатацию три объекта общей протяженностью 18,1 километра. По плану введем после реконструкции мост через реку Волхов протяженностью 1,9 километра на 122-м километре трассы Р-21 «Кола». В рамках этого проекта мы также завершим строительство двух транспортных развязок на пересечении с федеральной трассой А-114 Вологда – Тихвин – трасса Р-21 «Кола» и на пересечении с региональной дорогой 41 А-006 Зуево – Новая Ладога.

Досрочно планируется завершить реконструкцию трассы А-181 «Скандинавия». Это участок от пересечения с автомобильной дорогой Парголово – Симагино до населенного пункта Огоньки (от 52-го до 65-го километра). Первоначально ввод в эксплуатацию этого участка предусматривался в 2019 году. Автомобильная дорога будет расширена до шести полос движения.

Также с опережением графика мы планируем завершить работы еще на одном отрезке автомобильной дороги А-121 «Сортавала». Здесь мы откроем четырехполосный участок строительства и реконструкции протяженностью 3,4 километра, включая мостовой переход через Вуоксу. Изначально ввод в эксплуатацию этого объекта планировался в 2019 году.

С 2018 года ФКУ Упрдор «Северо-Запад» приступит к реализации еще трех объектов общей протяженностью 18,8 километра. Это реконструкция Кольцевой автомобильной дороги Санкт-Петербурга на участке от станции Горская до Приозерского шоссе общей протяженностью 14,3 километра. Проектом предусмотрено расширение КАД до шести полос движения. Завершение работ запланировано на 2020 год.

Также начнется реконструкция трассы Р-21 «Кола» на участке с 51-го по 68-й километр – от садоводческого массива «Восход» до пересечения с дорогой 41 К-127 Шлиссельбург – Нижняя Шальдиха – Путилово – станция Назия. Отрезок дороги протяженностью 16,5 километра будет расширен до четырех полос движения. Также проектом предусмотрено строительство трех развязок. Окончание работ планируется в 2021 году.

Стартует реконструкция путепровода через железнодорожные пути (перегон Отрадное – Мюльпельте Октябрьской железной дороги) на 105-м километре трассы А-121 «Сортавала». С учетом подходов и путепровода длина реконструируемого участка составит 2,3 километра. Объект намечено сдать в 2019 году.

Кроме того, в 2018 году мы продолжим работы на уже начатых объектах. В августе этого года мы приступили к строительству участка трассы «Сортавала» на границе с Карелией со 131-го по 153-й километр. В рамках реализации этого проекта мы закроем последний 5-километровый грунтовый участок на сети федеральных трасс Северо-Запада. Завершение работ предусмотрено в 2019 году.

Продолжатся работы на участке трассы А-181 «Скандинавия» с 65-го по 100-й километр от Огоньков до Кирпичного. В этом году здесь началась подготовка территории строительства, основные работы планируется развернуть в 2018 году с завершением в 2022 году. Также будет продолжаться



ся реконструкция участка трассы Р-23 на обходе Гатчины, реконструкция автодороги А-180 «Нарва» с 31-го по 54-й километр – от границы Петербурга до пересечения с трассой А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо». Ввод этого объекта запланирован на 2020 год. Кроме того, мы продолжим вести реконструкцию путепровода через железнодорожные пути на 132-м километре «Санкт-Петербургского южного полукольца». Завершение работ намечено на 2019 год.

– Расскажите, пожалуйста, о перспективах бетонки. Будет ли на ее основе строиться КАД-2 Петербурга?

– На сегодняшний день статус федеральной автомобильной дороги имеет только южная часть бетонки – трасса А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо» Кировск – Мга – Гатчина – Большая Ижора.

Получено принципиальное согласие Федерального дорожного агентства на включение северного полукольца бетонки (дорога регионального значения 41 А-189 «Магистральная») в перечень федеральных трасс. Пока процедура передачи ее из собственности Ленобласти в федеральную не завершена.

Вариант трассы КАД-2 с использованием существующих участков бетонки на текущий момент является наиболее приоритетным.

– Глава Минстроя РФ Максим Соколов говорил, что вопрос с КАД-2 будет решен после 2020 года. Какие вообще варианты решения этого вопроса есть, помимо бетонки?

– Сроки реализации подобного рода объекта могут стать понятны уже только при проектировании дороги в случае принятия соответствующих положительных решений.

Говоря о выборе плана трассы КАД-2, следует принять во внимание, что трассировка входит в состав приоритетных задач так называемого вариантного проектирования при разработке проектной документации, от выбора которой зависит

экономическая эффективность проектного решения в целом. Однозначного ответа на этот вопрос на настоящий момент нет.

– Планируется ли перевод в федеральное подчинение других дорог в Ленобласти?

– В первом полугодии 2018 года, как я уже говорил, планируется передача из собственности Ленобласти в федеральное ведение северного полукольца бетонки – трассы «Магистральная». Наше управление имеет согласованный с администрацией Ленобласти план мероприятий по этому объекту. Кроме этого, проведена подготовительная работа к передаче с начала 2018 года в федеральное ведение дороги Лодейное Поле – Вытегра. Вместе с тем хочется подчеркнуть, что сроки передачи зависят в первую очередь от властей Ленобласти и Росимущества.

– Какие еще крупные проекты в ближайшее время намечаются к реализации Управлением как в Ленобласти, так и в целом на Северо-Западе?

– До 2020 года в Ленобласти мы планируем начать третий этап реконструкции северного участка КАД Петербурга от станции Горская до ЗСД общей протяженностью 11 километров. Также в планах Управления – реконструкция участка дороги А-120 «Санкт-Петербургское южное полукольцо» с 64-го по 106-й километр – между трассами Р-23 и М-10. Далее мы запланировали строительство развязок на трассе М-10 «Россия» – на 671-м (для организации транспортных потоков в направлении Колпино, Войсорово) и 672-м километрах (в Ям-Ижору).

Помимо этого, работы запланированы в Псковской области на трассе Р-23 Санкт-Петербург – Псков – граница с Белоруссией. Здесь намечено строительство транспортного обхода Пскова общей протяженностью 27 километров. А в Калининградской области на трассе А-229 Калининград – Черняховск – Нестеров – граница с Литвой планируется строительство обхода Черняховска общей протяженностью 37,5 километра.

ПРОБЛЕМА

# АНДРЕЙ СЕМЕНОВ: «ПЛОХО ПРОДУМАННЫЕ ЗАКОНЫ ПРИВОДЯТ К УДОРОЖАНИЮ ПРОДУКЦИИ»

Илья Ванов

**Ситуация в российской экономике, несмотря на наметившиеся признаки стабилизации, продолжает оставаться сложной. Это касается всех отраслей, в том числе и производства строительных материалов. Тем более печально, когда проблем добавляют плохо продуманные меры, предпринимаемые российскими властями. Об этом газете «Кто строит в Петербурге» рассказал Андрей Семенов, генеральный директор производителя железобетонных изделий – ООО «Перспектива».**

– Андрей Витальевич, с какими итогами ваша компания подходит к окончанию года? Чего удалось достичь? Какие были сложности?

– На сегодняшний день результаты работы нашего предприятия сопоставимы с прошлогодними, хотя в планах было увеличение товарооборота до 30 процентов.

Причин несколько – непредсказуемость рынка, скачки цен на металл (не такие, как в прошлом году, но тем не менее серьезно влияющие на экономику производства), проблемы с задержками выполнения обязательств по оплате готовой продукции (вплоть до судебных историй).

Особые сложности происходят из-за попыток соблюдения законодательства по нагрузке на ось в сочетании с фактическим вымогательством перевозчиков инертных материалов еще повысить тарифы на доставку песка и щебня. На сегодня стоимость инертных с доставкой уже выросла на 25–35 процентов по сравнению с началом года.

– Насколько мы знаем, у вашей компании довольно широкая география поставок. На какие объекты дорожного строительства вы поставляете свою продукцию?

– Поставка наших мостовых свай продолжается на строительство новой современной автодороги Москва – Санкт-Петербург. Максимальное расстояние доставки – более 500 км от Северной столицы. Впрочем, сейчас работы идут уже на седьмом и восьмом этапах реализации проекта, ближайших к Питеру. Кроме того, продукция нашего предприятия поставляется в Карелию, на Новоприозерское шоссе.

– С какими проблемами при этом вы сталкиваетесь?

– Анализ ситуации с очередным этапом усиления контроля за соблюдением требований по максимальной нагрузке на ось приводит только к одному выводу: изначально данный закон был плохо просчитан и продуман. В результате показатель допустимой массы транспортных средств был фактически определен, что называется, как «средняя температура по больнице». По сути дела, это именно средние цифры по европейским странам.

Никто не проанализировал существующий парк машин в России, а это в большинстве своем (исходя из моей практики и учитывая опыт в нашем бизнесе) четырех- и пятиосные автопоезда.

В других странах Европы оценка парка – это один из основных показателей, влияющих на допустимые весовые характеристики. И в итоге во многих странах установлены другие требования. Например, если у нас допустимая масса для четырехосных автопоездов – 36 тонн, то в Турции, Финляндии, Дании, Германии и еще некоторых странах – 38 тонн, а в Италии и Нидерландах – даже 40 тонн. Для пятиосных автопоездов у нас установлена норма – не более 40 тонн, а в Бельгии, Люксембурге, Белоруссии – 44 тонны, в Норвегии – 47 тонн, а в Нидерландах – и все 50!

Помимо этого, никто не потрудился оценить практику получения законных специальных разрешений на перегруз за дополнительную плату. У нас это сделать практически невозможно. А ведь этот вариант является наиболее отработанной и понятной практикой в большинстве стран, и к нему вполне готовы многие российские перевозчики. Полученные за официальный перегруз деньги пойдут в бюджет, а не «контролирующим» этот же перегруз органам. Такая схема принесла бы доход на порядок или два порядка больше, чем всем известная система «Платон».

Последствия жесткого применения существующих нормативных документов части контроля максимального веса грузового автотранспорта приведут к росту стоимости жилья, социальных объектов, автомобильных дорог и других объектов.

– Какие меры, на ваш взгляд, могли бы улучшить ситуацию в этой сфере?

– Необходим пересмотр приоритетов. Приоритетом изначально должно быть качество дорог, в том числе и с учетом возможности нести необходимые нашей экономике транспортно-весовые нагрузки, а потом уже поддержание их в необходимом рабочем состоянии.

Сейчас ситуация выглядит как попытка, ничего не совершенствуя, сохранить текущую ситуацию с дорогами, пытаться добиться минимального ухудшения их качества в ходе эксплуатации. Как это ни парадоксально звучит, но самым удобным вариантом для разработчиков закона было бы полное отсутствие грузового автотранспорта в стране – это обеспечило бы отсутствие не только сверхнормативных, но и нормативных нагрузок на трассы, что, безусловно, предотвратило бы их износ. Очень похоже, что цели и задачи разработчиков данного закона не совпадают с целями и задачами бизнеса.



PETROFF-SHOP.RU

## АРБИТРАЖ

# СДВИГ ПО ВРЕМЕНИ ЧЕРЕЗ СУД

Андрей Твердохлебов

**Закон запрещает значительно изменять условия выполнения госконтрактов, в том числе срок их исполнения. Но Фемида может помочь в освоении бюджетных средств. Правда, не каждому: требуется доказать, что нерасторопность – вина не исполнителя работ, а целиком на совести госзаказчика.**

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти решил, что ООО «С-Индустрия» – подрядчик работ по госзаказу на проектирование и строительство социального объекта – законно требует продления срока ввода в эксплуатацию.

По контракту от 23 декабря 2014 года компания обязалась разработать рабочую документацию и построить поликлинику по адресу: Московский пр., д. 141, лит. А. Срок исполнения – 22 августа 2017 года. Государственным заказчиком выступило Северо-Западное таможенное управление. Цена контракта составила 458 млн рублей.

Подрядчик, не укладываясь в контрактные сроки ввода, обратился в суд, указывая на существенные обстоятельства, мешающие исполнению работ. Только такая процедура позволяет сдвинуть дату сдачи без санкций и проведения нового конкурса.

Таковым «существенным обстоятельством» стала необходимость размещения рентгенологических аппаратов. В соответствии с СанПиН это можно сделать только на основании проекта, согласованного в Роспотребнадзоре. Однако такие работы в обязанности подрядчика по условиям контракта не входили, соответственно, обязанность по предоставлению необходимой документации лежала на заказчике.

В суде представитель таможенного управления подтвердил, что по запросу

подрядчика необходимая документация предоставлена не была «ввиду длительности процедуры разработки и согласования соответствующего проекта».

Суд признал, что в этих условиях «С-Индустрия» не по своей вине не смогла построить в договорный срок поликлинику. Арбитраж внес изменение в приложение к госконтракту, установив новый срок сдачи объекта – 31 марта 2018 года.

Генеральный директор юридической компании «Северо-Западный Правовой Альянс» Наталья Гузанова отмечает, что государственные контракты по общему правилу не предполагают изменения условий (ч. 2 ст. 34 Закона о госзакупках 44-ФЗ). Исключение составляют случаи, специально указанные в статьях 34 и 95 того же закона. Это, например, обстоятельства непреодолимой силы, изменение регулируемых цен и др.

«В данном случае разделю позицию истца и выбранный им способ защиты. Другого способа защититься от начисления штрафных санкций (при хорошем стечении обстоятельств) или перспективы попасть в реестр недобросовестных поставщиков (при плохом) у него не имелось», – считает Наталья Гузанова.

Старший юрист корпоративной и арбитражной практики юридической фирмы «Качкин и Партнеры» Ольга Дученко добавляет, что споры из-за сроков



выполнения работ по госконтрактам возникают очень часто. «Как правило, после того, как подрядчик приступает к выполнению работ, он обнаруживает, что переданная ему заказчиком документация содержит много ошибок, не все необходимые работы учтены в смете, требуются как дополнительные расходы, так и больше времени на исполнение контракта. Чаще всего такие проблемы возникают как раз по подрядным договорам», – говорит она.

Но в части споров по монтажу сложного медицинского оборудования практики не очень много. При этом и закон, и практика имеют некоторый перекос, и он явно не в пользу частной компании – исполнителя работ.

В большинстве случаев госзаказчик защищен гораздо лучше подрядчика, отмечает Ольга Дученко. По ее словам, суды руководствуются тем, что подрядчик до подписания контракта должен был изучить всю документацию, техническое задание. Если он согласился на выполнение работ на таких условиях и подписал договор, то должен исполнить контракт.

«На этом фоне достаточно редко встречаются ситуации, когда подрядчику по госконтракту удается изменить его условия в судебном порядке со ссылкой на существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Нечасто находят обстоятельства, которые стороны действительно не могли бы

предвидеть при заключении договора. Чаще всего перенос сроков в судебном порядке осуществляется при изменении условий, которые возникли вне зависимости от обеих сторон госконтракта (погодные условия, изменение нормативно-правовых актов, невыполнение муниципальными органами своих обязательств)», – говорит Ольга Дученко.

«Государственные контракты по монтажу сложного медицинского оборудования не являются особыми с точки зрения условий их заключения или коррекции», – обращает внимание Наталья Гузанова. А значит, выводы из данного дела могут быть полезны исполнителям госзаказов и в других сферах, считает он.

## НОВОСТИ

## САМОСТРОИ В СТРЕЛЬНЕ СНЕСУТ

Суд постановил снести объекты незаконного строительства на Нагорной улице в Стрельне.

Два собственника земельного участка на Нагорной ул., 33, решили построить два жилых дома и баню без соблюдения градостроительных норм и правил. Это нарушение выявила администрация Петродворцового района и обратилась в Госстройнадзор Санкт-Петербурга для дальнейшего рассмотрения дела и обращения в суд.

Жилые дома возводятся незаконно, без разрешения на строительство. Кроме этого, проекты не соответствуют нормам пожарной безопасности. При строительстве не учтены требования закона об озеленении участка. Помимо этого, в соответствии с законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 на участок распространяется действие охранной зоны ЗРЗ 2–14. Перед началом работ собственники должны были получить заключение КГИОП.

## «ЛЕНМОНТАЖ» ПРОИГРАЛ СУД

Компания «Ленмонтаж» нарушила требования природоохранного законодательства во время ремонта ограждения территории Университета имени Мечникова. Такое решение принял Красногвардейский районный суд.

Как сообщила пресс-служба Природоохранной прокуратуры Санкт-Петербурга, действия «Ленмонтажа» привели к повреждению 700 кв. м газона. Кроме этого, в зоне производства работ осуществлялось складирование грунта на газонах и движение строительной техники. При этом компания вела работы без необходимого поручочного билета.

По оценкам Природоохранной прокуратуры, размер ущерба, причиненного зеленому фонду города, составил более 850 тыс. рублей. Суд встал на сторону правоохранительных органов, поэтому компания должна будет возместить ущерб.

## СУД ПО «АСТАНЕ» СНОВА ПЕРЕНЕСЛИ

Куйбышевский районный суд отложил до 16 января 2018 года заседание по строительству многофункционального центра «Астана» на улице Савушкина, 112.

Как сообщил градозащитник Роман Шайхайдаров, суд перенес заседание по объективной причине: «Мы представили довольно объемные дополнения, их нужно изучить, поэтому решение суда справедливо». В дополнениях активистов напоминает, что срок действия постановления правительства о выделении участка под МФК «Астана» уже истек. «Это постановление действовало 48 месяцев, и данный срок

уже истек. И никакого автоматического продления договора здесь не может быть, так как девелоперы нарушали договор об оплате аренды», – сообщил Роман Шайхайдаров, напомнив, что Арбитражный суд недавно взыскал с компании около 21 млн рублей за аренду земельного участка, 3 млн из которых – пеня.

Напомним, Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» с 2007 года пытается начать возведение гостиничного комплекса с офисными помещениями. Проект должен быть реализован в рамках соглашения между правительством Петербурга и акиматом Астаны, которое было подписано в 2007 году. Главы городов договорились о строительстве ТД «Санкт-Петербург» в Астане и ТД «Астана» в Северной столице. Проект в Казахстане уже реализован.

## В ЖК «ЛОНДОН ПАРК» СНЯТ АРЕСТ С КВАРТИР, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ДОЛЬЩИКАМ

Федеральной службой судебных приставов снят арест с квартир, принадлежащих дольщикам ЖК «Лондон Парк», наложенный 14 июля 2017 года на квартиры в 1-м и 2-м корпусах.

Первые две башни ЖК «Лондон Парк» были введены в эксплуатацию и заселены весной этого года. Два других многосекционных дома сейчас готовятся к сдаче. Компания «Л1» получила все положительные

заключения от контролирующих и ресурсоснабжающих органов и подала документы на получение разрешения на ввод в эксплуатацию 3-го и 4-го многосекционных корпусов ЖК «Лондон Парк». Таким образом, до конца этого года вся первая очередь ЖК «Лондон Парк» будет введена в эксплуатацию.

## ГОРОД РАСТОРГНЕТ КОНТРАКТЫ С «ЭТС»

Совокупный объем претензий Комитета по строительству Петербурга к проектным организациям в 2017 году уже превысил 131 млн рублей. 19 госконтрактов на проектирование уже расторгнуто.

Наибольшее количество просроченных объектов у СК «ЭТС». Она задерживает сдачу документации по проекту школы напротив дома на Космонавтов, 58; школы и детсада на ул. Добровольцев, 8 и 18; по реконструкции Колледжа судостроения и прикладных технологий на Кронштадтской ул. и школы № 414 Красносельского района на Росийском бульваре.

В связи с этим вице-губернатор Игорь Албин поручил Комитету по строительству перейти к процедуре расторжения контрактов с этим подрядчиком, применить претензионно-исковые мероприятия и направить документы на включение «ЭТС» в реестр недобросовестных поставщиков услуг.

# СОСТОЯЛСЯ XV СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ ПЕТЕРБУРГА

**В Северной столице прошел XV Съезд строителей Санкт-Петербурга. Его участники подвели итоги уходящего года, определили планы на ближайшее будущее и наметили основные векторы развития строительной отрасли.**

В работе строительного форума приняли участие губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Игорь Албин, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, почетный президент Союза строительных объединений и организаций Александр Вахмистров, представители федеральных и городских органов власти, руководители строительных предприятий и организаций всех сегментов строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В своем выступлении губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко подвел строительные итоги уходящего года, поблагодарил строителей за их добросовестный труд и рассказал о шагах, которые городское правительство предпринимает в рамках поддержки строительной отрасли. Было отмечено, что по итогам 9 месяцев 2017 года Санкт-Петербург вошел в тройку лидеров по объему жилищного строительства в Российской Федерации, уступив лишь Московской области и Краснодарскому

краю. Наибольшее количество жилья построено в Приморском, Выборгском и Калининском районах города.

«Хочу также отметить, что в современных экономических условиях особую значимость приобретает деятельность общественных строительных организаций, — сказал в своем выступлении Георгий Полтавченко. — Только в режиме постоянного диалога бизнеса и власти можно эффективно решать задачи, стоящие перед строительным комплексом Санкт-Петербурга. В этой связи не могу не отметить активную и плодотворную деятельность Союза строительных объединений и организаций, в который входит большинство компаний, лидеров строительного рынка города. Все значимые профессиональные форумы, конференции, съезды, а также празднование Дня строителя организованы при непосредственном участии Союза».

Строители обсудили на Съезде задачи, которые стоят сегодня перед строительным комплексом Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Прежде всего, это вопросы реализации поправок к федеральным законам, регулирующим де-

ятельность строительной отрасли. Была поднята тема неплатежей по строительным подрядам, обсуждалось внедрение Единой системы строительного комплекса Санкт-Петербурга (ЕССК) и улучшение предпринимательского климата, а также создание ассоциации строителей по содействию развитию социальной инфраструктуры «Фонд социального участия».

В рамках Съезда были подведены итоги деятельности Союза строительных объединений и организаций в уходящем году и намечены планы на новый год. Продлены на два года полномочия президента Союза, вице-губернатора Санкт-Петербурга И.Н. Албина и исполнительного директора Союза О.А. Бритова.

Союз строительных объединений и организаций выражает благодарность компаниям, поддержавшим проведение Съезда: Ассоциации «Национальное объединение строителей», Группе «ЛСР», холдингу Setl City, группе компаний «МегаМейд», ассоциации «Управляющий холдинг «АДАМАНТ», компании «Эталон ЛенСпецСМУ», компаниям «Водоканал», «Пилон», «Монолитстрой», «Группа НК», СРО «Строите-



ли Петербурга», выставке строительной техники bauma CTT RUSSIA (Москва), научно-исследовательскому и проектному институту по жилищно-гражданскому строительству «ЛЕННИИПРОЕКТ» и Санкт-Петербургскому государственному автономному учреждению «Центр государственной экспертизы».

Съезд строителей поддержали ведущие средства массовой информации.

Генеральными информационными партнерами выступили газеты «Кто строит в Петербурге» и «Строительный Еженедельник». Стратегический партнер — журнал «СТО. Строительство. Технологии. Организация». Союз благодарит все средства массовой информации, поддержавшие проведение Съезда.

Подробнее о работе Съезда читайте в следующем выпуске «Союзных вестей».















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@primexpo.ru

Забронируйте стенд  
[worldbuild-spb.ru](http://worldbuild-spb.ru)



Фрукты в офисе

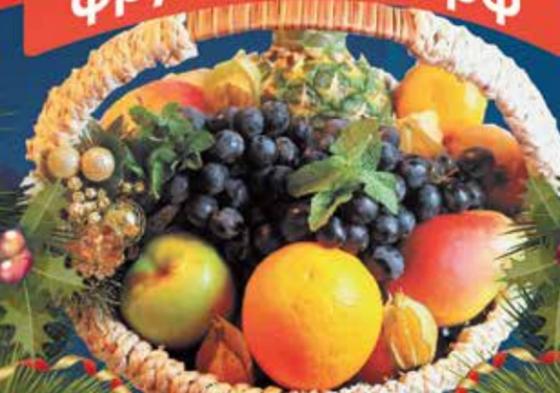
Что поможет создать неповторимую атмосферу зимних праздников?

Конечно же наши фрукты!

Фруктовая корзина - это эффектный и очень красивый подарок на Новый год. Запах мандаринов и еловых веток не оставит равнодушным никого. Ведь наши корзины с Фруктами всем по вкусу!

☎ +7 (812) 338-18-88

фруктывофис.рф





## СОЦОБЪЕКТЫ

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко посетил Мурино. В ходе заседания Совета новостроек он сообщил, что федеральное правительство подтвердило выделение средств региону на выкуп социальных объектов.

## в Петербурге Кто строит

11 декабря 2017 г. № 47 (554)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

Главный редактор: М. Н. Кулыбин

E-mail: editor@ktostruit.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@ktostruit.ru

Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostruit.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-7542

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 8.12.2017 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», «Проблема» публикуются на правах рекламы.

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

16\*

**ВНИМАНИЕ! 16 ДЕКАБРЯ** состоится автобусная экскурсия по строящимся объектам Санкт-Петербурга и ЛО. Подробности и запись по телефону **33-55555**.



**КВАРТИРА  
СО СКИДКОЙ  
МИЛЛИОН\***

**ГЛАВНОЕ  
УСПЕТЬ!**

\*Предложение действительно на 04.12.2017 при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении двухкомнатной квартиры общей площадью 68,19 м² в ЖК «Солнечный город». При условии 100% оплаты долевого взноса предоставляется скидка в размере 1 041 261 руб. от базовой стоимости квартиры. Базовая стоимость квартиры 6 941 742 руб. Количество квартир ограничено. ЖК «Солнечный город» расположен по адресу: СПб, пос. Стрельна, пр. Буденного, уч. 5, кадастровый номер ЗУ 78:40:0008501:3246. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте [www.sc-si.ru](http://www.sc-si.ru). Подробности предложения на сайте [www.3355555.ru](http://www.3355555.ru).

📍 «Девятино»  
Мурино  
ЖК GreenЛандия 2.  
Квартиры у метро.  
от 1 900 015 руб.

📍 «Рыбацкое»  
Советский пр., д. 32  
Квартиры с видом на Неву.  
Подземный паркинг.  
от 2 000 166 руб.

📍 «Комendantский пр.»  
ЖК «Чистое небо»  
Двор 1,5 км без машин.  
4 школы и 8 детских садов.  
от 2 150 003 руб.

📍 «Девятино»  
Мурино, GreenЛандия 2  
Квартиры с отделкой.  
Рассрочка 0% на 36 мес.  
1-к.кв. от 2 550 213 руб.

📍 «Лесная»  
Кондратьевский пр., д. 68  
Развитая инфраструктура.  
Собственная школа.  
от 2 600 007 руб.

📍 «Пр. Ветеранов»  
Петергофское ш.  
Малозатяжная застройка.  
Квартиры с отделкой.  
1-к.кв. от 2 700 040 руб.

📍 «Лесная»  
Кондратьевский пр., д. 68  
ЖК в новом квартале.  
Улучшенная отделка.  
1-к. кв. от 4 000 159 руб.

📍 «Ул. Дыбенко»  
Кудрово  
Рассрочка 0% на 36 мес.  
ЖК «Семь столиц».  
2-к. кв. от 4 700 303 руб.

Цены действительны на 04.12.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия 2 (ЖК «ГринЛандия 2», дом 2.8), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, земли CAOЗТ «Ручьи», номер ЗУ 47:07:0722001:527. Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте [www.sc-soz.ru](http://www.sc-soz.ru). ЖК «Невские паруса» (дом 4), расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 4 (юго-восточнее дома 32 лит. А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте [www.sc-esp.ru](http://www.sc-esp.ru). ЖК «Чистое небо» (корпус 4.1), расположен по адресу: СПб, Комendantский пр-т, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте [www.sc-skk.ru](http://www.sc-skk.ru). ЖК «Полнострого Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте [www.sc-setl.ru](http://www.sc-setl.ru). ЖК «Солнечный город» (корпус 8), расположен по адресу: СПб, территория Предприятия «Предпортовый» уч. 51 (Ленинские Искры), кад. номер ЗУ 78:40:0008501:3320. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте [www.sc-si.ru](http://www.sc-si.ru). ЖК «Семь столиц», «Лондон» (дом 15/1), расположен по адресу: Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2. Застройщик ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость». Проектная декларация на сайте [www.sc-trp.ru](http://www.sc-trp.ru). С подробностями предложений можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 А или по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама.

SetlCity

Петербургская  
Недвижимость



**33-55555**  
[www.3355555.ru](http://www.3355555.ru)