



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



Питер
не нуждается
в торговых центрах?

СТР.
6



«Непотопляемая»
элита

СТР.
8



Карта
инвестиционных
сокровищ

СТР.
11



Изменения
на кадастровом рынке:
взгляд изнутри

СТР.
12



CORPORATECOMPLIANCEINSIGHTS.COM

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА НОВЫЙ ЛАД: СЛОЖНО, НО ЗАКОННО

Мария Мельникова

Вступивший в силу 1 января 2017 года пакет поправок к 214-ФЗ значительно ужесточил требования к проектной документации, объем которой вырос почти в 40 раз. Застройщики хотя и недовольны, но находят положительные стороны в сложившейся ситуации. Наиболее пессимистичные бизнесмены полагают, что в Петербурге давно существует тренд на сокращение объемов строительства.

СТР. 4

ДАЙДЖЕСТ

ПОНЕДЕЛЬНИК 6 МАРТА

СДЕЛКА



Отель Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg выставлен на продажу. Об этом заявил Андрей Якунин, руководитель компании VIUM, которая владеет активом. По его словам, по оптимистическим оценкам, цена гостиницы может достигнуть 400 млн долларов. Компания ведет переговоры о продаже отеля с двумя интеграторами. VIUM реконструировала особняк князя Лобанова-Ростовского на Вознесенском проспекте, 1, в Санкт-Петербурге под отель класса «5 звезд» Four Seasons. Открытие гостиницы состоялось 4 июля 2013 года. Общие инвестиции в проект превысили 200 млн долларов.

ТЕНДЕР

25 млн Р

выплатит Комитет по культуре Ленинградской области победителю конкурса на право проведения историко-культурной экспертизы объектов культурного наследия. Заявки на участие принимаются до 21 марта, итоги будут подведены 4 апреля. Работы необходимо завершить до 1 сентября 2017 года. Экспертизу нужно провести на 148 объектах, в числе которых Летний театр на Интендантской горе и комплекс городской усадьбы Эрикссона в Выборге, комплекс Тихвинской водной системы в поселке Ефимовский, церковь Казанской иконы Божией Матери в Сусанино и т.д. По итогам работ будет составлен перечень объектов с полными данными: наименование, дата строительства, даты изменений, а также данные о границах охраны объекта и режимах разрешенного использования.

ТОРГИ

СПб ГКУ «Фонд капитального строительства и реконструкции» объявил конкурс на строительство детского сада в Приморском районе Петербурга. Начальная стоимость госконтракта составляет 268 млн рублей. Проект будущего сада на 140 мест разработан в ООО «Архсервис». Он предусматривает строительство здания общей площадью 4,7 тыс. кв. м с бассейном, медицинским блоком, помещениями для развивающих детских кружков. Детсад будет построен на участке площадью 0,5 га на Суздальском шоссе, 15. Завершить строительство победитель тендера должен будет до 15 декабря 2019 года. Заявки на участие в конкурсе принимаются до 21 марта. Результаты станут известны 30 марта.

ВТОРНИК 7 МАРТА

ДОЛЬЩИКИ

Завершено строительство еще одного дома «СУ-155» в Каменке, сообщает банк «Российский капитал», который финансирует достройку объектов обанкротившейся компании. Как сообщили в банке, получено заключение о соответствии требованиям технических регламентов и проектной документации на жилой дом по адресу: район Каменка, квартал 78А, корп. 7. Следующим этапом будет получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию. После него квартиры смогут получить 735 участников долевого строительства. Напомним, всего в городе СК «РосСтрой» (входит в ГК «СУ-155») не завершила возведение 9 жилых домов, 2 из которых были введены в эксплуатацию в 2016 году.

ПРЕЦЕДЕНТ



Ассоциация строителей России обратилась к заместителям председателя Правительства РФ Дмитрию Козаку и Сергею Приходько с просьбой разобраться в правовом статусе приказов Минстроя в области ценообразования и сметного нормирования. Как отмечается в обращении, речь идет о 15 приказах, принятых с 20 декабря 2016 года по 9 февраля 2017 года. Указанные приказы подписаны заместителем министра строительства и ЖКХ Хамитом Мавляировым, но в части документов даже не указана его должность. Ассоциация напоминает, что нормативные правовые акты, к которым и относятся эти приказы, вправе подписывать только глава министерства. А г-н Мавляиров не был даже временно исполняющим обязанности министра. «Ассоциация строителей России усматривает признаки нарушения порядка принятия нормативных правовых актов в области ценообразования и сметного нормирования в строительстве со стороны министерства», — говорится в обращении.

ДОСТРОЙКА

Жилой дом на углу 24-й линии В.О. и Среднего пр. планируется ввести в эксплуатацию к лету 2018 года. Реализацией проекта займется казахстанский девелопер «Базис-А». Разрешение на строительство жилого дома на участке 0,8 га в этой локации в мае 2016 года получило ООО «Днепропетровская 7». К работам компания так и не приступила. А в январе 2017 года разрешение было переоформлено на ООО «Нью хаус», принадлежащее «Базис-А».

СРЕДА 8 МАРТА

ПЕРЕСТАНОВКИ

Экс-вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров покинет совет директоров «Группы ЛСР», председателем которого он сейчас является. На состоявшемся заседании совета был утвержден следующий список кандидатов для голосования по выборам в новый состав совета, выдвинутый акционером ПАО Андреем Молчановым: Дмитрий Гончаров, Василий Кострица, Алексей Махнев (независимый директор), Андрей Молчанов, Виталий Подольский (независимый директор), Александр Присяжнюк (независимый директор), Елена Туманова, Ольга Шейкина, Евгений Яцышин. Александр Иванович Вахмистров в 2003–2010 годах был вице-губернатором Санкт-Петербурга, курирующим вопросы строительства. В 2010–2015 годах – генеральный директор, председатель правления «Группы ЛСР»; с мая 2015 года – первый заместитель генерального директора холдинга, с апреля 2016 года – председатель совета директоров.

ЭКСПАНСИЯ

ГК «РосСтройИнвест» купила участки в Москве. Сделка по покупке у группы «Гута» участка на 0,6 га на Звенигородском шоссе, 11, в центре Москвы была закрыта в марте. По оценке экспертов, цена могла составлять 0,7–1 млрд рублей. На этой территории планируется возвести элитный жилой комплекс высотой 75 м и площадью 18 тыс. кв. м за 5 млрд рублей. Актив приобретен со всей разрешительной документацией, поэтому девелопер сможет начать строительство уже в III квартале 2017 года и завершит работы в 2020 году. В дальнейшем компания намерена построить в столице жилой дом бизнес-класса.

ЗАКОНОПРОЕКТ

Минстрой РФ разработал законопроект, упрощающий процедуру изъятия жилья в госсобственность. Предлагается отменить обязательное нотариальное удостоверение соглашений об изъятии жилья, находящегося в долевой собственности, в государственную или муниципальную собственность. Это коснется прежде всего помещений, находящихся в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Документ вынесен на общественное обсуждение. По мнению чиновников, новация позволит сократить бюджетные расходы на возмещение убытков при изъятии жилых помещений. Принятие законопроекта освободит граждан от расходов на оформление нотариальной доверенности.

ЧЕТВЕРГ 9 МАРТА

АРЕНДА

4,5 млрд Р

заплатил Газпром компании Fort Group за аренду бизнес-центра Fort Tower, введенного в эксплуатацию в конце 2016 года. Срок действия контракта – до февраля 2024 года. Газпром займет почти весь объект: 29,16 тыс. кв. м из общего объема арендопригодных площадей 30,84 тыс. кв. м. Оставшиеся помещения займут арендаторы сегмента сопутствующего ретейла и услуг. В бизнес-центре разместятся «дочки» Газпрома. Переезд состоится после завершения всех работ по подготовке помещения по схеме built-to-suit, предполагающей отделку офисов «под ключ».

ТОП-10

Санкт-Петербург вошел в топ-10 экологически чистых регионов РФ по оценке общероссийской общественной организации «Зеленый патруль». Город занял в рейтинге девятую позицию. На первом месте – Тамбовская область. Далее: Республика Алтай, Алтайский край, Чувашия, Москва, Ульяновская область, Белгородская область, Чукотский АО, Санкт-Петербург и Тюменская область. «Экологический рейтинг Санкт-Петербурга неуклонно рос последние годы. Наиболее значимым событием мы считаем то, что с запуском Западного скоростного диаметра во многих частях Северной столицы заметно уменьшились автомобильные пробки, а значит, и количество выхлопных газов», — отмечает директор природоохранной программ «Зеленого патруля» Роман Пукалов. Ленинградская область, напротив, вошла в десятку худших областей с точки зрения экологии.

ФИНАНСЫ

На 10 млрд Р

вырастут расходные статьи бюджета Ленобласти. Деньги будут направлены на строительство и дорожную инфраструктуру. Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предложил увеличить финансирование приоритетных проектов в 2017 году и внести в бюджет региона корректировки. Председатель Комитета финансов Роман Марков говорит, что часть этих средств будет направлена на социальную-культурную сферу, поддержку аграриев и развитие жилищно-коммунального хозяйства региона, а большая часть денег пойдет на строительство и дорожное хозяйство. Согласно предложенным корректировкам, доходная часть бюджета также увеличится, но только на 3,2 млрд рублей. Дефицит останется на прежнем уровне, и его регион полностью покроет за счет собственных средств.

ПЯТНИЦА 10 МАРТА

ИНВЕСТИЦИИ

АО «Агрофирма «Выборжец» планирует построить на территории 11 га тепличные комплексы площадью 5 га. Они будут включать энергоцентр и теплицы. Инвестиции в проект составят не менее 2,2 млрд рублей. На модернизацию производства компания привлекла кредитные средства Сбербанка. Запуск нового производства запланирован на конец 2017 года.

СКАНДАЛ

16 млн Р

украдено при строительстве дороги к следственному изолятору «Кресты-2». Петербургские следователи возбудили уголовное дело о мошенничестве (ч. 4 ст. 159 УК). Речь идет о госконтракте, заключенном УФСИН России по СПб и Ленобласти с ФГУП «Управление строительства по СЗФО». В сентябре прошлого года заказчик перечислил подрядчику аванс – 4,75 млн рублей. В декабре неустановленные лица представили в адрес заказчика акты о якобы выполненных работах по контракту в полном объеме на сумму более 11,1 млн рублей. Заказчик перевел и указанные денежные средства. Всего неустановленные лица похитили не менее 12,2 млн рублей – три четверти перечисленных средств. Следствие устанавливает все обстоятельства преступления и причастных к нему лиц.

ВЛАСТЬ

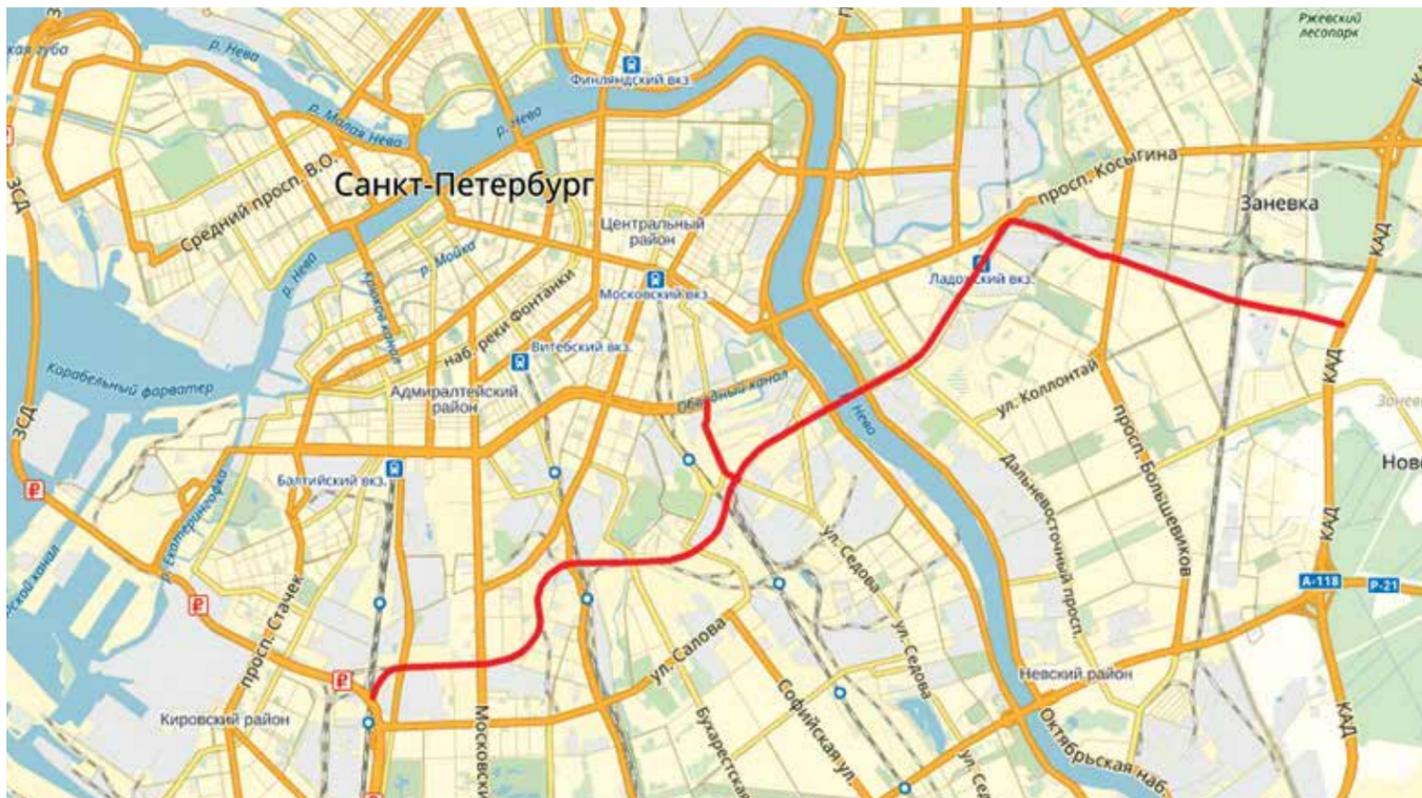
2017 год должен стать для Петербурга переломным в вопросах борьбы с проблемными объектами. Об этом заявил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин. «Нам предстоит в течение 2017 года кардинально переломить ситуацию с долгостроями, на которые были привлечены средства дольщиков. Решить эту проблему для Петербурга», — заявил чиновник. Также г-н Албин отметил, что власти, опираясь на законодательную базу и жесткий мониторинг положения дел на стройплощадках, должны упреждать появление новых проблемных объектов. «В ближайшей перспективе – ввод двух домов ЖК «Ленинский парк», одного из корпусов ЖК «Новая Скандинавия». Предстоящий строительный сезон будет максимально использован для завершения долгостроев», — добавил чиновник. Напомним, ЖК «Ленинский парк» — один из трех проектов группы компаний «Город» на юге Петербурга, которые перестали строиться в 2013 году. Сегодня все три ЖК завершает компания «Проммолит». Строительство ЖК «Новая Скандинавия» началось в 1998 году, а в 2015-м официально попал в реестр проблемных объектов. На объекте сменилось несколько застройщиков. С июля 2016 года генподрядчиком проекта является ООО ИСК «НКС».

ПРОБЛЕМА

ПЕТЕРБУРЖЦЫ СТРАДАЮТ ВСД

Елена Чиркова

Проект трассировки платной дороги стал острой проблемой горожан. 6 марта Смольный объявил конкурс на проектирование двух участков Восточного скоростного диаметра — платной магистрали, которая пройдет от ЗСД в районе станции Броневая до кольцевой дороги в Заневке. Разработку проектов оценили в 38,4 и 38,086 млн рублей. При этом вариант трассировки ВСД на общественных слушаниях вызвал крайне негативную реакцию, и петербуржцы потребовали изменить путь следования трассы. Найдут ли их предложения отражение в новом Генплане — большой вопрос.



Целую неделю в Петербурге проходили общественные слушания по проектам изменений Генплана города. Изменения стали необходимы в связи с реализацией двух крупнейших стратегических проектов — строительства Восточного скоростного диаметра и трассы для аэроэкспресса в Пулково.

Главной темой общественных слушаний стал проект строительства Восточного скоростного диаметра. Изначально план трассировки будущей скоростной магистрали предполагал, что она пройдет по территории исправительной колонии № 7 на улице Латышских Стрелков, которую к моменту строительства собирались вывезти за пределы города. Как рассказала специалист НИПЦ Генплана Анна Средина, из-за финансовых проблем ФСИН перенос колонии стал невозможным. При этом режимное учреждение обещали перевезти еще в 2011 году — тог-

да на эти нужды требовалось около 5 млрд рублей.

В итоге город решил перенести сам ВСД. Теперь 15-километровая скоростная трасса начинается на Зольной улице, сворачивает на Ворошилова, где проходит чуть более чем в 100 метрах от 15 домов жилого комплекса «Ладужский парк», где в общей сложности проживает порядка 15 тысяч человек, а неподалеку уже есть железная дорога, асфальтобетонный завод и ЛЭП. Потом ВСД проходит по Хасанской улице, тоже вблизи жилых домов, и выходит на улицу Коллонтай.

Жители кварталов, попавших в зону проектирования и строительства ВСД, разумеется, не в восторге. Они предложили КРТИ собственное видение трассировки будущей магистрали: повернуть дорогу от Ладужского вокзала на север, в сторону развязки Индустриального и Шафировского проспектов, и пустить

ее по промзоне. Начальник отдела Генерального плана Управления градостроительной политики КГА Александр Мюльберг отметил, что в таком варианте есть здравый смысл, и пообещал, что комиссия по внесению изменений в Генплан его обязательно рассмотрит.

Однако Смольный, очевидно, решил не ждать полгода до принятия Генплана в новой редакции и объявил конкурс на проектирование магистрали в последний день подачи предложений о корректировке документа. Условия конкурса размещены на официальном сайте госзакупок. По условиям разработка проекта будет проходить в два этапа: первый касается участка трассы от примыкания к ЗСД до пересечения с Витебским проспектом, второй — участка от транспортного узла на пересечении с Витебским проспектом до пересечения с Союзным проспектом.

Эксперты отмечают, что ситуация

с трассировкой ВСД абсолютно равноценна скандалам вокруг Западного скоростного диаметра. Тогда жители города тоже выступали против строительства магистрали рядом с жилыми кварталами, и часть рациональных предложений горожан учитывалась при итоговой корректировке проекта. Кирилл Иванов, директор объединения «Дормост», отмечает, что в Петербурге не так много свободного места для размещения подобных объектов и в любом случае будут возникать споры о локации ВСД. Но, по его мнению, есть конструктивные решения, которые могут заметно сгладить волну общественного возмущения. Например, пропустить ту часть трассы, которая проходит в непосредственной близости от жилых кварталов, через тоннель. Это не намного дороже возведения эстакад, зато решает сразу несколько проблем: защищает от выхлопов и шумов

от проезжающих машин и позволяет более эффективно использовать пространство вокруг.

Поправки в Генплан, поданные в ходе общественных слушаний, будут рассматривать ближайшие полгода, после чего пакет корректировок передадут в Законодательное Собрание. Обновленная версия Генплана будет представлена петербуржцам летом, а вот итоги тендеров на проектирование ВСД подведут уже 31 марта.

Финансово-экономическую модель реализации этого проекта разработают до конца года, но непосредственно к строительству ВСД город приступит не раньше 2019 года. По словам губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, объем инвестиций в строительство магистрали может составить 160 млрд рублей. Эксперты предполагают, что в пул инвесторов могут войти те компании, которые строили ЗСД.

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

в Петербурге
Кто строит

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

**ОФОРМИТЕ
ПОДПИСКУ**

на ПЕЧАТНУЮ
и ЭЛЕКТРОННУЮ
версию газеты

**КУРЬЕРСКАЯ ДОСТАВКА
ДО ВАШЕГО ОФИСА**

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

ЖБИ ПЕРСПЕКТИВА
ЖБИ И БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

**ПРОИЗВОДСТВО
ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ
И ТОВАРНОГО БЕТОНА**

Всеволожский район, пос. Заводской

Телефон коммерческого отдела: 8 (812) 611-08-62
Телефон производства: 8 (813) 70-50-817

www.perspektivazhbi.ru

НОВОВВЕДЕНИЕ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА НОВЫЙ ЛАД: СЛОЖНО, НО ЗАКОННО



НАЧАЛО НА СТР. 1

По данным Комитета по строительству Санкт-Петербурга, с начала года за заключением о соответствии (ЗОС) в ведомство обратились 13 застройщиков. Пять из них уже получили заключение о соответствии проектной документации: «Новый Элемент», «Музей техники», «Экобалт», «Еврострой-УСП» и SetlCity. «Корпорация ЛЭК Истейт» и ООО «Механический завод СПб», напротив, получили отказы.

В областной Госстройнадзор также подано уже 15 заявлений о получении ЗОС. Однако одобрение в 47-м регионе получили пока лишь две компании: ООО «Строй Бизнес Групп» и ООО «Авеню».

Напомним, что с 1 января количество документов, необходимых для получения ЗОС, значительно выросло. Теперь строительные компании должны предоставлять информацию из Налоговой и Антимонопольной служб, из Росреестра, МВД и других ведомств. Кроме того, необходимо письменное подтверждение об отсутствии решений о приостановке деятельности застройщика, а также об отсутствии судимости у главы компании и главного бухгалтера.

По задумке властей, все это должно привести к информационной открытости компаний, выдвиганию недобросовестных предпринимателей с рынка и защите участников долевого строительства.

БУМАГ ВСЕ БОЛЬШЕ

Исходя из опыта компаний, которые уже успели получить ЗОС по новым правилам, объем проектной документации

увеличился с примерно пяти страниц до 210, или более чем в 40 раз.

Директор компании «Петрополь» Марк Лернер уверен, что расширенные требования к проектной документации не только не приведут к большей прозрачности строительного бизнеса, но и запутают потенциальных покупателей. «Когда проектная документация состояла из пяти листов, дольщики ее читали. Кто сейчас сможет изучить этот талмуд?» — задается вопросом г-н Лернер.

В ГК «Еврострой», которая уже получила заключение о соответствии двух объектов (апартаменты на Среднем проспекте В.О., дом № 87, и клубный дом «Приоритет» на Воскресенской набережной, 32), сообщили, что особенно тяжело с проектной документацией будет компаниям, которые ведут квартальную застройку. «Там проектная документация измеряется целыми томами», — говорит генеральный директор компании Оксана Кравцова.

При этом, по мнению эксперта, далеко не все законодательные требования обоснованы, а справки из разных ведомств часто дублируют информацию: «Например, запрашиваются технические условия на подключение к коммуникациям, договоры с лицами, выполняющими инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование, которые ранее уже предоставлялись на экспертизу».

Еще две строительные компании на условиях анонимности сообщили газете «Кто строит в Петербурге», что время для сбора всех необходимых документов увеличилось до 1,5 месяцев, что, конечно, не способствует ускорению в реализации проектов.

НАДЕЖДЫ НА ЗАВТРА

Несмотря на то, что объем проектной документации значительно вырос и собирать документы теперь приходится дольше, застройщики ищут положительные стороны.

Директор по проектированию «Ленстройтреста» Мария Витько считает, что расширенная проектная документация сыграет на руку как покупателям, так и добросовестным застройщикам, вытеснив нечестных на руку бизнесменов. «По сути проектная документация не изменилась, а просто стала объемнее. Да, теперь надо предоставлять больше информации, но я не могу сказать, что стало сложнее. Процесс подготовки стал больше, но не сложнее», — подчеркнула эксперт.

«Количество требуемых документов для получения заключения о соответствии, конечно, увеличилось, однако нельзя сказать, что стало сложнее. Все сведения, которые требуется предоставлять в контролирующий орган, у компаний в том или ином виде уже есть. Соответственно, сейчас их надо просто привести к нормам закона и направить чиновникам», — считает генеральный директор компании «Дворцовая площадь» Владимир Федоров. Правда, его компания пока не пыталась получить ЗОС.

Спикер отметил, что процедура кажется сложной, пока она новая. Через некоторое время, когда все процессы будут налажены, к механизму получения ЗОС не будет вопросов. «Я не думаю, что власти целенаправленно хотят усложнить жизнь застройщиков, ведь и при прежней процедуре процесс получения проектной документации можно было растягивать до бесконечности», — сообщил глава «Дворцовой площади».

В компании «СПб Реновация», которая успела обратиться за получением ЗОС, полагают, что время, потраченное на составление проектной документации, можно будет сэкономить на других процессах. «У дольщиков всегда много вопросов к застройщику, поэтому придется тратить время на удовлетворение интересов потенциальных покупателей. В расширенной проектной документации они смогут сами найти ответы на большинство вопросов».

«Строительная компания Л1» (бывший ЛЭК), которой в получении ЗОС пока отказано, также выражает готовность работать по новым правилам. «Все трудности с получением заключения о соответствии связаны с отсутствием практики. Компании еще не привыкли собирать требуемую документацию. Мы обязательно приведем свою декларацию в соответствие с требованиями закона и получим положительное заключение», — комментируют в пресс-службе.

Генеральный директор компании «Дальпитерстрой» Андрей Скоров отметил, что расширение проектной документации далеко не самая резонансная поправка в 214-ФЗ. Страхование объектов и работа компенсационного фонда вызывают у застройщиков существенно больше вопросов.

Кроме того, эксперт отметил, что работа застройщиков планомерно усложняется с начала двухтысячных годов, а не с 1 января 2017 года. «Сегодня городу не нужны те объемы строительства, которые были в начале нулевых. Соответственно, начался тренд на сокращение действующих строительных компаний», — считает Андрей Скоров.

По материалам круглого стола Союза строительных объединений и организаций (ССОО)

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ИНТЕРРОСТ» ПОСТРОИТ ГОСТИНИЦУ НА БОЛЬШОМ САМПСОНИЕВСКОМ

Компания «ИнтерРост» получила разрешение на строительство гостиницы в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Информация опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы города. По ее данным, «ИнтерРост» намерен построить гостиницу на 420 номеров на Большом Сампсониевском проспекте, дом № 68, литера Ж. Объект будет представлять собой 15-этажное здание.

SETL GROUP ВЗЯЛА КРЕДИТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖК «СОЛНЕЧНЫЙ ГОРОД»

Setl Group получила в Международном банке Санкт-Петербурга возобновляемую кредитную линию на 1 млрд рублей сроком на 3 года. По данным компании, средства будут направлены на финансирование строительства ЖК комфорт-класса «Солнечный город» в Красносельском районе Петербурга. Проектом комплексного освоения предусмотрено возведение около 1,4 млн кв. м жилья, 11 детских садов, 4 школ, 2 взрослых и 2 детских поликлиник, 1 спорткомплекса и объектов торгово-сервисной инфраструктуры. В настоящее время в «Солнечном городе» в стадии строительства находятся 4 дома общей жилой площадью около 230 тыс. кв. м, 2 детских сада на 220 мест каждый и 1 школа на 1375 мест.

«ЭТАФОН» ВОЗВЕДЕТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС В КОЛПИНО

Компания «Этафон» получила два разрешения на строительство производственного комплекса в Колпино. Компания «Этафон» получила два разрешения на строительство производственного комплекса в Колпино. Соответствующая информация опубликована на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. В Госстройнадзоре отметили, что «Этафон» намерен построить два корпуса: производственный и диагностический. Оба здания расположатся на участке № 1, западнее дома № 30, корпус 2А, по Финляндской улице.

«ПЕТРОСТИЛЬ» ЗАПУСКАЕТ ПРОЕКТ ВО ВСЕВОЛОЖСКОМ РАЙОНЕ

Компания «ПетроСтиль» запускает проект в деревне Мистолово Всеволожского района Ленобласти.

На рынок выведены земельные участки с инженерной подготовкой для индивидуального жилищного строительства. Покупатели сами смогут определиться с концепцией и проектом застройки своих наделов. 19 участков от 6 до 15 соток находятся в зоне сформированной малоэтажной застройки высокого класса. «В новом проекте «ПетроСтиль» выступает в качестве fee-девелопера и эксклюзивного продавца», — отметил директор по продажам «ПетроСтиль» Михаил Фуксман.

ИНФРАСТРУКТУРА

СКОЛЬКО СТОИТ СИВЕРСКИЙ?

Лидия Нижегородова

В конце минувшей недели стало известно, что компания «Евросиб», потенциальный инвестор строительства аэропорта совместного базирования Сиверский, может вложить в реализацию проекта 17 млрд рублей.

По слухам, объем финансирования уже утвержден и вопрос лишь в том, когда территория будет передана в собственность Ленинградской области. Однако в «Евросиб» эту информацию не подтвердили, заявив, что журналисты и представители областной администрации, очевидно, знают больше самого инвестора.

В настоящий момент инвестор, приглашенные эксперты и специалисты профильных комитетов правительства Ленинградской области работают на проекте будущего аэропорта и готовят технико-экономическое обоснование его реализации.

Сегодня понятно, что Сиверский будет выполнять сразу три функции: гражданская авиация, грузовые перевозки и базирование авиации ВВС. Однако территория бывшего военного аэродрома до сих пор находится в собственности Минобороны РФ, никаких

документов о передаче земли в региональную собственность еще не было подписано.

Если не возникнет проблем с передачей имущества, согласованием проекта и прочих сложностей, к строительству аэропорта совместного базирования инвестор может приступить не раньше 2020 года. Как ранее заявлял начальник Управления по транспорту Ленобласти Павел Постовалов, собственный аэропорт, где будут базироваться компании-лоукостеры, позволит «вернуть» петербуржцев и жителей Ленобласти

из финского аэропорта Вантаа – цены в Сиверском будут ниже, чем в Пулково, а значит, ехать в соседнюю страну, чтобы дешевле улететь в Европу, не придется.

Представители «Евросиба» пояснили, что инвестор и областное правительство согласовали юридическую модель и параметры аэропорта. По предварительным расчетам, площадь пассажирского терминала составит 20 тыс. кв. м, а площадь грузового – около 70 тысяч. Помимо строительства терминалов и взлетно-посадочных полос, инвестор

займется модернизацией дорожной инфраструктуры рядом с будущим аэропортом. В частности, предполагается провести реконструкцию дорог, по которым из Сиверского можно выехать на Киевское шоссе, и построить подъездные железнодорожные пути от станции Сиверская.

Стоимость строительства аэропорта «Евросиб» пока не комментирует. Данные о 17 млрд рублей, которые инвестор якобы готов вложить, компания не подтверждает, но не называет и других цифр. Собеседник «Кто строит» заметил,

что, пока не будут решены все правовые вопросы и не будет четкой финансовой модели, сказать, сколько будет стоить Сиверский, трудно.

Вместе с тем 17 млрд рублей – вполне реальная стоимость строительства аэропорта с такими параметрами, как у Сиверского. Так, например, саратовский аэропорт Центральный, который планируют сдать в эксплуатацию в конце 2018 года, оценивали в 20 млрд рублей, а строительство аэропорта Омск-Федоровка стоит 17,8 млрд рублей.



AVIA PRO

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

«ЛЕНТА» ОТКРЫЛА ДВА СУПЕРМАРКЕТА В ЛЕНОБЛАСТИ

Крупный сетевой ретейлер «Лента» открыл два супермаркета на территории Ленобласти. Один из них запущен в Луге по адресу: пр. Юрицкого, д. 77, корп. 2. Общая площадь помещения – около 1,5 тыс. кв. м (торговая – почти 1 тыс. кв. м). Рядом оборудована парковка на 70 мест. Второй супермаркет открылся в Сосновом Бору по адресу: пр. Героев, д. 78. Площадь магазина – 710 кв. м (торговая – 400 квадратов). Оба магазина расположены в арендованных помещениях. На сегодняшний день сеть «Лента» насчитывает 195 гипермаркетов и 52 супермаркета. В 2017 году ретейлер планирует открыть около 30 гипермаркетов и около 50 супермаркетов в разных регионах РФ. Капитальные вложения в развитие составят порядка 40 млрд рублей. Планируется увеличение общей торговой площади сети примерно на 200 тыс. кв. м.

НА РЫНОК ВЫВЕДЕНО 63 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ В ЖК «ГАЛАКТИКА»

«ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») открыло продажи в четырех новых корпусах квартала «Галактика». Корпуса 8.2-1 и 8.2-2 представляют собой точечные 20-этажные здания, с верхних этажей которых будет открываться вид на центр города. Корпуса 8.2-3 и 8.2-4 будут 11-этажными, с внутренними дворами. Квартирография: от студий до трехкомнатных квартир площадью от 29 до 112 кв. м. Общая площадь жилья составляет почти 63 тыс. кв. м. Как сообщили «Кто строит» в компании, в новых корпусах предусмотрены паркинги, коммерческие помещения площадью 4,5 тыс. кв. м, а также два встроенных детсада на 40 и 80 мест общей площадью более 3 тыс. кв. м. Ввод корпусов в эксплуатацию запланирован на начало 2020 года. ЖК «Галактика» возводится вблизи Московского пр. и наб. Обводного канала на территории площадью 38 га. В состав комплекса войдут 22 здания на 8700 квартир. Об-

щая площадь жилья – 680 тыс. кв. м. В составе комплекса предусмотрено строительство 3 школ и 9 детсадов.

ЖК «ДЕСЯТКИНО» ПОВТОРНО ВВЕДЕН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Строительная компания «Норманн» повторно получила разрешение на ввод первой очереди жилого комплекса «Десяткино», который строится в пос. Мурино (Всеволожский район Ленобласти).

Напомним, областной Госстройнадзор отозвал выданное в ноябре 2016 года разрешение на ввод очереди в эксплуатацию из-за нежелания девелопера финансировать строительство школы. Затем «Норманн» с пятью другими застройщиками образовали консорциум по возведению соцобъекта. После этого власти Ленобласти предложили девелоперу вновь подать документы на ввод первой очереди комплекса. ЖК «Десяткино» состоит из двух 17–18-этажных корпусов, в которых в общей сложности запроектировано 1206 квартир: от студий до трехкомнатных. Общая площадь жилья в первой очереди (корпус 1) – почти 15 тыс. кв. м, во второй очереди (корпус 2) – 12,9 тыс. кв. м.

НА РЫНОК ВЫВЕДЕН ЖК «МОРЕОКЕАН»

«Петербургская Недвижимость» вывела на рынок жилье в новом жилом комплексе комфорт-класса «МореОкеан». ЖК будет возведен компанией Setl City в Приморском районе, северо-западнее пересечения улиц Яхтенной и Оптиков. В состав комплекса войдут 2 жилых дома на 53,5 тыс. кв. м жилья, а также 2 детсада на 60 мест каждый. Проектом также предусмотрено строительство 2 подземных паркингов на 342 машино-места и встроенные коммерческие помещения площадью 4,4 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект оценивается в 5 млрд рублей. Сдача комплекса в эксплуатацию намечена на середину 2019 года.

21

АПРЕЛЯ

СОСТОИТСЯ

ВЕСЕННИЙ КУБОК

СТРОИТЕЛЕЙ-БЛАГОТВОРИТЕЛЕЙ

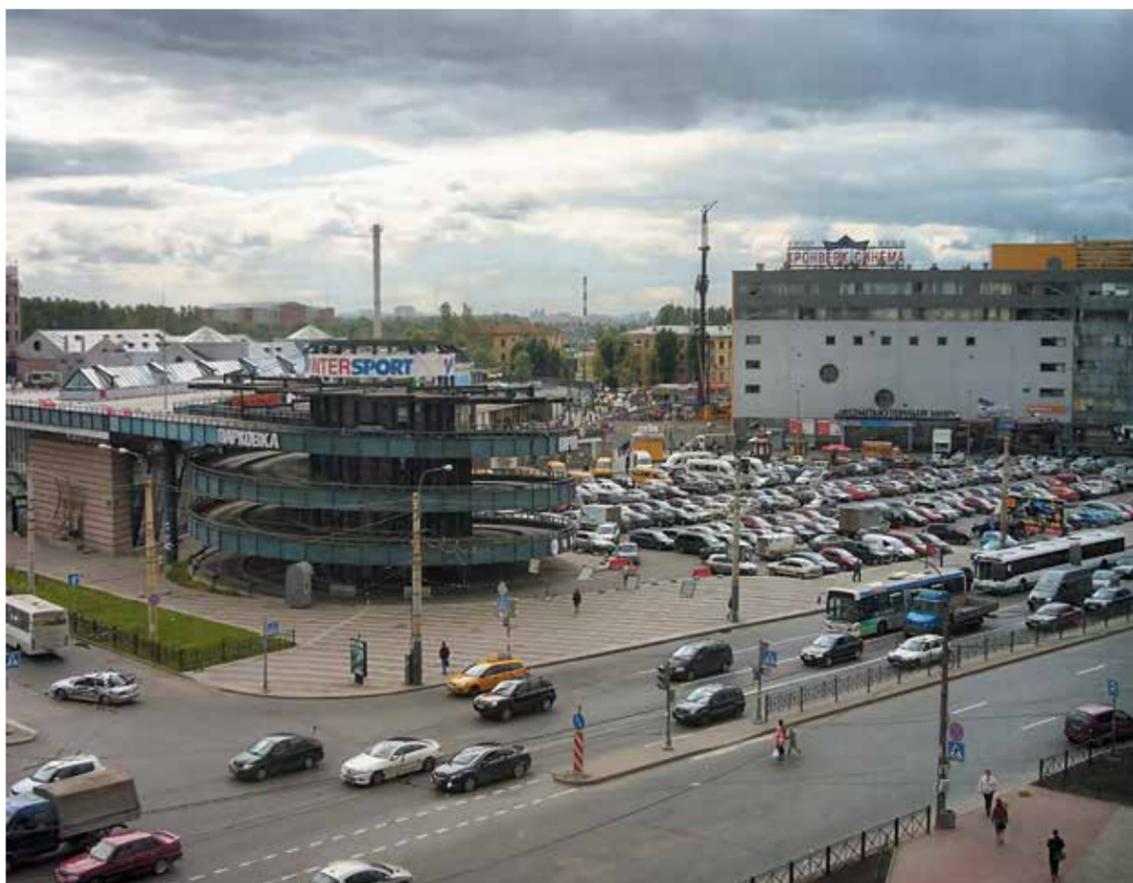
Подробнее на сайте
www.stroimdobro.org

Организаторы

Благотворительный фонд

ВСЕСЕЗОННЫЙ ЦЕНТР ПЛЯЖНОГО СПОРТА

ТЕНДЕНЦИИ



ПИТЕР НЕ НУЖДАЕТСЯ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ?

Михаил Кулыбин

Крупных торговых объектов в 2017 году в Санкт-Петербурге в эксплуатацию введено не будет. Большинство девелоперов считают, что условий для запуска новых больших проектов в этом сегменте еще нет. А вот обновить уже действующие объекты – самое время.

Впервые за много лет в 2017 году в Северной столице не ожидается ввода больших качественных объектов торгово-развлекательной функции. Такой прогноз дают все опрошенные «Ктостроит.ру» эксперты.

НА ПИКЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

Причина этого, по их мнению, в сочетании двух базовых факторов: обеспеченность жителей Петербурга качественными торговыми площадями находится на высоком уровне, и экономические условия пока не благоприятны для запуска новых проектов.

По данным Knight Frank, Санкт-Петербург в 2016 году входил в топ-5 городов-миллионников не только в России, но и в Европе по обеспеченности торговыми площадями на 1 тыс. жителей с показателем 542 кв. м. Для сравнения: Варшава – 823 тыс. кв. м, Мадрид – 726 тыс., Самара – 551 тыс., Екатеринбург – 539 тыс., Бухарест –

531 тыс., Прага – 523 тыс., Нижний Новгород – 467 тыс., Барселона – 467, Москва – 444 тыс. кв. м.

«На текущий момент в Петербурге нет потребности в новых проектах торговой недвижимости», – резюмирует управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Весег Ольга Шарыгина. То есть в целом можно утверждать, что потребности горожан удовлетворены и для запуска новых крупных проектов в сегменте нужен значительный рост спроса, для которого сейчас нет необходимых условий.

«Основные причины отсутствия новых проектов – удорожание проектного финансирования, снижение покупательной способности населения и посещаемости торговых центров и насыщение рынка типовыми проектами», – говорит заместитель руководителя отдела исследований рынка недвижимости компании MARIS в ассоциации с CBRE Елена Тищенко. Полностью разделяет эту

позицию и руководитель направления торговой недвижимости «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Станислав Ступников.

ДАЛЕКОЕ БУДУЩЕ

В городе заявлен ряд крупных проектов, но, когда начнется их активное строительство, порой затрудняются сказать сами девелоперы. И в любом случае ввод в эксплуатацию новых объектов планируется не ранее 2019–2020 годов.

Так, IKEA Centras Russia планирует инвестировать 23 млрд рублей в строительство нового торгового центра «Мега» с магазином IKEA в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти. Площадь объекта составит около 220 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован на 2021 год, IKEA может открыться в 2019 году.

Холдингом «Адамант» заявлено два проекта: четвертая очередь МФК «Заневский каскад» площадью 120,6 кв. м на пересечении Заневского пр. и пр. Энергетиков и вторая очередь ТРК «Скандинавия» площадью 146,1 кв. м на Выборгском шоссе, 503. Но сроки их реализации не уточняются.

В конце 2016 года ООО «Деловой центр «Оккервиль» получил в Службе Госстройнадзора разрешение на строительство торгово-делового комплекса «Оккервиль» на Заневском пр., 65.

Руководство финского концерна SRV в России заявило, что в 2017 году в Красносельском районе Петербурга может начаться строительство второй очереди ТРЦ «Жемчужная плаза» арендопригодной площадью около 30 тыс. кв. м.

Наконец, ГК «Евроинвест» планирует летом 2017 года возобновить строительство торгово-развлекательного центра «Голливуд» на Коломяжском пр. в Приморском районе города. Общая площадь комплекса составит более 100 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию намечен на 2019 год.

Но в ближайшей перспективе ввода масштабных проектов ждать не придется. «В 2017 году объем рынка торговой недвижимости практически не изменится.

Прирост составит 25 тысяч квадратных метров. В большей степени он произойдет за счет ввода новых гипермаркетов, а не за счет появления каких-либо качественных проектов», – прогнозирует Ольга Шарыгина. По ее словам, девелоперы ожидают от рынка стабилизации вакансий и появления новых региональных и зарубежных ретейлеров.

МЕНЯТЬ – НЕ СТРОИТЬ

В то же время эксперты отмечают, что спрос на качественные торговые помещения в хорошей локации превышает предложение, что стимулирует в 2017 году некоторый рост арендных ставок, а также запуск проектов реновации и реконструкции существующих торговых объектов.

«Количество объектов нового строительства продолжит сокращаться, в то время как тенденция реконструкции уже существующих объектов сохранится», – отмечает Елена Тищенко. «Торговые сети продолжают развитие. Собственники морально устаревших торговых комплексов сегодня активно задумываются о реконструкции и реновации своих объектов», – соглашается с ней Станислав Ступников.

Согласно исследованию, проведенному аналитиками NAI Весег, рынок торговой недвижимости Петербурга на 49% состоит из районных торговых центров. При этом только 40% из них эксперты отнесли к качественным. Таким образом, 30% всего рынка торговой недвижимости города нуждается в реконструкции.

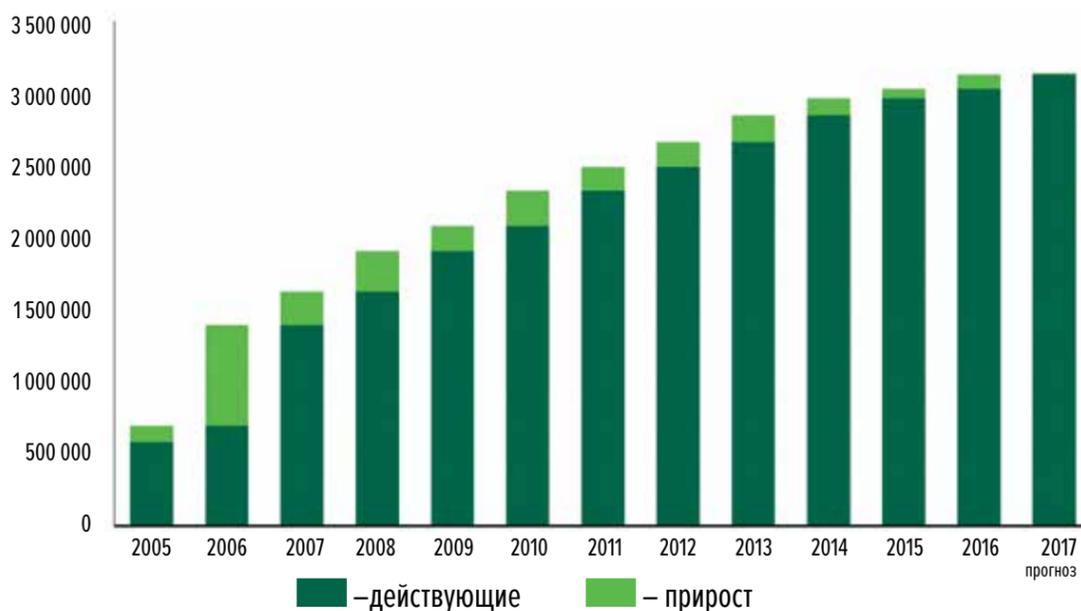
По данным MARIS в ассоциации с CBRE, в 2016 году было анонсировано начало реконструкции нескольких торговых комплексов – «Гарден Сити», ТРЦ «ПИК», ТРК Atlantic City, ТЦ «Капитолий».

Еще один ресурс для развития торговой недвижимости, который видят эксперты, – новые районы жилой застройки. «С улучшением ситуации в сегменте жилой недвижимости и с появлением новых проектов комплексной застройки потребуются и новые торговые объекты в формате малых и средних торговых центров», – говорит Ольга Шарыгина.

КСТАТИ

ПО ДАННЫМ MARIS в ассоциации с CBRE, по итогам 2016 года среди районов Петербурга по количеству торговых центров лидируют Приморский (17,4%), Московский (14,6%) и Выборгский (11,2%). В центральной части города недостаток торговых центров испытывают Василеостровский и Петроградский районы по причине градостроительных ограничений и отсутствия свободных пятен под застройку. Наименее обеспеченными качественными торговыми площадями являются такие удаленные районы, как Пушкинский и Петро дворцовый.

ДИНАМИКА ПРИРОСТА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, КВ. М



ИСТОЧНИК: Maris/Part of the CBRE Affiliate Network

ОБЪЕХАТЬ ПО КРИВОЙ

Для человека очень естественно желание платить как можно меньше или не платить вовсе. В мире сложилась культура скидок, и многие строят свои планы расходов, руководствуясь графиком распродаж. С интеллектуальной собственностью ситуация еще сложнее: по мере развития Интернета уважение к ней постоянно снижается. Известный бизнес-консультант Николас Ловелл в книге «Кривая спроса» рассказывает о том, как можно зарабатывать деньги, раздавая свою продукцию совершенно бесплатно.

В конце 1982 года разработчик программного обеспечения Эндрю Флюгельман создал коммуникационную компьютерную программу PC-Talk и решил распространять ее оригинальным способом. Он бесплатно записывал ее каждому, кто присылал по почте отформатированную дискету, а в само приложение встроил обращение к пользователям. Текст предлагал тем, кому понравился PC-Talk, перевести ее автору 25 долларов.

Идея неожиданно принесла достаточно хороший результат, а свой метод Флюгельман назвал freeware. Забавно, что при этом он зарегистрировал слово как торговую марку, и в дальнейшем из-за юридических проблем в массовом использовании оно было заменено на термин shareware (от слова share – делиться). В нашей стране программы, распространяемые подобным образом, называются «условно-бесплатные» или «шариварные».

СЧАСТЬЕ ДЛЯ ВСЕХ, ДАРОМ

Сама идея распространять бесплатно товары, на разработку которых потрачены деньги, на первый взгляд кажется абсурдной, но на самом деле при умелом использовании эта стратегия может оказаться очень эффективной.

В эпоху, когда интеллектуальная собственность все меньше связана с физическими носителями, снижение затрат на распространение влечет за собой неизбежное удешевление самих продуктов. Постепенно потребители перестают понимать, почему они должны платить за то, что не могут подержать в руках, а тем более – зачем платить за это достаточно существенные деньги. И даже если они готовы так поступать, при избытке рыночного предложения им хочется сначала убедиться в том, что приобретаемая продукция полностью удовлетворяет их требованиям.

Предоставление условно-бесплатных продуктов по сути аналогично распространению пробных экземпляров, с той разницей, что «пробники» ограничены по объему и вынуждают покупателей, которым они понравились, в дальнейшем приобретать товар за полную стоимость.

В случае же условно-бесплатных товаров необходимость оплаты остается делом доброй воли потребителей или, зачастую, их желания расширить функциональные возможности продукта. Не нужно путать «шариварные» программы с «тестовыми версиями», которые прекращают работу спустя заданное время после их установки, это принципиально другой подход. То, что пользователь получил бесплатно, бесплатным и остается. Просто не все пользователи удовлетворяются таким бесплатным продуктом – некоторые хотят большего.

И ПУСТЬ НИКТО НЕ УЙДЕТ ОБИЖЕННЫЙ

Лоуэлл разделяет потребителей на несколько категорий в зависимости от их заинтересованности в продукции. Самая большая часть – «халевщики», те, кто не будет платить вовсе, далее следуют «зеваки», которые при определенных обстоятельствах расстанутся с деньгами, и самая маленькая, но при этом самая значимая группа – «фанаты», поклонники конкретного товара, готовые платить столько, сколько запросят.

Чтобы визуализировать свой подход, Ловелл использует простейший график. На горизонтальной оси располагаются потребители по мере убывания их желания заплатить за товар, от «фанатов» до «халевщиков», а на вертикальной – количество денег, которые они согласны платить. Очевидно, что обрывается Кривая, снижающаяся от максимально больших сумм при минимальном количестве клиентов к денежному нулю, который захочет отдать большинство. Площадь под Кривой соответствует

общей сумме, которую можно получить за товар. И существенно увеличить эту площадь можно в первую очередь за счет расширения «фанатской» группы, перевода покупателей с нижней точки Кривой вверх.

В то же время успех продукта напрямую зависит от всех трех категорий потребителей, и вклад «халевщиков» не менее значителен. Собственно, репутацию нового товара создают именно они.

ПУТЬ К СЕРДЦУ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

На начальной стадии выходящий на рынок новый товар для массовых покупателей ничем не отличается от остальных. На полках стоит множество похожих книг никому не известных авторов с броскими названиями, изготовители телефонов штампуют десятки устройств, внешне практически ничем не отличающихся друг от друга. Вполне возможно, что они действительно равноценны, а возможно, и нет.

Главная задача, стоящая перед создателями продукта, – убедить потребителей в его преимуществе и сделать это в новой реальности, при которой традиционная реклама утратила убедительность, став или единообразной и безликой, или самоценной, продающей скорее таланты рекламщиков, чем рекламируемый товар.

Идея распространять бесплатно товары, на разработку которых потрачены деньги, на первый взгляд кажется абсурдной, но на самом деле при умелом использовании эта стратегия может оказаться очень эффективной.

Очевидный путь – экспертные суждения. В художественном мире этот подход существует веками. Люди выбирают критиков, чье мнение совпадает с их собственным, и в дальнейшем следуют профессиональным рекомендациям. Конечно, искушенной публике такой способ не подойдет, но выбор этой части потребителей в принципе определяется их собственным вкусом и поддается манипулированию в основном за счет их завышенной самооценки.

До определенного момента при продаже промышленных товаров этот метод не работал, так как лидеры общественного мнения активно использовали в коммерческой рекламе и, соответственно, их мнения как реклама и воспринимались. Но в последнее время в Интернете все чаще начали заявлять о себе специалисты, создавшие себе репутацию независимых экспертов, и к их мнению прислушиваются.

В то же время чрезвычайно действенна собственная репутация бренда. У многих торговых марок все еще работает слава, заслуженная годами успехов, но ее роль со временем снижается, так как качество товаров разных компаний становится сопоставимым. И огромную роль начинает играть хорошая репутация, сгенерированная снизу, самими пользователями.

В формировании такой репутации очень важна массовость, которую как раз и могут создать те самые «халевщики». Бесплатный товар попробует гораздо больше людей, и, если он хорош, то гораздо больше людей его похвалит. А чем больше людей, пусть и не покупавших продукт, его похвалит, тем больше тех, кто готов платить, обратит на него внимание.

Включается эффект, описываемый поговоркой «деньги к деньгам». Чем больше народу купит

книгу, билет в кино или автомобиль определенной модели, тем более модными эти покупки становятся – а значит, тем большему количеству людей тоже захочется их купить. Можно сколько угодно смеяться над тем, что «миллиарды мух не могут ошибаться», но именно так и действует массовое сознание.

Более подробно эти феномены описаны в очень достойной книге Роберта Чалдини «Психология влияния», которая предлагает множество практических советов по использованию массового сознания в своих интересах, но в разрезе Кривой спроса просто нужно помнить, что чем больше у продукта пользователей, тем больше у него пользователей, которые платят.

РАЗДЕЛЯЙ И ЗАРАБАТЫВАЙ

Казалось бы, если продукция распространяется бесплатно, не стоит рассчитывать, что кто-то захочет за нее платить. Но на практике это не так. Есть люди, готовые платить за то, что им нравится – иначе уличные музыканты давно уже умерли бы от голода.

Если вам нравится прочитанная книга или прослушанный альбом и вы знаете, что деньги пойдут не «жадной корпорации», а непосредственно авторам – если вы можете себе это позволить, то вряд ли откажетесь заплатить. Тем более что ваши день-

ги, скорее всего, будут использованы написание следующей книги или песни.

Однако «милостыней» можно экономически оправдать индивидуальное творчество, но никак не массовое производство или даже просто работу большой команды.

Это означает, что нужно создать усовершенствование, которое, не меняя продукт принципиально, придаст ему в глазах потенциальных «фанатов» дополнительную ценность, оправдывающую необходимость платить, и платить достаточно много.

На книжном и аудиовизуальном рынке этот вопрос давно решен путем издания «коллекционных изданий» и «ограниченных тиражей». Поскольку простецки изданная книжка, напечатанная на газетной бумаге, не имеет никакого преимущества перед бесплатно скачанной электронной версией, ее аудитория ограничена теми, кто по какой-то причине электронными версиями не пользуется – а таких становится меньше с каждым днем. А вот напечатанная на хорошей бумаге, приятным глазу шрифтом, с красивыми иллюстрациями книга превращается в отдельную, самостоятельную ценность. А если она еще и издана ограниченным тиражом и достанется далеко не всем, и со временем, скорее всего, ее цена как редкого экземпляра будет только расти – аргументы для приобретения становятся еще существеннее.

Постепенно, по мере расширения платежеспособной аудитории, такой подход начнет проникать и в более материалоемкие области. Это наверняка случится не завтра и даже не послезавтра, но рано или поздно бесплатными станут даже такие дорогие сегодня автомобили и квартиры, а прибыль станет генерироваться за счет предоставления премиальных опций или качественных изменений.

Фактически речь идет о социальном государ-



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

стве в его высшей форме – более успешные члены общества оплачивают необходимые расходы менее успешных через приобретение повышенных удобств, а у менее удачливых остается стимул к развитию – перспектива роста уровня потребления притом, что гарантированный уровень так или иначе защищает их от нищеты.

Ну а пока человечество не достигло всеобщего счастья, остаются еще несколько способов получить деньги от бесплатного распространения. Например, внедрение в продукт навязчивой рекламы (или просьбы заплатить), которую можно удалить за определенную мзду. Хотя сейчас это используют в основном в программном обеспечении, так можно поступать практически с любыми электронными устройствами – от плеера до автомобильного навигатора.

Также в электронном мире распространен «обмен на информацию», когда при установке и использовании бесплатного ПО пользователь обеспечивает производителя информацией, позволяющей использовать ее как в дальнейшей работе производителя с этим пользователем (например, целевая реклама), так и для совершенствования программ (сбор географических данных), которые затем передаются третьей стороне. Этот метод также можно адаптировать к ведению бизнеса в материальном мире, но способы адаптации я оставлю придумывать читателю. Ведь именно в этом состоит главная задача чтения – пригласить людей немного подумать, причем не принудить, а именно пригласить.

«Кривая спроса» – достаточно интересное чтение, которое к тому же способно навести на интересные мысли. Николас Ловелл постоянно иллюстрирует свои идеи историями из реальной практики музыкального, игрового, издательского и кинематографического бизнеса. Обратная сторона этой особенности книги – иногда кажется, что таких историй там намного больше, чем идей. К тому же странности перевода, в частности, неправильные транскрипции знакомых имен (например, Луис Малле вместо Луи Маль) позволяют предположить, что по темам, мне менее известным, ошибок еще больше.

Главное достоинство «Кривой спроса» в том, что книга провоцирует на поиск способа адаптировать ее идеи в сферах, далеких от описываемых ее автором. Специальный раздел «Практическое использование Кривой» не слишком поможет практикам, занятым в тех секторах экономики, которые производят материальные ценности, но может подтолкнуть читателя к собственным открытиям.

Приятного вам чтения, и пусть ваша Кривая спроса постоянно стремится вверх!

Обсудить этот и другие обзоры рубрики «Сила знаний» вы можете на новом портале SILAPROJECT.RU, посвященном бизнес-литературе и целенаправленному чтению.

ТЕНДЕНЦИИ

«НЕПОТОПЛЯЕМАЯ» ЭЛИТА

Михаил Кулыбин

Элита остается единственным сегментом рынка жилой недвижимости, который, несмотря на экономический кризис и падение покупательной способности, сохраняет спрос и демонстрирует рост цен. Это стимулирует девелоперов запускать новые проекты, в том числе в статусе апартаментов, что стало заметным трендом рынка, по мнению экспертов.

В 2016 году рынок элитной недвижимости продемонстрировал стабильность, спокойствие и уверенность в себе. По данным аналитиков Knight Frank St. Petersburg, было заключено 533 сделки, что на 7% больше, чем годом ранее. При этом средневзвешенная цена предложения за год увеличилась на 5%, составив 348 тыс. рублей за 1 кв. м. А видовые предложения подорожали в среднем на 17%, добавляют они.

Эксперты Colliers International оценивают годовой рост ценника примерно в 7% – до 410 тыс. рублей за квадрат. При этом, по их данным, в 2015 году элитная недвижимость также продемонстрировала ценовой рост на уровне около 10%.

«В конце 2016 года наблюдалось снижение спроса со стороны покупателей, что, с одной стороны, объясняется отсутствием дополнительных катализаторов (как, например, ввод крупных объектов в эксплуатацию, старт продаж и т.п.), а с другой – отсутствием новых проектов на рынке, которые традиционно привлекают внимание новых покупателей», – отмечает директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей.

Специалисты Knight Frank St. Petersburg также отмечают заметное (на 11%) снижение предложения на рынке элит-класса. В связи с этим эксперты обеих консалтинговых компаний дружно

прогнозировали запуск новых проектов в этом сегменте.

И девелоперы не обманули ожиданий аналитиков. В начале 2017 года на рынок начали активно выходить новые объекты элит-класса, которые должны расширить предложение в этом сегменте.

Компания «Охта Групп» открыла продажи в клубном доме Art View House, который строится на набережной Мойки, 102. В 6-этажном элитном доме всего 24 квартиры суммарной площадью чуть менее 3,8 тыс. кв. м. Объем инвестиций оценивается в 1,65 млрд рублей. Ввод в эксплуатацию намечен на I квартал 2019 года.

ГК «Еврострой» заявила о проекте строительства на Крестовском острове клубного дома класса deluxe Esper Club. Объект расположится по адресу: ул. Эсперова, 16/23. Площадь дома на 68 квартир составит 10,9 тыс. кв. м. Объем инвестиций (без учета стоимости земли) составит 1,2 млрд рублей. Завершение реализации проекта намечено на 2020 год.

Эта же компания начинает реализацию проекта по строительству жилого комплекса элитного класса «Приоритет» на Воскресенской набережной, 32. Площадь 7-этажного дома на 40 квартир составит 9,4 тыс. кв. м. Инвестиции в проект оцениваются в 1,5 млрд рублей без учета земли. Окончание строительства запланировано на 2019 год.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

	I кв. 2015	II кв. 2015	III кв. 2015	IV кв. 2015	I кв. 2016	II кв. 2016	III кв. 2016	IV кв. 2016
Премиум	275	285	295	310	310	320	320	320
Делюкс	400	400	440	440	480	500	500	500
Средняя	335	340	370	380	400	410	410	410
	-1,47%	1,49%	8,82%	2,70%	5,26%	2,50%	0,00%	0,00%

ИСТОЧНИК: Colliers International

Для сравнения: за весь 2016 год, по данным Knight Frank St. Petersburg, рынок пополнился лишь двумя новыми объектами суммарной площадью 28 тыс. кв. м, причем основная часть нового предложения появилась в составе комплекса Royal Park в Петроградском районе (26,2 тыс. кв. м). Активность девелоперов говорит об их позитивной оценке перспектив рынка элитной недвижимости.

Уже сейчас, в самом начале реализации проектов, эксперты отмечают высокий интерес к ним со стороны покупателей. «Девелоперы, которые выводят их на рынок, получают хороший отклик потенциальной аудитории. Покупателям интересны нестандартные продукты: объекты в уникальных локациях, с отличными видовыми характеристиками, оригинальными планировками», – отмечает директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка Холдинга RBI Вера Серезина.

«2017 год должен быть активным для строительной отрасли. Компании пополнивают земельные банки, можно прогнозировать реализацию отложенного спроса в наступившем году», – отмечает генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова, прогнозируя рост цен. «Уже на старте, на этапе котлована, девелоперы на Крестовском острове смогут продавать квартиры от 300 тысяч рублей за квадратный метр», – уверена она.

О наличии отложенного спроса в сегменте говорит и Елизавета Конвей. «В премиальном сегменте большая часть покупателей не готовы идти на компромиссы. Они формируют отложенный спрос, который может найти выражение в этом году. К концу года мы ожидаем корректировку цен в сторону повышения», – отмечает она.

Традиционно стоимость объектов

КСТАТИ

НАЧАЛО 2017 года ознаменовалось завершением реализации двух крупных проектов в элитном сегменте.

Компания «Леонтьевский Мыс» ввела в эксплуатацию одноименный жилой комплекс на Ждановской ул., 45. В состав комплекса входят 399 квартир общей площадью 61,2 тыс. кв. м.

ГК «Еврострой» сдала ЖК «Привилегия» на Вязовой ул., 8. Комплекс состоит из шести 7–8-этажных корпусов, в которых расположатся 334 квартиры суммарной площадью 85,6 тыс. кв. м.

на набережных растет более высокими темпами, чем средние показатели по рынку, акцентируют аналитики Knight Frank St. Petersburg. Видовые квартиры премиум-класса в Петербурге в 2017 году могут подорожать в среднем на 10–15%, прогнозируют они.

Заметным трендом рынка элитной недвижимости стало увеличение доли апартаментов в структуре предложения. К слову, единственный крупный проект, вышедший на рынок в прошлом году – Royal Park, – является как раз апартаментом.

«В сегменте элитной недвижимости доля апартаментов в структуре продаж выросла с 6% до 21%», – отмечает генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. Вера Серезина дает несколько другие цифры, но также отмечает тренд растущего спроса на апартаменты. «В элитном сегменте их доля выше, чем в массовом: порядка 12% по количеству продаж (или 8% по количеству проданных квадратных метров) в 2016 году», – говорит она.

Начало года продемонстрировало уверенность в будущем девелоперов элитной недвижимости, которая не боится ни кризиса, ни санкций, оставаясь островком стабильности даже в самые сложные для рынка времена.

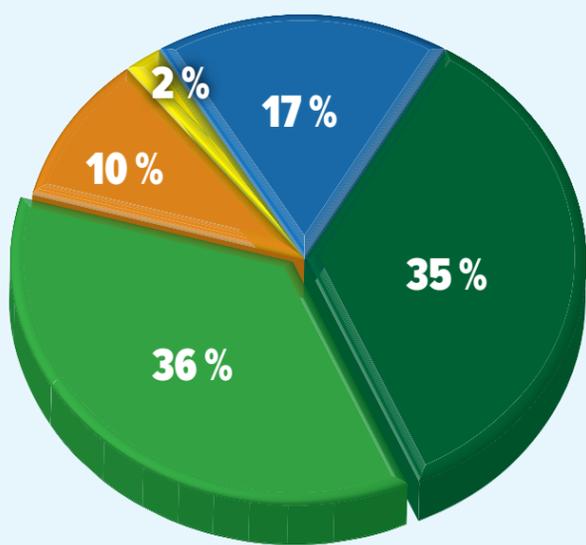
МНЕНИЕ



Елизавета ЯКОВЛЕВА, руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ»:

– Спрос на рынке элитного жилья в 2016 году увеличился. По разным оценкам, на 6–8%. На сегодняшний день мы фиксируем сокращение предложения. Поэтому перспективы развития на 2017 год для элитного сегмента будут напрямую зависеть от выхода на рынок нескольких новых проектов. Локация будет набирать популярность. Апартаменты в элитном сегменте в 2016 году в структуре сделок составили около 20%, что вдвое больше показателей 2015 года. В 2017 году ожидается рост данного сегмента, а также выход нескольких новых проектов клубного формата.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР



- 1 спальня
- 2 спальни
- 3 спальни
- 4 спальни
- 5 и более спален

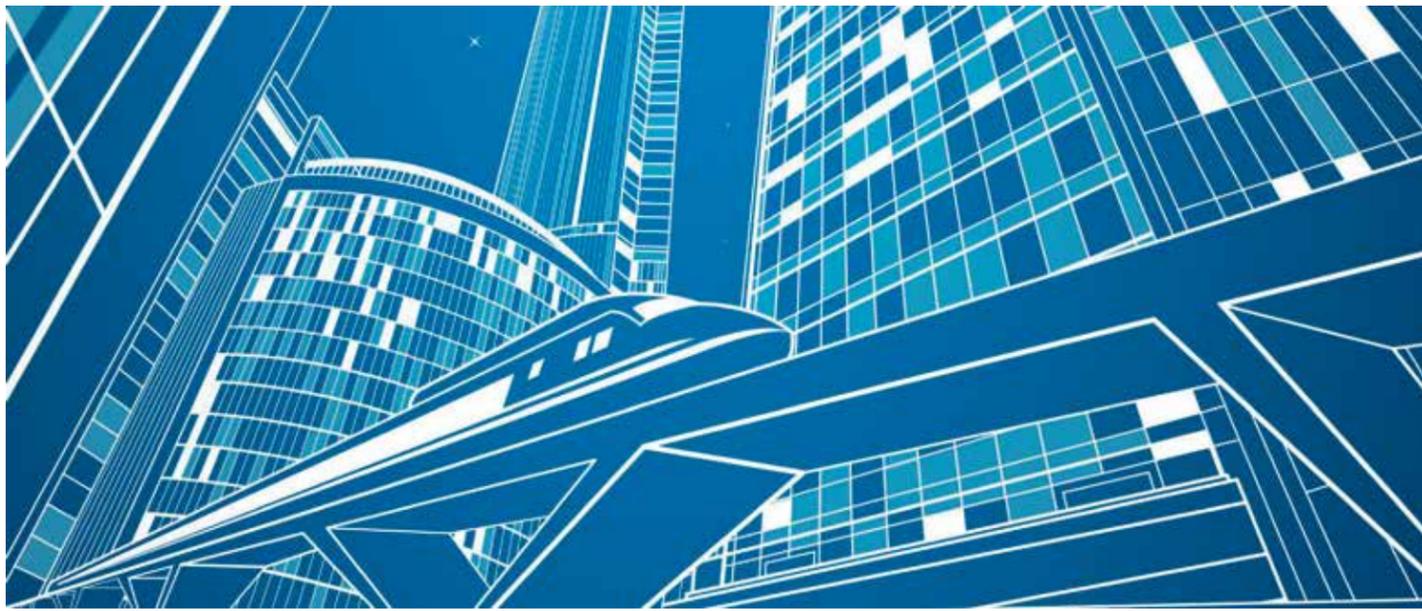
ИСТОЧНИК: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

ПЕРСПЕКТИВЫ

СТРОИТЕЛЬСТВО АЭРОЭКСПРЕССА НАЧНЕТСЯ В 2018 ГОДУ

Любовь Андреева

Конкурс на разработку аэроэкспресса стоимостью 23 млрд объявят до конца I квартала 2017 года. А вот строительство этого скандального проекта должно начаться до III квартала 2018 года.



Комитет по инвестициям Петербурга объявит конкурс на разработку концепции проекта железнодорожного сообщения по маршруту «Аэропорт Пулково – Санкт-Петербург – Витебский» уже в I квартале 2017 года.

Проект планируется реализовать с привлечением внебюджетных источников финансирования на основе концессионного соглашения через открытые конкурсные процедуры.

Ориентировочная стоимость строительно-монтажных работ с учетом закупки подвижного состава и возведения станции в аэропорту – порядка 23 миллиардов рублей в текущих ценах. Инвестиционная стоимость проекта будет уточнена по итогам разработки концепции.

Проектом предусмотрено строительство новой двухпутной железнодорожной линии от аэропорта Пулково до железнодорожной станции Шушары Витебского направления, а также приспособление Витебского вокзала для пропуска

пассажиры экспресса. В III квартале 2018 года будут завершены мероприятия подготовительного этапа. После этого в рамках соглашения концессионером будут осуществлены проектирование, строительство и закупка подвижного состава. Окончание работ планируется в конце 2020 года. С 2021 по 2050 год будут осуществляться пассажирские перевозки.

Строительство аэроэкспресса в Петербурге должно начаться не позднее III квартала 2018 года, заявил вице-губернатор Игорь Албин.

В этом году Комитет по инвестициям Смольного примет концепцию проекта, также будет разработан проект планировки линейного объекта и внесены необходимые изменения в Генплан и Правила землепользования и застройки.

К настоящему времени, как сообщил Игорь Албин, совместно с ПАО «Ленгипротранс» разработана трассировка маршрута из аэропорта Пулково с возможностью прибытия на Витебский вокзал.

«Реализация предполагается на основе ГЧП. По нашим планам, финансирование проекта будет из четырех источников: бюджетный кредит, инвестиционная программа РЖД, городской бюджет и деньги концессионера», – заявил чиновник.

Напомним, что аэроэкспресс планировали строить к чемпионату мира по футболу, который пройдет летом 2018 года. Для этого в Смольном даже получили федеральные транши, но эти деньги ушли на покрытие дефицита бюджета города.

КСТАТИ

ПРИНЯТО окончательное решение о маршруте скоростного поезда – экспресс из аэропорта пойдет через станцию Шушары к Витебскому вокзалу. Время поезда в пути составит около 25 минут, ходить аэроэкспресс будет с интервалом в 20–30 минут.

ПРОЕКТ



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВЕЛОДОРОЖКИ НА 130 МЛН РУБЛЕЙ

Лидия Нижегородова

Комитет по развитию транспортной инфраструктуры планирует запросить дополнительные средства на создание велодорожек в 2017 году.

Первый заместитель главы Комитета Вадим Власов заявил о том, что КРТИ планирует запросить дополнительное финансирование на развитие велосипедных маршрутов Петербурга. По словам г-на Власова, ведомство готовит заявки на перенос 130 млн рублей, запланированных в бюджете на 2018 год. На эти средства предполагается организовать еще четыре велодорожки по следующим маршрутам: пр. Косыгина – центр (9 км), пр. Энгельса – ул. Кантемировская (7,9 км), Московский проспект – центр (13,4 км), набережная Фонтанки от ул. Гороховой до Старо-Петергофского проспекта.

Таким образом, в 2017 году в Петербурге могут появиться не пять, а девять велосипедных маршрутов. Напомним, ранее КРТИ планировал организовать выделенные полосы для велосипедистов по Гражданскому проспекту до Гренадерского моста, по проспекту Луначарского от Выборгского шоссе до улицы Руставели, велосипедное кольцо по набережным Петроградской стороны, а также маршрут от ст. м. «Крестовский остров» по Левашовскому проспекту и набережной Карповки до Гренадерского моста. Еще одна дорожка будет организована вдоль Фонтанки на участке от Невы до Гороховой улицы. Объем инвестиций на реализацию этих маршрутов в 2017 году составляет 130,4 млн рублей. Последний маршрут будет профинансирован отдельно – 4,5 млн рублей выделят в рамках проекта «Твой бюджет». В случае если заявки КРТИ будут удовлетворены в ходе весенних корректировок бюджета, в этом году Смольный потратит на развитие велосипедной инфраструктуры в общей сложности 264,9 млн рублей.

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2016
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

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

Прием заявок на участие в конкурсе до 13 марта 2017 года

Генеральный информационный партнер

Петербургская интернет-газета

Деловой партнер

национальное объединение инициаторов и участников

Генеральный радио-партнер

Санкт-Петербург

Спонсор

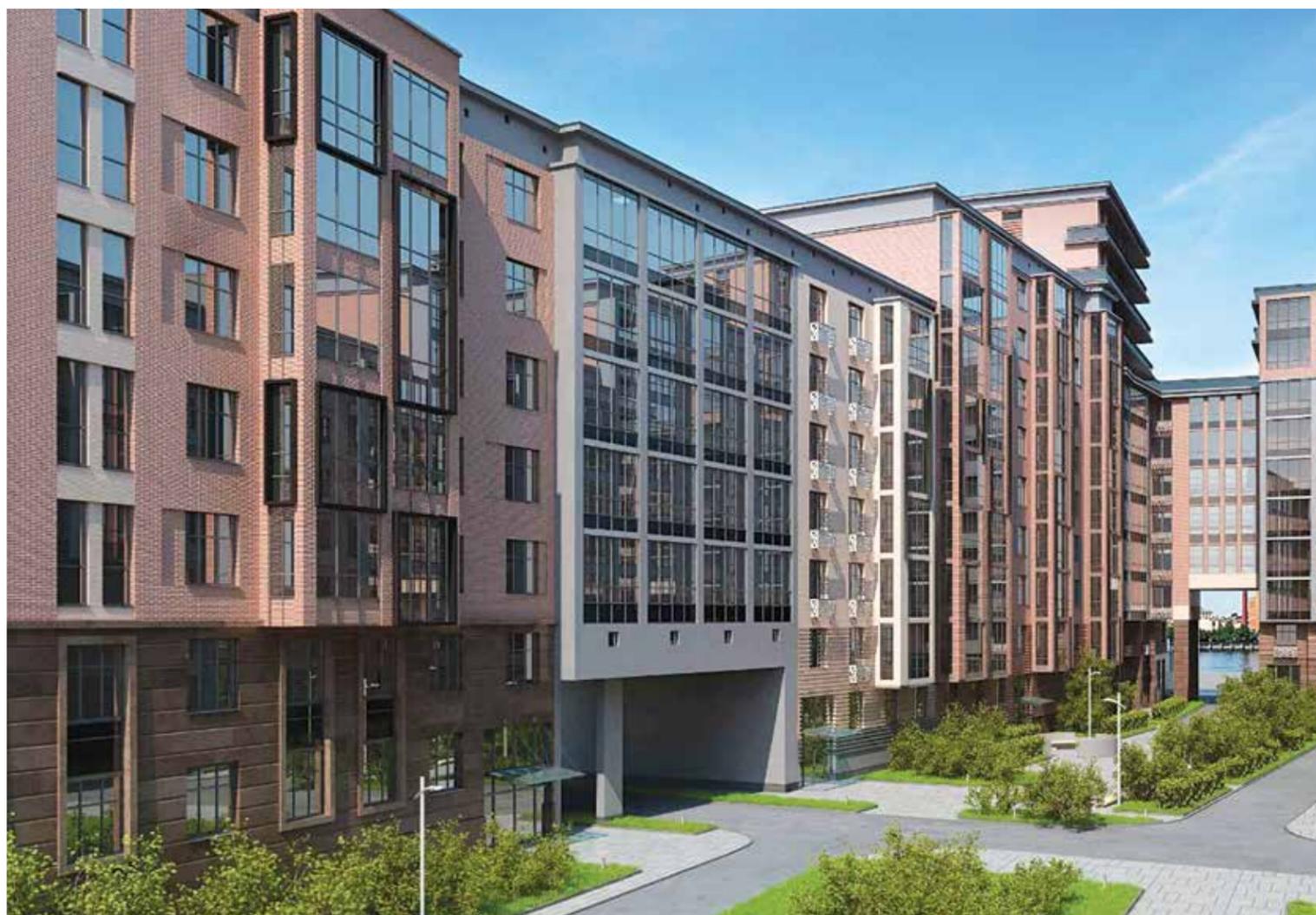
Информационные партнеры

ТРЕНД

БИЗНЕС-КЛАСС ПРИХОДИТ В НЕВСКИЙ РАЙОН

Михаил Кулыбин

На проспекте Обуховской Обороны появится первый в Невском районе жилой дом бизнес-класса. Эксперты по-разному оценивают перспективы ЖК такой классности в окружении промзон и серого пояса. Несмотря на видовые показатели и транспортную доступность, они сомневаются, что девелопер сможет продать жилье по «бизнес-цене», поэтому не ждут стремительного освоения локации в ближайшее время.



По-новому взглянуть на Невский район предложило руководство ООО «Александро-Невская мануфактура». Коммерческий директор компании Алексей Федоров заявил «КтоСтроит.ру», что участок вполне позволяет позиционировать проект в сегменте бизнес-класс. «Удаленность от исторического центра города невелика, близость к Неве обеспечивает прекрасные видовые характеристики. Правда, не все наши консультанты уверены, что локация подходит для проекта бизнес-класса. Но мы убеждены в перспективности», — подчеркнул он.

Комплекс, у которого еще нет названия, но уже имеется разрешение на строительство, расположится на бывшей территории Александро-Невской мануфактуры. В советское время — Ленинградская прядильно-ткацкая фабрика им. В. Ногина. Сохранившиеся складские площади предприятия, не представляющие исторической ценности, предполагается снести.

Высота застройки составит 8–9 этажей при 16-этажной доминанте. В одной

части комплекса, относящейся к классу «комфорт плюс», расположится 205 квартир, в другой, уже бизнес-класса, — 633 квартиры. Всего будет возведено 55,7 тыс. кв. м жилья.

В состав комплекса войдут также детсад, подземный паркинг и многоуровневая автостоянка, суммарно на 500 машино-мест. На первых этажах жилых корпусов разместятся коммерческие помещения площадью около 2 тыс. кв. м. Территория комплекса будет выходить на набережную Невы, которую планируется благоустроить.

Строительство комплекса планируется в два этапа. Первый из них, включающий строительство жилья класса «комфорт плюс», начнется в III квартале 2017 года. Завершить его намечено к концу 2019 года. Второй этап — строительство жилья бизнес-класса — также планируется начать до конца этого года. А ввод в эксплуатацию намечен на конец 2020-го.

Как сообщила начальник отдела продаж ООО «Александро-Невская ма-

нуфактура» Марина Новоселова, компания намерена реализовать проект, полностью соответствующий требованиям бизнес-класса. «И с архитектурной, и с технологической, и с инфраструктурной, и с любой иной точки зрения наш объект на 100% будет соответствовать бизнес-классу. Никаких уступок по качеству мы не приемлем», — подчеркнула она.

Эксперты по-разному оценили перспективы «первой ласточки» бизнес-класса в Невском районе. «Строительство жилья бизнес-класса в данной локации не представляется эффективным. Локация характеризуется такими недостатками, как преимущественно промышленное окружение, неоднородный социальный состав населения, большое количество арендного жилья, отсутствие значимых парковых зон, затрудненная доступность личного транспорта», — считает старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге Любава Пряникова.

Руководитель отдела исследований Knight Frank St.Petersburg Тамара Попова отмечает: «Перспективы строительства объектов класса «бизнес лайт» в данной локации существуют благодаря видовым характеристикам, близости центра, станции метро, преобладанию ветхого жилого фонда над новым качественным, что порождает локальный спрос. Но в подобных локациях есть ограничения по цене».

Наиболее оптимистичную позицию занимает Кирилл Акиншин, руководитель отдела оценки и консалтинга MARIS в ассоциации с CBRE. «Нам кажется, проект имеет все шансы на успех, несмотря на промышленное окружение. Бизнес-класс будет пользоваться спросом при наличии вида на Неву и соответствующей инфраструктуры. Этому способствуют близость к центру и метро, текущее развитие транспортной инфраструктуры, а также будущее строительство моста в створе Фаянсовой и Зольной», — полагает он.

Марина Новоселова сообщила, что

и ценовые запросы при реализации жилья будут в полной мере соответствовать бизнес-классу. В то же время она отметила, что на старте продаж, который намечен на конец 2017 года, компания планирует пойти на определенный дисконт, чтобы привлечь внимание потенциальных покупателей.

По данным Холдинга RBI, средняя цена 1 кв. м жилья бизнес-класса в 2016 году составляла более 157,7 тыс. рублей. Между тем «средний» квадрат в Невском районе, по оценке «Лаборатории метров», стоил лишь около 87,4 тыс. рублей. Аналитики Colliers International полагают, что цена метра в комфорт-классе Невского района варьировалась в диапазоне 100–110 тыс. кв. м.

Эксперты считают ценовые запросы девелопера завышенными. «Для стадии начала строительства уровень цены в 95–100 тысяч рублей за квадрат при умеренных площадях квартир будет, на мой взгляд, максимально достижимым в текущей ситуации. Все-таки общий имидж района в данном случае является ограничивающим фактором для цены квартир», — отмечает г-жа Попова.

«За счет видов на Неву справедливой ценой на этапе строительства для жилья в этой локации будет 115–120 тысяч рублей за квадрат. Уровень цен, характерный для бизнес-класса (150–180 тысяч), в данной локации недостижим. При этом себестоимость строительства жилого дома в бизнес-классе выше, чем в сегменте «комфорт», поэтому такое позиционирование приведет к снижению прибыльности проекта для девелопера. Логичнее было бы позиционировать данный проект в формирующемся сегменте «комфорт+». Цены метра в нем на 10–15% выше, чем в комфорт-классе», — считает Любава Пряникова.

Даже оптимистично настроенный Кирилл Акиншин считает, что запрос полноценной «бизнес-цены» на жилье в проекте вряд ли перспективен. «Мне видится диапазон стоимости около 110–140 тысяч рублей за квадратный метр. Получить дополнительную премию за бизнес-класс, скорее всего, не получится, цена будет близка к уровню комфорт-класса с аналогичной локацией и видовыми характеристиками», — говорит он.

В целом, учитывая оценки экспертов, вряд ли стоит ожидать в ближайшее время появления новых жилых проектов бизнес-класса в Невском районе. Как минимум пока другие девелоперы не убедятся в полном успехе «первой ласточки», которая, впрочем, как известно, «весны не делает».

ОБЗОРЧИК

Елена Чиркова

До конца марта правительство Ленинградской области планирует утвердить стратегические карты развития госпрограмм. Они позволят определить цели развития региона и сформировать бюджет на реализацию стратегических проектов. Стратегические карты будут формировать в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года. Как отмечают в правительстве Ленинградской области, основные госпрограммы будут обновлены до конца августа, таким образом у финансового блока будет достаточно времени на формирование бюджета на 2018 год.



КАРТА ИНВЕСТИЦИОННЫХ СОКРОВИЩ

«Кто строит» предлагает отметить на карте самые значимые стратегические инвестиционные проекты.

ЗДРАВООХРАНЕНИЕ

Реабилитационный центр в Коммунаре

Реабилитационный центр в Гатчинском районе будет построен к 2020 году. Учреждение общей площадью 22 тыс. кв. м будет принимать пациентов с травмами различной степени тяжести, неврологическими и сердечно-сосудистыми заболеваниями и патологиями опорно-двигательного аппарата.

Строительство будет вестись на основе государственно-частного партнерства, соответствующее соглашение было подписано 27 февраля в ходе инвестиционного форума «Сочи-2017».

Возведением центра займется ООО «Социальная проектная компания XXI век».

По условиям соглашения инвестор сможет вернуть часть средств, потраченных на строительство и оборудование центра – часть этого медицинского учреждения до 2045 года будет передана компании в эксплуатацию на платной основе.

Объем инвестиций в строительство составит 2,74 млрд рублей.

Перинатальный центр в Гатчине

Перинатальный центр готовят к сдаче уже в этом году. Строительство объекта началось в 2014 году. Сдать комплекс предполагалось осенью прошлого года, однако в июле стало понятно, что ввод объекта в эксплуатацию может быть перенесен на 6 месяцев. В декабре строительство было приостановлено.

Перинатальный центр на 130 коек включает в себя родильное отделение, реанимацию, отделения для недоношенных и новорожденных детей. Смет-

ная стоимость строительства объекта в III квартале 2014 года оценивалась в 2,459 млрд рублей. Финансирование ведется из областного и федерального бюджетов. В начале февраля стало известно, что на достройку объекта выделено еще почти 840 млн рублей.

Онкологический центр и областная детская больница во Всеволожском районе

В феврале прошлого года в поселке Кузьмолловский ввели в эксплуатацию отдельный корпус онкодиспансера на 56 коек стоимостью 260 млн рублей. Это здание должно стать одним из корпусов единого областного онкологического центра, строительство которого правительство региона анонсировало в 2015 году.

Онкологический центр вошел в перечень стратегических объектов, строительство которых будет лично контролировать губернатор региона Александр Дрозденко. Еще одним объектом здравоохранения, взятым под контроль губернатора, стала областная детская больница в Сертолово.

По предварительным оценкам, на создание двух медицинских учреждений во Всеволожском районе потребуется порядка 12 млрд рублей. Финансирование будет вестись из федерального и регионального бюджетов.

АГРО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

Селекционно-генетический центр молочного животноводства в Буграх

В этом году на базе племенного завода «Бугры» планируется ввод в эксплуатацию селекционно-генетического центра по молочному скотоводству. Как ранее отмечал глава Комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Сергей Яхнюк, в создании центра будет учтен опыт передовых ев-

ропейских и американских производств. Здесь планируют разводить коров голштинской и айрширской пород, поголовье составит 78 быков-производителей и 50 телок-доноров.

Центр строится на территории площадью 13 га. Здесь появится учебный корпус, лаборатории, административный корпус и помещения для животных. Объем инвестиций в его создание оценивается в 380 млн рублей, из них 100 млн вкладывает племзавод, а 280 – субсидии из федеральной и региональной казны.

ПРОИЗВОДСТВО

Завод по сжижению природного газа в порту Высоцк Выборгского района

Компания «Криогаз» намерена построить в Ленобласти терминал по производству и перегрузке сжиженного газа на территории порта Высоцк, а также построить газопровод-отвод от магистрального газопровода Ленинград – Выборг – госграница. Инвестором проекта выступает АО «Газпромбанк», которому принадлежит 100% акций ЗАО «Криогаз».

Терминал должен появиться в Высоцке в 2018 году. Его создание также включено в перечень проектов, находящихся в ручном управлении губернатора региона.

Строительство завода позволит создать порядка 120 рабочих мест. Инвестиции в реализацию этого проекта составят 40 млрд рублей.

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ТПУ в Девяткино

Создание транспортно-пересадочного узла в Девяткино оценили в 36,7 млн рублей. Реализовать проект, включающий в себя автовокзал, перехваты-

вающую парковку, железнодорожную станцию, станцию метро и транспортную развязку с КАД, предполагается к 2021 году.

Строительство развязки, которая будет подключена к самому ТПУ, будет реализовано в два этапа. Сначала планируют создать движение по КАД с выходом на дорожную сеть Петербурга и расширение дороги, которая свяжет Бугры и Мурино. Этот этап будет реализован в 2017 году, затраты оцениваются примерно в 600 млн рублей.

Второй этап предполагает строительство типовой лепестковой развязки, которая обеспечит проезд из Мурино на КАД. Он оценивается в 2,5 млрд рублей.

В начале февраля стало известно, что Минстрой РФ в рамках программы «Стимул» готов выделить Ленобласти 1,36 млрд рублей. Часть этих средств пойдет на софинансирование строительства съезда с КАД и дороги к ТПУ.

ТПУ в Кудрово

Еще один ТПУ площадью 8 га планируют построить в границах Кудрово и Свердловского городского поселения, неподалеку от гипермаркета «МЕГА» и трассы М-18 «Кола». Ориентировочная цена проекта, включающего в себя вестибюль станции метро, остановки и парковки общественного транспорта, автовокзал на 400 пассажиров с 15 перронами, три стоянки и перехватывающую парковку на 2,2 тыс. машин, превышает 7,6 млрд рублей. Строительство будет вестись за счет внебюджетных источников. Заказчиком выступает Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Эскиз ППТ будущего транспортного узла разрабатывает «Студия 38». 20 февраля эскиз рассмотрели на заседании Градостроительного совета. Он получил много замечаний и был отправлен на доработку.

Мосты через Свирь и Волхов

Возведение мостов в Подпорожском и Киришском районах Ленобласти тоже вошло в перечень стратегических проектов.

Мост через Свирь планируется построить в два этапа, работы займут 34 месяца. Сначала будет возведен сам мостовой переход, а в период с 2017 по 2019 год пройдет второй этап, в ходе которого будут построены подходы к мосту от дороги Лодейное Поле – Вытегра. Стоимость проекта составит 6,5 млрд рублей.

В Киришском районе предполагается провести полную реконструкцию существующего моста через Волхов на трассе «Кола». Мост построен в 1957 году и с тех пор ни разу не реконструировался. Теперь старую конструкцию полностью разберут, а на ее месте возведут по две нитки под одно направление движения.

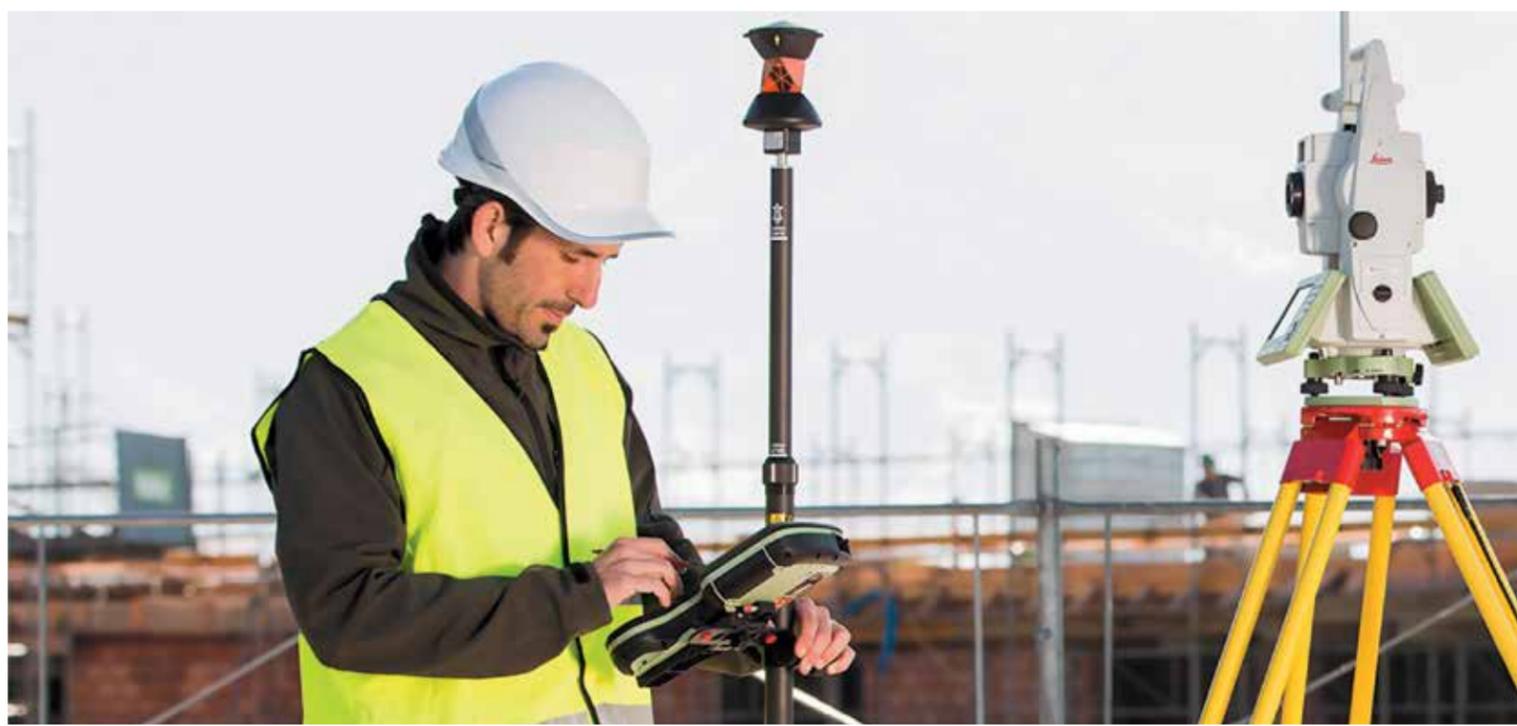
Строительство новой переправы оценивалось в 2,8 млрд рублей. Почти 90% от стоимости работ готово было профинансировать правительство Российской Федерации.

Аэропорт в Сиверском

Собственный аэропорт гражданской авиации в Гатчинском районе Ленобласти будет построен в рамках ГЧП. Потенциальным инвестором проекта называют ЗАО «Евросиб СПб-ТС». Объем инвестиций в создание на базе военного аэродрома в поселке Сиверский аэропорта совместного базирования гражданской авиации и авиации Вооруженных сил оценивается в 5 млрд рублей. Строительство может начаться не раньше 2021 года.

В настоящий момент аэродром находится в собственности Минобороны РФ, и правительство Ленобласти ждет передачи объекта в региональную собственность.

ИЗМЕНЕНИЯ НА КАДАСТРОВОМ РЫНКЕ: ВЗГЛЯД ИЗНУТРИ



Татьяна Мишина

С 1 января 2017 года вступили в силу новые законодательные акты, регулирующие кадастровую деятельность. Специалисты отрасли прокомментировали основные изменения, связанные с принятием этих законов.

ПОД КОНТРОЛЕМ ГОСУДАРСТВА

Прежде всего эксперты отмечают изменения, связанные с вступлением в силу Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», который ввел институт государственных оценщиков и передал полномочия по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям. Еще действующий с начала 2017 года Федеральный закон 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» полностью переводит регистрацию недвижимости в электронный формат. Кроме того, изменения коснутся порядка кадастровой оценки недвижимого имущества, новых форм технического плана и декларации об объекте недвижимости, требований к проектам планировки и межевания территорий и ГПЗУ с 2017 года и других аспектов кадастровой деятельности и оформления документов.

Основное нововведение – формирование Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), где будут объединены сведения из кадастра недвижимости и реестр прав. Теперь процесс постановки на кадастровый учет и госрегистрации прав для заказчика занимает в два раза меньше времени, чем прежде, когда подавалось два разных заявления, а процедуры проводились последовательно, отмечают в ГУП «ГУИОН».

В соответствии с новым законодательством в ГУП с нового года приступили к оказанию таких услуг, как

кадастровый учет и регистрация прав на машино-места в паркингах, а также учет и регистрация прав в отношении единого недвижимого комплекса. Кроме того, сообщают специалисты ГУИОН, изменился порядок оформления прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на садовом, дачном земельном участке в части правоустанавливающих документов и выбора новой категории «жилое строение» при указании назначения здания в техническом плане. В этой связи в организации оказывают новую услугу – изготовление технических планов на садовые и дачные дома в рамках «дачной амнистии».

Одно из ключевых изменений, предусмотренных законодательством, – формирование государственных бюджетных учреждений, которые будут монополично заниматься кадастровой оценкой по единой методике. В Петербурге эти полномочия будут переданы от ГУП «ГУИОН» в создаваемое под эгидой КИО ГБУ «Городское управление кадастровой оценки», которое займется массовой переоценкой объектов недвижимости, запланированной городскими властями на 2018 год.

ОТ БУМАГ К 3D-МОДЕЛИ

Перевод регистрации недвижимости в электронный формат позволяет оперировать с недвижимостью, даже находясь в другом городе. Так, с сентября прошлого года областная Кадастровая палата уже закрыла ряд районных филиалов. Обратиться за услугами кадастрового учета недвижимости, регистрации

прав, получения сведений ГКН и ЕГРП можно в офисах многофункциональных центров или на портал Росреестра.

Немаловажно, что по желанию заказчика в состав технического плана может быть включена 3D-модель объекта недвижимости, отмечают в ГУИОН, где планируется приобретение специализированного программного обеспечения и обучение кадастровых инженеров по выполнению 3D-кадастровых работ.

Электронный сервис впервые получили также кадастровые инженеры: это «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра, предоставляющий новые возможности.

«Специалисты могут автоматически проверить наличие пересечений границ земельного участка как объекта кадастровых работ с границами других земельных участков, объектов землеустройства и иных объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН, а также соответствия xml-схемы, – поясняет преимущества «Личного кабинета» Мария Наседкина, заместитель директора Ассоциации СРО «БОКИ». – Документы, прошедшие предварительную автоматизированную проверку, могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище с присвоением уникального идентифицирующего номера (УИН). УИН можно указать в заявлении об осуществлении ГКУ, в связи с чем не нужно прикладывать к заявлению межевой план, технический план или другой документ. Регистрация кадастровых инженеров в «Личном кабинете» также ускорит организацию ра-

боты апелляционных комиссий, которые начнут действовать уже в ближайшее время».

НАЛОГИ ПО КАДАСТРУ

Согласно новому законодательству, налог на недвижимость теперь будет начисляться на ее кадастровую (рыночную) стоимость, которая может превышать инвентаризационную. Происходящие изменения – это часть реализуемого уже несколько лет постепенного перехода государства на налогообложение недвижимости по кадастровой стоимости. Основная цель преобразований – привести налоговые платежи в соответствие с реальной ценностью объекта, с одной стороны, и увеличить налоговые поступления в бюджеты регионов – с другой.

«В 2017 году еще больше собственников объектов недвижимости будут обязаны уплачивать налоги по кадастровой стоимости за принадлежащее им недвижимое имущество. В их число, начиная с текущего года, попадают физические лица – наиболее массовая категория налогоплательщиков, – говорит Алексей Васильченко, генеральный директор ОАО «Региональное управление оценки». Знаковым законодательным изменением является также то, что кадастровую стоимость, начиная с этого года, будет рассчитывать государство самостоятельно в лице государственных бюджетных учреждений. В Санкт-Петербурге этим займется ГБУ «Городское управление кадастровой оценки». Повысится ли точность определения ка-

дастровой стоимости объектов недвижимости в результате этих изменений, покажет практика.

Учитывая то, что рассчитанная кадастровая стоимость конкретного объекта не всегда сопоставима с его реальной стоимостью, хорошей новостью для собственников является сохранение возможности оспаривания результатов кадастровой оценки путем проведения индивидуальной оценки независимыми оценщиками с дальнейшим обращением в суд или комиссию».

КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ПОД ЭГИДОЙ СРО

В течение прошедшего года больше всего вопросов у специалистов по кадастровому учету вызывали новые требования к их статусу и квалификации, закрепленные в Законе ФЗ-452.

«Закон не только увеличил требования, предъявляемые к кадастровым инженерам, но и усовершенствовал их деятельность за счет усиления регулирования со стороны государственных органов, введения электронных сервисов, включая сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», разработки профстандартов, – считает Алексей Лебедев, председатель Совета Ассоциации СРО «Профессиональный центр кадастровых инженеров (ПрофЦКИ). – Саморегулируемые организации, в которых теперь обязательно состоят кадастровые инженеры, призваны оказывать правовую и методологическую поддержку при подготовке кадастровой документации, а также экспертного заключения по результатам кадастровых работ. Кроме того, СРО осуществляют профессиональную защиту инженеров в апелляционных комиссиях, отстаивают их права».

Ассоциация уже провела ряд семинаров и круглых столов с участием специалистов Росреестра и Кадастровых палат по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, где инженеры смогли получить ответы на многие практические вопросы. В планах СРО – организация курсов переподготовки для своих членов и серии вебинаров, в которых примут участие представители профильных министерств, государственных структур и ведомств, высших учебных заведений.

Членство в СРО является для кадастровых инженеров обязательным, и в этой сфере действуют 22 крупнейшие саморегулируемые организации.

«Они служат проводником и надежным помощником во взаимоотношениях кадастровых инженеров с государственными органами в непростой ситуации перехода на новую систему кадастрового учета, введенную 218-ФЗ, – подтверждает Мария Наседкина. – Основные документы, профессиональные стандарты уже разработаны. Взаимодействие всех участников рынка кадастровой деятельности ведется через представительства СРО в Национальном объединении кадастровых инженеров».

ПРАКТИКУМ



ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Мария Мельникова

Первый пакет поправок в законодательство о долевом строительстве уже вступил в силу, однако далеко не все застройщики понимают, как теперь работать и что менять в первую очередь. Газета «Кто строит в Петербурге» опросила экспертов, которые внятно объяснили, с чего начать.

1. ПОЛУЧЕНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СООТВЕТСТВИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Экономим время

С 1 января контролирующий орган должен в течение 30 дней либо одобрить, либо отказать в заключении на соответствие проектной документации. Однако есть способ сократить время ожидания. Как отмечает заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга Евгений Барановский, справки из Налоговой инспекции и МВД имеют наиболее короткий срок годности, поэтому проектную документацию лучше готовить перед обращением в эти ведомства. Тогда шансы на то, что контролирующие органы сочтут сведения устаревшими и попросят предоставить новую информацию, значительно снизятся.

Первый заместитель директора ГБУ «Управление строительными проектами» Юрий Кабушка отмечает, что контролирующие органы все равно должны проверить всю предоставленную застройщиком информацию во всех инстанциях, поэтому не стоит надеяться на получение ЗОС раньше чем через три недели.

Сотрудничаем

Изучив полученные обращения о получении ЗОС, Комитет по строительству признал, что идеальных деклараций пока не было. В связи с этим чиновникам приходится дополнительно контактировать с застройщиком, дабы устранить неточности и ошибки. «Чем активнее будет сотрудничать застройщик с контролирующими органами, тем больше у него шансов получить положительное заключение о соответствии», – сказал Юрий Кабушка, отметив, что очень многое зависит от того, насколько серьезно компания подошла к сбору документации.

Без ошибок

Далеко не все декларации на ЗОС возвращают застройщикам из-за нехватки важных сведений и документов, многие строительные компании допускают элементарные ошибки. Как рассказал Юрий Кабушка, в декларациях часто не хватает подписей, печати. Застройщики путают даты, адреса, назначение объектов и т.д. Все это усложняет работу контролирующих органов и значительно замедляет время получения ЗОС.

2. УСТАВНОЙ КАПИТАЛ ДОЛЖЕН РАСТИ

Изменения в 214-ФЗ поставили размер уставного капитала в зависимости от объемов строительства, значительно его увеличив. Компании, строящие 1,5 тыс. кв. м жилья в год, должны обладать уставным капиталом минимум в 2,5 млн рублей, если 500 тыс., то – 1,5 млрд. На данный момент только единичные застройщики обладают столь внушительным уставным капиталом.

Тем не менее, как отметил руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов, это требование коснется абсолютно всех строительных компаний, поэтому предпринимателям стоит заняться этим в первую очередь.

3. ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ ЧЕРЕЗ САЙТ

Изменения в 214-ФЗ обязали застройщиков активнее заполнять официальные сайты. Теперь там должны быть не только реквизиты компании, но и вся информация о ее деятельности: разрешения на строительство на каждый реализующийся проект, аудиторское заключение за последний год работы застройщика, документы, подтверждающие права на земельный участок, проектная декларация и многое другое.

Однако далеко не на всех сайтах застройщиков можно найти даже половину требуемой информации. Юристы рекомендуют не откладывать заполнение сайта в долгий ящик, так как именно на это чаще всего обращают внимание потенциальные покупатели жилья.

4. РЕКЛАМА

Законодательство обязывает строительные компании указывать свой официальный сайт в рекламном объявлении. Однако часто застройщики дают ссылку на промосайт, где в максимально понятной рядовому гражданину форме рассказывается о реализуемом проекте. Дмитрий Некрестьянов напомнил, что официальным считается только тот сайт, где опубликована проектная документация объекта. «Если у вас есть промосайт для покупателей, то лучше указать в рекламе две ссылки», – считает адвокат.

НОВОСТИ ГОССТРОЙНАДЗОРА

ЦЕНТР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРЕДСТАВИЛ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАБОТЕ С ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Центр государственной экспертизы Петербурга с начала года перешел на прием документов от заявителей только в электронном виде. В процессе этой деятельности были выявлены систематические нарушения требований законодательства со стороны заказчиков. В целях предотвращения отрицательного результата экспертизы и улучшения работы с клиентами эксперты разработали свои рекомендации по работе с электронными документами и ЭЦП. Основные рекомендации касаются двух моментов. Во-первых, эксперты советуют архивировать электронную проектную документацию с расширением ZIP для сокращения временных затрат при загрузке файлов в информационную систему госучреждения. Во-вторых, в случае отсутствия электронной цифровой подписи оформлять информационно-удостоверяющий лист к архивному файлу. С полным перечнем рекомендаций экспертов на сайте Госстройнадзора.

ГОССТРОЙНАДЗОР ПРОВЕРЯЕТ ОБЪЕКТЫ СОВМЕСТНО С АССОЦИАЦИЕЙ ВЕТЕРАНОВ

С конца прошлого года построенные объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур Госстройнадзор Петербурга проверяет совместно с межрегиональной общественной организацией «Ассоциация ветеранов, инвалидов и пенсионеров».

Соответствующее соглашение было заключено 6 декабря, в котором, в частности, сказано: «Должностное лицо УГСН (Управления государственного строительного надзора) учитывает представленное мнение специалиста (Ассоциация ветеранов, инвалидов и пенсионеров) и в случае содержания в нем обоснованных законодательством замечаний принимает решение о включе-



нии таких замечаний в акт проверки и выдаче застройщику, техническому заказчику предписания об их устранении».

На практике специалисты Госстройнадзора приглашают координаторов общественной организации на строительную площадку. Застройщик со своей стороны обеспечивает доставку и нахождение этого представителя на объекте. Так, например, по результатам итоговой проверки жилых домов на проспекте Маршала Блюхера, 12, литера Н, координатор Ассоциации ветеранов, инвалидов и пенсионеров указал на несоответствие требованиям законодательства установленных поручней. Это замечание застройщиком было устранено.

InterStroyExpo
WorldBuild St. Petersburg

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

19–21 апреля 2017

Санкт-Петербург
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

В рамках выставки:

Acity

Международный форум
по градостроительству
и архитектуреКонкурс
«Инновации
в строительстве»Генеральный
информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АСН ИНФО

Ведущий отраслевой партнер:

КтоСтрой.ру КтоСтрой.Инфо

Медиа партнер:

СпбИжика
ГРУППА ГАЗЕТ

ITE primexpo

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

Получите электронный билет

worldbuild-spb.ru

12+

АДАПТИРОВАТЬСЯ К РЫНКУ

Татьяна Мишина

Спад в строительной отрасли затянулся, что не могло не повлиять на развитие промышленности строительных материалов. По данным аудиторской компании КРМГ, общий объем внутреннего рынка материалов и конструкций в 2015 году сократился на 11%, а в 2016-м – еще на 10%, и стал 1,068 трлн рублей. Производители и поставщики ищут пути преодоления кризиса.

Сокращение рынка за последние два года по-разному сказалось на отраслях стройиндустрии. Основные материалы – цемент, железобетон, кирпич – показали максимальное снижение, а предприятия ЛКМ или строительного стекла сумели нарастить производство. Дальнейшие сценарии развития стройиндустрии зависят от восстановления темпов строительства. Но даже при возвращении рынка к плановым показателям ввода жилья в объеме 100 млн кв. м к 2020 году быстрого восстановления промышленности стройматериалов ждать не приходится – по оценкам аналитиков, она будет восстанавливаться умеренными темпами, со средним показателем роста в 2–3% в год.

В этих условиях бизнес в очередной раз распечатал пакет антикризисных мер: взялся за реструктуризацию активов, сокращение издержек, оптимизацию штата и корректировку стратегии развития.

СОКРАЩАТЬ ИЗДЕРЖКИ, А НЕ ПЕРСОНАЛ

«Если вы сокращаете персонал, то, вероятно, не видите будущего в развитии, хотя это тоже путь сокращения издержек», – рассуждает управляющий партнер консалтинговой группы «Решение» Александр Батушанский. – Гораздо чаще излишние затраты формируются за счет несовершенных бизнес-процессов и завышенной цены закупок сырья и материалов по сравнению с возможностями на рынке.

Эксперт полагает, что у производителей есть два основных способа удержаться на рынке. Первый из них заключается в повышении эффективности, но не путем сокращения затрат,

а за счет увеличения отдачи на единицу вложений. Второй связан с повышением имиджа надежного поставщика в широком смысле, включая сервис. Важно быть самым удобным партнером, поскольку в качестве самого продукта, как правило, конкурировать уже сложно – оно выравнивается у различных поставщиков, уверен г-н Батушанский.

Не случайно ведущие компании, которые успешно внедряют IT-технологии для оптимизации бизнес-процессов, сосредоточили усилия на электронной коммерции. За прошедший год сразу несколько ведущих поставщиков и производителей активизировали интернет-продажи и расширили функционал электронных площадок. В ПАО «Северсталь» уже к началу 2018 года рассчитывают увеличить продажи строительной металлопродукции до 3,5 млн тонн через собственный интернет-магазин.

ЭКСПОРТ – СПАСАТЕЛЬНЫЙ КРУГ

Экспорт также оказался спасательным кругом для отдельных отраслей стройиндустрии. Так, на фоне 10% сокращения рынка теплоизоляции потребление импортных изоляционных материалов сократилось вдвое, а экспорт только за 2016 год вырос на 60%. Увеличили объемы экспорта поставщики ЛКМ, флот-стекла и других материалов.

«Спад в основных сегментах потребления, а также серьезная девальвация рубля по отношению к мировым валютам привели российских производителей высококачественных строительных материалов к переориентации на внешние рынки. Например, 2/3 продуктов глубокой деревообработки наша страна экспортирует в Европу, США и стра-



ны Азии», – пояснил руководитель комбината «СВЕЗА Усть-Ижора» Святослав Сарсон.

В выигрыше оказались также предприятия, которые сумели побороться за увеличение доли на рынке за счет поставок в другие регионы, расширения круга заказчиков или выпуска новой продукции. Как сообщил генеральный директор «профайн РУС» Ян-Герд Фос, количество компаний на оконном рынке сократилось с 7 до 1,5 тысяч, но это позволило оставшимся производителям увеличить свое присутствие на рынке. В итоге при 20% падении в 2016 году спроса на оконную продукцию компания оценивает свои потери в 6%.

УЙТИ В НИШУ

Специалисты лакокрасочной отрасли, как показала выставка «Интерлакокраска-2017», видят потенциал роста в создании нишевых продуктов, востребованных в узких сегментах рынка. Речь идет о материалах с высокой добавочной стоимостью и специфическими

параметрами. Это мнение разделяют производители строительной химии. Например, петербургский завод BASF частично локализовал выпуск материалов для торкрет-бетонирования и за счет сокращения себестоимости намерен поставлять эти особые смеси в другие регионы. Российское подразделение Sika увеличило выручку за прошедший год на 12% и планирует нарастить объемы продаж на 25% в 2017 году – за счет локализации, поставок материалов для крупнейших инфраструктурных проектов и расширения линейки продукции для частного строительства и ремонта.

В КРМГ также отметили, что многие производители стройматериалов и оборудования модернизировали свои производства и стали предлагать новые для российского рынка высокотехнологичные материалы, способные заменить импортные аналоги. В итоге на фоне сокращения рынка это дало им возможность не приостанавливать инвестиции в развитие производства и выводить на рынок новые товары.

МНЕНИЕ

Андрей СЕМЕНОВ,
генеральный директор
ООО «Перспектива»:

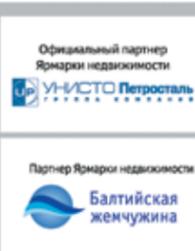
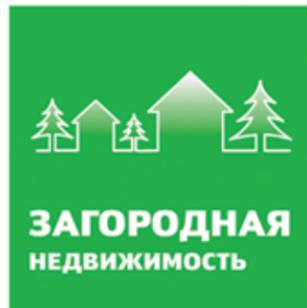
– Хотя по объемам продаж жилья наш регион догнал Москву, противоречия между застройщиками и производителями товарного бетона и ЖБИ только усугубились. Существенный рост цен в 2015-м и особенно в 2016 году на металлы, инертные материалы, цемент практически не повысил отпускные цены заводов ЖБИ. В результате рентабельность производства оказалась ниже прожиточного минимума. Из этой ситуации есть два выхода – банкротство отдельных предприятий и следующий за этим дефицит материалов, который приведет к росту цен на ЖБИ, или плавная разумная корректировка стоимости готовых изделий с учетом объективного повышения затрат на исходные материалы.

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2017 31 марта - 2 апреля

ЭКСПОФОРУМ

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



НОВОСТИ СТРОЙИНДУСТРИИ

ВЫРУЧКА РОССИЙСКОЙ SIKA ДОСТИГЛА 2,8 МЛРД РУБЛЕЙ

Международный концерн Sika AG сообщил о росте выручки за 2016 год на 5,5% по сравнению с предыдущим годом. В швейцарских франках она составила 5,7 млрд. Доля выручки российского подразделения оценена в 2,8 млрд рублей, что на 12% больше, чем годом ранее. В компании полагают, что ключевыми факторами роста в России стали локализация производства, поставки материалов для крупнейших инфраструктурных проектов, расширение линейки продукции для частного строительства и ремонта, усиление позиций в крупных розничных сетях, а также укрепление курса рубля. Наибольший объем продаж зафиксирован в Центральном, Северо-Западном и Южном регионах. Как отметил генеральный директор Sika Россия Сергей Зюзя, в 2017 году объем продаж может вырасти не менее чем на 25%.

КАМЕННАЯ ВАТА ДОСТИГАЕТ 50% НА РЫНКЕ ТИМ

По мнению экспертов PAROC, по итогам 2016 года совокупный рынок теплоизоляционных материалов (ТИМ) в России оценивался в 44–45 млн кубометров, из которых порядка 21,5 млн пришлось на каменную вату. По данным PAROC, на российском рынке в сегменте штукатурных фасадных систем, емкость которого оценивается в 55 млрд рублей, около 20 млрд рублей приходится именно на минеральную вату, которая постепенно вытесняет другие утеплители. «Мы ожидаем, что с ростом объемов строительства объемы потребления тепло-

изоляционной продукции вырастут, вследствие чего доля каменной ваты в общем объеме продаж превысит планку в 50% в 2019–2020 годах», – прокомментировал динамику рынка Евгений Абрин, директор по продажам PAROC в России. Вместе с тем в компании прогнозируют дальнейшее снижение спроса, хотя и другими темпами. Если в предыдущем году рынок сократился в товарном выражении на 8–10%, то по итогам 2017 года ожидается спад в 5–6%.

В LAFARGENOLCIM ЗАЯВИЛИ О ПАДЕНИИ ПРОДАЖ В ОТРАСЛИ

Франко-швейцарский производитель стройматериалов LafargeHolcim подвел финансовые итоги 2016 года. За этот период его годовая прибыль выросла на 49%, до 1,7 млрд евро. При этом компания объявила о снижении продаж цемента в Европе на 1,4%, до 41,6 млн тонн, в том числе в России. «Объем продаж цемента в России упал. Российский рынок в целом затронут падением цен на нефть и антироссийскими санкциями», – говорится в пресс-релизе компании.

RENGA STRUCTURE ОБЪЯВИЛА ПРЕМЬЕРУ ПЕРВОЙ РОССИЙСКОЙ BIM-СИСТЕМЫ

Совместное предприятие «АСКОН» и фирмы «1С» Renga Structure представят 15 марта в столичном центре Digital October первую российскую BIM-систему для 3D-проектирования конструктивной части зданий. Разработчики познакомят архитекторов и проектировщиков с ключевыми возможностями новой системы и задачами, которые она способна ре-

шать. Также будет раскрыта взаимосвязь Renga с расчетными программными комплексами LIRA и SCAD. Кроме того, в программе предусмотрено награждение лучших бета-тестеров, которые помогли тестировать новый программный продукт и присылали свои пожелания по улучшению и доработке.

В ЛЕНОБЛАСТИ СОЗДАДУТ РЕГИОНАЛЬНУЮ ЛИЗИНГОВУЮ КОМПАНИЮ

В 2017 году в Ленобласти может появиться своя лизинговая компания. Эти планы озвучил глава региона Александр Дрозденко на заседании Координационного совета по развитию малого предпринимательства. По данным Комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка Ленобласти, соответствующее предложение было направлено в адрес губернатора. В случае создания компании приоритет в распределении средств будет отдаваться субъектам малого бизнеса по ставкам ниже средних по рынку. Инициатива связана с сокращением федеральной программы поддержки лизинга для малых предприятий – вместо запланированных 160 млн рублей Ленобласть получит в 2017 году всего 40 млн.

АРЕНДОЙ СПЕЦТЕХНИКИ ПОЛЬЗУЮТСЯ 70% КОМПАНИЙ

Почти 70% подрядчиков хотя бы один раз в прошлом году воспользовались техникой сторонних организаций, сообщили в исследовательском центре RusRental. Клиентами становятся как крупные компании, так и разовые арендаторы. По оценкам экспертов, спрос

на аренду спецтехники вырос за год на 6–10%, а ставки аренды увеличились в пределах 8–10%, что связано с усилением конкуренции в отрасли, особенно со стороны небольших игроков. До середины 2017 года ожидаемое сезонное повышение ставок может составить 5–10%, что обусловлено повышенным спросом на услуги аренды спецтехники и ограниченным качественным предложением.

НОРВЕЖСКАЯ JOTUN НЕ МОЖЕТ ЗАПУСТИТЬ ЗАВОД ЛКМ

Норвежская компания Jotun не может запустить лакокрасочный завод стоимостью 1,7 млрд рублей в индустриальном парке «Федоровское» Тосненского района Ленинградской области. Сроки запуска предприятия, построенного в 2014 году, сначала откладывались из-за невыполнения подрядчиком требований по подключению к инженерным сетям. Позднее возникли сложности из-за изменений в действующих нормативах по противопожарной безопасности. В российской дочерней компании Jotun Paints подтвердили, что не могут начать производство из-за отсутствия разрешения государственного пожарного надзора.

ТЕХНИКУ ДЛЯ СТРОЙКИ НАПЕЧАТАЮТ НА 3D-ПРИНТЕРЕ

На выставке CONEXPO-CON/AGG 2017 представлен первый в мире 3D-печатный экскаватор, сообщает портал 3dtoday. Разработка Национальной лаборатории «Ок-Ридж» (ORNL) и Иллинойского университета получила название AME («Аддитивно произведенный экскаватор»). В создании тех-

ники объединены ресурсы различных 3D-технологий. Кабина напечатана АБС-пластиком, армированным углеволокном, на 3D-принтере ВААМ, аналогичном оборудованию для печати автомобильных кузовов. Двухметровая рука экскаватора весом около 200 кг изготовлена из стали адаптированным под 3D-печать сварочным роботом Wolf Robotics Wolf Pack. Шестикилограммовый теплообменник напечатан алюминиевым порошком на 3D-принтере Concept Laser X-line 1000. Максимальное время – около 5 дней – потребовалось на выращивание руки экскаватора.

КАРЕЛЬСКИЙ ШЕБЕНЬ МОЖЕТ ПОДОРОЖАТЬ ИЗ-ЗА ДЕФИЦИТА ВАГОНОВ

Перевозка щебня по железной дороге дорожает из-за высоких ставок на аренду вагонов – с января 2016 года по январь 2017 года они выросли вдвое, а в июне могут подрасти еще на треть. По данным Института проблем естественных монополий (ИПЕМ), расходы грузоотправителей по оплате услуг ж/д операторов со второй половины прошлого года значительно выросли. Ставка увеличилась за год от 580 рублей в сутки в январе 2016 года до 950 рублей в январе 2017 года, в основном из-за сокращения парка и локального дефицита вагонов. Специалисты отрасли прогнозируют дальнейший рост транспортной составляющей в структуре расходов грузоотправителей. По мнению генерального директора ООО «Промнерудтранс» Андрея Громова, в наиболее сложной ситуации оказались производители щебня Ленобласти и Республики Карелия.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



30 марта 2017 года

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга (переулок Гривцова, д 5)

Начало в 11.00

Регистрация участников с 10.00

Генеральные информационные партнеры:



Стратегический информационный партнер



Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация - в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

www.stroysoyuz.ru



ОБЪЕКТ

В Кремниевой долине завершается строительство нового кампуса компании Apple: первые сотрудники переедут туда в апреле. Архитектор – Норман Фостер.

в Петербурге Кто строит

13 марта 2017 г. № 08 (481)
Издается с апреля 2011 года.
Выходит еженедельно по понедельникам.
Учредитель: ООО «Единый строительный портал»
Адрес редакции и издателя: Россия, 191002, Санкт-Петербург, ул. Большая Московская, 1–3, тел./факс +7 (812) 333-07-33, e-mail: info@ktostrorit.ru, интернет-портал: ktostrorit.ru
Генеральный директор: Анна Кацага
E-mail: AnnaK@ktostrorit.ru
Главный редактор: Н. А. Бурковская
E-mail: editor@ktostrorit.ru
Выпускающий редактор: Наталья Соколова
Над номером работали: Елена Чиркова, Мария Мельникова, Михаил Кульбин, Татьяна Мишина, Анна Дурова
Фото: Максим Дынников, gov.spb.ru
Рисунки: cartoonbank.ru
Технический отдел: Петр Эрлеман
Отдел подписки и распространения: e-mail: spb@ktostrorit.ru
Отдел маркетинга и PR: e-mail: pr@ktostrorit.ru
Коммерческий отдел: Ольга Малий, Гульбара Ашимбаева
Подписка: ООО «СЗА «Прессинформ», ООО «Урал-Пресс СПб»
Подписной индекс 00535
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, деловых центрах.
Зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по СПб и Ленинградской области. Свидетельство ПИ № ТУ 78 – 00834
Тираж 8000 экз. Заказ № ТД-1300
Свободная цена
Подписано в печать по графику и фактически 10.03.2017 в 23:00
Отпечатано ООО «Типографский комплекс «Девиз», 195027, Санкт-Петербург, ул. Якорная, д. 10, корпус 2, лит. А, помещение 44
При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Материалы, отмеченные значком РЕКЛАМА, а также напечатанные в рубриках «Союзные вести», «От первого лица», «Женщины в строительстве» публикуются на правах рекламы.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

16+

ВНИМАНИЕ! 18 МАРТА состоится автобусная экскурсия по строящимся объектам Санкт-Петербурга и ЛО. Подробности и запись по телефону **33-55555**.



КВАРТИРА ОТДЕЛКА МЕБЕЛЬ ОТ **1,2** МЛН руб.*

*Предложение действительно на 06.03.2017 при условии заключения договора участия в долевом строительстве в отношении квартиры-студии общей площадью 24,93 м² в ЖК «Солнечный город» (корпус 6) с условием использования беспроцентной рассрочки на 36 месяцев, а также заключения договора купли-продажи на приобретение мебели в указанную квартиру-студию с использованием 100% оплаты. Базовая стоимость квартиры 2 235 473 руб. Первый взнос 1 037 570 руб. Количество квартир-студий ограничено. Рассрочка предоставляется застройщиком. ЖК «Солнечный город» (корпус 6), расположен по адресу: СПб, п. Стрельна, пр. Буденного, уч. 6. Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. Стандарты отделки на сайте www.setlcity.ru. Стоимость мебелировки для квартиры-студии 162 430 руб. Продавец мебелировки для квартиры-студии ООО «Первая мебельная фабрика – АЛНО». Подробности предложения на сайте www.3355555.ru либо в офисе продаж по адресу: СПб, Московский пр., д. 212А или по тел. +7 (812) 33-55555.

- ☉ «Девятино» Мурино ЖК GreenЛандия 2. Квартиры у метро. от 1 850 019 р.
- ☉ «Комендантский пр.» ЖК «Чистое небо» Двор 1,5 км без машин. 4 школы и 8 детских садов. от 2 000 197 р.
- ☉ «Рыбацкое» Советский пр., д. 32. Квартиры с видом на Неву. Подземный паркинг. от 2 050 013 р.
- ☉ «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68. Развитая инфраструктура. Собственная школа. от 2 400 188 р.
- ☉ «Девятино» Мурино, GreenЛандия. Квартиры с отделкой. Рассрочка 0% на 36 мес. 1-к.кв. от 2 450 053 р.
- ☉ «Пр. Ветеранов» Петергофское ш. Малоэтажная застройка. Квартиры с отделкой. 1-к.кв. от 2 700 055 р.
- ☉ «Лесная» Кондратьевский пр., д. 68. ЖК в новом квартале. Улучшенная отделка. 1-к.кв. от 3 300 251 р.
- ☉ «Ул. Дыбенко» Кудрово. Рассрочка 0% на 36 мес. ЖК «Семь столиц». 2-к.кв. от 4 100 224 р.

Цены действительны на 06.03.2017. Рассрочка предоставляется Застройщиком. ЖК GreenЛандия 2 (ЖК «ГринЛандия 2», дом 2.5), расположен по адресу: ЛО, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи». Застройщик ООО «Созидание». Проектная декларация на сайте www.sc-soz.ru. ЖК «Невские паруса» (дом 1), расположен по адресу: СПб, Усть-Славянка, Советский пр., участок 2 (северо-восточнее дома 32, литера А по Советскому пр.). Застройщик ООО «Евростройпроект». Проектная декларация на сайте www.sc-esp.ru. ЖК «Чистое небо» (корпус 5.1), расположен по адресу: СПб, Комендантский пр-т, участок 1 (юго-западнее пересечения с рекой Каменкой). Застройщик ООО «Строительная Компания «Каменка». Проектная декларация на сайте www.sc-skk.ru. ЖК «Полуостров Парк» (корпус 1), расположен по адресу: Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д.68, корп. 3, лит. М. Застройщик ООО «Сэтл Сити». Проектная декларация на сайте www.sc-setl.ru. ЖК «Солнечный город» (корпус 5), расположен по адресу: СПб, территория предприятия «Предпортовый», уч. 3.2 (Ленинские искры). Застройщик ООО «Сэтл Инвест». Проектная декларация на сайте www.sc-si.ru. ЖК «Семь столиц», «Лондон» (дом 15/1), расположен по адресу: Всеволожский район, массив Кудрово, уч. 2. Застройщик ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость». Проектная декларация на сайте www.sc-trpl.ru. С подробностями предложений можно ознакомиться в офисе продаж по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212 А или по тел. +7 (812) 33-55555. Реклама.

РЕКЛАМА