



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



NOVOSTROY.SU

Долгострой спасет
банкротство?

СТР.
3



TODAYNEWS.IN.UA

В Смольном
посчитают деньги
застройщиков

СТР.
7



PHOTOCLUB.BY

Как заманить инвестора
в исторический центр?

СТР.
10

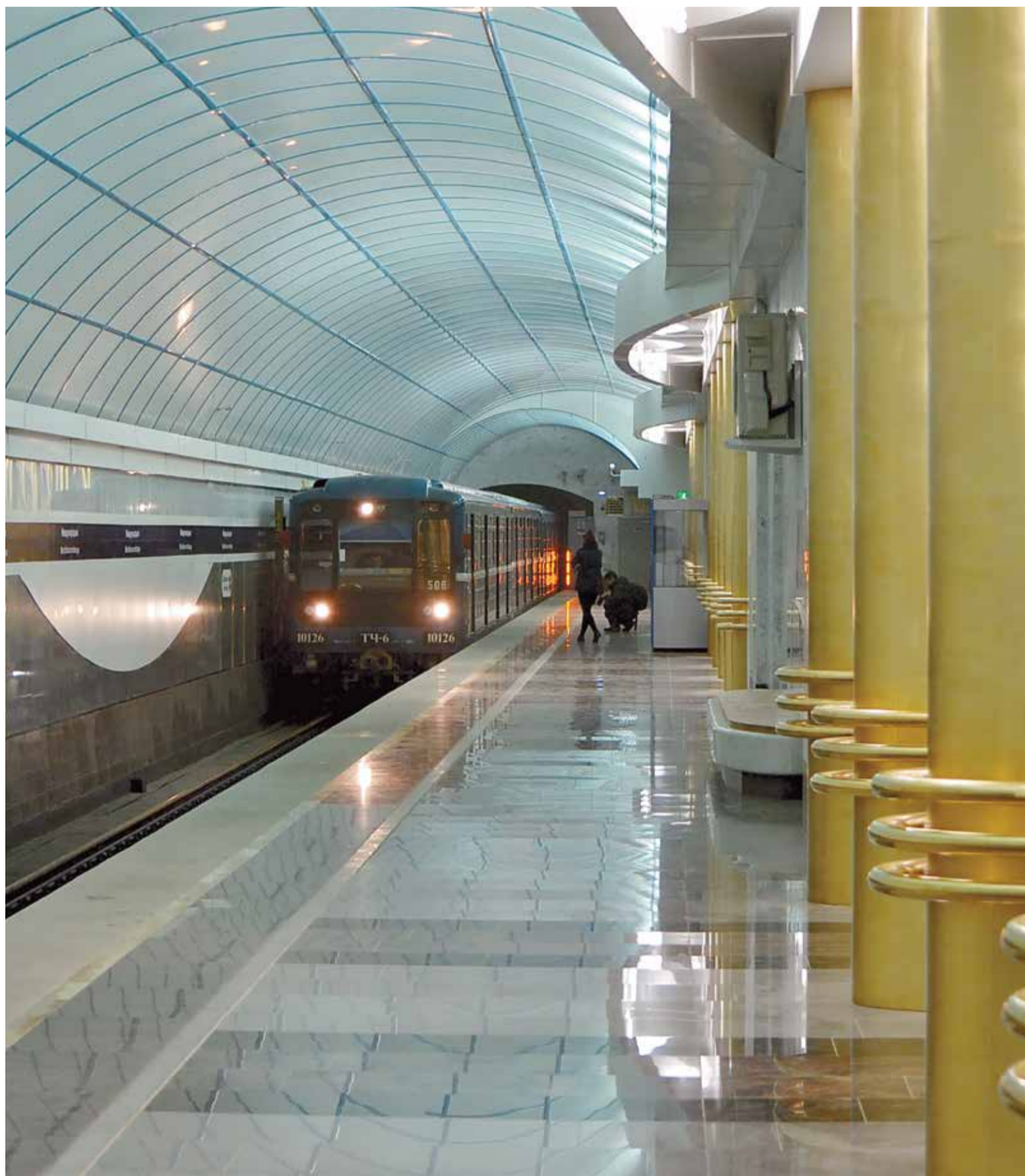


Союз строительных
объединений
и организаций



В ССОО подводят итоги
Дня строителя
и строят планы на осень

СТР.
15



STATIC.PANORAMO.COM

ПЕТЕРБУРГСКУЮ ПОДЗЕМКУ ОКОЛЬЦУЮТ

Михаил Добрецов, Мария Мельникова

Петербургские власти определились с маршрутом Кольцевой линии подземки Северной столицы. Создание 40-километрового Большого кольца, в которое войдут 20 станций метрополитена, несомненно, порадует горожан. Жаль только, что вводиться в эксплуатацию они начнут не раньше 2025 года.

СТР. 5

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 21 АВГУСТА

ХРАМ

В парке Ридингера в Репино в канун праздника Преображения Господня состоялось открытие посвященного ему храма, строительство которого велось «Строительным трестом» на благотворительных началах. Архитектурный стиль храма-часовни – неорусский. В его внешнем облике использовались мотивы церкви Казанской иконы Божией Матери в Зеленогорске. Отметим, что при храме будут действовать библиотека и воскресная школа для детей и взрослых. Храм построен на месте, где с 1893 года существовала деревянная церковь Преображения Господня в Репино, погибшая в ходе Зимней войны 1939–1940 годов. В августе 2004 года на ее месте был установлен и освящен Поклонный крест.



АРЕНДА

Петербург вошел в число 14 регионов, где АИЖК в рамках партнерства с группой ВТБ будет развивать рынок арендного жилья. В рамках сотрудничества идет подбор земельных участков для реализации проектов возведения стандартного арендного жилья. АИЖК планирует предоставить финансирование для их строительства. Для создания арендного дома отбираются проекты, в которых можно выкупить либо отдельное здание целиком, либо минимум отдельную секцию или подъезд. Общая площадь квартир в проекте должна составлять от 4 до 20 тыс. кв. м, они должны быть с полной отделкой и мебелировкой.

РЕМОНТ

Ленобласть приступила к реконструкции 20-километрового участка трассы А-121 «Сортавала» в Приозерском районе. Строительные работы предусматривают ликвидацию последнего пятикилометрового грунтового разрыва на федеральных трассах Северо-Запада России. До декабря 2019 года на этом участке будет проведена реконструкция железнодорожного путепровода и построены два моста через реку Тихую. Проект предполагает создание площадки для отдыха и стоянки для легковых машин у памятника участникам Великой Отечественной войны. На 143-м километре появятся посты весового контроля и площадки для стоянки задержанных грузовых транспортных средств. Объем инвестиций в строительство составит 7,2 млрд рублей.

ВТОРНИК 22 АВГУСТА

ГОСЗАКУПКА

Определились застройщики, у которых Смольный будет покупать в госсобственность квартиры для реализации городских программ. На портале госзакупок опубликованы итоги шести аукционов, объявленных КИО в начале августа. Победителями аукционов стали ООО «Дальпитерстрой» и ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». Начальная общая стоимость лотов составила 2,2 млрд рублей. По итогам аукциона «Группа ЛСР» получила право на заключение контрактов на 619,8 млн рублей; «Дальпитерстрой» – на 1,1 млрд. Выкуп квартир будет происходить в 2018–2019 годах.

ИНВЕСТИЦИИ

106 млрд Р

– таков, по данным финансового комитета, объем инвестиций в экономику Ленобласти за I полугодие 2017 года. Это на 25% больше, чем за аналогичный период 2016 года. Вырос объем инвестиций и в основной капитал средних и крупных организаций. По итогам полугодия, он составил 95,5 млрд рублей – это 120,7% к аналогичному периоду 2016 года. Основным источником инвестиций стали привлеченные средства (56,2%), 43,8% от общего объема вложенных средств составили собственные финансовые активы предприятий. В числе компаний, инвестировавших в экономику региона более 1 млрд рублей, – «Газпром инвест», «Кинеша», «Еврохим-СЗ», «Фосфорит», «Нокиан Тайерс», ЛОЭСК и другие. Из общего объема инвестиций 27,8% были направлены в обрабатывающие производства, 27,3% – в логистику, 19,3% – в обеспечение электрической энергией, газом.

ПРОЕКТ

Группа «Эталон» приобрела права на земельный участок площадью 1,5 га в Петроградском районе Санкт-Петербурга для строительства нового жилого комплекса. Надел находится по адресу: Аптекарский пр., 5. На нем Группа «Эталон» планирует построить проект бизнес-класса с общей реализуемой площадью 47 тыс. кв. м, включая 28 тыс. кв. м жилой площади, встроенные коммерческие помещения и парковку на 363 машино-места. Поскольку большая часть разрешительной документации по проекту уже получена, Группа «Эталон» планирует начать строительство и открыть продажи в течение 6 месяцев. В настоящий момент по этому адресу располагается химико-фармацевтический завод. Снос здания может начаться уже в 2017 году.

СРЕДА 23 АВГУСТА

МЕТРО

54 млн Р

– начальная цена контракта на разработку проектной документации по «сохранению конструктивной надежности и безопасной эксплуатации» участка первой линии метро между станциями «Лесная» и «Площадь Мужества». Конкурс объявлен Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Смольного. Победитель конкурса до 25 мая 2018 года должен будет предоставить подробный анализ влияния технологических процессов на затопленные тоннели старого перегона между станциями, а также на действующие объекты метрополитена и их безопасность. При этом должны учитываться геодезические наблюдения и техобследование перегона, проведенные в период с 2005 по 2016 год.

ЗАКОН

Кондиционеры и другие средства техобеспечения запретят устанавливать на фасадах объектов культурного наследия. Соответствующий проект подготовлен Правительством РФ. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия...» предлагается дополнить следующим пунктом: «Не допускать установку внешних блоков кондиционеров, а также других средств технического обеспечения на фасадах объектов культурного наследия, включенных в реестр, в случае если фасад объекта культурного наследия относится к его предмету охраны». Также уточняется, что в течение года необходимо будет демонтировать уже установленные на фасадах объектов наследия внешние блоки кондиционеров и другие техсредства.



ВВОД

Служба госстройнадзора Санкт-Петербурга выдала Setl City разрешение на ввод в эксплуатацию пятого корпуса в ЖК «ЗимаЛето». Объект представляет собой здание, состоящее из трех жилых 22-этажных секций в общей сложности на 735 квартир. Жилая площадь объекта – более 22 тыс. кв. м. Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 130 машино-мест. ЖК «ЗимаЛето» строится компанией в Красногвардейском районе Петербурга. К 2020 году здесь будет возведено около 150 тыс. кв. м жилья, 5 подземных паркингов на 1175 мест, детсад на 190 мест и школа на 450 мест.

ЧЕТВЕРГ 24 АВГУСТА

ПАРК

Setl City приступила к созданию парка отдыха площадью 50 тыс. кв. м возле ЖК «Солнечный город» в Красносельском районе Петербурга. Парк по размерам не уступает саду Василеостровец или Строгановскому и Вяземскому садам. Открытие планируется в III квартале 2018 года. Парк оформят по проекту, включающему в себя декоративное освещение и ландшафтный дизайн. В центре разместится мощеная площадь для проведения фестивалей и ярмарок, а по периметру будут проложены дорожки для бега. В парке установят детский городок с безопасным покрытием, оборудуют спортивную зону – футбольный стадион с трибунами и площадку для игры в волейбол и баскетбол. Также планируется выделить отдельное место для дрессировки собак.

СТОЯНКА

В ближайшее время перехватывающие автостоянки у пяти станций метро будут закрыты на реконструкцию. На территории автостоянок будут установлены системы видеонаблюдения, терминалы автоматизированной оплаты, шлагбаумы, стойки въезда-выезда и электронные табло, на которых в режиме реального времени будет отображаться количество свободных мест. 25 августа будет закрыта автостоянка у станции метро «Ленинский проспект», 30 августа – у «Кировского завода», 4 сентября – у «Купчино», 6 сентября – у «Обухово». Также в сентябре будет закрыта стоянка у «Волковской». Работы планируется завершить не позднее 30 ноября 2017 года.

ДИСКОНТ

Российский аукционный дом назначил повторный аукцион по продаже публичного предложения – выставлен участок площадью 1 га в центре Выборга. Надел находится по адресу: Физкультурная ул., д. 17, и по ПЗЗ расположен в зоне ТЖ-3, что позволяет использовать его для строительства многоквартирного жилого дома предельной высотой здания в соответствии регламентом 28 м (до 9 этажей). В настоящее время на участке расположено 5-этажное здание бизнес-центра класса С 1986 года постройки. Площадь объекта – 8,9 тыс. кв. м. Около 30% всех площадей здания сданы в краткосрочную аренду под офисы. Продажа осуществляется в рамках процедуры банкротства ЗАО «Специальное конструкторско-технологическое бюро «ГАЛС». Торги будут проходить с 25 августа на электронной торговой площадке РАД. В течение этого периода стоимость лота будет поэтапно снижаться: начальная цена лота на первом этапе (25–30 августа) – 123,9 млн рублей, на последнем этапе (19–24 октября) – 55,8 млн.

ПЯТНИЦА 25 АВГУСТА

АГРОПРОМ

ГК «Норд-Овощ» в 2018 году намерена начать строительство оптово-распределительного центра во Всеволожском районе Ленобласти. Комплекс со складскими помещениями и площадкой для проведения ярмарок разместится на территории в 30 га. Объем инвестиций в реализацию проекта составит 7 млрд рублей. Строительство пройдет в три этапа. Первая очередь предполагает возведение фермерского рынка и 20 тыс. кв. м низко- и среднетемпературных складов для хранения продовольственной продукции. Вторая и третья очереди включают в себя склады и торговые павильоны. Проект планируют реализовать за 5 лет.

МУЗЕЙ

В Манеже Конюшенного ведомства открылась выставка проектов международного архитектурно-градостроительного конкурса на разработку концепции музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда» и ландшафтного тематического парка вокруг него. На выставке представлены девять проектов, разработанных петербургскими, московскими, финскими, немецкими и норвежскими архитекторами. Экспозиция будет работать до 10 сентября. Проекты и форма для голосования размещены на сайте КГА. Результаты конкурса будут подведены 8 сентября, в день начала блокады. Музейный комплекс площадью 25 тыс. кв. м будет построен на Смольной набережной, неподалеку от Таврического дворца и Смольного монастыря. Площадь участка застройки – 1,73 га. Комплекс будет включать в себя общественные пространства, научно-исследовательский и образовательный центр, мемориалы, архив, библиотеку и фондохранилище, а также помещения для постоянных и временных экспозиций.

НАСЛЕДИЕ

Здания Общества торговцев рыбного рынка на Московском пр., 10–12 (лит. А, Б, В, Г, Д, М), включены в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения. Соответствующее решение было подписано главой КГИОП. Ансамбль зданий Рыбного рынка сформировался в первой половине XIX века, когда произошел раздел землевладения наследников российского предпринимателя, заводчика и мецената Саввы Яковлева. Здания рынка сохранились до настоящего времени практически без изменений, но авторское решение нескольких корпусов изменено перестройками советского периода.

ДОЛЬЩИКИ

ДОЛГОСТРОИ СПАСЕТ БАНКРОТСТВО?

Мария Мельникова

Правительство Ленобласти пришло к выводу, что банкротство застройщика – самый оптимальный вариант для достройки проблемных жилых объектов. Эксперты согласны с тем, что плюсы у метода есть, однако индивидуальный подход считают более предпочтительным.

Стратегию борьбы с жилыми долгостроями Ленобласти озвучил глава Дирекции по комплексному развитию территории региона Даниил Федичев. «Банкротство – абсолютно законная процедура, которая позволяет властям полностью разобраться в ситуации с дольщиками и погасить все долги застройщика, который не смог выполнить взятые на себя обязательства», – подчеркнул он.

Чиновник отметил, что на данный момент инвесторы весьма неохотно берутся достраивать объекты проблемных строительных компаний, опасаясь подводных камней. Ведь в полной мере оценить состояние долгостроя можно только после выхода на строительную площадку. Процедура наблюдения, которая длится не менее полугода и является обязательной при банкротстве юридического лица, позволяет полноценно оценить активы компании, за счет которых можно погасить ее долги. Таким образом, новый девелопер будет заранее понимать, в какой проект он входит и сколько средств необходимо вложить в его достройку.

МЕДЛЕННО, НО ВЕРНО

Эксперты, опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге», согласны с тем, что банкротство застройщика делает ситуацию вокруг долгостроя прозрачнее, однако минусы у такого подхода все же есть. И самый главный из них – потеря времени, ведь процедура банкротства в лучшем случае длится один год, хотя чаще затягивается на несколько лет. Соответственно, на столько же отдалается и срок сдачи проблемного объекта.

Для участников долевого строительства безусловно выгодно, чтобы объект был достроен еще до объявления нерадивого застройщика банкротом, считает Павел Брызгалов, директор по стратегическому развитию ФСК «Лидер», которая завершила 13 проблемных домов на территории Подмосковья и Ленобласти. Однако для нового девелопера такая схема несет большие риски.

«В случае банкротства в период процедуры наблюдения и внешнего управления новый инвестор может контролировать финансовые вложения в объекты несостоятельного застройщика. Это значит, что прежние кредиторы не имеют права забрать инвестиции нового девелопера в счет оплаты «старых долгов», – пояснил Павел Брызгалов.

При этом наихудшей он назвал ситуацию, когда застройщик уже признан банкротом, а недостроенная недвижимость выставлена на аукцион: «Участники долевого строительства уже не получат свою квартиру. Они могут рассчитывать лишь на компенсацию, пропорциональную своей доле в требованиях от стоимости реализации объекта на торгах».

Для нового инвестора такой объект тоже нельзя назвать привлекательным. «Долгострой успел простоять несколько лет, в результате компания получает конструкцию, которая требует больших вложений», – поясняет эксперт.



KVAADRAT.RU

Банкротство далеко не всегда помогает разобраться в ситуации на стройплощадке, отмечает Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», которая участвовала в завершении ряда долгостроев Ленобласти. «Банкротство – сложная юридическая процедура. Для ее успешного проведения необходимо привлекать профессионалов, чьи навыки хотя бы не уступают навыкам застройщика, который взялся реализовывать проект. Строительство – очень серьезная отрасль, чтобы разобраться во всех нюансах, надо проработать несколько десятилетий. Понятно, что среди арбитражных управляющих такие специалисты если и есть, то их можно по пальцам пересчитать», – считает он.

В результате, добавляет г-н Васильев, банкротство застройщика не дает никаких гарантий новому девелоперу. «Так что универсальных рецептов здесь нет и быть не может, каждый случай надо рассматривать отдельно», – уверен он.

Эксперты отмечают, что в ходе банкротства обостряется человеческий фактор. Обманутые дольщики, ожидающие своих квартир по нескольку лет, становятся активными участниками процесса и обоснованно предъявляют требования не только к старому застройщику, но и к новому. В результате интерес к проекту со стороны добросовестных компаний падает.

Ярким примером этого является жилой комплекс «Ванино», который так и не смогла построить компания «Тареал», принадлежащая на 65% эстонскому инвестору «Тасмо Эригрупи». Нового застройщика для объекта искали с 2015 года. Среди вероятных кандидатов были такие компании, как «УНИСТО Петросталь», «Строительный трест», «Кировский ДСК» и «Навис». Официально отказ войти в проект компании не комментируют, однако источники газеты «Кто строит в Петербурге» сообщили, что больше всего потенциальных застройщиков волновали именно дольщики, которые успели выиграть несколько судов.

В итоге в июне 2017 года первоначальный инвестор – компания «Тасмо Эригрупи» (входит в холдинг «Техномар») – просто создал новую компанию – ООО «ЖК Ванино» – для завершения проекта. При этом юрист «Тасмо Эригрупи» Юлия Комиссарова много раз акцентировала внимание на том, что ее компания готова откладывать банкротство «Тареала» до тех пор, пока объект полностью не перейдет в ведение нового застройщика. И все для того, чтобы не увеличивать ожидание дольщиков.

ГЛАВНОЕ – ПО ЗАКОНУ

Юристы неоднозначно оценили намерения областных чиновников. Старший юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и Партнеры» Александра Улезко полагает, что и для новых инвесторов, и для обманутых дольщиков предпочтительнее дожидаться окончания процедуры банкротства. «Вопрос целесообразности для дольщиков того или иного метода завершения проблемного объекта зависит от конкретной ситуации. На мой взгляд, для них, скорее, более выгодно, если найдется застройщик, который инвестирует средства в завершение строительства, и дом будет достроен силами приобретателя имущества обанкротившегося застройщика», – говорит он.

Адвокат Санкт-Петербургской городской коллегии адвокатов Ренат Тушнев выразил сомнение в том, что банкротство будет способствовать завершению долгостроев. Он отмечает, что немногие компании готовы взяться за проблемный объект даже с обанкротившимся застройщиком, так как это попросту не приносит прибыли. Соответственно, дольщикам приходится самостоятельно организовывать кооператив и лично заниматься достройкой своего жилья.

«Инициатива правительства Ленобласти, на мой взгляд, является достаточно бесперспективной

и не содержит в себе решения проблемы, а лишь переводит ее в иную плоскость, где оставляет дольщиков наедине с судом, а в это время учредители обанкротившихся застройщиков регистрируют новые компании и продолжают привлекать денежные средства новых дольщиков», – полагает адвокат.

Все эксперты указали на то, что решать проблемы дольщиков желательнее задолго до того, как встает вопрос о банкротстве девелопера. «Наиболее приемлемым способом было бы более внимательное осуществление контроля за застройщиком», – полагает Ренат Тушнев.

КСТАТИ

В федеральном реестре проблемных объектов значатся 11 многоквартирных домов, возводящихся на территории Ленобласти. 343 человека включены в реестр обманутых дольщиков. Однако руководство региона следит за строительством еще 24 жилых объектов, по которым существуют сложности, но которые по требованиям федеральных норм не могут быть отнесены к проблемным. В них квартиры приобрели еще 943 дольщика.

Санкт-Петербургский городской филиал
Государственного автономного учреждения
«Московская государственная экспертиза»

**НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЭКСПЕРТИЗА**

- ✓ Экспертиза проектной документации
- ✓ Экспертное сопровождение
- ✓ Проверка и анализ смет
- ✓ Экспертиза результатов изысканий
- ✓ Экспертная оценка
- ✓ Рассмотрение BIM моделей

Звоните прямо сейчас!

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

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

РЕШЕНИЕ

Елена Чиркова

Губернатор Ленобласти Александр Дрозденко запретил выдавать разрешения на строительство, если в муниципалитете не утверждены документы территориального планирования. Хотя эта норма действует в регионе с 2016 года, строительный блок до сих пор не пользовался ею, пытаясь мирно решить вопрос с муниципалами. Но по-хорошему не получилось, и правительство перешло от слов к делам.



ПРЯНИКИ ДЛЯ МУНИЦИПАЛОВ У ДРОЗДЕНКО КОНЧИЛИСЬ

По распоряжению главы региона, застройщики, работающие в муниципальных образованиях, в которых не утверждены градпланы и Правила землепользования и застройки территорий, теперь не смогут получить разрешения на строительство. О своем решении губернатор объявил на совещании с главами районов Ленобласти.

«Эти документы дают представление о том, как территория будет развиваться. Если их нет – это становится сигналом для нас, что развитие этим муниципалитетам не нужно», – заявил Александр Дрозденко.

На сегодняшний день в Федеральную государственную информационную систему территориального планирования должны быть внесены 200 утвержденных генеральных планов и столько же правил землепользования и застройки муниципальных образований Ленобласти. Однако, по данным областной администрации, в систему загрузили только 167 ПЗЗ и 145 градпланов. Причем о том, что

муниципалитетам необходимо разработать и утвердить документы территориального планирования, в облатминистрации говорят уже давно.

«Формально мы получили право не выдавать разрешения на строительство на территориях, где нет градпланов и ПЗЗ и не утверждены программы развития, еще с 2016 года. До сих пор мы этим правом не пользовались и уговаривали муниципалитеты «пряником», – рассказывают в аппарате зампреда правительства Михаила Москвина. – Часть муниципалитетов в комфортном временном режиме успели утвердить необходимые документы, но для остальных «пряников», видимо, мало. Мы не будем выдавать разрешения на строительство коммерческим компаниям, а также не будем начинать объекты Адресной инвестиционной программы для муниципалитетов-штрафников. Теперь властей будут торопить как застройщики, так и местные жители».

Лидерами по количеству принятых и утвержденных градпланов и ПЗЗ се-

годня являются Гатчинский и Кировский районы, а также Сосновый Бор. В аутсайдерах – Волосовский, Лужский, Сланцевский и Бокситогорский районы. И хотя там не строятся крупные жилые комплексы, районы все же рискуют потерять значительные бюджетные деньги. Как пояснил газете «Кто строит в Петербурге» источник в областной администрации, решение губернатора скажется на распределении денег Адресной инвестпрограммы: средства будут сняты с муниципалитетов, не утвердивших необходимую документацию, и перенаправлены туда, где все документы есть.

Согласно информации, опубликованной на портале «Открытый бюджет Ленинградской области», в Лужском районе строится фельдшерско-акушерский пункт, на который в 2018 году в рамках Адресной инвестиционной программы запланировано 20 млн рублей из областного бюджета.

Еще 26,3 млн рублей запланировано выделить в 2018 году на строительство

распределительного газопровода среднего и низкого давления в Луге. В Сланцевском районе в рамках АИП строятся физкультурно-оздоровительный комплекс на территории школы № 3 и спортивная площадка при школе № 12. Исходя из опубликованных на портале данных, плановое финансирование этих объектов на 2018 год составляет 124 млн рублей. Теперь же, если верить губернатору, эти деньги могут быть переданы в другой район.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева отмечает также, что среди поселений, которые не приняли документы территориального планирования и в которых уже намечено новое строительство в значительных объемах, есть и престижные районы – Рошино и поселок Бугры, где сегодня наблюдается бум многоэтажного строительства, а также ряд поселений на границе с Санкт-Петербургом, в которых ожидается выход новых проектов – Виллози, Лаголово, поселок им. Тельмана.

Застройщики Ленобласти инициативу губернатора в целом поддерживают. «Пока отсутствие градпланов и ПЗЗ до сих пор не приводило к каким-то глобальным проблемам, но рано или поздно они могут возникнуть», – говорит генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. – Поэтому решение губернатора вполне логично. Я думаю, запрет на строительство и, как следствие, прекращение денежного потока в муниципалитет станет для местных администраций более веским стимулом, чем увещания».

Елизавета Яковлева добавляет, что с четкими правилами и работа будет выстроена наиболее корректно. «Сейчас правила игры не ясны, некоторые решения зависят от настроения администрации. Если отрасль будет работать по единым правилам, то и порядка будет больше. Будет проектироваться адекватная потребностям будущих жителей дорожная и социальная инфраструктура», – говорит эксперт.

НОВОСТИ

РАЗВЯЗКА В СОСТАВЕ ТПУ «ДЕВЯТКИНО» ПОЛУЧИЛА ДОБРО ГЛАВГОСЭКСПЕРТИЗЫ

Петербургский филиал Главгосэкспертизы России выдал положительное заключение по проекту 2-го этапа подключения международного автовокзала в составе ТПУ «Девяткино» к КАД. «Изучив представленные материалы, эксперты пришли к выводу, что результаты инженерных изысканий и проектная документация соответствуют требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям», – говорится в документе.

Проект реализуется на территории Всеволожского района Ленобласти. Пересечение с КАД будет организовано под существующим на трассе путепроводом, а примыкание и отмыкание съездов – путем устройства переходо-скоростных полос на КАД. Общая протяженность строительства съездов транспортной развязки составит 1,44 км. Проектом также предусмотрена установка пешеходного ограждения и возведение тротуара, совмещенного с велосипедной дорожкой шириной 3,25 м.

ТПУ «Девяткино» объединит в себе междугородный и международный автовокзал, железнодорожную станцию, станцию метро, расширенный паркинг для автомобилей, объекты торговли и развлечений.

ОБЛАСТЬ КОМПЕНСИРУЕТ ЖИТЕЛЯМ СЕЛ ДО 90% СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ

Правительство Ленобласти готово компенсировать специалистам сельского хозяйства и социальной сферы, работающим на селе, 70% стоимости приобретенного жилья. Для молодых специалистов сумма субсидий может достигать 90% при участии в долевым или индивидуальном строительстве. Облатминистрация заключила соглашение о сотрудничестве с ООО «Викинг-Недвижимость». Документ предполагает взаимодействие при улучшении жилищных условий жителей региона в рамках подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий Ленинградской области», рассчитанной на период до 2020 года.

СИНЯВИНСКАЯ ПТИЦЕФАБРИКА БУДЕТ ПРОИЗВОДИТЬ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

В Кировском районе Ленобласти будет построен завод по утилизации птичьего помета с применением технологии управляемой ферментации в анаэробной среде мощностью 600 тонн в сутки. Предприятие позволит перерабатывать помет в тепловую и электрическую энергию.

Соглашение о реализации проекта подписано Комитетом по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленобласти, администрацией района, ЗАО «Птицефабрика Синявинская» и АО «ЭнергоКомплектация».

Объем инвестиций в проект и сроки его реализации пока не называются. Завод будет построен на участке площадью 2 га, принадлежащем птицефабрике. «Реализацией этого проекта мы решаем прежде всего экологическую проблему. Новая биогазовая установка станет пилотным проектом в России», – говорит заместитель председателя правительства Ленобласти Сергей Яхнюк.

ГОССТРОЙНАДЗОР

БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО НЕ ВЫДАДУТ

Без согласования архитектурно-градостроительного облика Службой госстройнадзора Санкт-Петербурга не будет выдано разрешение на строительство.

Ведомство напоминает, что 4 июля 2017 года вступили в силу изменения Правил землепользования и застройки. В соответствии с пунктом 1.2.10 приложения № 7 к постановлению правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 размещение объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется только при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом города.

В связи с этим Госстройнадзор Санкт-Петербурга при рассмотрении представленных документов для получения разрешения на строительство проверяет наличие соответствующего согласования.

Ознакомиться с нормативной правовой документацией о порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства можно на официальном сайте КГА.

METRO

ПЕТЕРБУРГСКУЮ ПОДЗЕМКУ ОКОЛЬЦУЮТ

НАЧАЛО НА СТР. 1

БОЛЬШОЕ КОЛЬЦО

В Смольном под председательством губернатора города Георгия Полтавченко состоялось рабочее совещание, посвященное перспективам развития Петербургского метрополитена. Главным его результатом стал выбор трассировки давно ожидаемой горожанами Кольцевой линии подземки.

В ходе обсуждения из четырех возможных вариантов глава города остановился на так называемом проекте Большого кольца. Протяженность новой подземной магистрали должна составить около 40 км. На Большом кольце запланировано 20 станций, из них 14 – с пересадкой на другие ветки. Расположение станций Кольцевой линии предусматривается в соответствии с Генеральным планом Петербурга и Отраслевой схемой развития метрополитена.

Из действующих на сегодняшний день станций пересадочные узлы запланированы с «Лесной», «Ладужской», «Елизаровской», «Международной», «Парком Победы», «Нарвской», «Василеостровской», «Спортивной» и «Петроградской». Также пересадки намечены с проектируемыми и строящимися станциями подземки.

Георгий Полтавченко также отметил необходимость в обязательном порядке проводить предпроектные изыскания для резервирования участков под строительство будущих станций и инфраструктуры метрополитена. По информации Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Смольного (КРТИ), в настоящий момент ведутся предпроектные работы на участке Кольцевой линии от станции «Лесная-2» до «Большого проспекта-2». В 2018 году планируется начать проработку проекта отрезка от «Лесной-2» до «Ладужской-2».

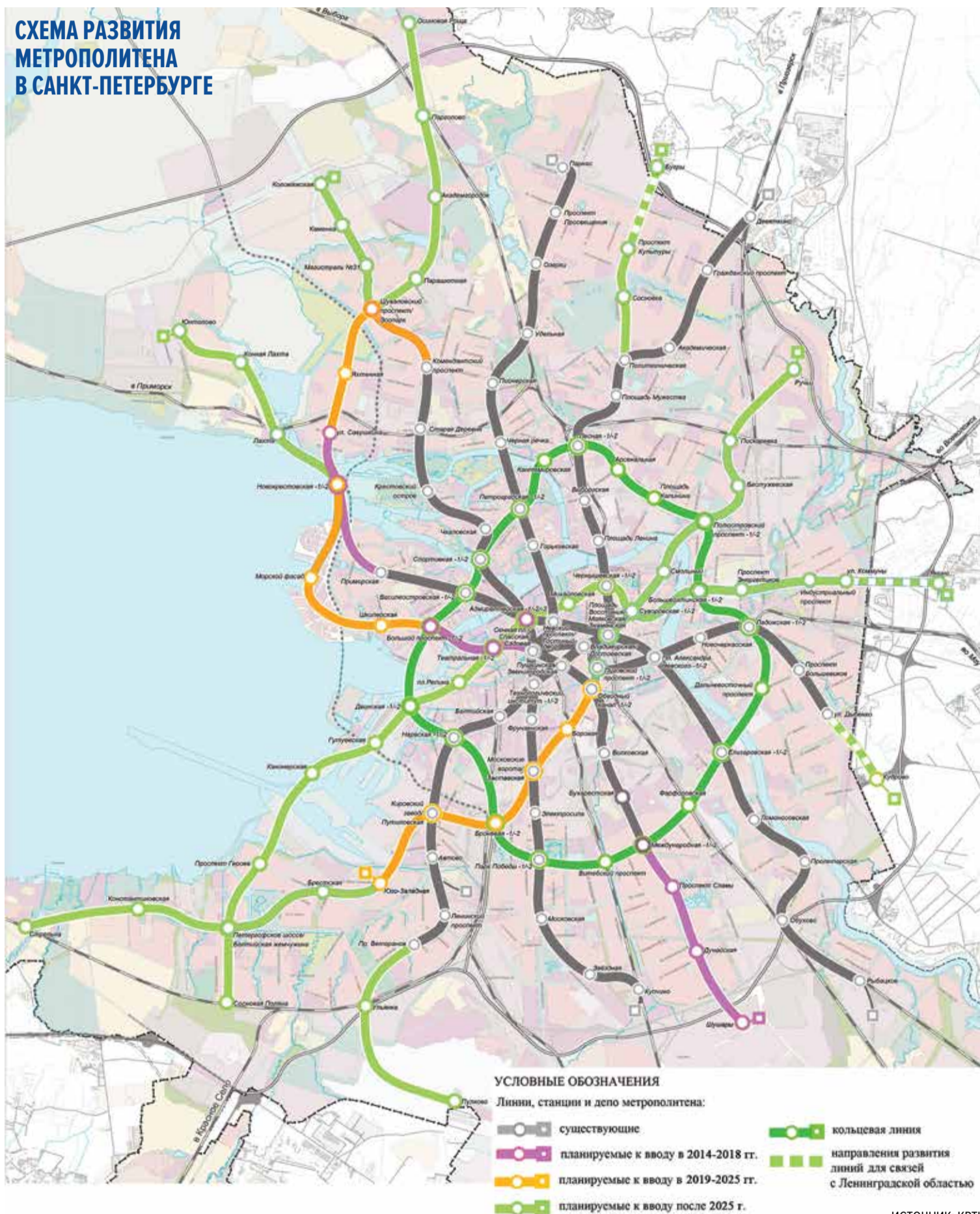
Как сообщили в КРТИ, от утверждения схемы до пуска станций Большого кольца предстоит пройти долгий путь, включающий предпроектные работы, создание и утверждение проекта планировки территории, разработку проектной документации по объектам линии и, наконец, непосредственно строительные работы. Даже при оперативной подготовке проектной документации, а также выделении необходимых лимитов финансирования к строительству Кольцевой линии метрополитена будет возможно приступить не ранее 2021–2022 годов. А запуск первого участка при самых благоприятных условиях состоится уже после 2025-го.

ИЩЕМ ДЕНЬГИ

В настоящее время, согласно Адресной инвестиционной программе по отрасли «Транспорт» (именно по этому разделу финансируется строительство метро), на 2018 год объем расходов составляет 16,9 млрд рублей, на 2019-й – 22,4 млрд. В частности, на 2018 год запланированы средства на строительство второй очереди Фрунзенского радиуса от «Международной» до «Южной», Красносельско-Калининской линии от «Казаковской» до «Обводного канала-2», Невско-Василеостровской линии от «Приморской» до «Улицы Савушкина» (включая «Новокрестовскую») и Лахтинско-Правобережной линии от «Спасской» до «Большого Проспекта». На 2019 год на сегодняшний день заложены расходы на продолжение работ по Красносельско-Калининской и Лахтинско-Правобережной линиям.

Георгий Полтавченко в ходе совещания также дал поручение специальному представителю губернатора по вопросам развития подземного пространства Вадиму Александрову расставить приоритеты в планах финансирования объектов будущего строительства. Как сообщили в КРТИ, при формировании бюджета Петербурга на 2018–2020 годы ведомство подало заявку на дополнительную потребность финансирования по этой отрасли в размере 10,4 млрд рублей на 2018 год и 2,4 млрд – на 2019-й. В будущем году возможны дальнейшие корректировки в сторону увеличения финансирования.

СХЕМА РАЗВИТИЯ МЕТРОПОЛИТЕНА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



ИСТОЧНИК: КРТИ

В КУДРОВО – НА МЕТРО

Кроме того, было принято решение о необходимости приступить к работам по продлению Лахтинско-Правобережной ветки от «Улицы Дыбенко» до станции «Кудрово», которая будет располагаться уже на территории Ленобласти. Как сообщили в Управлении по транспорту 47-го региона, «профильными комитетами Петербурга и Ленобласти проведены совместные встречи по проработке вопросов продления линии метрополитена в пос. Кудрово и по подготовке дорожной карты реализации проекта. Есть общее понимание вопроса».

«Вместе с коллегами из Петербурга и Дирекции по транспортному развитию двух регионов мы

приступаем к предпроектным проработкам для определения места под вестибюль и станцию метрополитена «Кудрово» в составе одноименного транспортно-пересадочного узла», – отметил заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин.

В КРТИ сообщили, что предпроектные работы по станции «Кудрово» начнутся в 2018 году. Ленобласть выразила готовность разработать проекты планировки и межевания территории объекта, а также рассмотреть возможность инженерного обеспечения участка метрополитена от «Улицы Дыбенко» до новой станции. При выделении необходимого финансирования к строительству объекта планируется

приступить в 2021 году, а ввести в эксплуатацию – в 2025-м.

Новый выход петербургской подземки в Ленобласть (напомним, первая станция на территории региона – «Девяткино» – начала работать еще в 1978 году) предусмотрен Соглашением о сотрудничестве в сфере развития метрополитена, подписанном 19 апреля 2013 года главами регионов Георгием Полтавченко и Александром Дрозденко. Оно также предусматривает продление проектируемых линий метро в районы массовой жилой застройки в Буграх и Янино, а также строительство электродепо. Но по этим планам пока не имеется даже предварительных договоренностей.

ИНФРАСТРУКТУРА

ДОРОГА В ПОРТ

Ярослав Константинов

Президент России Владимир Путин потребовал привести дороги на Северо-Западе страны в нормативное состояние. По его мнению, развивать дорожную инфраструктуру необходимо для наращивания перевалки грузов через морские портовые комплексы, которые сегодня активно развиваются в том числе и в Ленобласти. Областная администрация поручение главы государства решила исполнить быстро и поменять принцип распределения средств дорожного фонда.

По словам главы государства, Северо-Запад является одним из ключевых логистических центров России. В порту Высоцк сегодня строится новое предприятие по перевалке нефтепродуктов. В начале августа Главгосэкспертиза одобрила проект развития южной части порта Усть-Луга, где планируется возвести новые причалы перегрузочного комплекса «Юг-2», а также терминал по перегрузке лесоматериалов. В дальнейшем на территории порта появятся индустриальная зона площадью более 4 тыс. га, где разместятся Балтийский СПГ, Балтийский карбамидный завод и другие предприятия.

Кроме того, в рамках ПМЭФ-2017 регион подписал 20-миллиардное соглашение о развитии другого крупнейше-

го порта Приморск с группой «Сумма». Естественно, предприятия не смогут полноценно работать, если дорожная инфраструктура останется на прежнем уровне. Сейчас, по оценке федерального правительства, только 32% региональных дорог в СЗФО соответствуют нормативам, а в среднем по России этот показатель составляет 41,5%.

«В этой связи стратегически важным является дальнейшее развитие портовых комплексов и дорожной инфраструктуры для наращивания перевалки российских грузов через отечественные порты», — говорит губернатор Ленобласти Александр Дрозденко.

Для этого отныне правительство региона будет делить деньги на дорожные работы не пополам, как



ESKIPAPER.COM

происходит сейчас, а в соотношении 90/10. 90% от общей суммы дорожного фонда будут направлены на ремонт и содержание региональных трасс, а 10% — на новое строительство. Об этом Александр Дрозденко заявил сразу после совещания по развитию транспортной инфраструктуры СЗФО, которое Владимир Путин провел в Калининграде. По словам губернатора, 90% ежегодного бюджета дорожного фонда составляет около 7 млрд рублей. Помимо этой суммы, на реконструкцию ряда областных магистралей будут выделены федеральные субсидии.

Интересно, что в Комитете по дорожному хозяйству Ленинградской области «Кто строит в Петербурге» пояснили, что

заявленная главой региона процентовка раздела средств дорожного фонда не совсем корректна. Источник в ведомстве отметил, что речь пока не идет о конкретных цифрах, хотя и подтвердил, что строительство новых объектов теперь будет финансироваться по остаточному принципу.

Упор на ремонт и содержание, а не на строительство новых дорог директор Ассоциации «Некоммерческое партнерство «Объединение участников дорожно-мостовой отрасли Дормост» Кирилл Иванов называет оправданным действием. По словам эксперта, основная проблема Ленобласти в том, что 80% дорог требуют реконструкции. «Они построены в 1950–70-х годах и были рассчитаны

на нагрузки своего времени. Сегодня по этим дорогам ходят многотонные грузовики, которые, естественно, разрушают дорожное покрытие», — говорит Кирилл Иванов. — При этом совершенно очевидно, что реконструкция всех дорог региону не по карману. Но в рамках существующего бюджета Ленобласть может поддерживать трассы в нормативном состоянии».

Отметим, что в этом году регион впервые предложил подрядчикам двухгодичные контракты на содержание и текущий ремонт. По мнению и.о. директора ГКУ «Ленавтодор» Дениса Седова, такой подход дает подрядчикам возможность более тщательного планирования своей работы, что, естественно, скажется на ее качестве.

РЕФОРМА

СЭКОНОМИТЬ ПО-КРУПНОМУ



OUTSOURCING.COM

Лидия Нижегородова

Губернатор Александр Дрозденко готовит Ленобласть к административной реформе. К 1 января 2019 года число чиновников на региональном и муниципальном уровнях будет сокращено в среднем на 10%, реформа также затронет госпредприятия. Решение, как признается глава региона, тяжелое, но 2 млрд рублей бюджету нужное.

Задачей административной реформы станет снижение накладных расходов на содержание госслужащих и уход от дублирующих функций в работе разных ведомств. По словам Александра Дрозденко, в результате чиновники останутся «голенькими» и будут выполнять только свои прямые обязанности. Непрофильные полномочия сотрудников администрации региона будут переданы государственным предприятиям и учреждениям, за счет чего численность комитетов правительства сократится.

«Такое ощущение, что у нас не правительство, а клиника, научный институт. Каждый комитет имеет информационно-аналитический отдел. Что они все анализируют, я не могу понять», — говорит губернатор. — На мой вопрос: «Что вы анализируете?» главы комитетов начали говорить непонятно что. И таких вопросов у меня много».

Сегодня в областной администрации работает 2048 человек, под сокращение попадут 10% от этого числа. Реформа затронет все комитеты, однако, как именно изменится состав правительства, глава региона пока не уточняет. На вопрос жур-

налиста «Кто строит в Петербурге» о том, какие перемены ожидать строительному блоку правительства, в аппарате зампреда Михаила Москвина сообщили: «Реформой занимается аппарат губернатора. До градостроительного блока пока не довели план по административной реформе, на этапе разработки с его проектом мы не знакомились. Мы надеемся, что реформа только позитивно скажется на работе подведомственных комитетов и учреждений».

На муниципальном уровне количество госслужащих достигает 4 тысяч человек. Однако на этом уровне «голова полетят» только в муниципалитетах, получающих 50% дотаций из регионального бюджета. Здесь, по словам Александра Дрозденко, будут введены нормативы по количеству штатных единиц: чем меньше муниципалитет, тем меньше чиновников там останется.

«Муниципалитетам не хватает средств даже на заработную плату своим сотрудникам. Они наполовину финансируются из бюджета. Население везде разное, а штаты в администрациях одинаковые — и там, и там по 15 человек. При этом рабо-

тающие там люди, как мы постоянно слышим, покупают дорогостоящие автомобили, мебель и многое другое», — поясняет глава региона. — Следующий этап реформы — нормативы по штатной численности: привязать ее к количеству жителей и плотности населения».

По подсчетам Комитета финансов, в результате реформы регион будет ежегодно экономить 1,5–2 млрд рублей, которые сегодня тратятся на содержание госслужащих. На что Ленобласть потратит сэкономленные средства, пока не решено. Вероятнее всего, деньги будут направлены на развитие социальной инфраструктуры региона.

Сама же реформа обойдется Ленобласти в 30–50 млн рублей — эти деньги будут израсходованы в том числе на проведение аудита, для которого областная администрация планирует привлечь консалтинговое агентство. Соответствующий конкурс будет объявлен после осенней корректировки бюджета. Под наблюдением аудиторов будет разработана нормативно-правовая база для проведения реформы — завершить ее создание регион намерен к июлю 2018 года.

СИТУАЦИЯ

В СМОЛЬНОМ ПОСЧИТАЮТ ДЕНЬГИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Михаил Кулыбин

Инициатива создания Фонда социальных обязательств застройщиков постепенно начинает воплощаться в жизнь. В Смольном принято решение посчитать инфраструктурные затраты девелоперов. В строительном сообществе не против Фонда, но хотят, чтобы его работа была прозрачна, а также считают неумеренными аппетиты чиновников в отношении размеров взносов.

СМОЛЬНЫЙ ХОЧЕТ ВСЕ ПОДСЧИТАТЬ

Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин дал поручение специалистам Комитета по строительству, Комитета по градостроительству и архитектуре и ГБУ «Управление строительными проектами» разработать методику расчета затрат и механизм реализации проектов социальной инфраструктуры с участием застройщиков.

Тем самым дается толчок практической реализации проекта создания Фонда социальных обязательств застройщиков, о котором наша газета сообщила еще в мае (см. «Объединение строителей СПб» предлагает создать специальный фонд для соцобъектов», «Кто строит в Петербурге» № 18, 2017). «В фонд социальных обязательств застройщики, по нашей мысли, будут отчислять средства на строительство объектов социнфраструктуры пропорционально объемам жилья, которые они возводят», – рассказывал тогда генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Теперь, по задумке Смольного, профильные комитеты в диалоге с застройщиками должны уточнить среднестатистический уровень затрат, которые необходимы для строительства школ и детских садов в районах новой жилой застройки, исходя из показателя обеспеченности жильем 28 кв. м на человека и действующих нормативов градостроительного проектирования (на 1 тыс. жителей – 61 место в дошкольных учреждениях и 120 мест в школах). По данным Комитета по строительству, на бюджетных стройках место в детских садах обходится в сумму около 2,05 тыс. рублей, а место в школе – 1,53 тыс.

Вице-губернатор Игорь Албин поручил чиновникам продолжить диалог с девелоперами по основным вариантам обеспечения новых жилых районов социальной инфраструктурой, к которым отнесены:

- объекты социального назначения передаются городу безвозмездно;
- в случае существенного дополнительного вклада застройщика в социальную, транспортную, инженерную инфраструктуру города (сверх нормативного количества детских садов и школ) рассматривать выкуп части созданных объектов на сумму, пропорциональную этому до вкладу;
- в случае отсутствия возможности создания на застраиваемой территории социальных объектов, участие застройщика определять в установленном расчетном размере путем создания детских учреждений в местах наибольшего дефицита.

МОЖНО И ФОНД

В принципе, строители в основном не против создания Фонда, тем более что инициатива исходила именно от них, и главной целью было создание одинаковых для всех «правил игры» в этом вопросе. «Решения о строительстве школ и детских садов принимаются на совещании у профильного вице-губернатора. Но четкого механизма расчета нагрузки нет. Кто-то строит соцобъекты сам, кто-то куда-то отчисляет деньги. Цифры всегда разные. А ведь понимание расходов на старте проекта – ключевой вопрос для любого бизнеса», – отмечает Алексей Белоусов.

«В общем и целом идея справедливая и даже удобная. Очевидно, что создание новых массивов жилой застройки создает необходимость в социальной инфраструктуре и застройщики должны поучаствовать в ее создании. А если компания не хочет заниматься строительством социалки

ЦИФРА



88 МЛРД Р

составили инвестиции застройщиков в социальную инфраструктуру Санкт-Петербурга в 2012–2016 годах

сама – ей вполне комфортно просто перечислить на это деньги», – говорит президент «ЛенОблСоюзСтроя» Георгий Богачев.

С ним согласен генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов: «На мой взгляд, Фонд социальных обязательств застройщиков – это хороший механизм, который позволит решить вопросы строительства социальной инфраструктуры в зонах массовой застройки. Недавно в Ленобласти для этих целей была создана Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области. В теории это – правильные инициативы», – отмечает он.

ДЬЯВОЛ В ДЕТАЛЯХ

Но весь вопрос в том, как эта идея будет реализовываться на практике. Георгий Богачев напоминает, что подобного рода схема уже создавалась в бытность вице-губернатором Марата Оганесена, «и ничем хорошим это не закончилось». «Кто и как будет управлять Фондом, контролировать расходование средств? Дьявол всегда сидит в деталях, тем более у петербургских застройщиков уже был негативный опыт перечисления денег на строительство соцобъектов», – добавляет Николай Урусов.

«Если бы подобные фонды работали, они были бы неплохим инструментом. Однако застройщики уже научены горьким опытом, что внесенные в такие структуры деньги обычно идут не туда, куда планировалось, или не в полном объеме. Когда застройщик строит социальную инфраструктуру в своих проектах, он знает, на что идут его деньги, и расходует их разумно. Чиновникам такая рачительность свойственна не всегда», – отмечает директор департамента жилой недвижимости УК «Теорема» Анна Нестерова.

С ней согласна директор по правовым вопросам Группы «Эталон» Виктория Цытрина. «Сама идея создания Фонда выглядит крайне сомнительной. Каких-либо правовых оснований для его создания попросту нет. Механизм работы Фонда не продуман, по факту сейчас застройщики в большинстве случаев просто дарят городу объекты социального назначения, а в этом сценарии будут делать то же самое, но опосредованно, через Фонд. Подобный фонд должен работать на основе ГЧП», – считает она.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева напоминает о том, кто в конечном счете будет платить за социалку. «Очередной фонд – это очередная нагрузка на покупателей жилья, потому что фактически не застройщик, а покупатели жилья оплачивают все дополнительные начисления на девелопера», – подчеркивает она.

По словам Алексея Белоусова, самое сложное при реализации такого проекта – справедливо оценить затраты, которые должны нести застройщики. По оценкам, которые провели эксперты «Объединения строителей СПб», речь может идти примерно о 4 тыс. рублей на каждый строящийся квадрат жилья. Между тем в Смольном полагают, что сумма может доходить до 10–12 тыс. рублей с квадрата, рассказывал он в мае. Позже прозвучали еще более шокирующие суммы – 25 тыс. и даже 40 тыс. рублей с «метра возводимых улучшений».

«Оценивая сумму взноса, необходимо учитывать реальные расходы застройщика. Например, взносы можно уменьшать на объем затрат девелопера на покупку или аренду земли у города, которые и так поступают в бюджет города», – считает Георгий Богачев.

В общем, строители готовы платить за соцобъекты, но размер этих затрат должен быть приемлемым и не подрывать ведение бизнеса. «Хотелось бы напомнить, что, по самым скромным расчетам, строительный комплекс вносит в городской бюджет каждый десятый рубль. Итоговая цифра при-

мерно соответствует объему финансирования всех адресных инвестиционных программ, заложенных в бюджет Санкт-Петербурга. Поэтому так называемая передача социальных обязательств города застройщикам кажется, по меньшей мере, несправедливой. Ситуация усугубляется еще и снижением в последнее время покупательной способности горожан, что в свою очередь также отрицательно сказывается на экономическом положении строительных компаний», – заключает Алексей Белоусов.

КСТАТИ

До конца года по соглашению с инвесторами в Санкт-Петербурге планируется ввод двух школ (суммарно на 1125 мест), 17 детских садов (суммарно на 3170 мест), объекта здравоохранения, 5 объектов иного назначения. В социальную инфраструктуру Санкт-Петербурга будет вложено около 8 млрд рублей внебюджетных инвестиций.

VIII Всероссийская конференция «РОССИЙСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

Открытый диалог бизнеса и власти **8 сентября 2017 г.**

Пленарное заседание 2016 год

- Национальный реестр специалистов (НРС)
- Формирование компенсационных фондов
- Новые требования к застройщикам
- Господдержка и банковское кредитование строителей

Регистрация на сайте rskconf.ru Участие бесплатное

Уникальная возможность напрямую задать волнующие вопросы тем, кто принимает решения в сфере управления строительной отраслью, получить полезную практическую информацию и рекомендации экспертов, а также передать свои предложения представителям властных структур.

Санкт-Петербург, гостиница «Park Inn Пулковская», пл. Победы, д. 1
тел.: (812) 251-31-01, +7 (921) 849-35-92,
email: info@rskconf.ru.

Организатор:

Генеральный спонсор:

Генеральный деловой партнер:

При поддержке:

Соорганизаторы:

Партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Официальный Интернет-партнер:

Информационные партнеры:

СТРОИТЬ НЕЛЬЗЯ,

Несмотря на то что по объемам строительства Санкт-Петербург далеко не на последнем месте среди регионов России, до реализации доходят отнюдь не все заявленные проекты. Как показывает практика, проект может встать на любой стадии реализации, даже несмотря на поддержку городских властей. Газета «Кто строит в Петербурге» вспомнила самые знаковые примеры.

«ОХТА ЦЕНТР»

Этот деловой квартал с высотной доминантой в 396 метров на Охтинском мысу должен был стать штаб-квартирой компании «Газпром». Объем инвестиций оценивался примерно в 60 млрд рублей. Реализация проекта началась в 2007 году при поддержке правительства Валентины Матвиенко, однако из-за многочисленных протестов со стороны горожан и экспертов, которых в 2010 году поддержал президент РФ Дмитрий Медведев, строительство так и не началось. Противники проекта сетовали на то, что здание такой высоты испортит панораму Петербурга и исторический центр будет исключен из списка объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО. В результате инвестор перенес проект на окраину города – в Лахту, где он в настоящее время активно строится.



АПАРТ-ОТЕЛЬ В КОНЮШЕННОМ ВЕДОМСТВЕ

ЗАО «Оранж-Девелопмент», входящее в группу компаний Plaza Lotus Group братьев Зингаревичей, в 2010 году запустило проект, предполагавший реконструкцию исторического здания в элитный апартамент-отель. Объем инвестиций достигал 6,5 млрд рублей. Однако в 2015 году из-за недовольства представителей общественности Смольный отказался от проекта. Инвестор успел вложить 1,2 млрд рублей, поэтому в качестве компенсации получил сразу пять земельных участков под развитие гостиничных проектов в разных частях города. В целях предотвращения деградации конструкций Конюшенного ведомства в настоящее время в здании проводятся работы на сотни миллионов бюджетных рублей. В перспективе объект хотят превратить в музей (общий объем вложений – 2,1 млрд рублей).

ОРЛОВСКИЙ ТОННЕЛЬ

Автомобильный тоннель длиной 3,4 км должен был соединить Смольную и Свердловскую набережные, т. е. стать частью проекта по транспортному обходу центра Санкт-Петербурга. Пропускная способность трассы могла составить 60 тыс. автомобилей в сутки. Аукцион на реализацию проекта выиграла Невская концессионная компания, созданная французской ГК Vinci. Объем инвестиций в проект оценивался почти в 45 млрд рублей. Однако из-за кризиса 2008 года сроки реализации отодвинулись, а в 2011 году его отложили на неопределенный период.



НАДЗЕМНЫЙ ЭКСПРЕСС

Этот скоростной трамвай должен был соединить сразу пять районов города: Красносельский, Кировский, Московский, Фрунзенский и Невский. Кроме того, проект, готовящийся с 2007 года, предусматривал продление трассы в Петергоф, Веселый Поселок и аэропорт Пулково, а в долгосрочной перспективе – и до станций метро «Гражданский проспект» и «Старая Деревня». Впрочем, маршрут неоднократно менялся, как и сроки его реализации. В 2015 году городские власти прямо заявили, что к 2018 году объект построен не будет. На данный момент в Генеральный план города вошел только проект строительства экспресса от Пулково до Витебского вокзала, но и его реализация у многих вызывает сомнения.



НАБЕРЕЖНАЯ ЕВРОПЫ

Компания «ВТБ Девелопмент» планировала реализовать элитный жилой квартал на Петроградском острове. Помимо жилья премиум-класса, на территории могли разместиться Дворец танцев Бориса Эйфмана, пятизвездочная гостиница, торговые центры, офисы, парковки, зеленые зоны и многое другое. Впрочем, проект застройки данной территории неоднократно менялся, в т. ч. в связи с экономическими кризисами и изменениями у инвесторов. Общий объем инвестиций оценивался в 47 млрд рублей. Однако в 2014 году президент РФ Владимир Путин подписал закон о переезде Верховного суда РФ и судебного департамента. В результате было решено построить полноценный Судебный квартал с необходимыми зданиями, жильем и инфраструктурой для сотрудников ведомств. В связи с этим договор с «ВТБ Девелопмент» на аренду территории под Набережную Европы был расторгнут.



ЗООПАРК В ЮНТОЛОВО

О необходимости строительства филиала Ленинградского зоопарка говорили еще в 1990-е годы. Однако только в 2008 году городские власти определились с площадкой, предложив отдать зоопарку около 300 га территории Юнтоловского заказника. По предварительным данным, 172 га должно было занять здание, 80 га – буферный парк для прогулок, 26 га – питомник и 12 га – въездная зона с парковками. Объем инвестиций оценивался в сумму около 15 млрд рублей. Однако активисты, как всегда, встретили проект отрицательно, настаивая на сохранении зеленой зоны. После прихода в Смольный Георгия Полтавченко городские власти, уже направившие на проект около 1 млрд рублей, решили, что он слишком затратный. В результате в 2012 году от идеи отказались. А на территории проекта было решено создать экопарк.



ЗАПРЕТИТЬ

НОВО-АДМИРАЛТЕЙСКИЙ МОСТ

Этот мост должен был соединить Васильевский и Ново-Адмиралтейский острова. Помимо проезжей части и пешеходных обочин, там планировалось проложить трамвайные пути. Впрочем, концепция неоднократно менялась. Изначально длина моста должна была составить 600 м, позже этот показатель сократили до 265. Изменялось и расположение объекта. В более ранних проектах строительство планировалось в створе 16-17-й и 18-19-й линий В. О., поздних – 22-23-й линий. В 2011 году стоимость проекта оценивалась в 14 млрд рублей. КГИОП и градозащитники критиковали проект за негативное влияние на визуальное восприятие объектов наследия федерального значения. Начало строительства тормозила нехватка средств, а в июне 2011 года Городской суд отменил постановление Смольного об утверждении проекта, и его окончательно заморозили.



sdelanounas.ru



img-fotki.yandex.ru

ТЕАТР АЛЛЫ ПУГАЧЕВОЙ

Культурно-деловой центр с концертным залом, выставочными пространствами, студией звукозаписи, бизнес-центром и гостиницей в форме огромной буквы П планировалось построить на 2,7 га на Морской набережной. Высота объекта должна была достигнуть 120 м, сделав здание одним из самых больших в городе. Все эти планы также вызвали протест в градозащитной среде. Несмотря на то что участок под строительство был выделен в 2008 году, работы так и не начались. В 2014 году Куйбышевский районный суд признал незаконным распоряжение, разрешающее возведение театра. После этого Алла Пугачева покинула проект, однако инвестор Евгений Финкельштейн до сих пор не отказался от идеи и лоббирует его в значительно измененном виде под названием «Театр песни».



img-fotki.yandex.ru

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС «СЕВЕРНАЯ КОРОНА»

Строительство пятизвездочной гостиницы на набережной реки Карповки, 31, началось еще в конце 1980-х годов. Объект в 50 тыс. кв. м обещал стать уникальным для своего времени: помимо номеров, там должны были появиться более 10 баров, ресторанов и кафе, конференц-зал, спорткомплекс, бассейн и подземная парковка. Однако развал СССР остановил реализацию проекта на несколько лет. Объект поменял несколько владельцев, а в нулевых городские власти изменили назначение участка и недостроенную гостиницу начали перестраивать в жилой комплекс.

ПОРТ «ЯНТАРЬ» В ЛОМОНОСОВЕ

Решение о строительстве порта для перевалки контейнерных грузов было принято еще в 1998 году, причем на федеральном уровне. Уже в нулевых под проект выделили 3,4 га на берегу Финского залива. Объем инвестиций в строительство порта оценивается в 210–300 млн долларов. Работы на стройплощадке начались в 2005 году, ввод в эксплуатацию первой очереди проекта ожидался в 2007-м. Однако к 2010 году Ломоносовский грузовой терминал успел подготовить только песчаную насыпь. В итоге проект был свернут, так толком и не начавшись.

ГОЛЬФ-КЛУБ НА КАНАВНОМ БОЛОТЕ

Компания «Гольф Дюны», входящая в Plaza Lotus Group братьев Зингаревичей, в 2011 году получила 206 га Канавного болота под возведение гольф-клуба. Проект предусматривал строительство академии гольфа, нескольких гостиничных корпусов, теннисного клуба, центра верховой езды, а также коттеджей-апартаментов. Ради этого предлагалось частично вырубить лесопарк. Инвестиции оценивались в 4,5 млрд рублей. Однако работы так и не начались, а в конце июня 2017 года Смольный официально отменил разрешение на строительство.



kanoner.com



archalliance.ru

ДВОРЕЦ ТАНЦЕВАЛЬНОГО СПОРТА

Часть сквера им. Ивана Фомина с 1967 года была зарезервирована под реализацию инфраструктурного объекта. Однако только в нулевых власти согласовали строительство Дворца танцевального спорта на участке площадью около 10 тыс. кв.м. Заказчиком выступал Союз танцевального спорта. Согласно проекту «Архитектурного альянса», на территории должны были появиться спортивный комплекс для соревнований и концертов; тренировочный корпус; крытый плавательный бассейн на шесть дорожек; полуподземная парковка на 149 машино-мест. Объем инвестиций оценивался в 1 млрд рублей. Градозащитники встретили проект негативно, призывая властей всех уровней вмешаться и сохранить сквер. В итоге в сентябре 2010 года Смольный отозвал разрешение на строительство.



fontvielle.ru

РЕКОНСТРУКЦИЯ



КАК ЗАМАНИТЬ ИНВЕСТОРА В ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР?

Михаил Кулыбин

В центре Санкт-Петербурга находятся сотни расселенных исторических зданий, которые не могут найти пользователей. По оценке экспертов, для решения этой проблемы необходимы изменения – от законодательной и нормативной базы до отношения к потенциальным инвесторам.

Проблема «пристройств в хорошие руки» объектов исторической застройки, на которые так богата Северная столица, стоит очень остро. В городе сотни таких объектов, они уже расселены и, казалось бы, могут быть переданы инвесторам для реализации проектов по приспособлению к современному использованию. Однако на практике найти желающих получить такие здания, провести в них необходимые реставрационные и ремонтные работы очень немного. Эксперты называют немало причин, которые препятствуют решению проблемы.

ЗАКОНЫ И НОРМАТИВЫ

Генеральный директор СРО А «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов акцентирует внимание на таком аспекте, как постоянные изменения в законодательной базе. «Цикл реализации строительного проекта в Петербурге – примерно 4 года. При реконструкции исторических зданий в силу множества причин он может быть еще дольше. Между тем законодательство в сфере градостроительства – и федеральное, и городское – в последнее время меняется с периодичностью в два-три года, а порой и ежегодно. И выстроить правильное планирование проекта в таких условиях – крайне сложно», – отмечает он.

С ним согласен генеральный директор Setl City Илья Еременко. «Регулярные изменения в законодательной базе приводят к тому, что инвестор, приобретая тот или иной участок, фактически не знает, какой проект он будет иметь

право реализовать в данной локации через несколько лет», – говорит эксперт.

При этом многие законодательные ограничения специалисты рынка считают избыточными. «Запрет на некоторые варианты функционального использования представляется неоправданным, крайне сужающим возможности для потенциального современного использования исторических объектов», – отмечает управляющий директор VIUM Дмитрий Шицле. По его мнению, то же касается и зон охраны памятников, в которых запрещается строительная деятельность.

По убеждению Ильи Еременко, для реконструкции объектов в историческом центре необходимо снижать нормативные требования. «Без серьезных переделок, часть которых выходит за рамки существующих норм, часто просто невозможно приспособить объект для комфортного современного использования. И в этом случае не будет найден ни будущий пользователь, ни инвестор, который взялся бы за проект», – говорит он.

Глава Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Владимир Григорьев признает, что существующие нормативы крайне усложняют реализацию проектов реконструкции. По его словам, ведение строительных работ в исторической части города имеет много специфических особенностей, и выработка особых территориальных строительных норм совершенно необходима. «В настоящее время Комитет по строительству силами института «ЛенжилНИИпроект» готовит предложения

по нормированию в этой сфере», – сообщил чиновник и призвал бизнес-сообщество включиться в этот процесс и высказать свои пожелания и предложения по этому документу.

СОБСТВЕННОСТЬ И КРЕДИТЫ

Генеральный директор Российского аукционного дома Андрей Степаненко обращает внимание на вопрос собственности на исторические объекты. Он напоминает, что в самом конце 2003 года Смольным было принято постановление № 33-рп. Оно создавало правовую базу продажи таких зданий заинтересованным структурам с заключением с собственниками на определенных условиях инвестиционных и охранных обязательств.

«За время действия этого постановления было продано около 300 зданий-памятников. Практически все они отреставрированы владельцами под контролем соответствующих государственных органов и теперь поддерживаются в надлежащем состоянии», – отмечает Андрей Степаненко.

По его мнению, идея передачи таких объектов в аренду за символическую плату с условием реставрации, – не самая перспективная. «Отмечу, что в Москве за время реализации такой схемы передано новым пользователям всего 7 зданий. Так что говорить об успешном опыте не приходится. Причина проста: инвесторы, за редчайшим исключением, привлекают к реализации проектов заемные деньги. А банки не спешат их предоставлять, если у девелопера нет

в собственности подходящего залога», – говорит эксперт.

И.о. управляющего филиалом Абсолют Банка в Петербурге Мария Батталова признает, что такие объекты вообще очень сложны для банков: «Когда мы рассматриваем залог, мы в первую очередь интересуемся тем, насколько он ликвиден в случае, если у заемщика возникнут проблемы. Кроме того, притом что реконструировать объект сплошь и рядом сложнее, чем построить новый, банки обычно хотят дополнительного обеспечения кредита. Так что это очень сложные для кредитования проекты», – заключает она.

Андрей Степаненко убежден, что рациональнее вернуться к практике продажи объектов в собственность при обязательном закреплении инвестиционных и охранных обязательств приобретателя. «В РАД сотни заявок на покупку таких зданий», – добавляет он.

ИСКАТЬ КОМПРОМИСС

Дмитрий Шицле отмечает, что проекты реконструкции исторических зданий в силу существования множества ограничений характеризуются длительными сроками реализации, что ухудшает и без того их невысокую рентабельность. «А значит, власть, если она заинтересована в том, чтобы сдвинуть с места вопрос реконструкции ветшающих зданий центра, должна искать способы, как заинтересовать инвестора. Нужно находить компромисс между требованиями нормативов и желаниями потенциальных пользователей», – убежден он.

По словам эксперта, необходимо четко определить, что именно в том или ином объекте необходимо сохранить, что действительно важно, а чем можно пожертвовать. «Если мы не говорим о государственных капиталовложениях, а таких денег ни у кого нет, то нужно создать условия, при которых пользователям было бы комфортно в исторических зданиях и, соответственно, чтобы инвесторам было выгодно вкладывать деньги в проекты реконструкции. Очевидно, что после реставрации новые собственники будут сами заинтересованы в надлежащем содержании своих объектов. В противном случае здания будут просто стоять и продолжать медленно разрушаться», – говорит Дмитрий Шицле.

С ним согласен исполнительный директор МФК «Лакта центр» Александр Бобков. «Власти должны работать с инвесторами. Желание заниматься реконструкцией есть, но существующие условия не дают этому интересу реализоваться. Город мог бы поддержать девелоперов по целому ряду направлений – начиная от смягчения требований для реализации таких проектов и заканчивая помощью в работе с монополистами», – считает он.

Коммерческий директор столичной компании Gorn Development Юлия Царан добавляет, что одним из вариантов привлечения инвесторов в сферу реконструкции исторических зданий может стать предоставление им властями преференций по другим проектам, чтобы убытки в одном месте, важном для города, покрывались прибылями в другом.

ИПОТЕКА

ПАДЕНИЕ ИПОТЕЧНЫХ СТАВОК: ТРЕТИЙ ВИТОК

Михаил Кулыбин

На рынке ипотечного кредитования набирает обороты уже третий в этом году виток снижения процентных ставок по кредитам. При этом эксперты полагают, что на этом тренд не завершится, а, напротив, может получить новое развитие осенью.

И СНОВА – «ЭФФЕКТ ДОМИНО»

Инициатором нового – уже третьего в этом году (предыдущие стартовали с 20 февраля и с 1 июня) – витка снижения процентных ставок по ипотечным кредитам 10 августа вновь выступил Сбербанк. Диапазон изменения составил 0,6–2 п.п. Новые ставки ипотеки на приобретение жилья в новостройке составят 7,4–10% годовых, на вторичном рынке – 8,9–10% годовых. Кроме того, первоначальный взнос на продукт «Приобретение готового жилья» снижен на 15%.

«Мы сегодня можем уверенно сказать, что рынок недвижимости и ипотеки вернулся на докризисный уровень: восстанавливается спрос и доступность жилья, ипотечные ставки снижаются. Хочу подчеркнуть, что это – самое масштабное за все годы существования ипотеки в Сбербанке одновременное улучшение условий», – отмечает заместитель председателя Северо-Западного банка Сбербанка Олег Тихомиров.

Директор дивизиона «ДомКлик» Сбербанка Николай Васев указывает, что стимулом для нового снижения ставок стал успех аналогичных мер, принятых ранее. «В настоящее время спрос на ипотеку выходит на новый уровень и превышает докризисный. В мае и июне 2017 года в Сбербанке зафиксированы рекордные выдачи по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет: было выдано около 154 миллиардов рублей. Возросший спрос обусловлен тем, что соотношение ставок и цен на недвижимость – максимально выгодные за всю историю ипотеки в России», – говорит он.

В прошлые разы решение Сбербанка вызывало «эффект домино»: другие

игроки рынка тоже принимались улучшать условия ипотечного кредитования (см. «Хроника пикирующих ставок», «Кто строит в Петербурге», № 25, 2017).

Не исключением стал и третий виток. Почти сразу следом за Сбербанком о снижении ипотечных ставок заявили в банках группы ВТБ (кредит на покупку готового жилья теперь можно оформить по ставке 9,5–10%, новостройки – 9,7–10% годовых) и Абсолют Банк (по стандартным программам – от 9,95% годовых). Кроме того, ряд игроков (например, Газпромбанк, банк «Возрождение», Севергазбанк), не снижая базовые ставки по своим продуктам, объявили о запуске долгосрочных скидочных акций, по которым минимальная процентная ставка уменьшается до значений 9,5–10% годовых).

ЗАКОНОМЕРНЫЙ ХОД

По оценке экспертов, новый виток снижения ипотечных ставок – достаточно логичный ответ банковского сектора на стабилизацию общеэкономического положения в стране, падение уровня инфляции и снижение Центробанком ключевой ставки. «С учетом планомерного снижения уровня инфляции и стабилизации экономики, уменьшение ипотечных ставок – это закономерная тенденция», – говорит заместитель управляющего филиалом Абсолют Банка в Петербурге Мария Батталова.

С ней согласна региональный директор банка «ДельтаКредит» в СЗФО Ирина Ильясова. «С одной стороны, мы видим стабильное восстановление спроса на ипотеку: объем заявок с начала 2017 года прирастает по отношению к аналогичному периоду 2016 года. С другой стороны (хотя правильнее ска-

зать – вместе с тем), ЦБ снижает ключевую ставку, и фондирование дешевеет. Эти два фактора создают почву для снижения», – отмечает она.

Мария Батталова также считает, что основные игроки рынка, которые еще не понизили ипотечные ставки, тем или иным образом будут оптимизировать условия своих программ в пределах имеющихся у них возможностей. «При выборе уровня снижения ставок любой банк учитывает предложения конкурентов, при этом не допускает значительного сокращения маржи, стараясь сохранить ее на том же уровне», – говорит она.

«Глобально банки готовы снижать ставку по ипотеке, если они готовы пожертвовать маржинальностью в угоду сохранения своей доли на рынке. И большинство игроков, скорее всего, последуют за маркетмейкерами с задержкой в 2–3 недели. Мы на данный момент, как и другие игроки, внимательно изучаем ситуацию на рынке», – добавляет Ирина Ильясова.

ВЗГЛЯД ВПЕРЕД

Оценить результаты снижения ипотечных ставок большинство банков пока затрудняются, требуется время для оценки происходящих изменений. Однако в группе ВТБ оптимистично заявили о кратном росте интереса. «Среднее число заявок петербуржцев на получение ипотечного кредита ВТБ 24 в июле – первой половине августа составляло около сотни в день. За 17 августа (первый день снижения ставок) ипотечные центры ВТБ 24 приняли к рассмотрению почти 400 заявок. Даже если четверть от них составили ранее поданные заявки, переформленные клиентами по новым условиям, речь идет как минимум о трехкратном росте интереса», – сообщила начальник управления продаж филиала ВТБ 24 в Петербурге Ирина Зуева.

По ее словам, такая реакция на снижение процентных ставок наглядно свидетельствует, что спрос на покупку недвижимости в кредит продолжает расти. «По итогам 2017 года банки покажут рекордные выдачи ипотеки жи-

телям Петербурга, а рынок ипотечного кредитования продолжит уверенный рост на уровне 10–15%», – уверена она.

Кроме того, эксперты прогнозируют дальнейшее снижение ипотечных ставок. Причем достаточно существенное, учитывая, что средняя ставка обычно ниже минимальной примерно на 1–1,5 п.п. «Сегодня средняя ставка по ипотеке составляет порядка 11%, но к концу года она должна снизиться до 10% годовых», – заявил глава ВТБ Андрей Костин.

Другие представители банковского сообщества еще более оптимистичны. Ирина Ильясова прогнозирует средневзвешенную ставку по ипотеке к концу года на уровне 9,25–9,75%. «По нашим оценкам, к концу 2017 года ипотечные ставки могут приблизиться к отметке в 9% годовых. Их изменение будет зависеть в первую очередь от экономической ситуации в стране, а также от возможных изменений ключевой ставки», – отмечает со своей стороны Мария Батталова.



AMAZONAWS

НОВОСТИ

СБЕРБАНК РЕКОРДНО УВЕЛИЧИВАЕТ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ

За январь-июль 2017 года Сбербанк выдал ипотечных кредитов на 480 млрд рублей. Это рекордное значение за всю историю предоставления банком таких кредитов.

Всего за этот период Сбербанк выдал розничных кредитов на 1,017 трлн рублей. В структуре выдач практически одинаковую долю составили жилищные и потребительские кредиты – 47% и 48% соответственно.

По сравнению с аналогичным периодом 2016 года объем выдачи увеличился на 23% и практически достиг докризисного уровня 2014 года, когда за семь месяцев было выдано более 1,15 трлн рублей. В результате портфель розничных кредитов Сбербанка увеличился с начала года на 4%, или на 174 млрд рублей.

НАЗВАНЫ ПРОФЕССИИ, ПРЕДСТАВИТЕЛИ КОТОРЫХ БЕРУТ САМЫЕ БОЛЬШИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

Аналитики банка «ДельтаКредит» определили, представители каких сфер деятельности берут самые большие и самые маленькие ипотечные кредиты.

Наибольшие средние суммы чека со значительным отрывом от других продемонстрировали лица, занятые в политических (с показателем 4,36 млн рублей), а также международных и экстерриториальных организациях (4,3 млн). За ними следуют люди, оказывающие правовые и нотариальные услуги (3,74 млн рублей), представители шоу-бизнеса (3,4 млн), лица, занятые в сферах консалтинга, аудита, бухгалтерии (3,39 млн).

Самые низкие средние суммы чека у людей, занятых в ломбардном бизнесе (1,63 млн рублей),

в производстве различной продукции из древесины (1,81 млн), в ЖКХ (1,86 млн) и в силовых структурах (1,92 млн.)

В общем числе приобретателей ипотеки с серьезным отрывом лидируют представители сферы обслуживания: розничная торговля (9,98% от общего числа), оптовая торговля (9,69%), прочие сервисные услуги (11,47%).

МЕДВЕДЕВ ПОРУЧИЛ К ОКТЯБРЮ ПОДГОТОВИТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИПОТЕКИ

Премьер-министр России Дмитрий Медведев поручил Минстрою и Минфину совместно с Банком России и АИЖК до 4 октября представить в правительство РФ предложения по развитию рынка ипотеки.

Поручение дано по итогам состоявшегося в ав-

густе федерального совещания по развитию жилищного строительства в России.

В частности, ведомствам поручено проанализировать возможность для дальнейшего снижения процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам.

БАНКИ ГРУППЫ ВТБ УВЕЛИЧИЛИ ОБЪЕМЫ ВЫДАЧИ ИПОТЕКИ

За январь-июль 2017 года банки группы ВТБ выдали на всей территории России около 100 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 211 млрд рублей, что на 22% больше, чем за аналогичный период 2016 года.

По состоянию на 1 августа 2017 года портфель ипотечных кредитов группы ВТБ достиг 1,05 трлн рублей.

Доля банковской группы в общем объеме выдачи ипотеки на российском рынке выросла до 23%.

ПРЕМИУМ-КЛАСС ЗАХВАТИЛ ПЕТРОВСКИЙ

Михаил Добрецов

Петровский остров в Санкт-Петербурге сделался местом реализации целого ряда проектов премиального сегмента недвижимости. Фактически остров уже поделен между рядом серьезных девелоперов и через несколько лет станет местом компактного проживания зажиточных петербуржцев. Впрочем, эксперты полагают, что локаций для реализации проектов высокого класса в городе еще достаточно.

БОЛЬШОЙ РАЗДЕЛ

По данным аналитиков Knight Frank St.Petersburg, сегодня вся территория Петровского острова разделена между 10 девелоперами, которые в течение 8 лет планируют превратить эту некогда промышленную часть Петроградской стороны в престижный район, застроенный проектами бизнес- и элит-класса.

Общая площадь острова составляет 131,9 га, из которых 73 га (примерно 60%) принадлежат городу. Это, в частности, Петровский парк, который занимает 28,8 га, водные объекты (13,2 га), а также улично-дорожная сеть (8,9 га).

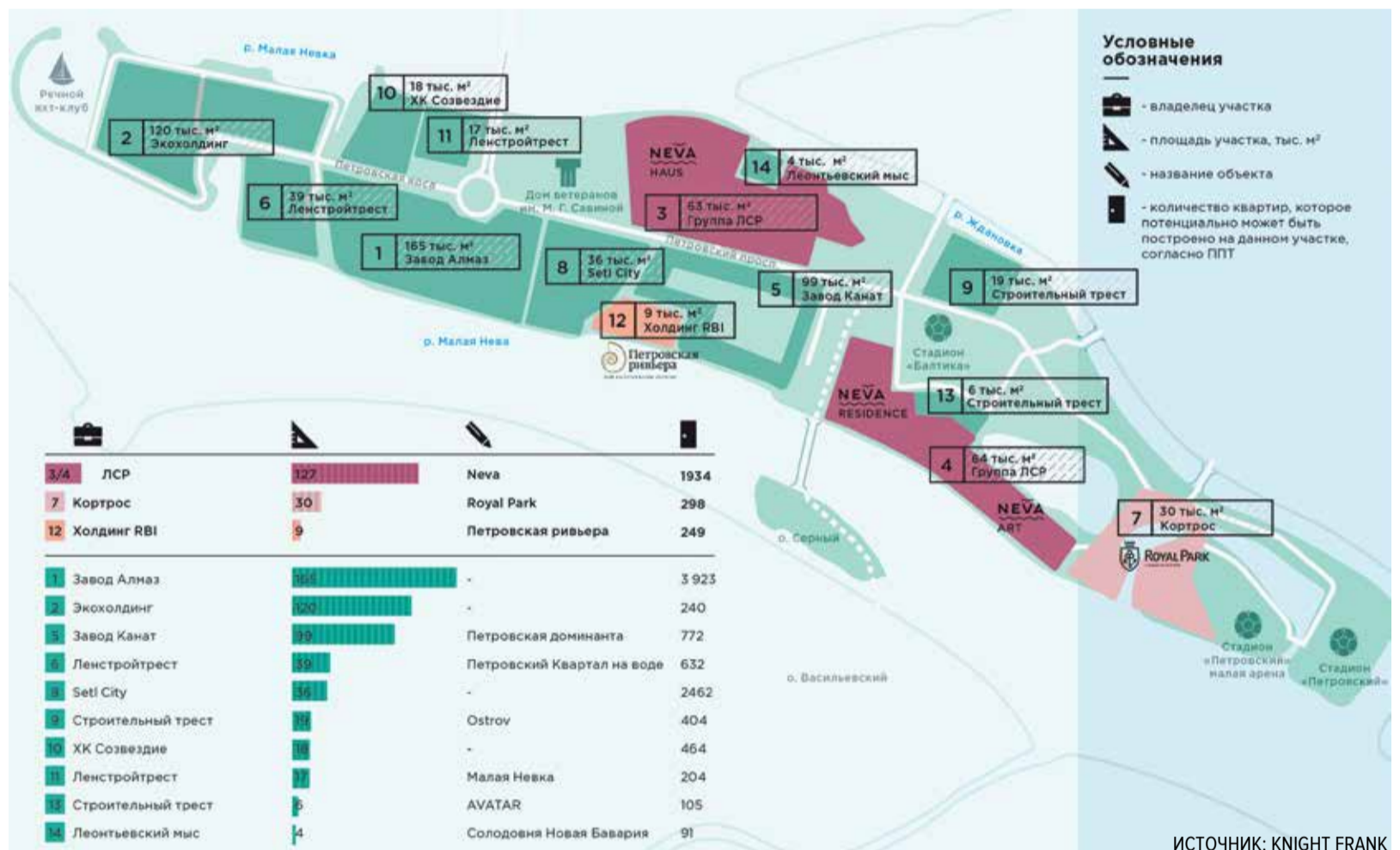
Остальные 40% территории острова осваиваются девелоперами. В ближайшем будущем запланировано строительство на участках площадью 58,8 га. Большая тройка островных лендлордов выглядит так: судостроительная фирма «Алмаз» – 16,5 га, «Группа ЛСР» – 12,7 га и Петербургский Речной яхт-клуб – 12 га. Кроме того, на острове в разной стадии реализации находятся проекты «Ленстройтрест» (5,6 га), Setl City (3,6 га), «Петровского альянса» (ГК «Кортрос», 2,9 га), «Строительного треста» (2,5 га), ХК «Созвездие» (1,8 га), Холдинга RBI (0,8 га) и «Леонтьевского мыса» (0,4 га).

До 2021 года на Петровском заявлено строительство 2674 квартир и 722 апартаментов совокупной площадью 354 тыс. кв.м. В планы застройщиков входит также появление 4 детских садов (не менее чем на 600 мест), 3 школ (на 2,5 тыс. мест), поликлиники, а также спортивного центра и санаторно-курортного комплекса.

МЕСТО СТРОЙКИ ИЗМЕНИТЬ НЕЛЬЗЯ

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты единодушно отметили, что высокая концентрация проектов высокого ценового сегмента в этой локации – явление закономерное, вызванное ее характеристиками. «Петровский остров по сути – это последняя свободная земля в историческом центре Петербурга, которая обладает характеристиками элитной локации в ее классическом понимании. Довольно большой для центра земельный банк дает возможность осваивать территорию здесь не отдельными «локутами», как это было на Крестовском острове, а вести комплексную застройку, придерживаясь единого архитектурного стиля», – отмечают в компании «Леонтьевский мыс».

С этим согласна директор Управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Серезина. «Петровский остров уникален как локация: это близость к воде, к историческому центру, к большому зеленому зонку и паркам, в том числе на соседних островах, хорошие виды. И в то же время это тихое и несколько



ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK

уединенное место. Другая такая территория под застройку в Петербурге вряд ли найдется», – отмечает она.

«Мы наблюдаем устойчивый рост популярности жизни в центре или в непосредственной близости от него. Следствием является интерес к новым домам, построенным с применением современных материалов и технологий, имеющим хорошую инфраструктуру в окружении. Петровский остров близко расположен к центру города и может обеспечить комфортную жизнь в новых домах, строящихся на острове, в окружении воды и зелени», – добавляет директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Екатерина Немченко.

ТЕСНО НЕ БУДЕТ

По оценке специалистов, несмотря на обилие запущенных проектов, вряд ли можно говорить о затоваривании как в отношении премиального сегмента недвижимости, так и в смысле локаций. «Действительно, новых проектов на Петровском острове достаточно много, но все-таки они выходят на рынок постепенно. Если в 2015 году там реализовывалось два проекта, то в 2016-м – три, сегодня – четыре, а осенью ожидается старт еще одного. Те девелоперы, которые реализуют здесь несколько проектов на нескольких участках, стараются разумно управлять товарным запасом

и не выводят на рынок все одновременно», – отмечает Вера Серезина.

С ней соглашается Екатерина Немченко. «Освоение острова ведется несколькими девелоперами, но сроки реализации проектов все-таки разнесены во времени. У покупателей будет выбор среди готового жилья и строящихся объектов. Серьезная конкуренция на одной территории обеспечит рыночную регуляцию ценовым политикам застройщиков и желание построить проекты вовремя и с заявленными качественными характеристиками», – отмечает она.

Директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей указывает, что классность застройки не настолько однородна, чтобы вызвать затоваривание. «В настоящий момент на Петровском острове реализуются проекты разных ценовых сегментов – от комфорт-класса до элитного, поэтому речи об избытке предложения не идет. Кроме того, в связи с тем, что на Крестовском острове практически не осталось площадок под жилой девелопмент, на рынке сформировался отложенный спрос на проекты в таких уединенных локациях», – отмечает она.

Специалисты «Леонтьевского мыса» тоже считают, что в ближайшей перспективе затоваривание локаций не грозит. «Проекты реализуются слиш-

ком разные и по классам, и по архитектуре, и по цене, и по квартирографии. Широкий спектр предложения от элитных апартаментов до доступного бизнес-класса, по цене от 180 тысяч до 300 тысяч рублей за квадрат и выше, проектов с собственной маринной и без, со студиями или панорамными окнами – все это позволяет спросу рассредоточиться в зависимости от предпочтений. Соответственно, каждый проект сможет найти своего покупателя, и затоваривания в среднесрочной перспективе не произойдет», – убеждены они.

ЕСТЬ ГДЕ РАЗГУЛЯТЬСЯ

При этом эксперты уверены, что с исчерпанием земельных ресурсов Петровского острова девелоперы элитной недвижимости найдут локации для реализации новых проектов премиум-класса, которые будут интересны потребителям. «В целом будущее развитие рынка премиальной недвижимости Петербурга во многом связано с редевелопментом территорий, близких к центру. Локация Театрального квартала также набирает популярность. В связи с возможным выводом академии им. Лесгафта, кондитерской фабрики им. Самойловой есть потенциал и у этих участков. Кроме того, так и не реализован проект «Мойка/Глинки», которым занимался шведский фонд Ruric», – отмечает Екатерина Немченко.

«В Петроградском районе девелоперы могли бы обратить внимание на территории промышленных предприятий в районе реки Карповки. А если рассматривать в целом центральные районы Петербурга, там есть достаточно мест, которые пока не считаются престижными, но могут в перспективе стать объектом редевелопмента. Например, территории в Адмиралтейском районе вдоль Обводного канала, в районе Екатерингофа и далее в направлении Морского порта», – считает Вера Серезина.

По оценке Елизаветы Конвей, хорошим потенциалом для развития недвижимости высокого ценового сегмента обладает Адмиралтейский район, где уже выводятся на рынок площадки под редевелопмент. «Также недооценена береговая линия: набережные, которые выступают исключительно в качестве транспортных магистралей, – кандидаты номер один на реализацию премиального жилья, поскольку вид на воду остается одной из главных характеристик элитного проекта. Высокий потенциал у Смольнинской, Синопской, Свердловской, Робеспьера, Пироговской и Выборгской набережных. Песчаная и Лазаревская набережные – одни из немногих, которые смотрят на живописные парковые ансамбли. Абсолютно не освоены на сегодняшний день набережные Макарова и Уральская», – добавляет она.

НОВОСТИ

ЛЕСОТЕХНИЧЕСКУЮ АКАДЕМИЮ МОГУТ ПРИВЛЕЧЬ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОЖАР

20 августа на водонапорной башне, входящей в состав объекта наследия федерального значения «Институт Лесной (Академия лесотехническая)», случился пожар, в результате которого выгорели деревянные перекрытия с 3-го по 5-й этаж.

Как сообщает КГИОП, пользователем строения является Лесотехническая академия. Башня в настоящий момент не используется и находится в неудовлетворительном состоянии. Летом 2016 года комитет проводил проверку, после чего обратился в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском о взыскании неустойки за нарушение условий охранного обязательства и понуждении выполнить реставрацию в соответствии с согласованной документацией. Однако сделано это не было.

После пожара специалисты КГИОП провели осмотр башни. Объект получил значительные повреждения. Решается вопрос о возбуждении дела об административном правонарушении.

ПРОЕКТ РЕСТАВРАЦИИ УСАДЬБЫ ОРЛОВЫХ-ДЕНИСОВЫХ ДОЛЖЕН БЫТЬ ГОТОВ К ИЮНЮ 2018 ГОДА

Собственник объекта наследия федерального значения «Усадьба Орловых-Денисовых» должен разработать проектную документацию по восстановлению объекта к 26 июня 2018 года. Такое решение было принято Арбитражным судом Петербурга и Ленобласти.

Как сообщают в КГИОП, если собственник усадьбы – ООО «БалтикСтрой» – не выполнит свои обязательства в установленный срок, Комитет будет обращаться в территориальное подразделение Федеральной службы судебных приставов для принудительного исполнения судебного вердикта.

Напомним, недавно депутат ЗакСа Мария Шишкина направила запрос главе КГИОП с требованием принять меры в отношении собственника усадьбы и обязать его заняться реставрацией. В тот же день «БалтикСтрой» обратился в Комитет за актуализированным заданием на проведение работ по реставрации памятника и его приспособлению для современного использования.

ПЕРСПЕКТИВЫ

СУДЬБА ОХТИНСКОГО МЫСА: МУЗЕЙ & КОММЕРЦИЯ



Мария Мельникова

Газпром снова подтвердил, что не намерен отказываться от территории, на которой планировалось возведение «Охта центра». Однако с тем, что именно строить, компания еще не определилась. Эксперты и общественники разошлись в своем видении перспектив этой локации.

КОММЕРЦИЯ С ЖИЛОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

Исполнительный директор проекта «Лакhta центр» Александр Бобков заверил, что компания намерена реализовать на Охте проект, который действительно украсит город. «На наш взгляд, там должен появиться общественно-деловой центр, возможно, с жилой составляющей. Но о типовом жилье не может быть и речи», – сообщил он, добавив, что окончательной концепции развития этой территории пока нет.

Опрошенные газетой «Кто строит в Петербурге» эксперты положительно оценили планы компании. «Локация действительно очень перспективная: на берегу Невы в пяти минутах езды от исторического центра города. Причем с открытием торгово-развлекательного комплекса «Охта Молл» и арт-кластера ARTPLAY район получил новый вектор развития», – отмечает руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева. В связи с этим она полагает, что в районе просто неизбежно активное развитие коммерческой недвижимости: бизнес-центров, общественных пространств с культурно-досуговой составляющей.

Часть экспертов полагает, что будущий проект будет успешным только при сочетании коммерческой и жилой функции. «Общественно-деловой центр с жилой составляющей позволит Газпрому с максимальной эффективностью использовать актив в данной локации», – считают в компании Maris.

Руководитель проектов департамента и развития территорий Becar Asset

Management Group Александр Кириятских уверен, что на Охтинском мысу строительство апарт-отелей гораздо перспективнее жилья. «В локации на пересечении рек, с прекрасными видовыми характеристиками, расположенной неподалеку от транспортной развязки, идеально предположить многофункциональный общественно-деловой центр с элементами апарт-отеля. Следует уточнить, что именно апарт-отель, а не жилье, потому что в таком случае отпадет необходимость строительства социальных объектов», – говорит он.

Это мнение разделяет и генеральный директор СК «Красная Стрела» Николай Урусов: «Мне нравится идея о строительстве общественно-делового комплекса с апарт-отелями».

При этом он полагает, что структурам Газпрома необходимо учитывать результаты проведенных на данной территории археологических раскопок. «Идеальным было бы интегрировать исторические объекты, найденные на участке археологами, в состав нового проекта. В целом я вполне одобряю подобное строительство, так как понятно желание инвестора вернуть уже вложенные в проект средства, а также интерес города к развитию этой территории. Главное, чтобы проект гармонично вписывался в исторический облик Петербурга», – отмечает эксперт.

ИМИДЖ, А НЕ ДОХОД

О наличии исторических находок упоминают и общественники. Речь идет о крепости Ниеншанц, которая была построена в 1611 году.

В 2001 году территория между Невой и левым берегом устья Охты была официально объявлена археологическим памятником и взята под охрану государства. Однако в 2009 году были приняты новые Правила землепользования и застройки, в которых Ниеншанц не был включен в перечень особых зон, где соблюдается режим охраны объектов культурного наследия. Территория памятника была существенно уменьшена, в частности, из ее состава была исключена вся центральная часть. В результате Газпром получил 4,73 га для возможности строительства «Охта центра». Однако из-за протестов общественности, которые в 2010 году поддержал президент РФ Дмитрий Медведев, проект так и не был реализован.

При этом за время подготовки площадки к строительству штаб-квартиры Газпрома были проведены масштабные археологические исследования, в ходе которых были обнаружены остатки сооружений разных эпох, которые, впрочем, не были включены в реестр объектов наследия.

Депутат ЗакСа Петербурга Борис Вишневский намерен обратиться в Минкультуры РФ с требованием признать обнаруженные объекты памятниками культуры. Это означает автоматический запрет на любые строительные работы на данной территории. «Единственное, что должно быть на этом месте, – археологический парк-музей», – полагает он.

Депутаты от «Справедливой России» считают, что Газпром должен просто подарить многомиллионный актив городу,

предварительно за свой счет построив на нем археологический музей.

Градозащитник Павел Шапчиц отметил, что структурам газового монополиста придется считаться с обнаруженными культурными объектами: «Для Газпрома это будет дорогой имиджевый проект, а не доходный. Компании придется реализовывать компромиссный вариант, который позволит сохранить обнаруженные объекты. Конечно, на данной территории есть пятна, где нет археологических артефактов, однако они представляются собой леопардовую шкуру, строить на которой очень неудобно. Кроме того, и сам ландшафт Охтинского мыса представляет собой определенную ценность», – считает он.

При этом г-н Шапчиц отметил, что строительные планы Газпрома на пятна, где нет археологических объектов, может ограничить только градостроительное законодательство.

Замглавы Петербургского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры, член Совета по сохранению культурного наследия при городском правительстве Александр Кононов считает, что говорить о реализации какого-либо проекта на данной территории еще рано. «Не решен принципиальный вопрос – вопрос сохранности архитектурных объектов. Как только Министерство культуры разберется с тем, какие объекты нуждаются в охране, можно задуматься о приспособлении данной территории к современному использованию», – говорит он.

SORRY

В газете «Кто строит в Петербурге» № 30–31 (525) от 14.08.2017 в статье «Когда лучше сломать» на 13-й полосе в абзаце: «На подобные жертвы люди чаще всего идти не готовы...» допущена неточность. Правильно следует читать:

На подобные жертвы люди чаще всего идти не готовы и поступают проще: сначала ломают, платят штраф и только потом идут узаконивать перепланировку. Помимо штрафа, межведомственная комиссия может потребовать у собственника вернуть квартиру в исходное состояние. За прошедшие полгода суд удовлетворил пять исков МВК и обязал собственников помещений восстановить снесенные и передвинутые элементы. Только вот исполнены ли решения суда – неизвестно. Редакция приносит извинения за допущенную неточность.

АРБИТРАЖ

«ОХТА-МОДЕРН»: ДОЛЬЩИКИ РАЗДЕЛИЛИСЬ

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти подтвердил законность наказания ООО «Питер-Констракшн» за нарушение прав дольщиков скандально известного комплекса «Охта-Модерн».



Началось все в минувшем году с жалобы Прохора П. в Комитет по строительству Санкт-Петербурга. Гражданин внес денежные средства в оплату квартиры в строящемся многоквартирном доме на Большеохтинском пр., уч. 21 (восточнее д. 15, корп. 1). Этот объект известен как ЖК «Охта-Модерн» (другие названия – «Авангард» и «На Охте»).

Чиновники проверили застройщика, факт ущемления прав дольщика подтвердился: средства у Прохора П. взяли по договору, не прошедшему государственную регистрацию. Гражданин заплатил 1 млн рублей за 1-комнатную квартиру площадью 46,55 кв. м. Деньги были перечислены в марте 2016 года, а в октябре Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу было отказано в регистрации этого договора.

За привлечение средств с нарушением условий закона о долевом строительстве юридические лица караются штрафом от 500 тыс. до 1 млн рублей. В данном случае арбитраж решил, что справедливой будет санкция более мягкая, чем низший порог наказания, и назначил штраф в размере 250 тыс. рублей.

Связаться с подателем жалобы и компанией «Питер-Констракшн» не удалось. Но один из активистов ини-

циативной группы дольщиков поделился известными ему подробностями.

«Охта-Модерн» (первоначальное и самое известное название) – одна из самых «бородатых» проблемных жилых строек Санкт-Петербурга. Скандальный долгострой в далеком 2003 году начинала возводить давно ушедшая с рынка компания «ИВИ-93». В 2009 году она обанкротилась, переуступив права на строительство комплекса ООО «Балтжилвест». Часть дольщиков заключила договоры с ООО «Балтжилвест», а часть – с ООО «Звезда Севера». Инвесторами проекта стали более 400 человек, которые вложили более 600 млн рублей. Затем и эти обе компании прекратили существование, а функции застройщика перешли к ООО «Питер-Констракшн» (ГК «Модуль»). Перемены бренда («Авангард» и «На Охте») связаны со сменой застройщиков и надеждой снизить напряженное отношение к проекту, чтобы шлейф негативных новостей не мешал продажам.

В жилом комплексе 4 корпуса, пару лет назад два из них ввели в строй, хоть и с недоделками. «Лифты не ходят до сих пор», – сообщил наш собеседник.

Готовность еще двух – около 80%. В начале июня 2017 года Комитет по строительству Смольного сообщил, что «к завершению строительства ЖК

«Охта-Модерн» привлекают компанию «Эталон ЛенСпецСМУ». Правда, в официальном сообщении с таким смелым заявлением ниже осторожно говорилось, что известный холдинг изучает документацию, а на выработку условий вхождения в проект потребуется около месяца. Срок вышел, а результат изучения неизвестен до сих пор.

«1,5–2 года назад продажи квартир активизировались. Дольщики призыва 2015 года пытаются выдать дольщиков призыва 2003–2004 годов. При этом у нас есть подозрения, что новые дольщики какие-то ненастоящие. Тот же Прохор работал в «Питер-Констракшн» и купил не одну квартиру, а по слухам – пять. Мы его хорошо знаем, он как раз пару лет назад уговаривал подписать дольщиков новые договоры, по ним мы вообще бы ничего требовать не могли», – рассказал активист.

Адвокат Наталья Королева занимается защитой прав дольщиков первого призыва. Она пояснила, что группа, куда входит примерно 20 человек (один из них Прохор П.), купили квартиры по дешевке. Первые дольщики больше десяти лет назад покупали квартиры по 80 тыс. рублей за квадрат, а «новички» – примерно по 40 тыс. (судя по судебному решению, жилье обошлось Прохору П. по 21,5 тыс. рублей за метр). Таких цен

в Северной столице давно нет, даже с учетом проблем объекта.

Связи группы «счастливых покупателей» угадываются по косвенным признакам: общие фамилии, очевидное родство (например, среди покупателей жилья – мать сотрудника девелопера), «дружба» в соцсетях. «На объекте выявлено около 15 двойных продаж. Новички претендуют на квартиры старых дольщиков. Возбуждены два уголовных дела, но расследуют их неспешно», – сообщила Наталья Королева. Арестован бизнесмен Евгений Кривцов, отец которого Сергей Кривцов, партнер Сергея Иушина, который считается владельцем ГК «Модуль».

Жалоба же Прохора П., который как покупатель заявил, что был обманут, по версии адвоката, стала результатом смены владельцев фирмы, произошедшей минувшей осенью. Одно время Сергей Иушин был генеральным директором и владельцем 50% долей в «Питер-Констракшн», но сейчас его нет ни в рядах учредителей, ни на топ-менеджерском посту.

Остается добавить, что по уже вынесенным судебным решениям задолженность «Питер-Констракшн» по исполнительным листам – 203 млн рублей. В связи с этим некоторые дольщики опасаются, что компания может повторить печальную судьбу предыдущих застройщиков проекта.

НОВОСТИ

СМОЛЬНЫЙ ЗАПЛАТИТ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ ПО УЧАСТКУ В БАБОЛОВСКОМ ПАРКЕ

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановил взыскать с Санкт-Петербурга в лице Комитета финансов в пользу АО «Стелмар Скандинавия» (Гетеборг, Швеция) компенсацию за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок в размере 300 тыс. рублей.

Скандинавские инвесторы приобрели участок бывшего Школьно-садового заведения в Баболовском парке Царского Села. Они подготовили проект строительства на этой земле элитного коттеджного поселка на 71 домовладение. Идея вызвала бурный протест градозащитников, к которым прислушались власти.

В ответ владельцы земли начали судебные разбирательства. Серия процессов вокруг судьбы Баболовского парка идет с переменным успехом.

Решением Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти от 25 декабря 2012 года на КГИОП была возложена обязанность выдать «Стелмар Скандинавия» задание на разработку проектной документации по приспособлению участка для современного использования. Решение вступило в законную силу 28 февраля 2013 года, однако фактически оно не выполнено до сих пор.

Вместе с тем размер компенсации, установленный судом, выглядит как минимум иронично. В исковом заявлении шведская компания требовала на два порядка большую сумму – 49,13 млн рублей, но суд решил, что такой размер компенсации не обоснован.

СУД ОТМЕНИЛ ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ПОД БУДУЩЕЙ «АСТАНОЙ»

Городской суд Санкт-Петербурга отменил постановление правительства о проекте планировки территории на улице Савушкина, 112, где планируется строительство гостиницы «Астана».

Напомним, Евразийский центр делового сотрудничества «Астана» уже несколько лет пытается начать по этому адресу возведение гостиничного комплекса с офисными помещениями. Однако градозащитники требуют запретить какое-либо строительство по данному адресу и отдать землю под сквер.

Общественные слушания по проекту планировки участка прошли еще в 2011 году. Активисты уверяют, что после них проект неоднократно менялся, однако повторные общественные слушания не проводились, а это – нарушение процедуры реализации проекта. Это и стало причиной подачи общественниками иска к Смольному.

На прошлом заседании суд предложил чиновникам предоставить документы, которые бы доказывали, что слушания были. Однако сделать этого представители Смольного не смогли, сообщил один из инициаторов судебного разбирательства Роман Шайхайдаров.

Руководство Центра «Астана» в данном судебном процессе не участвует.

В ССОО ПОДВОДЯТ ИТОГИ ДНЯ СТРОИТЕЛЯ И СТРОЯТ ПЛАНЫ НА ОСЕНЬ

Отшумел День строителя, и можно подвести его предварительные итоги. Главный из них – праздник удался. Даже в Москве отметили, что петербургские строители отличаются творческим подходом не только к работе, но и к отдыху.

Отчет о праздничных мероприятиях, состоявшихся в Петербурге в канун Дня строителя, был представлен на совещании в Российском союзе строителей. По его итогам отмечена инициатива и творческий подход петербургского отделения Союза к проведению Дня строителя. Главными особенностями названы разнообразие праздничных мероприятий и массовость праздника. Действительно, День строителя в Петербурге, в котором приняли участие более 10 тысяч человек, по праву претендует на то, чтобы войти в Книгу рекордов России как самый массовый строительный праздник. Всем территориальным отделениям РСС рекомендовано изучить петербургский опыт и использовать его при подготовке будущих мероприятий.

Союз строительных объединений и организаций благодарит генеральных партнеров праздника, компанию «Эталон ЛенСпецСМУ», входящую в группу «Эталон», и группу компаний «КВС», а также все большие и маленькие компании, которые внесли посильную лепту в подготовку и проведение Дня строителя в Петербурге. Всем организациям будут вручены благодарствен-

ные письма. Их подписали вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент ССОО И.Н. Албин, почетный президент ССОО А.И. Вахмистров и вице-президент РСС, исполнительный директор ССОО О.А. Бритов. Церемония вручения благодарственных писем пройдет в сентябре на расширенном заседании Оргкомитета по подготовке Дня строителя.

Тем временем Союз уже приступил к плановой работе и готовит главные осенние события в общественной жизни петербургских строителей. Прежде всего это практическая конференция «Развитие строительной отрасли СПб и ЛО», которая пройдет 2 ноября, и Съезд строителей, назначенный на 7 декабря. Главными темами для обсуждения на них станут изменения в федеральном законодательстве, регулирующем строительную отрасль. В первую очередь это, конечно, изменения в законе о долевом строительстве и реформа СРО, которые сегодня активно обсуждаются в строительном сообществе.

Так, на недавнем заседании правления РСС с докладом о возможном влиянии на ситуацию в строительной отрасли принятого летом 218-ФЗ о компенсационном фонде долевого строительства



На совещании в Российском союзе строителей был отмечен творческий подход к проведению Дня строителя в Петербурге

выступил вице-президент РСС, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. В его сообщении было отмечено, что в целом закон, несомненно, носит позитивный характер как в плане защиты прав дольщиков, так и в части усиления требований к застройщикам. Создание фонда способствует предотвращению появления новых проблемных объектов, недобросовестных застройщиков и обманутых дольщиков. Однако при этом закон, к сожалению, не дает ни одного механизма решения проблем на уже существующих объектах.

В связи с этим можно только приветствовать создание при Совете Федерации рабочей группы по поправкам в 218-ФЗ, которая сможет внести необходимые коррективы в принятый закон. Правление Российского союза строителей приняло решение обратиться в Совет Федерации с просьбой о включении в состав рабочей группы по доработке 218-ФЗ вице-президента РСС, исполнительного директора ССОО О.А. Бритова, члена Совета РСС, вице-президента Союза строительных компаний Карелии Е.М. Воскобойникова и заместителя председателя Комитета по строитель-

ству правительства Санкт-Петербурга Е.П. Барановского.

Проблемам изменения строительного законодательства будет также посвящена серия круглых столов, которая пройдет в октябре–ноябре в Контактном центре строителей. Участники обсудят работу компенсационного фонда в долевом строительстве, реформу саморегулирования в строительстве, проблемы малого и среднего строительного бизнеса. Расписание круглых столов в ближайшее время появится на сайте Союза <http://www.stroysoyuz.ru/>.

Организаторы:

Спонсоры:

X КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ

РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

строительную
компанию

ипотечный банк

риэлторское
агентство

жилой комплекс

10 мая –
30 сентября

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ

НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:

Информационный партнер:

Гражданский Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

3-6

2017

ОКТЯБРЯ

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ:

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО 2000 УЧАСТНИКОВ
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС 100 МЕРОПРИЯТИЙ
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ 300 ДОКЛАДОВ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ
ЖИЛКОНГРЕСС.РФ + 7 (812) 325-06-94

Предусмотрено платное и бесплатное участие

ОРГАНИЗАТОР
Бюро Агентства Недвижимости

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017
SECURUS

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР-2017
ЦАС

ТИТУЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017
КОНЦАВОН

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР
ИТАКА

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР
ПЛЮС

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ
EVENTIA, DAN, RBI, Profitbase, GREKODOM, LEADACTIV



ПРОЕКТ

«Коробка» здания перинатального центра в Гатчине готова на 99%. Однако отставание от графика строительства все еще составляет 2 месяца.

в Петербурге Кто строит

28 августа 2017 г. № 32 (529)
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. Кулыбин

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-4944

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 25.08.2017 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», «Практические советы», «Мнение эксперта» публикуются на правах рекламы.

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

16+

Кто строит ru
Единый строительный портал Северо-Запада

МЫ СТАЛИ ЕЩЁ ЛУЧШЕ!

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВОСТИ

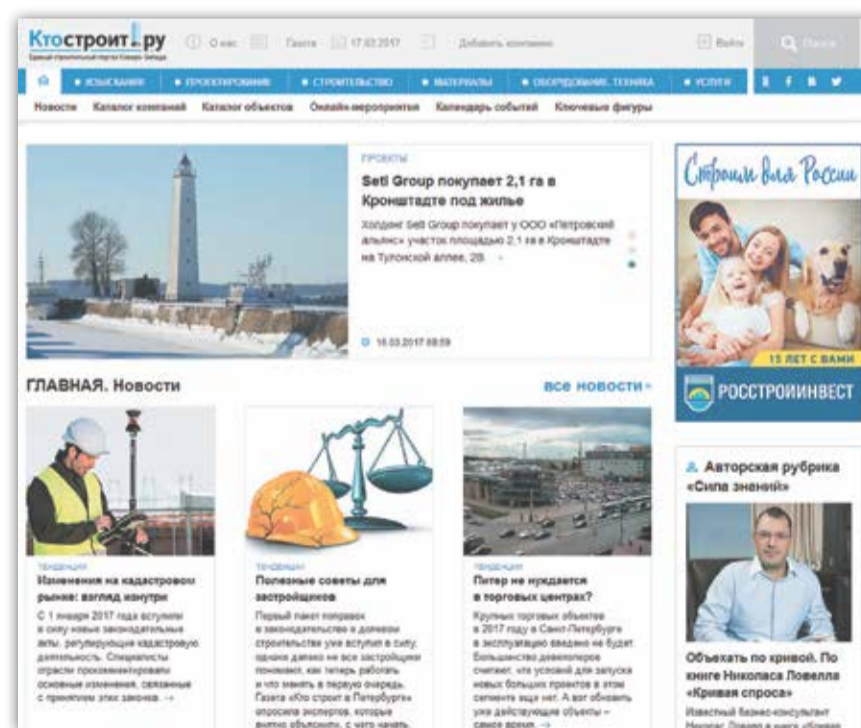
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

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

ktostruit.ru_

У НАС ТЕПЕРЬ – ВСЁ ПО-НОВОМУ!

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