



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



Недвижимость
в цифровой эпохе

СТР.
4



Хостелы
ждут денег
и брендов

СТР.
8



Торговые центры
«на паузе»

СТР.
10



Надзор меняет
ориентацию

СТР.
13



АВТОВОКЗАЛЫ: СКОЛЬКО И ГДЕ?

Мария Мельникова

Тема развития в Санкт-Петербурге сети автовокзалов всплывает с завидной регулярностью, однако в городе по-прежнему работает только один такой объект, построенный в 1960-х годах. С тем, что вокзал на Обводном канале давно не удовлетворяет потребности города, согласны и игроки рынка, и чиновники. Эксперты уверены, что для перемен не хватает только государственной воли.

СТР. 3

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 4 СЕНТЯБРЯ

СДЕЛКА

ООО «Хавейл Лахта» приобрело автосалон BMW на Лахтинском пр., 10, принадлежавший ООО «Лахта». Сделка коснулась 3-этажного здания общей площадью более 3,2 тыс. кв. м и земельного участка на 4,2 тыс. кв. м. Автомобильный бренд Naval, развиваемый Great Wall Motor Company, вышел на петербургский рынок в 2015 году. Первый автосалон был открыт на юге города осенью того же года. На сегодняшний день Naval анонсировала открытие второго автоцентра – «Хавейл Лахта».



ТОП

По данным британского агентства Savills, Россия занимает 10-ю строчку в рейтинге стран с самой высокой совокупной стоимостью недвижимости. Эксперты оценили общую стоимость российского жилья в 2,9 трлн долларов. При этом треть суммы приходится на Москву (0,87 трлн). Московский жилой фонд в течение 5 лет вырос в цене на 16%. Аналитики Savills связывают это с увеличением объемов строительства и расширением административных границ города. Суммарная стоимость коммерческой недвижимости в России составила 0,7 трлн долларов. Лидером рейтинга является Китай – там суммарная стоимость недвижимости составляет 42,7 трлн долларов. На втором месте США с показателем 42,1 трлн долларов. Как отмечают в Savills, совокупная стоимость недвижимости в Китае и США составляет 42% от общей стоимости недвижимости во всем мире.

ЛЕНОБЛАСТЬ

В 2018 году в Ленобласти заработает единая информационная система документов территориального планирования. Система, разработкой которой занимается Комитет по архитектуре и градостроительству, будет работать на платформе Фонда пространственных данных региона. Система должна представлять собой карту со слоями, на которые будут нанесены схемы дорог, сетей, особо охраняемых зон, санитарно-защитных зон, планируемых к строительству, строящихся объектов, информация по программам социально-экономического развития районов и муниципалитетов. Кроме того, система будет содержать информацию о документах территориального планирования и ограничениях для каждого земельного участка.

ВТОРНИК 5 СЕНТЯБРЯ

ДОРОГИ

Ленобласть начала ремонт дороги регионального значения Санкт-Петербург – Запорожское – Приозерск, которая является дублером федеральной трассы А-121 «Сортавала». Как отмечают в правительстве Ленобласти, ремонт будет проводиться на участке с 63-го по 66-й км. В ходе работ, заказчиком которых выступает ГКУ «Ленавтодор», нужно будет устранить колейность и деформацию асфальтобетонного покрытия, очистить кюветы и обочины, восстановить водопропускные трубы, проходящие под основанием трассы. Стоимость работ составит 40 млн рублей.

МЕТРО

5,6 млрд Р

нужно дополнительно выделить в 2018 году на строительство Красносельско-Калининской линии метро.

Как сообщил глава Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Смольного Сергей Харлашкин, эти средства необходимы для завершения строительства ветки от станции «Казакская» до «Путиловской» в срок не ранее 2022 года. «Для завершения строительства нам необходимо сформировать надлежащие лимиты финансирования, которые будут отражены в Адресной инвестиционной программе на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов. Благодаря перераспределению средств мы сможем завершить стройку в установленные контрактом сроки», – отметил он.

РЕЙТИНГ

В рейтинге застройщиков РФ, формируемом Единым реестром застройщиков, «Группа ЛСР» почти догнала лидера – ГК «ПИК». Топ застройщиков по объемам текущего строительства продолжает возглавлять московская ГК «ПИК» с показателем 4,05 млн кв. м (рост за август 2017 года – 94,3 тыс. кв. м). Находящийся на втором месте петербургский девелопер «Группа ЛСР» стремительно догоняет лидера, увеличив объем жилищного строительства за месяц почти на 400 тыс. кв. м – до 3,84 млн кв. м. В топ-10 российских застройщиков по-прежнему входят 5 петербургских компаний. Помимо «Группы ЛСР», это Setl Group (3-е место с показателем 2,75 млн кв. м), ГК «ЦДС» (5-е место, 1,25 млн кв. м), «Лидер Групп» (6-е место, 985,6 тыс. кв. м), ГК «Эталон» (8-е место, подъем на одну стройку в рейтинге, 872,4 тыс. кв. м).

СРЕДА 6 СЕНТЯБРЯ

БЮДЖЕТ

25,1 млрд Р

предложил выделить на проектирование, строительство и реконструкцию социальных объектов в 2018 году Комитет по строительству Смольного. Как сообщил глава ведомства Сергей Морозов на совещании в ЗакСе Петербурга по подготовке к рассмотрению проекта закона о бюджете города на 2018 год и плановый период 2019–2020 годов, 8,7 млрд рублей предлагается направить на ремонт и строительство школ, 3 млрд – детских и 1,7 млрд – на объекты физкультуры и спорта.

ЗАКОН

Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект о налоговых льготах для застройщиков, вносящих средства в Компенсационный фонд защиты дольщиков. Документ подготовлен Минстроем. Его необходимость связана с согласованием положений Налогового кодекса с законом 218-ФЗ, который отрегулировал деятельность Компенсационного фонда и внес ряд других изменений в эту сферу.

Поскольку фонд будет формироваться за счет обязательных отчислений застройщиков, законопроектом предлагается освободить от налогообложения доходы фонда, полученные за счет взносов застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. В связи с этим возникает необходимость учета таких расходов компаний при их налогообложении. Действующая редакция ст. 264 Налогового кодекса РФ уже позволяет организациям учитывать при формировании налоговой базы по налогу на прибыль взносы, вклады и иные платежи, если их уплата является условием для осуществления деятельности. Новый законопроект предлагает распространить подход и на застройщиков.

ТОРГИ

Торги по продаже здания на Вознесенском пр., 36, вместе с земельным участком не состоялись из-за отсутствия заявок. 4-этажный дом общей площадью 7,35 тыс. кв. м является объектом наследия регионального значения. По условиям договора будущий владелец обязан будет провести реконструкцию здания в течение 60 месяцев с момента заключения договора и приспособить его для использования под гостиницу. Начальная стоимость – 270 млн рублей. В Фонде имущества сообщили газете «Кто строит в Петербурге», что ряд компаний обращались по поводу объекта и даже выезжали осматривать здание, однако заявку так никто и не подал. Вероятно, аукцион по продаже этого лота объявят повторно.

ЧЕТВЕРГ 7 СЕНТЯБРЯ

ДЕТСАД

Состоялась официальная церемония открытия детсада, построенного ГК «КВС» в микрорайоне «Новое Сертолово» во Всеволожском районе Ленобласти. В ней приняли участие заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин, депутат областного ЗакСа Алексей Ломов, глава администрации Всеволожского района Андрей Низовский, глава Сертолово Сергей Коломыцев. В садике, который с 1 сентября уже посещают дети, работают 12 групп, в том числе группа раннего развития для малышей 2–3 лет. В каждой групповой ячейке предусмотрены раздевалка, игровая, спальня, буфетная и санузел. Есть в детсаду музыкальный и спортивный залы, кружковые помещения, методический кабинет. Современное 3-этажное здание оформлено авторской графикой. На территории детсада организованы 12 игровых площадок с теневыми навесами, каруселями и песочницами и две физкультурные площадки общей площадью 260 кв. м.

ПРОЕКТ

Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга выдала АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (Группа «Эталон») разрешение на строительство ЖК по адресу: Аптекарский пр., 5. Напомним, компания недавно приобрела права на этот земельный участок площадью 1,5 га в Петроградском районе. «Эталон ЛенСпецСМУ» планирует реализовать на нем проект ЖК бизнес-класса с общей реализуемой площадью 47 тыс. кв. м, включая 28 тыс. кв. м жилья, встроенные коммерческие помещения и парковку на 363 машино-места. Два 9-этажных корпуса будут насчитывать 356 квартир.

ИПОТЕКА

4,9 трлн Р

– таков объем совокупного ипотечного портфеля российских банков по состоянию на 1 августа 2017 года. Это на 50% превышает уровень конца 2014 года. По данным АИЖК, из этого объема более 980 млрд рублей составляет задолженность по ипотечным кредитам, выданным под залог долевого участия при приобретении жилья на первичном рынке. Текущее состояние ипотечного рынка характеризуется низким уровнем просроченной задолженности и не вызывает озабоченности, отмечают специалисты АИЖК. Доля просрочки свыше 90 дней на 1 августа 2017 года составляет 2,52%. Год назад доля «дефолтных» кредитов составляла 3,07% портфеля.

ПЯТНИЦА 8 СЕНТЯБРЯ

ИМЯ

Топонимическая комиссия в IV квартале 2017 года рассмотрит предложение присвоить имя писателя Сергея Довлатова безымянному скверу на Загородном проспекте, между домами 15 и 17. Об этом сообщается в ответе вице-губернатора Санкт-Петербурга Владимира Кириллова на запрос депутата ЗакСа Бориса Вишневецкого. «Принципы, которыми руководствуется комиссия при формировании рекомендаций о присвоении названий безымянным объектам городской среды, допускают наименование в честь выдающихся личностей при условии связи их жизни и деятельности с историей нашего города», – сообщил Владимир Кириллов, отметив, что связь литературной деятельности Сергея Довлатова с Петербургом очевидна.

ВВОД

С начала года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 1,96 млн кв. м жилья. Это 65% от объема, запланированного на 2017 год. Об этом в ходе всероссийской конференции «Российский строительный комплекс: повседневная практика и законодательство» рассказал глава Комитета по строительству Смольного Сергей Морозов. По его словам, в эксплуатацию было введено 19 проблемных объектов на 8368 квартир.



СРО

Минстрой РФ предложил дать возможность восстановить объем компенсационных фондов строительным СРО, потерявшим суммарно 26 млрд рублей в банках с отзывными лицензиями. Ростехнадзор выступает за лишение таких СРО статуса, поскольку они не выполнили требование о размещении к 1 сентября всех средств фондов на специальных банковских счетах. Однако такой подход может привести к потере статуса 47% СРО в отрасли. Более 100 тысяч компаний, занимающихся инженерными изысканиями, проектированием и строительством, будут вынуждены вступить в другие организации, а исполнение такими лицами контрактов будет приостановлено или прекращено, что приведет к значительным убыткам или банкротству строителей, считают в Минстрое. Поэтому в ведомстве предлагают дать СРО возможность восстановить объем компенсационных фондов.

TRANСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

АВТОВОКЗАЛЫ: СКОЛЬКО И ГДЕ?

НАЧАЛО НА СТР. 1

Депутат ЗакСа Петербурга Михаил Амосов обратился к вице-губернатору Игорю Албину с предложением построить новый автовокзал в районе планируемого соединения Западного и Восточного скоростных диаметров. Кроме того, в 2022 году неподалеку должна открыться станция метро «Броневая».

Парламентарий считает, что действующий автовокзал на Обводном канале давно не отвечает требованиям современности. «Объект располагается в центре города, вдали от скоростных магистралей, поэтому выезд из города занимает у автобусов лишнее время, в результате стоимость и продолжительность поездок увеличивается», — пишет Михаил Амосов. — Создание единого общегородского автовокзала в районе «Броневой» позволит организовать крупный транспортно-пересадочный узел на месте соединения ЗСД и ВСД, что благоприятно скажется на транспортной ситуации всего города.

Впрочем, он не настаивает именно на этом адресе. «Необходимо провести исследования, которые, возможно, покажут, что разместить автовокзал удобнее в другой локации. Однако очевидно, что в центре города такой объект находиться не должен», — считает депутат.

Правительство Петербурга еще не прокомментировало это предложение, однако, по словам Михаила Амосова, Игорь Албин инициативой заинтересовался.

АВТОВОКЗАЛЫ НУЖНЫ

Необходимость строительства нового автовокзала отмечают не только депутат с вице-губернатором, но и большинство работающих в городе перевозчиков, а также предприятие «Пассажиравтотранс», которое является оператором действующего объекта. Разница только в деталях.

Михаил Амосов полагает, что одного вокзала в городе вполне достаточно. «Раньше шли разговоры о том, что Петербургу нужен еще один аэропорт, однако в итоге было решено не строить новый, а развивать действующий. В результате город получил шикарный аэропорт Пулково, который полностью удовлетворяет требования Северной столицы. Также и с автовокзалом. Надо как следует подумать над проектом, выбрать локацию и реализовать достойный проект», — говорит он.

В «Пассажиравтотрансе» же считают, что Петербург нуждается в сети автовокзалов с сохранением действующего терминала. В пресс-службе предприятия напомнили, что в 2015 году уже шли предпроектные разработки строительства двух новых вокзалов: «Южный» возле станций метро «Купчино» и «Парнас» возле одноименной станции метро. Первый обслуживал бы сообщение с Псковом, Новгородом, Белоруссией и странами Прибалтики, а второй — маршруты в Карелию, Выборг, Приозерск и Финляндию.

По предварительным оценкам, строительство одного такого автовокзала оценивалось примерно в 1 млрд рублей. При этом оба объекта планирова-



STATIC.PANORAMA

лось построить исключительно за счет частных инвесторов. Однако, как и все предыдущие, этот проект так и остался на бумаге. Впрочем, никто не исключает возможности возвращения к этим планам.

Точку зрения «Пассажиравтотранса» разделяют и в Комитете по транспорту. «Такому мегаполису, как Санкт-Петербург, необходимы несколько автобусных вокзалов, одним из которых может быть существующий объект на Обводном канале», — сообщили в ведомстве.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» перевозчики также поддерживают идею развития сети автовокзалов, однако смысла в сохранении действующего объекта они не видят.

«Работать с автовокзалом в центре города неудобно из-за пробок. Водители теряют до 1,5 часов на выезд из Петербурга», — сообщил индивидуальный предприниматель Александр Берко, занимающийся перевозками из Петербурга в пос. Дедовичи (Псковская область). По словам другого предпринимателя Валентина Трофимова, который курирует маршруты в Подпорожье и поселок Вознесенье, выезд из города в час пик может занимать и до 2,5 часов. В связи с этим игроки рынка уверены, что новые автовокзалы необходимо строить на окраинах.

«Конкретно моему ИП не хватает хотя бы еще одного вокзала на северо-востоке. С другими направлениями моя компания не работает, но очевидно, что вокзал нужен и на юге города, и в Кудрово», — пояснил Валентин Трофимов. Александр Берко уверен, что еще один автовокзал должен появиться у станции метро «Купчино»: «Оттуда можно попасть сразу на три больших магистрали: на Москву, Киев и Выборг».

Ориентироваться на магистраль призывает и глава автобусной компании «МП АРС» Александр Арестов: «Новые автовокзалы должны появляться возле крупных магистралей города, например,

на выезде Таллинского шоссе. Действующий вокзал сохранять смысла нет, однако прежде чем сносить его, надо построить новые». При этом он считает, что строить полноценные вокзалы необязательно, более дешевые остановочные комплексы будут не менее эффективными.

Эксперт из межрегионального объединения «Город и транспорт» Владимир Владим уверен, что новые автовокзалы необходимо размещать у конечных станций метро. «Переезд вокзала куда-либо целесообразен, только если это улучшит логистику «последней мили» (имеется в виду пробог автобуса внутри городской улично-дорожной сети, где разрешенная скорость движения составляет 60 км в час. — Ред.). С учетом реального трафика это могут быть только конечные станции метро. Или нужно обеспечивать беспробный допуск машин до терминала», — говорит он.

БУДЕТ АВТОВОКЗАЛ — БУДЕТ И КОММЕРЦИЯ

Еще одним позитивным эффектом от появления новых автовокзалов можно считать рост привлекательности их локации для развития коммерческой инфраструктуры, считают эксперты.

«Появление любого транспортного объекта, будь то автовокзал или железнодорожная станция, влечет за собой значительное увеличение пассажиропотока, а значит, подразумевает развитие инфраструктуры в данной локации», — считает управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева.

Какая именно коммерческая инфраструктура будет строиться рядом с автовокзалом, зависит от формата самого объекта и от его конкретного местоположения. «Если в округе уже развита инфраструктура, а вокзал представляет собой крупный объект, то, скорее всего, его появление повлечет за собой комплексное развитие терри-

тории и наличие крупных коммерческих объектов, включая торговые центры. Если локация не развита, автовокзал находится на небольшом развязочном транспортном узле, вероятно, поначалу здесь появятся некрупные коммерческие объекты, магазины, киоски», — пояснила Катерина Соболева.

Это мнение разделяет и директор департамента консалтинга «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Вячеслав Кайгородов. Эксперт отмечает, что уровень строящихся в локации коммерческих объектов во многом зависит от пассажиропотока и наличия свободных помещений или земельных участков. «Если запланирован автовокзал с маршрутами, обслуживающими 1000 человек в день маятниковой трудовой миграции из населенных пунктов Ленобласти, то рядом появятся несколько ларьков, заведение общепита и, может быть, продуктовый магазин. Если это автостанция с междугородними и международными маршрутами и с пассажиропотоком в 10–15 тысяч человек в день, то это будет вполне достаточный потенциал для реализации проекта торгового центра районного масштаба», — уверен он.

Основатель проектного бюро Rumpri Евгений Богданов призывает обратиться к западному опыту и сразу интегрировать автовокзал в коммерческий объект. «Я считаю это абсолютно правильным потому, что людям, которые отправляются в дорогу, как минимум может потребоваться небольшое кафе или магазин повседневных товаров. Если говорить о чем-то более крупном, то такими проектами уже должны заниматься профессионалы», — говорит он.

«Инфраструктура — главный драйвер девелопмента в любом сегменте: и в коммерческом, и в жилом. Будет государственная инфраструктура — вокруг тут же появятся коммерческие и жилые объекты, созданные уже частными девелоперами. Так происходит во всем мире», — добавляет Евгений Богданов.

НОВОСТИ

ИГОРЬ АЛБИН ПРИЗВАЛ УВЕЛИЧИТЬ КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОК ВОЗЛЕ ПУЛКОВО

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин поручил Комитету по градостроительству и архитектуре совместно с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры рассмотреть возможность организации дополнительных парковочных пространств вблизи аэропорта Пулково.

Такое решение было принято на совещании по вопросу упорядочивания движения и стоянки транспортных средств на территории аэропорта.

Директор по взаимодействию с органами власти и связям с общественностью компании «Воздушные ворота Северной столицы» Денис Павшинский напомнил, что во избежание заторов и длительной стоянки транспортных средств на притерминальной территории с 1 июня был введен заградительный тариф в размере 1000 рублей. Он взимается с водителей, чьи машины находятся на парковке аэропорта более 10 минут.

Однако Игорь Албин подчеркнул, что только взиманием платы проблему не решить. «Парковочное пространство Пулково должно быть ориентировано на пассажиров. Необходимо минимизировать территорию парковки машин сотрудников аэропорта и отдать эти площади клиентам. Надо усиливать парковочную службу аэропорта, в том числе техническими средствами «Паркон», и в целом ориентироваться на задачи обеспечения безопасности при регулировании прохода и стоянки автотранспорта», — заявил он, добавив, что проблему нехватки машино-мест поможет решить создание новых парковок.

МОДЕРНИЗАЦИЯ БОТКИНСКОЙ БОЛЬНИЦЫ ТОЛЬКО НА ПЕРВОМ ЭТАПЕ ТРЕБУЕТ БОЛЕЕ 1 МЛРД РУБЛЕЙ

Смольный разработал план модернизации комплекса Боткинской инфекционной больницы на Миргородской ул., рассчитанный на 2018–2021 годы.

Первоочередные работы по воссозданию больницы предусматривают капремонт 26 корпусов больницы и консервацию тех зданий, которые сегодня занимают арендаторы. По данным Смольного, консервация продлится до тех пор, пока город не примет решение о дальнейшем использовании этих объектов. Кроме того, будут отреставрированы ворота больничного комплекса — они входят в состав объекта культурного наследия.

В Смольном подсчитали, что предварительная стоимость первоочередных работ в больничном квартале может превышать 1 млрд рублей. По поручению вице-губернатора Игоря Албина профильные комитеты и специалисты Госэкспертизы должны будут провести точные расчеты стоимости необходимых работ и подготовить заявки на финансирование из горбюджета.

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРОВОЙ ЭПОХЕ

Елена Чиркова

Петербургский Фонд имущества планирует продавать городскую недвижимость с помощью блокчейн-площадки. В Москве дома, квартиры и офисы готовы продавать и сдавать в аренду не только за рубли, но и за биткоины. Действительно ли российский рынок недвижимости готов перейти на криптовалюту или пока это лишь грамотный маркетинговый ход – «Кто строит в Петербурге» попробовал разобраться в системе цифровых денег.



ТОРГИ ПО-НОВОМУ

Фонд имущества Петербурга и Комитет имущественных отношений Смольного решили разбавить рутину современными технологиями и продавать городскую недвижимость через специально созданную блокчейн-площадку. Они обратились в Комитет финансов за бюджетной субсидией, которую намерено пустить на создание такой системы. Если заявка будет одобрена, Фонд имущества планирует освоить инновацию уже в следующем году.

Блокчейн – это выстроенная по определенным правилам непрерывная последовательная цепочка блоков, содержащих информацию. Иначе говоря, это распределенная база данных, которая позволяет создать децентрализованную систему финансовых отношений, в которой каждая транзакция зависит от предыдущей. В результате транзакция становится, с одной стороны, максимально открытой и прозрачной, с другой – максимально защищенной от разного рода махинаций.

«Децентрализованный принцип работы позволит устранить риски, характерные для обычных торговых площадок, а именно: подделку и компрометацию данных об активах, изменение лотов, истории и деталей торгов, любые виды сговора участников и устранение недобросовестных участников торгов, –

отмечают в Фонде имущества. – Через площадку будет возможна прежде всего сдача в аренду городского имущества: как встроенных помещений, так и НТО и земельных участков. Площадку также возможно будет использовать для любых иных видов торгов».

Попытку городского Фонда имущества встроить в свою систему новые технологии аналитики оценили по-разному. Управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева сомневается, что блокчейн можно быстро и успешно внедрить на российский рынок.

«Блокчейн – достаточно актуальная технология, использование которой говорит о переходе экономики в новую эру, – говорит она. – Западные компании активно внедряют этот механизм в работу, в банковской сфере некоторые оплаты по картам уже доступны в криптовалюте. Но что касается российского рынка недвижимости, существует вероятность, что новые технологии не найдут поддержки на уровне госструктур. Пока реальный переход к блокчейну кажется маловероятным, а инвестирование в криптовалюты – слишком рискованным».

Руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге Владислав Фадеев называет решение Фонда имущества «прекрасным» с точки

зрения привлечения интереса к реализации городской недвижимости. Однако, по словам эксперта, дальше возникает вопрос о том, как переход на блокчейн будет интегрирован в городской бюджет и как в него могут быть включены доходы в криптовалюте.

МЕТРЫ ЗА БИТКОИНЫ

Сама система блокчейн изначально была создана для проведения транзакций в различных криптовалютах. Биткоины, эфиры и лайткоины на Западе активно используют в качестве инструмента расчета за товары и услуги: криптовалютой можно как расплатиться в кофейне, так и оплатить покупку машины или недвижимости.

На российский рынок цифровые деньги зашли относительно недавно. Первое объявление о продаже жилья за биткоины появилось в Екатеринбурге в 2016 году: владелец однокомнатной квартиры готов был продать ее за 77 биткоинов, или 2,9 млн рублей.

В августе этого года компания Kalinka Group, предоставляющая консалтинговые услуги в сегменте элитного жилья, рассказала о готовящейся продаже двухэтажного особняка в подмосковном поселке Николино за 3 тысячи биткоинов. По курсу на 17 августа 2017 года эта сумма соответствовала 482 млн рублей.

Принимать криптовалюту в качестве

Руководитель ГК «Экоофис» Андрей Ковалев прогнозирует, что доля сделок с оплатой в криптовалюте только в первые полгода после запуска такой схемы может распространиться на 5–10% общего числа сделок. «С включением криптовалют в систему законодательного регулирования эта доля может стать существенно больше», – говорит он.

Однако аналитики рынка не готовы поддержать этот прогноз. Партнер Colliers International Станислав Бибикич считает, что, несмотря на стремительное развитие криптовалют в мире, говорить об их применении на рынке коммерческой недвижимости преждевременно. «Криптовалюта используется прежде всего в качестве спекулятивного инструмента, а не инструмента для взаиморасчетов. Возможно, кто-то и попытается осуществить сделку с применением криптовалюты за небольшой объект с низким порогом стоимости когда-то в будущем, но не думаю, что в настоящее время достаточно оснований для применения криптовалюты для взаиморасчетов на рынке коммерческой недвижимости», – говорит эксперт.

Катерина Соболева отмечает, что зачастую объявления о продаже недвижимости за криптовалюту – это маркетинговый ход, который работает на привлечение внимания покупателя.

«О первом случае продаж с использованием криптовалюты известно с 2012 года, когда вилла в Израиле была продана за 5000 биткоинов. Но за прошедшие 5 лет этот вид оплаты так и остался экзотикой, – говорит она. – Сегодня жилая и коммерческая недвижимость за криптовалюты продается по всему миру – в Англии, Канаде, Швейцарии, Испании, США, но все же в сравнении с продажами в традиционных денежных единицах это пока единичные случаи».

В Петербурге пока не было зафиксировано ни одного предложения о продаже или аренде недвижимости за криптовалюту. Нет пока и подробной мировой статистики продаж недвижимости с ее использованием. В компании JLL считают, что если криптовалютный бум не превратится в криптовалютный пузырь, то говорить о каких-то тенденциях и представить объективные статистические данные можно будет не раньше чем через 2–3 года.

ЦИФРА



**1 БИТКОИН =
268 691 Р**
(по курсу на 12:00 МСК,
8.09.2017)

арендной платы готова и московская компания «Экоофис», которая таким образом надеется привлечь на рынок коммерческой недвижимости дополнительный платежеспособный спрос. В компании отмечают, что интерес к такой услуге в столице уже есть, запросы поступают часто, однако, чтобы принимать криптовалюту в качестве оплаты, нужна определенная финансовая схема, которая соответствовала бы российскому законодательству.

КСТАТИ

В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ еще не определены правила работы с криптовалютой и нет ее юридического определения. Таким образом, юридически четко провести сделку в криптовалюте в РФ сегодня нельзя.

При этом, если криптовалюта будет признана видом денежных средств, то сделки с ее использованием все равно будут затруднены, поскольку закон о валютных операциях требует проводить продажу недвижимости в национальной валюте. Кроме того, курс биткоина более волатилен, чем курс другой валюты, а значит, стоимость объектов будет постоянно колебаться.

TRANСПОРТ



ПЕРВЫЙ ЧАСТНЫЙ ТРАМВАЙ ПЕТЕРБУРГА ОБЯЗАЛИ ПОЙТИ В НОЯБРЕ

Андрей Зюзин, Мария Мельникова

Городские власти озаботились своевременной реконструкцией трамвайных путей в Красногвардейском районе. На объекте побывала представительная комиссия, пристально рассмотревшая ход реализации проекта. При этом и власти, и представители компании, участвующей в реализации проекта, заверяют, что объект будет сдан в срок.

СРОКИ ГОРЯТ

Впервые вице-губернатор Игорь Албин выразил недовольство темпами реализации проекта по созданию первой частной трамвайной линии в Красногвардейском районе еще в самом конце августа, когда ознакомился с ходом работ.

Недовольство чиновника вызвало отставание от графика строительства, несмотря на то, город «благоприятствовал проекту». В связи с этим он выразил сомнения в том, что трамвай будет запущен в ноябре 2017 года, как предусматривает соглашение со Смольным. «Конструкция самого трамвайного пути была, наконец, согласована со специалистами Горэлектротранса только 18 августа. Обнаружилась необходимость в еще одном трамвайном депо, хотя его можно было проектировать параллельно. Выяснилось, что у Ладожского вокзала трамвайная линия должна опираться на галерею вокзала, а документов, по которым галерея была спроектирована, долго обнаружить не удавалось», – написал Игорь Албин в своем официальном Telegram-канале.

Напомним, проект реализуется консорциумом ООО «Транспортная концессионная компания» (ТКК), главными совладельцами которого являются ЗАО «ИК «Лидер» и ПАО «Группа ЛСР». Концессионное соглашение между Смольным и консорциумом было подписано в мае 2016 года. Стоимость реализации проекта, включая закупку подвижно-

го состава и эксплуатацию в течение 30 лет, составляет 33,7 млрд рублей. Предполагается, что по первой частной линии трамвая будут курсировать составы компании Stadler.

Трамвайные пути создаваемой сети пройдут по следующим направлениям: по Гранитной ул., Заневскому пр., пр. Косыгина до ул. Передовиков; по пр. Косыгина от ул. Передовиков до пр. Наставников; по пр. Наставников от Хасанской ул. до Ириновского пр.; по Ириновскому пр. от ул. Передовиков до Рябовского шоссе и по Рябовскому шоссе от Ириновского пр. до к/п «Ржев-ка»; по ул. Потапова от Ириновского пр. до Трамвайного парка № 11.

В последнее время реализация проекта значительно активизировалась. Так, Служба госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала ряд разрешений на производство работ на очередных участках проекта. Соответствующие документы предоставлялись ведомством 2 июня и 6 сентября, а 12 июля концессионер получил добро на строительство трамвайного депо.

РАЗБЕРЕМСЯ НА МЕСТЕ

Тем не менее на прошлой неделе состоялось новое масштабное выездное совещание. Игорь Албин собрал на объекте руководителей Комитета по инвестициям, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга,

Комитета по транспорту, других профильных ведомств, чтобы получить доскональное представление о ходе дел на объекте.

Представители власти прошли часть маршрута, выделенного в проекте как этапы 1.2 и 1.1 – по пр. Наставников, от пр. Косыгина до Хасанской ул. и далее по разворотному трамвайному кольцу. На пр. Наставников одновременно идет реконструкция проезжей части и решаются вопросы по пересечению подземных инженерных коммуникаций.

Председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк сообщила, что на данный момент темпы реализации проекта отстают на два месяца. Если отставание не будет ликвидировано, что ТКК могут оштрафовать на 13 млн рублей.

В «Группе ЛСР» сообщили, что вины консорциума в некоторой задержке хода работ нет. Отставание связано с задержкой передачи земельных участков, которое имело место быть в самом начале реализации проекта.

Затянула исполнение проекта и корректировка проектной документации. «Несмотря на то, что по нормативным документам разрешается использование железнодорожных рельсов при устройстве трамвайного пути на бетонной плите на прямых участках, Комитетом по транспорту 27 июля 2017 года было рекомендовано применить рельсо-шпальную решетку. Это требует полной корректировки уже разработанной

рабочей документации и повторного прохождения государственной экспертизы всего проекта, что не может не повлиять на сроки подготовки необходимой для выполняемых работ документации», – сообщили в «Группе ЛСР».

ВОВРЕМЯ И С УЛУЧШЕНИЯМИ

Между тем уровень готовности ряда работ превышает 90%. В частности, на 95% выполнено бетонирование железобетонной плиты трамвайных путей на пр. Наставников; на 90% – монтаж трамвайных путей на этом же проспекте с последующим бетонированием. «До обозначенного в концессионном соглашении срока проект планируется привести в строительную готовность», – подчеркнули в «Группе ЛСР».

Интересно, что и Игорь Албин выразил уверенность в том, что первый частный трамвай Петербурга заработает в заявленные сроки. Чиновник не только не критиковал реализацию проекта, но и выразил поддержку консорциуму. «Всегда трудно быть первым. Проект частного трамвая в Красногвардейском районе – пилотный проект не только для нашего города, но и в масштабах Российской Федерации. Я благодарен компании «ЛСР», органам власти за то, что мы пошли на этот эксперимент и с большим трудом, преодолевая имущественно-правовые вопросы, юридические коллизии, тем не менее приближаемся к завершению этого проекта. Самое

главное, я уверен, это будет хороший проект», – заключил он.

Однако не обошлось и без поручений. Игорь Албин обратил внимание, что все работы на теплосетях, газопроводах и водопроводах, сопровождающие проект реконструкции трамвайных путей в Красногвардейском районе, должны проводиться с дальнейшим подключением сетей на постоянную схему ресурсоснабжения. Кроме того, чиновники заявили о необходимости заменить старые опоры уличного освещения на пр. Наставников, а также уйти от воздушных линий электропередач при установке новых опор. Комитету по энергетике и инженерному обеспечению были даны соответствующие поручения.

Также Игорь Албин обратил внимание на то, что трамвай движется в зоне жилой застройки, и хотя проезжая часть на пр. Наставников широкая, а у трамвая по центру – своя выделенная полоса, ТКК должен озаботиться вопросами шумозащиты.

В завершение выезда вице-губернатор поручил органам власти и компании-концессионеру продолжить работу по уточнению технических решений на объекте, вывести в режим полной мобилизации новых подрядчиков стройки, провести в октябре обкатку нового подвижного состава, который закуплен для линии частного трамвая, а также согласовать архитектурно-видовой облик остановочных пунктов, которые будут установлены на маршруте.

NEWПИТЕР

ПОС. НОВОСЕЛЬЕ, ПИТЕРСКИЙ ПР., Проспект Ветеранов
I, II, III лоты – заселены, IV лот – сдан, V лот – I кв. 2018

#РАССРОЧКА

КВАРТИРЫ В ГОТОВЫХ
И СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

ОТ **68 000**
РУБ. ЗА М²

ОТДЕЛКА*
КОМФОРТ-КЛАССА
12 000
РУБ. ЗА М²



КАПИТАЛ

ОТ **75 000**
РУБ. ЗА М²

КУДРОВО, ЛЕНИНГРАДСКАЯ УЛ., Д. 7, К. 1
УЛИЦА ДЫБЕНКО
2, 3, 4, 15, 6 лоты – сданы, 5 лот – II кв. 2018, 7-21 лот – IV кв. 2019



ПЛЯЖ

ОТ **90 000**
РУБ. ЗА М²

СЕСТРОРЕЦ
ПРИМОРСКОЕ ШОССЕ, Д. 352, ЛИТ. А
Срок сдачи: IV кв. 2017



OSTROV

ОТ **160 000**
РУБ. ЗА М²

РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 2, ЛИТ. А
СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2017



AVATAR

ОТ **140 000**
РУБ. ЗА М²

АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
РЕМЕСЛЕННАЯ УЛ., Д. 21, ЛИТ. А
СПОРТИВНАЯ
Срок сдачи: IV кв. 2018



НЕБО

ОТ **11** МЛН
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА
В КУЗЬМОЛОВО
Осталось 4 домовладения



САД ВРЕМЕНИ

ОТ **15.9** МЛН
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК БИЗНЕС-КЛАССА
В ПЕТЕРГОФЕ
Пр. Ветеранов



ОЗЕРНЫЙ КРАЙ

ОТ **33** МЛН
РУБ.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ПРЕМИУМ-КЛАССА
В ТОКСОВО
Осталось 7 домовладений



GRANI

ОТ **126 000**
РУБ. ЗА М²

АПАРТАМЕНТЫ И ОФИСЫ
УЛ. БОЛЬШАЯ ЗЕЛЕНИНА, Д. 24, ЛИТ. А
Чкаловская
Срок сдачи: II кв. 2018

Застройщики: ЖК «ПЛЯЖ», ЖК OSTROV (ЖК «Остров»), ЖК «Капитал» – АО «Строительный трест», ЖК NEWПИТЕР (ЖК «НОВЫЙ ПИТЕР») – ООО «СТ-Новоселье», КП «Сад Времени» – ООО «УК «Доходь» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Доходь – Новая квартира», КП «Озерный край» – ООО «Озерный край», КП «Небо» – АО «Арт-Неоград». Проектные декларации в офисе продаж по адресу: СПб, Кондратьевский проспект, 62/4, или на сайте www.stroytrest.spb.ru. 1. Цена действительна на покупку 3-к. кв. в 5 лоте при 100% оплате. Адрес: Л.О., Ломоносовский р-н, МО Аннинское с/п, п. Новоселье. 2. Цена действительна на 2-3-к. кв. при 100% оплате. Адрес: Л.О., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, мкр-н. Новый Оңкервиль, строительная позиция №7-21. 3. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 3-к. кв. на 3 этаже, секция А. Адрес: СПб, г. Сестрорецк, Приморское шоссе, д. 352, лит. А. 4. Цена действительна на покупку 2-к. кв. (86м²) при 100% оплате. Адрес: Ремесленная ул., д. 2, лит. А. 5. Апартаменты AVATAR («Аватар»), застройщик – АО «Строительный трест». Разрешение на строительство: №78-013-0358-2016 от 23.12.2016. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 3-к. апартаментов (84,96м²). 6. Цена действительна на покупку таунхауса 4-2 при 100% оплате. 7. Цена действительна на строительство коттеджа площадью 179 м² на участке №71 при 100% оплате. 8. Цена действительна на строительство коттеджа площадью 265 м² на участке №1 при 100% оплате. 9. Апартаменты GRANI («Грани»), застройщик – ООО «Инвестиционная компания «Строительный трест». Разрешение на строительство: №78-13022320-2015 от 27.03.2015, №78-013-0214, 2-2014 от 05.11.2015. Продажи осуществляются по инвестиционному договору. Цена действительна при условии единовременной 100% оплаты на покупку 3-к. апартаментов (72,09м²). Подробности по тел.: (812) 331-2000. *Подробную информацию и полный перечень отделочных работ уточняйте по тел.: (812) 331-2000. **Рассрочка предоставляется застройщиком ООО «СТ-Новоселье». Подробности по тел.: (812) 331-2000.

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС КОМПАНИИ: КОНДРАТЬЕВСКИЙ ПР., Д. 62, КОРП. 4, ПН-ПТ: 9-20, СБ-ВС: 10-18



331-2000
www.stroytrest.spb.ru

КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД

МЧС ДЛЯ ДОЛЬЩИКОВ: КАК ЭТО БУДЕТ

Игорь Чубаха

Подготовка к запуску Компенсационного фонда защиты дольщиков идет полным ходом. И столь же спешно правится профильное законодательство. Правда, по мнению экспертов, пока «заретушированы» далеко не все «белые пятна».

ЗАПОЛНЕНИЕ ПРОБЕЛОВ

В конце августа Правительство РФ одобрило проект закона о поправках в Налоговый кодекс, согласно которым застройщики получают налоговые льготы, равные отчислениям в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Среди преференций – отмена налога на прибыль для организаций со взноса в Компфонд и право учитывать данные расходы при определении налогооблагаемой прибыли. Кстати, законопроект предлагает включить в круг льготников и застройщиков, использующих упрощенную систему налогообложения. Есть льготы и для дольщиков – с выплаты из Фонда не будет взиматься НДФЛ.

Кроме того, Минстрой предложил Правительству РФ выпустить три постановления, регламентирующие работу Фонда. В первом уточняется методика финансирования Фондом достройки проблемных домов. Согласно документу, получать деньги на завершающие работы смогут выбранное по итогам конкурса юрлицо, готовое выкупить недострой; созданный в соответствии с законом о банкротстве кооператив; и даже сам банкротящийся застройщик – но на счет в уполномоченном банке, а сам процесс достройки будет жестко контролироваться.

Второй проект содержит пошаговую роспись получения дольщиком компенсации. А третий – условия инвестирования накапливаемых Фондом средств.

Напомним, по закону 218-ФЗ Компенсационный фонд в статусе публично-правовой компании должен быть зарегистрирован до 27 октября. А уже с 29 декабря в него должны начать от-

числять взносы строители, выводящие на рынок объекты, в которых не был зарегистрирован ни один ДДУ.

ВОПРОСЫ ДОЛЬЩИКОВ ОСТАЮТСЯ

Новости о свежих инициативах свидетельствуют, что перед выборами государство все-таки взялось за проблему обманутых дольщиков всерьез. А Фонд начнет реальную работу в обещанные сроки.

Старый формат защиты через страхование себя не оправдал. «Обманутые дольщики прибавлялись, количество проблемных объектов росло, ведь не все застройщики преодолели испытания 2014 года, но за последние несколько лет ни одной выплаты не произошло», – признает замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин. По его словам, прежде всего это связано с тем, что страховые выплаты производятся только после процедуры банкротства, а это занимает несколько лет. Причем к этому моменту, скорее всего, страховщики успеют поступившие средства «проесть».

Между тем эта схема – со страхованием – предположительно, сохранится для всех дольщиков, зарегистрировавших ДДУ до 29 декабря 2017 года.

У Фонда есть и другие (с точки зрения потребителей) недостатки. Так, пока еще в подвешенном состоянии пребывает вопрос, как будет оцениваться стоимость ущерба. Пока лишь известно, что это будет «средняя рыночная по субъекту Федерации». Но непонятно, чья «средняя рыночная»: по версии Росстата, Минстроя или на базе кадастровых оценок? «Компенсационный фонд дольщиков по сути является



GREENS.RU

аналогом Агентства по страхованию вкладов, только не в банковской сфере, а на строительном рынке», – говорит старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов. – Хотя здесь тоже много ограничений. Не стоит, например, ждать, что фонд будет компенсировать полную стоимость жилья в бизнес- и премиум-классах».

Также, поскольку нет четкого юридического определения, кого считать обманутым дольщиком, на рынке используется несколько методик оценки статуса. Например, Минстрой отказывается в праве относиться к таковым гражданам, оказавшимся жертвами «двойных продаж» или вселившимся в дом на незаконно освоенном земельном участке.

Но в любом случае обманутые дольщики – это десятки тысяч россиян, а число проблемных объектов по стране колеблется на горизонте 600–800 стройплощадок. При этом в «особо отличившихся» регионах доля брошенных строек может достигать до 20%.

ЛУЧШЕЕ – ВРАГ ХОРОШЕГО

Застройщики же к новации относятся, скорее, позитивно. Например, многие специалисты вздохнули с облегчением, когда Фонд превратился в реальную альтернативу эскроу-счетам.

Уточним: такие счета – это второй возможный вариант защиты средств дольщиков. Выступая аналогом банковского аккредитива, данный счет позволяет собирать деньги дольщиков. Но получить их застройщик сможет только после подписания сторонами акта сдачи-приемки и урегулирования всех прочих вопросов, предусмотренных договором. Как напоминает аналитик ГК «Финам» Алексей Корнев, до сих пор применение счетов эскроу не получило широкого распространения в силу того, что не является обязательным условием расчетов по сделке. При этом девелоперы относятся к данному банковскому продукту, мягко говоря, без энтузиазма.

Еще более важно, отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая, что появление такой гос-

структуры, как Фонд, заметно обнадеживает клиентов первичного рынка недвижимости. То есть, по разным оценкам, до 7% граждан отринут страхи и теперь выберут первичку вместо вторички.

Кроме того, многие строители ожидали худшего и очень обрадовались, что размер отчислений в фонд (1,2% от ДДУ) сопоставим с расходами на страхование. Однако, оговаривается Мария Литинецкая, необходимо продлить адаптационный период, который был заложен в принятых поправках к 214-ФЗ.

Они предусматривают годичный мораторий на изменение ставок отчислений ДДУ. Действовать он стал с момента вступления поправок в силу, но фактически застройщики начнут платить отчисления в фонд только за полгода до окончания моратория. «Полагаю, правильным решением стало бы продление временного отказа от изменений в ставках на год начиная с 29 октября 2017 года. Тогда застройщики точно успеют адаптироваться», – пояснила эксперт газете «Кто строит в Петербурге».

НОВОСТИ

ДОЛЬЩИКИ И ЗАСТРОЙЩИК ЖК «КАРАТ» ПОШЛИ НА МИРОВОЮ

Достройка объекта будет вестись под контролем правительства региона.

Дольщики проблемного ЖК «Карат» в Кингисеппе по предложению областной администрации пошли на мировое соглашение с ЗАО «Петро-Инвест». Ранее участники долевого строительства через суд потребовали с застройщика выплаты неустойки за просрочку сроков сдачи комплекса.

В администрации Ленобласти заявили, что иски дольщиков привели к тому, что счета застройщика были заблокированы, а с учетом уже существующих финансовых затруднений компании искисковые требования значительно ос-

ложнили бы окончание строительства. «На прошлой неделе на встрече с дольщиками мы предложили им пойти на мировое соглашение и также сообщили, что администрация района ведет переговоры с представителями местного бизнеса о выдаче кредита подрядчику для окончания строительства. Дольщики согласились, и сейчас ведется согласование мирового соглашения, подписание ожидается после общего собрания во второй половине сентября. После этого сможем приступить к достройке», – рассказал заместитель председателя правительства региона Михаил Москвин.

Администрация области по просьбе дольщиков будет контролировать выполнение мирового соглашения и схемы достройки на всех стадиях. Ориен-

тировочное время, которое требуется для завершения, – не более 6 месяцев.

O2 DEVELOPMENT СОГЛАСНА НА БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА ЖК «СИЛЫ ПРИРОДЫ»

Состоялось первое судебное заседание в деле о банкротстве застройщика ЖК «Мурино-1».

Компания O2 Development согласилась начать процедуру банкротства подконтрольного ей ЖК «Мурино-1», застройщика первой очереди ЖК «Силы природы». Об этом представители компании заявили сегодня в ходе заседания Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти.

Заявителем по делу выступил быв-

ший пайщик, требующий вернуть деньги за расторгнутый договор в размере 1,8 млн рублей. В ходе заседания представитель застройщика сообщил, что у ЖК нет средств на погашение требования, и попросил ввести процедуру наблюдения (часть банкротства). Главным условием девелопера было назначение своего управляющего.

Отметим, что ранее требование пайщика было в полном объеме погашено Ленинградским областным агентством ипотечного жилищного кредитования. ЛО АИЖК перечислило всю сумму на депозит суда. В связи с этим Агентство попросило суд о правопреемстве требования и назначении своей кандидатуры управляющего в процедуре наблюдения. Позицию ЛО АИЖК поддержали областной Комитет госстройнадзора

и госэкспертизы и региональное управление Росреестра.

Как отмечают в обл администрации, суд отложил рассмотрение дела до 7 октября, чтобы ЛО АИЖК совершило действия, доказывающие переход требования от заявителя на него. Администрация региона со своей стороны предпримет все необходимые действия для получения контроля над неизбежной процедурой банкротства в целях скорейшей достройки объекта.

Напомним, недавно ЛО АИЖК заключило кредитный договор с банком «Россия» по выделению средств на завершение проекта. Одним из условий финансирования со стороны банка является введение процедуры банкротства под контролем согласованной кандидатуры управляющего.

ТЕНДЕНЦИЯ

ХОСТЕЛЫ ЖДУТ ДЕНЕГ И БРЕНДОВ

Михаил Кулыбин

Хостелы, являющиеся одним из наиболее быстрокупаемых форматов в сегменте коммерческой недвижимости, в последнее время активно развиваются. По оценке экспертов, этот тренд получит дальнейшее распространение. А привлечение международных брендов может стать новым шагом в развитии сегмента.



ДОХОДНЕЕ НЕ БЫВАЕТ

По оценке экспертов, хостелы в настоящее время являются одним из наиболее выгодных форматов в сегменте гостиничной, да и в целом коммерческой недвижимости. «Хостелы на сегодняшний день – самые маржинальные из всех объектов размещения. У них небольшая доля операционных затрат, при этом номер приносит доход на уровне 3–4-звездочной гостиницы за счет размещения нескольких гостей», – отмечает заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова.

С ней согласна управляющий директор Property Management NAI Besag в Петербурге Наталья Скаландис. «Хостелы, как и большинство сегментов гостиничной инфраструктуры, крайне привлекательны для инвестиций. Хотя, безусловно, для достижения срока окупаемости этих объектов в пять лет необходима очень грамотная и детальная проработка клиентской базы, так как окупаемость зависит напрямую от ценовой политики и загрузки объекта», – говорит она.

По словам руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игоря Кокорева, хостелы – один из наиболее доступных вариантов для размещения туристов, поэтому они будут достаточно уверенно занимать нишу на рынке. «В ближайшей перспективе она может быть даже рас-

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РАЗЛИЧНЫХ ПРОЕКТОВ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОД МЕЖДУНАРОДНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

	Инвестиции в строительство, цена за 1 номер*	Средняя доходность номера, ADR	Среднегодовая заполняемость	Срок окупаемости инвестиций
Хостел	3,5–4 млн руб.	4,5 тыс. руб.**	78–82%**	5 лет*
Отель «3 звезды»	4–4,2 млн руб.	3,8–4,2 тыс. руб.	72%	7–8 лет
Отель «4 звезды»	5,8–6,5 млн руб.	5,5–6 тыс. руб.	68%	10–12 лет
Отель «5 звезд»	от 12 млн руб.	7–12 тыс. руб.	57%	от 12 лет до ∞

*без учета стоимости земли; **прогнозируемые показатели на основе данных европейского рынка

ИСТОЧНИК: Rusland SP

ширена за счет развития внутреннего туризма, поскольку в текущих экономических условиях многие предпочитают путешествовать по стране», – считает он.

Эксперт отмечает также, что срок окупаемости хостелов может быть меньше, чем у форматных гостиниц и даже мини-отелей. В первую очередь за счет меньших инвестиций в открытие, в том числе и потому, что помещения под хостелы могут арендоваться, а не выкупаться.

«В данный момент сегмент недорогого размещения привлекает внимание многих девелоперов и инвесторов. Хостел как одна из форм средств для временного проживания дает возможность быстро и бюджетно выйти на этот рынок. Требования хостелов к размерам помещений невелики, техническое оснащение проще, чем у гостиниц. Поэтому хостелы активно используются как средство диверсификации площадей в разных объектах», – добавляет руко-

водитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяна Веллер.

Она отмечает также, что в настоящее время для хостелов не предусмотрены нормативные требования и положения, регламентирующие их строительство. Поэтому реновация существующих помещений позволяет значительно сократить период окупаемости в сравнении со строительством нового объекта.

АЛЛО, МЫ ИЩЕМ БРЕНДЫ

При этом, по оценке специалистов Rusland SP, на отечественном гостиничном рынке сложилась уникальная ситуация: в России до сих пор нет ни одного реализованного проекта брендового хостела. На сегодняшний день о планах создать объект под управлением немецкой сети Meininger Hotels заявляла лишь компания VIUM. Первый объект планируется открыть в Петербурге к чемпионату мира по футболу в 2018 году.

«Наличие абсолютно свободной ниши в виде брендовых хостелов предоставляет инвесторам-первопроходцам уникальную возможность для реализации супердоходных проектов», – отмечает руководитель направления гостиничной недвижимости Rusland SP Анна Панова.

По подсчетам экспертов компании, среднегодовая заполняемость хостела под управлением международного оператора составит около 80%, что на 22% выше, чем в среднем по всем другим сегментам гостиниц. Средняя доходность номера (ADR) в брендовом хостеле составит порядка 4,5 тыс. рублей. Кроме того, средняя цена в гостиничном объекте международного бренда априори на 20–30% превышает стоимость размещения в небрендовом объекте.

Другие эксперты в целом согласны с такой оценкой. «Если в Петербурге сохранятся позитивные тенденции в отношении туристического потока и заполняемости гостиниц, срок окупаемости

небольшого брендового хостела на 50–60 мест может составить порядка 5–7 лет. Это чуть больше, чем у обычного хостела, который позволяет вернуть вложения в среднем за 3–4 года – в ходе реализации такого проекта потребуются соблюсти стандарты международного оператора, что потребует дополнительных инвестиций. При этом срок окупаемости гостиниц среднего ценового сегмента – 8–12 лет. Появление брендового проекта стало бы новым этапом развития этого сегмента», – говорит Евгения Тучкова.

НО НУЖНО УЧЕСТЬ

Хотя опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты и оценивают идею развития брендовых хостелов в Северной столице как перспективную, они отмечают ряд «узких мест», которые следует учесть инвесторам. «Необходимо помнить, что популярность хостелов обеспечивается в том числе и их ценовой политикой. Если привлечение бренда приведет к существенному росту стоимости размещения, многие туристы будут склонны предпочесть близкий по цене мини-отель и разместиться с большим комфортом», – говорит Игорь Кокорев.

Наталья Скаландис подчеркивает, что для успеха таких проектов нужно привносить в них некую «изюминку». «Успех такой сети, как и любого аналогичного проекта, помимо комфортных условий размещения и стандартного сервиса, будет зависеть от определенной атмосферы, создаваемой для целевой аудитории. Именно эту составляющую международная сеть хостелов может принести на отечественный рынок, причем речь идет об определенной атмосфере, характерной для конкретного бренда, которую можно будет найти в любом хостеле вне зависимости от города и даже страны, в которой он расположен, по аналогии с гостиничными сетями. Это позволит сформировать аудиторию гостей и добиться высокой заполняемости объектов», – отмечает она.

«В настоящее время активно рассматривается законопроект о запрете размещения хостелов в жилых домах», – напоминает Татьяна Веллер. Впрочем, по ее оценке, поскольку на сегодняшний день большая часть данных объектов располагается именно в жилых домах, маловероятно, что такое решение будет принято.

КСТАТИ

ПО ДАННЫМ JLL, номерной фонд мини-отелей и хостелов в Санкт-Петербурге составляет более 6 тыс. номеров – это более 20% совокупного номерного фонда средств размещения в городе. В Москве цифра примерно такая же – около 7 тыс. номеров.

ПРОЕКТ



НА ГОСТИНИЧНОМ РЫНКЕ ГОТОВИТСЯ ЭКСПАНСИЯ

Мария Мельникова

Гостиничная сеть Nevsky Hotels Group озвучила планы по экспансии на петербургском рынке. Она намерена ежегодно увеличивать номерной фонд на 20%. Эксперты считают, что решение своевременное, а ключ к успеху – индивидуальный подход к каждому объекту.

ЭКСПАНСИОНИСТСКИЕ ПЛАНЫ

В рамках планов по расширению своего присутствия на петербургском гостиничном рынке Nevsky Hotels Group намерена как строить новые объекты размещения, так и выкупать существующие. В частности, компанию интересуют здания площадью от 500 до 10 тыс. кв. м в центральных районах города.

Расширением сети будет заниматься вновь созданное бизнес-направление, в обязанности которого входит подбор помещений и дальнейшее приспособление их под гостиницы, а также юридическое сопровождение сделки.

«В ближайшие три года перед нами стоит задача утвердить Nevsky Hotels Group как наиболее финансово-эффективную и динамичную локальную управляющую компанию на рынке индустрии гостеприимства. В наших планах – ежегодный прирост порядка на 20%», – сообщил директор по развитию Nevsky Hotels Group Дмитрий Барановский.

На данный момент в группу входит шесть петербургских гостиниц суммарно на 300 номеров: «Невский Гранд», «Невский Астер», «Невский Централь», «Невский Бриз», «Невский Гранд Энерджи» и «Невский Арт Холл».

ДОСТУПНОСТЬ И ЭКСКЛЮЗИВ

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты намерения Nevsky Hotels Group оценили положительно. «У нас все больше и больше

развивается сегмент внутреннего туризма, поэтому решение компании вполне оправданно», – считает управляющий директор Property Management NAI Besar в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис.

Подобные планы, отметили аналитики, особенно актуальны и в связи с чемпионатом мира по футболу 2018 года в Петербурге, на который съедутся туристы-болельщики со всего мира. Nevsky Hotels Group может рассчитывать на увеличение прибыли, особенно если действительно успеет увеличить номерной фонд на 20% уже до конца этого года.

При этом эксперты призвали тщательно продумать стратегию расширения. Старший консультант департамента гостиничного бизнеса компании JLL Маргарита Найштут полагает, что с точки зрения экономической целесообразности столь активная экспансия имеет смысл, если Nevsky Hotels Group в большей степени ориентирована на управление чужими объектами, а не на покупку новых. «Девелоперские гостиничные проекты дороги в исполнении и срок их окупаемости достаточно продолжительен», – пояснила эксперт.

Заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Тучкова рекомендует Nevsky Hotels Group расширять номерной фонд за счет поглощения жилых помещений, находящихся рядом с уже работающими гостиницами. «Такая схема развития более привлекательна, чем покупка готовых отелей», – пояснила она, добавив, что такой стратегии целесоо-

бразно придерживаться в центральных районах города.

Маргарита Найштут рекомендует сети сделать упор на объекты размещения среднего сегмента, которых традиционно не хватает в городе. Однако, по мнению Евгении Тучковой, холдинг может попробовать реализовать какой-нибудь уникальный проект, например, бутик-отель в центре города. «Nevsky Hotels Group работает в востребованном в Петербурге среднем ценовом сегменте, и, по нашим оценкам, помимо дальнейшего расширения такого предложения, была бы целесообразна диверсификация бизнеса за счет открытия небольшого бутик-отеля в центре города. Сейчас мы чувствуем спрос со стороны гостей, которые готовы платить за камерность и интересные концепции гостиниц», – отмечает эксперт.

Наталья Скаландис советует не полагаться на общие сведения, а задуматься над расположением каждого конкретного объекта – его окружением, потенциальными конкурентами. «Например, мы точно знаем, что на Васильевском острове нет качественных четырехзвездочных гостиниц. И точно можем сказать, что еще один пятизвездочный отель на Невском будет неуместен, как, впрочем, и в спальном районе», – говорит она.

Маргарита Найштут отмечает, что в большинстве случаев строить гостиницы выгоднее, чем реконструировать готовые объекты. «Если у компании есть успешный опыт и желание заниматься строительством, подобный вариант можно рассматривать как приоритетный», – считает специалист. Впрочем, для развития в центре города такой путь достаточно сложен.

КСТАТИ

ПО ДАННЫМ COLLIERS INTERNATIONAL, за первое полугодие 2017 года качественный номерной фонд Петербурга увеличился на 2% – до 21051 номера. При этом до конца года ожидается еще ввод четырехзвездочного отеля оператора City Hotel Group. В перспективе ближайших двух-трех лет номерной фонд пополнят объекты под управлением Hilton Worldwide и AccorHotels. По прогнозам Colliers International, к чемпионату 2018 года рынок гостиничной недвижимости превысит 22 тыс. номеров.

NAI Besar дают несколько иную статистику. По их оценке, к началу второго полугодия 2017 года в Петербурге работало 350 качественных отелей (три-пять звезд) на 23,3 тыс. номеров. 45% предложения (без учета мини-отелей) занимают четырехзвездочные гостиницы. Доля пятизвездочных объектов составляет 13%, а трехзвездочных – 42%. Кроме того, по данным компании, до конца 2018 года запланирован ввод 1400 номеров, большая часть из которых откроется под управлением международных гостиничных операторов.

НОВОСТИ

ОФИСЫ ЧАЩЕ ВСЕГО ИЩУТ В ЦЕНТРАЛЬНОМ, АДМИРАЛТЕЙСКОМ И МОСКОВСКОМ РАЙОНАХ

Наиболее популярными локациями при поиске офисных помещений являются Центральный, Адмиралтейский и Московский районы Санкт-Петербурга.

По данным сервиса Officemaps, к объектам в Центральном и Адмиралтейском районах проявили интерес по 23% компаний. Далее идут Московский (15,4%), Петроградский (10,2%), Василеостровский, Выборгский, Красногвардейский и Калининский (на каждый – по 5,8%) районы. Замыкают рейтинг Невский, Кировский и Калининский районы – по 2,6%. Около 60% запросов были направлены на поиск помещений площадью до 50 кв.м. Помещения на 50–100 кв. м интересовали 16,8% пользователей сервиса; 100–300 кв. м – 13,6%, 300–500 кв. м – 6,8%; более 500 кв. м – 3,4%. Основная доля запросов приходится на помещения класса В – 42%, В+ – 35% и А – 23%.

АО «НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ» ЗАЙМЕТСЯ ХРИЗАНТЕМАМИ

АО «Новая Голландия», владелец крупнейшего розария в Волховском районе Ленобласти, планирует заняться выращиванием хризантем. Компания рассматривает вариант строительства тепличного комплекса мощностью до 11 млн цветов в год.

Комплекс может появиться в Сясьстрое на участке площадью 4,5 га. Глава «Новой Голландии» Дмитрий Литовский подтвердил планы по строительству комплекса, но подчеркнул, что пока проект находится на стадии проработки. По его словам, компания надеется на получение бюджетных субсидий.

В блоке областной администрации по агропромышленному комплексу отмечают, что инвестор планирует вложить в новый комплекс порядка 560 млн рублей. Однако аналитики рынка отмечают, что более правдоподобной может быть сумма в 750 млн.

FAZER ОТЛОЖИЛ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЗАВОДА В ПЕТЕРБУРГЕ

Компания Fazer решила на время отложить строительство нового завода по производству замороженных и свежих хлебобулочных изделий в Санкт-Петербурге.

Пауза связана с замедлением динамики развития рынка и сокращением объемов потребления хлеба, а также с ростом стоимости присоединения к энергосетям. На сколько концерн переносит строительство завода, не уточняется. Комитет по инвестициям Смольного отмечает, что речь может идти о 3-летнем сроке.

Напомним, что в качестве площадки для размещения производства Fazer рассматривал 22 га земли в промзоне «Красносельская». Здесь планировалось построить производство, позволяющее выпускать до 100 тыс. тонн свежей и 35 тыс. тонн замороженной продукции в год. Объем инвестиций в проект оценивался в 14,5 млрд рублей.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ «НА ПАУЗЕ»

Михаил Кулыбин

Впервые с 2008 года Россия в этом году уступит лидерство по вводу новых торговых центров среди стран Европы. В Санкт-Петербурге тренд выражен еще более активно – за год не будет введено ни одного крупного объекта. Однако эксперты не считают ситуацию критичной и ждут оживления нового девелопмента в этой сфере в 2018–2019 годах.

НЕ ВПЕРЕДИ ЕВРОПЫ ВСЕЙ

По оценке аналитиков JLL, в I полугодии 2017 года на рынок России вышло всего 334 тыс. кв. м качественных торговых центров. Это на треть меньше, чем за аналогичный период 2016 года. До конца рынок ТЦ пополнится еще на 806,2 тыс. кв. м, что будет также на треть ниже итогов II полугодия прошлого года.

Таким образом, по итогам 2017 года Россия с результатом 1,14 млн кв. м впервые с 2008 года уступит лидерство Турции по объему сдачи среди европейских стран.

«Важное влияние на рынок оказали экономические причины – рецессия снизила активность как ретейлеров, так и девелоперов. Как следствие, проекты, начатые в докризисный период, сейчас находятся в финальной стадии или уже ввелись, а список анонсированных проектов существенно сократился. Поэтому в перспективе не исключено возникновение дефицита качественного предложения – новых площадок для дальнейшего развития розничных операторов просто не будет», – отмечает региональный директор и руководитель департамента торговой недвижимости JLL Екатерина Земская. Снижение темпов строительства торговых площадей в России также связано с переходом рынка в стадию относительного насыщения.

НА ВЫХОДЕ – НОЛЬ

В Северной столице общероссийская тенденция выражена еще более ярко. По данным экспертов, за год в городе не будет введено в эксплуатацию ни одного крупного торгового центра. По оценке специалистов, это достаточно прогнозируемый результат. «Рынок торговых центров Петербурга уже имеет достаточно высокую степень насыщения, поэтому снижение темпов ввода новых объектов – это вполне ожидаемый процесс», – отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

Руководитель отдела исследований JLL Владислав Фадеев говорит, что в этой ситуации ничего критичного нет, учитывая высокий объем качественных ТЦ (2,26 млн кв. м арендопригодных площадей) и снижения товарооборота, которое произошло в 2015–2016 годах.

«Петербург занимает второе место в России по обеспеченности населения торговыми центрами. В Северной столице на каждую тысячу жителей приходится 595 кв. м арендопригодной площади таких объектов. Лидирующую позицию среди рос-

сийских городов занимает Самара – 664 кв. м», – рассказывает заместитель руководителя отдела исследований рынка Maris в ассоциации с CBRE Елена Тищенко.

Игорь Кокорев отмечает, что темпы роста населения и доходов граждан не столь высоки, как привычные за последние годы темпы роста рынка торговых центров. «Во многих ключевых сегментах торговли традиционные операторы испытывают давление со стороны конкурирующих форматов и online-торговли. С учетом всех этих факторов возврата к прежним показателям ввода новых объектов ожидать не стоит. В этом нет потребности и в ближайшие годы не предвидится», – уверен он.

ТРЯСТИ НЕ БУДЕТ

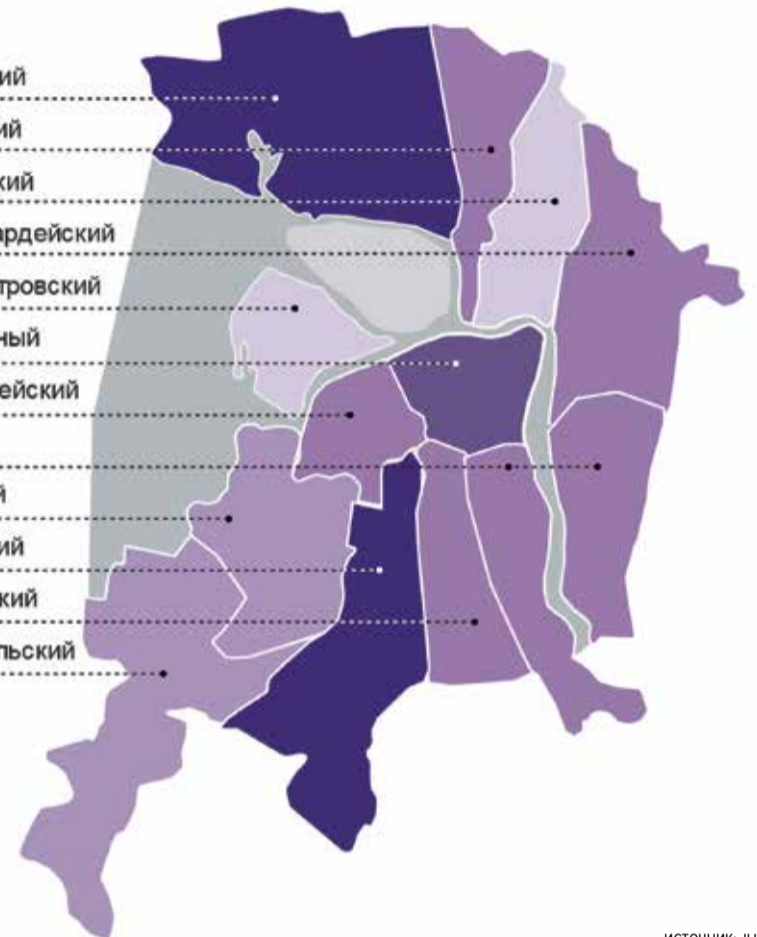
Значительные объемы имеющегося предложения позволят избежать серьезных потрясений на рынке при уже наметившейся активизации спроса на помещения в торговых центрах. Во всяком случае острого дефицита площадей аналитики не ожидают.

«В некоторых районах города уровень вакантных площадей действительно может снизиться до минимальных значений 2–3%, в других – превышать 5%. Так что особый дефицит рынку не грозит. В целом снижение доли вакантных площадей будет способствовать потенциальному росту арендных ставок», – отмечает Владислав Фадеев. «Растущий уровень спроса на фоне нулевого ввода новых крупных проектов может привести к дальнейшему снижению вакансии и небольшому росту ставок до конца 2017 года», – соглашается с ним Елена Тищенко.

Активность на рынке уже заметна. «Ретейлеры, возобновившие развитие еще в 2016 году, перешли к более активной экспансии. Число открытых новых магазинов, кафе и ресторанов в ТЦ города за I полугодие возросло в 1,4 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Нарастающая активность ретейлеров привела к сокращению свободных площадей в ТЦ. Уровень вакансии с середины прошлого года снизился на 2 п.п. и составил 6%. В самых востребованных среди арендаторов ТЦ, таких как «Галерея», «Мега», «ЛЕТО», «Невский центр», доля свободных площадей упала до 1%. По нашим прогнозам, к концу года доля вакантных помещений в ТЦ может достигнуть 5%, что является самым низким значением за последние четыре года», – рассказывает директор департамента исследований Colliers International Россия Вероника Лежнева.

НАСЫЩЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (кв. м на 1000 жителей)

935	Приморский
534	Выборгский
177	Калининский
531	Красногвардейский
71	Василеостровский
776	Центральный
642	Адмиралтейский
539	Невский
202	Кировский
955	Московский
509	Фрунзенский
225	Красносельский



ИСТОЧНИК: JLL

ОЖИВЛЕНИЕ НЕ ЗА ГОРАМИ

По оценке специалистов, эти процессы, как и в целом постепенная стабилизация общеэкономической ситуации в стране, приведут к росту активности и в сфере девелопмента новых торговых центров в 2018–2019 годах.

«Сейчас девелоперы внимательно изучают возможность строительства новых торговых центров, адаптируя ранее планировавшиеся проекты к изменившимся условиям или анализируя новые возможности. Можно ожидать роста объемов ввода качественных торговых центров в Петербурге начиная с 2019 года», – прогнозирует Владислав Фадеев.

По информации экспертов, на разных этапах реализации в Петербурге находится ряд проектов. В 2018 году ожидается окончание строительства II очереди Outlet Village Pulkovo. У метро «Ладжоская» идет возведение МФК «Заневский каскад 4», в котором предполагается торговая составляющая. Неподалеку «Деловой центр «Оккервиль» планирует возведение одноименного ТЦ. Шведским девелопером IKEA анонсированы планы по строительству третьего ТРЦ «Мега» между Красносельским шоссе и КАД. Планируется строительство крупного ТЦ Hollywood рядом с метро «Пионерская», хотя сроки пока не определены. Заявлены к строительству II очередь «Жемчужной Плазы», Fashion House Outlet Centre. Также на этапе строительства находятся небольшие микрорайонные ТЦ и отдельно стоящие гипермаркеты.

И О ТRENДАХ

По словам аналитиков, в сегменте торговых центров наметились ряд выраженных тенденций. «По причине высокой себестоимости строительства, а также высокого уровня обеспеченности торговыми центрами некоторые девелоперы предпочитают оптимизировать площади уже существующих торговых центров путем проведения реконструкции проекта или обновления пула арендаторов, а не начинать новые проекты», – говорит Елена Тищенко.

С ней согласна Вероника Лежнева. «В настоящий момент девелоперская активность преимуще-

ственно сосредоточена на реновации действующих объектов. Например, в таких торговых комплексах, как «Капитолий Outlet», «Атлантик Сити» и «ПИК» в настоящее время идет обновление концепций без закрытия. В начале года закрылся на реконструкцию «Кировский универмаг», который будет переформатирован в современный торговый центр», – сообщила она.

Игорь Кокорев тоже отмечает, что теперь будет возрастать значимость локации, качества концепции и самого объекта, что приведет к необходимости реконцепции ряда объектов. «Также больше внимания будет уделяться форматам и сегментам, которые ранее его недополучали, например, специализированным ТЦ, ТЦ районного масштаба в новых проектах массовой жилой торговли», – добавляет он.

Руководитель направления торговой недвижимости «БестЪ. Коммерческая недвижимость» Станислав Ступников также отмечает привлекательность малых ТЦ формата «у дома». «Многие жители спальных районов не хотят ехать в центр. Поэтому ТЦ у дома сегодня – одни из самых успешных с точки зрения инвестирования, при правильной концепции и грамотном формировании пула арендаторов. Ставки аренды в таких объектах в среднем 2–2,5 тысячи рублей за квадрат в месяц. При вложениях в проект на уровне 55–65 тысяч рублей на метр с учетом стоимости земли и коммунальных услуг можно выйти на сроки окупаемости порядка 7–8 лет и иметь стабильный проект с минимальной ротацией арендаторов в 2–3%», – говорит он.

«Планирование и реализация крупных торговых центров занимает несколько лет. Поэтому сейчас и в следующие 2–3 года мы будем наблюдать те проекты, которые стартовали ранее или находятся на этапе разработки сейчас. Пока нет оснований говорить о том, что сейчас девелоперы начали активно заниматься поиском земельных участков под реализацию новых торговых проектов», – добавляет руководитель проектов девелопмента и развития территорий Becar Assept Management Group Екатерина Тейдер.

ОБЪЕМ ВВЕДЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ (тыс. кв. м)

ИСТОЧНИК: JLL



ЖИЛЬЕ

ОТДЕЛАТЬ ДЛЯ ЭКОНОМИИ

Надежда Рогожина

Спрос на квартиры с отделкой на первичном рынке Петербурга в последние годы неуклонно растет. Покупатели стремятся сэкономить, так как отделка от застройщика обходится на 30% дешевле, чем самостоятельный ремонт. Девелоперы следуют тренду: за год предложение таких квартир выросло на 10%.



BIZ-NOVOSTROY.RU



FLOWERSPERM.RU

ПОКАЗАТЕЛЬНАЯ СТАТИСТИКА

Объем предложения квартир с отделкой на петербургском рынке растет: за год их доля в общей экспозиции увеличилась на 10%.

По оценке Евгении Литвиновой, руководителя отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская Недвижимость» (КЦ ПН), из вышедших в I полугодии 2017 года на рынок Петербурга и ближайших пригородов 115 новых жилых комплексов (включая очереди в строящихся ЖК) отделка предлагается в 37% объектов. Это около 25 тыс. квартир из 90 тыс., выведенных в продажу.

В основном готовая для проживания жилплощадь предлагается в сегменте масс-маркет. Причем в Петербурге на квартиры с отделкой под ключ приходится порядка 45%, а в Ленобласти — чуть больше 20%. Еще год назад в петербургских новостройках предлагалось лишь 35% отделанных квартир (в Ленобласти показатель не изменился).

Квартиры с отделкой продаются быстрее, чем без нее: 60–70% сделок в Петербурге совершается с квартирами с чистовой отделкой, тогда как пять лет назад их было меньше на 20%, отмечает Евгения Литвинова.

Основными поставщиками готовых

к проживанию квартир на рынке являются компании Setl City, ЛСП и «Главстрой-СПб», доля которых в общем объеме предложения с отделкой составляет более 50% (годом ранее доля компаний оценивалась в 42%).

ПОЛУЧИТЬ КЛЮЧИ И ЖИТЬ

Рост спроса на жилье, готовое к заселению, логичен: отделка от застройщика обходится примерно на 30% дешевле, чем если бы новосел сам закупал все необходимые материалы и оборудование и нанимал подрядчиков. Поэтому новоселы стараются оптимизировать затраты. Минимальная стоимость отделки от застройщика за год выросла с 5–6 тыс. рублей до 7 тыс. рублей за квадрат, в среднем вилка предложения составляет 7–15 тыс. рублей за метр.

«Около 60% покупателей приобретают недвижимость в ипотеку, для них дополнительные вложения в ремонт — непосильное бремя. Кроме того, выбор готовой квартиры, где стоимость отделки включена в ипотечный кредит, является более разумным решением, чем, например, ремонт собственными силами с привлечением потребительского займа», — поясняет директор по продажам «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая. По ее словам, полностью готовые для прожи-

вания квартиры составляют основной объем предложения компании.

Директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов добавляет: «Спрос на чистовую отделку возрастает по мере приближения сдачи объекта в эксплуатацию. Люди хотят побыстрее переехать, решив все вопросы, связанные с ремонтом квартиры».

Примечательно, что в кризис 2008–2009 годов наблюдалась обратная картина: тогда рынок резко обвалился, ипотека, которая к середине 2000-х еще только набирала обороты, почти сошла на нет, — и застройщики стремились привлечь покупателей, минимизировав стоимость жилья. Квартира без стяжки на полу и с «картонной» входной дверью была привычным товаром.

Сейчас рынок отделки цивилизовался и выстроился под застройщиков: наряду с существованием «диких бригад», которые выполняют частные ремонтные заказы, укрепился сегмент подрядного рынка, ориентированный на работу именно с девелоперами. Крупные застройщики организуют собственные подразделения, специализирующиеся на отделке. Связь с материнской компанией, продающей квартиры в жилом комплексе, позволяет таким подрядчикам гибко реагировать на изменение спроса.

ВСЕ ЗАВИСИТ ОТ СЕГМЕНТА

Характер предложения по отделке от застройщика зависит от сегмента, в котором позиционируется жилье: чем он более демократичен, тем меньше у покупателя возможностей влиять на конечный результат, говорит директор по маркетингу и продажам «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая. А вот в категории «комфорт» многие застройщики предлагают клиентам возможность выбора.

«В домах комфорт-класса не требуется 100-процентный охват всех квартир чистовой отделкой. Наши клиенты — люди с достаточно высоким доходом, часто они предпочитают самостоятельно выполнять индивидуальную отделку с более дорогими материалами и оборудованием, которые хотят сами выбрать. Обычно у нас 30–40% квартир приобретается с заказом полной отделки под ключ», — говорит Екатерина Гуртовая.

В домах комфорт-класса и выше, которые возводит «Строительный трест», на выбор покупателей предлагается несколько вариантов отделки. «Базовая ее стоимость у нас — 12 тыс. рублей за метр. При этом стоимость отделочных работ включается в общую цену квар-

МНЕНИЯ



Евгения ЛИТВИНОВА, руководитель отдела проектного консалтинга КЦ «Петербургская Недвижимость»:

— По результатам первого полугодия 2017 года на территории Петербурга и пригородов Ленобласти квартиры с отделкой представлены в 82 жилых комплексах (с учетом очередей это 153 объекта). Квартиры с отделкой преимущественно предлагаются в жилье сегмента масс-маркет. Но в некоторых комплексах высоких классов также можно приобрести квартиру с отделкой. В том числе в апартаментах бизнес- и элит-классов.



Юлия РУЖИЦКАЯ, директор по продажам «Главстрой-СПб»:

— Предложение квартир с отделкой планомерно увеличивается год от года. По нашим оценкам, сегодня на долю готового жилья в эконом-классе приходится около половины от объема, экспонируемого на рынке. В комфорт-сегменте чаще предлагается жилье с белой отделкой, хотя доля проектов под ключ тоже подрастает. Пять лет назад новостройки с отделкой занимали всего 10% рынка.

тиры, что позволяет оформить ипотеку на всю сумму», — поясняет Сергей Степанов.

С каждым годом требования покупателей к качеству отделки растут, признает Евгения Литвинова. Девелоперы разрабатывают новые стандарты, предлагают на выбор разнообразные варианты: цветовые решения, стиль, материалы. Например, «Ленстройтрест» запустил опцию «конфигуратор отделки», с помощью которой покупатель может разработать относительно индивидуальный дизайн-проект своей квартиры. А Setl City предлагает покупателям приобрести дополнительно опцию мебелировки: полная мебелировка квартиры в августе 2017 года стоила от 165 тыс. до 310 тыс. рублей в зависимости от типа квартиры.

Спрос на отделку будет расти, уверена Юлия Ружицкая, и петербургский рынок продолжит развиваться по европейскому пути, где жилье с отделкой составляет более 90% предложения.

ТЕХНОЛОГИИ

СТРОЙКА ПОД ИНТЕРАКТИВНЫМ КОНТРОЛЕМ

Ярослав Константинов

В 2016 году Правительством Российской Федерации была утверждена дорожная карта по совершенствованию контрольно-надзорной деятельности. Одним из важных пунктов документа стало внедрение универсальной интерактивной системы, которая облегчит работу службам государственного надзора.

Такая интерактивная система была разработана в Министерстве связи и коммуникаций РФ. Типовое облачное решение по автоматизации контрольно-надзорной деятельности (ТОР) – это унифицированное для всех видов надзора программное обеспечение, которое содержит в себе данные о планируемых проверках и их результатах.

Как отмечают эксперты, универсальность и унифицированность системы делает ее неудобной для специфической работы надзорных служб. Это программное обеспечение не решает конкретные задачи конкретно взятых органов контрольно-надзорной деятельности, не автоматизирует рабочий процесс, а порой и заставляет дважды проделывать одну и ту же работу, например, по переносу

Срок выдачи заключения о соответствии сократился в 2 раза

данных. При этом в министерстве говорят, что готовы доработать функционал системы под запросы конкретных органов надзора, однако как и за чьи деньги это будет сделано, чиновники не уточняют.

Вместе с тем примеры подходящего программного решения именно для служб строительного надзора есть. Так, Главгосстройнадзор Московской области использует информационную систему автоматизации деятельности органов строительного надзора SOTA.

Специалисты ведомства отмечают, что программа позволяет свести в единое целое все необходимые для контроля за объектами строительства документы.

До внедрения системы Главгосстройнадзор принимал документы только в территориальном отделе и только в бумажном виде, при этом не было единого формата учета и ведения документации. Кроме того, невозможно было отследить продвижение этих документов – самую свежую информацию по объектам нужно было постоянно запрашивать в территориальном отделе.

Теперь документация принимается только в электронном виде через региональный портал госуслуг. Инспекторы создают все документы непосредственно

в системе. Таким образом, все распоряжения, акты и предписания в электронном виде хранятся в деле объекта и доступны из любой точки мира в режиме онлайн, в том числе с мобильных устройств, а отчет о деятельности ведомства формируется нажатием одной кнопки. Программа позволяет сделать процесс надзора за строительством более прозрачным.

Система позволяет осуществлять электронное взаимодействие с другими ведомственными информационными системами, что значительно упрощает инспекторам доступ к актуальной информации.

Еще одним результатом внедрения системы стало сокращение Главгосстройнадзором Московской области сроков выдачи заключения о соответствии с 10 до 5 дней.

МНЕНИЕ



Алексей ПОПОВ,
генеральный директор
ООО «ПАРАГРАФ»:

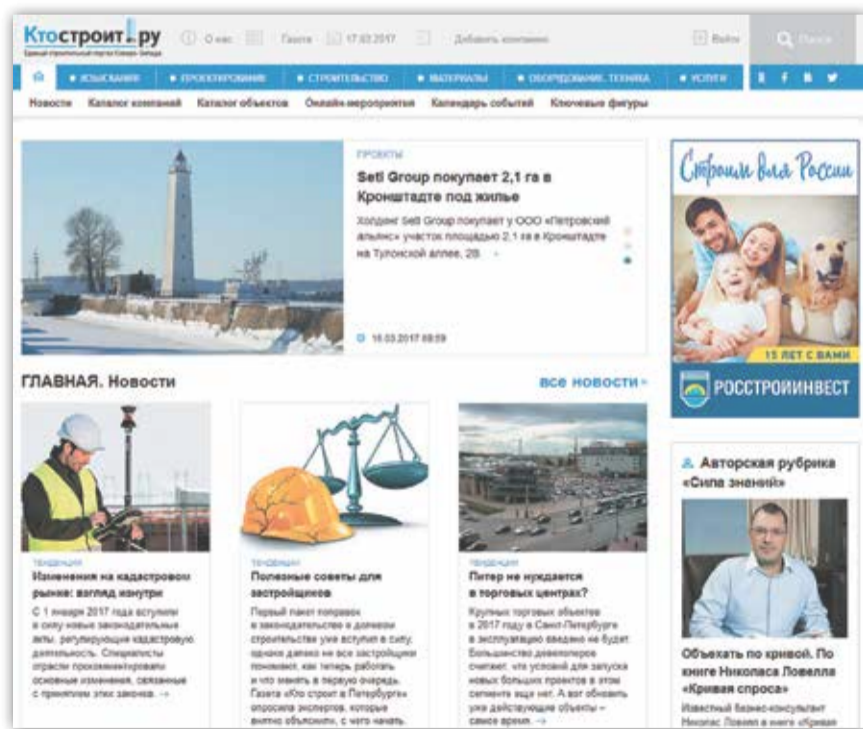
– Разработка первой версии системы SOTA заняла чуть более года, ее созданием занималась компания «Параграф». Наш сервис стал первой системой в РФ, разработанной в тесном сотрудничестве со специалистами государственного строительного надзора.

В основу платформы SOTA заложен принцип управления многоуровневыми процессами строительства в режиме реального времени. Чтобы сделать это максимально эффективно, «Параграф» объединил в одной системе несколько основных модулей: интерактивный реестр поднадзорных объектов строительства, модуль создания и обработки документов в системе, модуль создания и ведения дел объектов, оперативный монитор и модуль контроля за исполнением административных процедур.

Модульное строение системы позволяет адаптировать его к административным регламентам и к реальным потребностям каждого региона.

Кто строит.ru

Единый строительный портал Северо-Запада



СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВОСТИ

ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА

КОМПАНИИ

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

НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroit.ru_

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

ИНИЦИАТИВА



НАДЗОР ПОМЕНЯЕТ ОРИЕНТАЦИЮ

Лидия Нижегородова

Правительство РФ намерено перейти на риск-ориентированный подход при осуществлении контрольно-надзорной деятельности. Теперь все плановые проверки будут проводиться в зависимости от степени потенциального риска объектов проверки. Новшество затронуло все сферы жизни: от фармакологии до строительства.

Статья 8.1294-ФЗ гласит: риск-ориентированный подход представляет собой метод организации и осуществления государственного контроля (надзора), при котором выбор интенсивности (формы, продолжительности, периодичности) проведения мероприятий по контролю определяется отнесением деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя и (или) используемых ими при осуществлении такой деятельности производственных объектов к определенной категории риска либо определенному классу (категории) опасности. Таким образом, количество проверок будет напрямую связано с тем, какой риск жизни и здоровью граждан несет в себе проверяемый объект.

Как рассказала заместитель директора Департамента разрешительной деятельности и контроля Минстроя России Елена Чеканова, риск-ориентированный подход будет внедрен и в сферу технического и строительного надзора. Проект постановления о внесении соответствующих изменений в «Положение об осуществлении государственного строительного надзора в РФ» уже внесен в правительство России. Риск-ориентированный подход в работе органов регионального государственного строительного надзора планируется внедрить с 1 января 2018 года.

«Предполагается, что все строящиеся и реконструируемые объекты, на которые распространяется региональный государственный строительный надзор, поделят на три группы риска, — рассказала Елена Чеканова. — Эти группы определяли, исходя из функций назначения объектов капитального строительства. Высокий риск опасности присваивается

многоквартирным домам, путепроводам, тоннелям, мостам, эстакадам, общественным зданиям и сооружениям. Значительный риск присвоен производственным зданиям. Все остальные объекты строительства отнесены к группе умеренного риска».

В зависимости от присвоенного уровня опасности строительный надзор будет рассчитывать предельное количество проверок на объектах. Как отмечают в Минстрое РФ, при высоком уровне риска максимальное число проверок составит 12, при значительном риске — 10, при умеренном — только 7 проверок в год.

При этом риск-ориентированный подход гарантирует, что в некоторых случаях число проверок может быть увеличено. Так, по словам Елены Чекановой, большее количество проверок могут потребовать объекты, которые строятся в условиях стесненной городской застройки или в сложных инженерно-геологических условиях. В таких случаях орган стройнадзора может проводить на 2 в год проверки больше. Кроме того, если площадь строительства или реконструкции превышает 20 тыс. кв. м, количество проверок увеличивается на 1 за каждые последующие 20 тыс. квадратных.

«В два раза могут быть увеличены проверки на объектах, если связанные с ними юридические лица или индивидуальные предприниматели в течение года более трех раз привлекались к административной ответственности или в случае несоблюдения сроков строительства более чем на 6 месяцев, а также в случае консервации и остановки работ для внесения изменений в про-

ектную документацию», — добавляют в Министерстве строительства и ЖКХ.

Начальник отдела межведомственного взаимодействия Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Арсений Волков считает, что переход на риск-ориентированный принцип работы подходит не для всех видов надзора и пока выглядит спорно. Он предполагает, что риск-ориентированный подход более оправдан, если речь идет о финансовых проверках объектов строительства. Такая методика может стать эффективным средством в борьбе с недобросовестными застройщиками и проблемными стройками.

Действительно, в начале июля 2017 года Минстрой РФ опубликовал на портале regulation.gov.ru проект постановления, который закрепляет риск-ориентированный подход как механизм надзора при долевом строительстве. Но на категории риска тут предлагают поделить уже не объекты, а самих застройщиков.

Компании, находящиеся на стадии банкротства или нарушившие сроки строительства более чем на 9 месяцев, получат статус «чрезвычайно высокий риск». Категория «высокий риск» будет присвоена застройщикам с административными наращениями, связанными с деньгами дольщиков. За просрочку более 6 месяцев, недоимку по налогам или предоставление недостоверной информации застройщику присвоят индекс «значительный риск». В средней группе риска окажутся те строители, у которых есть более двух предписаний об устранении нарушений за один квартал и если на них жалуются дольщики и подрядчи-

ки. Застройщики с небольшими просрочками и те, кто не предоставляет вовремя отчеты о том, как были потрачены деньги дольщиков, будут отнесены к группам с умеренным риском.

Здесь количество проверок также будет рассчитано в зависимости от уровня риска, но интересно, что при низком уровне рисков плановые проверки объектов документ не предусматривает.

Генеральный директор компании «Главстрой-СПб» Александр Лелин считает, что инициатива Минстроя направлена на предоставление потребителю дополнительных гарантий и решение проблемы с обманутыми дольщиками. «Я поддерживаю идею подхода, который на самой ранней стадии реализации позволит выявить проблемные объекты и максимально минимизировать риски покупателей», — говорит он. — В то же время на работу надежных застройщиков предложенный подход влияния не окажет».

Со своей стороны, генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов задается вопросом, какими факторами будут руководствоваться службы строительного надзора, чтобы оценить степень риска того или иного объекта. «Чем они будут руководствоваться? Как вы помните, многие знаменитые долгожители, например, объекты ГК «Город», изначально не имели никаких предписаний к такому печальному исходу. Кроме того, сейчас застройщикам и так хватает проверок, особенно в свете последней итерации 214-ФЗ. На мой взгляд, это — очередное новшество, которое только еще больше усложнит жизнь застройщикам. Еще ни разу проверки не спасли стройку от того, чтобы она «встала», — убежден эксперт.

НОВОСТИ

В ЖК «GREENЛАНДИЯ 2» СДАНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 51 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

Компания Setl City с опережением на 4 месяца ввела в эксплуатацию корпуса 2.1–2.4 ЖК «GreenЛандия 2», который строится в пос. Мурино Всеволожского района Ленобласти.

4 жилых корпуса со встроенными коммерческими помещениями (более 2 тыс. кв. м) и подземной автостоянкой на 48 мест состоят из секций разной этажности. Суммарно в них располагается 1635 квартир (от студий до 3-комнатных) общей жилой площадью 51,34 тыс. кв. м. В корпусе 2.1 расположен встроенный детсад на 100 мест. Во дворах оборудованы две детские площадки, участок для игры в баскетбол и площадка с тренажерами для занятий спортом.

ЖК «GreenЛандия 2» является продолжением проекта ЖК «ГринЛандия». На участке площадью 18 га будет построено 14 жилых многосекционных корпусов высотой от 9 до 21 этажа, в которых запланировано 527 тыс. кв. м жилья.

В ТОП-10 ЗАСТРОЙЩИКОВ ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА ЖИЛЬЯ ВОШЛИ 5 КОМПАНИЙ ИЗ ПЕТЕРБУРГА

По итогам августа в составленном Единым реестром застройщиков рейтинге в топ-10 компаний по объемам ввода жилья вошли 5 девелоперов из Санкт-Петербурга.

Компании Северной столицы занимают 3-ю («Главстрой-СПб» с объемом ввода 186,15 тыс. кв. м), 4-ю («Группа ЛСР», 173,13 тыс. кв. м), 5-ю (СК «Дальпитерстрой», 171,87 тыс. кв. м), 6-ю («Полис Групп», 165,26 тыс. кв. м) и 7-ю (Setl Group, 152,51 тыс. кв. м) позиции в рейтинге. На первое место вышла столичная ГК «ПИК» с показателем 423,35 тыс. кв. м, потеснив банкротящуюся ГК «СУ-155» (объекты достраивает «РК Строй»), на счету которой ввод 318,59 тыс. кв. м.

ВВЕДЕНО 174 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ В ЖК «ЖИВИ! В РЫБАЦКОМ»

Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга выдала компании «СПб Реновация» разрешения на ввод в эксплуатацию первой очереди ЖК «Живи! В Рыбацком», который строится в Невском районе.

Сданные дома расположены на участках 33, 34, 35. Их общая площадь составляет 174,14 тыс. кв. м. В эксплуатацию введены 2328 квартир, а также подземные паркинги.

Проект ЖК «Живи! В Рыбацком» реализуется на площади 31 га. Там появится 52 жилых дома высотой от 13 до 25 этажей, примерно на 1 млн кв. м жилья. Строительство началось в 2015 году. Проект реализуется в 6 этапов.

ЛЕНОБЛАСТЬ ПОЧТИ ВЫПОЛНИЛА ПЛАН ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ

На территории Ленобласти по состоянию на 1 сентября введено в эксплуатацию 1,82 млн кв. м жилья. Это 110% к показателям за аналогичный период 2016 года и 90% от годового плана по вводу жилья в 2017 году. Об этом рассказал зампред правительства региона Михаил Москвин.

По его данным, в этом году уже сдано 188 многоквартирных домов и 327 тыс. кв. м в рамках ИЖС.

ПРОФИОРИЕНТАЦИЯ

В СТРОИТЕЛЬНЫЙ КЛАСС – НЕ В ПЕРВЫЙ РАЗ

Андрей Зюзин, Мария Репп

Уже третий год по инициативе СРО А «Объединение строителей СПб» реализуется проект «Из школы – в профессию». В этом году уже 6 специализированных классов по направлению «Строительство» приняли учеников в трех школах. И хотя времени с начала реализации программы прошло немного, уже сейчас смело можно утверждать, что она доказала свою эффективность.



Проект был инициирован СРО А «Объединение строителей СПб» в 2014 году. Его целью стало привлечение молодежи к освоению строительных специальностей и повышение престижа профессии «строитель».

«На сегодняшний день в нашей стране фактически утрачена система профессионального образования. А ведь рабочие, строительные специальности сегодня остро востребованы рынком. Наблюдая процесс изнутри, мы пришли к выводу, что без участия профессионального сообщества – потенциальных работодателей – возродить специальное строительное образование невозможно. Поэтому, инициируя создание специализированных строительных классов в общеобразовательных школах города, «Объединение строителей СПб» ставило перед собой

вполне конкретные цели: дать молодежи точное и полное представление о строительных профессиях, помочь сделать сознательный, мотивированный выбор в пользу таких специальностей. Профильное обучение, начатое еще в школе, позволит в дальнейшем получить выпускников профессиональных училищ и вузов, четко понимающих, чем они будут заниматься, придя на работу в строительные организации», – рассказывает генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

В 2014 году на базе школы № 109 был создан первый класс с курсом элективных профессионально-ориентированных уроков по теме «Строительство». В течение 2014/2015-го учебного года в рамках специализированной программы для учащихся были органи-

зованы ознакомительные экскурсии в профильные учебные заведения, выезды на предприятия отрасли. Команда специализированного класса участвовала в VIII Всероссийском конкурсе «Макаровский строитель – 2015». Помимо этого, школьники принимали участие в проекте СПбГАСУ «Стань студентом на один день».

Программа наглядно продемонстрировала свою востребованность. «Интерес детей к этому направлению стабилен. Особый упор в обучении сделан на базовые для строительной отрасли предметы – на математику и физику. Предметы сложные, поэтому в класс попадают только наиболее сильные дети и, следовательно, успеваемость обычно несколько выше, чем в других классах», – отмечает завуч школы № 109 Галина Воскобойникова.

Поэтому «Объединение строителей СПб» приняло решение о расширении инициативы. С 1 сентября 2016 года в рамках проекта начали готовить учеников уже три 10-х и один 11-й специализированные классы в школах № 109, № 246 и № 87.

«Особенно ценно, что ученики могут посетить и послушать лекции в вузах, это помогает определиться с будущей профессией и местом обучения. Дети пишут исследовательские работы, выступают с ними на конференциях в СПбГАСУ. Так, наши ученики готовили работы про нано- и зеленые технологии в строительстве, об эффективности 3D-принтера и т.д.», – рассказывает завуч школы № 87 Галина Анисеева. Педагог добавляет, что весной этого года ребята получили сертификаты участников за подготовку докладов на 70-й

Всероссийской научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы современного строительства», где ученики школы выступили с докладами. «Мы постоянно в контакте со строительными вузами, стараемся готовить учеников к тому, что им действительно пригодится при поступлении и обучении. В строительном университете нам сообщили, что абитуриенты слабо сдают ЕГЭ по физике и математике, поэтому мы скорректировали программы обучения так, чтобы этим предметам уделялось больше внимания», – добавляет завуч школы № 246 Людмила Королькова.

1 сентября этого года в школах № 109, № 246 и № 87 начали работу уже 6 специализированных классов (три 10-х и три 11-х) по направлению «Строительство». «Интерес детей к этому классу растет. Если в первый год в класс вошло 20 человек, то в этом году уже 26. Не все они изначально ориентированы на строительные вузы, однако многие уже в процессе обучения принимают такое решение. Что касается успеваемости, то она стабильно растет в течение года обучения», – говорит Галина Анисеева.

«Для того, чтобы попасть в этот проект, дети подают заявки, а потом мы изучаем их аттестаты за 9-й класс и принимаем решение о зачислении в зависимости от успеваемости. Второй год подряд мы набираем по 25 человек, однако заявок всегда больше. В этом году их было 30, поэтому пяти ученикам пришлось отказать», – отмечает Людмила Королькова.

«Наша инициатива вызвала большой интерес среди педагогов, школьников и их родителей, причем не только нашего города, но и регионов Северо-Запада, в частности в Архангельске. Стремительно возрастающее количество желающих учиться в строительных классах подтверждает то, что мы находимся на верном пути», – резюмирует Алексей Белоусов.

1 сентября на торжественных линейках к ученикам с напутственными словами обратились координатор НОСТРОЙ по СПб, президент «Объединения строителей СПб» Александр Вахмистров, генеральный директор Алексей Белоусов и его первый заместитель Борис Лысич. Они пожелали школьникам успехов в учебе и выборе любимой профессии, подчеркнули, как почетен труд строителя, отметили, что знания о том, как происходит процесс строительства, будут полезны независимо от того, кем они станут в будущем. Практика показывает, что школьная профориентация дает прекрасные результаты. Так, в этом году 19 из 20 выпускников «строительного» класса школы № 109 поступили в отраслевые учебные заведения. Из них в ГАСУ, например, поступили 4 человека, в Колледж стройиндустрии и горхоза – 3, в Колледж метроостроения – 2, в Лесотехническую академию на строительные специальности – 3 и т.д.

Ну а для ребят, поступивших в «строительные» классы в этом году, в соответствии с программой обучения, намечено проведение теоретических и практических уроков на темы порядка организации строительства, проектирования зданий и сооружений, землеустройства и инженерных изысканий техники безопасности, контроля качества и ряда других. Также планируется посещение профильных учебных заведений, проведение экскурсий и практических занятий. Кроме того, на базе строительного университета будет зачитан курс лекций по строительству, проектированию и изыскательской деятельности.

АРБИТРАЖ

СТРОЙАРМАТУРЕ ОТМЕРИЛИ БАНКРОТСТВО

Андрей Твердохлебов

Перспективы строительства крупного завода строительной арматуры в Колпино стали предельно туманны. Предприятия ГК «Мера», которые планировали реализовать проект, перешли в статус банкротов.

Холдинг, головная компания которого – ЗАО «Мера» – начинала в 2002 году с переработки металлолома, затем решила расширить бизнес. Но, видимо, что-то пошло не так. Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области объявил ООО «МЕРА-Сталь» (ОГРН 1137847207310) банкротом.

Проекту создания завода по производству строительной арматуры «МЕРА-Сталь» мощностью 350 тыс. тонн в Колпино на промплощадке Ижорских заводов в июле 2014 года Смольным был присвоен статус «стратегического». Его презентовали на Петербургском международном экономическом форуме. Декларируемые инвестиции в строительство оценивались первоначально в 7,5 млрд рублей, через год – уже в 10,5 млрд рублей. Тогда же группа

«Мера» стала генеральным спонсором Федерации спортивной борьбы Петербурга, а по итогам 2014 года стала 193-й в списке крупнейших корпораций Северо-Запада по версии журнала «Эксперт».

Однако завод, который обещали запустить как раз в этом году, построен так и не был. Зато в «МЕРА-Сталь» в феврале 2017 года было введено наблюдение. Как следует из реестра кредиторов и отчета временного управляющего, признаки банкротства у должника имеются. В третью очередь реестра требований кредиторов включена задолженность перед тремя лицами на сумму 1,38 млрд рублей. Крупнейшим кредитором (и инициатором дела о банкротстве) является банк ВТБ. Балансовая стоимость активов должника составляет 1,14 млрд рублей.

Конкурсным управляющим должника

суд утвердил члена Союза арбитражных управляющих «СРО СС» Полину Ковшову. На конкурсное производство отведено 6 месяцев.

Одновременно тот же Арбитражный суд признал банкротом ООО «МераВторМет» (ИНН 7842443133) – предприятие, которое указало основным видом деятельности аренду автотранспорта и лишь дополнительным – обработку отходов и лом черных металлов.

«МЕРА-Сталь» и «МераВторМет» напоминают братьев-близнецов и разделили общую судьбу. Они имеют общих учредителей в одной и той же пропорции: Александра Запелова и Оксану Ермолаеву (по 50%), и в обоих г-жа Ермолаева была генеральным директором. Оба предприятия признаны банкротом в один день, оба дела о несостоятельности инициировал банк ВТБ.

Наблюдение в «МераВторМет» ввели в феврале 2017 года. Как следует из реестра кредиторов и отчета временного управляющего, в третью очередь реестра требований включена задолженность трех кредиторов, сумма требований которых – 1,09 млрд рублей. В то же время балансовая стоимость активов должника составляет 175,8 млн.

Конкурсное производство открыто на 6 месяцев. Конкурсным управляющим утвержден член Союза арбитражных управляющих «Саморегулируемая организация «Северная Столица» Евгений Синютин.

Остается добавить, что головная компания – ЗАО «Мера» – была признана банкротом еще в ноябре 2016 года.

Телефоны в офисе холдинга не отвечают. По мобильному телефону, указанному одним из предприятий группы как контактный, трубку взяла дама. Она отказалась представиться и посоветовала использовать при подготовке текста открытые источники. «Не следует думать, что проект завода умер», – сказала собеседница, но подробностей сообщить не смогла.

Пресс-служба Северо-Западного регионального центра банка ВТБ на запрос, чем были обеспечены кредиты и какова перспектива замысла, ответила коротко: «Без комментариев».

Потенциально продукция завода, безусловно, могла быть востребована. «Конечно же, строительная арматура необходима. Реализуются различные проекты, и металлоизделия востребованы как при строительстве жилья, так

и прочих зданий и сооружений. Очевидно, что так будет и дальше, что создает весьма стабильный спрос на арматуру в стране», – замечает ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов.

Подтверждается это и данными Росстата РФ: индекс производства предприятий по виду деятельности «производство металлических строительных конструкций и изделий» в I полугодии 2017 года составил 105,1% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года.

«Считаю, что проект может быть реализован. Если он проработан, готова документация, получены необходимые разрешения, проведена подготовительная работа, то его можно воплотить. Данный проект, вероятней всего, отойдет кредиторам, а с целью возврата их средств он может быть продан. И новый владелец может его реализовать, тем более что он был признан важным для города. Понятно, что потребуются средства, но это могут быть деньги как нового инвестора, так и основного главного кредитора – ВТБ. Ввод в строй предприятия позволит получать доход, часть которого получит банк и даже сможет получить прибыль, учитывая перспективы данного сегмента», – полагает Дмитрий Баранов.

в Петербурге
Кто строит

**ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

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

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

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

Организаторы:



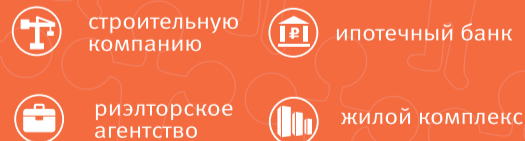
Спонсоры:



**X КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
ПОТРЕБИТЕЛЯ**

РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

**ВЫБИРАЙ
ПРОВЕРЕННЫХ**



10 мая –
30 сентября

**ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ
НА DOVERIEKONKURS.RU**

Партнеры:



Информационный партнер:





ОТКРЫТИЕ

Заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин принял участие в церемонии открытия детского сада, построенного ГК «КВС» в микрорайоне «Новое Сертолово» во Всеволожском районе.

в Петербурге Кто строит

11 сентября 2017 г. № 34 (531)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: М. Н. Кульбин

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, 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

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-5303

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 8.09.2017 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», «Профессионал», «Мнение эксперта» публикуются на правах рекламы.

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

16+

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

Отличная квартира!

200 ТЫС. РУБ. **ПЕРВЫЙ ВЗНОС** + **15** ТЫС. РУБ. **В МЕСЯЦ**

решай быстрее!

*Предложение действительно на 04.09.2017. Кредит предоставляет ПАО ВТБ24 (ген. лиц. № 1623 от 29.10.2014) при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении квартиры-студии общей площадью 24,70 м², стоимостью 2 000 194 руб. в ЖК «Невские паруса» (дом 4) по программе «Ипотека. Строящееся жилье». Процентная ставка в рублях до/после оформления квартиры в собственность и передачи ее в залог банку – 9,7% годовых. Первоначальный взнос 200 020 руб. Срок кредитования 360 месяцев. Сумма кредита 1 800 174 руб. Ежемесячный платеж – 15 400 руб. Погашение кредита – аннуитетными платежами. Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Обеспечение по кредиту – ипотека в силу закона. Досрочное погашение без комиссий, штрафов, без ограничений по сумме, в любой день. Возможны дополнительные расходы: при аренде банковской сейфовой ячейки / при использовании безналичной формы расчета / при использовании аккредитива; расходы, связанные с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве, закладной; расходы на услуги нотариуса. Размер неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга: 0,1% от суммы просроченной задолженности по основному долгу по Кредиту за каждый день просрочки. Количество квартир ограничено. ЖК «Невские паруса» (дом 4) расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., уч. 4 (юго-восточнее д. 32, лит. А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esr.ru. Со стандартами отделки можно ознакомиться на сайте www.setlcity.ru. Подробности предложения на сайте www.3355555.ru либо по тел. +7 (812) 33-55555.

📍 «Девятино»
Мурино
ЖК GreenЛандия 2.
Квартиры у метро.
от 1 800 235 руб.

📍 «Комендантский пр.»
ЖК «Чистое небо»
Двор 1,5 км без машин.
4 школы и 8 детских садов.
от 2 000 065 руб.

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

📍 «Лесная»
Кондратьевский пр., д. 68
Развитая инфраструктура.
Собственная школа.
от 2 450 025 руб.

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

📍 «Пр. Ветеранов»
Петергофское ш.
Малоэтажная застройка.
Квартиры с отделкой.
1-к.кв. от 2 650 105 руб.

📍 «Лесная»
Кондратьевский пр., д. 68
ЖК в новом квартале.
Улучшенная отделка.
1-к. кв. от 3 600 012 руб.

📍 «Ул. Дыбенко»
Кудрово
Рассрочка 0% на 36 мес.
ЖК «Семь столиц».
2-к. кв. от 4 300 065 руб.

Цены действительны на 04.09.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия 2 (ЖК «ГринЛандия 2», дом 2.8), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский р-н, земли САОЗТ «Ручьи», номер ЗУ 47:07:0722001:527. Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте 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-esr.ru. ЖК «Чистое небо» (корпус 4.1), расположен по адресу: СПб, Комендантский пр-т, уч. 2 (юго-восточнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте www.sc-akk.ru. ЖК «Полуостров Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте www.sc-setl.ru. ЖК «Солнечный город» (корпус 7), 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. 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. 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