



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



Инженерные сети
уходят в онлайн

СТР.
5



Разорванное кольцо
и крепости

СТР.
8-9



Здесь будет
город-сад

СТР.
11



Союз строительных
объединений
и организаций



День строителя
в предгорьях
Гималаев!

СТР.
15



РЕНОВАЦИЯ ЖАЖДЕТ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ВОЛИ

Михаил Кулыбин

Сроки реализации программы реновации, принятой в 2008 году, подходят к концу. Между тем итоги почти 10-летней работы отнюдь не впечатляют. Операторы программы считают, что ее нужно продлить. Но этого мало: чтобы программа действительно заработала, в закон о реновации нужно внести изменения, а для этого необходима политическая воля.

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 28 АВГУСТА

НАСЛЕДИЕ

Дворовой флигель дома 37 на пр. Римского-Корсакова разрушен собственником здания. В КГИОП поступило сообщение о незаконных работах на объекте, включенном в реестр объектов наследия федерального значения. Когда специалисты комитета в сопровождении полиции прибыли на место, демонтаж исторической постройки продолжался: часть дворового флигеля была руинирована, исторический кирпич свален во дворе, оконные проемы демонтированы. Собственник здания ранее обращался в КГИОП за разрешением на демонтаж конструкций флигеля, однако ведомство запретило проводить такие работы. Комитет обратился в УМВД России по Адмиралтейскому району Петербурга с заявлением о преступлении, предусмотренном ст. 243 УК РФ.

КОНКУРС

6,7 млрд Р

— именно столько составляет начальная стоимость контракта на строительство научно-клинического нейрохирургического комплекса, конкурс на который объявило ФГБУ «Национальный медицинский исследовательский центр имени В.А. Алмазова» Минздрава РФ.

По условиям, проект нужно будет реализовать в три этапа. Сначала построить 9-этажный лечебно-диагностический корпус с энергоблоком, блочной электростанцией, а также дизель-генераторную установку и кислородо-газификационную станцию. На втором этапе будет возведен 9-этажный лечебно-реабилитационный комплекс, патологоанатомический корпус, паркинг и КПП. Третий этап предполагает строительство корпуса лучевой терапии. Кроме того, подрядчик должен будет построить вертолетную площадку для санавиации.

Заявки на участие в конкурсе будут приниматься до 15 сентября, итоги подведут 2 октября. Полностью реализовать проект нужно к 15 декабря 2022 года.

АНАЛИТИКА

Доля студий на первичном рынке Санкт-Петербурга во II квартале 2017 года достигла 23,1%.

Такие данные предоставили аналитики MACON Realty Group. По их оценкам, это самый большой процент (учитывая как жилье, так и апартаменты) среди всех субъектов РФ. Более 90% студий продаются в сегменте масс-маркет. Студию в Петербурге можно купить в диапазоне 2,14–2,45 млн рублей в экономклассе и 2,78–3,26 млн — в комфорт-классе.

ВТОРНИК 29 АВГУСТА

ТРАМВАЙ

Комитет по инвестициям Смольного объявил о проведении конкурса на право заключения концессионного соглашения о строительстве и эксплуатации трамвайной сети по маршруту станция метро «Купчино» — Шушары — Славянка. Соглашение с победителем сроком на 30 лет будет подписано в марте-апреле 2018 года. Концессионер должен привлечь инвестиции в проект в объеме не менее 25,9 млрд рублей, разработать градостроительную и проектную документацию, осуществить строительство скоростной трамвайной линии длиной более 21 км, возведение трамвайного депо и осуществить приобретение подвижного состава. Прием заявок на участие в конкурсе продлится до 10 октября 2017 года.



ЭЛИТА

Ипотека перестает быть только инструментом приобретения жилья сегмента масс-маркет и постепенно получает все большее распространение на элитном рынке. Такое мнение высказывают эксперты компании «Леонтьевский Мыс». И эта тенденция будет только усиливаться. Доля ипотечных сделок в элите продолжит расти и к концу года может вырасти в 1,5–2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, считают специалисты. По их мнению, для обеспеченных людей ипотечный кредит является не столько способом привлечь недостающие на покупку недвижимости средства, сколько возможностью купить дорогое элитное жилье, не выводя финансы из оборота.

СОЦПОДДЕРЖКА

Смольный утвердил законопроект, согласно которому многодетные семьи вместо квартир, строящихся за счет бюджета, могут получить денежные сертификаты на покупку уже готового жилья.

Как сообщил на заседании правительства глава Жилкомитета Владимир Шиян, семьям будет предложен выбор: ждать квартиру в очереди или воспользоваться социальной выплатой. Размер выплаты будет рассчитываться исходя из норматива в 18 кв. м на человека. Семья из пяти человек может получить сертификат на 2,9 млн рублей. Сегодня в Петербурге на учете состоит почти 4 тыс. многодетных семей, из них порядка 1300 семей живут в коммунальных квартирах.

СРЕДА 30 АВГУСТА

ПРОГНОЗ

1,8 трлн Р

— таков будет суммарный объем выдачи ипотеки в РФ в 2017 году по прогнозу руководителя управления маркетинга банка «ДельтаКредит» Алексея Таргышева. «По нашему базовому прогнозу рынка, выдача кредитов всеми банками по итогам года составит 1,8 триллиона рублей и примерно 1 миллион выданных кредитов. Количество выданных кредитов сопоставимо с итогами 2014 года, но благодаря росту среднего чека объем выданных кредитов будет больше, чем тогда», — считает он. Эксперт отметил, в этом году ипотечный рынок побьет итоги 2014 года, в том числе благодаря снижению ставок.

ГОСПРОГРАММА

Программа расселения аварийного жилья будет продолжена после 1 сентября, заявил глава наблюдательного совета Фонда ЖКХ Сергей Степашин.

«Вопрос — как она будет финансироваться. Владимир Путин дал поручение, скорее всего, это уже будет новое правительство в следующем году после выборов президента, к июлю подготовить новый закон и новую нормативную базу, поэтому важно услышать видение решения этой сложной проблемы от субъектов», — сообщил он. Напомним, ранее Фонд ЖКХ сообщал, что завершающаяся 1 сентября программа по расселению аварийного жилья в России выполнена только на 77,5%. Всего по программе планировалось переселить 711,58 тыс. человек из аварийного жилья площадью 11,15 млн кв. м. На ее реализацию было направлено 579,16 млрд рублей. Официальный срок завершения программы — 1 сентября 2017 года.

ЖИЛЬЕ

Новостройки в Красносельском районе Санкт-Петербурга за январь-июль 2017 года упали в цене на 6%. По данным аналитиков «БФА-Девелопмент», это существенно больше, чем в целом по городу, где снижение средней стоимости квадрата за этот период составило 0,2%. На конец июля 2017 года средняя цена метра в Красносельском районе составила около 90,94 тыс. рублей; в начале года она составляла почти 96,26 тыс. Самое сильное отрицательное колебание наблюдалось с конца апреля до середины мая, цена упала на 6,5%. Тенденция может быть вызвана снижением спроса из-за сезонности и выводом на рынок нового более дешевого предложения на ранних стадиях строительства.

ЧЕТВЕРГ 31 АВГУСТА

ДОЛГОСТРОЙ

К завершению долгостроя ЖК «На Охте» город планирует привлечь СПб ГУП «Центр содействия строительству» в качестве технического заказчика. По плану строительно-монтажных работ ввод объекта в эксплуатацию запланирован на конец марта 2018 года. Комитет по строительству намерен привлечь Госстройнадзор к техническому обследованию стройки. Напомним, ЖК «На Охте» (ранее ЖК «Охта-Модерн») на Большеохтинском проспекте — один из самых старых долгостроя Петербурга. История объекта началась еще в 2003 году, когда компания «ИВИ-93» приступила к строительству комплекса из двух жилых корпусов со встроенными паркингами. Ввод объекта планировался на 2006 год. В дальнейшем застройщики несколько раз менялись из-за банкротства.

ПРОЕКТ

Служба госстройнадзора выдала ООО «Бонава Санкт-Петербург» разрешение на строительство второй и третьей очереди ЖК Magnifika. В состав второй очереди входят три жилых дома высотой от 11 до 15 этажей и суммарной общей площадью более 19,9 тыс. кв. м. В них запроектировано 199 квартир. Также предусмотрено создание подземного паркинга на 287 машино-мест и 13 вело- и мотоциклов. Третья очередь проекта включает в себя три односекционных дома высотой от 13 до 16 этажей, рассчитанных на 233 квартиры. Общая площадь построек составит почти 20 тыс. кв. м. ЖК Magnifika строится на Магнитогорской улице рядом с Малоохтинской набережной и набережной реки Охты. В целом в составе проекта на площади 10 га планируется возвести 140 тыс. кв. м жилья.

СМОЛЬНЫЙ

Смольный планирует построить современный речной терминал для круизных судов на набережной проспекта Обуховской Обороны. Ранее здесь располагался Речной вокзал, закрытый в 2012 году. Территория находится в федеральной собственности, но процесс передачи объекта Петербургу уже начался. Вместе с тем город рассматривает и альтернативные площадки на тот случай, если передача затянется или не случится вовсе. Речь идет о причалах «Уткина заводь» и «Соляной», а также участке в районе Большого Обуховского моста. По задумке Смольного, к созданию терминала привлекут частного инвестора. Сейчас компания PwC разрабатывает финансовую модель проекта. Как только эта работа будет выполнена, станет ясно, сколько денег потребуется на создание вокзала, и город приступит к поиску инвестора. Предполагается, что проект стартует в конце 2018 года.

ПЯТНИЦА 1 СЕНТЯБРЯ

ПАМЯТНИК

Казармы Первого батальона лейб-гвардии Преображенского полка на Миллионной улице, 33, признали памятником культуры. Соответствующее распоряжение было подписано главой КГИОП. Архитектурный облик лицевых фасадов казарм остался почти неизменным до настоящего времени. Дом служит примером экспериментального типа казармы второй половины XIX века. В 1852 году в казармах случился пожар и их пришлось отстраивать практически заново. Новое здание было построено по проекту архитектора В.П. Львова.

ДЕТСАД

Школа на 550 учеников появится между корпусами третьей и четвертой очереди ЖК «Чистое небо», который строит Setl City в Приморском районе.

Учреждение должно быть введено в эксплуатацию к концу 2019 года. Конкурс на возведение здания объявил петербургский Фонд капитального строительства и реконструкции. Setl City уже передал землю под строительство администрации Санкт-Петербурга. На территории площадью 1,45 га появится 4-этажная школа с библиотекой, актовым, спортивным, хореографическим залами. ЖК «Чистое небо» возводится в зоне «Каменка». На территории около 100 га появится 1,3 млн кв. м жилья, 14 объектов социальной инфраструктуры, прогулочная зона, большое количество зеленых площадок и газонов.



ОТКРЫТИЕ

Начался монтаж шпиля «Лакhta центра» на уровне 83-го этажа. Шпиль представляет собой остроконечную пятигранную пирамиду, расположенную вокруг и над железобетонным ядром башни. Конструкция весом более 2 тыс. тонн опирается на перекрытие 83-го этажа на отметке в 344 м. Высота шпиля составляет 117,7 м. К концу года небоскреб должен обрести законченный вид, после чего работы будут вестись только внутри башни. Напомним, возведение «Лакhta центра» началось в 2012 году, сдать первую очередь в эксплуатацию планируется осенью 2018 года. Высота небоскреба составляет 462 м (87 этажей).

ХРУЩЕВКИ

РЕНОВАЦИЯ ЖАЖДЕТ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ВОЛИ

НАЧАЛО НА СТР. 1

«ВОИН-В» В ОСАДЕ

Фактически полный провал программы реновации петербургских кварталов, застроенных в 1950–1960-х годах домами первых массовых серий, в обиходе обычно именуемых просто «хрущевками», стал очевиден уже давно. По данным замглавы Комитета по строительству Смольного Евгения Барановского, программа, принятая в 2008 году, выполнена всего на 0,73%. На 17 из 23 утвержденных территорий работы даже не начинались (см. «В Петербурге хотят реновации по-новому», «Кто строит в Петербурге», № 29, 2017).

У компании «Воин-В», бывшей в свое время пионером реновационных процессов в Северной столице, результаты работ несколько лучше, чем в среднем по программе. По словам ее генерального директора Олега Глущенко, девелопером выполнено около 10% обязательств по переселению жителей хрущевок в новое жилье.

«Однако затем дело встало, причем не по нашей вине, — говорит он. — Не скажу, что мы смогли бы реализовать все, что планировалось — все-таки слишком много «подводных камней» обнаружилось после начала работ. Но, думаю, не менее 60–65% обязательств мы смогли бы выполнить».

Главная причина торможения работ, по словам Олега Глущенко, — постоянные судебные процессы. «Наша компания из восьми с половиной лет реализации проекта реально строила только три года. И большая часть потраченного впустую времени приходится на судебные разбирательства, инициированные так называемыми градозащитниками, причем не против нас, а против городских властей, дающих разрешение на работы. Процессы эти сутяги, естественно, проигрывают, но пока они длятся, все работы на объектах останавливаются», — подчеркивает он.

Скоро к проблеме срыва планов реновации, как отмечает Олег Глущенко, добавится проблема появления новых обманутых дольщиков. Например, в ЖК «Шереметьевский дворец», который строится девелопером в рамках реализации программы реновации квартала в Ульянке, проданы квартиры примерно 100 соинвесторам. «Между тем строительство, начавшееся в 2015 году, постоянно тормозится исками общественников по разным надуманным поводам. В результате по независящим от нас причинам мы не сможем сдать комплекс весной 2018 года, как собирались. И ожидания дольщиков будут обмануты. И это будет прямым результатом деструктивной работы тех, кто именуется градозащитниками», — заключает он.

ОБЩЕСТВЕННИКИ БЫВАЮТ РАЗНЫЕ

Девелопера в этом вопросе полностью поддерживает депутат Госдумы Виталий Милонов. «Петербургская программа реновации при всех ее минусах была организована так, чтобы средства из бюджета Петербурга на нее не тратились. Мы все прекрасно понимаем, что у города таких средств, которые необходимы на реновацию некомфортного, уже ветхого и крайне дорогого в эксплуатации жилья в хрущевках просто нет. Прекрасно, что нашлись инвесторы, которые хоть и не без выгоды для себя, но взялись решать эту городскую проблему. И мешать им работать, а главное — не давать людям переехать из разваливающихся хрущоб в нормальное жилье — это просто безобразно, и очень жаль, что некоторые общественники (к счастью, весьма немногочисленные) заняли такую постыдную позицию, при этом, что характерно, ничего не предлагая со своей стороны», — заявил он.

Активисты — противники реновации, в принципе, и не скрывают, что их позиция — чисто деструктивная. В частности, руководитель Центра экспертиз ЭКОМ Александр Карпов утверждает, что проблемы хрущевок в Петербурге вообще не существует и,



GOROD-INFO.RU

соответственно, нет никакой необходимости в городской программе реновации.

Общественник говорит, что неверен сам исходный посыл идеи сноса хрущевок, заключающийся в том, что они выработали свой ресурс. «Износ домов, включенных в программу реновации, не превышает 30–35%. Я считаю, что говорить о появлении проблемы можно будет только после того, как он достигнет 60%», — отмечает он. Как полагает Александр Карпов, срок работы хрущевок превышает 100 лет. «Так что дома начнут падать лет через 50. Это вообще проблема не нашего времени», — говорит общественник. По его мнению, «недвижимость должна работать до последнего вздоха».

Притом что эти заявления делаются обычно от имени граждан, сами жители реновируемых кварталов в большинстве своем выступают в поддержку сноса хрущевок и переселения в более современное жилье. Как говорит представитель инициативной группы «За реновацию Ульянки» Юлия Трифанова, был проведен опрос жителей квартала об отношении к программе. «По его результатам поддержка реновации составляет около 90%. Сейчас мы проводим сбор подписей под обращением в Госдуму, поскольку наши письма в городской ЗакС результата не имеют. Уже собрано 7 тысяч подписей», — рассказала она.

То, что именно такие настроения превалируют у большинства жителей, подтверждает Вадим Сагалаев, глава муниципального образования «Дачное», на территории которого расположен реновируемый квартал. «Очень неприятно слышать, когда от имени жителей Ульянки говорят люди, 99% из которых живут в других местах и отнюдь не в хрущевках», — подчеркивает он.

ЧТО ДЕЛАТЬ?

Ответ на один из извечных русских вопросов применительно к ситуации с реновацией в Петербурге, по мнению представителей строительного комплекса, достаточно ясен. Прежде всего необходимо продлить сроки действия программы. А корректно сделать это при сложившейся ситуации можно только через суд.

Как сообщил Олег Глущенко, «Воин-В» подал в суд иск к Комитету имущественных отношений Смольного (вторая сторона договоров по реновации) о продлении срока действия программы в квартале Ульянка, который истекает в начале

2018 года. Судебное заседание должно состояться в начале сентября. Второй оператор программы в Северной столице — компания «СПб Реновация» — также подал несколько исков, касающихся реновации «своих» кварталов. По информации источников, городские власти готовы удовлетворить пожелания девелоперов, понимая, что такие иски — единственный юридически приемлемый путь решения проблемы.

Но это только первый шаг для того, чтобы процесс реновации сдвинулся, наконец, с мертвой точки. В прежнем виде программа показала свою неэффективность. Значит, необходимо ее модернизировать, учитывая выявленные «узкие места».

«Поскольку программа решает серьезные городские проблемы, власти должны проявить политическую волю, чтобы ее обновить, приблизить к реалиям жизни. В частности, необходимо использовать опыт, наработанный при недавнем принятии законов по аналогичной программе в Москве», — считает Олег Глущенко. Со своей стороны, Виталий Милонов подчеркивает, что депутаты Госдумы готовы оказать всю возможную поддержку работы в этом направлении.

Как сообщил на заседании коллегии Комитета по строительству глава ведомства Сергей Морозов, поправки в программу уже разрабатываются. Не вдаваясь в подробности, он отметил, что планируется учесть столичный опыт в вопросе решения о вхождении здания в программу реновации путем опроса жильцов. Кроме того, намечается разрешить использовать в качестве стартового пятна застройки участки, находящиеся вне квартала реновации, но в том же районе.

Как известно, именно эти моменты являются наиболее болезненными при реализации программы: «синдром последнего жильца», когда граждане выдвигают совершенно несурзные финансовые или имущественные требования в обмен на согласие покинуть жилье, и отсутствие свободной земли под возведение первого дома, куда можно будет начать заселять людей, чтобы начать «веерное переселение».

В любом случае, как отмечал ранее экс-вице-губернатор Александр Вахмистров, «проблему хрущевок надо решать сейчас, не дожидаясь, когда эти здания окончательно выработают ресурс и начнут разваливаться».

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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

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

Звоните прямо сейчас!

195112, Санкт-Петербург, Заневский пр., д. 30, к.2, оф. 221 тел. +7 (812) 600-1918 сайт: www.expmos.ru

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ ОТ АИЖК: ТЕПЕРЬ МЫ ИДЕМ К ВАМ



Михаил Добрецов

Санкт-Петербург вошел в число регионов, где федеральное Агентство по ипотечному жилищному кредитованию в рамках партнерства с группой ВТБ будет развивать рынок арендного жилья. Эксперты считают проект интересным, но полагают, что он столкнется в Северной столице с рядом трудностей.

АРЕНДА ОТ АИЖК

АИЖК определило 14 регионов России в качестве приоритетных для реализации проекта по развитию арендного жилья. В их число вошли крупные города с населением более 1 млн человек. Среди них – Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Казань, Челябинск, Омск и другие.

В рамках сотрудничества с группой ВТБ в настоящее время идет подбор земельных участков для реализации проектов возведения стандартного арендного жилья. АИЖК планирует предоставить финансирование для их строительства. Стороны также рассмотрят возможность создания управляющей компании для эксплуатации введенного жилья.

Для создания арендного дома отбираются проекты, в которых можно выкупить либо отдельное здание целиком, либо минимум отдельную секцию или подъезд. Общая площадь квартир в проекте должна составлять от 4 до 20 тыс. кв. м, они должны быть с полной отделкой и меблировкой.

До сих пор программа развития арендного жилья от АИЖК была запущена только в Москве. Агентство занимается ее реализацией в рамках приоритетно-

го проекта «Ипотека и арендное жилье». Для этого АИЖК использует закрытые паевые инвестфонды недвижимости (ЗПИФН), которые смогут выступать в качестве дольщиков-соинвесторов или приобретать готовое жилье. Предполагается, что в 2017 году объем финансирования пилотных проектов составит 10 млрд рублей, в 2018 году – 15 млрд рублей, в 2019 и 2020 годах – по 20 млрд рублей.

Недавно президент – председатель правления банка ВТБ Андрей Костин доложил президенту России Владимиру Путину о ходе реализации проекта. «Мы сейчас с АИЖК работаем над программой развития арендного жилья. Мы уже профинансировали строительство 85 тысяч квадратных метров арендного жилья, инвестировали примерно 16 миллиардов рублей. Уже в 2018–2019 годах это жилье появится на рынке. Новая программа, которую мы сейчас разрабатываем с Агентством, рассчитана еще на 25 миллиардов рублей», – сообщил он.

В АИЖК затруднились оперативно сообщить газете «Кто строит в Петербурге», будет ли практика реализации программы по созданию арендного жилья в Северной столице отличаться от московской.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

В АИЖК говорят, что главная задача проекта – привести «цивилизованность» на рынок аренды. «В России данный рыночный сегмент составляет около 150 миллионов квадратных метров квартир, это всего 4% жилищного фонда в стране. Сдаются такие квартиры преимущественно частным образом, арендатор проживает без зарегистрированного договора, а налоги в экономику с этого бизнеса не поступают. Поэтому в России нужно развивать институциональную аренду, которая была бы лишена подобных недостатков: договоры должны регистрироваться и защищать арендатора и арендодателя, а налоги с этого бизнеса – идти в бюджет. Арендатору необходимо понимать, что он защищен законом, его не выселят, а также он может получить регистрацию по месту жительства. Это соответствует мировой практике: 30–50% жилья сдается внаем как частным, так и институциональным образом», – говорила ранее управляющий директор АИЖК Ирина Балкарова.

Глава Министрства РФ Михаил Мень видит большие перспективы у программы. «Было принято решение сделать несколько пилотных проектов и посмо-

треть результаты, насколько востребованным окажется арендное жилье. Несколько домов уже построены. Первый спрос очень хороший, и это говорит о том, что психологически люди готовы рассматривать такие варианты. Особенно молодежь, которая переезжает в большие города. Чтобы не скитаться по квартирам без определенного статуса, откуда еще и выгнать могут в любой момент. Перспектива есть у арендного жилья, и очень хорошая», – заявил он недавно.

Между тем цены на аренду квартир в столичных жилых комплексах, ставших пилотными в программе, сложно назвать демократичными. Для реализации первых проектов АИЖК выкупило у ВТБ и «Интеко» в общей сложности около 56 тыс. кв. м площадей в ЖК Match Point и «Лайнер». В них квартира площадью 22 квадрата (минимальный юнит) обойдется нанимателю в 36 тыс. рублей в месяц, а «трешка» на 80 кв. м – в 50 тыс.

ПРОБЛЕМЫ

Опрошенные эксперты считают, что проект может быть достаточно интересным и перспективным для города, но есть и ряд проблем.

«Выход оператора с разнообразным предложением, понятными условиями и схемой взаимоотношений арендатора и арендодателя – это позитивное направление в развитии рынка аренды жилья в Петербурге. Сейчас это направление развивается в большей степени за счет апарт-отелей, однако они, как правило, имеют ограниченное предложение и небольшой территориальный охват», – отмечает руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Игорь Кокорев.

По мнению генерального директора СРО А «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, проект будет востребован, если предложит рынку доступный продукт. «Идея создания фонда арендного жилья в Петербурге обсуждается как на федеральном, так и на региональном уровне уже давно – пилотная программа, позволяющая петербуржцам брать у города в аренду дешевое жилье, была запущена еще в 2012 году. Однако при реализации проекта у частных инвесторов возник ряд проблем, приведший к некоторой «пробуксовке». И в первую очередь – это долгий срок окупаемости вложений и низкая рентабельность аренды жилья. На сегодняшний день идея создания фонда арендного жилья в городе по-прежнему актуальна и востребована», – отмечает он.

Генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE Борис Мошенский тоже говорит, что перспективы проекта зависят от того, на какого потребителя он будет ориентирован. «Если речь идет о массовом сегменте арендного жилья, то у АИЖК будут конкуренты. Это в первую очередь огромный частный сектор. Если АИЖК ориентируется на корпоративных клиентов, то это еще более узкий и высококонкурентный сегмент. Здесь соперничество за клиента будет не только с частным сектором и апарт-отелями, но и с финской компанией SATO, которая занимается инвестициями в недвижимость и предоставляет услуги аренды жилья», – считает он.

Опрошенные девелоперы пока затруднились оценить интересность участия в программе, поскольку конкретные условия им еще не ясны. «В целом успешность этого проекта будет зависеть от многих факторов. В том числе и от условий аренды, управляющей компании, которая этими арендными объектами будет заниматься», – со своей стороны говорит Борис Мошенский.

«Схема АИЖК, конечно, требует внимательной оценки для каждого конкретного объекта и застройщика. Но в любом случае эта программа означает появление еще одной возможности реализовать первичное жилье на рынке, и уже каждый застройщик для себя может решить, насколько ему интересно и выгодно идти по этой новой схеме или оставаться в рамках сформированных, проверенных каналов сбыта. Правда, компании, которым это могло бы быть наиболее интересно, могут столкнуться с проблемами из-за несоответствия требованиям АИЖК», – добавляет Игорь Кокорев.

НОВОСТЬ

КЛАССЫ
для БУДУЩИХ
СТРОИТЕЛЕЙ

Шесть специализированных классов (три – 10-х и три – 11-х) по направлению «строительство» в школах № 109 и № 246 Приморского района, школе № 87 Петроградского района приняли сегодня учеников в рамках проекта «Из школы – в профессию», инициированного «Объединением строителей СПб».

На торжественных линейках в честь 1 сентября в этих учебных заведениях с напутственными словами в адрес учащихся строительных классов выступили представители СРО А «Объединение строителей СПб»: координатор НОСТРОЙ по СПб, президент объединения Александр Вахмистров, генеральный директор Алексей Белосусов и его первый заместитель Борис Лысич. Они пожелали школьникам успехов в учебе и выборе любимой профессии, подчеркнули, как почетен труд строителя, отметили, что знания о том, как происходит процесс строительства, будут полезны независимо от того, кем они станут в будущем.

В соответствии с программой обучения, в этом году для учеников специализированных классов намечено проведение теоретических и практических уроков на темы порядка организации строительства, проектирования зданий и сооружений, землеустройства и инженерных изысканий техники безопасности, контроля качества и ряда других. Также планируется посещение профильных учебных заведений, проведение экскурсий и практических занятий на базе мастерских Колледжа метростроя и Колледжа стройиндустрии и горхозяйства. Кроме того, на базе строительного университета будет проведен цикл занятий по усиленной подготовке старшеклассников к ЕГЭ. По согласованию с ГАСУ школьники примут участие во Всероссийской научно-практической конференции «Актуальные проблемы современного строительства», в X Всероссийском конкурсе «Макароновый строитель – 2017».

Напомним, что в 2014 году СРО А «Объединение строителей СПб» инициировало проект «Из школы – в профессию», целью которого являлось привлечение молодежи к освоению строительных специальностей и повышение престижа профессии «строитель». На базе школы № 109 был создан класс с курсом элективных профессионально-ориентированных уроков по теме: «Строительство». В течение 2014/2015 учебного года в рамках специализированной программы для учащихся были организованы ознакомительные экскурсии в профильные учебные заведения, выезды на предприятия отрасли. Команда специализированного класса участвовала в VIII Всероссийском конкурсе «Макароновый строитель – 2015». Помимо этого, школьники принимали участие в программе СПбГАСУ «Стань студентом на один день». С 1 сентября 2016 года в рамках проекта начали готовить учеников уже три 10-х и один 11-й специализированные классы в школах № 109, № 246 и № 87. В этом году программа получила дальнейшее развитие.

ЭКСПЕРИМЕНТ

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ
УХОДЯТ В ОНЛАЙН

Игорь Чубаха

В Санкт-Петербурге одновременно с Москвой и Подмосковьем стартовал эксперимент по внедрению электронного взаимодействия застройщиков с сетевыми компаниями.

НА ПОРТАЛЕ ГОСУСЛУГ

Согласно подписанному премьер-министром РФ Дмитрием Медведевым правительственному постановлению от 9 августа 2017 года № 955 заявки о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства разрешено подавать через региональные порталы государственных и муниципальных услуг.

С технической точки зрения такое решение не является чем-то сверхординарным. «Наша компания уже использует порталы госуслуг для подачи документов», – поясняет директор по развитию строительно-инвестиционного холдинга «Аквион Инвест» Виталий Коробов. – Так, нами были заключены ряд договоров с ГУП «ТЭК СПб» на технологическое присоединение по III и IV очередям ЖК «4YOU» в Московском районе.

Другое дело, что не позднее 1 октября сетевые организации не могут, а обязаны включиться в обмен документами и сведениями в системе межведомственного информационного взаимодействия с органами государственной власти.

При этом, как отмечают эксперты Национального объединения застройщиков жилья, сетевые компании не смогут устанавливать дополнительные требования к пакету документов по своему желанию. А за их деятельностью появляется дополнительный контроль.

НЕСОМНЕННЫЕ ПЛЮСЫ

«Подключение новостроек к инженерным сетям – завершающий этап перед вводом объекта в эксплуатацию, –

говорит генеральный директор «Новых Ватутинок» Александр Зубец. – Однако он считается бюрократически сложным, во-первых, из-за отсутствия унифицированного пакета документов для подачи заявки, во-вторых, по причине сложившейся монополии на рынке предоставления подобных услуг».

В результате застройщики иногда элементарно не могут ввести дом в эксплуатацию по причинам, не зависящим от них. «И это не отговорка, а действительно серьезная проблема подавляющей части девелоперов, – уточняет эксперт. – Если вы видите построенные, но не заселенные дома, то, скорее всего, причина именно в отсутствии подключенной инженерии».

Логично, что нововведение воспринимается позитивно всем строительным рынком. «Автоматизация такого важного для застройщика процесса – весомое подспорье для девелоперов, – считает Виталий Коробов. – Подача документов через порталы госуслуг сокращает временные затраты, транспортные расходы и совершенствует процесс планирования ресурсов».

«Унификация электронной формы позволит упорядочить и ограничить список документов, подаваемых в генерирующие компании, что, безусловно, сократит число возможных ошибок и неточностей, которые ведут к затягиванию процесса подключения», – со своей стороны отмечает управляющий партнер «Метриум Групп» Мария Литинецкая.

А генеральный директор IKON Development Евгения Акимова под-

черкивает, что главная трудность при обеспечении новых проектов ресурсами заключается в том, что инженерия сосредоточена в руках одних и тех же компаний, которые не всегда могут выполнить договорные обязательства перед застройщиками точно в срок.

«Сетевые ресурсы не должны контролироваться одним монополистом. Ведь именно по этой причине на рынке многие годы проекты подключались к сетям по временной схеме, чтобы избежать неустоек от жителей, – отмечает она. – Несколько лет назад такие новостройки успешно проходили госкомиссию. Однако дальнейшее подключение к сетям по постоянной схеме могло затягиваться, а временная схема не была рассчитана на полноценную долгую эксплуатацию. По этой причине до сих пор встречаются жилые комплексы, необеспеченные ресурсами».

Итак, по словам специалиста, подача заявки на подключение через портал госуслуг – это однозначно большой шаг навстречу девелоперам и дольщикам.

СЛЕДУЮЩИЕ ШАГИ?

С другой стороны, постановление всех проблем не решает. По мнению Евгении Акимовой, важно, чтобы были утверждены адекватные регламентные сроки исполнения услуг. «Как вариант, можно расширить пул компаний, предоставляющих тепло, воду, электричество и т.д., – считает она. – Это намного упростит работу застройщиков, причем речь необязательно должна идти о государственных орга-

низациях». Имея точку подключения и согласованные технические условия от сетевой компании, коммерческие организации также могут прокладывать трубы и другие коммуникации по договору с девелопером.

А Мария Литинецкая обращает внимание, что проблема с технологическим подключением связана не столько с коммуникацией между застройщиками и ресурсными монополиями, сколько с техническими проблемами последних. **Нередко девелоперу отказывают в технологическом подключении, ссылаясь на недостаток мощностей, которые увеличивать в ближайшее время не планируется.** И только после накопления определенной критической массы заявок от других застройщиков естественные монополисты обновляют инфраструктуру и подключают новостройки к коммунальным сетям.

«Однако этого может и не произойти, поэтому проблемы со вводом из-за невозможности технологического подключения – совсем не отговорки, а печальные реалии девелопмента, – резюмирует Мария Литинецкая. – Эта проблема пока вмешательства властей не удостоилась и конкретного решения нет».

В свою очередь, Александр Зубец уточняет, что для новостроек комплексного освоения территории, как Москвы, так и Петербурга, возможны альтернативные решения. Так, некоторые из крупных площадок могут потратиться на собственные системы электро-, теплоснабжения, водоотведения и канализации.

ГРАДСОВЕТ

ТЕЛЬМАНОВСКОМУ ПОСЕЛЕНИЮ НЕ ДАЛИ СТАТЬ ГОРОДОМ

Градостроительный совет Ленобласти, в очередной раз рассмотрев проект Генплана Тельмановского сельского поселения в Тосненском районе, опять отправил его на доработку. Специалисты обнаружили множество недочетов в представленном на обсуждение проекте.

Михаил Кулыбин

ПЛАНОВ ГРОМАДЬЕ

Проект Генерального плана поселения, разработанный ООО «Терра» (инвестором, по данным СМИ, выступает петербургский холдинг «Эврика»), предполагает радикальное изменение функциональных зон в рамках муниципалитета в целях обеспечения перспективы реализации на этой территории, непосредственно примыкающей к Колпинскому району Санкт-Петербурга, проекта комплексного освоения территории.

Базовый, «перспективный», по терминологии разработчика, проект предполагал перевод 930 га земель сельскохозяйственного назначения под другие функции. В частности, 775 га планировалось направить под жилую застройку и еще более 200 га – под строительство промышленных объектов. Новые земли под жилищное строительство должны были появиться в пос. Тельмана, Ям-Ижоре и Пионере.

Всего до 2037 года на территории поселения предполагалось возвести около 1,5 млн кв. м жилья. Проект застройки планировалось разбить на два этапа. До 2025 года объем ввода жилья намечался на уровне 628 тыс. кв. м, и до 2037-го – еще 942 тыс. По типам предусмотрено было строи-

тельство 258 тыс. кв. м коттеджей, 329 тыс. – малоэтажных домов, 646 тыс. – среднеэтажного жилья и еще 336 тыс. квадратов в многоэтажках.

В результате численность населения муниципалитета должна была вырасти к 2025 году с нынешних 20 тыс. до 36,2 тыс. человек, а к 2037-му – до 57,4 тыс. человек.

Разработчики подчеркнули, что на территории Тельмановского сельского поселения отсутствуют особо охраняемые природные зоны и особые экономические зоны, которые могли бы помешать реализации планов. Земли лесного фонда проект не затрагивает.

ОПЯТЬ ДВОЙКА

Несмотря на то что проект Генплана поселения рассматривался уже в восьмой раз (а разработка его началась в далеком уже 2008 году), члены Градсовета Ленобласти увидели в нем множество недочетов. К главным из них были отнесены: неясность необходимости появления только огромных жилых массивов в этой локации, непривязанность документа к планам социально-экономического развития – района, области, Петербургской агломерации, обострение проблем транспортной доступ-



ности, обеспеченности социальной и инженерной инфраструктурой и др.

Начальник отдела территориального планирования, нормативного правового и информационно-аналитического обеспечения градостроительной деятельности Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Ольга Виленская озвучила причины отказа в согласовании проекта со стороны ведомства. По ее словам, документ совершенно не учитывает планы развития прилегающих территорий как Ленобласти, так и Петербурга. «Проект не коррелирует даже с планами территориального развития самого Тосненского района», – заключила она, добавив, что многие представленные цифры вообще вызывают сомнения в достоверности.

Член Градсовета Ленобласти, экс-глава Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Александр Викторов подчеркнул, что представленный документ сложно назвать Генпланом. «В проекте отсутствует главное – опора на концепции социально-экономического развития Ленобласти и Тосненского района. Пока это какой-то план по землеустройству – не более того», – отметил он.

С ним согласился другой член Градсовета, генеральный директор ООО «Матвеев и К» архитектор Игорь Матвеев. «Я не вижу в предложенном проекте градостроительного смысла: зачем все это предлагается? Откуда взялись эти планы? Не обозначены драйверы развития территории – промышленные, транспортные и прочие», – считает он.

По словам Александра Викторова, совершенно не ясно, почему вдруг решено строить в этой локации такое огромное количество жилья, не показано, как новая нагрузка скажется на инфраструктуре – прежде всего транспортной и социальной. Еще один член Градсовета, президент «ЛенОблСоюзСтроя» Георгий Богачев обратил внимание на очень сомнительные рыночные перспективы строительства жилья в этой локации. «Если посмотреть на цены в тех проектах, которые реализуются поблизости, – они находятся среди самых дешевых предложений по Ленобласти – на уровне рентабельности. А проект предполагает строительство полутора миллионов квадратов!» – говорит он.

Глава Комитета по архитектуре и градостроительству Ленобласти Евгений Домрачев также со-

гласился с тем, что еще одна массовая застройка на границе с Петербургом принесет 47-му региону только новые проблемы. «Московское шоссе и так перегружено, и потенциальное появление на нем почти 40 тысяч человек, которые будут жить в Тельмановском поселении, а на работу ездить в Петербург, только усугубит положение», – уверен он.

Приглашенный на заседание глава Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного Владимир Григорьев признал, что он не может ничего сказать об ущербе, который способен нанести предлагаемый проект Петербургу. «Но это не потому, что городские интересы как-то учтены в проекте Генплана, а потому, что этот вопрос вообще обходится молчанием и из документа совершенно не ясно, как заявленные планы повлияют на соседние территории».

СЛОВО ЗАЩИТЕ

По сути, единственным защитником проекта оказался глава муниципального образования «Тельмановское сельское поселение» Юрий Кваша. Он заявил, что удивлен большей частью претензий специалистов Градсовета, поскольку высказанные ранее замечания в новом проекте устранены.

Юрий Кваша считает, что предлагаемая градостроительная идея – проста, разумна и понятна, поскольку предполагает продолжение районов жилищной застройки Колпинского района Петербурга далее на юг – на территории Ленобласти. Земли поселения, которые сейчас приносят в бюджет «копейки», по его мнению, имеют весьма высокую привлекательность, что доказывается наличием инвестора, который готов за свой счет строить всю необходимую социальную, инженерную и даже транспортную инфраструктуру.

Как бы то ни было, предложенный проект был отклонен Градсоветом. «Мы не являемся принципиальными противниками перевода сельхозземель под жилую и промышленную функцию. Но это действие нужно серьезно обосновать, учитывая все возникающие в связи с этим последствия и проблемы. Рекомендуем доработать проект с учетом высказанных замечаний», – резюмировал заместитель председателя правительства Ленобласти Михаил Москвин. А Евгений Домрачев выразил надежду, что работа согласительной комиссии по проекту впредь будет более плодотворной.

Гражданский Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

3-6 ОКТЯБРЯ 2017

ОТЕЛЬ «ПАРК ИНН ПРИБАЛТИЙСКАЯ»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ:

- ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- РИЭЛТОРСКИЙ БИЗНЕС
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
- ИНФОРМАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ

2000 УЧАСТНИКОВ

100 МЕРОПРИЯТИЙ

300 ДОКЛАДОВ

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ **ЖИЛКОНГРЕСС.РФ**

+ 7 (812) 325-06-94

Предусмотрено платное и бесплатное участие

ОРГАНИЗАТОР: Бюджетный фонд недвижимости

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР-2017: ЦДС

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ БАНК-ПАРТНЕР: Газпромбанк

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР: ИТАКА

СПОНСОРЫ И ПАРТНЕРЫ: RBI, ДАН, CREKODON, Profitbase, BTB24, LEADACTIV

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР-2017: Консалтин

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: ПЛЮС

ПРОФЕССИОНАЛ

ВЯЧЕСЛАВ ХОДКЕВИЧ: Я ПОЛВЕКА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, И ПРОДОЛЖАЮ УЧИТЬСЯ

Александр Кунавич

В советское время было распространено такое понятие, как «трудовая биография». Сегодня многим оно кажется слишком архаичным. Но, по сути, без трудовой биографии не может быть настоящего профессионала, в какой бы сфере человек ни работал. Тем более если речь идет о такой специфической отрасли, как строительство. Наш собеседник сегодня – технический директор одной из сильнейших строительных компаний Санкт-Петербурга. И 50-летие со дня начала профессиональной деятельности в строительной сфере – хороший повод попросить его рассказать о том, что такое настоящая трудовая биография.

– Полвека – огромный срок, и нужно быть очень преданным делу человеком, чтобы посвятить всю жизнь одной отрасли. Вячеслав Михайлович, расскажите, пожалуйста, как вы начали свой трудовой путь?

– Начало моего профессионального пути относится к 1967 году, когда я в 16-летнем возрасте начал трудиться на рабочей специальности – каменотесом. Это достаточно редкая специальность, связанная с физической обработкой гранита и мрамора. Иначе в нашем городе, где кругом все в граните, она называется – гранитчик. Это очень питейская профессия, этот камень здесь повсюду, глубоко в сердце ощущение такое, что применение гранита сформировало характер города, его внутреннюю суть. О том, как его обрабатывают и где он применяется, я могу говорить очень долго. Затем я перешел работать мастером и до окончания института прошел все ступеньки профессии мастера-технолога.

– Какой вуз вы оканчивали?

– Образование у меня, конечно, специальное, строительное. В свое время я окончил Ленинградский строительно-инженерный институт, ныне это Государственный архитектурно-строительный университет. Профессия – инженер-строитель. И я считаю, что образование, конечно, необходимо, оно дает большой объем важных знаний. Но это общие дисциплины и общие понятия – базовые. Это – основа, с которой специалист должен начинать. Но ему никогда не стать настоящим профессионалом, если он не будет постоянно набираться опыта, знаний, навыков в ходе практической работы. Без систематического пополнения профессионального багажа, без получения знаний в ходе реальной работы никто не сможет стать специалистом высокого класса. И это должно быть не только какое-то дополнительное обучение, необходимо самообразование. Причем самообразование в самых разных вопросах, которые, как порой может казаться, и не имеют непосредственного отношения к профессии. Самообразование – это дело очень серьезное, и, если к нему соответствующим образом относиться, можно получить огромные, современные знания.

– Какие формы самообразования вы имеете в виду?

– Это может быть все что угодно. Сегодня – это компьютер, неисчерпаемый источник актуальных знаний и сведений по самым различным вопросам. Это – чтение разнообразной литературы.

В конце концов, это общение с коллегами по цеху, как сейчас модно это называть. Оно дает действительно серьезные дополнительные знания по профессии, по жизни отрасли, рынка. Это живые знания, не учебные, которые очень хорошо запоминаются и потом применяются на практике. Это называется «делиться опытом» – и это очень хороший пример для всех. Причем если этот опыт брать не только в рамках Санкт-Петербурга, где жилищное строительство, конечно, хорошо развито, но и в других городах, и даже за рубежом, то все это расширяет кругозор, улучшает понимание происходящих процессов. Вот в этом широком смысле образования, обучения и должен развиваться настоящий специалист.

– Как складывалась дальше ваша профессиональная судьба?

– По окончании института я работал начальником цеха, заместителем директора по общим вопросам, а потом это стало именоваться коммерческим директором. С камнеобрабатывающего завода я перешел на комбинат облицовочных стройматериалов. Его продукция была необходима на множестве строек, и прежде всего на стройках особо значимых, потому что гранит и мрамор применялись только на дорогих объектах серьезного уровня. В итоге в 1980-х годах он стал лучшим по техническому уровню всесоюзным комбинатом. Я там проработал достаточно долго, около 15 лет. Я тогда чуть ли не все карьеры Советского Союза посетил – гранитные, мраморные, такого редкостного камня, как лабрадорит, месторождения которого только на Украине были. Очень красивый черный камень с яркими синими кристаллами внутри. Для нашего города, для наших станций метро нужна была отделка высокого уровня, и мы ее обеспечивали. Кстати, и современные станции без камня не обходятся. Отделка на них должна быть не просто красивой, но и долговечной, именно это сочетание и обеспечивали наши материалы.

– Когда вы сегодня идете по Санкт-Петербургу, вы вспоминаете здания, сооружения, к строительству которых вы причастны?

– Проезжая по нашему городу, я могу увидеть изделия из камней, которые сделал сам. Вот пара из многих-многих сотен примеров. Это памятник декабристам, который находится рядом с Артиллерийским музеем, напротив Петропавловской крепости. Это сооружение так мне запомнилось, что я даже сейчас могу его нарисовать, шпиль немного напоминает верстовые

столбы. Оно от начала до конца сделано мной, хотя устанавливали, естественно, другие люди. Второй и очень значимый объект – это памятник защитникам Ленинграда в конце Московского проспекта, на площади Победы. Там были уникальные камни (гранит) – по своим масштабам, по сложности обработки, по срокам изготовления и по объему работ. Для добычи камня специальный карьер разработали. Очень сложная техника была задействована. Вообще уникальный по трудности реализации объект был.

– Сегодня делают такие объекты, с таким уровнем качества?

– Сегодня общее внимание сконцентрировано преимущественно на жилищном строительстве. И если говорить не об отдельных стройках, а о строительных компаниях в целом, то существует не много таких, но они есть, которые способны возводить качественные объекты. Руководителей некоторых я знаю лично. Например, это YIT, Холдинг RBI и «Строительный трест».

Качество строительства начинается с проекта. Если проект сделан добросовестно и там все указывается, в том числе какие материалы будут применяться, то и дом будет отличный.

– Качественное строительство вообще возможно в современных условиях?

– Качество строительства, как и любого другого дела, обеспечивается тем, что на каждом этапе люди подходят к своей задаче добросовестно, профессионально и со знанием дела. Если говорить о специфически строительных нюансах, то в первую очередь речь идет об участке земли под строительство и об архитектуре. Те, кто дают разрешение на строительство и так далее, – все они должны быть настоящими специалистами. Если профессионал ответственно относится к вопросу, видит все недочеты проекта, то делает все, чтобы изменить его к лучшему. Если у каких-то компаний я вижу ошибки и спрашиваю: «Почему так?», а мне отвечают: «Всегда же так делали», меня это возмущает больше всего. Каждый в своем месте должен стараться менять все в лучшую сторону. Но это могут только настоящие специалисты, которые знают свое дело. И это и есть признак профессионализма. Мне есть чем гордиться, у меня в семье – строители в трех поколениях, мой трудовой стаж в строительстве – 50 лет, и я до сих пор учусь. Общаюсь со своими коллегами, получаю знания, умения, навыки. Только такой подход может дать право именоваться профессионалом!

ДОСЬЕ

Вячеслав Михайлович ХОДКЕВИЧ

Родился 2 января 1951 года в Москве. В младенческом возрасте переехал в Ленинград. Окончил Ленинградский строительно-инженерный институт (ныне – Государственный архитектурно-строительный университет). Начал работу в строительной отрасли с 4 сентября 1967 года на камнеобрабатывающем заводе. Входил в состав совета директоров и являлся руководителем крупных строительных предприятий Санкт-Петербурга. С 2016 года является техническим директором одной из сильнейших строительных компаний Санкт-Петербурга. Почетный строитель России. Награжден медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга». У него двое детей и четверо внуков. Положил начало династии строителей. Сын и старший внук продолжили его дело и работают в строительной сфере.



ОБЪЕКТЫ



CITYGUIDESP.BR



DIC.ACADEMPC.RU

КОНКУРС

РАЗОРВАННОЕ КОЛЬЦО

Елена Чиркова

В январе 2019 года, к 75-летию прорыва блокады, в городе откроется музейно-выставочный комплекс «Оборона и блокада Ленинграда». Место его строительства известно давно – Смольная набережная, на месте развязки Орловского тоннеля через Неву. А вот как будет выглядеть будущий музей – станет известно в конце этой недели.

В Манеже Конюшенного ведомства открылась выставка проектов международного архитектурно-градостроительного конкурса на разработку концепции музейно-выставочного комплекса «Оборона и блокада Ленинграда» и ландшафтно-тематического парка вокруг него. Конкурс был объявлен в начале весны. По его условиям архитекторы должны были разработать концепцию современного, технологичного и информативного центра, при этом здание самого музея должно

соответствовать окружающей застройке, а его высота не должна превышать 25 м.

Музей обороны и блокады Ленинграда займет территорию в 1,73 га западнее Смольного собора. Место строительства было утверждено правительством еще в 2016 году. Стоимость объекта сегодня оценивается в 2 млрд рублей, источником финансирования станет городской бюджет. В феврале 2017 года глава АО «Центр выставочных и музейных проектов» Сергей Важенин говорил, что

на строительство музея потратят 1,4 млрд рублей, при этом он допускал, что сумма может увеличиться, так как в нее не была заложена закупка мультимедийного оборудования.

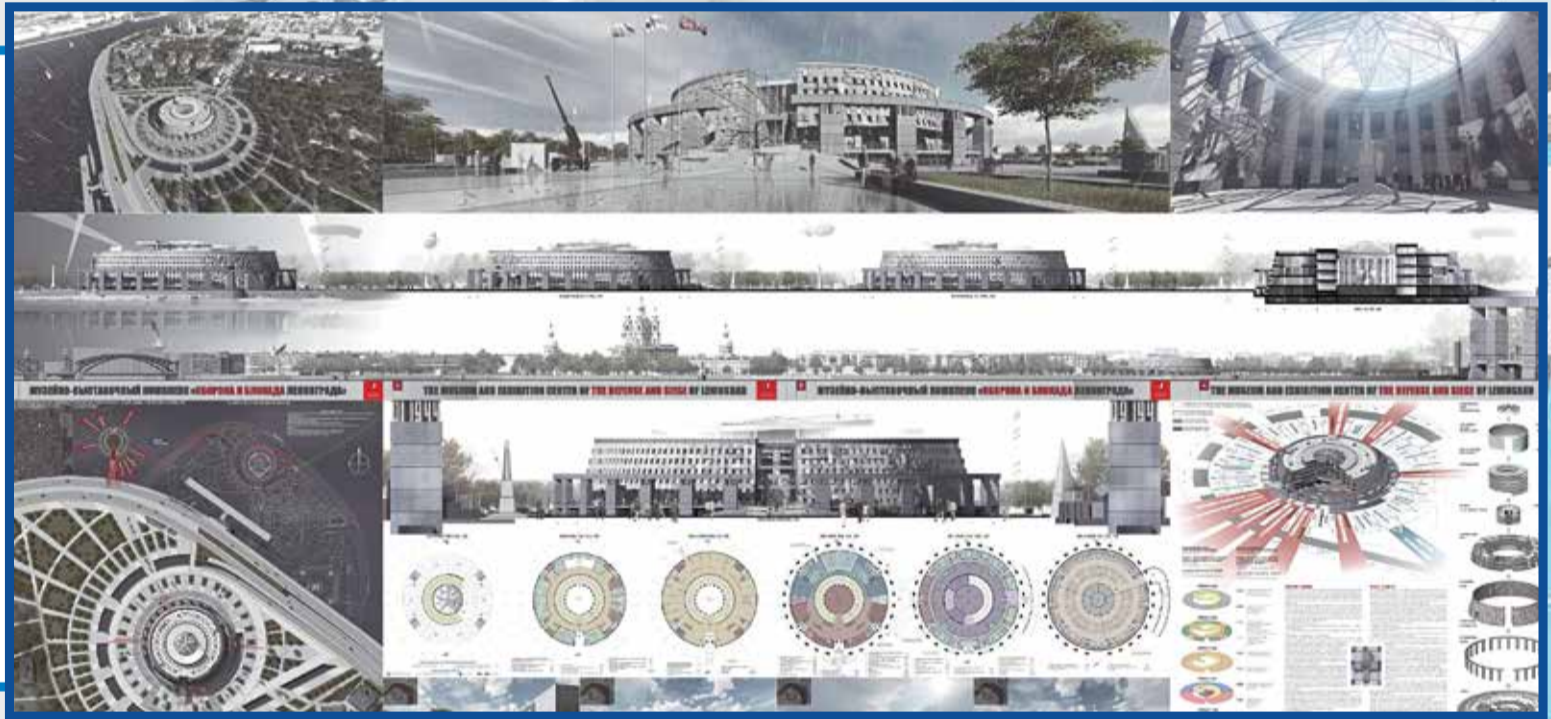
В финал конкурса вышли девять проектов, разработанных петербургскими бюро «Студия 44», «А.Лен» и «Земцов, Кондиайн и партнеры», мастерскими Мамошина и Романова, московским проектно-институт «Арена», а также финским бюро Lahdelma & Mahlamaki, немецким бюро Thomas

Herzog Architekten и норвежским – Snohetta. Проект-победитель будет объявлен 8 сентября. Его выберет жюри конкурса, но с учетом результатов интернет-голосования (оно размещено на сайте КГА в разделе «Музей «Оборона и блокада Ленинграда») и голосования, которое проходит в самом Манеже.

Газета «Кто строит в Петербурге» изучила проекты, претендующие на победу, и предлагает познакомиться с ними.

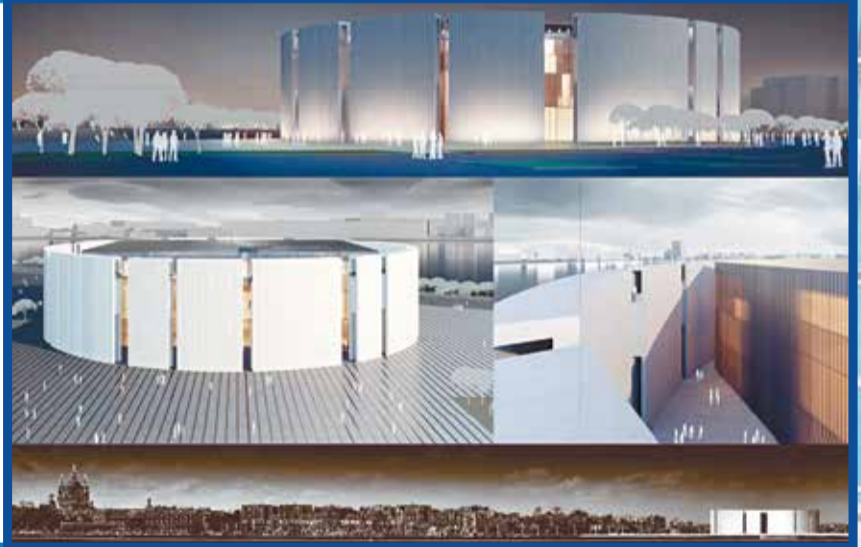
АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ МАМОШИНА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Монументальное здание музея похоже на крепость или форт. В основе этой архитектурной концепции лежит эстетика оборонных сооружений Петербурга. Как отмечают авторы работы, наклон стен здания равен первоначальному углу наклона крепостной стены Петропавловской крепости и составляет 75 градусов. На верхнем уровне здания предполагается создание открытой смотровой площадки. Композиционным центром, обрамленным многоуровневым кольцом музейных помещений, станет мемориальная зона – зал памяти с работающим метрономом в самом центре. 29 колонн вокруг здания символизируют 29 месяцев блокады, 878 окон музея – 878 блокадных дней.



ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «АРЕНА», МОСКВА

Проект московских архитекторов одновременно напоминает и разорванное кольцо, и выставленные в круг щиты, защищающие стеклянный куб музейного комплекса. Проект предполагает создание 4-этажного здания, в котором разместятся конференц-залы, открытая галерея, зоны временных и постоянных экспозиций. На верхнем этаже предусмотрена смотровая площадка.



«СТУДИЯ 44», САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

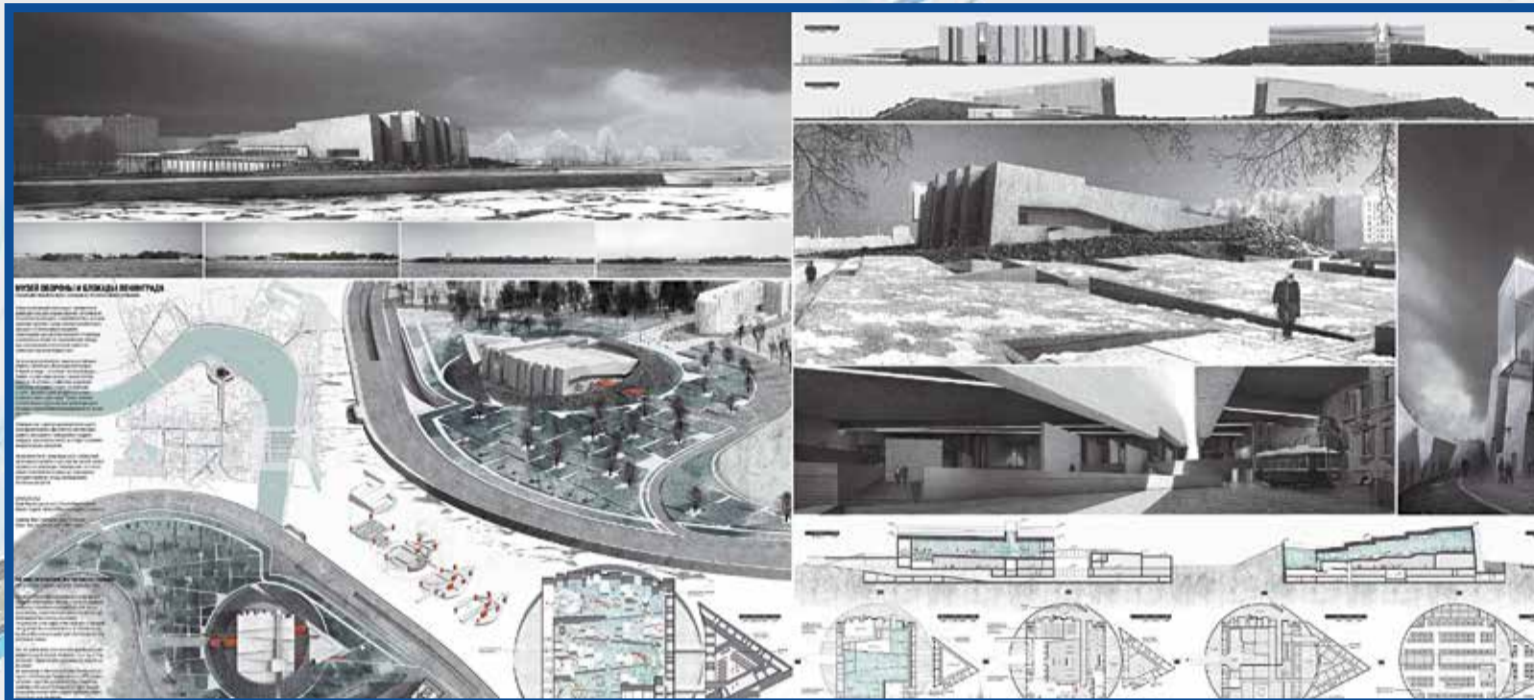
«Выстоявший город» – проект, состоящий из отдельно стоящих блоков – «Скорбь», «Холод», «Голод», «Огонь», «Быт», «Культура», «Наука», «Производство», – связанных между собой подземными пространствами. Первые четыре блока олицетворяют испытания, через которые проходил блокадный Ленинград, последние четыре – показывают повседневную жизнь окруженного города. Блоки находятся на возвышенности, внутри которой расположены основные музейные помещения: библиотека, научно-исследовательский центр, мастерские, фондохранилище и т.д.



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО LAHDELMA & MAHLAMAKI, ФИНЛЯДИЯ

Концепция финских архитекторов получила название «Реквием». Здание музея предлагают скрыть под искусственной насыпью, на крыше которой будет посажена трава. Главным архитектурным элементом композиции станет спираль, «символизирующая преемственность и стойкость человеческого духа и одновременно хрупкость человеческой жизни». Внутренние пространства музея также будут представлять собой идею спирали. Проект вместе с тем предусматривает читальные залы, учебные центры и выставочную площадку на открытом воздухе.

И КРЕПОСТИ



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЗЕМЦОВ, КОНДИАЙН И ПАРТНЕРЫ», САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

В основе архитектурной композиции проекта – образ разорванного кольца, которое охватывает музейное здание. Планировочная структура самого музея представляет собой упорядоченную хронологически и тематически последовательность событий. Сам проект – это попытка архитекторов с помощью интерьерных и конструктивных решений создать атмосферу блокадного города. «Преодолевая почти неощутимый уклон непрерывной ленты единого музейного пространства, распластанного под тяжестью нависающих плит покрытия, посетитель сможет почувствовать мучительную длительность блокадного времени, голода, бомбардировок, постоянных обстрелов», – говорится в описании проекта.

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «СНОХЕТТА», НОРВЕГИЯ

Норвежский проект призван восстановить абстрактный городской масштаб в существующей парковой зоне вдоль реки Невы. Как поясняют архитекторы, они решили не концентрировать все функции музейно-выставочного комплекса в одном здании, а разбить комплекс, разделив музей и связанные с ним функции на ряд монументальных фрагментов в пределах границ участка.

Парк задуман и как мемориальный ландшафт, и как музейная экспозиция под открытым небом – продолжение серьезного музейного опыта, накопленного музеями совсем других масштабов. Архитектура здания постоянно меняется по мере того, как посетители перемещаются по музею.



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО РОМАНОВА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

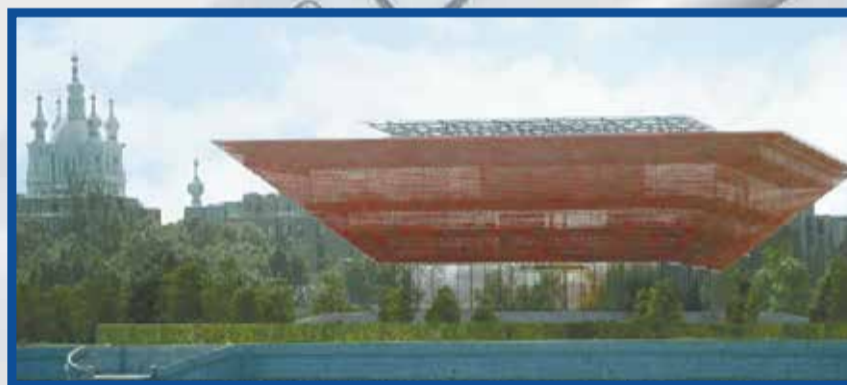
Здание музея – это своего рода архитектурная скульптура, посвященная героической обороне и блокаде Ленинграда. Проект предлагает простые геометрические формы, которые, как подчеркивают в мастер-

ской, символизируют стойкость защитников города. Аванзал под открытым небом, расположенный в центре здания, похож на традиционное петербургское дворовое пространство. Здесь архитекторы предлагают разместить 900 гильз-свечей в окружении символических теней погибших ленинградцев и защитников города.



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «А.ЛЕН», САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Проект отличает большой амфитеатр, обращенный к Неве. Здесь архитекторы предлагают обустроить общественную зону и открытую экспозицию комплекса ПВО. Внизу амфитеатр плавно переходит на мемориальную площадь и ведет к мемориалу памяти, наверху – выходит на крышу здания музея, откуда открывается вид на Смольный собор и набережную Невы. Сам музей предполагается пятиэтажным – три этажа надземных и два – подземных.



АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ТОМАСА ХЕРЦОГА, ГЕРМАНИЯ

Немецкий проект заметно выделяется на общем фоне за счет своей геометрии. Здание музея похоже на ржавую перевернутую пирамиду, ушедшую вершиной под землю.

Архитекторы бюро предлагают построить комплекс, в котором три уровня будут подземными и четыре – надземными. В подземной части будет расположен мемориал и зона постоянной экспозиции без естественного освещения. Эта часть символизирует отчаяние, в котором оказался блокадный город. Верхние уровни, символизирующие надежду и освобождение, представляют собой выставочный центр.



ЖИЛЬЕ

ПЕРВИЧКА И ВТОРИЧКА В БОРЬБЕ ЗА ПОКУПАТЕЛЯ

Игорь Чубаха

Антикризисная госпрограмма субсидирования ипотечных ставок увела львиную долю спроса на первичку. Сегодня, когда хозяева вторичного жилья смирились с необходимостью снижать цены, пошла обратная динамика. Впрочем, на ситуацию давят еще несколько трендов, каждый из которых является решающим для определенных групп покупателей.

ИПОТЕКА – ЗА ПЕРВИЧКУ

Первая группа – это граждане, не имеющие на руках суммы, достаточной для разовой покупки. Такие клиенты ориентируются исключительно на покупку в ипотеку по максимально низкой ставке. И находят таковую вместе с другими бонусами в ипотечных продуктах, дотируемых застройщиками (см. «Банковские ставки снижают застройщики», «Кто строит в Петербурге», № 18, 2017).

«В начале года клиенты в большей степени приобретали квартиры на вторичном рынке (на 10% больше заявок), – сообщили в петербургском филиале банка «Российский капитал». – А уже в июле, после запуска льготных программ, началось увеличение доли заявок на первичный рынок. И на данный момент количество заявок на первичку вдвое больше, чем на вторичку».

В итоге в ряде проектов экономкласса сегодня в ипотеку приобретается до 80% квартир. И этот тренд продлится в обозримом будущем. Хотя бесконечным его считать не стоит. «В перспективе разница ипотечных ставок на первичке и вторичке все равно придет в нормальное соотношение, и ипотека на готовое жилье за счет более низких рисков будет дешевле, – полагает руководитель «Первого ипотечного агентства» Максим Ельцов. – Объективно эта разница должна составлять 1–1,5 процентных пункта».

ФАКТОР КОМФОРТА

Даже в сегменте масс-маркет покупатели учитывают тот факт, что чем современнее дом, тем он комфортнее.

Удобней планировки, выше качество стройматериалов, надежней коммуникации.

Если нет проблем с временным жильем, рассказывает руководитель отдела аналитики и проектного консалтинга Est-a-Tet Юлия Сапор, покупатель предпочитает почти достроенную или уже сданную в эксплуатацию новостройку.

И престиж старого жилья теряется со все убыстряющейся скоростью. Как говорит генеральный директор АН «Белуа» Дмитрий Щегельский, началось со снижения интереса к хрущевкам. Далее пошла вниз популярность «кораллов» и 504-й серии. Теперь пришел черед 611-й и даже 137-й серий.

И СНОВА О РИСКАХ

Сохраняющаяся нестабильная макроэкономическая обстановка увеличивает вероятность банкротств застройщиков. И часть из них уже пребывает в «пограничной» зоне. По словам президента ГК «Экотон» Екатерины Романенко, в первом полугодии 21 петербургский застройщик сорвал сроки сдачи объектов, тогда как за весь прошлый год таким образом проштрафилась 31 компания. То есть тенденция срыва сроков сдачи нарастает, и это усиливает страхи покупателей.

И когда, например, Единый реестр застройщиков публикует данные о том, что количество застройщиков-банкротов ежемесячно увеличивается на 7%, часть потенциальных покупателей решает все-таки переориентироваться на вторичку.



Между тем характерный для девяностых и нулевых годов вал мошеннических историй на вторичном рынке резко спал. Точнее, почти до нуля снизился уровень соответствующего информационного шума.

Кстати, доверие к вторичке обещает дополнительно возрасти, когда заработает Компенсационный фонд при Федеральной нотариальной палате, а нотариальное оформление сделок станет полностью обязательным.

МЕСТО ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

По оценкам Дмитрия Щегельского, на текущий момент на вторичку в Петербурге ориентируется около 50% потенциальных покупателей. И главная мотивация – в выбранной локации нет

подходящих новостроек. Например, если покупатель ориентирован на определенные площадки Адмиралтейского или Московского района, ему просто некуда деться.

И общий вектор смещения спроса, благо цены сопоставимы, идет от окраин ближе к центру. Это и есть главная причина возвращения популярности вторички.

Но будущее данного тренда также пребывает под вопросом, поскольку назревают альтернативные решения. «Активное освоение серого пояса Петербурга уже происходит, и его ускорению немало будут способствовать поправки в 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», – говорит руководитель отдела

продаж СК «Инвестторг» Анастасия Новгородская. – Возможно, через 10–15 лет промышленные предприятия будут полностью перенесены в Ленобласть, а застройщики получат хорошие пятна под застройку в черте города».

Яркий пример – заводы, расположенные на Пироговской и Выборгской набережных, от Черной речки и до гостиницы «Санкт-Петербург», уже прекратили свое существование, и новые инвесторы готовят эту территорию под жилую застройку.

Более того, некоторые эксперты ожидают массового появления на площадях серого пояса объектов сегмента масс-маркет и даже экономкласса, что может дополнительно качнуть спрос в пользу первички.

НОВОСТИ

ЖК «ЖЕМЧУЖНЫЙ БЕРЕГ» ХОТЯТ СДАТЬ РАНЬШЕ СРОКА

Компания «Балтийская жемчужина», в рамках одноименного проекта комплексного развития территорий которой строится ЖК «Жемчужный берег», сообщила, что объект может быть сдан раньше.

На сегодняшний день на объекте, возведение которого началось в 2016 году, монолитные работы выполнены на 27%. При сохранении темпов строительства возможно получение разрешения на ввод в эксплуатацию к концу декабря 2018 года (по изначальным планам – лето 2019-го). Напомним, официально заявленный срок передачи ключей в проекте – IV квартал 2019 года.

Проектом предусмотрено строительство ЖК, состоящего из 6 зданий с подземным паркингом на 720 машино-мест. Всего в нем запроектировано 936 квартир общей площадью почти 64,9 тыс. кв. м. На первых этажах будут находиться коммерческие помещения. Общая площадь комплекса составит 112,4 тыс. кв. м.

УБЫТОК «ГРУППЫ ЛСР» В I ПОЛУГОДИИ ПРЕВЫСИЛ 1 МЛРД РУБЛЕЙ

«Группа ЛСР» опубликовала финансовые показатели своей работы за I полугодие 2017 года.

Выручка холдинга составила почти 26,35 млрд рублей; EBITDA (показатель, равный объему прибыли до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации) – 1,37 млрд; рентабельность по EBITDA – 5%; убыток – почти 1,07 млрд; убыток на акцию – 10,44 рубля.

Общий долг составил почти 62,22 млрд рублей; чистый долг – 34,17 млрд; соотношение чистый долг/EBITDA – 2,11; средняя ставка по кредитам сократилась с 10,89% до 9,77%.

«Данные результаты являются для нас полностью ожидаемыми, так как они в первую очередь зависят от объема и состава признаваемых в выручке площадей, которые, в свою очередь, определяются графиком сдачи объектов в эксплуатацию. Напомним, что в первом полугодии мы ввели в экс-

плуатацию 182 тысячи квадратных метров во всех регионах присутствия. Основной объем ввода – более 800 тысяч квадратных метров – придется на второе полугодие, что отразится на финансовых итогах за весь 2017 год», – отметил генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР» Андрей Молчанов.

СТАРТОВАЛИ ПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ В ЖК KINGDOM

Холдинг «Аквилон Инвест» открыл продажи в ЖК Kingdom, который строится на Петроградской стороне.

Участок площадью 3,9 тыс. кв. м на пересечении Лодейнопольской и Петрозаводской улиц был приобретен компанией весной этого года.

Проектом предусматривается возведение 9-этажного дома общей площадью 18,5 тыс. кв. м на 156 квартир (одно-, двух-, трех- и четырехкомнатных, площадью от 38 до 187 кв. м) с подземным

паркингом на 81 машино-место. Благоустройство дворовой территории включает озеленение, установку детской игровой площадки и зоны отдыха.

Завершить реализацию проекта планируется во II квартале 2020 года. Общий объем инвестиций составит 1,5 млрд рублей.

ЗАЯВЛЕН ПРОЕКТ НОВОГО ЖК В КРАСНОГВАРДЕЙСКОМ РАЙОНЕ

Весга построит ЖК «Ива-дом» по адресу: шоссе Революции, 12, в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Проект будет реализован на участке 1,6 га, где уже начались первые работы. В 8-этажном доме комфорт-класса запроектировано 108 квартир. Предусмотрен подземный паркинг на 74 машино-места. На придомовой территории будет предусмотрено благоустройство, появятся детские площадки и зоны отдыха. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2019 года.

ПРОЕКТЫ



ЗДЕСЬ БУДЕТ ГОРОД-САД

Ярослав Константинов

Шведская инвестиционная группа CastorX Capital приступила к первому этапу строительства города-курорта Gatchina Gardens. В 40 километрах от Петербурга инвестор планирует реализовать проект, в котором объединятся почти миллион квадратов жилья и бальнеологический курорт. Эксперты, отмечая достоинства будущего комплекса, сомневаются в том, что его удастся реализовать в заявленный срок.

Проект Gatchina Gardens планируется реализовать как самый крупный в Европе город-курорт. Неподалеку от Вырицы, в 15 минутах ходьбы от железнодорожной станции Красницы, шведский инвестор намерен застроить 620 га земли малоэтажным жильем бизнес-класса, возвести курортную инфраструктуру, три муниципальных и два частных детских сада и школу, бизнес-парк, гольф-клуб, SPA-отель, аквапарк и другие объекты. Реализовать проект планируется за 12 лет, общий объем инвестиций оценивается в 10 млрд евро.

Фишкой проекта должен стать бальнеологический курорт, который расположится на территории будущего города. Самая крупная в Европе грязелечебница на базе кембрийских и кальцинированных глин Ленобласти, как считают шведские инвесторы, со временем сможет составить конкуренцию известным европейским курортам.

Месяц назад проект прошел госэкспертизу и получил разрешение на строительство. По словам руководителя проекта Натальи Осетровой, в скором времени рабочие приступят к возведению первых шести жилых домов всего на 36 квартир. Их планируют сдать уже к концу следующего лета.

Инвестор рассчитывает, что жилье в первой очереди займет топ-менеджмент Газпрома, который уже начал переезд в Петербург. Речь может идти о руководстве «Газпром межрегионгаз», чьи офисы разместятся на Пулковском шоссе. Как отметила Наталья Осетрова, выбора у монополиста не много: Крестовский остров или Gatchina Gardens. «Но до Крестовского с Пулковского шоссе далеко ехать, к тому же там все свободное жилье

займут те, кто будет работать в «Лакта центре», — предполагает она. Еще одним клиентом города-курорта инвесторы называют руководство Ленобласти — в связи с планируемым переносом регионального правительства с Суворовского проспекта в Гатчину губернатор и его заместители, скорее всего, захотят переехать ближе к работе.

Отметим, что продажи квартир в новом проекте пока не открыты. По словам г-жи Осетровой, девелопер ждет завершения работ на Киевском шоссе: как только обновленную дорогу введут в эксплуатацию, продажи в городе-курорте начнутся. Стоимость жилья в Gatchina Gardens стартует от 115 тыс. рублей за квадрат, минимальная площадь квартир составляет 60 кв.м.

Аналитики оценивают проект по-разному, однако сходятся в том, что реализовать его в указанный срок может быть проблемно. Екатерина Заволокина, руководитель проектов отдела стратегического консалтинга компании JLL в Санкт-Петербурге, отмечает, что расположение объекта сложно назвать премиальным. «Проекты малоэтажной застройки пользуются спросом у людей, которые хотят жить за городом, но продолжают работать в Петербурге. Поэтому большинство таких проектов строится достаточно близко к границам города, — говорит эксперт. — Близость к Северной столице и хорошая транспортная доступность напрямую влияют на спрос на малоэтажную недвижимость в Ленобласти. Гатчина в этом отношении расположена на удалении от города, а проект находится еще южнее Гатчины, и дорога отсюда только до границ Петербурга займет около полутора часов. Поэтому с учетом предполагаемого уровня

спроса есть сомнения, что проект будет освоен так быстро, как заявлено. Но, безусловно, важную роль будет играть и ценовая политика застройщика».

Управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Vesar Asset Management Group Катерина Соболева, напротив, считает, что выбранная локация вполне удачна. «Сейчас в Гатчинском районе в основном ведут строительство не крупные застройщики, а проекты представляют собой жилые комплексы экономкласса. Но активность девелоперов на этой территории растет, Гатчина считается довольно перспективным местом, — поясняет специалист. — Эта локация обладает весьма хорошей транспортной доступностью, инфраструктура здесь тоже вполне развита. Поэтому есть вероятность, что проект сегмента «бизнес» здесь также приживется и будет востребован, а возможно, даже добавит туристической привлекательности Петербургу и пригородам. Главное, чтобы конечный результат строительства соответствовал изначально заявленным характеристикам».

В целом с ней согласна директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге Елизавета Конвей. «Вопрос востребованности проекта у покупателей и темпов продаж лежит в плоскости ценообразования. Если жилье будет продаваться по цене комфорт-класса, проблем возникнуть не должно. У проекта есть несколько рисков: большой объем застройки при значительной удаленности от города, а также позиционирование в высоком ценовом сегменте с учетом расположения в южном направлении, которое до сих пор не пользуется высокой популярностью. В то же время масштабность

проекта может стать и серьезным преимуществом проекта благодаря формированию социально однородной среды с развитой инфраструктурой. Судя по концепции проекта, застройщик уже на текущем этапе его реализации задумался о портрете покупателя, попытавшись охватить возможные сегменты с помощью квартир разного формата», — говорит она.

По мнению Катерины Соболевой, заявленная концепция проекта Gatchina Gardens представляет собой интересный и довольно смелый формат, который будет востребован для определенного круга людей. Главное, чтобы инвесторы нашли в себе силы реализовать свой план до конца. «С одной стороны, проще представить подобный рекреационный комплекс в Курортном районе. Но с другой — возможно, Гатчине нужен был свежий взгляд иностранного застройщика, который поверил в перспективы именно этой локации. Ведь Гатчине удастся сохранить историческое наследие, которое делает город интересным для туристов и жителей. И здесь достаточно развита социальная и транспортная инфраструктура, хорошее сообщение с Петербургом», — добавляет она.

«Намерения застройщика проекта Gatchina Gardens очень амбициозны, — говорит руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева. — Проект достаточно удаленный. Покупатели жилья в Ленобласти не склонны переплачивать за дополнительные опции, тем более в удаленном проекте. Однако если застройщик построит первую очередь проекта с заявленными изначально характеристиками, то покупатели подтянутся и спрос скорректируется».

НОВОСТИ

ЛЕНОБЛАСТЬ УТВЕРДИЛА ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ СТРАТЕГИИ-2030

Правительство региона утвердило план реализации Стратегии социально-экономического развития Ленобласти до 2030 года. «Мы приняли современный документ, направленный на то, чтобы максимально деюрокрагизировать нашу деятельность. Он интегрирован в госпрограммы и позволяет четко видеть результаты — как достижения, так и недочеты», — заявил губернатор Александр Дрозденко. План представляет собой набор стратегических карт по ряду проектных инициатив: «индустриальное лидерство», «продовольственная безопасность», «современный транспортный комплекс», «профессиональное образование», «здоровье населения», «комфортные поселения», «малый бизнес», «туризм», «экологическая безопасность и обращение с отходами», «жилищно-коммунальный и топливно-энергетический комплексы».

47-Й РЕГИОН ПОКАЖЕТ ЭНЕРГОПРОЕКТЫ НА «РОССИЙСКОЙ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ НЕДЕЛЕ»

Ленинградская область готовит 17 энергопроектов на конкурс ENES-2017, который пройдет в рамках Международного форума по энергоэффективности и развитию энергетики «Российская энергетическая неделя». Форум состоится 4–7 ноября в Москве. Регион представит проекты, связанные с повышением качества горячего водоснабжения с регулированием температурного режима в многоквартирном доме, внедрением автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов с системой часового и погодного регулирования, созданием и популяризацией «Центров биопозитивного строительства и энергосбережения», установкой энергоэффективного уличного освещения, популяризацией среди населения технологий энергосбережения и т.д.

В 2016 году Ленобласть выиграла федеральный этап конкурса ENES-2016 с проектом «Повышение уровня энергоэффективности в многоквартирном доме».

ВО ВСЕВОЛОЖСКОМ И ГАТЧИНСКОМ РАЙОНАХ ОТКРОУТ БИЗНЕС-ИНКУБАТОРЫ

Губернатор Ленобласти подписал постановление о создании в регионе бизнес-центров для начинающих предпринимателей, занимающихся разработкой и внедрением современных технологий. В развитие центров инвестируют более 19 млн рублей. Здесь будут предоставлять предпринимателям комплекс услуг и ресурсов, который включает в себя обеспечение предприятий площадями на льготных условиях, обучение персонала, консалтинг, доступ к информационной базе, комплекс программ деловой поддержки, включая постоянную помощь в управлении предприятием и специализированные программы обучения, а также доступ к финансированию и предоставление существенных ценовых льгот. Сегодня в регионе работают 17 бизнес-инкубаторов, общая площадь которых превышает 12 тыс. кв.м. На этих площадях размещено 195 резидентов, создано более 450 рабочих мест.

ТЕНДЕНЦИЯ



ИНДУСТРИАЛЬНОЕ УСКОРЕНИЕ

Надежда Рогожкина

Объем инвестиций обрабатывающих производств в собственное развитие вырос в 2016 году на 9%. И тренд этот в 2017 году продолжился. А значит, промышленное строительство оживляется после спада, продолжавшегося с 2014 года, и у подрядчиков, работающих на этом рынке, есть шанс поправить пошатнувшееся в кризис положение.

ВЫХОД ИЗ КРУТОГО ПИКЕ

Рынок индустриальной недвижимости переживает сложные времена. С одной стороны, объемы нового строительства промышленных объектов падают уже третий год. По оценке информационно-аналитического агентства INFOLine, в 2016 году было введено на 15% меньше промышленных объектов, чем в 2015-м, когда падение составило 50% по отношению к 2014 году.

Особенно пострадал складской сегмент. Как подсчитали в Knight Frank, в I полугодии 2017 года объем ввода новых площадей сократился в 4,3 раза по сравнению с тем же периодом 2016-го. В аренду был сдан рекордно низкий за последние 8 лет объем площадей – лишь 23 тыс. кв. м, почти в 5 раз меньше, чем за тот же период 2016 года. Всего в 2017 году будет сдано лишь около 100 тыс. кв. м складов – вдвое меньше, чем годом ранее.

С другой стороны, не менее двух десятков предприятий, как крупных, так и небольших, за последние два года запустили проекты по строительству новых цехов и заводов. По словам главы Комитета по промышленной политике и инновациям Смольного Максима Мейкина, в 2017 году уже открылось 9 новых предприятий, и до конца года ожидается открытие еще около 20 объектов.

Так, в 2016 году фармацевтический завод «Биокад» начал строить новый производственный комплекс с объемом инвестиций 3 млрд рублей. Фармпроизводитель «Полисан» приступил к возведению третьей очереди своего завода, капвложения составят 3 млрд. Изготовитель судовых дизельных двигателей, ПАО «Звезда», открыл

первую очередь нового редуцирующего производства, на создание которой потратил 2 млрд рублей. И строит вторую с сопоставимым объемом затрат. Табачная компания «Филип Моррис Ижора» в 2016 году начала переоснащение фабрики. В 2017–2018 годах она построит новые площади, вложив в это около 2,5 млрд рублей. Финский производитель красок Tikkurila Oyj собирает построить новый завод на участке 6,5 га в индустриальном парке Greenstate (девелопер – «ЮИТ Санкт-Петербург»). «Севкабель» построит завод в промзоне «Марьино» на участке 8 га, затраты составят 2–3 млрд рублей. Петербургский завод игристых вин построил новое спиртохранилище, а «Герофарм» завершает строительство фармацевтического завода в промзоне «Пушкинская».

В итоге объем инвестиций в основной капитал в 2016 году в Петербурге вырос на 12,4%, до 582,3 млрд рублей, в том числе обрабатывающие предприятия вложили в свое развитие 119 млрд рублей – на 9% больше, чем в 2015 году. И в 2017 году ожидается продолжение роста этого показателя не менее чем на 15%.

РОСТ ПО СЕКТОРАМ

Изменение тренда в промышленном строительстве логично, отмечает директор по коммерческой недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев. Экономическая ситуация стабилизировалась, и промышленные инвесторы оживились. Как обычно в таких случаях, сыграл и фактор отложенного спроса: после резкого падения цен на нефть и девальвации рубля в конце 2014 года бизнес заморозил многие

инвестиционные проекты, пока ситуация не станет более прогнозируемой. Теперь пришло время возобновить их.

«В итоге мы наблюдаем активизацию инвесторов. В первом полугодии 2017 года мы заключили четыре контракта с новыми резидентами нашего технопарка Greenstate, в то время как в прежние годы хорошим результатом считалось подписывать по два контракта в год», – говорит Максим Соболев. Три из этих четырех контрактов связаны с машиностроением и приборостроением. Сейчас эти отрасли активно развиваются в связи с импортозамещением, поэтому предприятиям нужно расширяться. Найти подходящие арендные площади сложно: имеющаяся промышленная недвижимость – это в основном старые площадки недействующих советских промпредприятий. Ни с точки зрения логистики, ни по инженерной обеспеченности они не устраивают промышленников. Поэтому они строят новые предприятия.

«Еще одно направление индустриального строительства связано с нефтегазовым сектором. Наш регион обладает широкими возможностями для транспортного сообщения, в том числе водного, что особенно выгодно для данной отрасли. Благодаря этому особенно актуальным является строительство морских портов и перегрузочных терминалов», – добавляет генеральный директор ГК «МегаМейд» Роман Алексеев.

ПОДРЯДЧИКИ ВОСПРЯНУЛИ ДУХОМ

Рост промышленной активности – это хорошая новость для подрядных компаний, которые специализируются на ин-

дустриальном строительстве. Провал в данном сегменте в последние годы привел к тому, что многие подрядчики были вынуждены переориентироваться на новые направления или выйти в другие регионы. Например, компания STEP, начинавшая в Петербурге, теперь работает в 16 регионах России – от Дальнего Востока и Сибири до Центральной России и Северо-Запада.

Впрочем, удержаться на плаву в кризис удалось далеко не всем подрядчикам, около 30% мелких и средних компаний ушли с рынка. По оценке экспертов Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), до 2014 года в Петербурге и Ленобласти работали около 12 тыс. строительных организаций. А к концу 2016-го их число сократилось более чем на 500. В 2016 году резко выросло число банкротств среди строителей – их стало больше почти на 40%. Причем почти две трети из них работали на рынке более 7 лет, а 93% всех банкротств – малые предприятия с выручкой менее 800 млн рублей, подсчитали в РАСК.

Увеличение строительных объемов позволит подрядчикам, которые несколько лет испытывали дефицит заказов, заняться собственным развитием, говорят участники рынка. «Сейчас мы также наблюдаем курс на вынос промышленности за пределы города, что влечет за собой создание новых индустриальных парков, где локализуются предприятия, а значит, на рынке появляется больше возможностей для строительных организаций, которые работают в сегменте индустриальной недвижимости», – отмечает Роман Алексеев.

НОВОСТИ

БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА А У МЕТРО «ОЗЕРКИ» ВЫСТАВЛЕН НА ПРОДАЖУ С ДИСКОНТОМ ДО 25%

На электронной площадке Российского аукционного дома пройдут торги по продаже бизнес-центра класса А «Модуль».

Пятиэтажный объект был построен по адресу: Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, 36А, в 2007 году. Его площадь составляет 2,5 тыс. кв. м, площадь участка под ним – 1,8 тыс. кв. м. На данный момент около 40% помещений сданы в краткосрочную аренду. Торги стартовали 2 августа в рамках процедуры банкротства. В связи с отсутствием интереса стартовая цена лота поэтапно снижается. Изначально она была на уровне 178,2 млн рублей, на текущий момент цена снижена до 151,4 млн. Минимальная цена (с 13 по 27 сентября) может составить 133,36 млн рублей.

ИНВЕСТИЦИИ В РЕТЕЙЛ МОГУТ ИМЕТЬ ДОХОДНОСТЬ ДО 35%

В последнее время ретейл становится все более привлекателен как объект инвестиций.

По словам руководителя департамента коммерческой недвижимости ГК ЕЗ Group Романа Шимана, инвестиции в коммерцию доказали свою эффективность даже в условиях кризиса. «Уже с 2014 года мы наблюдаем рост числа инвесторов в сегмент ретейла. Это обусловлено снижением дохода от инвестиций в жилье и повышением риска недостроя», – считает он.

Кроме того, ретейл обладает высокой потенциальной доходностью. «Доход, во-первых, формируется за счет 10–15% годовых от сдачи в аренду помещения. Если объект выбран правильно, с учетом всех рисков и преимуществ, то его стоимость ежегодно будет расти примерно на 5%. Итого уже 15–20% годовых. К тому же можно выставить объект на продажу как готовый арендный бизнес и заработать дополнительно 10–15%. Если сделать это в течение одного года, то итоговая доходность может достигнуть 25–35% годовых», – говорит Роман Шиман.

СЕТЬ NEVSKY HOTELS GROUP ПЛАНИРУЕТ УВЕЛИЧИТЬ НОМЕРНОЙ ФОНД НА 20% В ГОД

Петербургская гостиничная сеть Nevsky Hotels Group планирует в течение года увеличить свой номерной фонд минимум на 20%.

Компания рассматривает как покупку зданий и помещений, так и управление отелями, функционирующими под другими брендами. Развитие сети планируется за счет собственных средств и привлечения сторонних инвесторов.

В приоритете Nevsky Hotels Group объекты площадью от 500 до 10 тыс. кв. м в центральных районах Санкт-Петербурга. Как подчеркнул директор по развитию Nevsky Hotels Group Дмитрий Барановский, расширением сети будет заниматься вновь созданное в компании бизнес-направление, в обязанности которого входит подбор помещений и дальнейшее приспособление их под гостиницы, а также юридическое сопровождение сделки. «В наших планах – ежегодный прирост на 20%», – говорит он.

ГОССТРОЙНАДЗОР

РАЗРЕШЕНИЯ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

Елена Чиркова

Лето 2017 года принесло немало новшеств в работу Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга. Изменились требования как к оформлению документов, так и к способу их предоставления. Газета «Кто строит в Петербурге» и начальник Управления выдачи разрешений и статистики ведомства Надежда Зяблова рассказывают о том, как застройщикам избежать трудностей при обращении за разрешением на строительство или ввод объектов.



РАБОТА НАД ОШИБКАМИ

За январь-июль 2017 года Госстройнадзор Петербурга выдал меньше разрешений на строительство жилья, чем за аналогичный период прошлого года. «Если мы обратимся к реестру выданных разрешений на строительство, то получится, что с 1 января по 1 августа 2016 года было выдано 319 разрешений и 371 отказ. За аналогичный период 2017 года – 184 разрешения и 314 отказ», – говорит Надежда Зяблова.

Как ранее отмечал начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Леонид Кулаков, снижение количества выданных разрешений повлекло за собой уменьшение общей площади жилых объектов, получивших одобрение ведомства, на 17%.

По словам Надежды Зябловой, количество отказов в выдаче разрешений на строительство увеличилось в том числе из-за некорректно или неправильно оформленной документации. «При этом ошибки, которые допускают застройщики, вполне типичны: предоставленные документы либо не соответствуют установленным законом требованиям, либо часть из них вообще отсутствует».

Отказ сегодня получает каждое второе заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. «При обращении к реестру выданных разрешений на ввод мы видим, что с 1 янва-

ря по 1 августа 2016 года было выдано 204 разрешения и 151 отказ, за аналогичный период этого года – 175 разрешений и 161 отказ», – рассказывает Надежда Зяблова.

В большинстве случаев причиной отказа становятся ошибки в оформлении технического плана и расчетах площади здания.

В Госстройнадзоре напоминают, что с 1 января этого года в силу вступил приказ Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года № 90 и расчеты площади здания теперь должны проводиться в соответствии с требованиями этого документа. В приказе прописано, что площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей этого здания, при этом в расчеты включаются площади ниш, арочных проемов и пола под маршем внутриквартирной лестницы, если они соответствуют определенным нормативам по высоте и ширине.

Что касается технических планов, то застройщикам необходимо соблюдать требования приказа Минэкономразвития РФ об утверждении формы технического плана от 18 декабря 2015 года № 953. Пункт 21 этого документа требует, чтобы техплан был оформлен как электронный документ в виде файлов в формате XML и заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ОБЛИК ДОЛЖЕН БЫТЬ СОГЛАСОВАН

В соответствии с пунктом 1.2.10 приложения № 7 к Постановлению правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524, размещение объектов в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании их архитектурно-градостроительного облика. С 4 июля этого года застройщики, обращаясь за разрешением на строительство, обязаны предоставлять соответствующее согласование.

Его проводят специалисты Комитета по градостроительству и архитектуре Смольного. Решение о согласовании принимается с учетом расположения будущего объекта относительно окружающих построек, возможности его интеграции в архитектурный облик города и его влияния на сложившуюся среду, ее пространственную организацию и функциональное назначение.

Документ необходимо получить перед тем, как обратиться за разрешением на строительство. Без согласования КГА Госстройнадзор гарантированно откажет девелоперу. Подробные разъяснения о порядке получения согласования опубликованы на сайте КГА в разделе «Законодательство».

ПРИЧИНЫ ОТКАЗОВ В ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО:

- представленная проектная документация не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка, градостроительных регламентов (машино-места, озеленение) или требованиям 820-го закона Санкт-Петербурга о зонах охраны объектов культурного наследия;
- неполный пакет документов (отсутствуют некоторые разделы проектной документации или согласование архитектурно-градостроительного облика).

ПРО МФЦ И ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

С 21 августа 2017 года с заявлениями о разрешении на строительство и ввод объектов в эксплуатацию девелоперы должны обращаться только в два МФЦ – на Новочеркасском пр., 60, и на Полустровском пр., 61.

Сотрудники МФЦ на месте проверяют наличие необходимых документов. Рассмотрение же поданного пакета по существу производят уже сотрудники Госстройнадзора. Интересно, что Леонид Кулаков ранее сообщал, что после того, как процедура приема документов была переведена из самой Службы в МФЦ, число отказов в разрешении на строительство удвоилось. «Когда документы подавались непосредственно в Госстройнадзор, доля отказов составляла примерно 30%, разрешений – 70%. После начала приема заявок через МФЦ пропорция поменялась на противоположную и отказов стало примерно две трети. Причина в том, что сотрудник Службы при приеме документов проводил предварительную проверку пакета. В случае явных недочетов он извещал об этом заявителя, и документы просто не подавались в Службу и, соответственно, не получали отказа», – рассказывал он.

В любом случае, если сотрудники Госстройнадзора обнаружат ошибки, в выдаче разрешения будет отказано. При этом специалисты дадут максимально подробное описание причины такого решения с тем, чтобы девелопер смог оперативно устранить выявленные недочеты в документации и подать заявление заново.

По словам Леонида Кулакова, несмотря на то, что Службой организован прием документов в электронной форме, пока в таком виде поступает только 6% заявок, остальные 94% по-прежнему подаются через МФЦ. Между тем, поскольку на федеральном уровне поставлена задача полного перевода госуслуг в электронную форму, девелоперам необходимо осваивать этот процесс, чтобы в перспективе, когда возмож-

ности предоставить пакет документов через МФЦ уже не будет, не возникло серьезных проблем при работе по новой технологии.

С 1 октября этого года меняется и порядок обращения за разрешением для тех застройщиков, которые получили заключение по проектной документации в государственной экспертизе. По решению правительства города (постановление № 658 от 10 августа 2017 года) девелоперы обязаны направлять свои запросы только в электронной форме. Сделать это можно через Единую систему строительного комплекса. С 1 января 2018 года по решению Правительства РФ негосударственные экспертизы будут выдавать заключения в электронном виде. Времени для тренировок обращения в новой форме почти не осталось.

Отметим, что сроки оказания государственных услуг сегодня сократились с 10 календарных до 7 рабочих дней. По словам Надежды Зябловой, в среднем разрешение на строительство выдается за 6,5 рабочих дней, продление разрешения занимает 4,5 рабочих дня, а разрешение на ввод объекта в среднем выдают за 5,5 рабочих дней.

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Единая система строительного комплекса: <https://gu.spb.ru/building/>
- Информация о порядке согласования архитектурно-градостроительного облика объекта: <http://kgainfo.spb.ru/zakon/architekturno-gradostroitelnyj-oblik/>
- Подробные рекомендации специалистов Госстройнадзора по оформлению техплана: <http://www.expertiza.spb.ru/files/news/954.pdf>.
- Информационная рассылка Госстройнадзора – news@gne.gov.spb.ru (подписаться можно, отправив письмо с просьбой включить вас в рассылку).

www.



АРБИТРАЖ

«РЖЕВКА» ИДЕТ НА ПОНИЖЕНИЕ

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти принял решение понизить выкупную цену здания рынка «Ржевка», которое намеревается приватизировать одноименная компания, занимающаяся его эксплуатацией, примерно на 40%. По данным экспертов, предпринимателям достаточно часто удается оспорить оценку имущества, сделанную чиновниками.



Нежилое здание площадью 1,53 тыс. кв. м с земельным участком расположено по адресу: ул. Коммуны, д. 59. Согласно вердикту суда, приватизация недвижимости должна пройти по цене 58,9 млн рублей (в том числе за здание – 50,07 млн, за участок – 8,83 млн рублей).

ООО «Ржевка», управляющее одноименным рынком, обратилось в Комитет имущественных отношений Смольного, выразив желание выкупить арендованную у города недвижимость. Сделка должна была пройти без торгов по закону № 159-ФЗ – об особенностях приватизации имущества субъектами малого бизнеса. Принципиального возражения у чиновников не было, но они оценили объект в 98,7 млн рублей.

В «Ржевке», ссылаясь на отчет оценочной компании, сочли данную цену завышенной и предложили заплатить 75 млн рублей. Чиновники отказались, в результате начался судебный процесс, в ходе которого была назначена экспертиза. Ее оценка недвижимости оказалась еще ниже, и именно она была принята судом.

По сообщениям СМИ, в дальнейшем ООО «Ржевка» планирует демонтировать рынок и на месте возвести многоэтажный жилой дом. Однако получить комментарий в самой компании не удалось.

В том что фирме удалось сбить цену, опрошенные эксперты не видят ничего удивительного.

Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Петербурге Александр Абросимов отметил, что льготный выкуп недвижимости и земли – одна из реальных форм поддержки малого бизнеса государством. Да, споры о цене бывают. Каждая сторона отстаивает интересы. Если речь идет о приватизации земли, то есть шанс обойтись без суда. По земельным спорам работает согласительная комиссия, государство может уступить, не ввязываясь в процесс. Вот если спор вокруг выкупа здания – только суд, который защищает интересы государства и предотвращает коррупцию.

«Предприниматели достаточно часто обращаются за помощью к бизнес-омбудсмену – как отстоять права при приватизации. Таких обращений в прошлом году было в офис уполномоченного около десяти», – сказал Александр Абросимов.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и Партнеры» Мария Оболенская указывает, что по Федеральному закону № 159-ФЗ (о льготном выкупе госимущества арендаторами) цена такого имущества устанавливается по результатам независимой оценки его рыночной стоимости.

«Соответственно, чиновники не вправе произвольно снизить или включить в договор цену, определенную не в соответствии с установленным порядком. Вероятность согласия государственного органа на то, что он примет результат оценки, проведенной по заказу арендатора, крайне мала», – говорит она.

В законе № 159-ФЗ предусмотрено право субъектов малого и среднего предпринимательства обжаловать достоверность величины рыночной стоимости выкупаемого имущества в судебном порядке.

«В таких случаях суд оценивает имеющиеся у сторон отчеты независимых оценщиков и чаще всего, учитывая специфику исследуемого объекта и необходимость применения специальных знаний, назначает судебную оценочную экспертизу, которая и устанавливает в итоге цену выкупаемого имущества, включаемую в договор по решению суда», – продолжает Мария Оболенская.

Таким образом, в каждом случае обжалования покупателем рыночной стоимости приватизируемого имущества, если назначенной судом экспертизой будет установлена иная стоимость объекта, выкупная цена изменится. А уж в большую или меньшую сторону – зависит от проведенной оценки.

СИТУАЦИЯ



«ТИТАНИЧЕСКАЯ» НЕУСТОЙКА

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти решил взыскать более 9 млн рублей с ООО «Титан» в пользу АО «Ленинградское областное агентство ипотечного жилищного кредитования», которое чуть не попало в положение обманутого дольщика.

В частности, с компании взыскиваются 7,4 млн рублей задолженности и еще 1,84 млн процентов.

Застройщик «Титан» (не путать с одноименной фирмой, работающей в пос. Ленсоветовский) в марте 2015 года привлек средства ЛО АИЖК в строительство многоквартирного дома по адресу: Ломоносовский район, дер. Горбунки, квартал 2.

Через год – в марте 2016 года – дом был сдан в эксплуатацию, но объект инвестирования не был передан Агентству, что и послужило причиной обращения в суд.

Как сообщили газете «Кто строит в Петербурге» в ЛО АИЖК, согласно уставу Агентства, его основные цели – помощь гражданам в решении жилищных вопросов, поддержка строительного рынка и извлечение прибыли. «Прежнее руководство АИЖК приняло решение инвестировать средства в этот проект, где возводились в том числе квартиры для расселения аварийного жилья. Были приобретены «на стадии котлована» коммерческие помещения в цокольном этаже с целью продажи после ввода дома. У застройщика возникли проблемы, были сорваны сроки сдачи дома. По иску о банкротстве, который подала сторонняя организация – поставщик материалов, была введена процедура наблюдения. В процессе наблюдения конкурсным управляющим была изыскана возможность провести финансовое оздоровление застройщика, но сроки в очередной раз были не выполнены, и дата завершения строительства отложена на неопределенное время. Агентство было вынуждено подать иск, защищая свои инвестиции. В процессе исполнительного производства было принято решение заменить требования с имущественных на денежные, вложенные ЛО АИЖК», – рассказали в Агентстве.

С лета 2017 года единственным учредителем и одновременно гене-

ральным директором ООО «Титан» является Иван Шубахич. Связаться с ним не удалось, некоторые бывшие топ-менеджеры компании пояснили, что инвестором стройки в Горбунках было областное Агентство ипотечного жилищного кредитования. По их словам, права дольщиков подтверждались через суд.

Согласно проектной декларации о строительстве в Горбунках, в пятиэтажном многоквартирном доме из восьми секций предусмотрены встроенные помещения в цокольном этаже. Всего в здании 140 квартир, 8 нежилых помещений. Генподрядчик – ООО «Грант», подрядчики – «СК Мицар» (основные строительные работы) и «ЛР ТЭК» (наружные технические сети).

Вообще, судьба этого «Титана» сложна. Один раз компания уже прошла банкротство. Дело было возбуждено по заявлению ООО «Бетонекс – Санкт-Петербург». В июне 2015 года в компании-должнике было введено наблюдение, а в ноябре того же года «Титан» был признан несостоятельным.

Однако в марте 2016 года фирма вышла из состояния банкротства. На заседании Арбитражного суда представитель конкурсного управляющего Александра Костомарова представила сведения, что требования кредиторов, включенных в реестр, погашены в полном объеме, что было подтверждено представленными доказательствами. Производство по этому делу было прекращено.

Кстати, в августе 2017 года Арбитражный суд принял к рассмотрению еще одно заявление о банкротстве этого «Титана», на сей раз требование выставило ООО «ИЭК». Заседание по вопросу об утверждении арбитражного управляющего назначено на 18 октября 2017 года.

Так что большой вопрос, получило ли ЛО АИЖК отсуженные деньги и не стоило ли Агентству требовать исполнения обязательства в натуре?

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ В ПРЕДГОРЬЯХ ГИМАЛАЕВ!

Флаг Дня строителя совершил путешествие в Китай. Преодолев почти 500 километров высокогорных дорог, участники велоэкспедиции водрузили флаг на двух труднодоступных перевалах провинции Сычуань.

Флаг Дня строителя не только участвует во всех мероприятиях профессионального праздника строителей в Санкт-Петербурге – на спартакиаде «За труд и долголетие», полуденном выстреле из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости, праздничном концерте в Ледовом, велопробеге, – но и представляет город за его пределами. В прошлом году флаг Дня строителя был водружен на самой высокой точке России и Европы – горе Эльбрус. А в этом году сразу после велопробега по центру Санкт-Петербурга отправился в велоэкспедицию в китайскую провинцию Сычуань.

«Мы не первый раз путешествуем по Китаю на «железных конях», – рассказывает член правления Ассоциации СРО «ОПСР», входящей в состав президиума Союза строительных объединений и организаций, Александр Разживин. – В 2013 году мы проложили веломаршрут по высокогорной части Китая на северо-западе страны в Синьцзян-Уйгурском районе, или, как его часто называют, вспоминая исторический топоним, Восточном Туркестане. На этот раз путешествие было запланировано в самый центр страны – провинцию Сычуань».

Провинция Сычуань, словно маленькая модель Китая, поделена на развитую густонаселенную «ханьскую» часть и более дикую горную тибетскую. Большинство населения провинции составляет народность хань (собственно китайцы). В провинции

также живут национальные меньшинства – народы и, наси, тибетцы и цян. Тибетцы, цян, а также народ и имеют собственные автономные округа в пределах провинции. В Сычуани можно посмотреть на собственно восточный «ханьский» Китай и памятники его культуры, например, монастыри горы Эмей и большого Будды в Лешане. С другой стороны, там можно увидеть настоящий Тибет: горы, суровые высокогорные степи, яки, небесные погребения – совершенно другая цивилизация и культура.

Вместе с Александром Разживиным в велоэкспедиции приняли участие Сергей Кочугуев, Константин Пустовалов и Сергей Сучков. Главная особенность путешествия заключалась в его полной автономности на всем протяжении. Всего участники экспедиции преодолели 450 километров высокогорных дорог в предгорьях Гималаев. На их пути лежали два высокогорных перевала высотой 4450 и 4100 м над уровнем моря. Постоянный набор и сброс высоты резко менял погоду и климат на всем маршруте. Диапазон температур составил от 0 до +32 градусов по Цельсию. Тем не менее участники благополучно преодолели оба перевала, водрузив на каждом флаг Дня строителя.

Путешествие флага Дня строителя становится доброй традицией. И в следующем году он вновь примет участие в праздничных мероприятиях и наверняка покорит новые вершины.



Организаторы:

Спонсоры:

X КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

10 мая –
30 сентября

строительную компанию

ипотечный банк

риэлторское агентство

жилой комплекс

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры:

Информационный партнер:

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

Открытый диалог бизнеса и власти

8 сентября 2017 г.

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

Регистрация на сайте rskconf.ru Участие бесплатное

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

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

Организатор:

Генеральный спонсор:

Генеральный деловой партнер:

Соорганизаторы:

Партнеры:

При поддержке:

Информационные партнеры:



ШКОЛА

В преддверии Дня знаний губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко посетил новые социальные объекты, возведенные в строящемся микрорайоне «Новая Охта».

в Петербурге Кто строит

4 сентября 2017 г. № 33 (530)
 Издается с апреля 2011 года.
 Выходит еженедельно по понедельникам.
 Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
 Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1-3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostroy.ru, интернет-портал: ktostroy.ru
 Генеральный директор: Анна Кацага
 E-mail: AnnaK@ktostroy.ru
 Главный редактор: М. Н. Кулыбин
 E-mail: editor@ktostroy.ru
 Выпускающий редактор: Наталья Соколова
 Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Анна Дурова
 Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru, lenobl.ru
 Рисунки: cartoonbank.ru
 Технический отдел: Петр Эрлеман
 Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostroy.ru
 Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostroy.ru
 Коммерческий отдел: Гульбара Ашимбаева
 Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
 Подписной индекс 00535
 Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
 Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленобласти. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
 Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-5105
 Свободная цена
 Подписано в печать по графику и фактически 1.09.2017 в 23:00
 Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
 При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
 Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «Профессионал», «Мнение эксперта» публикуются на правах рекламы.
 Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Кто строит .ru

Единый строительный портал Северо-Запада

СМИ

ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

НОВОСТИ

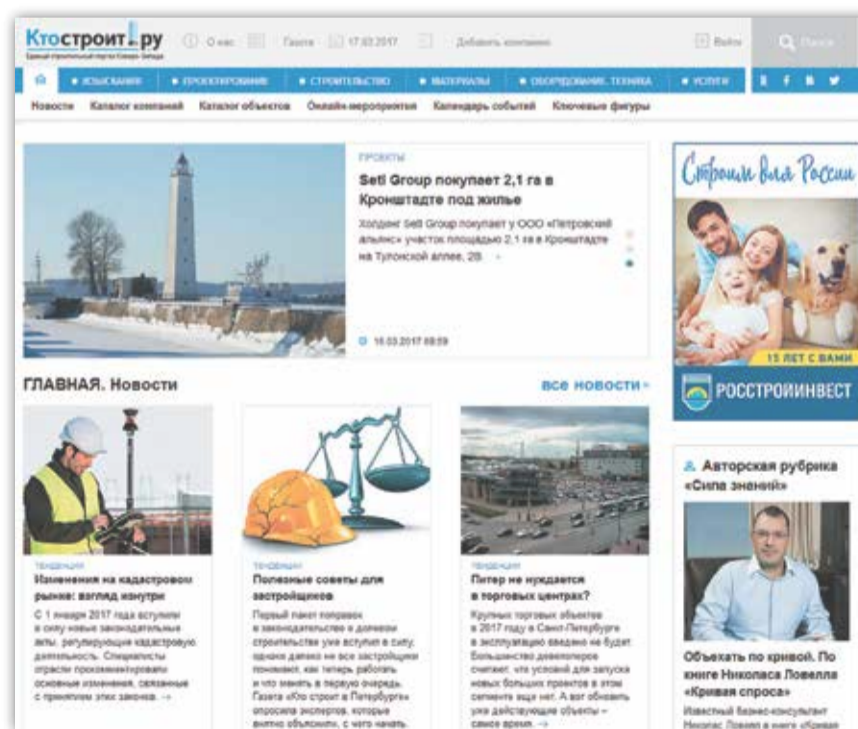
ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

Вы быстро найдете то, что интересно вам!

СТРАНИЦА

КОМПАНИИ

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



НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ВАШЕЙ КОМПАНИИ

Максимально подробный каталог
 Удобно искать партнеров

РЕЙТИНГИ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

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

ktostroy.ru_

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