



 **Официальный публикатор
в области проектирования,
строительства, реконструкции,
капитального ремонта**
(постановление Правительства
Санкт-Петербурга № 865 от 29.06.2011)



**Смольный
хочет сквер
вместо дома**

**СТР.
3**



**Мигрантам
построили
новый центр**

**СТР.
5**



**Застройка промзоны
«Пушкинская»
сдвинулась
с мертвой точки**

**СТР.
11**

 **Союз строительных
объединений
и организаций**

**Эффективный диалог
строителей и власти
Санкт-Петербурга
будет продолжен
в наступающем году**

**СТР.
15**



ВРЕМЯ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

Зинаида Литвинова

Многие участники традиционного Рождественского саммита готовили свои презентации за неделю до «черного вторника», когда курс рубля опустился до рекордных минимумов к доллару и евро.

Начиная свои выступления, эксперты то и дело отмечали, что теперь итоги года на строительном рынке можно подводить только с учетом этих событий, изменились и прогнозы на год грядущий. Однако профессионалы отрасли были единодушны во мнении, что даже в это тяжелое время нужно находить оптимизм.

Третий экономический кризис за последние 16 лет участники рынка недвижимости восприняли гораздо спокойнее, чем предыдущие. Аналитики предложили

взглянуть на ситуацию как на новое время, в то время как девелоперы выразили уверенность, что рано или поздно трудности закончатся.

ИНОСТРАНЦЕВ ЖДАТЬ НЕ СТОИТ

По мнению Максима Левченко, управляющего партнера FORTGROUP, сильные игроки останутся на рынке, а слабые уйдут. Но, несмотря на то, что рынок нестабилен, смотреть в новый год можно с оптимизмом.

«Строить на нынешнем рынке пока еще выгодно, сдавать в аренду – нет, – заявил Максим Левченко. – Через пару лет ситуация кардинальным образом изменится. За тот рубль, который сегодня стал в два раза дешевле, еще можно купить строительные материалы. 80% из них пока не подорожали, некоторые даже стали немного дешевле, так что у кого есть возможности, строить будет интересно. Тем более тем компания, у которых открыты кредитные линии под 12% годовых».

ОКОНЧАНИЕ НА СТР. 4

ДАЙДЖЕСТ

НАШИМ
ПОДПИСЧИКАМ –
ЕЖЕДНЕВНЫЙ
ДАЙДЖЕСТ
СТРОИТЕЛЬНЫХ
НОВОСТЕЙ
В ПОДАРОК!

ПОНЕДЕЛЬНИК 15 ДЕКАБРЯ

КОНКУРС

2,3 млрд Р

начальная цена контракта на ремонт и реставрацию корпусов военного госпиталя на Суворовском проспекте, 63. Поиском подрядчика занимается ОАО «Главное управление обустройства войск». Победитель должен провести обследование объекта, выполнить инженерные изыскания, проектную и рабочую документацию, ремонтно-реставрационные работы.

ГЕНПЛАН

Комиссия по подготовке изменений в Генеральный план Петербурга одобрила предложение градозащитников. Фарфоровское кладбище, а также Деминский парк, расположенный за Александрово-Невской лаврой, где компания «Ингеоком-СПб» планировала построить бизнес-центр, должны быть включены в зоны «зеленых насаждений общего и ограниченного пользования».



РЕШЕНИЕ

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу не будет регистрировать сделку по продаже санатория «Дюны» и прилегающего участка площадью 38 га. Руководство ведомства приняло соответствующее решение. Напомним, в октябре власти продали недвижимость арендатору ООО «Санаторий Дюны» за 750 млн рублей. Однако позднее Управление Росреестра «заморозило» регистрацию прав по распоряжению губернатора Георгия Полтавченко.

СНОС

По решению Выборгского районного суда в Петербурге будут снесены сразу 8 незаконных построек.

В настоящий момент решения суда в отношении этих объектов вступили в законную силу, дополнительно было возбуждено исполнительное производство по принудительному исполнению этих решений. Как сообщает пресс-служба Службы государственного строительного надзора и экспертизы, в настоящий момент судебные разбирательства ведутся в отношении 63 самовольно возведенных объектов, а еще по 50 объектам пока идет проверка и сбор материалов для обращения в суд.

ВТОРНИК 16 ДЕКАБРЯ

ПЛАНЫ



По словам министра строительства и ЖКХ Михаила Меня, планируется вернуть саморегулируемым организациям допуск в малоэтажное строительство. В настоящий момент ведомство готовит пакет законодательных инициатив, касающийся сферы саморегулирования.

РАССЕЛЕНИЕ

Вице-губернатор Игорь Албин доложил о расселении аварийного жилья. В Адресные перечни 2005–2014 гг. для расселения включены 948 многоквартирных домов (МКД) с необходимостью переселения 15763 семей (38133 человека). По состоянию на 1 декабря уже расселено 867 многоквартирных домов, переселены в благоустроенные жилые помещения 15352 семьи. В настоящее время в стадии расселения находится 81 МКД, где проживают 411 семей, из них 68 МКД (7,7 тыс. кв. м жилых помещений) признаны аварийными до 1 января 2012 г., в них проживают 214 семей (544 человека). Целевой показатель ликвидации аварийного жилья для Петербурга на 2014 г. выполнен на 102,6%.

АРЕСТ

Служба судебных приставов Петербурга арестовала здание площадью 3 тыс. кв. м на проспекте Обуховской Обороны, которое принадлежит строительной компании «ПСК Импульс». Ее общий долг оценивается в 40 млн рублей. Организация задолжала ряду физических и юридических лиц, Межрайонной инспекции ФНС № 24, Пенсионному фонду, а также Фонду социального страхования. Если в ближайшее время долг не будет погашен, то здание выставят на торги.

ПРОГРАММА

660 млн Р

могут выделить из федерального бюджета на завершение строительства общежития управления межвузовского студенческого городка в Петербурге. Федеральную целевую программу «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2014–2020 годы» правительство планирует прекратить к январю 2015 г., и петербургский объект будет единственным в рамках данной целевой программы, чье финансирование будет завершено.

СРЕДА 17 ДЕКАБРЯ

ПРОВЕРКА

Городская прокуратура начала проверку по факту выявленных КСП нарушений в деятельности ГУП «Петербургский метрополитен». Предполагается, что в рамках этой проверки прокуратура изучит всю финансовую документацию предприятия и сравнит ее с отчетом Контрольно-счетной палаты. Напомним, что недавно КСП заявила о выявленных нарушениях на сумму более 9 млрд рублей. Руководство метрополитена заявляет, что никаких расхищений не было.

КАПРЕМОНТ

Жилищный комитет планирует в следующем году выполнить работы по краткосрочной программе капремонта жилых домов в полном объеме. Из городского бюджета на нее выделят чуть более 7,038 млрд рублей. Выполнить свои обещания город намерен за счет экономии на госконкурсах, а также за счет существенного снижения наиболее затратной статьи расходов – ремонта лифтов. «Также мы надеемся на теплую зиму, что позволит сэкономить на уборке снега и ремонтах», – отметил глава Жилищного комитета Валерий Шиян.

КОНТРОЛЬ

В адрес Межведомственной комиссии при Правительстве Петербурга по вопросам экономической безопасности (МВК) поступили обращения от ЗАО «Элкус», ОАО «Балтийский завод», ОАО «Пролетарский завод», ОАО «Завод имени М. И. Калинина», ОАО «Реактив», связанные с имущественно-правовыми спорами. Данные обращения взяты на особый контроль МВК, и выработаны конкретные решения по разрешению конфликтных ситуаций.

ТАРИФЫ

По словам замминистра строительства и ЖКХ Андрея Чибиса, власти РФ не планируют пересматривать индекс роста совокупного тарифа ЖКХ в 2015 г., который ранее был рассчитан на прогнозируемой инфляции. Начиная с 2014 г. Правительство РФ перешло на долгосрочное регулирование роста совокупного платежа граждан за коммунальные услуги. За этот год в среднем по стране он должен быть на 30% ниже уровня инфляции. Для соблюдения этого условия по каждому субъекту РФ утверждены свой индекс роста платы граждан за коммунальные услуги и определены максимально возможные отклонения от этой цифры по муниципальным образованияам. Если оплата за одну коммунальную услугу повышена, то за другую платеж может быть уменьшен, чтобы совокупный рост не превысил указанный уровень.

ЧЕТВЕРГ 18 ДЕКАБРЯ

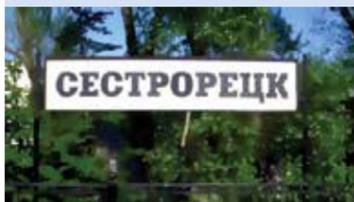
ТОРГИ

Российский аукционный дом (РАД) реализовал на торгах два смежных земельных участка площадью 3,1 и 2,4 га под объекты рекреации и спортивный комплекс на пр. Металлистов, 51. Победитель торгов – Игорь Изольдович Гинзбург (владелец агентства недвижимости «Абсолют», а также ряда объектов спортивного назначения) – предложил за лот 132,2 млн рублей (начальная цена – 100 млн рублей). На земельном участке расположено несколько зданий общей площадью 1,6 тыс. кв. м.

АРБИТРАЖ

Арбитражным судом с ООО «Концерн «Л1» в пользу КУГИ взыскано 47,75 млн рублей. Также с концерна в доход федерального бюджета взыскано 200 тыс. рублей госпошлины. Решение об этом принял в июле 2014 г. суд СПб и Ленобласти, 15 декабря его оставил без изменения Тринадцатый арбитражный апелляционный суд. В 2004 г. «Л1» был предоставлен в аренду земельный участок на территории бывшего Комендантского аэродрома, квартал 5 Б, юго-восточнее пересечения пр. Испытателей и Серебристого бульвара. Землю выделили для строительства жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями. Размер пятна по договору – 15,6 тыс. кв. м. В нарушение договора «Л1» фактически занял территорию в 24,78 тыс. кв. м. В связи с этим в январе 2012 г. было подписано досоглашение о повышении платы за пользование землей. Так как «Л1» не оплачивал арендную плату, КУГИ вышел в суд. Разбирая дело, суды решили, что концерн должен заплатить собственно за землю 21,46 млн рублей, а также проценты в размере 26,28 млн рублей.

АРЕНДА



Аукцион по продаже права аренды двух участков под комплексную застройку Фонд РЖС планирует провести 30 декабря 2014 г. Проект КОТ будет реализован на территории общей площадью 79 га в Сестрорецке на Авиационной улице. Начальная цена права на заключение договора аренды составляет 96 млн 760 тыс. рублей. Участки передаются в аренду сроком на 15 лет. В соответствии с документами территориального планирования здесь допускается строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов высотой до 4 этажей.

ПЯТНИЦА 19 ДЕКАБРЯ

СТАРТ

Губернатор Георгий Полтавченко дал старт проекту строительства логистического инновационно-распределительного центра сельскохозяйственных продуктов «Агрополис». Георгий Полтавченко отметил, что это важный для Петербурга и всего Северо-Запада проект. Такой центр востребован предприятиями перерабатывающей промышленности. Его создание необходимо для выполнения поставленных руководством страны задач по импортозамещению в продовольственной отрасли. Инвестиции в создание комплекса составят в общей сложности до 25 млрд рублей. Губернатор выразил уверенность, что через год «Агрополис» начнет свою работу.



УЧАСТОК

«Ленфильм» не сможет построить жилую недвижимость на собственном участке в Сосновой Поляне. Власти Северной столицы отказались вносить соответствующие изменения в Генеральный план. Ранее «Ленфильм» попросил сменить разрешенное использование территории по адресу: ул. Тамбасова, д. 5, лит. А. Сейчас здесь можно осуществить деловую застройку, а «Ленфильм» хотел бы возвести высотку, школу, детский сад, дорогу и инженерную инфраструктуру.

ПОПРАВКИ

Комиссия по внесению изменений в Генплан Петербурга одобрила поправки, необходимые для строительства парка развлечений DreamWorks. 35 га на пересечении Шафировского и Индустриального проспектов будут переведены из промышленной зоны в зону общественно-деловой застройки. Изменение статуса участка позволит девелоперам построить парк развлечений DreamWorks. Ранее жители Красногвардейского района Петербурга на публичных слушаниях одобрили проект строительства парка развлечений DreamWorks на Ржевке. Общий объем инвестиций в строительство должен составить около 15 млрд рублей. Реализовать проект, в который войдут крытый парк развлечений, аутлет-центр и гостиница, планируется к 2016 г.



ПРЕЦЕДЕНТ

СМОЛЬНЫЙ ХОЧЕТ СКВЕР
ВМЕСТО ДОМА

Елена Чиркова

Губернатору не понравилась идея строительства жилого дома в Петроградском районе. Смольный не утвердил проект планировки территории для участка на улице Мира, где инвестор планировал возвести жилой дом взамен расселенного. Г-н Полтавченко заявил, что разумнее на этом месте организовать рекреационную зону.

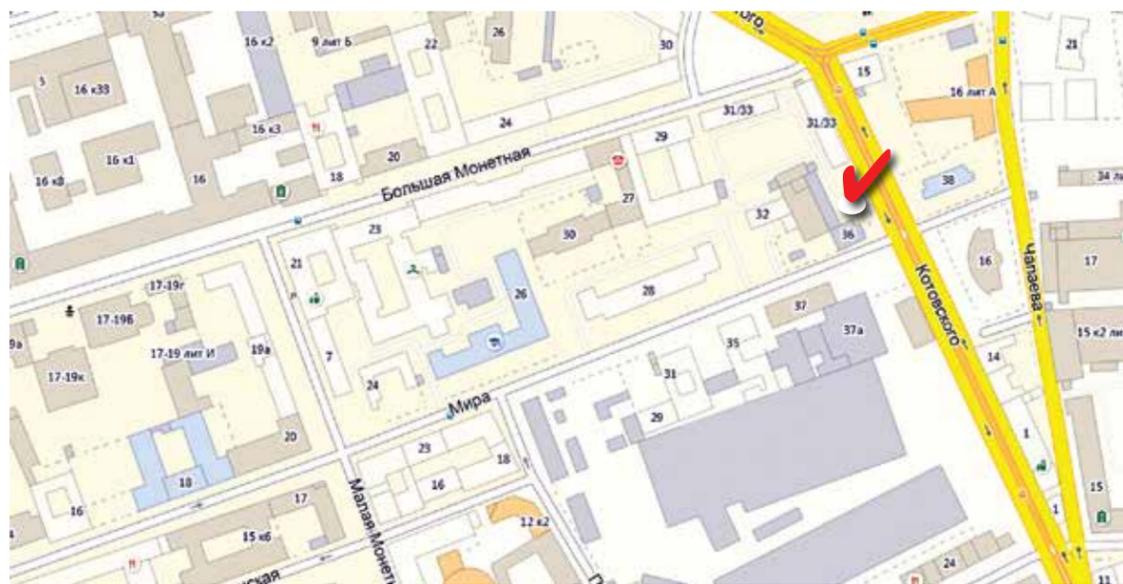
Проект планировки участка, входящего в границы застроенного квартала, ограниченного Малой Монетной и Большой Монетной улицами, улицами Котовского и Мира, на прошедшем заседании правительства представил и.о. председателя КГА Александр Тетерин.

По его словам, ППТ прошел публичные слушания и получил все необходимые согласования. Участок принадлежит компании «Коннолахтинский, 55», которая приобрела землю на торгах Фонда имущества в 2011 г. В ходе торгов цена поднялась с 31,5 млн рублей до 75,1 млн рублей.

На 0,15 гектара земли инвестор планирует построить один жилой дом высотой 28 метров. «Численность квартала при этом увеличится только на 146 человек, а все вопросы, связанные с медицинским обслуживанием и обеспечением мест в образовательных учреждениях, будут решаться за счет уже существующих объектов», – подчеркнул г-н Тетерин.

Отметим, что на данном участке, со стороны улицы Мира, стоит здание, построенное в начале XX века. Оно было признано аварийным, и по условиям договора «Коннолахтинский, 55» должен это здание снести. Инвестор разработал проект, по которому исторический объект планировалось частично воссоздать, а новый дом поставить вдоль улицы Котовского. К изначальным проекту у КГА были некоторые замечания, которые компания устранила и в мае окончательно согласовала доработанные архитектурные решения в комитете, а в октябре – в КГИОП.

Как рассказал вице-губернатор Марат Оганесян, инвестор не приступал к строительству несколько лет, поскольку для данной территории не был разработан проект планировки. Сейчас



проект есть, более того – он прошел все необходимые согласования.

Впрочем, губернатора это не убедило. «Юрий Николаевич, а он (дом. – Прим. ред.) вам там вообще нужен?» – обратился г-н Полтавченко к главе Петроградского района Юрию Гладинову. Тот лаконично заметил: «Вообще не очень. Но раз уж все решено...»

Марат Оганесян предположил, что можно выкупить назад. На что Георгий Полтавченко заявил: «Давайте выкупим, если когда-то продали».

Главной причиной, по которой губернатор не утвердил проект планировки, стала перенаселенность центральных районов города. «Мы же договаривались не перегружать Центральный район и не «сажать» дома там, где есть возможность сделать какую-то рекреацию», – напомнил г-н Полтавченко своим подчиненным и предложил отложить

решение этого вопроса на некоторое время, чтобы внимательнее его изучить.

Для руководства «Коннолахтинский, 55» такой поворот событий стал, что называется, внезапным. Мы связались с генеральным директором компании Александром Ранковым, который заявил, что такого решения никто не ожидал. «Проект строительства жилого дома на данном участке не только прошел все стадии согласований на уровне профильных комитетов и ведомств, но также рассматривался на общественных слушаниях, проводимых в рамках обсуждения ППТ», – рассказал нам г-н Ранков. – При этом ни один житель района не высказался против появления на месте аварийного здания современного жилого комплекса с благоустроенной и охраняемой территорией. На сегодняшний день пройдена негосударственная экспертиза проектной

документации, в ноябре мы получили положительное заключение».

В компании отмечают, что на все возникшие вопросы подготовят необходимые разъяснения и будут просить городское правительство повторно рассмотреть и по возможности одобрить ППТ. «Мы очень надеемся, что интересы инвесторов в сложившейся ситуации будут учтены», – говорят в компании.

Однако в том случае, если Смольный все же решит выкупить участок, сумма будет, скорее всего, больше той, по которой «Коннолахтинский, 55» его приобрел. «При таком развитии событий мы будем готовы вести переговоры о выкупе участка по цене, компенсирующей затраты собственника на покупку участка, а также на все проектные, изыскательские, согласовательные и прочие подготовительные работы», – говорит Александр Ранков.

ТОРГИ

ГОРОД ПРОДАСТ ТРИ УЧАСТКА ПОД ЖИЛЬЕ

Елена Кипелова

Смольный утвердил постановления, согласно которым несколько земельных участков в разных районах города будут выставлены на торги. На трех участках предполагается начать строительство многоэтажных жилых домов. Оставшиеся пойдут под строительство паркингов и коммерческих объектов.

Правительство одобрило предложение выставить на торги сразу три участка, расположенных в Невском и Петроградском районах под жилую застройку.

Первый из них находится на Складской улице. Его площадь составляет 7079 кв.м. Согласно утвержденному проекту планировки и межевания территории, данный участок предназначен под строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями. Начальная стоимость участка – 151,1 млн рублей. Как отметил

глава Комитета по строительству Михаил Демиденко, за 36 месяцев компания, которая выиграет на торгах, должна будет возвести на участке многоквартирный дом, жилая площадь которого составит 10 тыс. кв.м.

Второй участок расположен по соседству с первым. Здесь на территории площадью 11554 кв. м можно будет возвести жилой многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и открытым паркингом. Срок реализации проекта – 39 месяцев.

Предполагается, что застройщик сможет построить тут 19 тыс. кв. м жилья. Участок оценен в 284,1 млн рублей.

Третий участок под строительство многоквартирного дома находится на Ульяновской улице в Петергофе. Его площадь составляет 13265 кв.м. Начальная стоимость участка – 154,3 млн рублей.

Кроме того, с торгов будет продан участок на Дальневосточном проспекте, где компания «Онега Плюс» должна была построить автосалон. Как рассказал г-н Демиденко, инвестор должен был завершить работы еще в марте 2013 г., однако работы на объекте практически не велись. Проект планировки территории для данного участка был утвержден с функцией «объект транспорта», и сегодня администрация района предлагает провести аукцион,

чтобы землю можно было в дальнейшем использовать по назначению.

Другой участок, который предполагается реализовать с торгов, расположен на улице Ольги Берггольц. Здесь на 4,4 тыс. кв.м. инвестор – ООО «Ленорд» – планировал возвести многоэтажный паркинг, однако он отказался от подписания допсоглашений по договору об аренде земли. Таким образом, при успешной проведенной процедуре торгов новый инвестор сможет построить на этом участке паркинг площадью около 9 тыс. кв.м.

Помимо этого, правительство утвердило разработанные проекты планировки территорий, на которых планируется размещение жилья и соцобъектов. В частности, на участке между Гребной и Приозерной улицами по заказу города будут построены школа на 825 мест и два детских сада общей вместимостью

ФЕДЕРАЛЬНАЯ ВЛАСТЬ

В условиях новой ключевой ставки ЦБ. Минстрой подготовит предложения Правительству РФ по развитию строительной отрасли и поддержке спроса на рынке жилья в условиях новой ключевой ставки Центробанка России. Такое решение было принято на совещании главы Минстроя Михаила Меня с крупнейшими застройщиками жилья.

Министр обсудил возможные риски для отрасли в связи с изменением ключевой ставки ЦБ. Застройщики выразили опасение, что в следующем году им придется сократить свои инвестиционные программы. При этом, по их словам, на жилую недвижимость сохраняется стабильно высокий спрос, и она остается одним из самых надежных инструментов для сохранения средств в условиях нестабильного курса рубля. Более того, эксперты уверены, что в перспективе рост цен на жилье будет покрывать инфляцию.

В связи с тем, что у застройщиков есть существенные риски сокращения объемов строительства, Минстрой России обсуждает возможность использования механизмов поддержки отрасли, уже апробированных в 2009 г. «Очень важно обеспечить исполнение обязательств застройщиков перед покупателями жилья и гарантировать завершение уже начатых проектов», – заявил Михаил Меня.

АИЖК одобрил выкуп инженери. Наблюдательный совет Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) одобрил программу по финансированию выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в рамках программы «Жилье для российской семьи». Об этом сообщает АИЖК. Программа вводит новый механизм финансирования, который должен обеспечить приток долгосрочных заимствований на рынок жилищного строительства. Речь идет о выпуске облигаций с залоговым обеспечением. Эмитентами ценных бумаг будут выступать специальные общества проектного финансирования (СОПФ), создание и управление которыми планирует осуществлять АИЖК. СОПФ будет выкупать у застройщиков объекты инженерно-технического обеспечения, введенные в эксплуатацию по цене не более 4 тыс. рублей за квадратный метр жилья экономического класса.

до 350 мест. Как рассказал и.о. главы КГА Александр Тетерин, проект планировки был разработан на средства городского бюджета по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству.

Еще один крупный соцобъект появится в Красносельском районе. Здесь планируется построить больницу на тысячу коек и две поликлиники, которые смогут принимать до 800 человек в смену. Помимо того, там определены земельные участки под строительство 32 индивидуальных жилых домов для многодетных семей. ППТ для данного участка также был разработан по заказу КГА за счет бюджета Санкт-Петербурга.

Правительство также утвердило и ППТ для участка площадью 65,5 га в Кронштадте. Там планируется строительство двух многоэтажных жилых домов, детского сада на 220 мест и поликлиники. «Следует отметить, что на этой территории есть объекты военного значения, их планируется улучшить в результате градостроительных преобразований», – отметил г-н Тетерин.

САММИТ

ВРЕМЯ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

НАЧАЛО НА СТР. 1

Олег Барков, генеральный директор Hansa Group, заметил, что в 1998 г. кризис был сугубо российской историей, в 2008 г. – общая мировая проблема. И, наконец, то с чем столкнулись в 2014 г., – большая внутренняя проблема политическая и экономическая, обострение отношений с миром.

«Мнение иностранных инвесторов, с которыми мы работаем, о России крайне негативное, они не понимают, что происходит в стране, и абсолютно не заинтересованы начинать здесь какие-то проекты. В следующем году мы либо находим решение, либо конфронтация продолжится, и ситуация ухудшится. Предлагаю всем искать решения, чтобы преодолеть этот глубинный вызов», – призвал участников саммита г-н Барков.

«Страна уже точно перешла на рубль, это значит, что теперь все работы и доходность будут считаться в этой валюте, – в свою очередь отметил Александр Шаропов, вице-президент НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов», президент NAI Весаг. – Понятно, что новые иностранные игроки на наш рынок точно заходить не будут, скорее всего, те, кто уже давно здесь работает, останутся и будут достраивать свои объекты».

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ИДУТ В РОСТ

За последние 6 месяцев интерес к сегменту жилой недвижимости был крайне высок. По итогам года эксперты консалтингового центра «Петербургская Недвижимость» отметили высокую активность девелоперов и рекордные объемы введенного жилья. Объем рынка достиг 10,5 млн кв. м, это все представленные на сегодняшний день объекты жилой недвижимости. Объем предложений составил порядка 4,7 млн кв. м. При этом порядка 35% реализуемых объектов приходится на пригород.

«Много сделок сейчас совершается для сохранения капитала, они могли бы не состояться в этом году, если бы не экономическая ситуация, – говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». – Средняя цена квадратного метра в городе зафиксирована на уровне 99,6 тыс. рублей за кв. м, 72 тыс. рублей за кв. м – в пригороде. Однако большая часть компаний после «черного вторника» начала повышать цены от 2 до 10 тыс. рублей за кв. м. Рост цен в декабре может побить все рекорды. В пригороде он составит не более 5%, в городе – 13–15%».



ЦИФРА

10,5 МЛН КВ. М

объектов жилой недвижимости представлено сегодня на рынке

Кроме того, по оценкам аналитиков, в уходящем году была достигнута пиковая доля ипотечных сделок – 50% от общего числа. Очевидно, что рост ставок серьезно отразится на рынке недвижимости. Однако точно сказать, какой будет эта реакция, эксперты

не готовы, ссылаясь на то, что ситуация может поменяться в новом году. Среди ожидаемых тенденций – сокращение общего числа сделок по покупке жилой недвижимости и корректировка планов девелоперов по вводу новых очередей под меняющийся спрос.

Что касается прогноза по ценам на жилье, Ольга Трошева была осторожна, по ее словам, здесь все зависит от поведения лидеров рынка и общей экономической ситуации.

Представитель девелоперского сообщества Константин Ковалев, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», также был сдержан в оценках дальнейшего развития ситуации на рын-

ке жилой недвижимости: «Мы ждем, что спрос на готовые объекты и в 2015 году будет высок. Однако если ставка финансирования будет расти, то и строить будем дороже. Еще одна тенденция, которая уже начала проявляться, это появление новых форматов недвижимости».

Лев Марголин, директор по строительству MirLand Development, предложил взглянуть на ситуацию с новой стороны и не обращать внимания на экономический коллапс: «Кризис пришел и ушел, рынок так или иначе восстановится. Зато это время можно использовать, чтобы подумать о своем бизнесе. Надо помнить, что мы профессионалы, которые умеют делать хорошо».

РЕФОРМА

ПЕРЕХОДЯЩИЙ РЕЕСТР

Лидия Нижегородова

В ближайшее время полномочия по формированию и ведению реестра обманутых дольщиков будут переданы Комитету по социальной политике. Соответствующий документ был рассмотрен и одобрен на заседании правительства, проходившем на прошедшей неделе. Комитет таким образом берет на себя всю социальную нагрузку по обеспечению прав пострадавших участников долевого строительства.

Такие положения содержит в себе проект постановления «О реализации Закона Санкт-Петербурга «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге», разработанное непосредственно Комитетом по социальной политике.

Как рассказал глава комитета Александр Ржаненков, документ был разработан при участии вице-губернатора Марата Оганяна, а также Комитета по строительству. Это постановление утверждает порядок формирования и ведения реестра обманутых дольщиков, а также порядок публикации тех или иных сведений из реестра в СМИ и Интернете.

Документ также содержит в себе перечень мероприятий по дополнительной социальной поддержке горожан, ставших заложниками ситуации и вынужденных годами ждать своих квартир. Так, по словам Александра Ржаненкова, постановление определяет обязательное частичное субсидирование из бюджета города платы за аренду жилья.

«На комитет возлагается функция по предоставлению дополнительной социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат размером до 7 тысяч рублей», – говорит глава Комитета по соцполитике. Единственное условие для получения таких выплат – это наличие договора аренды жилья. Кроме того, комитет будет регулировать процесс представления обманутым дольщикам в собственности квартир в домах, возведенных новыми инвесторами и застройщиками.

Документ также устанавливает «очередность», в которой комитет будет все эти меры соцподдержки

оказывать. «В первоочередном порядке поддержку должны получать граждане, состоящие на учете в качестве нуждающихся в получении жилья, ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий, Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также многодетные семьи», – рассказывает Александр Ржаненков.

В Смольном отмечают: город и до разработки документа всячески способствовал решению проблем обманутых дольщиков. В течение года было рассмотрено около тысячи обращений, по многим из них были приняты конкретные решения: кто-то получил жилье, кто-то – денежные выплаты, многие были поставлены на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

По словам главы Комитета по строительству Михаила Демиденко, за год в эксплуатацию были введены 32 проблемных объекта общей площадью 285 тыс. кв. м. «4085 дольщиков получили свои квартиры. На сегодняшний день остается еще порядка 5600 дольщиков. Решить проблему окончательно можно будет к 2017 году», – отметил г-н Демиденко.

Георгий Полтавченко после выступления г-н Ржаненкова заявил, что эта тема очень важна для Петербурга, и документ необходимо поддержать. Дополнительные меры позволят «реализовать все потребности», уверены в правительстве.

Отметим, что до этого ведением списка обманутых дольщиков занимался Комитет по строительству. Как нам рассказали в ведомстве, они и дальше будут принимать от граждан заявления о включении их в реестр.

С НОВЫМ 2015 ГОДОМ!



190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 78
Тел. +7 (812) 244-0205
info@csas-spb.ru
www.csas-spb.ru
Свидетельства об аккредитации:
РОСС RU.0001.610017, РОСС RU.0001.610101

Центр строительного аудита и сопровождения

ОБЪЕКТ

МИГРАНТАМ ПОСТРОИЛИ НОВЫЙ ЦЕНТР

Елена Чиркова

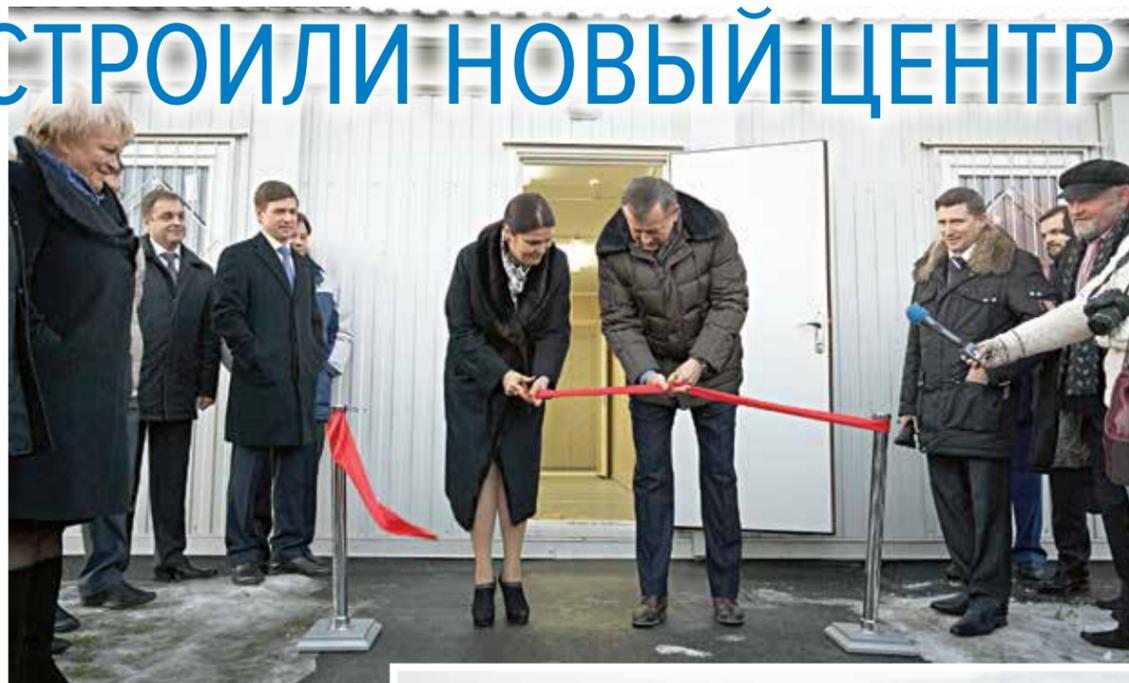
На территории Ленинградской области открылся новый центр временного содержания мигрантов. Проектная мощность центра позволяет принимать одновременно до 76 человек, которые по решению суда должны быть выдворены за пределы Российской Федерации. Ввод в эксплуатацию этого объекта значительно разгрузит уже существующий центр в Красном Селе, который обслуживает город и область.

Новый центр временного содержания иностранных граждан и лиц без гражданства был построен в промышленной зоне недалеко от Гатчины. Строительством центра занималось ЗАО «МегаМейд» по заказу ГКУ «Управление строительства Ленинградской области». Возведение объекта началось в апреле текущего года, а уже к началу августа центр был построен. Разрешение на ввод получено 3 октября. Такая скорость во многом обусловлена тем, что при строительстве здания использованы легковозводимые модульные конструкции. Эта технология применяется для подобных объектов и в других регионах страны.

Общая площадь здания центра составляет 1073 кв.м. В нем предусмотрены 24 жилых комнаты, кухня, душевые, медицинский блок и прачечная. Центр был построен по поручению президента

РФ за счет средств областного бюджета, однако расходы на его содержание лягут на УФМС и федеральный бюджет. Как отметил губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, принимавший участие в церемонии открытия, проблема взаимоотношений с трудовыми мигрантами сегодня особенно актуальна. 47-й регион динамично развивается, и сюда привлекаются трудовые ресурсы не только из Ленобласти и Петербурга, но и из стран ближнего и дальнего зарубежья: «К сожалению, не все мигранты адаптируются к нашим условиям и законам. Поэтому приходится принимать меры по их выдворению».

Губернатор отметил, что до недавнего времени подобный центр, расположенный в Красном Селе, был единственным для Петербурга и Ленобласти, но его возможности в нынешних условиях сильно ограничены, поэтому создание



нового учреждения стало одной из важнейших задач, которую удалось решить.

Осмотрев центр, Александр Дрозденко заключил: «Здание соответствует современным требованиям, в том числе и по безопасности. В каждой комнате металлический пол, стены усилены металлическими листами, здесь абсолютно антивандальное исполнение ванных комнат и туалетов. Кроме того, здесь оборудована кухня и есть комната для медицинского персонала».

Губернатор также заметил, что модульная конструкция здания позволяет в случае необходимости пристроить к нему дополнительные блоки и помещения. «Надеюсь, что этого не потребуются, ведь наша задача прежде всего в том,



чтобы научить людей, которые приезжают на заработки, соблюдать все нормы и требования нашего законодательства, а не выдворять их», — добавил он.

Миграционная служба, в чье ведение будет передано учреждение, также высоко оценила качество построенного объекта. Начальник Управления ФМС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Елена Дунаева рассказывает:

«Здесь проделана колоссальная работа. На этом месте еще несколько месяцев назад было болото, а сегодня здесь центр, который полностью соответствует требованиям, которые определены постановлением правительства». По словам г-жи Дунаевой, первые нарушители появятся здесь после новогодних праздников, однако переводить сюда мигрантов из Красного Села УФМС не планирует.

ПРАКТИКА

ПЛАНОВОЕ ОТКЛОНЕНИЕ

Светлана Лянгасова

По закону застройщик должен возводить объект в четком соответствии с проектной документацией. Однако на практике случаются ситуации, когда в процессе строительства заказчик принимает решение скорректировать проект.

Причины для этого могут быть разные: пожелания арендатора; изменение финансовой возможности застройщика или спроса на определенный вид недвижимости. Но все это должно быть отражено в проектной документации, и, следовательно, получено новое разрешение на строительство. В противном случае ввод объекта в эксплуатацию может быть отложен на неопределенный срок.

В Санкт-Петербурге вводимый в эксплуатацию объект имеет отличия от первоначальной концепции примерно в 50% случаев. Эксперты рынка не исключают, что в 2015 г. эта цифра увеличится из-за того, что девелоперы начнут корректировать собственные финансовые планы. Кроме того, ожидается, что застройщики будут разбивать реализацию проектов на этапы. Это также предполагает внесение изменений в проектную документацию.

Прежде чем приступить к реализации новых планов, специалисты обязаны внести правки в проектную документацию и получить положительное заключение экспертизы.

ВОЗМОЖНОСТИ КОРРЕКТИРОВКИ

Заказчик может принять решение увеличить этажность или площадь застройки, перепрофилировать объ-

ект, изменить назначение встроенно-пристроенных помещений, сделать перепланировку, скорректировать размещение инженерных сетей, использовать стройматериалы, отличные от заявленных. Эксперты рынка уточняют, что застройщикам часто приходится отклоняться от проектной документации именно по этим причинам. Отметим, что законодательство позволяет вносить изменения в проект на стадии возведения объекта.

В октябре 2014 г. Минстрой разъяснил, когда требуется повторная экспертиза. «Проектная документация и (или) результаты инженерных изысканий направляются повторно для проведения государственной экспертизы при внесении изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение государственной экспертизы, в части изменения технических решений, которые влияют на конструктивную надежность и безопасность объекта капитального строительства», — уточняет Минстрой в письме № 21302-СТ/06. При этом обоснованное решение о влиянии изменений на конструктивную надежность и безопасность объекта принимает застройщик или технический заказчик.

Так, законодательство допускает вносить правки в проект без повторно-

го прохождения экспертизы, которые не влияют на конструктивные характеристики надежности и безопасности объекта. Другими словами, повторная экспертиза документации не требуется, если, например, принято решение разместить радиа-



торы не на восточной стене, как было запроектировано первоначально, а на северной. Это не изменит объем внутренних помещений и не потребует перепланировки.

ВРЕМЯ – ДЕНЬГИ

Время в данном вопросе играет самую важную роль. Чем быстрее застройщику удастся внести изменения в документацию, получить положительное заключение экспертизы, тем быстрее будет выдано новое разрешение на строительство и продолжатся работы по возведению объекта.

Сроки внесения корректировок зависят от масштаба отклонений и профессионализма проектировщика. Процесс может занять от одной недели до нескольких месяцев.

В случаях, когда необходимо проведение повторной экспертизы, мы рекомендуем заказчикам воспользоваться услугой «строительный аудит». Это не что иное, как всесторонняя оценка проекта на предмет возможности оптимизации проектных решений, позволяющей повысить качество проекта, в том числе в части сокращения сроков и стоимости строительства. Кстати, проводить строительный аудит целесообразнее до прохождения экспертизы проектной документации, что позволяет сократить сроки прохождения самой экспертизы. Однако по желанию заказчика мы можем провести аудит проектной документации, уже прошедшей экспертизу. На строительном рынке эта услуга становится все более востребованной. Те, кто воспользовался ею, успели оценить ее преимущества.

А. Ю. Рыжиков, исполнительный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения»

АЛЕКСЕЙ БЕЛОУСОВ: «ВЗВЕШЕННАЯ, ПРОДУМАННАЯ И ЭКОНОМНАЯ ПОЛИТИКА ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА В НЫНЕШНИХ УСЛОВИЯХ ПРИНЕСЕТ СВОИ ПЛОДЫ»



Катерина Сухих

Надвигающийся на нашу страну экономический кризис может больно ударить по строительной отрасли уже в следующем году. В экспертных заявлениях все чаще звучат прогнозы о сокращении спроса на жилье и замораживании крупных проектов. Вице-президент СРО НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов поделился своим видением будущего состояния отрасли, рассказал о мерах, которые может предпринять Правительство Петербурга для поддержки местного строительного комплекса, и объяснил, почему в кризисное время СРО станут еще эффективнее.

— Какие достижения в строительной отрасли Петербурга в уходящем году вам бы хотелось особенно выделить?

— Пожалуй, самое важное достижение — это то, что мы впервые за два года очень серьезно увеличили объемы ввода жилья. Приrost в этом году составил более 10%. Это важный результат, который был получен благодаря усилиям как действующей, так и предыдущей администрации. Ведь по многим проектам, которые сейчас сдаются, подготовка территорий, оформление документов начиналось еще до 2011 года.

— В решении каких вопросов удалось наладить диалог с правительством города? А что все-таки осталось нерешенным?

— Наконец, были приняты региональные нормативы градостроительного проектирования. Без этого документа происходило торможение проектов планировки и межевания территории, а соответственно, без них нельзя было приступать к реализации инвестиционных проектов. Первые результаты принятия нормативов уже появились в этом году — город утвердил в три раза больше ППТ, чем в 2013 году. Причем площади, отводимые под строительство, увеличились в два раза. Но, к сожалению, мы пока не достигли тех результатов, которые были показаны три года назад. Тогда были утверждены 82 проекта планировки территории, в уходящем году — 37.

— На ваш взгляд, какие события уходящего года могут оказать наиболее серьезное влияние на развитие строительного комплекса Петербурга в 2015 году?

— Прежде всего, это макроэкономическая ситуация в стране. В результате экономической неопределенности многие проекты, которые могли бы быть реализованы, запущены в новом году, будут либо заморожены, либо отложены. Пока следует ожидать только сокраще-

ния объемов спроса на все возводимые объекты недвижимости. Курсы валют серьезно меняются, увеличивается инфляция — все это, безусловно, не стимулирует развитие реальных секторов экономики, включая строительство.

Сегодня многие говорят о повторении кризиса 2008–2009 годов, но хотел бы отметить, что ситуация, в которой мы сейчас оказались, отличается. Раньше мы могли воспользоваться финансовыми возможностями мировой экономики, а сейчас в силу санкций такая перспектива нам не грозит. Более того, экономические санкции, наложенные на поставки ряда продукции, скажутся на строительной отрасли негативно. А учитывая нынешние курсы валют, мы вынуждены будем заниматься поиском аналоговых материалов и оборудования для строительства. Замещение импорта потребует немалых вложений и во многом замедлит замену парка оборудования, что может сказаться и на темпах строительства, и на качестве возводимого жилья.

— Как вы считаете, какие меры следует предпринять Правительству Петербурга, чтобы поддержать строительные компании в период кризиса и не допустить остановки строек, банкротств?

— Во время предыдущего кризиса правительство города очень активно помогало строительному комплексу. Тогда были приняты, на мой взгляд, достаточно эффективные и разумные меры по поддержке строительной отрасли. Это введение налоговых каникул, оказание помощи в увеличении объемов бюджетного строительства, рассрочки по платежам в бюджет Санкт-Петербурга по целому ряду инфраструктурных объектов, в частности, по комплексному освоению территорий. Этот комплекс мер подействовал, в тот период у нас не было ни одного крупного банкротства строительных компаний, которое бы привело к появлению обманутых дольщиков.

На данном этапе можно использовать и другие механизмы. Например, более активно использовать государственно-частное партнерство, особенно в тех проектах, где объекты социальной инфраструктуры возводятся за счет застройщика. Также город мог бы предоставить некие налоговые льготы строительным компаниям на ту часть сборов, которая поступает в местный бюджет. Понимаю, это крайне непопулярная

СРО будут еще эффективнее формировать бизнес-сообщность заказчиков и исполнителей.

мера, которая приведет к сокращению бюджетных поступлений, но в будущем это может дать хороший эффект, при условии, что не сократятся объемы строительства в городе.

И, пожалуй, одной из самых быстрых и незатратных мер может стать скорейшее принятие дорожной карты по сокращению административных процедур, которую разработало «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Это позволит в два раза сократить время прохождения документов, количество согласований, существенно сэкономит расходы на строительство.

— Как экономический кризис может повлиять на деятельность саморегулируемых организаций?

— Думаю, в ближайший год сократится количество членов СРО. Компании будут в силу разных причин уходить с рынка, переквалифицируются на другие направления деятельности или диверсифицируют свой бизнес. Однако в конце этого года был запущен механизм, который может компенсировать эти потери. Я говорю о федеральном законе № 359, который направлен

на совершенствование системы саморегулирования в сфере строительства, проектирования и инженерных изысканий. Документ позволит исключить из числа СРО недобросовестные организации, нарушающие федеральные законы. И как раз те компании, которые находились в их составе, могут пополнить ряды здоровых саморегулируемых организаций, действующих в соответствии с законом.

Кроме того, СРО будут еще эффективнее формировать некую бизнес-сообщность заказчиков и исполнителей. Часть заказов будет распределяться внутри них, это даст возможность совместно решать текущие вопросы, конфликтные ситуации. Логично, что саморегулируемые организации будут подтягивать в свои ряды подрядчиков компаний, которые уже входят в СРО.

— По каким критериям компаниям стоит выбирать новую СРО, что на данный момент может стать гарантом надежности?

— В прошлый раз при выборе саморегулируемой организации многие строительные компании руководствовались такими пунктами, как отсутствие требований, проверок, минимальные взносы и страховка. Сейчас нужно выбрать равно обратные критерии. Если компания хочет продолжать работать на рынке, она должна понимать, что ей нужно иметь квалифицированных специалистов, нести финансовую ответственность за результаты своего труда, поэтому и взнос в компенсационный фонд должен быть внесен в полном объеме. Кроме того, важно максимально застрахо-

вать свою гражданскую ответственность, и не на 50 тысяч рублей, а как минимум на 10 млн рублей. Компании должны быть готовы проходить ежегодные плановые и внеплановые проверки.

Что касается выбора из СРО, которые предъявляют одинаковые требования, я рекомендую учитывать направления их деятельности. К примеру, если компания занимается подземным строительством или инженерными сетями, ей нужно вступать в специализированную, профильную СРО. Те, кто работает на рынке жилищного строительства, соответственно, должны стремиться вступать в те организации, где работают их основные заказчики.

— Со своей стороны какие меры по поддержке строителей планирует реализовать НП «Объединение строителей СПб» в 2015 году? Изменились ли планы в связи сдвигающимся кризисом?

— Без сомнения, мы не пойдем на то, чтобы изменять свои требования к строительным компаниям. Но мы будем всячески лоббировать их интересы в органах государственной власти, предлагая в том числе и те меры, которые я озвучил. Это та работа, которой мы занимаемся давно, независимо от экономической ситуации. В частности, последняя наша инициатива по освобождению строителей от уплаты налогов при передаче объектов социальной инфраструктуры в казну города была поддержана губернатором Петербурга.

— Какие рекомендации лично вы могли бы дать строительным компаниям города в сложившейся экономической ситуации?

— Рекомендовать что-либо в период кризиса — дело весьма неблагодарное. Но, думаю, взвешенная, продуманная и экономная политика ведения бизнеса в нынешних условиях принесет свои плоды.

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

СЕРГЕЙ ЯРОШЕНКО: «МЫ ВСЕ ПОКА ТОЛЬКО В НАЧАЛЕ ПУТИ...»

Евгений Иванов

Уходящий год обещает стать рекордным по объемам и темпам выводимого на рынок жилья. Ежемесячно в городе и области появлялось по 10–12 новых проектов. Однако лидеры рынка не гонятся за рекордами и реализуют свои проекты в срок, удерживая высокую планку качества.

Среди таких компаний и ГК «КВС», запустившая в этом году два серьезных объекта на территории Ленобласти. О планах компании и взглядах на будущее строительного комплекса нашему журналисту рассказал глава компании Сергей Ярошенко.

– Сколько объектов было начато вами в уходящем году? Какие из них были самыми сложными?

– В этом году мы запустили в строительство крупные жилые микрорайоны в Ленинградской области: «Новое Сертолово» и «Ясно.Янино». А недавно получили разрешение на строительство бизнес-центра на улице Грибалева возле метро «Лесная». Каждый новый объект по-своему сложен, по каждому ломаем копыта внутри компании с проектировщиками, рекламщиками и продавцами.

– Расскажите о бизнес-планах на 2015 год?

– В новом году будем осваивать новые очереди строящихся в Ленинградской области микрорайонов. Уже готовимся сдавать в эксплуатацию сразу несколько жилых объектов. Сейчас заканчиваем проектирование микрорайона в Стрельне на 460 тыс. кв. м жилья с соцобъектами: школами, детскими садами, поликлиникой и другими элементами комфортной среды.

– Группа компаний «КВС» получила разрешение на строительство бизнес-центра класса «А» в Выборгском районе. Сегодня бизнес-недвижимость падает в цене. Кризис никак не повлияет на ваши планы?

– Мы мониторим рынок коммерческой недвижимости и знаем все о негативных тенденциях. Но предыдущий кризис 2008 г. позволил нам наработать определенный опыт. Планы свои мы не меняем, так как, во-пер-

вых, бизнес-центр нам нужен не только для сдачи его в аренду, но и для собственных нужд. Во-вторых, мы решили «замахнуться на Вильяма Шекспира» и сделать не просто офисное здание, а именно бизнес-центр класса «А», так как в этом районе, который перестает восприниматься как промышленный, деловых объектов такого уровня мало. В классе «А» более стабильный состав арендаторов, и нам будет чем их завлечь. В-третьих, строительство – это жизнь, а жизнь должна продолжаться, невзирая на трудности.

– Есть ли другие проекты коммерческой недвижимости в активе компании?

– У нас уже не один год работает бизнес-центр «Каскад», вблизи гостиницы «Москва» и Староневского проспекта. Мы сдаем его помещения в аренду. Сейчас активно строим в том же районе БЦ «Мельник» на Мельничной и тоже будем сдавать. В «Новом Сертолово» планируем возвести спортивный, досуговый и торгово-развлекательный центры, а в Стрельне – еще один физкультурно-оздоровительный комплекс, так что направление коммерческой недвижимости продолжим.

– Планируете ли вы в будущем году возведение соцобъектов? Если да, то каких и где?

– Мы их будем возводить в рамках своих коммерческих проектов, рассчитанных на несколько очередей – в Сертолово, Янино, Стрельне. Сейчас уже начато строительство детского сада на 210 мест в комплексе «Новое Сертолово», ввод в эксплуатацию намечен на 2016 год. Кстати, в Питере мы завершаем строительство детского сада в жилом комплексе «Иван-да-Марья», его сдача – в следующем году, как и самого комплекса.

– Как вы относитесь к политике городских и областных властей в отношении соцобъектов и другой инфраструктуры?

– Вы знаете, что в Ленинградской области принята программа «Соцобъекты в обмен на налоги», которая обещает 70% заплаченных застройщиком налогов направить на выкуп этих соцобъектов. Правда, деньги будут потом, после ввода объекта в эксплуатацию, а строить все равно приходится за счет собственных средств. Тем не менее это весомая поддержка. Было бы прекрасно, если бы и городские власти экономически заинтересовывали бизнес в строительстве соцобъектов. Сейчас принято решение строить детские сады и школы за счет застройщиков. Безусловно, бизнес должен участвовать в возведении таких объектов и собственными средствами, но либо с привлечением городского бюджета, либо имея льготное налогообложение, либо получая какие-то другие экономические стимулы.

– ГК «КВС» участвует в каких-то совместных с городом и областью проектах?

– Если речь идет о строительстве по госзаказу, то, к сожалению, сейчас мы в таких проектах не участвуем, хотя желание есть.

– Планируете ли движение в регионы?

– Пока нет. У нас сейчас достаточно много объектов в работе, так что идти в другие регионы смысла нет.

– На втором всероссийском профессиональном конкурсе в Москве в номинации «Лучший реализованный проект жилищного строительства» ООО «КВС» присудили второе место за проектирование жилого комплекса. Расскажите об этом подробнее.

– Награду нам дали за крупный жилой комплекс, который мы построили



по заказу городской администрации на проспекте маршала Казакова в Красносельском районе. Там 1212 квартир. Хорошие просторные планировки, встроенные социальные объекты – библиотека, подростковый клуб и даже отдел полиции, интересные фасадные решения, большой подземный паркинг. Награда для нас была неожиданная, так как все-таки конкурс всероссийский, конкуренция очень высокая. Но тем приятнее победа.

– На ваш взгляд, в целом профессиональные конкурсы важны для застройщиков?

– Я считаю, что профессиональные конкурсы задают застройщикам определенную планку, которую надо держать. Вообще те конкурсы ценны, результат которых нельзя проплатить. Побеждать в них очень сложно, зато престижно.

– Как вы считаете, строительная отрасль Петербурга оказалась готова к кризису?

– Мы все пока только в начале пути, называемого «кризис». Поэтому говорить что-либо сейчас рано. Время покажет, что будет в экономике, в строительстве и в России в целом. Рано или поздно мы должны были трезво взглянуть на себя самих и осознать, что один нефтегазовый сектор не может нам гарантировать стабильности. Надо учиться жить без нефтяных прибылей, с опорой на собственные силы. Это тяжело, но необходимо.

– Что хотите пожелать нам и своим коллегам в грядущем году?

– Всем желаю здоровья, оптимизма и веры в себя. И тогда все у нас получится.

– Вы верите в гороскопы? 2015 год – год Овцы, это что-то может значить для бизнеса?

– Лично у меня с овцой позитивная ассоциация – сразу представляю золотое руно!

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

в Петербурге **Кто строит** — официальный публикатор в области проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта

ОФОРМИТЕ ПОДПИСКУ на ПЕЧАТНУЮ и ЭЛЕКТРОННУЮ версию газеты в редакции газеты «Кто строит в Петербурге»

КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА ДО ВАШЕГО ОФИСА

тел. +7 (812) 333-07-33
e-mail: spb@ktostro.it.ru
www.ktostro.it.ru/sp

Услуги для собственников недвижимости

ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА **РУГК**

- Проектирование и согласование перепланировок
- Кадастровый учет и регистрация прав
- Перевод жилого помещения в нежилое
- Оценка объектов недвижимости

(812) 383 7777 info@oaorugk.ru
www.oaorugk.ru

ТЕХНОЛОГИИ

С ПРИСТАВКОЙ «ЭКО»

Катерина Сухих

Применение экологических решений в строительстве, благоустройстве придомовых территорий и отделке квартир, пусть и медленно, но все же набирает обороты. Эксперты уверены: количество «зеленых» девелоперов может стать гораздо больше, если напрямую связать их с поставщиками экотехнологий и продемонстрировать практический опыт внедрения инноваций.



BIRCHWAY ECO COMMUNITY в Лондоне (Хиллингдон). Экодому строятся в рамках национальной программы в Великобритании под названием «Доступное жилье». Пока что их построено всего 5, но планируется гораздо больше. Каждое такое жилье минималистично, стильно и возведено из экологичных стройматериалов. Все источники энергии дома возобновляемы



Дачный дом директора Центра деконатаматериалов Тюменского ГАСУ Виктора Рядинского. Площадь экспериментального экодому — 70 квадратных метров. К жилищу подведены коммуникации и электричество. Хозяин дома отмечает, что даже в зимнее время для отопления помещения достаточно подогреваемого пола. Главная особенность сооружения — это строительный материал, который получен из переработанных материалов



В швейцарском городе Диетикон появился огромный жилищный комплекс Earth House Estate. Дома идеально вписаны в ландшафт, чтобы сохранить его, большая часть домов размещена под землей или в небольших холмах

Совет по экологическому строительству России провел мероприятие «Встреча с девелопером». Участники экорынка представили свои разработки в формате «ответ за 5 минут», который успешно используется в Сколково.

«В России становится все больше девелоперов, которые заинтересованы в применении экологических решений, — отметил Гай Изм, генеральный директор Совета по экологическому строительству. — В нашу организацию входит целый ряд компаний, предлагающих технологии для экостроительства, и мы хотим рассказать о них застройщикам, показать примеры их использования в строительстве».

СВЕЖАЯ СТЕНА

Финские дизайнеры представили проект для общественных пространств — активную зеленую стену FreshWall. Стандартная экостена размером 220 x 105 см

состоит из 63 специально подобранных растений — емкости с саженцами монтируются в вертикальную конструкцию. За час использования система удаляет практически все летучие органические соединения и нормализует уровень влажности в помещении. При этом стена не издает абсолютно никаких запахов. Она создана по технологии, заимствованной у NASA, благодаря чему почти полностью автоматизирована, владельцам только нужно поливать растения несколько раз в месяц.

В России FreshWall применяется в офисах частных компаний, используется в консульстве Финляндии в Москве. А вот массовым покупателям экостена пока не доступна. Стоимость стены стандартного размера составляет 4100 евро.

ЭКОПАРКОВКА

Компания «Русское поле» реализует на отечественном рынке немецкую раз-

работку для создания «зеленых» парковок. Конструкция состоит из решеток с мощными ребрами, изготовленных из пластика вторичной переработки. В изделиях достаточно сделать несущий слой и засеять его травой. При парковке автомобилей на такие решетки пагубного воздействия на растения не происходит, ни корневая система, ни верхний зеленый слой не повреждаются.

Распределение нагрузки от воздействия легковых и грузовых автомобилей происходит на большую площадь. При точечной нагрузке она распределяется на 9 решеток. Соответственно, не возникает колебаний и искажения материалов.

В отличие от имеющихся на рынке аналогов, при установке данных решеток не требуется устройство высокого несущего слоя, чтобы снизить нагрузку. Достаточно всего 6 см мелкого гравия и плодородного слоя почвы.

Степень озеленения решетки достаточно высока. Из ячейки — 90% озелененной поверхности. При этом она учитывается как коэффициент озеленения.

Стоимость экопарковки составляет 60 евро за кв. м при установке «под ключ». В нашей стране конструкцию используют частные заказчики при строительстве жилых комплексов, для объединения парковочных мест и зеленых зон. В частности, экопарковки оборудуют в московском ЖК «Марфино».

ТЕПЛО- И ЗВУКОИЗОЛЯЦИЯ НОВОГО УРОВНЯ

Компания Urса предложила застройщикам обратить внимание на материал PureOne. Это экологически чистая минеральная изоляция, на 95% состоящая из натуральных и возобновляемых в природе сырьевых компонентов. При ее производстве не используются фенол и формальдегид.

По своей структуре стройматериал напоминает натуральный хлопок или шерсть, он почти не образует пыли и не имеет запаха. Но главное его достоинство — высочайшие тепло- и звукоизоляционные характеристики. Как показали акустические испытания в НИИ строительной физики РААСН, звукопоглощающие характеристики плиты PureOne имеют класс «А». Научный центр здоровья детей РАМН рекомендовал разработку для использования при строительстве и реконструкции общеобразовательных и лечебно-профилактических учреждений.

Сейчас материал применяется внутри помещений для утепления стен, для создания перегородок, крыш, акустических перекрытий. Разработка была использована в качестве звукоизоляции при реконструкции Большого театра в Москве и на заводе Ford в Петербурге.

ТЕНДЕНЦИЯ

НЕВАЛЮТНЫЕ СТАВКИ

Светлана Лянгазова

В ноябре-декабре собственники коммерческой недвижимости Петербурга начали отказываться от валютных арендных ставок. Аналитики отмечают, что тенденция перехода на рублевые тарифы отмечена в офисном, торговом и складском сегментах рынка недвижимости. Ведущие консалтинговые компании подвели итоги текущего года на Re4 Forum.

Спрос на офисные площади в Петербурге снизился на 30%. Аналитики компании Maris в ассоциации с CBRE отмечают, что пик спада пришелся на май и ноябрь. В декабре тенденция продолжилась. И это стало причиной рождения нового тренда. На рубли переходят даже те арендодатели, которые исторически заявляли ставки в долларах или евро. Собственники пошли на это, чтобы увеличить спрос на площади, но готовы снижать ставки и пересматривать формулы расчета не массово, а только в ходе индивидуальных переговоров.

Аналогичная тенденция существует и на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга. Эксперты указыва-

ют, что собственники объектов также начали переходить на рублевые ставки. Однако процесс в этом сегменте проходит несколько быстрее, так как рынок больше монополизирован в отличие от офисного.

Тем не менее некоторые арендодатели продолжают сдавать склады по договорам, в которых фигурируют валютные ставки. Аналитики ожидают, что эти условия будут пересмотрены в 2015 г. в пользу рублевых цен на аренду.

Сейчас девелоперы и собственники торговых центров в индивидуальном порядке готовы пересматривать условия аренды на определенный проме-

жутком времени. В частности, арендодатель может перевести ставки в рубль, зафиксировать валютный коридор или привязать ставки к проценту от оборота. Эксперты советуют арендаторам настаивать на переводе стоимости аренды в рубль.

«В настоящий момент ретейлеры обладают более сильной позицией и пытаются добиться более комфортных условий по стоимости аренды на короткий срок. При этом необходимость переговоров вызвана исключительно динамикой курса валют, — рассуждает Татьяна Ключинская, директор по России и СНГ, начальник департамента торговых площадей компании JLL. —

Сегодня ретейлерам важно не упустить момент».

Не в самом выгодном положении оказались девелоперы, которые взяли кредит в валюте на строительство торговых центров и надеялись получить прибыль за счет долларовых арендных ставок. По словам профессионалов, такие компании рискуют стать заложниками ситуации, которую сами же создали.

Эксперты напоминают, что в 2008–2009-х гг. арендодатели также отказывались от валютных ставок в пользу рублевых. «Многие прекрасно понимают, что удержать ставку в валюте при резком изменении курса невозможно. Поэтому, если вы хотите, чтобы сдавались площади, придется с арендаторами договариваться, чаще всего фиксируя рублевую ставку», — комментирует происходящее Александр Ольховский, управляющий директор и вице-президент ОАО «Банк ВТБ», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов.

Впрочем, изменения условий аренды на рынках не привели к существенным колебаниям средних цен на рынках офисной, складской и торговой недвижимости. По сравнению с про-

шлым годом ставки остаются практически неизменными.

Так, в 2014 г. офисные площади в бизнес-центрах класса «А» предлагали за 1650 рублей за 1 кв. м (+50 рублей к показателю 2013 г.), а в помещениях класса «В» 1 «квадрат» сдавали в аренду в среднем за 1200 рублей (+10 рублей к значениям предыдущего года). «В начале года ставки немного подросли, но весной все восстановилось, — рассказывают в компании Maris в ассоциации с CBRE. — В конце ноября ситуация изменилась: были зафиксированы сделки по ценам ниже среднерыночных. Эта тенденция продолжается».

На рынке торговой недвижимости максимальные ставки, по оценкам JLL, также не изменились и остались на уровне 2 тыс. долларов за кв. м в год (без НДС и эксплуатационных расходов). При этом колебания напрямую зависят от используемой в расчетах валюты. Например, в последние месяцы долларовая ставка сократилась, а рублевая с начала этого года практически не изменилась. За год аренда складской недвижимости подорожала до 400 рублей за 1 кв. м (+50 рублей к показателю 2013 г.).

БИЗНЕС-ИНТЕРВЬЮ

«ИНЖЕНЕР — САМАЯ НУЖНАЯ ПРОФЕССИЯ В ЭПОХУ КРИЗИСА»



Юлия Борисова

В традиционном итоговом интервью директор компании «Конфидент» Петр Кузнецов делится мыслями о текущей и грядущей ситуации на строительном рынке и о роли инженера в создавшихся условиях экономического кризиса.

— Предполагали ли вы в начале года, что ситуация так сильно изменится?

— Возникновение серьезных экономических проблем аналитики прогнозировали еще в конце 2012 года. Уже тогда было понятно, что возможностей для резкого подъема не будет. Причины сложившейся ситуации известны всем: структурная слабость экономики, ее сырьевая ориентация и зависимость, недостаточный уровень развития промышленности, а также отсутствие интереса предпринимателей к развитию собственного производства и к новым разработкам.

Мы, как инженерная компания, осознали грядущие изменения к середине 2013-го и были готовы к не самому удачному периоду. Но, пожалуй, никто не ожидал, насколько тяжелой окажется ситуация, усугубленная внешними обстоятельствами.

В нашей компании принято ежегодно увеличивать финансовые результаты. Последние несколько лет рост компании в 3–4 раза опережал рост экономики страны. Если валовой продукт рос на 4%, доходы компании вырастали процентов на 15 соответственно. Если рост колебался в пределах 10%, мы увеличивали объемы выручки почти

в 1,5 раза. Практически каждый год мы развивались в соответствии с данной динамикой. Однако в 2014 году достичь запланированного объема впервые не удалось. В рамках предполагаемого ухудшения экономической ситуации мы готовились к повышению своих показателей на 15%, но увеличить доход получилось лишь на 10%.

— Как компании удалось подстроиться под текущие изменения?

— На сегодняшний день состояние инженерно-строительной отрасли наложилось еще одно обстоятельство. В течение 2003–2011 гг. произошло насыщение рынка объектами коммерческой недвижимости практически на 100%. По крайней мере в пределах Москвы и Петербурга.

Услуги современных инженерных компаний заточены под крупные и сложные инфраструктурные проекты, подобные аэропортам, портам, бизнес-центрам, торговым комплексам, логистическим терминалам и складам. Здесь требуется серьезная инженерия, в отличие от объектов жилищного строительства. Но сегодня перспективных коммерческих проектов в городе практически не осталось из-за резко-

го снижения инвестиций, а почти все государственные проекты посвящены дорожному строительству.

Года три назад можно было предположить, что подобное перенасыщение сектора коммерческой недвижимости неизбежно. Мы ожидали, что будут запущены программы по поддержке российской промышленности, всерьез рассчитывали на этот сектор экономики и готовились к работе в этой области. Было создано специальное подразделение, которое должно было заниматься обеспечением только промышленного строительства. Это специфичный и сложный вид инженерной деятельности, требующий уникальных знаний и решений. К примеру, фармакологическое производство требует так называемых «чистых помещений». Если говорить о крупных предприятиях нефтегазового сектора, то это сложные объекты с точки зрения энергосистем. Для удовлетворения нужд легкой или пищевой промышленности требуются специфическая производственная вентиляция, кондиционирование, а также устройство холодных складов. Мы были готовы работать на объектах повышенной сложности и решать самые нестандартные задачи. Но программа развития отечественной промышленности практически обнулилась.

В качестве запасного варианта мы рассматривали жилищное строительство, которое за последние годы стало лидирующим сектором строительного бизнеса. Об этом говорит и статистика наших заказов, состоящая на данный момент из объектов жилого строительства на 80–85%. Но такое развитие событий было нами просчитано, благодаря чему можно считать, что к кризису наша компания подготовлена довольно неплохо. За 23 года существования компании нынешний экономический обвал уже четвертый. Но перед нами стоит вопрос выживания. Скорее, предстоит решить задачу более высокого уровня. А именно: как развиваться в дальнейшем, чтобы выйти из сложившейся ситуации не только без потерь, но и с новыми, востребованными на изменившемся рынке решениями. Несмотря на неутешительные прогнозы и всеобщую депрессию, в 2015 году нами запланировано повышение финансовых показателей.

— Какой должна быть инженерная компания, чтобы оперативно реагировать на меняющуюся конъюнктуру рынка?

— Ответ очень простой. Инженерная компания должна, в первую очередь, чувствовать эту конъюнктуру, стремительно меняющуюся реальность и, что очень важно, быть нацеленной на успех. Ежедневно встречаясь с заказчиками и пропуская через себя до 100 рабочих контактов в месяц, не могу не отметить, что в настроении коллег все больше преобладает пессимизм из-за постоянных негативных изменений ситуации. А мне кажется, что такие периоды надо переживать очень чутко, гибко и постоянно искать новые возможности. Я считаю, что безвариантных ситуаций не бывает. Безусловно, будет другая рентабельность, будут другие объемы и, скорее всего, другие отношения с заказчиками. И через все подобные изме-

нения и испытания надо пройти достойно, оптимистично и профессионально.

— А чем конкретно могут ответить инженеры на сложившуюся ситуацию?

— Большинство проектов, запущенных в 2010–2012 гг., были избыточными, созданными «на широкую ногу». Эта тенденция привела к тому, что весь сегодняшний девелопмент заточен на создание комфортной среды, требования к которой реализуются с использованием современных инженерных систем, в том числе кондиционирования, вентиляции, отопления, водоподготовки с очисткой, энергосбережения, «умного дома» полной автоматизации и green-development. Позже все тренды, которые были внедрены и апробированы при строительстве коммерческой недвижимости, шагнули в элитное жилье и бизнес-класс. Потребности индивидуального покупателя оформились и возросли до уровня высокого комфорта, за который он был готов платить.

Еще в 2000–2005 гг. в Петербурге активно строилось жилье в основном экономкласса с инженерными решениями стоимостью около 3–4 тыс. рублей за кв. м. Это была самая простая инженерия и отнюдь не самая лучшая. Сегодня инженерная часть объектов экономкласса обходится в 5–6 тысяч рублей за «квадрат». В бизнес- и элит-классе она выросла примерно до 10–11 тысяч рублей. Сейчас эти цифры попали в зависимость от колебаний курса валюты, ведь большая часть инженерных систем имеет иностранное происхождение. В результате девелоперы оказались в катастрофической ситуации, поскольку инженерия стала занимать в стоимости проекта огромную часть. Единственное решение для обеспечения жизнеспособности запущенных проектов девелопер видит в срочном сокращении издержек инженерной части. Иначе продать такое жилье будет практически невозможно. Большинство проектов будут пытаться оптимизировать, что повлечет гигантские затраты временных и финансовых ресурсов. Поэтому сейчас будут востребованы такие инженерные компании, которые смогут обеспечить заказчику экономический эффект с минимальными потерями показателей комфорта, к которому успели привыкнуть потребители.

— Каким вам видится объем предстоящей работы? Каким образом девелопер сможет сократить издержки?

— На рынке жилой недвижимости озвучивается цифра около 100 млн кв. м. Реализация этих проектов уже началась или начнется в ближайшее время. Для новых объектов, которые сегодня находятся в стадии проектирования, большой объем работы займет перерасчет инженерной составляющей в сторону понижения стоимости. Однако тяжелее будет работать на проектах, которые уже реализуются. Пересчитывать проект в условиях действующего строительства — задача колоссальной сложности. Любое непроработанное решение может повлечь за собой не только лишнюю нагрузку на бюджет, но и ситуацию, когда девелоперу придется нести проект на повторную экспертизу.

Вероятность возвращения к тем рас-

ценкам, которые были актуальны четыре месяца назад, отсутствует полностью. Также понятно, что повысить их одновременно на 50% невозможно. Но мы считаем, что, если изменить технические решения, заменить материалы, провести значительную работу по оптимизации проекта, при этом не останавливая строительство, увеличение стоимости инженерных систем составит всего лишь 20–25%, а не 40–50%. Сегодня комплексные работы по снижению издержек способны осуществлять скорее не проектные и архитектурные бюро, а именно инженерные компании, которые, помимо проектирования сетей, осуществляют их монтаж. Такие компании в городе есть, их около десятка, мы в их числе. И мы готовы прийти на помощь девелоперам.

— Ваш прогноз: каким будет рынок новостроек 2015 года — дальнейшее падение, стагнация, рост?

— Резкого падения объемов ввода нового жилья в 2015 году не предполагается. Во-первых, потому, что этот рынок очень инерционен. Во-вторых, у населения достаточно личных сбережений, чтобы поддерживать спрос на новые квартиры. Тем более что в условиях резкого падения национальной валюты есть необходимость в выгодном размещении денежных средств. Недвижимость Москвы и Санкт-Петербурга всегда была одним из удачных вариантов для инвестиций.

В 2015 году, я думаю, введут 2,7 млн кв. м жилья. Т. е. падение в сравнении с 2014 годом составит около 10%. Девелоперы на волне подъема 2011–2012 гг. уже вывели на рынок огромное количество разнообразных проектов и успели оформить портфели земельных участков для новых объектов различного назначения. Поэтому вероятность того, что вся индустрия в одночасье превратится в долговую, чрезвычайно мала.

Однако очень изменится потребительский спрос. Это уже сейчас видно по настроениям девелоперов, которые заявляют, что придется отказаться от сегмента бизнес-класс. Элитное жилье, пусть и в небольших объемах, с рынка не исчезнет. Но промежуточный сегмент, ориентированный на средний класс, ожидает некий разрыв. Класс комфорт станет чуть проще, а эконом может подтянуться к комфорту. Появится новый сегмент, который можно условно назвать «экономный комфорт». Рынку предстоит отработать этот формат и решать немало сложнейших проблем, ведь механически удешевлять весь проект сегодня уже нельзя. Потребуется разумный баланс между показателями комфорта и необходимостью снижения затрат, чего на рынке еще не было.

Мне нравится, что процесс становится сложным, потому что поиск оптимальных решений требует высокой квалификации на всех уровнях. Так что грядут интересные времена для тех, кто умеет принимать профессиональный вызов и держать удар.

— Что бы вы хотели пожелать своим коллегам-инженерам в 2015 году?

— Хорошим инженерным компаниям — хорошим заказчикам, совместная работа с которыми сможет изменить этот рынок к лучшему.

ИТОГИ

СРО НП «СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА» 5 ЛЕТ

25 декабря 2009 г. Некоммерческое партнерство «Строители Петербурга» получило статус саморегулируемой организации, о чем в списке Ростехнадзора была сделана запись под номером 157.

«Сегодня СРО НП «Строители Петербурга» объединяет порядка двухсот предприятий и организаций строительного комплекса. Члены партнерства осуществляют свою деятельность в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, в Карелии и других регионах России. Ведут жилищное и техническое строительство, строительство на объектах использования атомной энергии, занимаются сносом зданий, монтажными и энергетическими работами – представлен практически весь перечень видов работ, установленный законодательством», – рассказал директор партнерства Олег Бритов.

СРО НП «Строители Петербурга» была создана при поддержке Союза строительных объединений и организаций в тот период, когда российская система саморегулирования в строительстве еще только вставала на ноги. Были определены основные минимальные требования к деятельности саморегулируемых организаций, а весь основной пакет документов, регулирующих деятельность СРО, создавался специалистами партнерства буквально с нуля.

Специалистами был разработан порядок деятельности СРО, критерии приема организаций в члены СРО с учетом не только хозяйственно-экономических

показателей, но и показателей репутационных. Они обязательно брались во внимание для того, чтобы в состав СРО НП «Строители Петербурга» вошли только добросовестные строительные компании, а членство в партнерстве являлось своего рода «знаком качества».

Эти наработки впоследствии использовались многими из тех, кто решил создавать свои саморегулируемые организации. Таким образом эксперты СРО НП «Строители Петербурга» во многом явились авторами первоначального нормативного инструментария для СРО.

Партнерство широко делилось своими наработками, выпустив первую методичку, которая называлась просто «Памятка», и сегодня продолжает осуществлять методическую деятельность. За время работы СРО НП «Строители Петербурга» издано более 10 наименований справочников и пособий, которые пользуются популярностью и принимаются за образцы среди представителей СРО Северо-Западного региона.

Также ежеквартально на протяжении пяти лет партнерство проводит «СРОчные консультации». Спектр обсуждаемых тем чрезвычайно широк – от собственно вопросов развития системы саморегулирования до вопросов охраны труда, качества строительных материалов,

Уважаемые члены партнерства! Поздравляю вас с первым юбилеем нашей саморегулируемой организации! Выражаю благодарность дирекции, Совету партнерства за добросовестную и эффективную работу. Мы, члены партнерства, объединены решением общей задачи – развитие строительного комплекса, повышение качества и безопасности строительства – и, уверен, сообща мы сумеем достичь высоких результатов. Пусть возведенные вами объекты будут не только надежными, но также красивыми и комфортными. Желаю всем нам продолжать работать на благо Санкт-Петербурга и России.

Анатолий Костерев,
президент СРО
НП «Строители Петербурга»



страхования ответственности и других. В семинарах принимают участие десятки представителей строительного комплекса Петербурга. Важно то, что «СРОчные консультации» проводятся бесплатно.

Как подчеркнул технический директор партнерства Сергей Фролов, «мы чувствуем за собой ответственность за правильную реализацию всех параметров саморегулирования, института саморегулирования в целом, и мы

должны приложить максимум усилий для укрепления роли СРО в развитии экономики нашей страны».

Для реализации этой миссии СРО НП «Строители Петербурга» вошла в состав президиума Союза строительных объединений и организаций, в Российский Союз строителей и принимает активное участие во всех мероприятиях, организуемых этими общественными структурами. ССОО и РСС – та площадка, где

происходит коллегиальное обсуждение насущных вопросов, формируется общая точка зрения, которая транслируется затем в органы городской и федеральной власти. И в значительной мере эти предложения учитываются в рамках российских законодательных актов.

Одним из основных направлений деятельности партнерства «Строители Петербурга» является разработка стандартов и правил саморегулируемых организаций. Это направление получило развитие в рамках работы Общественного совета по координации деятельности СРО при Правительстве Санкт-Петербурга. При непосредственном участии партнерства в структуре совета созданы и до настоящего времени работают Координационные советы по саморегулированию, страхованию в строительном комплексе и подготовке кадров. Также представители партнерства работают в составе комитетов РСПП и других структур, регулирующих деятельность строительного комплекса.

В планах СРО НП «Строители Петербурга» – продолжение работы по мониторингу профильного законодательства и своевременному реагированию на изменения, работа по развитию технического регулирования и в других актуальных направлениях.

ДЕВЕЛОПМЕНТ И СТРОИТЕЛЬСТВО С 1994 ГОДА



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

- ПРИОБРЕТАЕМ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ
- ПРИГЛАШАЕМ НА РАБОТУ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

www.SETLCITY.ru

ООО «Сэтл Сити» ведет строительство перечисленных объектов в качестве Заказчика на основании заключенных договоров. С Проектными декларациями можно ознакомиться на сайте www.SETLCITY.ru

196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212

+7 (812) 33-55-111



КЛАСТЕР



Мария Карпинская

Застройка промзоны «Пушкинская» сдвинулась с мертвой точки. Власти внесли изменения в градостроительные документы, которые позволили фармацевтическим предприятиям «Герофарм», «Самсон-Мед» и «Неон» приступить к возведению производственных площадок. Власти Санкт-Петербурга уточняют, что объекты будут сданы в эксплуатацию в 2016–2018 гг.

РЕФОРМА

СРО ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

Светлана Лянгасова

Законодатель перестраивает правила игры в сфере кадастровых работ. На рассмотрение экспертов вынесены поправки в закон о кадастровой деятельности, которые обяжут участников рынка вступить в СРО и получить высшее образование по определенной специальности.



Грядущие изменения эксперты и чиновники обсудили в ходе круглого стола, организованного при содействии СРО НП «Кадастровые инженеры» и ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра».

ПРИНЦИПЫ СРО

Правительство России уже несколько лет обсуждает возможность обязательного членства кадастровых инженеров в саморегулируемой организации. Так, Минэкономразвития рекомендовало прописать соответствующий законопроект еще к 1 сентября 2012 г. Однако вопрос отложили в «долгий ящик» после смены руководства в ведомстве. Не исключено, что свою роль сыграл и не самый удачный опыт саморегулирования в строительстве.

«Вместе с тем в настоящий момент накапливается ряд противоречий и проблем, связанных с несоответствием некоторых положений подзаконных нормативных документов, например, в части требований к получению квалификационного аттестата, и разобщенной, а иногда некачественной работы кадастровых инженеров. Это создает дополнительную нагрузку на учетные органы,

вызывает дополнительные проблемы у заказчиков и подрывает доверие к отрасли в целом», — заметил руководитель НП СРО «Кадастровые инженеры» по СПб и Ленобласти Алексей Лебедев.

Подготовленный документ предполагает, что с 1 июля 2016 г. все кадастровые инженеры, которые желают продолжить профессиональную деятельность, должны вступить в СРО. При этом внутренняя работа организации будет существенно отличаться от принципов принятых в СРО строителей или проектировщиков.

«Вероятность введения компенсационного фонда в СРО кадастровых инженеров очень низкая. Практика показала, что это создает лишь дополнительное финансовое бремя», — заявила в ходе круглого стола руководитель Центра развития континентального права, специалист Агентства стратегических инициатив Лариса Усович.

Планируется, что компенсационный фонд заменит институт страхования. Так, СРО будет заключать коллективный договор со страховой компанией на 5 или 3 млн рублей. Разработчики подсчитали, что в этих случаях члены СРО будут пла-

«ПУШКИНСКАЯ» ОЖИЛА

В 2009 г. власти анонсировали, что в Пушкинском районе появится промпарк, где фармпроизводители построят производственные площадки. Под проект выделили территорию площадью порядка 19,8 гектара, где 6 участков были предназначены для размещения производств фармацевтической продукции. Тогда пять компаний пожелали вступить в проект. Теперь их количество сократилось до трех. Это связано с тем, что 2 компании уже открыли свое производство в Особой экономической зоне на площадке «Нойдорф». Так, компания «Фарм-Холдинг» с 2010 г. располагает R&D-центром, где проводит исследования, в том числе в области разработок препаратов для лечения сахарного диабета. А компания «Биокад» владеет исследовательской лабораторией, а также заводом, открытым в сентябре 2013 г. Предприятие занимается выпуском лекарственных препаратов на основе моноклональных антител, направленных на лечение аутоиммунных и онкологических заболеваний.

Ожидалось, что первые объекты будут сданы в эксплуатацию в 2012 г. Однако сроки пришлось сдвинуть на несколько лет из-за того, что до июля 2014 г. действовало высотное ограничение.

Согласно городскому закону № 820–7 «О границах зон охраны объектов

культурного наследия...», территория промзоны «Пушкинская» расположена в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в которой установлены требования по высоте зданий — не более 10 метров. Однако планируемая высота в инвестиционных проектах — 16–18 метров. На основании предложений Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры в рамках проведения работ по корректировке закона увеличил высотность в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности на территории производственной зоны «Восточная» («Пушкинская») до 18 метров. Данные изменения в закон были внесены в июле 2014 г.

«Сейчас установлен новый высотный регламент, который не препятствует строительству промышленных объектов на территории промзоны «Пушкинская», — заявил Максим Мейксин, председатель Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга. Только после этого инвесторы смогли продолжить работу.

В настоящее время «Герофарм» приступил к строительству высокотехнологичного завода по производству фар-

мацевтической продукции. Изначально производитель планировал вложить в проект не менее 1,3 млрд рублей. Какова сумма инвестиций на сегодняшний день, компания не сообщает.

В Комитете по промышленной политике и инновациям уточняют, что планы по строительству предприятия «Самсон-Мед» также остаются в силе. На данный момент компания ведет проектные работы. Впрочем, сроки существенно сместились. Согласно первоначальному графику работ, строительные работы предполагалось начать в 2012 г., а запустить первую очередь завода — в 2014 г. При этом два года назад инвестор планировал вложить в проект не менее 1,5 млрд рублей.

Еще один участок в 2,93 гектара в промышленной зоне «Пушкинская» собирается занять производственная площадка компании «Неон». На данный момент завершены проектно-исследовательские работы. В Комитете по промышленной политике и инновациям уточняют, что проект получил положительное заключение государственной экспертизы. Речь идет о заводе мощностью до 1 млрд таблеток в год и до 300 млн ампул инъекционных растворов. Ранее инвестиции в проект оценивались в сумму не менее 910 млн рублей.

Сдача объектов в эксплуатацию намечена на 2016–2018 гг.

тить сумму от 100 до 130 рублей за одно регистрационное дело. Это средняя цена, но разработчики не исключают, что размер будет варьироваться в зависимости от региона.

Впрочем, эксперты высказывают опасения: утвержденные сегодня принципы работы СРО могут кардинально измениться в процессе обсуждения законопроекта, вплоть до введения компенсационного фонда или его аналога. Дело в том, что в начале 2015 г. Государственная Дума рассмотрит документ в первом чтении. Затем проект будут дорабатывать так, чтобы он в будущем стал полноценным законом о кадастровой деятельности. Разработчики уже сейчас заявляют, что законопроект, составленный сейчас, и тот, который будет в итоге принят, будут существенно различаться. «Поэтому мы стараемся сделать обсуждения максимально публичными», — добавила г-жа Усович.

ДОПУСК К РАБОТАМ

Следующий блок поправок коснется выдачи допуска к работам. Если документ примут в сегодняшней редакции, то с 1 июля 2016 г. его можно будет полу-

чить при выполнении нескольких условий. Кадастровые инженеры должны быть гражданами РФ и членами СРО, а также иметь опыт работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет. Кроме того, предъявляются новые требования к образованию. В частности, претендент должен иметь высшее образование по специальности, включенной в реестр Минэкономразвития.

Как оказалось, образование — один из самых больших вопросов. В Санкт-Петербурге значительное количество кадастровых инженеров бывшие специалисты в области инвентаризации, но многие из них не имеют высшего образования.

«По последним данным, в реестр Минэкономразвития вошли 30 специальностей», — рассказывает начальник отдела развития кадастровой деятельности в отношении земельных участков ФГБУ «ФКП Росреестра» Мария Усова, добавляя, что Минэкономразвития намерено еще расширить список. — Думаю, что работа над ним завершится не раньше, чем будет принят закон о кадастровой деятельности». Допуск к профессии получают геодезисты, землеустроители,

представители строительных специальностей и юристы.

Это даже вызвало полемику между инвентаризаторами и юристами — какая профессия больше годится для деятельности кадастрового инженера и должна попасть в список. Но за пределами списка точно останутся учителя, врачи и др.

В любом случае на студенческую скамью придется вернуться тем, у кого нет высшего образования. Ситуацию не изменит даже опыт работы в области технической инвентаризации на протяжении многих лет.

Согласно законопроекту, один раз в три года кадастровые инженеры должны будут проходить курсы по программе повышения квалификации. «Мы сейчас создаем новую образовательную программу на базе ГАСУ», — заявил руководитель СРО НП «Кадастровые инженеры» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области Алексей Лебедев. По словам представителя Агентства стратегических инициатив, именно СРО должно заниматься обучением, повышением квалификации кадастровых инженеров, методическими вопросами и формированием единообразной практики.

ДОЛЬЩИКИ

«СТРОЙТРЕСТ № 7» БЬЕТСЯ ЗА ТЕПЛО

Елена Кипелова

К Новому году проблемные объекты Петербурга подходят в разной степени готовности: одни получают разрешения на ввод, другие все еще не могут справиться с финансовыми проблемами и погасить свои многочисленные долги.

Последние штрихи осталось завершить ЖК «Архитектора Данини». Две недели назад администрация Пушкинского района выезжала на объект для приемки благоустройства. Как отмечают в Комитете по строительству, все замечания, которые были у администрации, застройщик устранил. Сегодня полностью готова детская площадка, установлены бордюры и выложена тротуарная плитка.

Ведется работа и с дольщиками, которым по судебным решениям необходимо предоставить квартиры. До 31 декабря жилой комплекс должен получить долгожданное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Чуть ранее застройщик планирует получить заключение о соответствии.

Заместитель председателя комитета Андрей Исаев в ходе очередного совещания комиссии по проблемным объектам отметил, что главной задачей застройщика на данный момент является получение разрешения. Г-н Исаев пообещал, что специалисты ведомства будут контролировать весь процесс подачи документов и на ЗОС, и на ввод объекта.

Абсолютно иная ситуация на строительстве жилого комплекса «Екатерингоф», который возводит на Двинской улице ООО «Трест-102». На сегодняшний день на объекте работают всего

семь человек, которые обустраивают ограждающие стены по первой очереди комплекса. Монолитные работы по второй очереди не ведутся совсем, а монтаж сборного железобетона и монолита по первой очереди завершены только на 85%.

Помимо того, застройщику пока не удается заключить соглашение с соинвестором, чтобы погасить долги перед Водоканалом и Ленэнерго за присоединение к сетям. Комиссия приняла решение провести отдельное совещание по данному объекту в следующий вторник и постараться разобраться в разногласиях между «Трест-102» и их соинвестором.

Проблема с финансированием строительства все еще сохраняется и у компании «Стройтрест № 7», строящей в Колпинском районе ЖК «Дом у озера». Как мы уже писали ранее, сроки сдачи комплекса были снова передвинуты на весну следующего года, поскольку застройщик пока не может решить вопросы с подключением объекта к инженерным сетям.

Так, например, дом еще не отапливается, поскольку котельная не будет запущена до тех пор, пока «Стройтрест № 7» полностью не оплатит долг по присоединению к газопроводу.

В компании «ПетербургГаз» отмечают, что на сегодняшний день застройщик

внес 50% суммы, но разрешения на пуск газа еще нет. К тому же застройщик должен составить соглашение о передаче газопровода в собственность города.

Андрей Исаев попросил ресурсоснабжающую компанию пойти навстречу и помочь застройщику решить эту проблему. «Это действительно проблемный объект, там есть дольщики. Мы проконтролируем, чтобы соглашение о передаче было составлено, и подготовим со своей стороны письмо в «ПетербургГаз», чтобы разрешение на пуск газа можно было получить быстрее», — сказал он.

Сейчас перед «Стройтрестом № 7» стоит задача обеспечить в течение января подачу тепла. Как только подрядчик, который осуществляет работы по врезке и прокладке внутриплощадочных сетей по водопроводу, закончит работу, застройщика попросили предоставить в Комитет по строительству копию запроса на подключение к водоснабжению.

Для того, чтобы решить финансовые трудности, застройщик попросил комитет о помощи в ускорении процесса выкупа в собственность города части электросетей, которые он строит. По словам представителей «Стройтреста № 7», стоимость 50% этих электросетей составляет 90 млн рублей, и застройщику очень бы хотелось получить хотя бы аванс, который



ООО «Стройтрест № 7». Колпинский район, пос. Металлострой, Центральная ул., участок 1 (юго-восточнее дома № 19, литера А, по Центральной ул.)



ЖСК «Архитектора Данини, корпус 1». Пушкин, ул. Архитектора Данини, участок 2 (восточнее дома 11/16, литера А, по ул. Архитектора Данини), 2-й этап – блоки 1, 2, 3

позволит решить большое количество других проблем на объекте. Кроме того, в компании хотят предложить городу выкупить часть квартир в строящемся доме для очередников и нуждающихся в улучшении жилищных условий.

«Чтобы нам проработать вопрос о возможности вам эти деньги проплатить, надо заняться исполнительной документацией. Кроме того, нужно предъявить эти сети энергоснабжающей организации, которая их эксплуатирует», — отметил г-н Исаев. — При выку-

пе в собственность города какого-либо имущества, это имущество должно быть создано и зарегистрировано. В данном случае, пока эти сети не созданы, КУГИ не будет заключать договор на выкуп».

Комиссия решила провести отдельное совещание и рассмотреть все возможные в данной ситуации варианты, однако, как отметил Андрей Исаев, финансовые вопросы можно будет решить, вероятнее всего, только в следующем году, в момент, когда будут проходить корректировки бюджета.

ВЛАСТЬ

Национальное объединение производителей стройматериалов может появиться в России. Представители отрасли промышленности строительных материалов предложили министру строительства и ЖКХ РФ Михаилу Меню создать национальное объединение производителей стройматериалов. Эта инициатива была озвучена на заседании Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России, на которое были также приглашены эксперты отрасли стройиндустрии.

Михаил Меню, открывая заседание, отметил важность диалога между государством и бизнесом во всех сферах строительной отрасли. «На сегодняшний день мы уже активно сотрудничаем с Национальным объединением строителей в первую очередь в части нормативного регулирования отрасли, внедрения Еврокодов. Недавно было принято решение о создании единого нацобъединения изыскателей и проектировщиков, благодаря чему у нас появился партнер для взаимодействия и в этих сферах. Пришло время для создания национального объединения производителей стройматериалов. Мы поддерживаем эту инициативу и надеемся получить понятного партнера для диалога с производителями стройматериалов», — подчеркнул министр.

По его мнению, создание нацобъединения необходимо для налаживания трехстороннего диалога между Минстроем России, производителями стройматериалов и Минпромторгом в целях выработки мер поддержки отрасли стройиндустрии. Кроме того, через нацобъединение участники рынка смогут вносить свои предложения по развитию отрасли, взаимодействовать с Минстроем России и другими органами власти в части нормативного регулирования, внедрения новых материалов и технологий и по другим направлениям.

В свою очередь члены Комиссии по вопросам индустрии строительных материалов и технологий Общественного совета при Минстрое России поддержали предложение о создании национального объединения. В рамках заседания было принято решение о формировании организационного комитета для выполнения этой задачи. В дальнейшем предполагается провести всероссийский съезд производителей стройматериалов, на котором будет формально приниматься решение о создании нацобъединения.

Смольный может отказаться от крупных инвестпроектов. Городское правительство откажется от реализации транспортного обхода Красного Села и линии ЛРТ, если экономическая ситуация в стране продолжит ухудшаться.

По словам главы бюджетно-финансового комитета Законодательного собрания Санкт-Петербурга Константина Сухенко, еще полтора месяца назад обсуждалась возможность секвестирования городского бюджета на следующий год на 5%. Однако официальных решений не принято. В то же время, будущей весной городской бюджет будет секвестирован как минимум на 10%, что составляет 47 млрд рублей. В этом случае финансирование снимут с объектов Адресной инвестиционной программы, строительство которых было намечено на 2015 г. Среди них: капремонт Тучкова моста (общая стоимость проекта – 2,5 млрд рублей, финансирование на следующий год – 70 млн рублей), пробивка набережной Макарова (8,5 млрд рублей, расходы на 2015 г. – 700 млн рублей), мост через остров Серный (9,8 млрд рублей, 2015 г. – 351 млн рублей), транспортный обход Красного Села (7,2 млрд рублей, 2015 г. – 81 млн рублей), возведение Охтинского канализационного коллектора (8,5 млрд рублей, 2015 г. – 700 млн рублей).

Комитет по инвестициям озвучит комплекс антикризисных мер в феврале 2015 года. К середине февраля Комитет по инвестициям планирует разработать комплекс антикризисных мер.

Как отметила Ирина Бабюк, председатель Комитета по инвестициям, это мо-

жет быть пять конкретных эффективных мероприятий. Ставка в том числе будет сделана и на поддержку импортозамещающих компаний в строительной сфере.

Минстрой обещает расселить аварийные дома в срок. Министерство строительства и ЖКХ выполнит поставленную на 2014 г. задачу по расселению граждан из аварийного жилья, заявил глава ведомства Михаил Меню. По мнению министра, это очень непростая задача. В стране есть регионы-передовики, но есть и отстающие. Министр также отметил, что программы капремонта утверждены уже в 78 субъектах РФ, а в 53 регионах процесс начался. Михаил Меню упомянул и о качестве работ. «Мы сейчас готовим законодательную инициативу, чтобы сделать требования еще жестче, чем 44-й закон, чтобы все торги здесь проходили по всем государственным правилам», — заявил он.

В Петербурге может появиться институт редевелопмента. Председатель Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Анатолий Котов провел совещание с участием вице-президентов Гильдии управляющих и девелоперов Александра Ольховского (ОАО «Банк ВТБ»), Александра Шарапова (NAI Besar) и Павла Гончарова

(PROEstate Events). Стороны обсудили редевелопмент промышленных территорий, прилегающих к историческому центру, с учетом приоритетов комплексного территориального развития.

Смольный видит решение проблем в переходе от принципа точечного редевелопмента к созданию единой концепции их преобразования.

По мнению девелоперов, решение проблемы должно основываться не только на частных интересах конкретных застройщиков, а в первую очередь базироваться на решении транспортных, экологических и социальных проблем, столь необходимых для дальнейшего развития города. Рациональное использование территорий в интересах горожан и бизнеса должно являться главным критерием их социально-экономического развития.

Рекомендовано начать апробацию подходов пилотных проектов (в том числе территорий от Финского залива вдоль наб. Обводного канала) во взаимодействии «город + девелоперы + общественность».

В качестве схемы управления предложено создание института управления всеми сопутствующими процессами реализации проектов редевелопмента. Такой организацией может выступить Корпорация развития, созданная со 100%-ным участием города.

АРБИТРАЖ

БАНКРОТСТВО С РОКИРОВКОЙ

Андрей Твердохлебов

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти зарегистрировал заявление о банкротстве ОАО «Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт по реставрации памятников истории и культуры «НИИ «Спецпроектреставрация». Подал заявление сам НИИ.

Любопытно, что 24 октября 2014 г. в тот же суд поступило и было принято к производству заявление о банкротстве института от ООО «Размах ГП». Однако по этому делу 10 декабря арбитраж принял решение прекратить процесс в зародыше, так как «Размах ГП» добровольно отказался от своих требований. Известно, что ранее «Размах ГП» выиграл дело о взыскании с НИИ 721,8 тыс. рублей (за оплаченное, но не выполненное институтом обследование исторического дома Пропера).

Вот как ситуацию нашей газете прокомментировал генеральный директор НИИ «Спецпроектреставрация» Владимир Фомин: «После приватизации наш главный акционер замкнул решение всех финансовых и юридических вопросов на себя. Перед «Размах ГП» долг

наш собственник погасил. Но есть обязательства и перед другими партнерами. Персонал не получает зарплату полгода. Так что ликвидация организации неизбежна».

По словам гендиректора, он рассчитывает на продолжение дела, ради которого в 1945 году в Ленинграде были основаны специальные научно-реставрационные производственные мастерские (из них после ряда преобразований вырос институт). Для этого, считает г-н Фомин, нужно создать новое бюджетное учреждение городское или совместно с Ленобластью, так как институт в последнее время работал на два субъекта.

В последние месяцы, когда стало известно, что организация прекратит существование, ее руководство стало привлекать внимание общественности,

депутатов Законодательного собрания. В результате удалось добиться локального успеха. КУГИ, который ранее требовал, чтобы с 1 декабря институт съехал из помещений на улице Декабристов, 21, разрешил пока квартировать в этом здании.

Пока же «Спецпроектреставрация» передает свою ценнейшую документацию городскому архивному комитету. Кроме того, сейчас в институте остались четыре мастерские, которые должны закончить ранее взятые заказы. Это исследования в Старой Ладоге (крепость и дом Шварца), Гатчине (дворец и историческая ферма), здание Театра Якобсона в Петербурге.

Коллектив НИИ, когда-то насчитывающий 190 человек, сейчас сжался до 70 специалистов.

Известно, что торги по реализации 100% акций ОАО «НИИ «Спецпроектреставрация» состоялись в ноябре 2011 г. Ценные бумаги были реализованы за 31,8 млн рублей, на 100 тыс. рублей дороже стартовой цены.

Распоряжение о приватизации появилось за два года до того. Накануне торгов группа ученых и общественных деятелей обратилась к министру культуры РФ Александру Авдееву и просила остановить подготовку к торгам. До Минкультуры удалось достучаться, но вопрос решало имущество ведомство.

До сих пор некоторые петербургские профессионалы реставрационного дела подозревают, что комбинация с покупкой акций института и его последующий развал понадобились для устранения конкурентов. Но это лишь версия.



ТЯЖБА

УЩЕРБ ОТ НОВОСТРОЙКИ ОЦЕНИЛ СУД



Алексей Галушкин

Застройщики ЖК «Собрание» на Большой Посадской, 12а, солидарно заплатят 1,57 млн рублей компенсации за ущерб, принесенный строительными работами зданию соседнего бизнес-центра.

По решению Арбитражного суда СПб и Ленобласти, ответственность понесут: ООО «Карст» (подрядчик работ по устройству буронабивных свай), ООО «Монолитстрой» (генеральный подрядчик), ООО «Прайм Инвестмент» (заказчик работ). Кроме того, каждая из этих фирм должна заплатить по 17,9 тыс. рублей судебных расходов.

В непосредственной близости от стройплощадки расположено здание бизнес-центра «ЛайтХаус» (Певческий пер., д. 12, лит. А и Б), собственником которого является ООО «Протек».

ЖК «Собрание» активно строили в 2011 г. В результате работ на соседнем участке на корпусах «ЛайтХаус» появились многочисленные трещины, пошли осадочные деформации, местами произошло отслоение облицовочной плитки, и отслоился цоколь. На территории, прилегающей к зданию на Певческом, зафиксированы трещины в грунте, разрушение и просадка покрытия из тротуарной плитки. Акты об этом были составлены в мае, июле, августе 2012 г.

Для устранения последствий разрушений зданий «Протек» прибег к услугам ООО «Прогресс», которое выполнил восстановительные работы по договору подряда, за что владелец здания заплатил 1573000 рублей.

«Протек» обратился в суд, требуя взыскать стоимость необходимого ремонта. По мнению владельца биз-

нес-центра, причиной разрушения был не только сам факт сооружения дома, но и то, что строительные-монтажные работы шли с нарушением технологий.

Суд признал доказанным, что причинами деформаций является устройство шпунтового ограждения котлована жилого комплекса ООО «Прайм-Инвестмент», произведенное с нарушением технологий. Кроме того, произошло уплотнение грунтов под воздействием нагрузок дома, что отражается на состоянии грунтов соседнего бизнес-центра.

По ходатайству «Прайм-Инвестмент» была назначена строительная судебная экспертиза, которая подтвердила вину строителей «Собрания» и сумму ущерба. Расходы на проведение обследования пострадавшего здания и экспертизу возложены на ответчиков.

Суд отклонил довод ООО «Прайм-Инвестмент» о том, что оно не несет ответственности за причиненные повреждения, так как непосредственно не осуществляло работ на объекте, а лишь заказало их проведение.

По Гражданскому кодексу РФ (статья 1079 ГК РФ) лица, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающих (в том числе строительство), обязаны возместить вред, причиненный источником повышенной опасности, если не докажут, что вред возник вследствие непреодолимой силы или умысла потерпевшего.

НОВОСТИ

Премьер утвердил индексацию платы за наем жилых помещений. Премьер-министр РФ Дмитрий Медведев подписал постановление об утверждении правил установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования, говорится на сайте Правительства РФ.

«При установлении размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещения в наемном доме социального использования, в частности, учитываются расходы собственника жилого помещения на строительство или реконструкцию такого дома, на его капитальный и текущий ремонт, на аренду участка, на котором расположен дом, на уплату налогов и других обязательных платежей в связи с владением и предоставлением внаем жилых помещений», — говорится в постановлении.

При заключении договора найма указывается ежемесячная плата за наем жилого помещения в размере, равном произведению общей площади жилого помещения и размера платы за квадратный метр.

Размер платы, указанный в договоре найма, может изменяться наймодателем жилья в одностороннем порядке не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера платы исходя из индекса потребительских цен в субъекте РФ на основании данных Росстата.

Реконструкция Дома журналиста под особым контролем. Вице-губернатор Александр Говорунов ознакомился с ходом реконструкции Дома журналиста.

Представители подрядчика, производившего в здании комплекс противоаварийных мероприятий, подтвердили, что все работы, предусмотренные контрактом, выполнены в полном объеме.

«Усилен фундамент, проведены свайные, гидроизоляционные работы, — то есть здание полностью готово к тому, чтобы подрядчик, который будет заниматься реконструкцией и приспособлением здания к современному использованию, приступил к выполнению своей части работ», — сообщил Александр Говорунов. Вице-губернатор обратил особое внимание подрядчика на необходимость четко соблюдать предусмотренные контрактом сроки: «Я заранее предупреждаю, что этот объект находится на особом контроле, и в случае, если сроки проведения работ будут срывать по причине вашей нерасторопности, пощады не будет».

«Хочу особо подчеркнуть и заявить официально, вопреки периодически возникающим слухам о том, что после реконструкции это здание может быть отдано городом под какие-то другие нужды: это Дом журналиста, он исторически им был и таковым останется. И, когда строители завершат свои работы, возникнет вопрос, меня он интересует уже сейчас: что здесь должно происходить, чтобы Дом журналиста жил, дышал? Это вопрос уже к самим журналистам и к руководству Союза журналистов Санкт-Петербурга. Мне бы хотелось, чтобы здесь была молодежь, чтобы не забывали ветеранов. Здесь должна быть хорошая рабочая площадка», — сообщил Александр Говорунов.

«ПЕТЕРБУРГ ЖДЕТ ОТ СТРОИТЕЛЕЙ НОВЫХ ИДЕЙ»

В «Ленэкспо» прошел XII Съезд строителей Санкт-Петербурга. В нем приняли участие губернатор Георгий Полтавченко, вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян, президент Российского союза строителей Владимир Яковлев, руководители строительных организаций.

В докладе, посвященном состоянию строительного комплекса Санкт-Петербурга, губернатор представил итоги уходящего года в отрасли и определил перспективы дальнейшего развития.

ВЫСТУПЛЕНИЕ ГУБЕРНАТОРА Г. С. ПОЛТАВЧЕНКО:

Добрый день, уважаемые коллеги, гости и участники Съезда!

По сложившейся традиции вы одними из первых в Петербурге подводите итоги работы за год и обсуждаете перспективы развития своей отрасли. Сегодня, в сложной геополитической и экономической обстановке, такой разговор особенно важен. Потому что от устойчивости и эффективности строительного комплекса города напрямую зависят не только работа транспорта, энергетики и всех социальных отраслей, не только развитие Петербурга в соответствии со Стратегией-2030, а еще и выполнение новых задач, поставленных президентом России.

Все наши планы по опережающему вводу промышленных мощностей, по созданию и внедрению новых технологий, по импортозамещению, по развитию сети образовательных учреждений и безбарьерной среды – все они в конечном счете ложатся на ваши плечи. Становятся частью ваших планов, технических заданий, проектных и рабочих документов.

Экономисты могут спорить, может или не может строительная индустрия служить драйвером роста экономики. Мы в Петербурге знаем ответ на этот вопрос. Если наш валовой региональный продукт в 2014 году все-таки покажет рост на уровне 2%, как предполагает уточненный социально-экономический прогноз, то именно вы, строители, будете одними из тех, кому город скажет за это «Спасибо».

Весь год результаты вашего труда давали повод для оптимизма. По данным Петростата, с января по октябрь объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 102,2%. Если в прошлом году в Петербурге было введено 2 млн 583 тыс. кв. м жилья, то сейчас уже сдано 2 млн 616 тыс. кв. м. Контрольный показатель Минстроя России – 2 млн 500 тыс. кв. м – перевыполнен. Но год еще не закончился. Мы надеемся с вашей помощью взять планку на уровне 3 млн кв. м жилья и установить рекорд за последние 5 лет.

Хотел бы отметить и возрастающие темпы строительства объектов промышленного и общегражданского назначения. По итогам года завершено строительство объектов общегражданского строительства общей площадью 2,37 млн кв. м. Это не только весомые налоговые поступления в казну города, но и принципиально важные для горожан новые рабочие места.

Таким образом, общая площадь построенных жилых и общегражданских объектов в Петербурге уже превысила 4,7 млн кв. м, что позволило привлечь в основные фонды города более 200 млрд рублей. А если учесть синергетический эффект, который создает любое новое строительство и реконструкция, то ваша отрасль, по мнению экспертов, в уходящем году привлекла в городское хозяйство более 350 млрд рублей.

Было бы замечательно, если бы строительный комплекс Петербурга смог и в дальнейшем поддерживать такие темпы, несмотря на складывающуюся экономическую ситуацию. Все вы, как



говорится, тертые калачи, и кризисом вас не напугаешь. Кто-то переживает трудные времена даже не в третий, а в четвертый раз, считая распад Советского Союза. Плюс в уходящем году в вашу отрасль хлынули весьма значительные, назовем их так, «народные инвестиции». Опасаясь за сохранность своих рублевых сбережений, многие граждане принесли их именно к вам. И в этой связи у меня к вам есть большая просьба.

Я понимаю, что в условиях инфляции, когда дорожает все вокруг, трудно сохранить высокую рентабельность строительного бизнеса. Поскольку сейчас стали недоступны еще и многие кредитные инструменты, кому-то из вас, возможно, придется нелегко. В такой ситуации, я считаю, лучше будет сразу прийти к нам и рассказать о возникших сложностях. Попробуем вместе найти выход. Сегодня ситуация на строительном рынке стабильная. А вот на завтра наша с вами общая и главная задача – не допустить появления в Петербурге новых обманутых дольщиков. Тем более что в уходящем году общими усилиями мы добились определенных успехов в решении проблемы.

Хочу напомнить, что Петербург начал год на отнюдь не почетном третьем месте в России по этому показателю. Но, как вы помните, у нас были приняты необходимые нормативные документы, обеспечивающие защиту граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Также мы наладили систему плановых и внеплановых проверок, сопровождения строительства всех объектов. В итоге за 2014 г. введено 16 «проблемных» объектов общей площадью 286 тыс. кв. м жилых помещений, или 4103 квартиры. Напомню, что год назад на вашем Съезде я докладывал о 8 домах общей площадью 114 тыс. кв. м.

Считаю необходимым, чтобы Комитет по строительству и впредь считал это направление одним из главных. До 2017 года проблема обманутых дольщиков в Санкт-Петербурге должна быть решена в обязательном порядке. И допустить появления новых, как я уже сказал, мы с вами не имеем права. Надеюсь на вашу порядочность и понимание.

Для Петербурга бюджетное строительство жилья – это огромный резерв. Как в плане экономии бюджетных средств, так и в плане пополнения жилищного фонда для обеспечения очередников. Поэтому уже в обозримой перспективе город будет отдавать предпочтение не закупке, а строительству бюджетного жилья. В 2014 году

мы изъяли из оборота 23 участка на застроенных территориях и добавили к ним еще 11 участков на территориях нового строительства. Таким образом сформирован резерв для строительства примерно 3 млн 400 тыс. кв. м бюджетного жилья.

Конечно, у кого-то мы эти участки буквально перехватили. Но городу они тоже интересны. Потому что, если не тянуть инженерные сети, квадратный метр всегда обходится дешевле. Так что эта земля не пойдет на торги. Она останется в казне. Мы рассчитываем начать на ней строительство в 2016 году и вводить в эксплуатацию, начиная с 2017-го, от 200 до 500 тыс. кв. м бюджетного жилья в год, в зависимости от возможностей городского бюджета.

Несмотря на такое серьезное резервирование, город в 2014 году активизировал торги в отношении земельных участков для целей жилищного строительства. Уже продано два земельных участка под жилье в границах территории квартала 24–27 района Полустрово в Калининском районе. Также нами согласованы условия проведения торгов в отношении 4 земельных участков в Невском и Колпинском районах. Общая площадь квартир составляет порядка 100 тыс. кв. м. Причем в Невском районе победитель торгов должен будет построить и передать в собственность города детское дошкольное учреждение на 220 мест. Кроме того, город подготовил проведение торгов для размещения жилья еще на 12 земельных участках с общей площадью квартир порядка 400 тыс. кв. м.

Торги по земельным участкам проводятся и в целях строительства промышленных и общегражданских объектов. В этом году продано 11 земельных участков для размещения объектов нежилого назначения. Согласованы условия проведения торгов в отношении 4 земельных участков, и проходят согласования еще 19 участков общей площадью более 380 тыс. кв. м.

Хочу обратить внимание инвесторов. Все указанные земельные участки – как для размещения объектов жилого, так и общегражданского назначения, – будут выставлены на торги в ближайшее время. Также хочу отметить, что инвестиционный процесс предоставления городских участков в 2015 году претерпит некоторые изменения. Региональное законодательство будет корректироваться в соответствии с новыми нормами Земельного кодекса.

Как вы знаете, в городе состоялись публичные слушания по изменениям в действующий Генплан, в ходе которых поступило порядка 1650 предложений от застройщиков, исполнительных органов государственной власти и горожан. Проект изменений обсуждался во всех районах города. Комиссия по Генплану в соответствии с утвержденным регламентом рассмотрит все предложения и вынесет на утверждение Правительства в марте 2015 года.

Что же касается принятия нового Генерального плана, соответствующего городской Стратегии-2030, то наиболее реальным сроком начала его действия является 2018 год.

В уходящем году состоялись еще два законодательных решения, критически важных для нашего города. Первое – это изменение в 820-й Закон Санкт-Петербурга. С их помощью мы детализировали требования по сохранению историко-культурной среды Петербурга, определив предмет охраны исторического поселения

и подробные «квартальные» режимы использования территорий. Второй закон – это Закон о региональных нормативах градостроительного проектирования. Он установил минимальные показатели обеспечения горожан социальными, культурными и коммунально-бытовыми объектами, инженерной и транспортной инфраструктурой. Это очень важный шаг по достижению индикаторов качества жизни, включенных в Стратегию-2030.

Вместе с тем надо понимать, что на части территории Санкт-Петербурга новые региональные нормы градостроительного проектирования применять нельзя. Я говорю об историческом центре. Как вы знаете, этот вопрос возник на последнем заседании общественного Совета по сохранению и развитию исторического центра. И мы договорились на примере какого-то одного квартала экспериментальным путем попробовать выработать и планировочные, и проектировочные нормативы. В дальнейшем, я считаю, для исторического центра Петербурга должны быть выработаны отдельные РНГП с участием Комитета по экономическому развитию и стратегическому планированию, который курирует соответствующую программу.

Давайте договоримся, что исторический центр Петербурга – не та территория, где нам стоит торопиться. Основой градостроительных преобразований должно стать бережное отношение к исторической застройке, ее максимальное сохранение в процессе ремонта, приспособления под современное использование или реконструкции аварийных домов.

На сегодняшний день документация по планировке территории – это реальный инструмент, который позволяет регулировать гармоничное развитие городской среды. К сожалению, у нас немногие проекты проходят юридическую экспертизу перед выходом на Правительство. И проблема заключается отнюдь не в административных барьерах, а в необходимости соблюдения баланса интересов собственника, инвестора и города. Чтобы все понимали основы и принципы этого баланса, Марат Мелсович (Оганесян), я прошу вас собрать всех разработчиков проектов планировок, владельцев земельных участков и в деталях разъяснить им позицию города.

Сегодня в строительстве социальных объектов задействовано ориентировочно 56 застройщиков Санкт-Петербурга по 264 объектам с перспективой до 2023 года. К безвозмездной передаче в собственность города планируется 159 объектов. Всего в 2014 году за счет инвесторов уже введено в эксплуатацию 5 школ и 9 детских дошкольных учреждений на 3750 и 1580 мест соответственно.

Еще один успешно применяемый механизм взаимодействия города и инвестора – это государственно-частное партнерство. Сегодня в Петербурге реализуются и готовятся к реализации более десяти проектов на основе ГЧП. Среди них – развитие аэропорта Пулково, строительство центрального участка Западного скоростного диаметра, а также новые школы и детские сады. Надеюсь, что в следующем году все начатые проекты ГЧП будут успешно продолжены, а задуманные начнут воплощаться в жизнь.

403-е постановление Правительства Российской Федерации установило исчерпывающий перечень процедур в сфере жилищного строительства. Город сейчас ведет анализ и формирует перечень ад-

министративных процедур применительно к Санкт-Петербургу. Рабочая группа по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства совместно с представителями бизнес-сообщества подготовила предложения по сокращению количества административных процедур. Чтобы их реализовать, готовятся соответствующие поручения органам власти.

Поскольку 70 из 134 действующих административных процедур относятся к инженерно-энергетическому комплексу, я прошу до конца года организовать расширенное заседание Рабочей группы с участием представителей сетевых компаний. Предлагаю всем желающим включиться в этот процесс и еще раз подумать, как оптимизировать процедуры подключения потребителей к инженерным сетям.

Обстоятельный разговор с застройщиками сегодня нужен и по программе развития застроенных территорий, или программе Реновации. Ее масштаб – колоссальный даже для нашего мегаполиса. 23 территории, 3,5 млн кв. м ветхого фонда, которые предстоит заменить на 8,5 млн кв. м нового фонда. При этом обеспечивается вся социальная инфраструктура и создаются новые коммуникации. Это сравнимо со строительством целого города. Поэтому я считаю, что в органах власти этот процесс должны сопровождать не начальник отдела и два специалиста, а соизмеримое количество сотрудников. Жду предложений по этому вопросу.

К настоящему моменту на 6 территориях ведется строительство 10 новых жилых домов для переселения жителей первых очередей расселения. Первые 4 дома уже введены в эксплуатацию. Вместе с тем к программе появилось немало вопросов. Давайте еще раз вместе обсудим ситуацию со всех сторон и решим все споры в соответствии со здравым смыслом и долгосрочными интересами города и его жителей. Уверен, что Реновация должна продолжаться, так как многим петербуржцам она дает надежду на улучшение качества жизни. Подчас – единственную надежду. И вопросов, связанных с уменьшением общественного пространства, не должно возникать.

Основным источником развития инфраструктуры Петербурга был, есть и будет городской и федеральный бюджет. Вы знаете, что еще в прошлом году при планировании трехлетнего бюджета города мы присвоили наивысший приоритет строительству метро. Сегодня продолжают работы по строительству Фрунзенского радиуса, Красносельско-Калининской линии, Невско-Василеостровской и Лактинско-Правобережной линии. Пользуясь случаем, хочу поблагодарить федеральный центр за решение направить 14 млрд на развитие петербургского метрополитена. Это позволит нам сохранить высокие темпы работ и выполнить в срок все задачи по подготовке метро к чемпионату мира по футболу 2018 года.

Уважаемые делегаты!

По большому счету профессиональные задачи строительного комплекса остаются неизменными. Это повышение качества работ, внедрение новых и ресурсосберегающих технологий, вовлечение в оборот инженерно-подготовленных земельных участков под застройку, повышение качества проектной документации, сокращение сроков прохождения согласований в органах государственной власти.



ЭФФЕКТИВНЫЙ ДИАЛОГ СТРОИТЕЛЕЙ И ВЛАСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА БУДЕТ ПРОДОЛЖЕН В НАСТУПАЮЩЕМ, НЕПРОСТОМ ДЛЯ ОТРАСЛИ ГОДУ

Во все времена, когда общество оказывается в сложной ситуации, оно объединяется для того, чтобы сообща противостоять трудностям. В 2002 г., когда в структуре управления строительным комплексом нашей страны произошли кардинальные изменения, строители Санкт-Петербурга объединились в Союз строительных объединений и организаций.

С созданием Союза строители Северной столицы получили возможность

прямого диалога с правительством и возможность влияния на решения, принимаемые городом в отношении инвестиционно-строительного комплекса. В результате в Петербурге удалось создать один из наиболее устойчиво развивающихся строительных комплексов в стране.

Также вместе профессиональное сообщество Санкт-Петербурга прошло непростой путь становления саморегулирования в строительстве.

По инициативе Союза при Правительстве Санкт-Петербурга был создан Общественный совет по координации деятельности СРО в сфере строительства. Благодаря появлению площадки, где обсуждались важнейшие вопросы функционирования новой системы взаимоотношений и принимались решения с учетом интересов каждого представителя отрасли, эта реформа у нас прошла сравнительно безболезненно.

В более мягкие для отрасли пери-

оды Союз строительных объединений и организаций продолжал вести работу в интересах отрасли, подтверждая свою состоятельность и жизнеспособность.

Сегодня снова наступили непростые времена. Сложная политическая обстановка, экономические санкции в отношении России, неустойчивый курс национальной валюты – все это способно оказать негативное воздействие на развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга, а следовательно, и всей экономики нашего города. Непросто будет и строителям, и городскому правительству, связанными общими задачами по развитию отрасли и увеличению объемов строительства.

В этой ситуации Союз призван стать профильным общественным центром преодоления отраслевых проблем. «Союз строительных объединений и организаций – сбалансированная организация, ее практический опыт непременно будет полезен строительному сообществу и в период нынешнего кризиса», – считает почетный президент Союза, генеральный директор, председатель Правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров.

В течение десяти лет своей работы, и в том числе на протяжении уходящего года, Союз накопил солидный опыт коллегиального решения актуальных проблем, создал прочную основу для такой работы. Подписано соглашение о взаимодействии с Российским Союзом строителей – авторитетной профильной общественной структурой страны. Союз договорился о сотрудничестве в области строительства с рядом регионов – Республикой Карелия, Республикой Коми и многими другими. Планируется обновление соглашения о совместной работе с самым близким соседом – Ленинградской областью.

В рамках развития международных

строительных отношений подписано соглашение о сотрудничестве с Союзом строительной промышленности Финляндии. «Очень важно, что мы подписываем это соглашение в условиях непростой политической ситуации в Европе. Строители всегда были прагматичными людьми, поэтому мы хотим идти навстречу друг другу. Нам нужно работать и строить. Сегодняшнее соглашение символизирует этот прагматичный подход», – подчеркнул на церемонии подписания соглашения исполнительный директор финского Союза Тармо Пипатти.

Подписано соглашение с «Обществом взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» и другими организациями.

В будущем Союз планирует расширить партнерские связи для расширения круга возможностей предприятий и организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга и защиты его интересов.

Уходящий год оказался нестабильным и для системы саморегулирования в строительстве. В наступающем году Санкт-Петербург будет работать в этой сфере более активно. 2 декабря губернатором подписано постановление «Об Общественном совете по координации деятельности СРО в сфере строительства» – обновлены руководство и состав совета. Первое заседание совета в новом формате пройдет уже в первом квартале будущего года.

Правительство Санкт-Петербурга обещает строителям поддержку в непростое время. «Мы поддерживаем строителей как наших надежных партнеров. Традицию выстраивания взаимоотношений власти и бизнеса в формате диалога необходимо продолжать», – считает вице-губернатор Санкт-Петербурга, президент Союза строительных объединений и организаций Марат Оганесян.

ВЫСТАВКА

ИТОГИ 2014 ГОДА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СТРОИТЕЛЬСТВА

«Экспо Сфера» 12 декабря провела итоговую встречу, подводящую итоги 2014 г. в сфере недвижимости и строительства.

Александр Пудиков, директор выставки «Строим Дом», выступил со вступительным словом и вкратце рассказал о развитии проектов «Экспо Сферы» в 2014 г. «Экспо Сфера» продолжает объединять три направления: недвижимость, строительство, туризм. Компании-партнеры делятся на две ассоциации: Гильдия Строителей и Загородный Клуб. Ведущий проект «Экспо Сферы» – выставка «Строим Дом» – показала в уходящем году качественный и количественный рост. Успешно прошел год и для B2B отдела, реализована серия семинаров и конференций.

Выставки недвижимости «Магазин Квартир», проходящие в разных районах Санкт-Петербурга, положительно зарекомендовали себя у жителей города. И от выставки к выставке привлекают все большее количество посетителей. Региональный проект «Экспо Сферы» – выставка «Петербургская Ассамблея», пилотное мероприятие было проведено в г. Ханты-Мансийске. В 2015 г. планируются выставки в городах Тюмень и Сургут. В сфере туризма компания получила новый шанс на развитие в рамках сотрудничества с Крымским регионом и в частности с олимпийскими объектами в г. Сочи.

Наталья Немченко, генеральный директор компании Branch Marketing,

рассказала о проекте новой онлайн-выставки, над которой сейчас работает совместно с отделом недвижимости «Экспо Сферы». Онлайн-выставка, как новый инструмент выхода на новые рынки, как возможность расширения возможностей традиционных выставок по недвижимости.

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», выступила с темой «Аналитика рынка недвижимости. Итоги года». Пригородная территория активно развивалась в 2014 г. и составила 30% от объема спроса на рынке недвижимости. Покупатель сравнивает, выбирает и не обозначает сильного различия между городом и загородом. Свыше 5 млн кв. м выведено на рынок в 2014 г. Что касается цен, шел планомерный рост, средняя цена за квадратный метр

составила 100 тыс. рублей. В пригороде ситуация стабилизировалась, в предыдущие годы цена в пригороде росла более значительно.

Пиковые периоды спроса в 2014 г. пришлось на первый квартал и на ноябрь-декабрь. Покупки совершаются с целью сбережения денег, покупки совершаются раньше, чем запланировано, или когда вообще не планировались. Безусловно, 2014 год – это пик спроса. Пять лет наблюдался подъем, и цикл пройден, в дальнейшем ожидается стабилизация. В том числе и из-за ограниченной по ипотеке. Количество ипотечных сделок достигло пиковой доли. Много факторов для изменений за последние годы: работа по 214-ФЗ, страхование рисков. Возможно, в 2015 г. будут меняться стартовые цены. В высококонкурентной зоне рост стоимости всех типов

квартир будет незначительным. Если брать 2009 г., то тогда 12–15% составило падение городского рынка и около 10% падение загородного рынка. В текущей ситуации хорошо, если деньги сохраним, но точно не приумножим.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», подвела итоги года недвижимости в Санкт-Петербурге и области. АН «Итака» в 2014 г. выступает деловым партнером выставок шаговой доступности «Магазин Квартир». АН «Итака» работает на первичном и на вторичном рынке недвижимости. В 2014 г. пик спроса пришелся на первый квартал, четвертый квартал показал на 20% выше среднерыночного уровня. Рынок загородной недвижимости сменил вектор развития. Сейчас объекты за городом покупаются лучше, чем летом. Совершаются дорогие покупки, большие коттеджи, например. Продать сейчас квартиру – значит решать, как спасать полученные деньги. Как правило, после продажи квартиры на вторичном рынке человек идет покупать квартиру на первичном.

На встрече были озвучены даты проведения основных мероприятий «Экспо Сферы» на 2015 г. Встреча имела благотворительную составляющую, дирекция «Экспо Сферы» подготовила для участников встречи подарки от проекта

«Помогать легко» фонда AdVita. В рамках предновогодней акции на встрече 12 декабря собирали подарки к Новому году для детей и пожилых людей, которые нуждаются в помощи. Благодарим компании, поддержавшие акцию, особенно Россельхозбанк и «Дача Лэнд».

**ДИРЕКЦИЯ ВЫСТАВОЧНОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ:
(812) 600-92-92/62, EXPOSFERA.SPB.RU**

ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
EXPO СФЕРА
www.exposfera.spb.ru

ВЫСТАВКА

**МАГАЗИН
ДОСТУПНЫХ
КВАРТИР**

**БЛИЖАЙШИЕ
МЕРОПРИЯТИЯ
«ЭКСПО СФЕРЫ» В 2015 Г.:**

28 ФЕВРАЛЯ: Выставка «Магазин Квартир», ТРЦ «Радуга», Московский р-н

21 МАРТА: Выставка «Магазин Квартир», ТРК «Атмосфера», Приморский р-н

11–12 АПРЕЛЯ: Выставка «Строим Дом», СК «Юбилейный»

25 АПРЕЛЯ: Выставка «Магазин Квартир», ТРЦ «ИЮНЬ», Красногвардейский р-н



GOV.SPB.RU

ДОГОВОР

Губернатор Георгий Полтавченко и председатель правления ОАО «Газпром» Алексей Миллер подписали договор о сотрудничестве между Санкт-Петербургом и компанией «Газпром» в 2015 году.

в Петербурге Кто строит

22 декабря 2014 г. № 50 (229)
Издается с апреля 2011 года.

Выходит еженедельно по понедельникам.

Учредитель: ООО «Единый строительный портал»

Адрес редакции и издателя: Россия, 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 68, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostruit.ru, интернет-портал: ktostruit.ru

Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostruit.ru

Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostruit.ru

Выпускающий редактор: Наталья Соколова

Над номером работали: Елена Чиркова, Раиса Гапоненкова, Екатерина Сухих, Светлана Лянгасова, Анна Дурова

Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru

Рисунки: cartoonbank.ru

Технический отдел: Петр Эрлеман

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

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

Коммерческий отдел: Елена Микурова, e-mail: elena.mik@ktostruit.ru, Андрей Павлов, Ольга Малий, Дарья Шайдакова

Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535

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

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

Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-7966

Свободная цена

Подписано в печать по графику и фактически 19.12.2014 в 23:00

Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз». 199178, Санкт-Петербург, В.О., 17-я линия, д. 60, лит. А, помещение 4Н

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», «Бизнес-интервью», «Конкурс», «Образование», «Персона», «Блицинтервью», «Эксперимент», публикуются на коммерческой основе.

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

© Кто строит в Петербурге, 2014

16+



ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

- негосударственная экспертиза проектной документации в полном объеме или отдельных разделов, а также результатов инженерных изысканий;
- проверка сметной стоимости проектов;
- бесплатные консультации;
- индивидуальная стоимость и сокращенные сроки проведения экспертизы;
- высококвалифицированные эксперты;
- экспертиза объектов, предполагаемых к строительству на всей территории РФ;
- уникальная услуга – выдача разрешения на строительство вместе с заключением экспертизы в режиме единого окна.

Свидетельство об аккредитации № 47-3-5-086-10 выдано Минрегионом РФ 13.10.2010

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1/3, 5 подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@spbexp.ru

www.spbexp.ru



РЕКЛАМА