



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



Госзаказ
вновь поделят
на двоих

СТР.
6



Футбольная
инфраструктура:
чуда не будет

СТР.
8



Грозит ли
затоваривание
рынку новостроек?

СТР.
9



Союз строительных
объединений
и организаций



Президиум ССОО
утвердил планы на весну

СТР.
15



Льготную ипотеку сведут на нет

Наталья Бурковская

Ипотечный портфель банков в прошлом году в среднем вырос на 11%, а объемы выдачи ипотеки – на 27%. По мнению экспертов, в 2017 году рынок кредитования жилья будет расти, в том числе и за счет отложенного спроса на ипотечные кредиты. Не сможет помешать этому даже отказ государства от субсидирования льготной ипотеки.

СТР. 12–13

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 30 ЯНВАРЯ

СЕРВИС

В Петербурге запустили сервис поминутной аренды автомобиля «Делимобиль». Это новый вид транспортных услуг, набравший большую популярность в крупных городах Европы и Северной Америки. Он предоставляет возможность регистрации в сервисе через мобильное приложение или сайт, поиска автомобиля в пешей доступности, его бронирования и аренды через смартфон.

ХОСТЕЛЫ

Чиновники будут инструктировать владельцев неаккредитованных Международной федерацией футбола хостелов, как привлекать туристов и болельщиков. «Мы будем инструктировать владельцев хостелов и мини-отелей, которые традиционно популярны среди рядовых туристов. Главное, чтобы приехавшие болельщики жили в комфортных условиях даже в недорогих средствах размещения», – сказал председатель Комитета по физической культуре и спорту Павел Белов.

ПЛАНЫ

Сланцевский завод ГК «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» «Петербургцемент» планирует начать строительство собственной газопоршневой теплоэлектростанции мощностью 25 МВт. Станция должна быть введена в эксплуатацию до конца 2018 года. Собственная мини-ТЭЦ позволит обеспечить предприятие электрической и тепловой энергией, повысить экологичность производства, а также сократить издержки. «Петербургцемент» – это одно из самых современных цементных предприятий в России и ключевых предприятий «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» на Северо-Западе страны», – отметил президент ГК Михаил Скороход в ходе недавнего визита на предприятие. По итогам 2016 года объем экспортируемой продукции «Петербургцемента» вырос в 3,8 раза по сравнению с данными 2015 года.

ГОСТ

С 1 мая 2017 года вступит в силу новый ГОСТ 8717–2016 «Ступени бетонные и железобетонные. Технические условия». Он предназначен для устройства внутренних и наружных лестниц зданий и сооружений. В документе установлены типы, конструкции, основные параметры и размеры железобетонных ступеней, общие технические требования к ним, арматурные и закладные изделия. Требования нового стандарта распространяются на ступени бетонные, железобетонные, из тяжелого и плотного силикатного бетонов.

ВТОРНИК 31 ЯНВАРЯ

АУКЦИОН

38,5 млн Р

заплатит Санкт-Петербургский городской суд за техническое обслуживание систем своего здания. В техническом задании отмечается, что победитель аукциона должен будет взять на себя комплексное техническое обслуживание оборудования, инженерных систем и строительных конструкций здания суда. Заявки на участие в аукционе принимаются до 15 февраля включительно. Победитель должен быть озвучен 20 февраля.

АКТИВ

Петербургская компания «Торговый Дом Интерторг» за 4 млн евро приобрела 8000 кв. м площади в логистическом комплексе класса А на Колтушском шоссе. ТДИ намерена перепрофилировать эти площади под продуктовый гипермаркет Spar. Данный логистический комплекс находился в собственности у финского инвестиционного фонда Sponda с 2006 года. Эта сделка еще раз говорит о том, что финский инвестор намерен покинуть РФ.



ФАС

Дело в отношении структур «Евраз», «Северстали» и «Мечела», начатое в июле 2016 года, ФАС России отложила на 13 февраля. Напомним, антимонопольщики возбудили дело в связи с резким ростом цен – от 34% до 104% – на продукцию предприятия по производству арматуры за период с января по апрель-май 2016 года.

ТЕНДЕНЦИИ

Падение производства цемента в 2016 году к 2015 году составило 11,3%, до 55 млн тонн, спад потребления – 11,6%, до 56 млн тонн. По итогам года снижение объемов выпуска цемента отмечено во всех федеральных округах. Исключение составили 10 из 42 регионов, в которых расположены цементные заводы. В прошедшем году сокращения в отрасли сказались также на импорте цемента, который уменьшился на 33,4% к 2015 году, до 1932 тыс. тонн, и на экспорте: – 41,4%, до 952 тыс. тонн. Цены в январе-декабре, наоборот, показали рост: средняя отпускная цена на цемент без НДС и доставки выросла на 8,3%, средняя цена приобретения – на 4,5%, по сравнению с 2015 годом.

СРЕДА 1 ФЕВРАЛЯ

СЕРТИФИКАТ

Продукты на базе интеграционной платформы SOTA прошли сертификационные испытания на соответствие требованиям по информационной безопасности ФСТЭК России. Получение сертификата Федеральной службы по техническому и экспортному контролю означает, что SOTA соответствует требованиям и может применяться для защиты конфиденциальной информации, не содержащей сведения, составляющие государственную или коммерческую тайну. Сертификация ФСТЭК России – обязательное требование для работы в органах государственной и исполнительной власти, правоохранительных и финансовых структурах. SOTA – программный продукт для компаний строительной отрасли. Система помогает контролировать сроки реализации, снижает риски и повышает качество управления строительным проектом. Кросс-функциональная система SOTA способна объединить и представить в удобном виде информацию из 1С: Документооборот, 1С: УСО, систем календарно-сетевого планирования, учетных, сметных и других программ.

СПРОС

На 14 %

сократились объемы потребления металлопроката в строительстве в прошедшем году. Это намного ниже, чем в целом по рынку, емкость которого снизилась на 1,6%, до 24 млн тонн. Наиболее существенно спрос упал на сортовой (-9,3%) и фасонный (-7,9%) прокат. Рынок проката оцинкованного и с полимерным покрытием сократился на 2%. По прогнозам аналитиков, спрос на арматуру в 2017 году может вырасти на 10%, на фасонный прокат – на 5–6%.

ПРОЕКТ

О своих намерениях по строительству крупного госпиталя в Северной столице во время церемонии открытия второй очереди клиники «Мать и дитя» рассказал создатель сети клиник Марк Курцер. Подробная информация по новому проекту пока не разглашается. По словам г-на Курцера, его компания заинтересована в инвестировании 3,5 млрд рублей в строительство крупного госпиталя в Петербурге. С открытием второй очереди общая площадь клиники «Мать и дитя» на Среднем проспекте Васильевского острова составила 893 кв. м. Объем инвестиций в создание второй очереди оценивается в 64 млн рублей.



ЧЕТВЕРГ 2 ФЕВРАЛЯ

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Более 90% многодетных семей, проживающих в Санкт-Петербурге, выразили желание получить бюджетные средства на покупку земельного участка под дачное строительство. Об этом сообщила заместитель председателя Комитета по социальной политике Петербурга Елена Фидрикова на заседании Комиссии по социальной политике и здравоохранению Законодательного собрания. В Петербурге сегодня проживает 32 220 многодетных семей. «Более 90% из них выразили желание получить «Земельный сертификат» – документ, подтверждающий право на получение средств бюджета Петербурга для приобретения земельного участка под дачное строительство», – рассказала г-жа Фидрикова, отметив, что размер выплаты по сертификату равен 323 100 рублям. За последние пять лет 2071 петербургская семья реализовала право на приобретение земельного участка под дачное строительство. На сегодняшний день более 1100 семей ожидают получения выплаты по «Земельному сертификату».

ПЛАНЫ

Американская сеть McDonald's планирует полностью локализовать бизнес в России к 2018 году, включая производство материалов, которые используются для строительства российских ресторанов. Локализация коснется строительных и отделочных материалов, элементов интерьера, мебели, рекламных вывесок, сообщает Rambler News Service (RNS). По оценкам президента McDonald's в России Хамзата Хасбулатова, сейчас на территории страны уже производится порядка 50% материалов для строительства новых ресторанов. В 2017 году предполагается открыть 50 новых заведений фастфуда, в 2016 году было построено 73. Полная локализация позволит компании минимизировать риски, связанные с волатильностью валюты, отметил глава компании.

ПРОГНОЗ

Рост стоимости аренды жилья в Санкт-Петербурге в 2017 году может составить в среднем 10–15%. Такой прогноз дал президент Ассоциации риелторов Петербурга и Ленобласти Игорь Горский. «Это связано и с общим улучшением ситуации на рынке, и с тем, что в городе состоятся крупные спортивные мероприятия – Кубок конфедераций, чемпионат мира по футболу и другие. А такие события всегда стимулируют рост цен на аренду», – отметил он. Эксперт добавил также, что подорожание коснется всех ценовых ниш – от экономкласса до элиты.

ПЯТНИЦА 3 ФЕВРАЛЯ

ПРОИЗВОДСТВО

Компания Sungwoo Hitech Rus получила разрешение на ввод в эксплуатацию завода в Выборгском районе Санкт-Петербурга. По данным Службы государственного строительного надзора и экспертизы города, Sungwoo Hitech Rus построила завод по производству автомобильных комплектующих. Объект уже получил официальный адрес: поселок Левашово, Горское шоссе, дом № 165, корпус 2, литера А.

ПРОЕКТ

Компания Setl City приступает к строительству нового жилого комплекса комфорт-класса «МореОкеан». ЖК будет возведен в Приморском районе, северо-западнее пересечения улиц Яхтенной и Оптиков. В состав комплекса войдут 2 жилых дома на 53,5 тыс. кв. м жилья, а также 2 детсада на 60 мест каждый. Проектом также предусмотрено строительство 2 подземных паркингов на 342 машино-места и встроенных коммерческих помещений площадью 4,4 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект оценивается в 5 млрд рублей. Продажи планируется открыть в марте 2017 года. Сдача комплекса в эксплуатацию намечена на середину 2019 года. Setl City – один из крупнейших петербургских застройщиков. По данным рейтинга «Кто строит.ру», в настоящее время у компании в работе находятся проекты суммарно более чем на 1,89 млн кв. м жилья.

СТАВКА



Совет директоров Банка России вновь не решился понизить ключевую ставку и оставил ее на уровне 10% годовых. Отмечено, что динамика инфляции в целом соответствует прогнозу, экономика восстанавливается быстрее, чем ожидалось ранее. В то же время внешнеполитическая и внешнеэкономическая неопределенность остается на высоком уровне, что может оказать негативное влияние на курсовые и инфляционные ожидания. Поддержание умеренно жестких денежно-кредитных условий позволит ограничить инфляционные риски. В сообщении Центробанка отмечается, что «с учетом изменения внешних и внутренних условий потенциал снижения ключевой ставки в I полугодии 2017 года уменьшился». Напомним, Центробанк повысил ключевую ставку до 17% годовых 15 декабря 2014 года на фоне обвала рубля. После этого она постепенно снижалась. Последнее решение о понижении ставки до 10% годовых ЦБ принял 16 сентября 2016 года.

СДЕЛКА

ПРОДАЖА ЗЕМЛИ В КАМЕНКЕ: ПОПЫТКА № 3

Мария Мельникова

Компании «Арсенал-Недвижимость» и «ТИН Групп» могут стать первыми покупателями земельных наделов в Каменке, принадлежащих холдинговой компании «Эра», которая более известна как ГК «Город». Уже заключено два предварительных договора купли-продажи, однако принять окончательное решение девелоперы не спешат.

Как рассказал генеральный директор ХК «Эра» Сергей Соколов, выше-названные компании готовы выкупить четыре из восьми земельных участков на Глухарской улице за четыре миллиарда рублей. Все эти деньги пойдут на завершение трех жилых комплексов ГК «Город»: «Ленинский Парк», «Прибалтийский» и «Морская звезда».

«В рамках данных договоров запланировано поступление в строительство порядка четырех миллиардов рублей в течение 2017–2018 годов», – рассказал советник председателя правления банка «Санкт-Петербург» Михаил Маков, добавив, что первый полученный миллиард будет направлен на завершение трех долгостроев в ближайшее время.

Компания «Арсенал-Недвижимость» отказалась комментировать сделку. Не удалось узнать подробности и у представителей «ТИН Групп», входящей в «Полис Групп».

Отметим, что в начале года участками на Глухарской интересовался и строительно-инвестиционный холдинг «Аквилон-Инвест». Однако пока компания воздерживается от комментариев, не отрицая при этом факт переговоров.

Отметим, что правительство города старается ради повышения привлекательности земельных активов. Так, в Комитете по строительству Петербурга сообщили о возможности изменения параметров высотности в данной зоне с разрешенных 18 метров до 40–75 метров с учетом корректировки проекта планировки территории (ППТ) и градостроительного плана.

Кроме того, еще в прошлом году город обещал взять на себя строительство школ и детских садов для будущих жителей района, и пока чиновники не опровергли эти намерения.

Несмотря на все это, застройщики не спешат выкупать участки. В декабре



желающих приобрести землю на Глухарской так и не нашлось.

Желание чиновников поскорее продать землю объяснимо – строительство трех жилых комплексов ГК «Город» остановилось в 2013 году, и в Петербурге стало почти на 3000 обмануемых дольщиков больше. В 2015 году вице-губернатор Игорь Албин взял завершение этих проектов под личный контроль. В результате достраивать три ЖК взялась компания «Проммонолит». Кроме того, банк «Санкт-Петербург» согласился прокредитовать стройку, открыв лимит

в два миллиарда рублей с готовностью предоставить и третий при необходимости.

Недостаток средств на достройку трех ЖК было решено восполнять продажей свободных квартир и коммерческих площадей. Кроме того, расходы по инженерным коммуникациям, школам, больницам и детским садам город оплатит из бюджета. Позже пришло решение продать участки на Глухарской, которые арендовала компания «Простор», являющаяся частью ГК «Город».

Ранее городское правительство со-

общало, что по состоянию на декабрь 2016 года половина выполненных работ уже оплачена посредством кредитной линии банка «Санкт-Петербург». Всего с 1 июня 2015 года по 25 января 2017 года в достройку объектов ГК «Город» привлечено более 2,1 млрд рублей средств, из них 947 млн рублей от ПАО «Банк Санкт-Петербург», а 1,170 млрд рублей – от подрядных строительных организаций.

В Смольном уверены, что все три ЖК должны быть завершены до конца 2018 года.

НОВОСТИ

В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫДАЛИ ПЕРВОЕ ЭЛЕКТРОННОЕ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

ООО «Транспортная концессионная компания» первым получило разрешение на строительство в электронном виде. Об этом сегодня сообщила Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Разрешение выдано на строительство трамвайного участка № 3 по ул. Хасанской – от проспекта Наставников до разворотного кольца. Напомним, что подать документы на проведение государственной экспертизы и получение разрешения на строительство через портал госуслуг стало возможно с сентября прошлого года. IT-специалисты Госстройнадзора помогают заявителям устранять ошибки при регистрации и оформлении электронного заявления и совершенствуют электронную сервис и единую информационную систему «Стройформ».

СМОЛЬНЫЙ УТВЕРДИЛ ЖИЛИЩНЫЙ ПЛАН НА 2017 ГОД

Городское правительство одобрило жилищный план на 2017 год. Запланированные мероприятия позволят улучшить жилищные условия 8071 семье. В документ заложены социальные выплаты и целевые жилищные займы участникам действующих программ, а также предоставление безвозмездных субсидий на покупку или строительство жилья. По подсчетам Жилищного комитета, на 2017 год из бюджета потребуется выделить 6815,96 млн рублей. В рамках плана квартиры будут предоставлены ветеранам Великой Отечественной войны, детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, льготникам, многодетным семьям при рождении трех детей одновременно и многодетным семьям с детьми-инвалидами. Обеспечены будут также участники целевых программ и очередники. Как пояснили в комитете, предоставление жилых помещений будет проводиться из фонда жилья, приобретаемого для государственных нужд на средства бюджета Санкт-Петербурга, выделенные на указанные цели в 2016–2017 годах.

**ВСЕ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗ ПЕРВЫХ РУК —
в газете «КТО СТРОИТ В ПЕТЕРБУРГЕ»**

в Петербурге
Кто строит

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

**ОФОРМИТЕ
ПОДПИСКУ**

на ПЕЧАТНУЮ
и ЭЛЕКТРОННУЮ
версию газеты

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: spb@ktostroy.ru
www.ktostroy.ru



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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

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

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

ИНВЕСТИЦИИ

ИЗ КАТАРА С ЛЮБОВЬЮ И ДЕНЬГАМИ

Елена Чиркова

В скором времени в Петербурге может появиться еще один иностранный инвестор. Строительством гостиниц и объектов дорожной инфраструктуры всерьез заинтересовалась катарская группа компаний «Аль-Джабер», чей ежегодный оборот превышает 8 млрд долларов.



Группа «Аль-Джабер» объединяет в себе 47 компаний, чья деятельность связана со строительством инфраструктуры, нефтегазовой и нефтехимической промышленностью, водоснабжением и энергетикой. «Аль-Джабер» числится лидером на рынке Катара и тесно сотрудничает с правительством и коммерческими структурами своего эмирата.

На днях Петербург с рабочим визитом посетил Мохаммед Султан Аль-Джабер – собственник и председатель правления «Аль-Джабер групп». На встрече с губернатором он заявил, что его компания заинтересована в развитии ряда проектов в Петербурге. Речь, в частности, идет о строительстве гостиниц и объектов дорожной инфраструктуры – именно в этих отраслях катарский инвестор преуспел более всего. Г-н Аль-Джабер называет Петербург «прекрасным городом» и счи-

тает, что здесь уже реализовано много интересных объектов и город достоин значительных инвестиций.

Стоит отметить, что представители Катара являются постоянными участниками Петербургского международного форума и проявляют живой интерес к России в целом. Так, в 2014 году Росийский фонд прямых инвестиций заключил соглашение с Суверенным фондом Катара, который выделил 2 млрд долларов для реализации совместных инвестпроектов. А в прошлом году катарский фонд приобрел порядка 25% акций консорциума «Воздушные Ворота Северной Столицы».

По словам Георгия Полтавченко, Смольный подготовил пакет предложений и необходимые для развития совместных проектов документы для инвесторов из Дохи. «Катарская сторо-

на сейчас рассматривает эти документы, и я надеюсь, что мы выйдем на соответствующие договоренности», – заметил губернатор.

Петербургские строители считают, что городу необходимы инвестиции крупных компаний. По мнению генерального директора RUTOLL Ивана Плотникова, если речь идет о масштабных проектах дорожного строительства, создании платных скоростных магистралей, например, то необходимы значительные денежные вливания, поэтому привлекать к этим процессам в том числе зарубежных партнеров, таких как «Аль-Джабер», более чем разумно.

«Для иностранных инвесторов вкладываться в строительство инфраструктуры Петербурга – очень привлекательная перспектива. Ведь их эффективность и востребованность уже доказана, –

говорит г-н Плотников. – Например, магистраль «Западный скоростной диаметр» – одно из самых интересных платных дорожных сооружений не только в России, но и в Европе. Аналогов такой внутригородской скоростной трассы очень мало».

Илья Андреев, вице-президент BECAR Asset Management Group, считает, что инвесторов из Катара может заинтересовать проект стоимостью от 100 млн долларов. «У инвесторов из Арабских Эмиратов, интересующихся строительством городской инфраструктуры в Петербурге, дешевое финансирование и невысокие финансовые ожидания по доходности. При этом, несмотря на невысокий темп окупаемости инвестиций, в Санкт-Петербурге присутствует спрос на большинство сегментов рынка недвижимости и городской инфраструктуры», – говорит он.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ «ГЛАВСТРОЙ-СПБ» СТАЛ АЛЕКСАНДР ЛЕЛИН

Генеральным директором компании «Главстрой-СПб», входящей в строительный сектор ДПГ «Базовый Элемент», назначен Александр Лелин. Ранее занимавший должность Андрей Васильев возглавил совет директоров «Главстрой-СПб». Г-н Лелин, выходец из компании «Ленстройтрест», до недавних пор был заместителем генерального директора «Главстрой-СПб». На новой должности он будет осуществлять оперативное и стратегическое руководство всеми подразделениями «Главстрой-СПб», а также курировать реализацию крупнейших проектов КОТ: ЖК «Северная долина» и ЖК «Юнтолово». В рамках новой позиции г-н Васильев будет осуществлять контроль за достижением стратегических целей развития «Главстрой-СПб» и участвовать в принятии ключевых решений относительно проектов компании.

«ГРУППА ЛСР» НАЧНЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ДВУХ ОТЕЛЕЙ В ЛЕЙПЦИГЕ

«Группа ЛСР» при участии S&G Development GmbH начинает строительство гостиничного комплекса, расположенного около главного вокзала Лейпцига в Германии. Как сообщила пресс-служба ЛСР, гостиничный комплекс будет состоять из двух шестизэтажных отелей: Ramada на 193 номера и H2 – на 336 номеров. Первый отель будет среднего класса, второй – эконом. Оператором комплекса выступит компания Hospitality AG. Договор аренды заключен сроком на 20 лет. Ввод объектов в эксплуатацию запланирован на 2019 год. Напомним, это не первый гостиничный проект «Группы ЛСР» в Германии. Ранее компания уже построила апартаменты Adagio access и гостиницу сети Ibis budget в Мюнхене.

ВБРР ВОШЕЛ В РЕЕСТР КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СРЕДСТВ СРО

Центральный Банк РФ включил еще один банк в список кредитных организаций, допущенных до размещения компенсационных фондов СРО – Всероссийский банк развития регионов (АО «ВБРР»). Напомним, что с 1 ноября 2016 года СРО должны размещать средства компенсационных фондов лишь в 13 банках. Согласно требованиям к банкам, в которых допускается размещение средств СРО, у кредитной организации должны быть собственные средства в размере 100 млрд рублей.

НОВОСТИ

ОБЪЕМ ВАКАНТНЫХ ОФИСОВ КЛАССА А ДОСТИГ МИНИМУМА 2008 ГОДА

Доля вакантных площадей в классе А на офисном рынке Санкт-Петербурга за прошлый год снизилась до минимального с 2008 года значения и составила 5,5%. Таковы результаты исследования компании Knight Frank St Petersburg. В исследовании отмечается, что темп ввода офисных площадей по итогам года соответствовал показателям 2015 года: суммарный ввод качественных офисных площадей в эксплуатацию составил 243 тыс. кв. м. При этом ситуация на рынке заставила ряд девелоперов перенести сроки завершения своих офисных проектов или даже заморозить их реализацию. В течение 2017 года для поступления на рынок аренды запланировано 68% от общего объема строящихся офисных площадей.

СПРОС НА ЖИЛЬЕ ПЕРЕТЕКАЕТ СО ВТОРИЧНОГО РЫНКА НА ПЕРВИЧНЫЙ

Спрос на жилье в Петербурге постепенно перетекает со вторичного рынка на первичный. Это хорошо видно по статистике совершившихся в 2016 году сделок. Примерно 65% из них приходится на первичный рынок и 35% – на вторичный. Причем, если число сделок с новостройками в прошлом году выросло, то вторичка демонстрировала стабильность. В последнее время вторичный рынок довольно сильно «просел» по ценам. «И связано это не только с кризисными явлениями в экономике, но и с тем, что «среднестатистическая» вторичка в целом уступает по своим характеристикам новому жилью и спрос на нее падает», – считает директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер. В то же время, по мнению эксперта, появился и в послед-

нее время получил активное развитие такой сегмент, как «новая вторичка» – жилье в домах, построенных за последние 10–12 лет. Спрос на нее, напротив, растет, поскольку такие объекты совмещают плюсы и первички (современное жилье, новые коммуникации и пр.), и вторички (возможность немедленного въезда, сложившаяся социальная инфраструктура и др.).

РОСТ ПРОДАЖ АПАРТАМЕНТОВ В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА 2016 ГОД ДОСТИГ 65%

В 2016 году в Санкт-Петербурге продано 1968 апартаментов, что на 65% больше, чем в 2015 году. Такие данные предоставили аналитики Knight Frank St.Petersburg. Они отмечают, что на сегодняшний день сегмент апартаментов занимает около 4% рынка жилой недвижимости в городе.

По сравнению с 2015 годом общее предложение увеличилось на 30% – за счет выхода в продажу 6 новых проектов и 2 дополнительных очередей. Наибольший прирост предложения, в размере 83%, зафиксирован в сегменте элитных апартаментов.

ВВОД ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ В ЯНВАРЕ 2017 ГОДА СОКРАТИЛСЯ НА ЧЕТВЕРТЬ

По данным Комитета по строительству, в январе 2017 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 527,2 тыс. кв. м жилья (21 дом на 11 489 квартир). Это примерно на 25,3% меньше, чем за январь 2015 года (705,8 тыс. кв. м). Между тем в январе 2016 года был зафиксирован рост на 16% по сравнению с январским показателем 2015-го (608,2 тыс. кв. м).

ИНФРАСТРУКТУРА

МИЛЛИАРД ЗА ВОДУ

Елена Чиркова

Водоканал Ленинградской области должен заработать 1 июня. Чтобы новая структура функционировала в полную силу, ее руководство и правительство региона должны не только решить все имущественные вопросы, но и внести значительные корректировки в областной бюджет. ГУПу предстоит решить вопрос с кредиторскими и дебиторскими задолженностями предприятий, вошедших в новую структуру. А из бюджета региона придется изыскать на содержание предприятия 1,4 млрд рублей.

К концу прошлого года в собственность нового предприятия перешло 41 унитарное предприятие, снабжавшее пять районов Ленобласти водой. Именно эти районы – Подпорожский, Лодейнопольский, Тихвинский, Волховский и Бокситогорский – станут первыми, где услуги по водоснабжению и водоотведению будут централизованно оказывать ГУП.

Но для этого, по словам генерального директора Водоканала Ленинградской области Саяда Алиева, нужно завершить передачу имущества муниципалитетов в собственность предприятия, решить вопрос с долгами МУПов и частных предприятий. Общая сумма их кредиторской задолженности сегодня составляет 137 млн рублей, при этом дебиторская задолженность перед этими предприятиями значительно выше – в общей сложности они недополучили 254 млн рублей. Г-н Алиев пояснил, что предприятие уже начало работу по взысканию долгов с физических и юридических лиц, но реально может быть возвращено не больше 30% от общей суммы дебиторки. Кроме того, у большинства муниципалитетов нет документов, подтверждающих право собственности ни на земельный участок, ни на сам объект водоснабжения.

Однако имущественные вопросы, как признают в администрации Ленинградской области, решить намного проще, чем финансовые. Чтобы запустить Водоканал, из регионального бюджета потребуется выделить 95 млн на регистрацию права хозяйственной



ЦИФРА

965 млн ₽

потратят в течение 5 лет на антитеррористическую защиту объектов водоснабжения и водоотведения.

капремонта объектов водоснабжения, 40 млн на формирование аварийного запаса, 188,5 млн на закупку спецтехники, 60 млн на строительство и реконструкцию объектов и 70 млн на увеличение уставного капитала предприятия.

Проект развития областного Водоканала был включен в число приоритетных стратегических проектов. Контроль за его реализацией взял на себя штаб по внедрению проектного управления в Ленобласти, то есть фактически сам губернатор.

«Создание единого Водоканала – один из наших приоритетных проектов. Только так, с привлечением бюджетных и внебюджетных средств, мы сможем навести порядок с обеспечением населения питьевой водой и очисткой стоков. Это долгий и трудный процесс, но мы должны довести его до конца», – заявил г-н Дрозденко.

ЦИФРА

388 млн ₽

потребуется в течение 2 лет на лицензирование 169 артезианских источников Ленобласти.

деятельности и 52 млн на инвентаризацию имущества. Эта сумма необходима предприятию в самое ближайшее время, поэтому, как отметил губернатор региона Александр Дрозденко, она будет заложена в бюджет в ходе весенних корректировок. Однако на этом бюджетная поддержка Водоканала не остановится. По предварительным подсчетам, в ближайшие несколько лет на работу

предприятия придется потратить более 1,4 млрд рублей – на лицензирование артезианских источников, антитеррористическую защиту и юридическое оформление имущества.

При этом в бюджет на 2017 год уже было заложено 606 млн на развитие Водоканала. Саяд Алиев напомнил, что из региональной казны запланировано выделить 235 млн по программе

КОМПАНИЯ

«СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ» НАРАСТИТ ПРОДАЖИ

Наталья Бурковская

«Строительный трест» намерен нарастить продажи в своих жилых проектах на 15% и освоить новые сегменты рынка.

В 2016 году объем введенной «Строительным трестом» недвижимости составил 87,5 тыс. кв. м.

Сегодня в продаже у компании находится 6 жилых комплексов общей площадью более 300 тыс. кв. м.

«В текущем году компания планирует увеличить продажи на 15 процентов», – заявил Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

«В нашей компании последние годы объем денежных средств, поступающих от продажи недвижимости, находится на стабильном уровне: 10,5–11,5 миллиарда рублей», – говорит Беслан Берсиров, заместитель генерального директора АО «Строительный трест». Сегодня объединение «Строительный трест» ведет продажи в шести жилых комплексах общей площадью

более 300 тыс. кв. м. По итогам 2016 года объем продаж жилья вырос на 20% по сравнению с 2015 годом. А объем продаж паркингов вырос на 80%.

С начала 2016 года в компании «Строительный трест» цены практически не менялись, исключения составляют объекты в высокой стадии готовности. На текущий момент стоимость квадратного метра в проектах компании варьируется от 65 000 до 220 000 рублей в зависимости от комплекса. Стоимость домовладений в коттеджных поселках начинается от 17,5 млн рублей. «Стоимость средней сделки в компании сегодня составляет 6 миллионов рублей. Средняя цена паркинга составляет 890 тысяч рублей», – рассказывает г-н Степанов.

В 2017 году «Строительный трест» планирует открыть для себя новое на-

правление – реализацию апартаментов. «В ближайшее время выведем в продажу многофункциональный комплекс GRANI, который строится в Петроградском районе. В комплекс входят два бизнес-центра класса В+, а также апартаменты бизнес-класса площадью 9,4 тысячи квадратных метров. Площадь апартаментов будет варьироваться от 35 до 110 квадратных метров. Стоимость будет начинаться от 130 тысяч рублей за квадратный метр», – рассказал Сергей Степанов.

В этом году «Строительный трест» также начнет строительство многофункционального комплекса на Ремесленной ул., 21, рядом с Петровским парком и Петровским прудом. «В его состав войдет медицинский центр и апартаменты площадью 10 тысяч квадратных метров», – уточнил Сергей Степанов.



ЖК «Пляж»

ТРЕНД

ГОСЗАКАЗ ВНОВЬ ПОДЕЛЯТ НА ДВОИХ

Михаил Кулыбин

Министерство строительства и ЖКХ РФ утвердило норматив средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения для России и ее регионов на I полугодие 2017 года. Цифра немного подросла, но бороться за госзаказ будут лишь две компании.

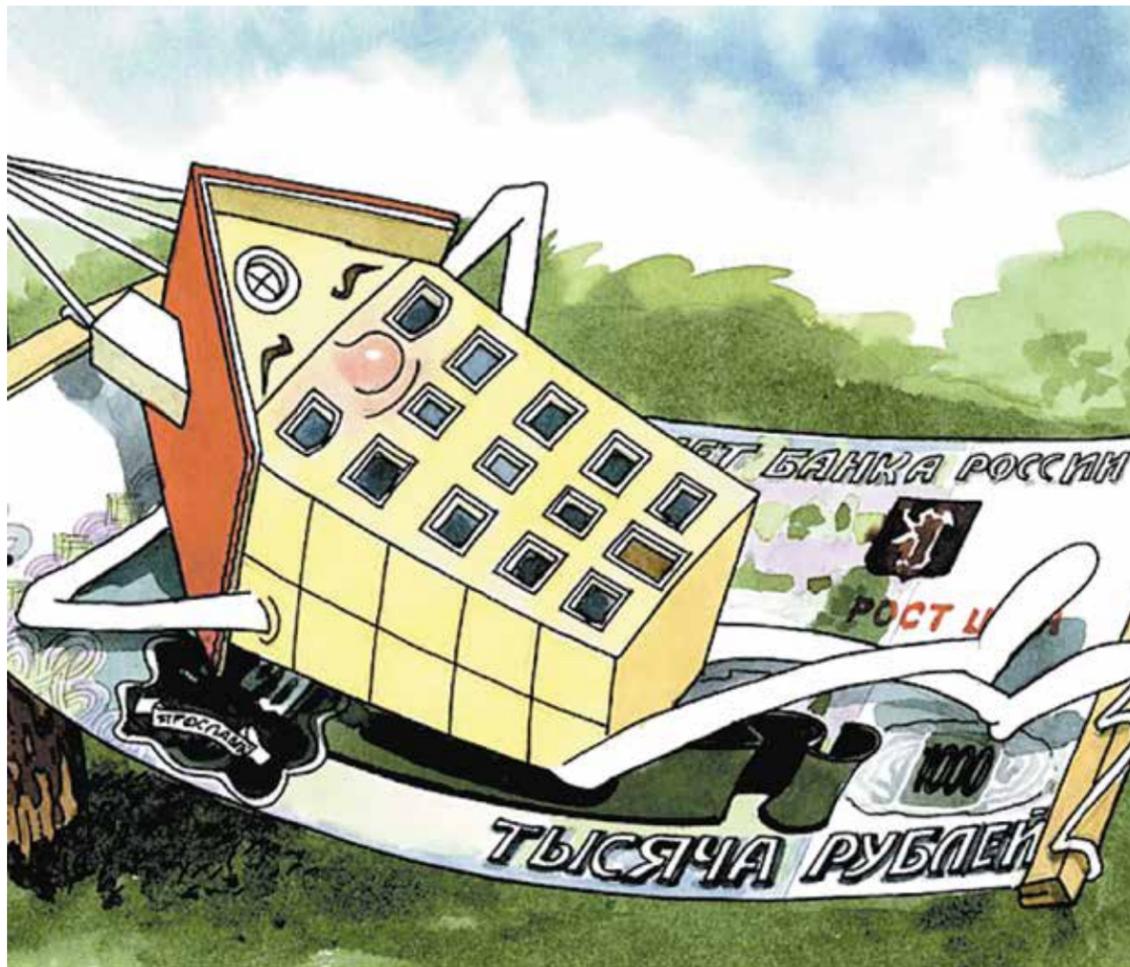
Ведомство определяет этот показатель в качестве максимальной суммы для расчета размера социальных выплат, которые предоставляются на приобретение либо строительство жилья за счет бюджета.

Если для России в целом норматив Минстроя фактически не изменился и остался на уровне 37,2 тыс. рублей за 1 кв. м, то для Санкт-Петербурга он несколько подрос. В Северной столице в первой половине этого года социальное жилье может стоить до 60 289 рублей (напомним, во II полугодии 2016 года – 59 103 рубля; в I квартале 2016 года – 58 055 рублей). Таким образом, за год ценник вырос на 2234 рубля, то есть почти на 4%.

За исключением Москвы с недостижимым для всей остальной страны нормативом в 90,4 тыс. рублей за квадрат, это самый высокий показатель не только в Северо-Западном федеральном округе, но и в России. Занимающее третью строчку Подмосковье получило добро на 54,48 тысячи, а Ленобласть – лишь на 42 тыс. рублей за метр.

Однако практика показывает, что сумма, предлагаемая нормативом Минстроя, хоть тот и именуется показателем «средней рыночной стоимости», редко представляется привлекательной для участников петербургского строительного рынка. Видимо, исключением не станет и новый «ценник» федерального ведомства.

«То, что сумма норматива несколько подросла, вполне соотносимо с общим незначительным повышением средней цены за квадрат жилья экономкласса в Санкт-Петербурге в течение 2016 года. Тем не менее она пока весьма далека от реальных рыночных значений», – говорит руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» Ольга Трошева.



По данным компании, средняя стоимость 1 кв. м в новостройках экономкласса в городе на сегодня составляет около 87 тыс. рублей. «Цена квадрата в реальных сделках в некоторых случаях может начинаться от 70–75 тыс. рублей, но даже эти цифры заметно выше того, что предлагает Минстрой», – заключает эксперт.

По мнению Ольги Трошевой, цена

норматива может представлять интерес лишь для некоторых компаний, реализующих проекты экономкласса в удаленных локациях и готовых пойти на серьезные уступки по деньгам при условии «оптовой» реализации жилья.

Результаты тендеров по закупке квартир, проводившихся в последние годы Комитетом имущественных отношений (КИО) Смольного, подтверждают

точку зрения эксперта. В 2015–2016 годах лишь две компании – «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» («Группа ЛСР») и «Дальпитерстрой» – принимали участие в конкурсах и продавали городу жилье. В 2014 году к дерби присоединился «Главстрой-СПб», но затем отказался от такой практики, видимо, посчитав ее для себя недостаточно выгодной.

Судя по всему, не изменится ситуация и в этом году. Из всех опрошенных «Кто строит.ру» застройщиков к продаже Петербургу квартир по свежесанкционированному нормативу проявили интерес только в «Дальпитерстрое» и «Группе ЛСР».

«Мы тесно сотрудничаем с городом в области государственных социальных программ в сфере жилищного строительства и планируем и дальше продолжать данное направление. Главное условие, при котором сотрудничество будет плодотворным, – заблаговременное уведомление о предстоящих конкурсах. Это позволяет застройщику тщательно спланировать проект, а также зарезервировать необходимый объем жилья с учетом предъявляемых требований к квартирному графику», – сообщил управляющий «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич.

По его словам, сумма, утвержденная нормативом, компанию не смущает: «Стоит отметить, что на старте проекта цена за квадрат квартир, реализуемых в рамках социальных программ, сопоставима с рыночной ценой за квадратный метр квартир с аналогичными потребительскими качествами в том же жилом комплексе. В дальнейшем изменение цен всегда зависит от спроса, а также стадии строительства объекта. Так, с момента запуска продаж в самом начале строительства и до возведения дома под крышу цена метра может увеличиваться примерно на 15–30%».

Генеральный директор СК «Дальпитерстрой» Аркадий Скоров также заявил о готовности продолжить продажу жилья Петербургу для реализации социальных программ. «В целом норматив цены в 60 тысяч рублей за квадрат нас устраивает. Это «ценник» ниши экономкласса, в которой мы работаем. На свободном рынке стоимость нашего жилья, конечно, несколько выше, но поскольку город делает оптовую закупку, – для нас это потенциально интересный вариант», – отметил он.

По данным КИО, в 2016 году путем участия в долевом строительстве ведомством были заключены 4 контракта на покупку 756 квартир общей площадью 42,37 тыс. кв. м на общую сумму почти 2,46 млрд рублей, а также «на вырост» (со сроками ввода в эксплуатацию до конца 2017 года) еще 16 контрактов на 1228 квартир общей площадью 65,7 тыс. кв. м на сумму 5,2 млрд рублей.

Как сообщили в комитете, в 2017 году на эти нужды будет направлено еще не менее 2 млрд рублей. Если сложившаяся тенденция не изменится, бороться за них по-прежнему будут «Группа ЛСР» и «Дальпитерстрой».



СЕМИНАР НА ТЕМУ:

«Практические вопросы, связанные с реализацией № 372-ФЗ: как не ошибиться в выборе СРО»

15 февраля 2017 г.

Начало 11:00

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. 9-я Красноармейская, д. 5

Телефон для регистрации (812) 347-78-92

ОБЗОР БИЗНЕС-ЛИТЕРАТУРЫ

ЛЮБОЙ ЧЕРНЫЙ ЦВЕТ

Хотя основные принципы научного менеджмента были сформулированы Фредериком Уинслоу Тейлором в конце XIX века и тогда же начали внедряться в практику управления, по-настоящему популярным этот подход стал только в начале XX века, когда Генри Форд сумел продемонстрировать его преимущества практически каждому. Книга Форда «Моя жизнь и работа» («My Life and Work»), написанная при участии журналиста Сэмюэля Кроутера, была впервые опубликована в 1922 году и спустя два года без указания соавтора вышла в Советском Союзе под заголовком «Моя жизнь. Мои достижения».

В 1924 году на Путиловском заводе по лицензии компании Ford был начат выпуск первых в СССР серийных тракторов «Фордзон-Путиловец». В стране год назад закончилась Гражданская война, в результате НЭПа обострились социальные противоречия, и, чтобы добиться необходимых качества и производительности, одной американской лицензии было мало, — требовалась соответствующая организация производства. Концепция конвейерной работы вступала в прямой конфликт с возросшей самооценкой победившего пролетариата, и книга Форда, помимо прочего, была призвана примирить большевистскую идеологию с капиталистической практикой.

В книге удивительным образом уживаются размышления об ответственности бизнеса и фактически социал-дарвинистские идеи, а капиталистическая сущность — с антибанкирскими тирадами. Но главное для советского читателя было в том, что Форд, пусть и сомнительными аргументами, убеждает, что в конвейере нет ничего зазорного и декларирует свою нестандартную, но все же приверженность интересам человека труда.

ПРИНЦИПЫ ПРОИЗВОДСТВА

Генри Форд был сложным человеком, и в книге достаточно много непоследовательности и очевидной неискренности. Более того, книга была опубликована на начальных стадиях карьеры ее автора, и наличие в ней заявлений, в дальнейшем опровергнутых его же практикой, равно как изменение каких-то взглядов с течением времени — вполне естественно и даже неизбежно. Поэтому книгу нужно рассматривать как своего рода манифест, представления Форда в определенный момент его жизни, а не документальное описание положения дел в его компании.

Итак, четыре основных принципа производства, по версии Форда:

1. Не надо бояться будущего и излишне уважать прошлое. Прошлое лишь показывает направление развития, а страх будущего — это страх неудачи, на которой нужно учиться, в дальнейшем поступая более умно. Если учесть, что успех Форда строится на умелом использовании и усовершенствовании идей его предшественников (это верно практически для всех, но для Форда в особенности), а сама концепция конструирования автомобилей в компании была основана на максимальной совместимости деталей машин разных поколений, то половину принципа, воспевающую неуважение к прошлому, можно сразу отбросить. А вот то, что нельзя бояться неудач, — несомненно, ведь страх парализует, да и человек, увы, вопреки пословице, с трудом учится на чужих ошибках.

2. Не нужно бороться с конкурентами, пусть победит сильнейший, а работать против конкурентов — и вовсе «нечестно». Это замечательный, но крайне опасный принцип — даже для того самого сильнейшего, который победил и теперь защищает свое завоеванное место. В реальном мире бизнесмен, не обращающий внимания на конкурентов, обречен.

3. Общее благо должно быть важнее прибыли. И, как следствие, доходность — желаемый результат полезной работы, но ни в коем случае не ее причина. Это замечательное правило... Но следовал ли ему Форд — совсем другой вопрос.

В 1929 году, когда между Соединенными Штатами и СССР даже еще отсутствовали дипломатические отношения, Форд принял приглашение помочь в создании первого советского специализированного автозавода — будущего ГАЗа. Только стоимость комплектов для автомобиля, собираемых на заводе, составила по контракту около 30 миллионов долларов. Советские специалисты стажировались в Америке, американские налаживали оборудование в Нижнем Новгороде. Казалось бы, развитие промышленности коммунистов было мало похоже на «общее благо» для американского народа. Но сам Форд обосновал свое решение тем, что, где бы ни развивалась промышленность, хоть бы и в Советской России, это принесет участникам процесса большие прибыли, и весь мир просто обязан на этом заработать. Можно

предположить, что за семь лет его взгляды изменились.

4. «Производить — не значит дешево покупать и дорого продавать». Нужно выгодно покупать сырье и минимальными издержками превращать его в качественный продукт, распределяемый между потребителями. С этим сложно поспорить, и можно не заметить, что автор оппонировал сам себе. Никто в здравом уме не станет утверждать, что перепродажа — это производство. Форд просто в очередной раз повторяет свою излюбленную мысль о том, что «производство — хорошо, коммерция — плохо», то есть мы снова видим третий принцип, только в профиль.

ВОПРОСЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

По мнению Форда, цена должна быть настолько низкой, насколько это возможно. Существуют два основных подхода к ценообразованию, выбор между которыми зависит от избранного метода распространения товара. Можно продавать мало, но дорого, или массово, но по более низким ценам, и оба подхода имеют право на жизнь. Поскольку Форд производил и распространял «машины для каждого», естественно, он стремился к тому, чтобы они были доступны этому самому «каждому». В книге чисто экономический выбор получает социально-философское обоснование.

Автор утверждает, что необходимо в принципе отказаться от определения цены на основе конъюнктуры рынка, а учитывать исключительно издержки производства, которые, в свою очередь, требуются минимизировать. При этом по мере удешевления производства нужно понижать и цену продукции.

Если цены на товары превышают платежеспособ-

ные готовые детали по цене, сопоставимой с собственным производством, то эффективнее приобрести их в специализированной компании, не затрачивая сил и времени на изготовление.

Форд задолго до Toyota выяснил, что излишние запасы не оправдываются, это потери. Борьба с потерями в принципе играет большую роль в философии Форда.

Главная традиция компании Ford — «Все можно сделать лучше, чем делалось до сих пор» — это правило непрерывного совершенствования.

Забавно, что при этом само слово «бережливость» в книге применяется в качестве ругательства. Борясь с потерями, Форд крайне не одобрял «мелочности».

Вероятно, главное, с чем ассоциируется Генри Форд, — конвейерное производство. И хотя, вопреки массовому заблуждению, конвейер не был изобретен в компании Ford, именно там удалось довести его эффективность до того, что он превратился в промышленный стандарт.

При организации рабочего места в компании Форда стремились к тому, чтобы человеку не приходилось делать более одного шага или наклоняться. Рабочие, как и инструменты, были расположены в порядке предстоящей работы, чтобы изделие проходило наименьший путь. Перемещение изделия между рабочими автоматизировалось.

Основной целью такого подхода было снижение требований к интеллектуальным способностям рабочего, которому нужно было делать одно и то же дело одним и тем же движением. Ни один рабочий не спешил — ему предоставлялось ровно столько времени, сколько нужно.

«Можно приобрести автомобиль любого цвета, при условии, что этот цвет — черный».

Генри Форд

Постепенно усовершенствуя процедуру, экспериментируя с высотой рабочей плоскости, методом перемещения деталей, количеством стадий, степенью персонализации, в компании многократно увеличили производительность сотрудников.

Главный недостаток конвейера — монотонность работы, сама по себе гораздо более утомительная, чем тяжелый, но разнообразный труд. Постоянное повторение одного и того же движения, превращающее человека в машину, приводило людей в ужас. Даже сейчас посвященные этой проблеме сцены фильма Чарли Чаплина «Новые времена» смотрятся одновременно смешно и жутковато.

Форд нашел характерное для него оправдание конвейера, основанное на прекраснотушной уверенности в собственном превосходстве и «знании нужд» низшей части общества. Да, для мыслящего человека, такого как сам Форд, конвейер ужасен. Но ведь люди, по его мнению, не рождаются равными. И для большинства необходимость мыслить — наказание. Средний человек, считал Форд, ищет работу, на которой ему не придется напрягаться ни физически, ни, тем более, интеллектуально. И для такого человека как раз и создан однообразный труд.

Как ни странно это прозвучит, подобные идеи очень созвучны коммунистическому «От каждого по способностям». И можно предположить, что именно эта мысль, которая многократно повторяется в сочетании с фрагментами о карьерном росте, ожидающем наиболее умных и способных, привела к изданию книги в СССР.

НЕМНОГО ЭКСЦЕНТРИЧЕН

Форд, как уже говорилось, был неоднозначной личностью. Неоднозначной настолько, что, не будь он столь успешен, можно было бы усомниться в его здравомыслии, а так — остается только назвать его «немного эксцентричным». Декларируемый пацифизм уживался в нем с вы-



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

полнением военных заказов, а очень толерантный для своего времени подход к набору персонала — с публичными проявлениями нетерпимости, непристойными настолько, что даже симпатизировавший Форду президент Вильсон был вынужден выступить с осуждением его высказываний.

При этом обращает на себя внимание крайняя рациональность (если не беспринципность) автопроизводителя. Некоторые взгляды Форда были столь своеобразными, что одна из его книг входит в России в федеральный список экстремистских материалов. Однако, когда возмущение этой стороной активности Форда превратилось в реальную угрозу бизнесу компании, последовало опровержение и полный «отказ от заблуждений прошлого», в который американцы не без труда поверили. Но это совершенно не помешало бизнесмену еще немного позднее получить из рук нацистов Большой крест германского орла, высшую награду, доступную иностранцам, а его заводу в Германии — чуть ли не единственному работать под полным контролем со стороны головного офиса до самого вступления США в войну.

Отеческое отношение Форда к сотрудникам проявлялось как в заботе о достойных зарплате и условиях труда, так и в бесцеремонном вмешательстве в их частную жизнь. Минимальная зарплата на заводе Ford составляла пять долларов, выше всех в своем сегменте рынка. Но рабочий мог быть уволен за несоответствие «корпоративным стандартам». Специальные сотрудники до середины 20-х годов занимались слежкой за моральным обликом персонала, в том числе во вне рабочее время.

Проанализировав классическую работу Тейлора «Принципы научного менеджмента», можно с большой долей уверенности утверждать, что Форд во многом опирался на его идеи, хотя ни разу не упомянул имени «отца научного управления» в своей книге.

Генри Форд — один из тех, кто сформировал современные представления о промышленном производстве, и малопривлекательные черты его личности никак на этот факт не влияют. Например, в одной из самых известных антиутопий XX века, «О дивный новый мир» Олдоса Хаксли, летоисчисление ведется с года появления первого массового автомобиля, «Ford T», сама буква «T» заменяет символ креста, а Генри Форд, по сути, является богом выстроенного по конвейерному принципу общества потребления.

Поэтому книгу Форда, возможно, стоит прочесть любителям истории. Наверное, не все в ней правдиво и тем более объективно, но то, каким Форд хотел выглядеть в глазах своих читателей, не менее интересно, чем то, каким он был на самом деле. В то же время отнести «Моя жизнь. Мои достижения» к обязательному и даже к рекомендуемому чтению нельзя.

Приятного чтения, и пусть ваша жизнь состоит исключительно из ваших достижений!

Обсудить эту и другие публикации рубрики «Сила знаний» вы можете в блоге ее автора: www.facebook.com/logunovsi

ПЕРСПЕКТИВЫ

ФУТБОЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА: ЧУДА НЕ БУДЕТ

Мария Мельникова

К чемпионату мира по футболу 2018 года в Петербурге появятся восемь транспортных объектов, которые, по словам первого заместителя главы КРТИ Вадима Власова, изменят облик города. Строители ждут, что эти объекты снимут ряд транспортных проблем и тем самым повысят покупательский спрос на отдельные локации. Эксперты же уверяют, что грандиозного роста цен на жилье ждать не следует.

К ЧМ-2018 в городе должны появиться три моста (в створе Яхтенной улицы, через остров Серный и реку Малую Неву), благоустроенная набережная Макарова (две очереди), станция метро «Новокрестовская», развязка на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, а также съезд с Западного скоростного диаметра (ЗСД). Отметим, что съезд с ЗСД на Васильевский остров был сдан еще в декабре 2016 года, хотя завершение объекта планировалось только в третьем квартале 2017 года. Чиновники уверены, что еще несколько проектов будут завершены значительно раньше запланированного срока.

ТОЛЬКО САМЫЕ БЛИЗКИЕ

Все эти объекты, безусловно, улучшат транспортную ситуацию в городе, однако, уверяют эксперты, ситуация для рынка недвижимости изменится незначительно. «Ни один из объектов, за исключением ЗСД, кардинально не решит вопрос транспортной доступности территорий. Конечно, эти объекты позитивно скажутся на дорожной ситуации, но не более того», — считает вице-президент BECAR Asset Management Group Илья Андреев.

Руководитель аналитического центра финансово-строительной корпорации «Лидер» Юлия Голубева отмечает, что большинство девелоперов еще до старта проекта учитывают перспективные улучшения транспортной доступности и закладывают это в стоимость квадратных метров. «Ждать значительного повышения цен не стоит», — сказала эксперт.

Не стоит также, по ее мнению, ждать и строительного бума в локациях с новыми транспортными объектами: «По большому счету **улучшенная транспортная доступность не станет мощным стимулом для строительства**, поскольку наличие участков под застройку в любом случае ограничено. Это может повлиять только на популярность уже построенных и находящихся в активной стадии строительства объектов».

Директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей и вовсе считает, что все позитивные изменения будут просто нивелированы масштабными переменами, которые уже начались на рынке недвижимости. «Нововведения в 214-ФЗ, экономическая нестабильность, сокращение земельного банка и удорожание затрат на инфраструктуру тормозят девелоперскую активность», — сказала эксперт, заметив, что основной позитивный эффект от развития транспортной инфраструктуры придется на ближние территории.

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ В ВЫИГРЫШЕ

При этом эксперты сходятся во мнении, что **больше всего от подготовки к ЧМ-2018 выиграет Василеостровский район**. В декабре 2016 года уже были введены центральный участок ЗСД и съезд с него на Васильевский остров. «После появления съезда с ЗСД транспортная ситуация на Васильевском значительно улучшилась: 30 минут езды до аэропорта Пулково, 22 — до Курортного района. Теперь остров гораздо

привлекательнее Петроградской стороны, где серьезные транспортные проблемы», — говорит директор отдела продаж компании Docklands Екатерина Запороженко.

Компания Seven Suns Development, реализующая жилой комплекс «Светлый мир «Я-Романтик...», уже повысила стоимость квадратного метра на 10–15%. «При этом спрос на квартиры не только не упал, но и активизировался», — рассказал директор по продажам этого ЖК Алексей Бушуев.

Представитель Seven Suns уточнил, что компания заранее планировала повысить цены после сдачи в эксплуатацию съезда с ЗСД: «Мы вышли на рынок с демократичными ценами, что позволило нам продать большой объем площадей в кризисные годы и устоять на рынке. Естественно, мы планировали повысить цены после сдачи съезда ЗСД, но покупательский спрос только увеличился, что говорит о значительном повышении интереса к нашему объекту».

Повысила стоимость недвижимости и компания Docklands, реализующая лофт-квартал вдоль набережной Макарова. Как рассказала Екатерина Запороженко, если до открытия съезда ЗСД стоимость квадрата в их проекте в среднем составляла 140–220 тыс. рублей, то после — 160–220 тысяч. При этом спрос вырос на 10–15%, а в декабре 2016 года компания выполнила двойную норму по продажам. «Однако стоит отметить, что в декабре у нас действовали особые новогодние предложения, кроме того, мы стали предлагать клиентам



апартаменты с мебелью», — сообщила директор по продажам.

Г-жа Запороженко добавила, что летом стартуют продажи во второй очереди лофт-квартала, и цены будут стартовать со 130 тыс. рублей за квадрат, хотя в первой очереди стоимость квадратных метров начиналась со 100 тысяч. «Однако цены вырастут не только из-за улучшения транспортной ситуации, но и из-за того, что покупатели уже могут оценить качество нашего проекта, глядя на реализованные дома, а также будут покупать жилье в квартале с уже готовой инфраструктурой», — отметила директор по продажам.

Игроки рынка делают ставку на мост через остров Серный и набережную Макарова, после завершения благоустройства которой близлежащие дома смогут похвастаться уникальными видовыми характеристиками на воду. «С появлением этих объектов инфраструктуры статус Васильевского острова существенно возрастет, а рост цен в жилых комплексах, находящихся на стадии реализации, может составить до 10%. Кроме того, это приведет и к появлению большего числа объектов высокого класса», — полагает Елизавета Конвей.

ХУЖЕ НЕ БУДЕТ

Большие надежды игроки рынка возлагают на строительство дорожной развязки на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом, которая несколько улучшит транспортное сообщение с активно застраиваемыми пригородами.

«На наш малоэтажный жилой комплекс «Неоклассика» косвенно повлияет

открытие развязки Дунайского проспекта. В целом это положительное событие для всей южной части города. Сейчас в этой зоне строится множество новых жилых комплексов, и когда они будут сданы, а новоселы заселятся в свои квартиры, наличие развязки позволит избежать транспортного коллапса», — рассказал генеральный директор строительной компании «Красная Стрела» Николай Урусов.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева полагает, что, главным образом, **после строительства развязки выигрывают проекты вдоль улицы Костюшко, а также — в районе Предпортовых проездов, где идет активная застройка проектами комфорт- и бизнес-класса.**

Однако, подчеркнула эксперт, **объекты, которые вплотную прилегают к строительству развязок, могут и проиграть в цене:** «Жилье там становится менее привлекательным из-за близкого соседства с оживленной дорогой». Г-жа Яковлева полагает, что с такой проблемой могут столкнуться апартаменты «Салют» и дома вдоль 5-го Предпортового проезда.

Что касается станции метро «Новокрестовская» и моста в створе Яхтенной улицы, то эксперты уверены, что повлиять на стоимость жилья эти объекты не смогут. «Цены на элитное жилье на Крестовском острове, как и в целом по рынку, демонстрируют ежегодный прирост на 2–3%, и эта положительная динамика сохранится вне зависимости от строительства этих объектов», — добавила Елизавета Конвей.

ПЕРСПЕКТИВА

ГОРОД ПЕРЕХОДИТ НА РЕЛЬСЫ

Любовь Андреева

Смольный рассматривает возможность строительства вместо кольцевой линии подземки открытого метро и возвращается к идее аэроэкспресса. Проектами займется рабочая группа, созданная Смольным и РЖД. Инвестиции в них планируется изыскать у инвесторов.

Открытое метро в Северной столице планируют построить вместо кольцевой линии, в качестве аналога рассматривается Московское центральное кольцо.

Вопрос создания открытого метро в Петербурге стал номер один для обсуждения на встрече вице-президента ОАО «РЖД» Петра Кацова и вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина в Москве.

Этот проект может стать стратегическим проектом развития федерального масштаба.

Линия открытого метро создаст новые скоростные хордовые связи между районами города с малыми интервалами и высокой скоростью движения. Интегрированное в систему Петербургского метро и линий пригородных электропоездов открытое метро поможет сформировать транспортно-пересадочные узлы (ТПУ), которые станут основой для комплексного развития Петербурга.

Предусмотрены возможности открытия в таких ТПУ объектов коммерческой недвижимости и при-

влечения частных инвесторов к финансированию проекта.

Первоочередной задачей для развития проекта станет подготовка технико-экономического обоснования (ТЭО) и его согласование со Смольным. Обсуждение материалов будет вестись в рамках рабочей группы Комитета по транспорту по рассмотрению технических, экономических, юридических, имущественных и иных вопросов проекта «Открытое метро Санкт-Петербурга».

Городские власти возвращаются к идее организации железнодорожной связи с аэропортом Пулково. Рассматриваются два варианта организации железнодорожных перевозок в Пулково: от Балтийского и Витебского вокзалов Санкт-Петербурга.

Участники совещания проанализировали основные параметры проекта. Для выбора окончательного варианта прохождения трассы будет создана

совместная рабочая группа, а также разработано технико-экономическое обоснование с учетом предварительных градостроительных проработок, затрат на развитие железнодорожной инфраструктуры и перспективного пассажиропотока.

Более перспективным является проект экспресса «Санкт-Петербург-Витебский — аэропорт Пулково». Витебский вокзал удобно расположен в историческом центре города возле двух станций метро («Пушкинская» и «Звенигородская»), на прилегающей к вокзалу территории организованы парковки и проходят трассы значительного числа маршрутов наземного общественного транспорта.

В прошлом году была утверждена дорожная карта по реализации проекта экспресса в Пулково. Дальнейшим развитием проекта займется особая рабочая группа, о создании которой стороны договорились в ходе встречи 1 февраля. Среди ее задач — дополнительные предпроектные проработки технических решений по совершенствованию железнодорожной инфраструктуры, в том числе с обоснованием необходимых финансовых затрат.

ТЕНДЕНЦИИ

ГРОЗИТ ЛИ ЗАТОВАРИВАНИЕ РЫНКУ НОВОСТРОЕК?

Михаил Кулыбин

В течение 2016 года застройщики Санкт-Петербурга активно выводили на рынок жилья новые проекты. Кризисные явления в экономике еще не преодолены, а покупательная способность россиян продолжает падать, и по логике вещей это должно грозить затовариванием рынка. Однако застройщики и аналитики в один голос твердят о росте спроса и выводе новых проектов на рынок. Возможно, отмена льготной ипотеки охладит пыл застройщиков. А пока затоваренность отмечается лишь в отдельных сегментах.

ЗАРАБОТКИ – МЕНЬШЕ, КВАРТИР – БОЛЬШЕ

Падение реальных доходов россиян продолжается уже больше двух лет. По данным Росстата, оно составило 0,5% по итогам 2014 года, 4,1% за 2015 год, 5,8% в 2016 году (прогнозное значение). На наступивший год аналитики дают оптимистические прогнозы, но им еще только предстоит сбыться.

Между тем застройщики продолжают выводить на рынок жилья новые проекты и новые очереди в уже запущенных объектах. Согласно рейтингу «Ктостроит.ру», только у ведущих 15 застройщиков города в настоящее время «в работе» находятся проекты общей площадью свыше 8 млн кв. м.

По оценкам аналитиков компании «Главстрой-СПб», за 2016 год на рынок первичного жилья Петербурга и Ленинградской области вышло примерно 3,5 млн кв. м. Итоговая цифра вполне сопоставима с общим объемом выхода на рынок новостроек в 2015 году – 3,53 млн кв. м. Интересно, что на Петербург приходится примерно 68% нового предложения прошлого года. Аналитики Холдинга RBI отмечают, что объем вывода на рынок заметно сократился в районах массовой застройки возле КАД. По сравнению с 2015 годом снижение составило 36%. Это можно объяснить введением в прошлом году в 47-м регионе «строительного светофора», в соответствии с которым строительство на привлекательных землях рядом с КАД обременяется требованиями по созданию всей социальной и транспортной инфраструктуры за счет застройщиков.

По данным Службы госстройнадзора Петербурга, в течение 2016 года выдано около 170 разрешений на строительство жилых домов. Для сравнения: в послекризисный 2011 год было выдано всего 94 таких документа. И хотя отчасти это можно объяснить началом действия в Петербурге в 2017 году новых Правил землепользования и застройки и связанными с этим превентивными действиями застройщиков, все же очевидно, что строители серьезно подготовились к запуску новых проектов.

СПРОС ВСЕ РАВНО РАСТЕТ...

В целом сочетание этих факторов допускает возможность появления затоваривания на рынке новостроек Петербурга. Однако опрошенные «Ктостроит.ру» эксперты считают возникновение такого тренда маловероятным и списывают феномен на высокие объемы поглощения жилья в 2016 году.

По данным генерального директора Knight Frank St.Petersburg Николая Пашкова, на первичном рынке жилья Петербурга в 2016 году заключено более 80 тыс. сделок на объекты общей площадью около 4 млн кв. м. «Это

на 15% выше показателей 2015 года. Можно говорить о том, что 2016-й стал самым успешным годом за всю историю рынка, поскольку активный рост спроса сформирован не кризисными явлениями, как в 2014-м, когда мы отмечали пиковые продажи, а скорее, наоборот, тенденциями к восстановлению», – подчеркнул он.

«Спрос по сравнению с 2015 годом не снизился. За последние 10 лет более высокие показатели спроса наблюдались только в ажиотажном 2014 году», – вторит ему директор Управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Сережина.

Наличие этого тренда единодушно отмечают все опрошенные застройщики. «В прошлом году мы наблюдали постепенный рост спроса на первичном рынке. В частности, в нашей компании объем продаж за этот период вырос на 30%», – сообщил директор департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев. «В 2016 году ситуация на рынке стабилизировалась по сравнению с 2015-м. Все крупные игроки рынка заявили о росте продаж. В нашей компании продажи шли стабильно от месяца к месяцу по всем объектам», – отмечает директор по продажам «Строительного треста» Сергей Степанов.

Застройщики выделяют ряд причин, которые сформировали данный тренд. И главная из них – ипотека с господдержкой.

«В январе и феврале 2016 года, когда не было ясности относительно продления программы ипотеки с государственной поддержкой, на рынке наблюдался повышенный спрос на квартиры в новостройках: клиенты хотели успеть приобрести жилье на выгодных условиях. Аналогичная ситуация наблюдалась осенью и в декабре. В IV квартале 2016 года доля сделок с привлечением ипотечного кредита у нас достигла 49%», – рассказывает коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Юлия Ружицкая.

«В 2016 году программа субсидирования ипотеки, продленная государством, позволила сохранить ставки на уровне докризисных. Этот факт привел к росту ипотечных сделок. На конец года в нашей компании доля кредитных сделок составила 45%», – поддерживает коллегу Сергей Степанов.

Руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб» Петр Буслов добавляет, что высоким объемам продаж в 2016 году способствовали также нулевая динамика цен и широкое предложение, сформировавшееся еще в 2015 году и поддержанное застройщиками в 2016-м.

Однако Правительство РФ уже приняло окончательное решение об отказе от продления программы господдерж-



ки ипотеки (подробности на стр. 13). Поскольку стабилизация на финансовом рынке достигнута, меры стимулирования рынка сворачиваются. Это может негативно сказаться на продажах нынешнего года.

С НАДЕЖДОЙ НА ЛУЧШЕЕ

Однако большинство специалистов убеждены, что тенденция к продолжению роста спроса на новостройки в этом году продолжится. На рынке преобладают оптимизм.

«Полагаю, в 2017 году рост спроса на строящееся жилье продолжится. По самому благоприятному сценарию можно ожидать его увеличения на 15–20%», – говорит Сергей Терентьев. Его поддерживает Сергей Степанов: «На 2017 год мы заложили увеличение объемов продаж». «Спрос на новостройки держится на достаточно хорошем уровне, поэтому девелоперы готовятся к запуску большего числа проектов, чем в уходящем году», – соглашается Сергей Терентьев.

Чуть более осторожна Юлия Ружицкая: «Мы рассчитываем, что спрос сохранится на уровне, а может, и выше показателей 2016 года. Спрос на качественные объекты от надежных застройщиков на рынке есть». «С высокой долей вероятности в I квартале 2017 года спрос просядет на 10–20%. На ситуацию будет влиять совокупность факторов: законодательные и градостроительные нововведения, завершение льготной ипотеки и начало периода «низкого спроса». По нашим прогнозам, адаптационный период должен завершиться во II квартале, и рынок придет в естественное состояние. Традиционно девелоперы начнут увеличивать темпы вывода в продажу объектов ближе к концу года», – говорит Петр Буслов.

И самую скептическую позицию из всех опрошенных экспертов занял генеральный директор компании «Красная Стрела» Николай Урусов: «Не уверен, что в текущей ситуации можно ожидать какого-либо роста рынка. Будет хоро-

шо, если продажи сохранятся на уровне 2016 года».

Сформировавшийся тренд роста спроса стимулирует девелоперов все более высокими темпами выводить в продажу новые проекты, запускающиеся в Петербурге (включая пригородную зону).

«В 2016 году мы выводили в продажу жилье в новых домах в уже строящихся объектах, а также запускали новые проекты. На 2017 год у нас не менее серьезные планы. Мы будем выводить на рынок новые жилые комплексы и запускать продажи в домах в уже строящихся проектах», – рассказывает г-жа Ружицкая.

Как заявил генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев, группа планирует в ближайшие 3–4 года постепенно довести ежегодный объем ввода в эксплуатацию примерно до 500–600 тыс. кв. м жилья. «В настоящий момент мы планируем строить и сдавать в эксплуатацию 300–500 тысяч квадратных метров ежегодно», – рассказал Петр Буслов.

«ЦДС в 2017 году планирует приступить к реализации 5–6 новых проектов», – поделился планами Сергей Терентьев. «Будут выведены в продажу новые очереди в проектах комплексного освоения «Капитал» в Кудрово и «NEWПИТЕР» в Новоселье», – сообщил Сергей Степанов.

И вновь самым осторожным был Николай Урусов. «Полагаю, этот год будет сопоставим с предыдущим по объему вывода новых проектов в продажу», – говорит он, однако добавляет, что возможно незначительное превышение предложения, в пределах 10%.

А ЧТО ЖЕ ЗАТОВАРИВАНИЕ?

Затоваривание как общерыночный фактор, по мнению экспертов, крайне маловероятно. Но есть нюансы.

«Не исключается затоваривание локального характера», – отмечает руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg Тамара Попова. –

Совершенно не вижу рисков снижения ликвидности в обжитых городских районах, однако в отношении удаленных районов с транспортными и инфраструктурными проблемами такой уверенности нет. Строящиеся в некоторых областных локациях жилые массивы по своему качеству уже являются фактором формирования риска в будущем, и, на мой взгляд, пока что продажи в них поддерживались благодаря отсутствию в них жителей и проблем, связанных с перенаселенностью. По мере заселения и увеличения плотности и трафика возникнут и проблемы, которые повлекут снижение ликвидности в последующих проектах в таких районах, а вслед за ними – ограничение потенциала для роста цены или даже снижение цен».

«Затоваривание характерно лишь для определенных локаций, где в свое время в продажу вывели много проектов с аналогичными характеристиками: Мурино, Кудрово, Шушары, Янино», – согласен с экспертом Николай Урусов.

Сергей Степанов допускает также возможность сегментарной затоваренности: «Затоваривание возможно. В частности, сегодня на рынке наблюдается явный переизбыток предложения квартир-студий. И спрос на такие объекты снижается». По его словам, в домах, где преобладает доля студий, значительно возрастает нагрузка на возведенную инфраструктуру, придомовые территории, паркинги. Все это снижает спрос на такие объекты и приводит к их избытку на рынке.

В целом же рынку, по мнению экспертов, такая проблема на грозит. «Объем предложения на рынке первичной недвижимости соответствует объему спроса, поэтому на сегодняшний день рынок конкурентный и находится в равновесном состоянии, и мы не ожидаем в ближайшее время избыточного предложения. Никаких предпосылок для затоваривания в кратко-, средне- и долгосрочной перспективе нет», – подытожила общее мнение Юлия Ружицкая.

РЕНОВАЦИЯ

РАБОТЫ НА ЛИГОВСКОМ ИДУТ МЕДЛЕННО, НО ЗАКОННО

Мария Мельникова

Реновация квартала на Лиговском проспекте идет по закону, но с отставаниями, считают в Смольном и в компании «СПб Реновация». Противники программы «Развития застроенных территорий» уверены в обратном.



GIPERLIVEJOURNAL.COM

В 2007 году губернатор Валентина Матвиенко одобрила закон о «Развитии застроенных территорий». В программу должны были попасть только те кварталы, где сносу подлежат все строения. Однако позже в очередь на реновацию попала территория, ограниченная Лиговским проспектом, Расстанной, Тамбовской и Прилукской улицами, где сносились лишь отдельные здания, и проект начал напоминать уплотнительную застройку.

«Мне сразу было понятно, что речь

идет не о реновации, а об уплотнительной застройке, поэтому я с самого начала был против проекта», — сообщил глава фракции «Справедливая Россия» Алексей Ковалев.

Тем не менее и Смольный, и застройщик уверены в законности реновации квартала. Так, девелопер получил разрешение и начал работы уже в январе 2016 года. «СПб Реновация» намерена построить на участке две очереди жилых домов. В рамках первой планирует возвести четыре дома на 120 квартир

общей жилой площадью в 6619 кв. м, во второй — порядка 13 тыс. квадратных жилья. Расселяемым жителям квартала будет предоставлено 111 квартир.

На данный момент работы идут с небольшим отставанием от графика. Застройщик объясняет это сложной геологической ситуацией, расположением в квартале ветхих зданий и близостью зеленых насаждений. При этом работы по устройству свайного поля и шпунтового ограждения уже завершены, а дата окончания строительно-монтажных ра-

бот первой очереди не изменилась, и компания намерена сдать первую очередь уже в июне 2018 года.

В законности действий компании уверены и в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга. В ведомстве подтвердили, что компания получила разрешение на строительство домов первой очереди. Госстройнадзор даже составил программу плановых проверок этой стройплощадки.

Помимо этого, «СПб Реновация» заключила договор с организацией, осуществляющей мониторинг ветхих зданий. Теперь на ветхих домах района висят специальные маяки, которые передают в администрацию Фрунзенского района и Госстройнадзор всю информацию о состоянии объекта: «Внештатных ситуаций пока не зафиксировано, поводов для приостановки строительных работ не имеется», — отметил представитель Службы.

Застройщик полагает, что смог безболезненно разрешить и один из самых острых для местных жителей вопросов озеленения. До прихода инвестора в центре квартала был небольшой сквер, который, правда, не имел статуса зеленой зоны. По сути, это была единственная зеленая зона квартала.

«СПб Реновация» получила разрешение на вырубку мешающих строительству зеленых насаждений, ликвидировала 10 деревьев и выплатила городу компенсацию на восстановление зеленых насаждений. По просьбам местных жителей застройщик не тронул ели и вишни.

Заместитель председателя Комитета по строительству Евгений Барановский поручил «СПб Реновации» провести компенсационное озеленение участков первой очереди, а также устроить встречу с местными жителями для обсуждения мероприятий по благоустройству территории. Застройщик пообещал, что такая

встреча состоится в ближайшее время.

Однако руководитель центра экспертизы «Эком» Александр Карпов отметил, что оплата восстановления зеленых насаждений еще не означает посадку новых деревьев: «Раньше был пусть и небольшой, но сквер, а сейчас его нет. Для восстановления зеленых насаждений нужно место, которого просто нет. Если деревья посадят по отдельности, то люди все равно не получат сквер».

Г-н Карпов напомнил, что после так называемой реновации плотность населения значительно вырастет, что приведет к нехватке не только зеленых насаждений, но и социальной инфраструктуры. А «СПб Реновация» обещает возвести только детский сад на 55 мест. «Застройщик высчитывает необходимые объемы инфраструктуры, исходя из формулы, по которой на одного человека будет приходиться по 35 квадратных метров жилья. Но в действительности в квартире такого метража может быть и целая семья с ребенком. Соответственно, инфраструктуры будет построено примерно в 1,5 раза меньше необходимой», — сказал глава «Экома». В этом районе также не хватает учреждений здравоохранения, и с въездом новых жителей ситуация дополнительно усугубится.

В самой «СПб Реновации» полагают, что в общении с жителями квартала наметился некий прогресс. По данным компании, за реализацию программы реновации этого квартала выступили жители ветхих домов, которые уже несколько лет живут в холодных зданиях, где периодически нет горячего водоснабжения. В «СПб Реновации» уверены, что против реализации адресной программы выступают только те жители домов, которые не попали под расселение. Однако и с ними девелопер намерен найти общий язык через благоустройство и озеленение территории.

ИНИЦИАТОРЫ
КОНКУРСАПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса СРО А «Объединение строителей СПб»
+7 (812) 347-78-91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

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

Генеральный информационный партнер

фонтанка Петербургская
интернет-газета

Деловой партнер

НОПРИЗ
Национальное объединение архитекторов и проектировщиков

Информационные партнеры

Кто строит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

в Петербурге
Кто строит
Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли

**НЕДВИЖИМОСТЬ
И СТРОИТЕЛЬСТВО**
Аналитика

**КВАРТИРЫ
в Строящихся Домах**
Информация на рынке недвижимости

**Бюллетень
Недвижимости**

ВН.ru

АСН инфо
Агентство строительных новостей

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ДОЛЬЩИКИ



КТО ДОСТРОИТ «ВАНИНО»?

Елена Чиркова

На контроле правительства Ленинградской области в настоящий момент находится 21 долгострой. В ближайшее время список может сократиться. На жилые комплексы в Янино, Горбунках и Новом Девяткино нашлись инвесторы. При благоприятном стечении обстоятельств объекты будут сданы уже в нынешнем году.

По словам заместителя председателя Правительства Ленобласти Михаила Москвина, долгожданные квартиры до конца этого года получат 72 дольщика ЗАО «Асэрп». Два многоквартирных дома в Горбунках строятся с 2013 года, согласно договорам долевого участия, застройщик должен был сдать их до Нового года, однако стройка пока не завершена. Основная проблема, как это часто бывает, связана с подключением к инженерным сетям. Как рассказали нам в компании «Асэрп», объект не удается подключить к газопроводу высокого давления из-за нарушений, допущенных подрядчиком – компанией «СК Новый город».

Еще один объект, чья длительная история близка к завершению, – ЖК «Янино-Парк» во Всеволожском районе. Строительство началось в 2014 году, но из-за банкротства компании-застройщика «СУ-155» было приостановлено в прошлом году. Жилой комплекс состоит из 4 многоквартирных домов и 513 квартир. В областном комитете Госстройнадзора и экспертизы рассказывают, что по этому объекту заключено 170 договоров участия в долевом строительстве, при этом 47 из них не были зарегистрированы.

Михаил Москвин напомнил, что этот комплекс находится на контроле Минстроя и у областной администрации нет сомнений в том, что дома «СУ-155» будут официально введены в эксплуатацию до конца текущего года.

Нет сомнений у строительного блока Ленобласти и в завершении строительства 15-этажного дома в Новом Девят-

ЦИФРЫ

15 долгостроев введены в эксплуатацию в период с 2012 по 2016 год.

2113 граждан получили квартиры в достроенных домах.

кино. Его начали возводить в 2008 году, но не успели завершить работы до окончания срока действия разрешения на строительство.

По словам чиновников, сегодня на объекте необходимо проложить канализационную сеть, подключить дом к электричеству и водоснабжению по постоянной схеме, а также завершить благоустройство.

Остальные 19 объектов находятся в разной степени готовности, по каждому из них, как отмечают в администрации региона, есть конкретные решения. Так, в настоящий момент решается судьба 2-й и 3-й очередей жилого комплекса «Ванино» в деревне Узигонты Ломоносовского района Ленинградской области.

Напомним, что история ЖК «Ванино» началась в 2014 году, когда ООО «Тареал» приступило к возведению 12 многоквартирных домов на участке, находящемся в собственности застройщика.

Сдав с полуторагодовым опозданием 1-ю очередь строительства, «Тареал» из-за отсутствия финансирования заморозил работы на площадке, а генеральный директор и главный бухгалтер компании пустились в бега.

Учредителем ООО «Тареал» является эстонское АО «Тасмо Эригруппи». Как нам рассказала представитель компании Юлия Комиссарова, руководитель «Тасмо Эригруппи» Игорь Израэльян проводил переговоры с 15 застройщиками Петербурга и Ленобласти, которые могли бы завершить работы на этом объекте. Им были переданы полные пакеты документов, некоторые из потенциальных инвесторов даже выезжали на стройплощадку.

По словам Михаила Москвина, очень заинтересована в завершении строительства жилого комплекса строительная компания «Навис». В разговоре с нами девелопер подтвердил свой интерес к проекту. «Пока окончательного решения по завершению строительства ЖК «Ванино» не принято. Информации для принятия решения недостаточно. На данный момент руководство компании ведет переговоры с властями Ленобласти», – прокомментировали в компании. До 10 февраля руководство «Навис» и «Тасмо Эригруппи» должны провести встречу и обсудить все возможные варианты совместной работы.

Игроки рынка считают, что «Ванино» может стать экономически выгодным проектом и принести значительную прибыль. Факт завершения долгостроя может помочь в пополнении банка земельных активов.

НОВОСТИ РЕГИОНА

ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ СОКРАТИЛСЯ

По данным Росстата, объем ввода жилья в Ленинградской области в 2016 году составил 2,17 млн кв. м. Это на 6,5% меньше, чем в 2015 году. Доля региона в общем объеме жилья, введенного в России в эксплуатацию в 2016 году, составила 2,7%. Напомним, в 2015 году в Ленобласти были сданы рекордные 2,32 млн кв. м, на 45% больше, чем в 2014 году, когда было введено 1,6 млн кв. м жилья.

ЛЕНЭНЕРГО ОТДАСТ ПОЧТИ 47 МЛН РУБЛЕЙ ЗА ОСВЕЩЕНИЕ ДЕРЕВНИ

Энергосервисная компания «Ленэнерго» открыла два запроса предложений на организацию внешнего электроснабжения в населенных пунктах Ленинградской области. По данным сайта госзакупок, за работы в деревнях Апраксин Бор, Дроздово, Сяськелево, Фюнатово, а также в урочище Дидвино компания готова заплатить не более 24 млн 976 тыс. 810 рублей. За такие же работы в деревнях Большое Одрово, Каушта и Сосново Ленэнерго согласна отдать 21 млн 968 тыс. 370 рублей. В технических заданиях отмечается, что будущие подрядчики проектов должны будут взять на себя все строительные-монтажные работы, а также поставку всех необходимых материалов и оборудования. Предложения принимаются до 7 февраля. Свой выбор Ленэнерго планирует озвучить 20 февраля.

КОЛИЧЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ВЫРОСЛО НА 30%

По итогам 2016 года количество инвестиционных проектов в Ленинградской области, по подсчетам Агентства экономического развития региона, выросло на 30% по сравнению с 2015 годом.

Фронт-офис по взаимодействию с крупными инвесторами ведет 176 проектов, 50 из них добавились в инвестпортфель региона в прошлом году. «Заявленный объем инвестиций по каждому из проектов составляет от 50 млн до 40 млрд рублей. Большинство из них должны быть воплощены в жизнь до 2023 года, что задает мощный темп развитию региональной экономики в среднесрочной перспективе», – говорит Дмитрий Ялов, председатель правительства Ленобласти по экономике и инвестициям.

Более 30 инвесторов, чьи проекты включены в инвестпортфель Ленобласти, – это компании с иностранным капиталом.

ОБЛАСТЬ ГОТОВИТСЯ ВЫКУПАТЬ ДЕТСКИЕ САДЫ У ЗАСТРОЙЩИКОВ

Александр Дрозденко поручил главам профильных комитетов до 1 марта сформировать предложения о выкупе в 2017 году зданий детских садов, построенных по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». Как сообщают в региональном правительстве, перечень объектов, подлежащих выкупу в первую очередь, будет создан с учетом количества жителей микрорайонов, реальной очереди в детские сады, а также суммы налогов от застройщиков в бюджет региона.

Губернатор потребовал, чтобы в первую очередь выкупались соцобъекты в микрорайонах, где завершается заселение новостроек. «Оперативно необходимо выкупить те детские сады, которые 1 сентября этого года могут

быть загружены на 100%», – подчеркнул Александр Дрозденко. На данный момент область выкупила у застройщиков 7 детских садов на общую сумму 609,6 млн рублей. Напомним, что всего по программе «Соцобъекты в обмен на налоги» в Ленинградской области появится 84 детских сада и 30 школ. Сегодня в стадии строительства находятся 15 садиков и 2 школы.

ГАЗПРОМ ЗАИНТЕРЕСОВАН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Газпром проявил интерес к возведению объектов теплоснабжения в Ленинградской области. Об этом сегодня сообщил губернатор региона Александр Дрозденко. По его словам, в ходе рабочей встречи менеджмент Газпрома выразил интерес к программе совместного создания объектов энергетики.

В РЕГИОНЕ ДОБАВИЛОСЬ ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Новый памятник природы регионального значения появился в Ленинградской области. Он называется «Нижневоловский». Памятник расположен в Волховском муниципальном районе Ленинградской области на двух берегах реки Волхов, ниже по течению от моста через Волхов, где проходит трасса «Кола». Он создан с целью сохранения природных комплексов лугово-лесных растительных сообществ на берегу реки Волхов. На всей территории памятника установлен режим особой охраны, запрещающий не только любое строительство, но и рубку деревьев и кустарников, загрязнение территории, выжигание растительности. С учетом земель нового памятника природы площадь особо охраняемых природных территорий в Ленинградской области заняла почти 6% территории региона.

ЛОЭСК ЗАПЛАТИТ ЗА ЭЛЕКТРОСЕТЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ В КУДРОВО 85 МЛН РУБЛЕЙ

Ленинградская областная электросетевая компания (ЛОЭСК) открыла запрос предложений на строительство электросетевых объектов в деревне Кудрово в 2017 году. По данным сайта госзакупок, максимальная цена договора составляет 84,6 млн рублей. В техническом задании отмечается, что подрядчик проекта должен взять на себя все работы по строительству новых и реконструкции действующих электросетевых объектов деревни. Предложения принимаются до 7 февраля. Свой выбор ЛОЭСК сделает на следующий день.

В КИНГИСЕППЕ НОВЫЙ БИЗНЕС-ИНКУБАТОР

В Кингисеппском районе заработал новый бизнес-инкубатор. Ему предоставлено отремонтированное здание в самом центре города площадью 358 кв. м. Помимо бизнес-инкубатора, квадратные метры будут сдаваться начинающим бизнесменам по льготной арендной ставке, и районный центр поддержки малого предпринимательства. В 2016 году консультационной поддержкой воспользовались 1706 представителей малого бизнеса Кингисеппского района. В Ленинградской области на сегодняшний день действует 16 бизнес-инкубаторов общей площадью более 12 тысяч кв. м.

Льготную ипотеку сведут на нет



МНЕНИЕ



Михаил ГОЛЬДБЕРГ, руководитель аналитического центра Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК):

— Следующий год, по нашему мнению, имеет все шансы стать рекордным для рынка. 1,7 триллиона рублей — это такой умеренный оптимизм, скорее всего, будет больше. В 2014 году был поставлен предыдущий рекорд ипотечного кредитования, когда было выдано 1,764 миллиарда рублей кредитов. В 2015-м был спад. В феврале 2016 года рынок ипотечного кредитования показал рост благодаря госпрограмме субсидирования ставок.

НАЧАЛО НА СТР. 1

К концу 2016 года доля ипотечных кредитов в портфелях российских банков достигла трети. По мнению аналитиков, это исторический максимум. Петербургский рынок не стал исключением — в крупных компаниях на ипотечные сделки приходится от 38 до 45%.

«В нашей компании более 45% квартир приобретается с использованием ипотечных средств. В 2016 году стимулирующее влияние на рынок оказала государственная программа субсидирования ипотечной ставки, — отметил заместитель генерального директора АО «Строительный трест» Беслан Берсиров. — Конечно, было бы замечательно,

если бы власти вернули господдержку ипотеки. В прошлом году эта информация буквально подтолкнула рынок, подтолкнула граждан к покупке. Если бы процентная ставка по ипотечным программам достигла 8%, строительный бум был бы обеспечен».

По итогам года «Группы ЛСР» доля заключенных контрактов с участием ипотечных средств составила 38%. А в 4-м квартале она достигла 42%. Директор по работе с инвесторами и связям с общественностью «Группы ЛСР» Юрий Ильин говорит, что значительная часть сделок по покупке жилья совершалась с привлечением ипотечного кредитования: «Так, если по итогам 2015 года доля сделок с ипотекой со-

ЦИФРА

30%
— рост ипотечных кредитов в 2015–2016 годах.

ставляла 33 процента, то за 2016 год — 38 процентов».

В ГК «Эталон» динамика продаж с использованием ипотеки также показала планомерный рост и за год составила 8%. Так, в 4-м квартале 2015 года ипотечные сделки составили 15%, а в конце прошлого года — уже 23%.

По мнению экспертов РЭУ им. Г.В. Плеханова, на развитие ипотечного кредитования в России в 2017 году окажет влияние инфляция. По данным Центробанка, темпы прироста потребительских цен в декабре 2016 года составили 5,4%, таким образом, вполне реально достижение цели по инфляции в 4% к декабрю 2017 года.

Наталья Наточеева, профессор кафедры банковского дела, говорит: «Сегодня ключевая ставка составляет 10 процентов, и снизить ее можно будет не раньше марта 2017 года. Центральный банк допускает уменьшение ключевой ставки до 8 процентов во втором квартале, что будет способствовать снижению процентных ставок по ипотечному кредитованию.

Кроме того, ЦБ прогнозирует на нынешний год рост ВВП в пределах 0,2–0,6 процента, а в 2018–2019 годах — на уровне 1,7–2,5 процента».

До 1 марта 2017 года в стране продолжает действовать льготная ипотека. Но дальнейшее ее существование прекращено. Правительство приняло окончательное решение об отказе от продления программы государственной поддержки ипотеки. Об этом доложил первый заместитель главы Правительства РФ Игорь Шувалов.

«Программа субсидирования ипотеки оказалась достаточно эффективной, многие даже считают, что это одна из самых эффективных мер антикризисного плана», — отметил Игорь Шувалов.



**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

**2017
31 марта - 2 апреля**

ЭКСПОФОРУМ

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

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости 	Партнер Ярмарки недвижимости NDG NAVIS DEVELOPMENT GROUP	Партнер Ярмарки недвижимости
Официальный партнер Ярмарки недвижимости 	Спонсор программы «Недвижимость - в доход» 	Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости Проводитель

ЦИФРА

6 млн
граждан РФ
воспользовались
ипотекой
с 2005 по 2016 год.

Он также выразил надежду, что общее улучшение экономической ситуации в стране в сочетании с понижением ключевой ставки позволит банкам предлагать гражданам более доступные ипотечные продукты.

Эксперты из ВТБ также полагают, что отмена госпрограммы субсидирования ипотеки не станет критичной для рынка благодаря стабилизации экономики и снижению ключевой ставки. В конечном итоге это приведет к улучшению условий по ипотечным кредитам в банковском секторе, в 2017 году рынок ипотеки уже сможет развиваться самостоятельно.

Особые надежды аналитики рынка возлагают на отложенный спрос на ипотечные кредиты, за счет которого планируется повышенный спрос на рынке в 2017 году.

Зато в текущем году Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) разработало электронную закладную и новый ипотечный продукт – «Фабрика ипотечных ценных бумаг» с гарантией. Средние ставки по данному виду кредитов в настоящее время находятся на уровне 11–13%, в среднем – 12,7%.

В целом можно сделать вывод, что ипотечное кредитование в 2017 году будет развиваться более эффективно и выгодно как для банков, так и для их клиентов, чем за соответствующий период прошлого года.

В конце января «дочка» Сбербанка – Объединенное кредитное бюро (ОКБ) – обнародовала данные о состоянии рынка ипотеки. По исследованиям организации, за 2016 год число просроченных ипотечных кредитов увеличилось на 39%, до 114,1 тыс. договоров, а количество ипотечных кредитов, просроченных более чем на 90 дней, увеличилось на 20%, до 42,3 тысячи.

Однако несколькими днями позже АИЖК обнародовал собственные данные, заверив, что мнение коллег не отражает всей картины ипотечного рынка. «Исследования кредитного бюро представляют только срез информации, которую в бюро кредитных историй передают банки-партнеры. Данные ОКБ по ипотеке охватывают не более 60% рынка. Методология сбора и обработки этих данных непрозрачна, в отличие от данных Банка России, которые охватывают все кредитные организации и являются единственным достоверным источником статистики по рынку», – сообщили в Агентстве.

При этом данные Банка России свидетельствуют о том, что качество ипотечного портфеля остается на высоком уровне. По данным ЦБ, доля просроченных ипотечных кредитов 90+ не превышает 2,8% от общего ипотечного портфеля. В 2010 году эта доля была 7%. Объем просрочки 90+ на конец прошлого года составил 125,7 млрд рублей.

КСТАТИ

ИНТЕРЕСНО, что льготная ипотека в стране все же останется. Например, для желающих осваивать территорию Дальнего Востока кредит составит 8% годовых. Такие условия потребительского кредита гражданам выдаст «Почта-Банк», который в ближайшее время запустит соответствующую программу. Об этом сообщил вице-премьер правительства и полпред президента на Дальнем Востоке Юрий Трутнев.

К стимулирующей программе также присоединится и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), которое предложит желающим осваивать «дальневосточный гектар» под 10,25% годовых.

В ближайшее время Правительство рассмотрит инициативу Минвостокразвития о том, что в случае успешного освоения одного гектара территории предпринимчивый и социально ответственный гражданин имеет право на безвозмездное получение соседней территории, равной по площади освоенной.

Напомним, что с 1 февраля текущего года россияне из всех регионов смогут выбрать участок в любом из регионов Дальневосточного ФО. Услугу по оформлению земельного участка можно оформить в любом центре государственных и муниципальных услуг «Мои документы», независимо от места регистрации.

Полученную землю из состава земель лесного фонда можно использовать для заготовки и переработки древесины, создания охотничьего хозяйства, ведения сельского хозяйства, а также под ИЖС, фермерское хозяйство. Возможен перевод земельного участка в другую категорию земель.

НОВОСТИ ГОССТРОЙНАДЗОРА

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

Госстройнадзор СПб сообщает о порядке применения отдельных положений Градостроительного кодекса с января 2017 года.

Нововведения законодательства, а именно вступившие в силу новые положения Градостроительного кодекса, вызвали массу вопросов у застройщиков Петербурга. Госстройнадзор в целях предотвращения отрицательного результата оказываемых государственных услуг и улучшения порядка их оказания сообщает о новых требованиях градостроительного законодательства. В частности, массу вопросов вызывает срок действия градостроительного плана земельного участка. Для получения разрешения на строительство заявитель должен представить градплан, выданный не ранее чем за три года до дня подачи соответствующего заявления. Законом предусмотрена возможность субъектам Российской Федерации установить иной срок действия градпланов, выданных ранее 1 января текущего года, от трех до восьми лет. В Санкт-Петербурге подготовлен проект постановления городского правительства, которым предлагается установить 3-летний срок, в течение которого может быть использована информация, указанная в ранее выданных градостроительных планах земельных участков для проектирования и получения разрешения на строительство.

Так, с 1 января для получения разрешения на строительство и реконструкцию объекта капитального строительства в Службу необходимо предоставить градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» (далее – Федеральный закон) субъекты РФ устанавливают срок действия градостроительных планов, выданных ранее 01.01.2017, от трех до восьми лет со дня вступления в силу Федерального закона.

В настоящее время подготовлен проект постановления правительства Санкт-Петербурга, которым предлагается установить 3-летний срок, в течение которого может быть использована информация, указанная в ранее выданных градостроительных планах земельных участков.

Госстройнадзор при поступлении заявления о выдаче разрешения на строительство и реконструкцию объекта капитального строительства проверяет:

– соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента (это требования к строительству, включающие вид разрешенного использования, предельные размеры земельных участков,



предельные параметры разрешенного строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства), требованиям проекта планировки территории, в случае если он требуется, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения градостроительного плана,

– допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством РФ на дату подачи заявления о выдаче разрешения на строительство (устанавливаются в градостроительном регламенте).

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ разрешенное использование земельного участка устанавливается зонированием территории, которое в свою очередь представляет собой определение территориальных зон и установление градостроительных регламентов.

Разрешенное использование и ограничения, установленные земельным и иным законодательством РФ, проверяются во взаимосвязи с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, но с учетом актуальности приведенных в нем требований законодательства. Можно выделить следующие виды ограничений:

– зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ);

– сервитуты (публичные и частные);

– акты о резервировании земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, Служба проверяет соответствие проектной документации требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции.

Срок принятия решения составляет 7 рабочих дней.

Учитывая, что в соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ сведе-

ния, указанные в проектах планировки территории (ППТ) и проектах межевания (ПМ), отнесены к требованиям к строительству, Службой при выдаче разрешения на строительство будут учитываться требования ППТ и ПМ к соответствующему земельному участку. При этом, применительно к полномочиям Службы, отсутствие ППТ и ПМ будет безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения при строительстве линейного объекта.

Служба обращает внимание, что в связи с принятием Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83 «О внесении изменений в Закон СПб «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон СПб «О Генеральном плане СПб и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории СПб», вступившего в силу с 15.01.2017, градостроительные регламенты, в т.ч. виды разрешенного использования земельных участков в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, в настоящее время отсутствуют. Таким образом, проверить допустимость размещения того или иного объекта капитального строительства на соответствие разрешенному использованию земельного участка и установленным федеральным законодательством ограничениям в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия не представляется возможным.

Учитывая нормы, установленные ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в совокупности с ч. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. И указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, отсутствие градостроительных регламентов является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства.

в Петербурге
Кто строит

ОПУБЛИКУЕТ ВАШИ ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

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

ИННОВАЦИИ



СТРОЙМАТЕРИАЛЫ МЕЖДУ НАУКОЙ И ПРАКТИКОЙ

Татьяна Мишина

При разработке и внедрении отечественных инновационных стройматериалов и технологий, о необходимости которых все чаще говорят руководители отрасли, не обойтись без научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ (НИОКР). Бизнес заинтересован в инновациях, но не всегда готов в полной мере профинансировать научно-исследовательские работы.

Не спешит восполнить финансирование отраслевой науки и государство. В отличие от советского Госстроя, который полностью координировал научную деятельность в сотнях научно-исследовательских учреждений и вузах страны, научно-технического департамента в структуре Министерства и ЖКХ нет. С другой стороны, Минстрой отвечает за отраслевую нормативную базу, что дает возможность через строительные нормы реализовывать на практике современные технологии и материалы.

ИНСТИТУТЫ ЗАНЯЛИСЬ СТАНДАРТАМИ

В этой связи продвижению инноваций способствуют подведомственные министерству научно-исследовательские учреждения, которые получают финансирование на актуализацию СНиПов и сводов правил, а также на НИР для обоснования изменений в нормативно-правовой базе. К работе над нормативными документами привлечены также НОСТРОЙ и НОПРИЗ, которые помимо своих стандартов финансируют разработку отдельных сводов правил, актуализацию СНиПов.

Созданный в конце 2016 года под эгидой Минпромторга новый технический комитет «Строительные материалы (изделия) и конструкции» призван уско-

ривать процесс внедрения инновационных разработок в стройиндустрии. При этом члены ТК готовы участвовать в финансировании разработок, хотя создание нового стандарта оценивается ими от полумиллиона рублей и выше.

Один из подкомитетов ПК «Отделочные материалы» курирует Инженерно-строительный институт (ИСИ) Санкт-Петербургского политехнического университета, который с самого начала активно поддерживал создание нового ТК.

«Политех является в ТК ведущим строительным вузом, имеющим широкие международные контакты, например, он издает «Инженерно-строительный журнал», индексируемый в Scopus, — обозначает роль вуза в строительной науке директор ИСИ профессор Николай Ватин. — В рамках ТК университет выступает неким интегратором, обеспечивающим учет мировых практик и организуя обсуждение международным научным сообществом новых научных результатов по material science и их реализацию в стандартах и нормах».

Кроме того, ИСИ имеет аккредитованные лаборатории и использует возможности университетского суперкомпьютерного центра СКЦ с общей пиковой производительностью более 1,2 ПФлопс. Это позволяет выполнять

НИОКР по строительным материалам как методом математического, так и физического моделирования. Объем таких НИОКР составил в 2016 году 32 млн рублей, а заказчиками выступили ведущие строительные корпорации «Кнауф», «Сен-Гобен», «Пеноплекс» и другие.

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ НАЦЕЛЕНА НА СОБСТВЕННЫЕ РАЗРАБОТКИ

Основная роль в продвижении на рынок новых стройматериалов выпадает на долю холдингов стройиндустрии, которые зачастую имеют в структуре собственные промышленные предприятия и обладают достаточными финансовыми, технологическими и кадровыми ресурсами, чтобы внедрять в производство инновационные наработки.

Сегодня крупные производители делают акцент на собственные силы, принимая в штат аспирантов, кандидатов и докторов наук. Некоторые компании рассматривают в перспективе финансирование исследовательских программ и оснащают с этой целью современные испытательные лаборатории.

К отраслевой науке промышленники, как правило, обращаются, когда возникает необходимость в заказах на прикладные работы: испытания в лаборато-

риях, сертификация, контроль качества.

«Благодаря сотрудничеству с научно-исследовательскими институтами мы можем исследовать и подтвердить важные свойства материалов, что не всегда можно сделать собственными силами, — рассказывает руководитель инженерно-технического центра Корпорации «ТехноНИКОЛЬ» Дмитрий Михайлиди. — Например, специалисты НИИ строительной физики Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИСФ РААСН) исследовали наши полимерные композиции TAIKOR Elastic 300 и TAIKOR Тор 400 на радонопроницаемость, ВНИИПО МЧС РФ — провели испытания новой разработки на основе негорючей ткани LOGICROOF NG для устройства противопожарных рассечек».

Объемы совместных НИОКР в компании не назвали, но заверили, что их доля с каждым годом растет благодаря работе над собственными исследовательскими проектами. Кроме того, с НИИ ведутся работы над улучшением качества строительства, а с учебными заведениями — над формированием учебного контента для высшего профессионального сегмента и курсов по повышению квалификации. Это ведет к развитию строительной отрасли в целом, внедрению передовых практик, технологий и материалов, отметил Дмитрий Михайлиди.

НОВОСТИ

РОСТУ ЦЕН НА АРМАТУРУ МЕШАЕТ СЛАБЫЙ СПРОС

Заявленное со стороны производителей подорожание строительного металла в феврале пока не подтвердилось. Ситуация на российском рынке сортового и фасонного проката остается «разбалансированной», отмечают в «Металлинфо». На региональных рынках дистрибьюторы вынуждены сбавлять цены, которые в отдельных случаях уступают заводским примерно на 2 тыс. рублей за тонну. Эксперты объясняют это высокой конкуренцией и необходимостью пополнения оборотных средств. По их данным, спотовый рынок не достигает не только январского, но и декабря уровня.

«ЕВРОЦЕМЕНТ ГРУП» РЕАНИМИРУЕТ ЦЕМЕНТНЫЙ ЗАВОД НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ

«ЕВРОЦЕМЕНТ групп» планирует возобновить производство на Савинском цементном заводе в Архангельской области, который был остановлен в 2014 году. По словам вице-президента «ЕВРОЦЕМЕНТ групп» Сергея Марченкова, для этого сложились экономические предпосылки, так как спрос на продукцию завода появился и в области, и за ее пределами. Холдинг намерен также перевести завод на газовое топливо, чтобы повысить производительность и качество продукции. В свою очередь правительство области готово оказать административную и организационную поддержку проекту восстановления завода, в том числе за счет предоставления региональных налоговых льгот крупному инвестиционному проекту.

ГАТЧИНСКИЙ ССК ПРОДАЕТСЯ ЗАДОРОГО

Владелец ПО «Ленстройматериалы» Дмитрий Игнатъев намерен продать Гатчинский ССК. Предложения о продаже комбината по цене 1,26 млрд рублей уже получили местные производители сборного железобетона, хотя наиболее вероятными покупателями могут стать крупные московские девелоперы, планирующие выйти на строительный рынок Петербурга в этом году. В их числе ГК «ПИК», которая приобрела в октябре прошлого года два участка в Невском и Приморском районах под строительство 190 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. При этом девелопер сообщил, что с первых продаж он планирует выручить порядка 1,6 млрд рублей.

В СЗФО ПРОИЗВЕЛИ 6% ЦЕМЕНТА

В 2016 году цементные заводы Северо-Западного федерального округа произвели 6,1% общего объема выпуска продукции. По данным Росстата, общее производство цемента в 2016 году сократилось до 55042,5 тыс. тонн — это на 11,4% меньше, чем в 2015 году, и на 19,7% меньше, чем в 2014-м. В целом цементная отрасль показала минимальные результаты за период 2011–2016.

СЗФО оказался в списке федеральных округов, где производство цемента за последние два года упало более чем на четверть (на 25,5%), несмотря на то, что даже в декабре 2016 года предприятиям региона удалось нарастить выпуск почти на 4%.

ПРЕЗИДИУМ ССОО УТВЕРДИЛ ПЛАНЫ НА ВЕСНУ

14 сентября в Контактном центре строителей состоялось заседание президиума Союза строительных объединений и организаций, посвященное планам работы на 2017 год. Вел заседание почетный президент ССОО Александр Вахмистров.

Основные направления работы на 2017 год были намечены на XIV Съезде строителей Петербурга, который прошел в декабре 2016 года. Основываясь на его решениях, президиум Союза детально проработал программу ключевых мероприятий, призванных способствовать развитию диалога между бизнесом и властью.

Одним из главных событий весны 2017 года в Петербурге для строительного сообщества станет практическая конференция «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», намеченная на 30 марта. Как и в прошлом году, ее будет предварять серия круглых столов по наиболее важным вопросам строительного комплекса региона. Среди предложенных к обсуждению тем: «Потребительский экстремизм в долевом строительстве: стратегия и тактика застройщика», «Подготовка специалистов в строительной отрасли в современных условиях: как отвечать на вызовы времени?».

«Практические аспекты исполнения новых требований 214-ФЗ о долевом строительстве», «Реформа саморегулирования в строительстве: сколько СРО необходимо Санкт-Петербургу?», «Страхование гражданской ответственности застройщиков в новых условиях», «Проблемы взаимодействия малого и крупного строительного бизнеса». Даты и окончательные темы круглых столов будут в ближайшее время опубликованы на сайте Союза (<http://www.stroysoyuz.ru>). При этом руководство Союза готово рассмотреть предложения строительного сообщества по проведению тематических круглых столов и оперативно внести коррективы в их расписание.

Главным весенним событием общероссийского масштаба для петербургских строителей станет участие в X съезде РСС, который пройдет 18 апреля в Москве. На президиуме ССОО был выработан порядок формирования делегации от Северной столицы.



Согласно установленным квотам, союзы с численностью более 100 членов могут направить на съезд Российского союза строителей до 15 делегатов, с численностью до 100 членов – 10 делегатов, 50 и менее – 5 делегатов. Предполагается, что общая численность петербургской делегации составит 50–60 человек. Координировать ее формирование поручено вице-президенту РСС по Северо-Западному ФО Олегу Бритову.

Члены ССОО примут участие и в других крупных строительных форумах, запланированных на первую половину 2017 года. Прежде всего это X Съезд строителей Ленинградской области, который пройдет 14 февраля, и намеченный на апрель XIII Съезд НОСТРОЙ.

Подробный план деятельности Союза на 2017 год опубликован на сайте ССОО. В ближайшее время он, по предложению членов президиума, будет до-

полнен мероприятиями, которые проводятся под эгидой или при активном участии членов Союза.

В этом году Союзу строительных объединений и организаций исполняется 15 лет. Президиум ССОО утвердил эскизы памятных медалей и значков, приуроченных к этому событию, и определил, что связанные с этой датой мероприятия пройдут в рамках XV Съезда строителей Петербурга, который состоится в декабре.

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ РФ

при поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ГДА

9 февраля

ИТОГИ РАБОТЫ ПОРТАЛА ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ

www.каталогпродукции.рф

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

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

19–21 апреля 2017

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

Acity
Международный форум по градостроительству и архитектуре

Конкурс «Инновации в строительстве»

Генеральный информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ССН ИНФО

Ведущий отраслевой партнер:

КтоСтройт.ру **КтоСтройт.инфо**

Организаторы:
+7 (812) 380-60-14
build@primexpo.ru

Медиа партнер:

СпбИжС
СПБ ИЖС

Получите электронный билет
worldbuild-spb.ru

12+



FORTUNE.COM

КОНКУРС

Временные дома для беженцев от IKEA получили британскую премию за лучший дизайн 2016 года. Площадь каждого дома – 17,5 кв. м, цена – 1085 долларов, собирается за 4 часа, срок службы – до трех лет.

в Петербурге Кто строит

6 февраля 2017 г. № 03 (473)

Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

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

Генеральный директор: Анна Кацага

E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская

E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова,

Михаил Кулыбин, Татьяна Мишина, Анна Дурова

Фото: Максим Дыников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Ольга Малий, Гульбара Ашимбаева

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»

Подписной индекс 00535

Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.

Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-501

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 3.02.2017 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз».

195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Вопрос-ответ», публикуются на правах рекламы.

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

16+

18-19 февраля 11⁰⁰ - 19⁰⁰



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

СКК ПАРК ПОБЕДЫ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

18 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

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

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

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

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

19 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

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

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

ЗАЛ «СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАГОРОДНОГО ДОМА»

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

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

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

0+

БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ ЖИЛПРОЕКТ.РФ

ОРГАНИЗАТОР Бюллетень НЕДВИЖИМОСТИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР

агвекс НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС