

Продукты информационного агентства "INFOLine" были по достоинству оценены ведущими европейскими компаниями. Агентство "INFOLine" было принято в единую ассоциацию консалтинговых и маркетинговых агентств мира "ESOMAR". В соответствии с правилами ассоциации все продукты агентства "INFOLine" сертифицируются по общеевропейским стандартам, что гарантирует нашим клиентам получение качественного продукта и постпродажного обслуживания.



Крупнейшая информационная база данных мира включает продукты агентства "INFOLine". Компания "Lexis-Nexis" с 1973 года интегрирует информацию от 9000 СМИ всего мира, в рамках работы по мониторингу данных о России и странах СНГ сбор информации осуществляет с помощью продуктов агентства "INFOLine".



Информационное агентство "INFOLine" имеет свидетельство о регистрации средства массовой информации ИА № ФС 77 – 37500.

База событий «Жилищное строительство РФ»

2012-2014

- Тематические новости
- PR-поддержка
- Отраслевая лента новостей
- Готовые маркетинговые продукты
- Заказные исследования
- Доступ к базе данных 7000 СМИ и многое другое



Содержание выпуска

Общие новости жилищного строительства РФ	4
<i>Расселение аварийных домов ускорят за счет голландских аукционов. "Известия". 16 декабря 2013</i>	<i>4</i>
<i>Минстрой займется расселением аварийного жилья. "Российская газета". 16 декабря 2013</i>	<i>5</i>
Инвестиционные планы	6
<i>Во Всеволожском районе Ленобласти построят коттеджный поселок площадью 20 га.</i>	<i>6</i>
<i>На месте типового детского сада на 10-й Советской в Петербурге могут построить жилой дом.</i>	<i>6</i>
<i>Первые столичные доходные дома построят в Зеленограде.</i>	<i>6</i>
Жилищное строительство Московского региона.....	7
<i>Средняя цена на апартаменты в Москве выросла за ноябрь на 5,9% - риелторы.</i>	<i>7</i>
<i>Власти объявили конкурсы на снос семи пятиэтажек на севере и северо-востоке Москвы.</i>	<i>7</i>
<i>Москва сэкономила более 73 млрд руб на стадии экспертизы строительства.</i>	<i>7</i>
<i>Ипотека наддувается. "Ведомости". 16 декабря 2013.....</i>	<i>7</i>
<i>Очередь на Ходынку. "Арендатор.ру". 16 декабря 2013</i>	<i>8</i>
<i>Трехзвездочные развалюхи. "RBC daily". 17 декабря 2013</i>	<i>9</i>
<i>Новостройки, инвестиции, вертолеты. Чем займется "НДВ-Недвижимость"? "РБК-Недвижимость". 16 декабря 2013.....</i>	<i>10</i>
Жилищное строительство СЗФО	12
<i>"Реконструкция" общежития на Загородном в Петербурге под элитное жилье продлится до 2015 года.</i>	<i>12</i>
<i>"Ренейссанс Констракинг" претендует на "Лакhta центр", мост и магистраль.</i>	<i>12</i>
<i>К середине 2015 года в Московском районе Петербурга построят еще одно общежитие.</i>	<i>12</i>
<i>"Петротрест" выводит на рынок новостроек Ленобласти ЖК "Высоцкое".</i>	<i>13</i>
<i>В Великом Новгороде введен жилой комплекс "Тринити".</i>	<i>13</i>
<i>В гостинице как дома. "Ведомости". 16 декабря 2013</i>	<i>13</i>
<i>Ликбез для дальних. "Санкт-Петербургские Ведомости". 16 декабря 2013</i>	<i>15</i>
<i>"ЦДС" запускает новый спутник. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013.....</i>	<i>15</i>
<i>"Соло" прислушался к Совету. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013.....</i>	<i>16</i>
<i>Депутаты одобрили нормы градпроектирования. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013</i>	<i>17</i>
<i>Вопрос номера. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013</i>	<i>18</i>
<i>Непопулярные решения. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013.....</i>	<i>19</i>
<i>Законы подстегнут экономить. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013.....</i>	<i>20</i>
<i>Строители и власть на пути к диалогу. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013.....</i>	<i>21</i>
<i>Яблочный осадок. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013.....</i>	<i>23</i>
<i>Строители должны по жизни. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013.....</i>	<i>24</i>
<i>Сельская новостройка. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013</i>	<i>24</i>
<i>Пушкин с финским акцентом. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013</i>	<i>25</i>
<i>Гора с видом на фонтаны. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013.....</i>	<i>25</i>
<i>Владимир Кривошея: "Адекватная оценка необходима для привлечения инвесторов". "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013.....</i>	<i>26</i>
<i>Кирпичный гербарий. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013</i>	<i>27</i>
<i>Богатырские "двойники". "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013.....</i>	<i>28</i>
<i>Современные решения для производителей высоковольтной аппаратуры. "Энергетика и промышленность России". № 22 2013.....</i>	<i>28</i>
Жилищное строительство ЦФО	30
<i>Суд обязал согласовать строительство жилых домов на приаэродромной территории в Воронеже.....</i>	<i>30</i>
<i>Сергей Ястребов прогнозирует рост темпов строительства жилья.</i>	<i>30</i>
<i>Ярославская область в 2014 г планирует увеличить ввод жилья на 4,26%.</i>	<i>30</i>
<i>Столичные амбиции. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013</i>	<i>30</i>
Жилищное строительство ПФО	33
<i>В Татарстане в 2014 году построят 8 домов для сотрудников Иннополиса.</i>	<i>33</i>
<i>В Республике Татарстан введено в строй 2,176 млн. кв. м жилья при годовом плане 2,398 млн. кв. м.</i>	<i>33</i>
<i>Фонд "РЖС" выделил два земельных участка под жилье эконом-класса в Перми.</i>	<i>33</i>
Жилищное строительство ЮФО	35
<i>На Дону за 11 месяцев 2013 года построено более 1,7 млн кв. м жилья.</i>	<i>35</i>
<i>Ввод жилья в Ростовской области за 11 месяцев вырос почти на 7%.</i>	<i>35</i>
Жилищное строительство СКФО.....	36
<i>Строительство жилья в Карачаево-Черкесии в 2013 году выросло более чем на 24 %.</i>	<i>36</i>
Жилищное строительство УФО.....	37



<i>Компания "Атомстройкомплекс" подвела итоги 2013 года.</i>	37
<i>В Екатеринбурге планируются к сдаче еще два долгостроя с обманутыми дольщиками.</i>	37
<i>Челябинская область имеет позитивные тенденции в решении проблем обманутых дольщиков: Хинштейн.</i>	38
<i>Ливанова провели по новой "общаге" УрФУ: студентов интересует стоимость проживания. "Накануне.Ru". 16 декабря 2013</i>	38
Жилищное строительство СФО	40
<i>GVA Sawyer усовершенствовала концепцию доходного дома в Омске</i>	40
<i>СЭМоликвидация. "Коммерсантъ в Новосибирске". 17 декабря 2013</i>	41
Жилищное строительство ДФО	42
<i>Цены на жилье в г. Арсеньеве Приморского края поднялись на 10 %.</i>	42
<i>Построен первый дом для подоплечев на средства телепроекта "Всем миром".</i>	42



Общие новости жилищного строительства РФ

Расселение аварийных домов ускорят за счет голландских аукционов. "Известия". 16 декабря 2013

В Минстрой представлен законопроект, позволяющий переселять граждан из ветхого жилья в дома, возведенные при поддержке государства

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) направил на согласование в Минстрой законопроект (есть в распоряжении "Известий"), призванный ускорить процесс переселения граждан из аварийных домов. Документ наделяет региональные и муниципальные власти правом приобретать для этого жилье экономкласса, возведенное при поддержке государства. Экономия при его покупке, по оценке Фонда РЖС, может составить до 30% по отношению к рынку. В итоге в рамках ежегодно выделяемых на эти цели средств из ветхого жилья можно будет переселить большее количество людей.



Изменения вносятся в закон "О содействии развитию жилищного строительства". Проект поправок подготовлен в соответствии с комплексом мер по ликвидации в стране аварийного жилого фонда, который правительство утвердило в сентябре этого года.

Как следует из текста законопроекта, для переселения граждан из аварийных домов местные власти смогут приобретать жилье, возведенное по итогам так называемых голландских аукционов, проводимых среди застройщиков. Торги идут на понижение стоимости квадратного метра.

Начальная цена продажи 1 кв. м жилья определяется на дату принятия решения о проведении аукциона, исходя из цены, устанавливаемой Госстроем ежеквартально по российским регионам.

Застройщикам, предложившим самую низкую стоимость 1 кв. м жилья, предоставляются для строительства в безвозмездное срочное пользование или аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Кроме того, со стороны властей победителю оказывают содействие в подключении жилых домов к объектам инженерной инфраструктуры.

Сейчас по закону право на приобретение жилья экономкласса по фиксированной цене имеют только физлица. Их поименные списки утверждаются местными властями. В первую очередь в них включаются те, кто имеет трех и более детей, военнослужащие, работники государственных и муниципальных учреждений науки, культуры, здравоохранения, образования.

Тогда как для переселения семей из домов, признанных аварийными, региональные и муниципальные структуры покупают жилье на рыночных условиях. На эти цели направляются средства как местных бюджетов, так и федерального (через госкорпорацию Фонд ЖКХ).

За пять лет (2008–2012 годы) на переселение граждан из аварийных домов Фонд ЖКХ предоставил региональным и муниципальным образованиям более 106 млрд рублей. Софинансирование со стороны местных властей составило около 138 млрд рублей. Это позволяет расселить 21 тыс. аварийных домов с 340 тыс. жильцов (уже переселено почти 330 тыс. человек).

В 2013 году на переселение граждан из аварийного жилья выделено более 50 млрд рублей, что позволит расселить около 10 тыс. домов. По данным Реестра аварийных домов, по состоянию на начало 2012 года объем ветхого жилья в многоквартирных домах составлял 10,8 млн кв.м., где проживало около 718 тыс. человек.

Управляющий партнер Международного юридического бюро Ruscounsel.com Константин Кантырев, комментируя законопроект, указал, что предложенный механизм решает одну из главных проблем для застройщиков — оформление прав на землю и согласование проектно-разрешительной документации.

— Взаимодействие строителей и властей позволит предотвратить коррупционные явления в части согласования строительства. Ведь связанные с этим затраты строители потом включают в цену квадратного метра, — говорит Кантырев.

Гендиректор компании "Метриум Групп" Мария Литинецкая добавляет, что себестоимость строительства складывается из затрат на покупку земли, подвода инженерных коммуникаций и непосредственно возведения комплекса.

— Если государство будет предоставлять застройщикам готовые участки, полностью оснащенные необходимыми коммуникациями, то строительство такого жилья обойдется существенно дешевле, — говорит Литинецкая. — В конечном итоге стоимость квартир действительно будет как минимум в два раза меньше рыночного уровня.

По оценке экспертов, цена будет варьироваться от 25 тыс. до 40 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от технологий строительства. Среднерыночная стоимость 1 кв. м. в российских новостройках, по данным Росстата, в III квартале 2013 года достигала почти 50 тыс. рублей.

Минстрой уже представил законопроект на согласование заинтересованным ведомствам, затем его внесут в правительство. В настоящее время документ поддержало Минэкономразвития.



Для справки: Название компании: Федеральный Фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) Регион: *Москва* Адрес: *109074, Россия, Москва, Славянская площадь, 4, строение 1* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(495)6859440 (495)6989450* Факсы: *(495)6984140* E-Mail: info@fondrgs.ru Web: <http://www.fondrgs.ru> Руководитель: *Браверман Александр Арнольдович, генеральный директор* (Известия 16.12.13)

Минстрой займется расселением аварийного жилья. "Российская газета". 16 декабря 2013

В России насчитывается почти 11 миллионов квадратных метров аварийного жилья, жильцы которых нуждаются в переселении.

Глава правительства дал ряд поручений министерствам и ведомствам в рамках реализации указа президента от 7 мая 2012 года №600.

В частности, Минстрою России совместно с Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и с участием органов исполнительной власти субъектов поручено решение задач, связанных с ликвидацией аварийного жилищного фонда.

Должно быть заменено 10 772,35 тысячи квадратных метров не пригодного для проживания жилья в многоквартирных домах. Ранее было принято решение о том, что средства Фонда ЖКХ впредь будут направляться преимущественно на переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов будут финансироваться из других источников, в первую очередь за счет специальных отчислений граждан.

Минстрою также поручено вместе с заинтересованными федеральными органами власти до 31 января 2014 года подготовить и принять все нормативные правовые акты, необходимые для реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Координатором этой работы будет вице-премьер Дмитрий Козак. (Российская газета 16.12.13)



Инвестиционные планы

Во Всеволожском районе Ленобласти построят коттеджный поселок площадью 20 га.

Компания "ИнвестСтрой" анонсировала проект коттеджного поселка "Черничный", который разместится на территории массива "Лемболовская Твердыня" Всеволожского района Ленинградской области.

В поселке будет 149 земельных участков, общая площадь проекта – 20 га. Статус земли – для ведения дачного строительства.

Проектом предусмотрено строительство административного комплекса, минимаркета, спортивной и детских площадок. (БН.ру 16.12.13)

На месте типового детского садика на 10-й Советской в Петербурге могут построить жилой дом.

На продажу выставлен участок на 10-й Советской улице, 8, с расположенным на нем бывшим детским садиком. Объект продают вместе с проектом строительства на этом месте жилого дома.

На площадке ОАО "Российский аукционный дом" выставлен на продажу земельный участок на 10-й Советской улице, 8. Сегодня на этом месте стоит пустующее двухэтажное здание типового детского садика советских лет. По информации аукциониста, на указанном участке общей площадью 1,6 тыс. кв. метров возможно строительство жилого дома бизнес-класса.



Согласно правилам землепользования и застройки, выставленная на продажу территория находится в зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки. Также получен градостроительный план под строительство жилого дома, проект которого прилагается к лоту.

Согласно проектной документации, на месте бывшего детского садика может появиться шестиэтажное здание общей площадью 5,4 тыс. кв. метров с заглубленной автостоянкой на 24 машиноместа. Начальная цена лота составляет 115 млн рублей. (Карповка.нет 16.12.13)

Первые столичные доходные дома построят в Зеленограде.

Мэрия Москвы подписала соглашение о подготовке пилотного проекта по строительству в столице доходных домов. Как пишет газета "РБК daily", арендное жилье может появиться в Зеленограде и будет предназначено для работников сферы электроники.

По данным издания, выбор Зеленограда объясняется тем, что в городе работает около 50 предприятий одной сферы и им будет легче договориться об условиях реализации доходных домов. Власти и бизнес рассчитывают, что наличие доступных арендных квартир позволит инновационным компаниям зеленоградского микроэлектронного кластера привлекать высококлассных специалистов.

Предполагается, что возведение жилья будет вестись либо за счет города с последующей продажей его предприятиям, либо на основе государственно-частного партнерства. Объемы строительства пока не определены.

В ближайшее время аналогичное соглашение с мэрией может заключить Северный административный округ.

В настоящее время федеральный законопроект о доходных домах обсуждается в Госдуме, однако регионы уже начали поиск площадок под проекты. Так, власти "новой Москвы" заявили, что арендное жилье будет возводиться рядом с крупными объектами коммерческой недвижимости, например, на пересечении киевского направления Московской железной дороги и Большого железнодорожного кольца, где планируется построить крупнейшую в России бизнес-платформу. (Лента.Ру:Недвижимость 16.12.13)



Жилищное строительство Московского региона

Средняя цена на апартаменты в Москве выросла за ноябрь на 5,9% - риелторы.

Средневзвешенная цена квадратного метра на рынке апартаментов Москвы выросла за ноябрь на 5,9% и составила по итогам месяца 233,29 тысячи рублей, говорится в исследовании компании "Метриум Групп".

"Рост стоимости наблюдался во всех округах. Наибольшее изменение отмечено на севере Москвы, а также в центре и на востоке города, где средняя цена квадратного метра увеличилась на 13,9%, 11,2% и 11% соответственно", - уточняется в нем.

Согласно данным экспертов, к концу ноября апартаменты в Северном административном округе Москвы в среднем стоили 179,26 тысячи рублей за квадратный метр, в центре столицы - 456,48 тысячи рублей, а на востоке города - 201,55 тысячи рублей за "квадрат".

При этом самые недорогие апартаменты в ноябре, как и в предыдущем месяце, по информации риелторов, продавались в апарт-комплексе микрорайона "Царицыно-2" за 2,528 миллиона рублей - их площадь составляет 22 квадратных метров. А самые дорогие апартаменты площадью почти 507 квадратных метров предлагались в комплексе Golden Mile private residence за 815,4 миллиона рублей.

В отчете компании добавляется, что в ноябре на рынке апартаментов Москвы началась реализация пяти новых проектов: St Nicolas, Mon Cher, "Лица", Riverdale и YE'S. В целом, по подсчетам аналитиков, по итогам ноября объем предложения рынка апартаментов вырос на 3,2% - в реализации находилось более 5,1 тысячи апартаментов в 53 комплексах. (РИАН Недвижимость 16.12.13)

Власти объявили конкурсы на снос семи пятиэтажек на севере и северо-востоке Москвы.

Департамент строительства Москвы объявил два конкурса на снос семи пятиэтажек на севере и северо-востоке столицы, следует из материалов сайта госзакупок.

В них говорится, что первый конкурс объявлен на снос четырех домов 1960-1962 годов постройки, расположенных в Северном административном округе по адресам: улица Часовая, дом 4, корпус 1, Большой Коптевский проезд, дом 9, улица Самеда Вургуня, дом 11, улица Академика Ильюшина, дом 12.

В рамках второго конкурса предполагается демонтировать три пятиэтажных здания 1965 и 1966 годов постройки в Северо-восточном округе Москвы, которые находятся по адресам: проезд Шокальского, дом 37, корпус 3, улица Полярная, дом 22, корпус 1, улица Полярная, дом 30, корпус 1.

В материалах отмечается, что максимальная цена первого контракта составляет 101,3 миллиона рублей, в то время как второго - 132,38 миллиона рублей. Общая стоимость контрактов составляет 233,68 миллиона рублей.

Строительно-монтажные работы должны быть завершены не позднее 11 месяцев со дня заключения контрактов, а итоги конкурсов будут подведены 23 января 2014 года, уточняется в документах. (РИАН Недвижимость 16.12.13)

Москва сэкономила более 73 млрд руб на стадии экспертизы строительства.

Москва сэкономила более 73 миллиардов рублей на стадии экспертизы строительства капитальных объектов за январь-ноябрь 2013 года, следует из материалов на сайте столичного стройкомплекса.

"Снижение стоимости строительства объектов, финансируемых из бюджета Москвы, по результатам государственной экспертизы с января по ноября 2013 года составила 73,2 миллиарда рублей", - уточняется в них.

За этот период, добавляется в материалах, была проведена экспертиза в общей сложности 98 жилых и социальных объектов, 24 инженерных, 34 транспортных, 26 производственных, 40 проектов по реконструкции непроектных объектов.

Общая заявленная стоимость капоъектов, которые были рассмотрены госэкспертизой, составила 368,5 миллиарда рублей, а согласованная стоимость - 295,3 миллиарда рублей, указывается на сайте стройкомплекса. (РИАН Недвижимость 16.12.13)

Ипотека надувается. "Ведомости". 16 декабря 2013

Дешевые новостройки Подмосковья и Москвы раскупаются в ипотеку. В некоторых домах, признаются застройщики и банкиры, с помощью ипотеки продается 100% квартир

Девелоперы, продающие новостройки в Подмосковье и новой Москве, и банкиры свидетельствуют: в уходящем году доля ипотеки на всех без исключения строящихся объектах выросла на десятки процентов. Особенно это касается экономкласса за МКАД: здесь на некоторых объектах в кредит продавалось до 100% квартир, анонимно признаются застройщики.

До 50% квартир в новостройках Подмосковья уходят покупателям за кредитные деньги, в неинтересных с точки зрения инвесторов объектах этот показатель может достигать 80-90%, говорит Лев Плещельман, руководитель службы ипотечного кредитования компании "Инком-недвижимость". Заместитель гендиректора ОПИНа Наталья Картавцева приводит в пример жилой комплекс "Весна": в марте в нем по ипотеке ОПИН продал 40% квартир, в мае — уже 70%, а в августе — 72%. Даже в элитном комплексе "Парк Рублево", продажи в котором были открыты



весной, максимальный процент ипотечных сделок был зафиксирован на уровне 50%, средний по году равнялся 20%, продолжает она. Группа МИЦ в январе продавала в кредит 15,6% квартир в новомосковском ЖК "Коммунарка", а в ноябре число таких сделок превысило 71% (рост связан с тем, что жилые корпуса достраивались, а "клиенты предпочитают брать в ипотеку готовое жилье", объясняет представитель компании). В "Микрогороде "В лесу" (Красногорский район), в первом полугодии число ипотечных продаж держалось на уровне 50-55%, в ноябре достигло 67%, сообщила Наталья Саакянц, коммерческий директор Rose Group.

В Московском регионе, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), за три квартала 2013 г. выдано 54 698 кредитов (на 26,5% больше, чем год назад), в денежном выражении рост составил почти 30% и достиг 174 млрд руб. Вместе с областью доля столицы в общем числе выданных в России кредитов составила около 10% в количественном и больше 19% в денежном выражении. Средняя сумма кредита в Москве превысила 3,2 млн руб., а средняя ставка по рублевым кредитам равнялась 12,4%.

Банкиры, как и аналитики, не разделяют ипотечные показатели Москвы и области до 60 км от МКАД и тоже говорят об увеличении объемов выдачи ипотеки. Наум Либкинд, начальник службы розничного кредитования КБ МИА, подтвердил, что число ипотечных сделок в регионе за год выросло, но средняя сумма кредита, по его мнению, осталась прежней — 2,5 млн руб. в Подмоскowie, более 3 млн руб. в Москве.

Застройщики, работающие внутри МКАД, бума ипотеки не заметили. Например, у Capital Group доля ипотечных продаж держится на уровне 30%, это нормальная рыночная цифра, уверен коммерческий директор Алексей Белоусов. В дорогих жилых комплексах в столице в кредит продается не более 20%, подтверждает Игорь Быченко, руководитель службы продаж жилой недвижимости "Галс-девелопмента". "В основном таким образом покупают недвижимость молодые предприниматели или топ-менеджеры, которые хотели бы улучшить жилищные условия, но не готовы выложить несколько десятков миллионов рублей за престижную квартиру", — считает он. Алексей Болдин, гендиректор "Магистрата" (риэлторская компания ГК "Интеко"), тоже не наблюдал в этом году в Москве изменения числа ипотечных сделок. "Их процент в общем объеме сделок достаточно стабилен и зависит от ряда факторов, таких как формат жилья и его класс", — говорит Болдин. Например, в ЖК бизнес-класса "Доминион" доля ипотеки колеблется в районе 10% и крайне редко переваливает за показатель 15%. "Люди, приобретающие квартиры в нем, как правило, не стеснены в средствах", — объясняет он.

Сколько берут

Примерно 72% клиентов "Инком-недвижимости" используют кредитное плечо до 3 млн руб., около 15% — до 6-8 млн и лишь 12% берут больше 8 млн руб., а первоначальный взнос обычно не превышает 20%, говорит Плещельман. (Ведомости 16.12.13)

Очередь на Ходынку. "Арендатор.ру". 16 декабря 2013

Девелоперская компания "Интеко" намерена реализовать два масштабных строительных проекта на Ходынском поле. Первым из них станет новый гостинично-офисный комплекс с апартаментами "Лайнер", а вторым - многофункциональный комплекс с апартаментами. Совокупные инвестиции в эти сооружения составят более 20 млрд руб. Финансированием строительства займётся "Сбербанк СІВ. Стороны уже подписали соответствующее соглашение.



Проект компании "Интеко" на Ходынском поле станет одним из самых крупных во всём столичном портфеле девелопера. один из крупных в московском портфеле "Интеко". Масштабнее по параметрам лишь "Садовые кварталы" в 395 000 кв. м и многофункциональный жилой комплекс в районе поймы Раменки на 714 000 кв. м, который возводит дочерняя компания "Интеко" — ТД "Волынская". Совокупные инвестиционные активы компании составляют порядка 2,6 млн кв. м в разных городах России.

Комплекс "Лайнер" планируется разграничить на западную и восточную части. На данный момент застройщик получил разрешение на возведение только восточной части (3,95 га), где он намерен соорудить 146 000 кв. м, из которых 83 000 кв. м — жилые помещения. Возведение западной части (5,37 га) девелопер пока не согласовал со столичной администрацией. Параметры этой части комплекса на данный момент неизвестны. Полностью сдать проект компания намерена к 2016 году.

Ирина Медведь, старший консультант практики "Девелопмент" Консалтинговой группы "НЭО Центр", говорит о том, что застройщик планирует построить высоколиквидные апартаменты небольшого масштаба. "С учетом близости к ТТК, Ленинградскому пр. и перспективным открытием метро "Ходынское поле", проект обещает быть успешным. Также следует отметить перспективное строительство Государственного центра современного искусства (ГЦСИ) - наличие вблизи объекта такого культурного центра с парковой зоной повышает ценность жилой недвижимости", - подчеркнула эксперт.

По мнению Полины Жилкиной, директора направления стратегического консалтинга CBRE, район Ходынского поля представляет большой интерес для девелоперов, которые реализуют там различные проекты. "С одной стороны, это может привести к ухудшению, например, транспортной ситуации в данном районе. Но в то же время нельзя говорить о конкуренции, поскольку проекты относятся к разным сегментам недвижимости. Вероятен



синергетический эффект от строительства гостинично-офисного комплекса, жилой недвижимости и торгово-развлекательного центра Авиа Парк. Свободных участков под масштабное строительство в пределах МКАД не так много. Под крупный девелопмент наиболее перспективными выглядят бывшие промзоны, такие как "Территория ЗиЛа", "Алтуфьевское шоссе", "Силикатные улицы", "Огородный проезд" и другие", - заключила Жилкина.

Многофункциональный комплекс с апартаментами на Садовнической улице протянется вдоль Большого Устьинского моста в Замоскворечье. На этой локации у компании есть участок в 0,99 га. Совокупная площадь комплекса составит 34 000 кв. м, из них 13 000 кв. м — жилые.

Заместитель директора департамента консалтинга и оценки NAI Весаг Анна Данченко, считает, что оба проекта являются перспективными с точки зрения местоположения и потенциальной востребованности. "Причем, если строительства жилья все еще оправдано практически в любой части Москвы, то район Ходынки является хорошей альтернативой ЦАО и в контексте развития офисного кластера", - добавила эксперт.

По словам Михаила Якубова, заместитель директора отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle, успех комплекса на Ходынском поле будет зависеть от правильного ценового позиционирования. "В этом районе в среднесрочной перспективе будет жесточайшая конкуренция: сразу несколько крупнейших проектов, включающих сегмент апартаментов, расположены поблизости: заявленный недавно проект Capital Group общей площадью 180 тыс. кв. м., недалеко, в районе м. Динамо "ВТБ Арена Парк" (более 1 000 апартаментов), Жилой Квартал REDSIDE на 950 квартир (Сергея Макеева ул., вл. 9), проект застройки хлебозавода им. В.П. Зотова на Ходынской улице. Масштабный проект девелопмента на Тушинском аэродроме тоже находится недалеко", — заключила специалист.

На данный момент Сбербанк активно занимается кредитованием корпоративных клиентов. Сейчас в портфеле компании насчитывается 8 трлн рублей подобных кредитов, а за последние 2,5 года инвестиции банка только в коммерческую недвижимость составили 20 млрд рублей, сообщал осенью 2013 г. вице-президент Сбербанка Александр Базанов.

Для справки: Название компании: *Интеко, ЗАО* Регион: *Москва* Адрес: *107078, Россия, Москва, ул.Садовая-Спаская, д. 28* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(495)2322303* Факсы: *(495)2320449* E-Mail: info@inteko.ru; press@inteko.ru Web: <http://www.zaointeco.ru> Руководитель: *Солощанский Олег Моисеевич, президент* (Арендатор.ру 16.12.13)

Трехзвездочные развалюхи. "RBC daily". 17 декабря 2013

Московское правительство хочет одним выстрелом убить сразу трех зайцев — решить проблему ветхого жилья, увеличить количество недорогих гостиниц в городе и пополнить бюджет. Власти формируют список ветхих объектов, которые отдадут под гостиницы. Уже сейчас известно, что в него попадут бывший доходный дом на Мясницкой, дома на Пятницкой, Арбате и в Подколокольном переулке. Однако сдавать в аренду их предполагают по рыночной цене, а не по льготной, как заявлялось ранее.

"Перед нами стоит задача создать большой гостиничный фонд до 2018 года, часть объектов ветхого фонда мы предоставим в аренду с обязательством открыть именно гостиницу трех- или четырехзвездочную, — цитирует m24.ru главу департамента городского имущества Владимира Ефимова. — Мы поставим жесткие сроки по ремонту и выставим штрафные санкции, если он не выполнен в срок. Мы проследим, чтобы там была именно гостиница, а не жилье, чтобы помещения не распродали по номерам, как апартаменты".

По данным чиновника, под отели может быть отдан бывший доходный дом на улице Мясницкой, 13, стр. 3, который признан объектом культурного наследия, дом 1886 года постройки на Пятницкой улице, а также два здания на Арбате и в Подколокольном переулке, 4, стр. 4, построенные в 1900 году. В формируемый список также могут попасть два жилых дома, построенных в 1951 году, в Ведерниковом переулке и на улице Петра Романова (см. карту). Прежде чем выставить здания на торги, их переведут в нежилой фонд и зарегистрируют на них право собственности Москвы.

Ранее предполагалось, что ветхое жилье будут отдавать в аренду по льготной ставке, то есть по цене 1 руб. за 1 кв. м в год (см. РБК daily от 05.11.13). Однако теперь город решил осуществлять продажу или аренду старых домов по рыночной стоимости.

"Мы уверены, что спрос на такие объекты будет, поэтому отдавать городское имущество за 1 руб. считаем нецелесообразным, — пояснил РБК daily г-н Ефимов. — В отличие от объектов культурного наследия ремонт предлагаемых зданий не требует таких больших вложений и может быть осуществлен на рыночных условиях".

"Экономика проекта определяется не рыночной или нерыночной ставкой аренды, а площадью конвертируемого объекта. Здание не должно быть слишком маленьким, — подчеркивает член совета директоров Azimut Hotels Игорь Романов. — Однако возможные затраты по реконструкции могут превысить цифры, приемлемые для гостиничного проекта mid-market".

Отказ от льгот при аренде ветхого жилого фонда младший партнер практики "Оценка активов" консалтинговой группы "НЭО Центр" Ольга Тарасова связывает с дефицитом бюджета, отсутствием четкого плана развития города и непроработанностью законодательных актов. "Остро стоит задача изыскать дополнительный источник



поступления денежных средств, отсюда и решение отдавать ветхие объекты в аренду по рыночной ставке", — отмечает г-жа Тарасова.

Заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства CBRE Станислав Ивашкевич уверен, что бизнес предложениями города не заинтересуется. "Окупаемость таких "переделок" чаще всего превышает обычные затраты на новое строительство. А уж если это историческое задание, затраты утраиваются", — объясняет г-н Ивашкевич.

Более того, даже исторический статус здания не поможет городу найти инвестора-отельера, считает собеседник издания. "Москва в первую очередь — это бизнес-туризм. Познавательные поездки в Москву совершают не более 15% туристов. Основными критериями для них являются местоположение, цена и безопасность", — добавил он. Сейчас в городской собственности находится 500—600 объектов ветхого фонда. Благодаря новому механизму в Москве может появиться 50 новых гостиниц, предполагают в правительстве.



(RBC daily 17.12.13)

Новостройки, инвестиции, вертолеты. Чем займется "НДВ-Недвижимость"? "РБК-Недвижимость". 16 декабря 2013

После новостей об открытии хелипорта в Подмоскowie, инвестором которого выступила "НДВ-Групп", участники рынка заговорили о смене приоритетов в развитии компании, специализировавшейся с момента ее создания на рынке новостроек экономкласса. "НДВ-Недвижимость" уходит с рынка новостроек?", - такой вопрос мы задали генеральному директору "НДВ-Недвижимости" Александру Хрусталеву.

Отвечает Александр Хрусталеv:

- 11 декабря мы открыли хелипорт "Москва", пока это еще light-версия, но в перспективе в Мякинино будет функционировать крупнейший в Европе мульти-центр, рассчитанный на 200-250 вертолетов, с гостиницей, авиациентром и хобби-комплексом. Понимая, насколько это социально значимый проект, и какой он требует отдачи, мои партнеры-девелоперы не могли не поинтересоваться: "Не скажется ли новый бизнес на деятельности "НДВ-Недвижимости"?" Этот же вопрос задавали журналисты на пресс-конференции, устроенной в честь открытия хелипорта.

Отвечу – нет! То, что сейчас появилось новое направление, вовсе не означает, что внимания к "НДВ-Недвижимость" стало меньше. Более того, у нас большие планы на следующий год: мы будем продолжать нашу экспансию на рынке и представим потребителям новые крупные проекты. Например, площадь одной из новостроек (расположится в Москве) составит около 1 млн кв. м. Для потребителей это будет приятный подарок, в том числе благодаря доступной стоимости жилья. Мы представим и другие проекты Московского региона в разных ценовых категориях.

Если подводить итоги, то этот год прошел достаточно ровно, примерно, как и в предыдущем году: мы провели 35 тыс. сделок по всем нашим департаментам, а общий объем продаж составил выше 100 млрд рублей. На рынке аренды мы укрепили свои позиции. Также были открыты два новых офиса, а штат сотрудников вырос на 250 человек. Повторюсь, "НДВ-Недвижимость" не будет в тени, и следующий год у нас пройдет под знаком ярких событий...



Разумеется, будет усилена наша инвестиционная составляющая. Структуры, которые входят в "НДВ-Групп" (вертикально интегрированный холдинг), в этом году инвестировали порядка 9 млрд рублей в строительство недвижимости, как жилой, так и коммерческой. Пока только около 700 млн рублей вложено в хелипорт "Москва", а общий объем инвестиций в этот проект равен 3 млрд рублей. На следующий год у "НДВ-Групп" такие планы: довести цифру до 10-12 млрд рублей. Одним из направлений является инвестирование в торговые центры среднего формата (площадью 20-35 тыс. кв. м каждый) и гостиничный бизнес. Планируется, что к 2018 году у нас в собственности будет 100-150 тыс. кв. м полезной площади торговых центров, а общий номерной фонд гостиниц составит около 1 тыс. мест. Также к этому времени мы создадим сеть крупных вертолетных площадок вокруг Москвы, которая позволит базировать до 800 вертолетов, а собственный парк авиационной техники увеличим до 100 единиц.

Вертолеты... Мое кредо такое: заниматься нужно тем, что любишь, и в бизнесе это основное правило. Увлечись вертолетами, я столкнулся с тем, что рядом с Москвой не было центра, предусматривающего полный комплекс услуг: базирование, обслуживание и заправка вертолетов, обучение пилотированию, продажа воздушных судов. Но теперь мы эти проблемы решаем за счет создания хелипорта "Москва" - мультицентра с крупнейшим авиасалоном, гостиницей 4* на 200 номеров, лётной школой и хобби-центром, где можно будет, например, взять снегоход напрокат. Каждый из объектов по-своему уникален и будет исполнен на высочайшем инженерном уровне.

Мы формируем собственный парк вертолетов, часть техники уже закуплена: новейшие Robinson, E103T2, Eurocopter. Будут еще поставки. Купить вертолет - не в магазин зайти. Хеликоптер нужно оформить, поставить на учет, и на это потребуется время. По нашим планам, уже через несколько лет по количеству собственной техники хелипорт "Москва" станет крупнейшим в России среди частных площадок, а по своей уникальности и масштабам уже сейчас этому проекту нет аналогов в Европе.

Недвижимость, инвестиции, вертолеты – каждая из этих структур успешно развивается в рамках "НДВ-Групп". Мы вырастили опытных специалистов, создали хорошую команду. А в следующем году, где-то в феврале-марте, будет представлено еще одно направление нашей деятельности. Это будет то, чего от нас никто не ожидает. Новый и нестандартный бизнес... (РБК-Недвижимость 16.12.13)



Жилищное строительство СЗФО

"Реконструкция" общежития на Загородном в Петербурге под элитное жилье продлится до 2015 года.

На месте снесенного исторического здания на Загородном, 19, компания "Ховард СПб" строит элитный жилой дом. Работы планируют завершить к 2015 году.

Стало известно, что именно будет строить на месте снесенного общежития на Загородном, 19, "Ховард Санкт-Петербург". Взамен снесенного исторического здания архитектора Генриха Бертельса город получит новый девятиэтажный дом на 75 квартир, четыре из которых позиционируются как "особняки на крыше".

Согласно документам, опубликованным на сайте застройщика, проект называется "реконструкция здания по адресу: Загородный проспект, 19, под многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом". Служба строительного надзора выдала положительное заключение по экспертизе проектной документации в 2011 году, разрешение на строительство было получено в конце 2012-го со сроком действия до 2015 года.

Надел земли общей площадью 5,9 тыс. кв. метров застройщик получил по договору аренды земельного участка, предоставляемого для реконструкции объекта недвижимости, в начале 2011 года. В соответствии с инвестиционным договором застройщику был предоставлен допуск к зданию для проектирования и реконструкции с последующим получением права собственности на объект. Планируемая стоимость реконструкции объекта недвижимости — 3,4 млрд рублей. Проект разработало ООО "Союз 55", генеральным подрядчиком выступило ЗАО "УСП".

Заявленная проектом реконструкция проходит следующим образом. Объект под реконструкцию — бывшие казармы для низших чинов Государственного банка, построенные в конце XIX века по проекту Генриха Бертельса. Располагавшееся здесь в последние годы общежитие расселили в декабре 2012 года, после этого здание начали сносить. Хотели было сохранить одну стену на память, но, как сообщают очевидцы, снесли и ее. Впереди — возведение совершенно нового здания. В мае уже был готов котлован и запущен нулевой цикл строительства. Компания не оставила от предыдущего здания даже адреса: новый дом будет числиться по набережной реки Фонтанки, 76, корпус 2.

Давать какие-либо комментарии по проекту "Ховард Санкт-Петербург" отказался.

Для справки: Название компании: *Ховард СПб, ООО* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *191119, Россия, Санкт-Петербург, улица Боровая, д. 32* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)4495858* (Карповка.нет 16.12.13)

"Ренессанс Констракшн" претендует на "Лахта центр", мост и магистрали.

Турецкая компания "Ренессанс Констракшн" претендует на роль генерального подрядчика строительства "Лахта центра". Об этом сообщил генеральный директор ЗАО "Ренессанс Констракшн" Андрей Власенко во время встречи губернатора Георгия Полтавченко с иностранными инвесторами.

По его словам, генподрядчика строительства делового комплекса, возможно, выберут в начале 2014 года.

Турецкая компания нацелена также на строительство автомагистралей и моста через Неву в створе Зольной улицы.



Для справки: Название компании: *РЕНЕЙССАНС КОНСТРАКШН, ЗАО (Renaissance Construction, Представительство в Санкт-Петербурге)* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *194021, Россия, Санкт-Петербург, ул. Шателена, 26 А* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)7406370* Факсы: *(812)7406371* E-Mail: stpetersburg@rencons.com Web: <http://www.rencons.com> Руководитель: *Эрман Бльджак, председатель Совета директоров* (КтоСтроит.ру 17.12.13)

К середине 2015 года в Московском районе Петербурга построят еще одно общежитие.

Управление межвузовского студенческого городка Петербурга планирует 9 января 2014 года провести открытый аукцион в электронной форме на право выполнения работ по строительству общежития, включая разработку рабочей документации.

Заявки на участие в торгах принимаются до 23 декабря 2013 года. Начальная (максимальная) цена заказа превышает 433,51 млн рублей.

Новый корпус планируется построить в Московском районе Петербурга, на Бассейной ул. Завершить все работы победитель аукциона должен до середины 2015 года. (БН.ру 16.12.13)



"Петротрест" выводит на рынок новостроек Ленобласти ЖК "Высоцкое".

"Петротрест" выводит на рынок новостроек Ленобласти ЖК "Высоцкое"

Еще одно пополнение на рынке новостроек Ленобласти: холдинг "Петротрест" объявляет о начале продаж в жилом комплексе "Высоцкое", который строится в поселке Русско-Высоцкое Ломоносовского района Ленобласти.



Всего в ЖК предполагается возведение восьми жилых домов комфорт-класса, построенных по кирпично-монолитной технологии. В рамках первой очереди, сдача которой запланирована на второй квартал 2015 года, возводится девятиэтажный дом на 303 квартиры разной площади. Покупателям предложены новые одно-, двух- и трехкомнатные квартиры с чистовой отделкой.

Покупатели квартир в новостройке также смогут пользоваться развитой социальной инфраструктурой: вблизи от нового дома расположены два детсада, общеобразовательная школа, спортивные площадки, Дом культуры, школа искусств и спортшкола, больница, поликлиника, магазины, почтовое отделение.

Банк ВТБ 24 аккредитовал проект, квартиры продаются по 214-ФЗ.

Источник http://www.novostroy-spb.ru/novosti/petrotrest_vyvodit_na_rynok

Для справки: Название компании: *Инвестиционно-строительный холдинг Петротрест* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *199004, Россия, Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., 62, лит. А, корп. 2* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)3313131* Факсы: *(812)3313130* E-Mail: office@petrotrest.ru Web: <http://www.petrotrest.ru> Руководитель: *Цану Леонид Иванович, Президент (16.12.13)*

В Великом Новгороде введен жилой комплекс "Тринити".

В Великом Новгороде торжественно открыли новый жилой комплекс "Тринити" на улице Большой Санкт-Петербургской. Принимавший участие в церемонии губернатор Сергей Митин отметил, что дома построены по новейшим технологиям, надежные и энергоэффективные.

Как сообщили в пресс-центре правительства Новгородской области, новый ЖК "Тринити" состоит из трех 16-этажных 144-квартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями. При строительстве применено планирование помещений по европейским стандартам: нет узких коридоров, кухни объединены со столовыми и гостиными, все квартиры имеют широкие балконы и лоджии, остекление которых выполнено в едином стиле, высота потолков больше, чем в стандартных домах, панорамные окна.

Система отопления позволит жильцам самостоятельно регулировать температуру воздуха в помещениях.

Наружные стены домов собраны из трехслойных железобетонных панелей, современная система отопления с возможностью регулирования теплоотдачи. Дом оснащен двумя бесшумными лифтами. Территория жилого комплекса будет оснащена видеонаблюдением внутри дома и во дворе.

Строительство ведет компания "Возрождение", которая входит в группу предприятий производственно-строительного объединения ЖБИ, осуществляющего свою деятельность на территории Северо-Западного федерального округа. (АСН-Инфо 16.12.13)

В гостинице как дома. "Ведомости". 16 декабря 2013

Нехватка участков под строительство жилья дала толчок развитию апарт-отелей. Но на покупку таких объектов неохотно выдают ипотеку: там сложно прописаться, а коммунальные услуги дороже

На жилье в формате апартаментов приходится, по данным Knight Frank St Petersburg, не более 1,5% от всего предложения на рынке жилья (по площади), а в продаже в черте города находятся всего шесть таких проектов. Основное отличие апартаментов от квартир — профессиональная управляющая компания, обеспечивающая эксплуатацию здания и предоставляющая дополнительные услуги, аналогичные услугам гостиничных операторов, говорит директор департамента консалтинга и оценки АРИН Андрей Петров. По закону апартаменты не имеют статуса жилого помещения, поэтому собственники не могут получить в них постоянную регистрацию, напоминает он. Этот статус позволяет девелоперам осваивать общественно-деловые зоны, где запрещено возводить самый ликвидный и ходовой продукт на рынке недвижимости — жилье, а торговые комплексы или бизнес-центры строить нерентабельно, объясняет Петров.

"Балтийский монолит" осенью объявил о строительстве на пр-те Кима многофункционального комплекса с бизнес-центром Docklands, где апарт-отель займет 22 500 кв. м из 45 000 кв. м. Они будут выполнены в стиле лофт. Компания намерена предлагать апартаменты по 120 000 руб. за 1 кв. м. Завершение строительства планируется в 2016 г. Апарт-отели в составе многофункциональных комплексов — пока еще свободная ниша на рынке Петербурга, в Москве этот сегмент уже активно развивается, считает руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg Тамара Попова. Формат апартаментов в деловых районах, а также в крупных МФК особенно актуален в условиях растущего города и усугубления транспортных проблем, добавляет она.



Все чаще девелоперы превращают в апартаменты проекты, где ранее планировали строить обычные гостиницы. Например, "Плаза лотос групп", получившая в 2010 г. средства от городской администрации целевым назначением для реконструкции здания на Марсовом Поле, 1, и Конюшенной площади, 1, собирается открыть там апарт-отели, рассказывал в ноябре президент компании Борис Зингаревич. "На Конюшенной площади будет всего несколько апартаментов на продажу, по проекту на Марсовом Поле пока непонятно", — уточняет гендиректор "Плаза лотос групп" Сергей Русаков. По его словам, цены пока не определены.

Группа ЛСР собирается построить апарт-отель на наб. Фонтанки, 3А. Девелопер также планирует продать 28 апартаментов площадью 77-180 кв. м на верхних этажах и в мансарде на Невском, 68. В 2011 г. ЛСР приобрела ООО "Автокомбалт", которое в 2005 г. получило это здание для реконструкции под гостиницу. На первых двух этажах расположатся коммерческие помещения, на объекте завершаются отделочные работы, апартаменты будут выведены в продажу в 2014 г., стоимость пока формируется, сообщила представитель ЛСР.

Квартира или отель

По данным Knight Frank St Petersburg, апартаменты в проектах "Монферран" (Конногвардейский бульвар, 5) стоят около 350 000 руб. за 1 кв. м и в Taleon Imperial Hotel — 1 млн руб. за 1 кв. м. Проекты Vertical, Salut, Ye's, Avenue apart больше рассчитаны на инвестиционный спрос, говорит Попова. По ее данным, средняя стоимость в них варьируется от 77 000 до 160 000 руб. за 1 кв. м и напрямую зависит от удаленности от деловых зон и стадии строительства. В Курортном районе строится сразу несколько таких комплексов — Crystal, "На берегу", "Курортные просторы", стоимость в среднем около 100 000 руб. за 1 кв. м, добавляет она. Апартаменты хоть и не относятся к жилым помещениями, однако приобретаются — прямо или опосредованно — для постоянного и долговременного проживания, говорит Попова. Она выделяет в данном формате две основные ниши — эксклюзивные апартаменты и доходную недвижимость в спальных районах.

В центре города около 50% апартаментов покупают для собственного проживания, в остальных районах таких покупателей больше, считает президент ГК "Бестъ" Андрей Лушников. В комплексе "Бестъ" Avenue Apart, который расположен между Аптекарской набережной и ул. Академика Павлова, две трети покупателей преследуют инвестиционные цели, уточняет представитель девелопера. Руководитель проекта Salut в Московском районе говорит, что большая часть покупателей приобретают там апартаменты в качестве альтернативы жилью. Пока инвесторы до конца не разобрались в том, что это за рынок, нет накопленного опыта и многие делают выбор в сторону покупки обычных квартир, ведь с капитализацией рынка жилья все понятней, рассуждает гендиректор "Мир квартир" Дмитрий Титов. Со временем инвесторов в этом сегменте может стать больше, прогнозирует он.

Окно возможностей

В 2014-2016 гг. на рынке апарт-отелей ожидается серьезный всплеск активности, уже на следующий год заявлено большое количество новых проектов, а к 2016 г., когда инвесторы разберут все ошибки, можно ожидать бума, прогнозирует Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Bescar. По ее словам, этот сегмент больше ориентирован на бизнес-туристов.

С одной стороны, развитие этого сегмента должно благоприятно отразиться на развитии петербургского рынка туристических услуг и конкуренции в гостиничном бизнесе, считает председатель КУГИ Мария Смирнова. С другой — практика, когда инвесторы, получившие целевым назначением недвижимость под строительство гостиниц, потом продают помещения в них фактически как жилые, не способствует развитию туризма и может негативно отразиться на развитии города, полагает она. Но у Смольного сегодня нет рычагов воздействия на инвесторов, которые после выполнения инвестусловий становятся собственниками возведенных ими объектов, добавляет Смирнова.

По данным КУГИ, теперь власти заключают инвестсоглашения, обязующие инвесторов в течение 15 лет сохранять функциональное назначение зданий. Чтобы минимизировать потери бюджета, объекты будут передаваться инвесторам по рыночной стоимости.

В принципе, законодательство позволяет перевести нежилые помещения в жилые, такие случаи есть, но эта юридическая практика неустоявшаяся, говорит партнер "Дювернуа лигал" Игорь Гушев. Пока государство не возлагает на девелоперов апарт-отелей нагрузки по строительству социальной инфраструктуры, поэтому у девелоперов есть окно возможностей, добавляет юрист.

Гендиректор ЗАО "Ойкумена" Лев Гниденко пока не видит особого интереса в рынке апартаментов: "Это должно быть какое-то уникальное место, не обязательно в центре Петербурга, где никак невозможно построить жилье. Во всех остальных случаях апартаменты серьезно проигрывают обычным квартирам".

Купить на свои

Взять ипотечный кредит на покупку апартаментов сложнее, чем на обычную квартиру. Крупные банки не готовы кредитовать такие сделки прежде всего из-за отсутствия должного регулирования данного сегмента недвижимости и более высоких рисков, говорит Сергей Гребенюк, руководитель ипотечного направления департамента новостроек NAI Bescar. Арендаторы могут нанести вред имуществу, что скажется на его доходности, могут сократиться туристические потоки и, как следствие, спрос на временное жилье, перечисляет он. Банки не спешат кредитовать покупки помещений в апарт-отелях, отмечает Ирина Илясова, региональный директор Delta Credit. Основной риск, по ее словам, состоит в том, что апартаменты относятся к коммерческим помещениям, а не жилым.



Реализовать коммерческое помещение будет сложнее, чем жилое, поэтому ипотечные ставки для таких объектов очевидно будут выше, добавляет она. Со временем из-за отсутствия свободных земельных пятен под застройку жильем будет стремительно увеличиваться количество апарт-отелей в городе и банки подстроятся под изменения и станут охотнее кредитовать приобретение таких площадей, предполагает Гребенюк. По его данным, редкие ипотечные программы для апартаментов могут быть с первоначальным взносом около 30% от стоимости помещения и ставками 15-17% годовых.

Инвестиции в покупку апартаментов без привлечения заемных средств могут окупиться за 7-8 лет, считает Гребенюк. По оценке Knight Frank St Petersburg, срок окупаемости апартаментов может составить 12-15 лет при средней цене аренды в месяц около 800-1000 руб. за 1 кв. м. По данным АРИН, аренда однокомнатных апартаментов в Петербурге в апарт-отелях класса "комфорт" стоит 23 000-40 000 руб., двухкомнатных — 25 000-45 000 руб., трехкомнатных — 27 000-60 000 руб. В классах "бизнес" и "элита" однокомнатные апартаменты оцениваются в 60 000-70 000 руб. в месяц, двухкомнатные — в 100 000-115 000 руб., трехкомнатные — в 120 000-140 000 руб. Пока не до конца оценен риск конкуренции в случае, когда в одном объекте предлагается значительное количество апартаментов для аренды, рассуждает Попова. Для некоторых районов этот риск несуществен из-за дефицита в ближайшем окружении достойного жилья и тогда можно относительно уверенно прогнозировать востребованность апартаментов по достаточно высокой ставке, добавляет она.

По данным Knight Frank St Petersburg, обслуживание апартаментов стоит 51-80 руб. за 1 кв. м. В эту цену не включены коммунальные расходы, тарифы на которые несколько выше обычных. "Коммунальные издержки для апартаментов, как и для другой коммерческой недвижимости, выше, чем для обычного жилья, зато проживание в них за счет предоставления дополнительных услуг может быть более комфортным", — рассуждает Павел Бережной, исполнительный директор строительной компании "С.Э.Р.". Компания рассчитывает в 2014 г. получить разрешение на строительство МФК Ingria Tower с апарт-отелем, ТРК и бизнес-центром общей площадью 65 000 кв. м. Скаландис объясняет более высокий уровень коммунальных платежей принадлежностью к объектам бизнес-класса.

По расчетам "Бестъ", стоимость услуг управления в Avenue Apart составляет 80 руб. на 1 кв. м в месяц для апартаментов, 49,5 руб. — для коммерческих помещений и 82,35 руб. — для паркинга (включает круглосуточную службу портье, уборку, техническое обслуживание, вывоз мусора, охрану, обслуживание вентиляции и кондиционирования, тревожной кнопки, систему оповещения о пожаре, водоочистку, систему видеонаблюдения). (Ведомости 16.12.13)

Ликбез для дольщиков. "Санкт-Петербургские Ведомости". 16 декабря 2013

Городской комитет по строительству на своей страничке на официальном сайте правительства Санкт-Петербурга открыл особый раздел в помощь обиженному (или потенциально обиженному) дольщику. Раздел назван так: "Информация для граждан о правовых механизмах, регулирующих деятельность в области долевого строительства".

В "Информации..." содержатся все основные нормативные документы, регулирующие долевое строительство. В том числе два последних постановления пленума Высшего арбитражного суда РФ – 2011 и 2012 годов, – которые разъясняют, в какой мере к судебным разбирательствам по долевному строительству применимо законодательство о защите прав потребителей.

Специалисты комитета по строительству намерены и впредь пополнять юридическую базу по мере появления новых правовых актов или принятия новых судебных решений. Причем получить информацию о пополнении раздела можно в on line режиме, скачав здесь же – на административном сайте – соответствующие приложения для Iphone или Android.

Кроме того, комитет продолжает вести учет застройщиков, к которым есть те или иные претензии. Перечень этих фирм находится в открытом доступе. Так, обновлен список застройщиков, которые в 2012 и 2013 годах привлекали средства граждан в нарушение требований законодательства долевого строительства. В Петербурге обнаружено десять таких компаний.

Открыты также список застройщиков, находящихся в состоянии банкротства, – 29 компаний; реестр дольщиков, официально признанных нуждающимися в госзащите, – всего 24 человека.

Впрочем, для того, кто в силу разнообразных причин не может или не хочет самостоятельно получать информацию, в комитете по строительству создано управление контроля и надзора в области долевого строительства. Прием граждан проходит по вторникам с 10.00 до 17.00. (Санкт-Петербургские Ведомости 16.12.13)

"ЦДС" запускает новый спутник. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря

2013

Группа "ЦДС" построит новый город-спутник Петербурга в районе пос. Саратовка, за Вантовым мостом. Там смогут жить 120 тыс. человек. Инвестиции в проект оцениваются в 5 млрд USD.





Группа компаний "ЦДС" построит большой жилой массив во Всеволожском районе Ленобласти. Об этом рассказал губернатор региона Александр Дрозденко. По его словам, девелопер построит 4 млн кв. м жилья в Свердловском городском поселении. Там смогут жить 120 тыс. человек. Проект рассчитан на 20-25 лет. И потребует, по мнению директора по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Александра Веселова, инвестиции в размере 5 млрд USD.

Губернатор подчеркнул значимость проекта не только в плане комплексного подхода к жилищному строительству, но и к решению вопросов возведения социальных объектов, создания рекреационных зон и новых рабочих мест. "Мы можем заранее предусмотреть, где и какие дороги нужно построить, как обеспечить будущих жителей водой, светом и теплом, сколько потребуется детских садов, школ, медицинских учреждений. Подойдем к развитию территории комплексно, что позволит избежать градостроительных ошибок", – подчеркнул Александр Дрозденко.

Генплан для данной территории еще не утвержден. "В него, судя по всему, будут вносить поправки, чтобы экономика проекта была неубыточной для застройщика", – сообщил знакомый с ситуацией источник.

Глава "ЦДС" Михаил Медведев был немногословен. Он лишь добавил, что работа над проектом находится в начальной фазе и большинство вопросов в стадии обсуждения.

Под проект "ЦДС" сформировал участок площадью 500 га. Львиная доля этой земли – 340 га – принадлежит совхозу "Приневское". Остальное – земля частных собственников. "Участок сформирован. В нем три кадастра. Но он пока нами не выкуплен", – сообщил Дмитрий Медведев.

Генеральный директор "Приневского" Мухажир Этуев эту информацию подтвердил. Но сообщил, что рассчитывает на сделку с "ЦДС". "Мы сейчас покупаем в Волосово в 10 раз больше земли, чем у нас в Ленобласти (в нашем регионе у хозяйства 2,1 тыс. га, из них 27 га с выходом на Октябрьскую наб. "Приневское" продало "ЦДС" в прошлом году – прим. ред.). Будем развивать там свое хозяйство: и кормовую базу, и овощеводство. Сделка уже началась. Закрыть ее мы планируем в 2014 году и рассчитываем на "ЦДС". Но, в принципе, сможем это сделать и без него", – заявил он.

Земля, где задуман новый проект "ЦДС", сейчас имеет статус сельхозназначения. "Там расположены кормовые угодья совхоза", – добавил Мухажир Этуев.

Эксперты считают, что территория, о которой идет речь, подходит для строительства жилья эконом-класса, а на участках с видом на Неву – и жилья класса комфорт. Стоимость жилья в новом районе, по мнению генерального директора АН "Новый Петербург" Андрея Вересова, может составлять 55-65 тыс. рублей за 1 кв. м. "Но успех проекта будет зависеть от того, насколько удачно удастся наполнить его необходимой инфраструктурой. Там необходима станция метро. И насколько я знаю, она там запланирована", – говорит генеральный директор ЗАО "Ойкумена" Лев Гниденко.

"Районы, примыкающие к городу (Кудрово, Мурино, Янино), активно осваиваются. Данный проект, скорее всего, тоже будет успешен", – полагает директор департамента инвестиционных продаж NAI Vear в Санкт-Петербурге Андрей Бойков.

Для справки: Название компании: *Группа Компаний ЦДС (Центр долевого строительства)* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *Россия, Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, 37* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)6760000 (812) 6760628* E-Mail: info@cds.spb.ru Web: cds.spb.ru (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

"Соло" прислушался к Совету. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Совет по культурному наследию раскритиковал проект жилого комплекса на наб. Лейтенанта Шмидта, 21-23. Застройщик – ГК "Соло" – пошел навстречу экспертам и согласился доработать проект, несмотря на то что уже год имеет на руках полный пакет согласований.

Разрешение на строительство жилого комплекса на набережной группа "Соло" получила еще в декабре 2012 года, рассказал представлявший проект на совете генеральный директор компании Олег Сумбаев. Более того, большой объем работ на площадке уже выполнен – сейчас близки к завершению работы нулевого цикла, завершается сооружение свайного поля. Формально ничто не мешает застройщику спокойно достроить объект. Однако пристальное внимание к проекту со стороны экспертного и градозащитного сообщества, утверждавшего, что застройщик уничтожает историческую среду и городские ландшафты, вынудило КГИОП пригласить застройщика на "очную ставку" на совет. Впрочем, доклад господина Сумбаева показал, что строители тщательно подготовились к диалогу с экспертами. Представитель застройщика рассказал, что новый проект жилого комплекса на месте завода "Прибор" в прошлом году разработала петербургская компания "Лео-строй проект" (первоначальный проект мастерской Цыцина 2003 года не прошел ценз профильных комитетов – прим. ред.). Последний проект, по словам господина Сумбаева, соответствует всем градостроительным нормам и регламентам, а также согласован во всех инстанциях. Согласно документации, проект будет представлять собой жилой комплекс с характерным для





Васильевского острова каскадным повышением высоты. Предельная высота уличного фронта составит 11,5 м, а к фасаду, выходящему на Иностранский пер., она увеличится до 23 м. Это позволит, по мысли авторов проекта, "прикрыть" высотку 24-метрового бизнес-центра "Голицын". При этом высотность объекта не превышает параметров соседних зданий, а фасады, согласно проекту, выполнены в стиле застройки XIX века и сочетаются с окружающей застройкой. Господин Сумбаев добавил, что сейчас на территории нет ни одного исторического здания.

Самые серьезные нарекания по проекту прозвучали из уст заместителя председателя петербургского ВООПИиК Александра Кононова и депутата ЗакСа Алексея Ковалева. Эксперты напомнили, что согласно режиму охранных зон на этой территории запрещено любое новое строительство за исключением работ по восстановлению утраченных исторических зданий. Некоторые эксперты даже рекомендовали отозвать выданное КГИОП согласование. Члены совета ставили в вину застройщику и слабую проработку исторической части проекта, однако рассказать, что именно должен был восстановить застройщик, никто из присутствующих не смог. В свою очередь, председатель КГИОП Александр Макаров признался, что в сложившейся ситуации есть вина его комитета, поспешно согласовавшего проект в 2011 году. "Добро" на реализацию дал бывший заместитель главы КГИОП Алексей Комлев незадолго до прихода на должность господина Макарова.

Изрядная доля критики досталась и фасадным решениям комплекса. Заместитель председателя совета Михаил Мильчик посоветовал застройщику не пародировать стиль XIX века, но постараться упростить оформление, а глава "Студии 44" Никита Явейн назвал каскадную застройку "китайскими домиками". И абсолютное большинство членов совета высказались против создания остекленных мансард, выходящих окнами на набережную. В итоге совет решил создать рабочую группу, которая изучит архивные материалы и на первом заседании совета в 2014 году предложит несколько вариантов воссоздания исторических фасадов.

Любопытно, что, действуя исключительно в правовом поле, застройщик полностью согласился с выводами совета. По словам Олега Сумбаева, компания готова доработать проект, при этом возможная корректировка не должна привести к удорожанию строительства. "Но если нам придется перерабатывать фасады, мы бы обратились в КГА и КГИОП с просьбой ускорить процедуру согласования. Все это время работа по возведению конструктива будет продолжаться", – добавил господин Сумбаев. Александр Макаров в кулуарах сообщил, что объемно-пространственные решения комплекса в любом случае не изменятся. "Все у застройщика будет хорошо. Поправит фасады, и все", – добродушно заявил глава комитета.

Справка:

Непосредственным застройщиком объекта является подконтрольная группе "Соло" ООО "Набережная Шмидта, 21", совладельцем которого является бывший вице-губернатор Петербурга Юрий Молчанов. На участке в 4,2 тыс. кв. м будет построен жилой комплекс на 54 квартиры. Общая площадь объекта – около 14 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составит 900 млн рублей. Проект предполагает строительство подземного паркинга на 102 машино-места. Приступить к строительству первого этажа застройщик планирует весной 2014 года.

Для справки: Название компании: *Группа Соло, ООО* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *199004, Россия, Санкт-Петербург, Средний пр. В. О., 36/40* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)6220099* Факсы: *(812)6220733* E-Mail: info@solo-group.ru Web: <http://www.solo-group.ru> Руководитель: *Сумбаев Олег Игоревич, директор* (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Депутаты одобрили нормативы градпроектирования. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Законодательное собрание Петербурга на прошлой неделе приняло в первом чтении региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП), разработанные чиновниками Смольного.

Депутаты ЗакСа приняли в первом чтении законопроект о РНГП. "За" проголосовали 35 парламентариев. Документ несколько лет разрабатывал Комитет по градостроительству Смольного, после того как стало ясно, что действующие СНиПы и территориальные строительные нормы устарели, а положения Градостроительного кодекса не согласованы между собой.

Законопроект устанавливает нормы обеспечения горожан социальными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур и коммунально-бытового назначения.

"Надеюсь, что закон о РНГП примут до конца года. Мы и так отстаем в этом вопросе на год – документ должны были принять к январю 2013 года. Но администрация города сильно затянула его разработку. Это очень важный документ. На его основе будет приниматься новый Генеральный план, разработка которого начнется с 1 января 2014 года. Кроме того, без утвержденных РНГП все проекты планировки территорий, разработанные застройщиками, оказываются вне закона", – говорит депутат ЗакСа Борис Вишневский

Строительное сообщество разработало несколько замечаний в законопроект об РНГП. "Но профильная рабочая группа при комиссии ЗакСа работала в закрытом режиме. Нас там не заслушивали, что, честно говоря, противоречит логике, поскольку этот закон задает вектор развития именно строительному рынку", – говорит вице-президент НП "Объединение строителей СПб" Алексей Белоусов. По его словам, закон в нынешнем виде может



остановить всю стройку. Сомнения строителей вызывает тезис о пешеходной доступности школ. "Это значит, что они должны располагаться в радиусе 500 м от жилья. Сейчас среднее расстояние для города – 830 м, хотя распределение неравномерное: в Курортном районе – до 2,5 км, а в Адмиралтейском – 370 м. Тезис о "пешеходной доступности" повлечет за собой необходимость построить в городе 250 новых школ (100 из них – в Курортном районе). Стоимость этой работы – около 300 млрд рублей. Спрашивается, за чей счет все это будет сделано?", – задается вопросом Алексей Белоусов.

Второе замечание застройщиков касается увеличения норматива по озеленению. Сейчас он составляет 6 кв. м – для центра, 12 кв. м – для спальных районов и 16 кв. м – для пригородов. "Хотят установить единый норматив для КОТ на уровне 16 кв. м. Хотя в городах-миллионниках, а также в Ленобласти и Подмоскovie этот показатель не превышает 5 кв. м. Надо понять, чего мы хотим: создать город-сад или все-таки строить жилье в мегаполисе, где каждый пятый в нем нуждается", – говорит Алексей Белоусов.

Отдельный вопрос – повышение нормы обеспечения жилья на душу населения. До 2015 года он зафиксирован на уровне 28 кв. м на человека с увеличением до 35 кв. м к 2025 году. "Но непонятно из документа, как должно происходить это увеличение. В Петербурге уже сейчас этот показатель превышает 38 кв. м на человека, и понижать эту планку как-то странно. Мы предлагаем закрепить норматив обеспечения жилья на уровне 35 кв. м уже с 2015 года", – добавляет Алексей Белоусов.

Последний принципиальный момент – стремление властей на 60% увеличить норматив по обеспеченности граждан местами в детских садах: с 35 до 55 на 1 тыс. жителей. "Мы не против, но дайте экономические обоснования. Мы предлагаем все-таки остановиться на показателе 40. Это ближе к рыночной и демографической ситуации", – заключил господин Белоусов.

"В целом принятие региональных нормативов – давно ожидаемый шаг. Например, в Ленобласти, где у нашей компании много проектов КОТ, они есть, что позволяет иметь четкие ориентиры, что, где, сколько можно строить", – заключил руководитель департамента недвижимости ГК "ЦДС" Сергей Терентьев. (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Вопрос номера. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Правительство РФ заявило о своей готовности создавать инженерную инфраструктуру участков в рамках крупных проектов КОТ, в случае если девелоперы обяжутся продать половину введенного жилья по цене не выше 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Сможет ли правительство решить проблему доступности жилья таким образом?

Ирина Ирбитская, директор Центра градостроительных компетенций РАНХиГС:

– Это лишь один из правительственных инструментов повышения доступности жилья, и сам по себе он, разумеется, проблему не снимет. Ведь доступное жилье – это не только стоимость квадрата. Тут должно подразумеваться и создание арендного жилья, некоммерческого найма, создание ведомственного и социального жилья для врачей, учителей и ученых. Кроме "инженерии" застройщику такого жилья важно безвозмездно предоставлять земельные участки и предусмотреть налоговые льготы. Кроме того, доступность жилья подразумевает низкую стоимость его эксплуатации.

Андрей Вересов, генеральный директор АН "Новый Петербург":

– Реальность данной схемы нужно тщательно просчитывать. Если создание инженерной инфраструктуры в проекте КОТ будет способствовать его реализации, а девелопер с остальной части жилья получит прибыль, то тогда это может сыграть важную роль в обеспечении жильем населения. Тут важны составляющие, позволяющие снизить себестоимость строительства: низкая цена земли для девелопера, использование технологий эконом-класса в домостроении и т. д.

Павел Лушин, исполнительный директор Межрегионального объединения строительных компаний:

– Предложение хорошее, и какой-то положительный эффект на жилищную политику эта инициатива оказать может, но в глобальном плане улучшения ситуации с жильем для бюджетников ждать не стоит. Возможно, есть ряд компаний, специализирующихся на жилье эконом-класса, которые смогут "вписаться" в эти параметры и реально выдать на рынок пул квартир по такой низкой стоимости. Но большая часть крупных застройщиков строит гораздо дороже, и переходить в другой класс жилья даже с бесплатной инженерной подготовкой им неинтересно.

Олег Барков, генеральный директор Hansa Group:

– Этот вопрос нужно адресовать представителям строительного бизнеса на региональных рынках, поскольку, как мне кажется, эта инициатива нацелена именно на периферийные рынки жилищного строительства. Например такие города, как Самара, Пенза, Орел и т. д. Эти меры реально могут подстегнуть региональных девелоперов. В Петербурге и Москве же строить по таким ценам нереально. Эта история не про нас.

Сергей Иванов, директор по строительству ГК "Прок":

– Идея в целом неплохая, но самим строителям, если они примут для себя такую схему, нужно будет очень тщательно просчитывать экономику своих проектов. Ведь затраты на инфраструктуру могут очень сильно разниться – это зависит от готовности и расположения головных источников. Если они находятся близко и вопрос с



инженерией решается просто, то, отдавая 50% жилья по себестоимости, застройщик может действовать себе во вред. В Петербурге, например, я сомневаюсь, что бизнес будет участвовать в таких схемах взаимодействия.

Лев Марголин, директор по строительству компании Mirland Development Corporation:

– Очевидно, что обеспечить объект инженерией, транспортом, социальной инфраструктурой без помощи власти невозможно. Предположить, однако, что девелоперы согласятся на подобные условия, трудно. Цена слишком неконкурентоспособна. Но застройщик действительно может ввести ценовую "отсечку" по стоимости 1 кв. м для конечного потребителя. Не факт, что она будет укладываться в рамки 30 тыс. рублей, однако подобная модель может "выстрелить". Хотелось бы, чтобы была найдена золотая середина в ходе переговоров с властями. (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Непопулярные решения. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Российские строительные компании не торопятся повсеместно применять энергосберегающие решения, так как это пока экономически не востребовано, считают эксперты.

Пионерами применения энергоэффективных решений являются объекты коммерческой недвижимости. В жилье такие решения встречаются реже.

"В России практически отсутствуют компании, которые инвестируют средства в жилые объекты для последующей сдачи в аренду. А как показывает зарубежный опыт, у собственников доходных домов гораздо больше мотивов серьезно задумываться о снижении эксплуатационных расходов в долгосрочной перспективе, – рассуждает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу "ЮИТ Санкт-Петербург". – В силу этих же причин нестандартные энергоэффективные решения чаще встречаются у нас не в жилье, а в бизнес-центрах. Офисный объект обычно имеет одного собственника, который четко воспринимает его как финансовый проект и более заинтересован в экономии за счет энергосберегающих решений".

Вялый спрос

Необходимость применения тех или иных технологий подстегивает спрос на них со стороны потребителей. По словам Ольги Пономаревой, вице-президента ГК Leorsa, в коммерческой недвижимости такой спрос есть. К примеру, со стороны компаний, где высоко развита корпоративная социальная ответственность, что обязывает их размещать свои представительства в зданиях, сертифицированных по "зеленым" стандартам, говорит госпожа Пономарева.

К тому же применение энергоэффективных технологий удорожает стоимость строительства объекта.

По оценкам Ольги Пономаревой, применение "зеленых" технологий в среднем дает удорожание объекта при строительстве на 10-15%.

"Мы постоянно анализируем финские проекты, которые реализуются в соответствии с требованиями Евросоюза по энергоэффективности, и видим, что себестоимость таких энергоэффективных домов оказывается примерно на 25% выше, чем обычных, – рассказывает Екатерина Гуртовая. – Получаются достаточно дорогие проекты".

По ее словам, если в России сделать энергоэффективный объект максимально высокого класса, то себестоимость вырастет существенно, и ценой продаж ее не компенсировать.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, придерживается другого мнения: "Строительство удорожается незначительно, это единицы процентов, по нашему проекту "Триумф Парк" – порядка 3%".

Экономия в перспективе

Затраты на внедрение энергосберегающих технологий могут окупиться в процессе эксплуатации объекта, утверждают сторонники использования "зеленых" технологий.

"Мы планируем достичь порядка 20-25% экономии по энергопотреблению, водопотреблению и теплотреблению", – уточняет госпожа Валуева.

Основными энергоэффективными технологиями, позволяющими снизить эксплуатационные затраты, по словам Евгения Тесли, директора департамента энергоэффективных и экологических решений и технологий Бюро техники, являются системы рекуперации тепла, системы автоматизации и диспетчеризации, ограждающие конструкции, использование дождевой воды после очистки, использование так называемой серой воды – когда вода из душевых очищается и повторно используется для поливки территории, мытья паркинга, смыва в санузлах. "Данные технологии не увеличивают размер инвестиций в проект либо снижают их на этапе покупки технических условий на энергоносители за счет уменьшения величин электропотребления, тепловой мощности, водопотребления и канализования", – поясняет господин Тесля.

По словам Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rumpu, даже достаточно элементарные вещи, такие как утепление фасада чуть больше, чем нормативное, позволяет в разы улучшить энергоэффективность здания.

Екатерина Гуртовая рассказывает, что "ЮИТ" в Санкт-Петербурге активно внедряет энергоэффективные стеклопакеты (пленка плюс заполнение газом аргон) в окнах и балконных дверях – это позволяет лучше удерживать тепло.



"В Финляндии уже используют систему рекуперации в жилых домах, когда тепло из вентиляции превращают в отопление. Это достаточно дорогое удовольствие, и ощутить реальную экономию клиенты могут только через 15-20 лет. В России такие технологии рынок пока не примет, но к этому все равно придет. Наверное, это вопрос 5-7 лет", – делится данными госпожа Гуртовая.

"Все квартиры в ЖК "Тапиола" оборудованы системой "Умный дом", которая позволяет оптимизировать отопление, электро- и водоснабжение квартиры в автоматическом режиме. Дом имеет собственную газовую котельную с погодозависимой автоматикой, регулирующей подачу тепла в зависимости от уличной температуры. Благодаря этому, с одной стороны, обеспечивается гарантированная подача тепла и горячей воды, а с другой – существенная экономия на их оплате. Наружные стены дома представляют собой сборные железобетонные панели с наружным утеплением и оштукатуриванием, проведенным в заводских условиях. После монтажа панелей стыки между ними герметизируются с помощью специальной теплоизоляционной ленты, а стены покрываются дополнительным слоем штукатурки", – рассказывает Юха Вятто, генеральный директор "Лемминкяйнен Рус".

Так, по расчетам модели энергоэффективности, жилой комплекс компании Scavery имеет 24% экономии электроэнергии, 20% – по водозащите, а экономия тепла составляет около 30%, утверждает Александр Сиротин, генеральный директор компании Scavery. "Что касается инвестиционных затрат, "зеленые" технологии добавили 850 рублей к себестоимости строительства квадратного метра, но стоит отметить, что эти затраты ложатся на плечи застройщика и не учитываются при формировании ценообразования объекта", – уточняет господин Сиротин.

Мнение:

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу "ЮИТ Санкт-Петербург":

– Со стороны клиентов сейчас нет востребованности энергоэффективных решений, так как не удовлетворены еще их потребности по количеству и качеству возводимого жилья. Только после первичного насыщения рынка можно будет говорить, что все дома должны или могут быть энергоэффективными. Клиенты, имея ограниченное количество денег, не готовы в настоящее время дополнительно платить за энергосберегающие решения, которые могут окупиться лет через двадцать – даже с учетом дальнейшего повышения тарифов на энергоресурсы. (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Законы подстегнут экономить. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Для внедрения энергоэффективных технологий необходимо законодательное регулирование этого процесса. Кардинально ситуация может измениться в перспективе 10-20 лет, считают эксперты.

Определяющую роль в этом вопросе должно играть государство. "В Финляндии действует не только жесткое законодательство, заставляющее строителей переходить к энергоэффективным решениям, но и финансовые стимулы со стороны государства. У нас государство проводит политику постепенного повышения тарифов, плавно ужесточает законодательство по вопросам энергоэффективности, однако это не сопровождается каким-либо субсидированием со стороны государства, – говорит Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу "ЮИТ Санкт-Петербург". – Важнейшей проблемой является то, что в России все энергоэффективные решения законодательно не урегулированы и не нормированы. Допустим, если мы захотим разместить на объекте солнечные батареи, то все равно будем вынуждены делать это дополнительно к тому, что и так всегда обязаны делать. Мы не сможем просто изменить существующее решение на какое-то иное, более энергоэффективное. Например, фактически запрещена в жилых объектах приточно-вытяжная вентиляция с рекуперацией. Сегодня приходится, по сути, заниматься поиском нюансов в законодательстве, чтобы создавать продукт качественный и современный".

Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, отмечает, что в последние несколько лет ведется работа по популяризации энергоэффективных технологий со стороны государства. "В 2009 году был принят Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности", а в прошлом году были разработаны национальные экологические стандарты", – рассказывает госпожа Пономарева.

По словам Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rumpu, на сегодняшний день для застройщиков существует стимул применять энергоэффективные технологии – для них будут снижены траты на подключение к коммуникациям. В перспективе же сами жильцы смогут экономить на отоплении, а это, надо отметить, самая дорогостоящая услуга ЖКХ", – поясняет эксперт.

В настоящее время в мире наиболее распространены две системы экологической сертификации – LEED и BREEAM.

"На сегодняшний день в России в процессе сертификации по этим стандартам находится около 60 объектов, что является очень небольшим показателем в сравнении с мировой практикой, – отмечает Майя Петрова, партнер юридической фирмы "Борениус". – К примеру, в Европе количество "зеленых" объектов превысило 1 тыс., а в США – 2,5 тыс."

По ее словам, сейчас у нас существует добровольная экологическая сертификация по системе "Зеленый стандарт", но пока по ней добровольно решил сертифицироваться лишь один объект.

Между тем эксперты считают, что сертификация проектов важна, так как она является подтверждением высокого качества строительства и применяемых технологий.



"Сертифицированных или готовящихся к сертификации объектов в сегменте коммерческой недвижимости немного. Из значимых событий последнего времени – получение БЦ Renaissance Pravda в Петербурге сертификата LEED Gold. Это единственный объект нового строительства в сегменте офисных зданий, отмеченный сертификатом такого уровня", – уточняет Елена Валугева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation. Она также добавляет, что ЖК "Триумф Парк" стал первым в России жилым комплексом, прошедшим сертификацию BREAAAM.

Эксперты рынка сходятся во мнении, что в России перспективы внедрения энергоэффективных технологий в строительстве хорошие. Госпожа Валугева считает, что в условиях роста цен на энергоносители в России энергоэффективность объекта недвижимости будет приобретать все большее значение для пользователей. Кардинально ситуация может измениться в перспективе 10-20 лет.

Кстати:

Правительство утвердило разработанные Минрегионом России изменения в правила определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов.

Постановлением Правительства РФ от 9 декабря 2013 года № 1129 внесены изменения в требования к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов. Документ разработан Министерством регионального развития РФ в соответствии с планом мероприятий по совершенствованию государственного регулирования в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности в России.

Постановление направлено на совершенствование системы классификации энергетической эффективности многоквартирных домов с учетом подходов, принятых в европейских странах.

В частности, устанавливается учет расхода электрической энергии, потребленной на общедомовые нужды, при определении класса энергетической эффективности многоквартирного дома, а также вводятся базовые значения показателя, отражающего удельное потребление энергетических ресурсов в многоквартирных домах, относительно которого определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома.

Кроме того, постановлением устанавливается, что определение класса энергетической эффективности для многоквартирных домов и иных зданий, строений и сооружений в процессе эксплуатации может производиться по решению собственников по результатам энергетического обследования. (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Строители и власть на пути к диалогу. "Санкт-Петербургский строительный еженедельник". 16 декабря 2013

Со времени выхода федеральной "дорожной карты" по снижению административных барьеров прошло почти два года. Представители строительного сообщества Петербурга отмечают, что на региональном уровне за это время так и не было предпринято ни одного шага по сокращению согласовательных процедур в строительной отрасли, хотя в Москве их число уменьшилось на 30%.

Эта и другие проблемы обсуждались на XI Съезде строителей Петербурга, который прошел в Ленэкспо 6 декабря 2013 года. Основным организатором мероприятия выступил Союз строительных объединений и организаций. Генеральным информационным партнером стала газета "Строительный Еженедельник".

С основным докладом на съезде строителей выступил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. Он рассказал о ситуации, которая сложилась на стройках города, выстраивании диалога с застройщиками, а также о планах и задачах, которые Смольный ставит перед отраслью на ближайшее время и более отдаленную перспективу. Георгий Полтавченко отметил, что в 2013 году планировалось ввести в эксплуатацию не менее 2,4 млн кв. м жилья. "Уже сейчас можно сказать, что этот план успешно выполнен. На сегодняшний день сдано 2,371 млн кв. м. А в следующем году мы вплотную подойдем к отметке в 2,5 млн кв. м жилья", – подчеркнул глава города.

Первые шаги

Как рассказал Владимир Яковлев, президент Российского союза строителей, объем выполненных работ по разделу "строительство" в 2012 году составил 5,7 трлн рублей, а общее число инвестиций в строительный сектор достигло 12,6 трлн рублей. За 10 месяцев 2013 года в России введено 45,3 млн кв. м жилья, что составляет 113% к уровню 2012 года.

Среди положительных моментов в российской строительной сфере Владимир Яковлев назвал реформу системы технического и сметного нормирования, совершенствование механизмов оказания адресной поддержки отдельным категориям граждан, создание Министерства строительства и ЖКХ. Среди проблем Владимир Яковлев отметил тот факт, что по производительности труда российские строители отстают от развитых стран, много вопросов к срокам выполнения и качеству работ.

"Мы говорим об административных барьерах на протяжении двух десятков лет. Согласно Указу Президента РФ № 600, а также "дорожной карте" по борьбе с административными барьерами должно быть последовательное сокращение процедур, необходимых для получения разрешительной документации на строительство, совокупного времени прохождения этих процедур, а также объема соответствующих затрат на их осуществление. Я считаю, что задача хорошая, однако наши поездки по регионам показывают, что проблем по преодолению административных



барьеров меньше не становится. И их, как показывает практика, нужно решать в тандеме власти и строителей", – подчеркнул Владимир Яковлев.

Уменьшить число согласований

По свидетельству Алексея Белоусова, генерального директора СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга", координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, 82% всех согласований в строительной сфере Петербурга находится в области регионального законодательства и только 18% всех процедур – в ведении федерального законодательства. "По данным института экономики города, чтобы согласовать инвестиционно-строительный пакет документов в Петербурге, нужно пройти 98 инстанций. По нашим оценкам, их число составляет 105. В среднем количество процедур в два раза превышает норму", – подчеркнул господин Белоусов.

Он добавил, что НП "Объединение строителей Петербурга" подготовило региональную "дорожную карту" по сокращению административных барьеров и еще год назад передало ее на рассмотрение в правительство Петербурга. В рамках разработки этой "дорожной карты" предполагается внесение изменений в девять нормативно-правовых актов – законов Петербурга. Если все это будет реализовано, то все согласования сократятся на 600 дней.

"К нашему глубокому сожалению, за прошедший год власти не приняли ни одного подзаконного акта Петербурга, не запрещена ни одна административная процедура, не внесены изменения ни в один нормативный акт, который бы сокращал время рассмотрения документов при их согласовании", – подчеркнул Алексей Белоусов. Он привел в пример Москву, которая сократила число согласований в строительстве на 30%.

В свою очередь, Марат Оганесян, вице-губернатор по строительству Петербурга, отметил, что около половины препон при согласованиях документов связано с действием закона о градостроительной деятельности Петербурга. По его словам, создана рабочая группа для поэтапного снижения административных барьеров.

"Уверяю вас, что в 2014 году вы увидите большую и серьезную работу, которая проводится правительством города. Все соответствующие указания уже даны. Согласовательные процедуры будут сокращены, в некоторой степени будут отменены. Но у нас город уникальный, и общая практика строительной отрасли неприменима к Петербургу. У нас невозможен заявительный характер начала строительства", – заключил Марат Оганесян.

Мнение:

Сергей Петров, депутат ГД РФ, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу:

– 4 декабря на заседании Экономического совета при Президенте РФ от вновь созданного Министерства строительства и ЖКХ прозвучало несколько предложений, реализация которых будет способствовать снятию административных барьеров в строительной сфере. Во-первых, нужно четко прописать согласовательные процедуры на всех уровнях власти: федеральном, региональном и муниципальном. Во-вторых, четко обозначить продолжительность процедур, а также ввести ответственность чиновника за непринятие мер. Например, в случае когда в течение отведенного срока чиновник не дал положительного или мотивированного отрицательного заключения. Еще один важный момент в борьбе с коррупцией и административными барьерами – это введение электронного документооборота, который сведет к минимуму личное общение заказчика и подрядчика.

В принципе, для развития строительной отрасли нужно решить три вопроса: выделение участков земли, создание инженерной и инфраструктуры, получение разрешительной документации. Если все эти проблемы разрешить, то себестоимость квадратного метра снизится автоматически. Но административное регулирование цены строительства во все годы заканчивалось только одним – ростом стоимости квадратного метра.

Александр Орт, генеральный директор ООО "Негосударственный надзор и экспертиза":

– XI Съезд строителей профессиональным сообществом был воспринят как переломный. Практически завершились все рокировки руководителей стройкомплекса в городском правительстве. Многие пришли на этот съезд, чтобы узнать о тех результатах, которые были достигнуты новым составом правительства за последние два года. Однако кроме утверждения, что в 2013 году будет введено 2,4 млн кв. м также хотелось услышать о том, когда же наконец будут приняты новые и постоянные правила игры на строительном рынке. Все так же в прениях звучали слова о длительных согласовательных процедурах. И даже по самому непопулярному решению о строительстве инфраструктуры за счет инвесторов, с которым многие уже согласились, нет окончательного решения. Радует одно – что новый председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко совместно с вице-губернатором Маратом Оганесяном активно занялись наведением порядка в этом ведомстве, и хочется надеяться, что скоро появятся хорошие результаты и строителям опять будет интересно работать с бюджетом на благо нашего города.

Виктор Евдокимов, председатель совета директоров ЗАО "СМУ-53":

– Я жду, когда же строителей услышат, потому что само профессиональное сообщество не справится с проблемами, которые существуют, в том числе в городском госзаказе. Смешно сказать, что освоение бюджета по итогам девяти месяцев 2013 года составляет всего 36%. Власти Петербурга должны быть более пристальными к строительной отрасли. Пока же все их провозглашаемые лозунги не имеют под собой основания. На мой взгляд, власть не знает, как разговаривать со строителями.

Антон Евдокимов, генеральный директор ЗАО "Управляющая компания "Эталон":

– Мы чувствуем, что внимание к строительному комплексу со стороны правительства Петербурга усиливается. У власти появилась понятная персона, которая контактирует и отвечает за взаимоотношения со строителями. Ранее позиция городских властей по разным строительным вопросам могла меняться или ее могло не быть вовсе. Теперь



мы видим, что администрация готова вести с нами диалог. Усиление внимания к строителям со стороны власти можно объяснить и тем, что ряд жизненно важных вопросов, который ранее был отложен на неопределенный срок, сегодня требует скорейшего решения – больше тянуть никак нельзя. Важно решить вопрос со строительством социальной инфраструктуры. Власти предлагают возводить ее за счет застройщика. Но есть точка зрения о неизбежном повышении цен за квадратный метр при развитии такого сценария. Мы считаем, что правда есть и в том, и в другом случае: при комплексном освоении территорий будущий район, наверное, будет не самым привлекательным для жизни, если в нем не будет школ и детских садов. С другой стороны, строить всю социальную инфраструктуру за счет инвестора тоже не кажется нам верным решением. Для нас компромисс сводится к развитию проектов государственно-частного партнерства.

Дмитрий Петров, директор ЗАО "ТТМ":

– Судя по наличию первых лиц города на съезде, можно сказать, что лицом к строителям власть повернулась. Руководителями строительного блока в Смольном назначены грамотные и адекватные люди. Они начали активно работать. В первую очередь нужно решить вопросы организации подготовки строительных площадок, уменьшить сложности при оформлении документов, организации и прохождении тендерных процедур, обратить внимание на качество строительства, повышение квалификации строителей.

Михаил Зарубин, генеральный директор ЗАО "47 Трест":

– Я считаю, что Смольному нужно обратить внимание на создание условий работы предприятиям малого и среднего бизнеса. Также нужно реально решать вопрос со снижением цены квадратного метра. В указе президента РФ № 600, о котором все говорят, сказано, что к 2018 году нужно насколько возможно уменьшить стоимость "квадрата", но ни слова не говорится о том, что строители должны строить социальные объекты за свой счет. В конце концов, это не они платят, а будущие собственники жилья. Главный смысл указов в том, чтобы человек, который нуждается в жилье, заплатил как можно меньше. И для этого нужно создавать прецеденты. Я пока не услышал от властей, какие конкретные меры по снижению цены квадратного метра социального жилья для очередников они предлагают.

Сергей Иванов, генеральный директор "ВодоСтройПроект":

– Сильной помощи от властей в 2013 году я не увидел. Президент Российского союза строителей Владимир Яковлев верно сказал, что строительное сообщество, по большому счету, в одиночку пытается решить свои проблемы. Надеюсь, что в 2014 году власти нас все же услышат. Самое главное, нужно уменьшить сроки согласования проектов и оформления ордеров ГАТИ для выхода на строительные-монтажные работы. Мы ждем, когда же появится региональная "дорожная карта" для строителей. В Москве с ее появлением количество согласований сократилось втрое. (Санкт-Петербургский строительный еженедельник 16.12.13)

Яблочный осадок. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

Возбуждено уголовное дело по факту незаконной продажи квартир в сданном ЖК "Яблоневый сад". Пока известно о пяти потерпевших: они подписали договоры со структурами "Энергоинвеста" уже после того, как фирму отлучили от объекта.

Об уголовном процессе "НП" рассказали представители ЖСК "Четвертая очередь", который достраивал проблемный дом на Белградской ул., 28, корп. 7. Дело возбуждено Следственным управлением по Петроградскому району по статье 159, часть 4 (мошенничество в особо крупном размере). По сведениям ЖСК, пока речь идет о неустановленном круге лиц, но в числе основных фигурантов — директор фирмы "Энергоинвест" Сергей Васильев. Напомним, что конфликты, связанные с ЖК "Яблоневый сад", тянутся не первый год. Сейчас дом сдан, но решены далеко не все проблемы.

Возводить объект начали в 1996 году. Застройщиком выступал Инжэкон, который делегировал функции заказчика СМУ "Энергоспецстрой". Помимо него продажами квартир занималась фирма "Энергоинвест".

В середине 2000-х отношения между Инжэконом и СМУ испортились, начался раздел объектов.

За СМУ остались 1-я и 4-я очереди. Первую достроили в 2006 году. Последняя зависла на завершающем этапе. К тому времени в 159-квартирном доме было продано около 80 помещений. К 2008-му разрешение на строительство истекло, но инвесторы продолжали продавать квартиры. Инициативные граждане создали ЖСК "Четвертая очередь", чтобы завершить стройку своими силами.

В 2010-м Смольный оформил переуступку прав на участок. Покупатели стали обживать дом несмотря на многочисленные недоделки и проблемы. Чтобы довести объект до ума, потребовалось еще несколько лет. В этом году госстройнадзор наконец выдал разрешение на ввод. Гражданам пришлось доплатить за достройку в среднем от 220 000 до 260 000 рублей. Сейчас в доме 142 пайщика. Судьба 17 квартир и коммерческих встроек остается под вопросом.

Например, четверо дольщиков отказываются доплачивать за достройку дома, переговоры с ними пока не дали результата, а передавать им квартиры без доплат кооператив не согласен. Часть площадей пытаются отстоять бывший инвестор и его сподвижники. "Если нам удастся сохранить эти помещения за ЖСК, мы сможем их распродать и компенсировать пайщикам вынужденные доплаты, хотя бы частично", — заявлял ранее председатель кооператива Виталий Хуторненко.



Судебные споры пока складываются в пользу ЖСК, а недавно в конфликте случился очередной уголовный поворот. Когда дом был сдан, на объект стали приходить неизвестные кооперативу граждане с требованием передать им те или иные квартиры. Оказалось, что они подписывали договоры с "Энергоинвестом" (в офисе на Петроградке) уже после того, как права на объект перешли ЖСК, а стройка возобновилась. Сколько всего они внесли денег по инвестдоговорам, пока не сообщается.

Следователь, который ведет дело, отказался от комментариев, посоветовав обращаться в пресс-службу ГУВД. Оттуда на запрос "НП" пока не ответили. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Строители должны по жизни. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

В Петербурге прошел XI съезд местных строителей. С основным докладом выступал губернатор, который поддержал позицию подчиненных: жилья городу нужно много, но социальные объекты все равно оплатят застройщики.

По словам Георгия Полтавченко, Петербург выполнил план ввода жилья в 2013-м: надо не менее 2,4 млн кв.м, а уже сдано 2,37 млн. В будущем году планируется "вплотную подойти" к 2,5 млн кв.м жилья. Вспомнил он и о 600-м указе президента, который, в частности, требует увеличения объемов строительства.

Губернатор заявил, что в этой сфере, с одной стороны, надо соблюдать баланс между спросом и предложением, а с другой — "власть не должна создавать избыточных ожиданий господдержки проектов. Во всяком случае, эти ожидания должны быть подкреплены финансовыми возможностями города". Бюджет не может одновременно обеспечить все территории, где идет стройка, инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

В Петербурге утверждены 67 проектов планировок территорий (44 проекта освоения бывших промышленных зон и 23 — это реновация "хрущевок"), на которых можно построить 36,3 млн кв.м жилья. Заявлены еще как минимум 83 проекта на 26 млн кв.м жилья. Градоначальник видит два варианта: или приостановить проекты, которые не обеспечены бюджетными ресурсами, или предложить инвесторам заниматься действительно комплексной застройкой.

"На мой взгляд, второй вариант при всей его жесткости гораздо лучше отражает действительность. Инфраструктурные платежи — мера, может быть, и не очень популярная, но единственно возможная для дальнейшего развития мегаполиса", — говорит Георгий Полтавченко. На федеральном уровне уже рассматриваются предложения по инфраструктурным сборам и налоговым льготам для тех, кто возводит социальные объекты за свой счет.

Еще одна проблема — дефицит городских земель, необходимых для бюджетных строек. (Ежегодная потребность — не менее 500 000 кв.м жилья.) Губернатор предложил вернуться к подзабытой практике включения в инвестиционные условия обязательств по передаче квартир городу.

Конечно, не обошлось без упоминания о программе сохранения и развития исторического центра города. Она-то точно потребует серьезных вливаний из бюджета, в котором средств и так недостаточно.

Георгий Полтавченко скептически отозвался о предоставлении участков под жилье эконом-класса на "голландских" аукционах: "Это не изменит, по крайней мере в ближайшее время, ситуацию на земельном рынке. В этом случае город должен не только передать участок, но и подготовить инженерные сети, создать всю социальную и транспортную инфраструктуру. Чтобы расплатиться, застройщику нужно иметь льготные кредиты. Мне кажется, на таких участках выгоднее строить за бюджетные средства".

Встречали и провозжали губернатора аплодисментами, хотя, казалось бы, ничего особо хорошего застройщикам он не посулил. За последнее время в строительной отрасли города мало что изменилось к лучшему. Да, согласование градостроительных документов возобновилось. Готов и проект Региональных нормативов, правда, совсем не в той редакции, которой ждали строители. А вот, например, сокращения административных процедур, чего, кстати, требует тот же 600-й указ, не произошло.

Даже в Москве за последнее время число согласований снизилось на треть, а в Петербурге все еще надо пройти почти сто инстанций — это вдвое больше, чем в среднем по стране. По ходу доклада некоторые строители тихо посмеивались, а в кулуарах прозвучало: "Все это закончится, только когда в зале начнут смеяться открыто". (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Сельская новостройка. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

ГК "УНИСТО Петросталь" представила проект жилого квартала "Аннинский парк" в деревне Куттузи Ломоносовского района Ленинградской области.

В него войдут шесть 12-этажных домов, многоэтажный паркинг, детский сад на 155 мест и начальная школа. Садик предполагается возвести в рамках программы правительства Ленобласти "Соцобъекты в обмен на налоги". Строительство развернется на участке площадью 12,12 га. Девелопер позиционирует объект в сегменте эконом-класса. Четыре из шести корпусов будут возведены по панельной технологии.



УНИСТО Петросталь
ГРУППА КОМПАНИЙ



Стоимость жилья — 50 000–52 000 руб./кв.м. Самое бюджетное предложение — студия за 1,1 млн руб. Стройку планируют завершить в 2019 году, первую очередь намерены сдать в третьем квартале 2015-го. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 5 млрд руб.

Для справки: Название компании: Группа компаний УНИСТО Петросталь Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *195279, Россия, Санкт-Петербург, Индустриальный пр., 44* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)6778010 (812)6778020 (812)6771818* Факсы: *(812)6778020* E-Mail: info@unisto-petrostal.ru Web: <http://www.unisto-petrostal.ru> Руководитель: *Оксман Владимир Григорьевич, Президент; Васильев Арсений Владимирович, генеральный директор "УК группы УНИСТО Петросталь"; Попов Сергей Александрович, руководитель инвестиционных проектов (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)*

Пушкин с финским акцентом. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

Компания "ЮИТ Санкт-Петербург" начала строить первую очередь жилого комплекса комфорт-класса Inkegi в южной части города Пушкина.

В нее войдут девять пятиэтажных домов общей площадью 45 800 кв.м (около 600 квартир). Сдать их намерены в середине 2016 года. По проекту планировки в квартале зарезервировано место под детские сады, школу, поликлинику, магазины и пр. Продажа жилья в комплексе уже началась. Минимальные цены — 78 000 руб. за "квадрат". Площадь квартир — от 24,7 до 90 кв.м.



Для справки: Название компании: *ЮИТ Санкт-Петербург, ЗАО* Регион: *Санкт-Петербург* Адрес: *197374, Россия, Санкт-Петербург, Приморский пр., 54, лит.А* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(812)3363747 (812)3363757 (812)3363767 (812)7034444* Факсы: *(812)3633161* E-Mail: yitdom.spb@yit.ru Web: <http://yitspb.ru/> Руководитель: *Михаил Владимирович Возиянов, генеральный директор (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)*

Гора с видом на фонтаны. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

Российский аукционный дом выставил на продажу почти 16 га под многоквартирную жилую застройку вблизи Петергофа.

Участок площадью 158 697 кв.м продается за 250 млн руб. Его точный адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, дер. Низино, ул. Центральная, 1 Б. Надел находится на Троицкой горе — высшей точке Бабигонских высот, тянущихся на восток к деревням Сашино, Костино, Санино, Князево. С вершины открывается вид на Финский залив, Старый Петергоф, Кронштадт. Берег Финского залива — в 4,5 км.

Совсем рядом — административная граница Петербурга. Из Низино легко добраться не только до разных районов города, но и в любую точку Ленинградской области. В непосредственной близости к участку проходят Гостилицкое, Санкт-Петербургское шоссе и КАД. Аэропорт Пулково находится в 40 км от Троицкой горы. До железнодорожной станции Старый Петергоф при желании можно пойти пешком — она в 2,5 км.

Территория относится к землям поселений и предназначена под малоэтажную многоквартирную застройку. В Низинском сельском поселении есть действующий Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

Технические условия на подключение к инженерным сетям были получены в 2008 году и уже не действуют. Тем не менее, по информации собственника, электроснабжение объекта может идти от новой подстанции ОАО "Санкт-Петербургские электрические сети". Можно также получить воду с повысительной насосной станции (ООО "Ленинградский областной водоканал"), а стоки отвести в канализационные очистные сооружения, расположенные в районе Порзолово.

Кроме того, до 2015 года город планирует построить в Петергофе канализационные очистные сооружения и реконструировать водоводы, в том числе — от водопроводной станции Корчмино (Пушкин) до Ломоносова. Газоснабжение может осуществляться от газопровода высокого давления ООО "Санкт-Петербург Трансгаз Газпром" Петербург–Кронштадт.

"Площадь, местоположение и форма участка позволяют реализовать высококлассный проект комплексного освоения территории, — говорят специалисты Российского аукционного дома. — Сейчас участки в Ленинградской области около городских границ становятся особенно привлекательными. Кроме того, область предлагает девелоперам понятную схему реализации проектов".

По крайней мере, с качеством воздуха и местами для прогулок у новоселов точно не будет проблем. К северу от участка расположены садово-парковые ансамбли Петергофа: Английский и Луговой парки, Александрия и Сергиевка, Нижний парк. Петергоф находится настолько близко, что жители Низино могут пользоваться всей городской инфраструктурой. Добраться до магазинов, медицинских учреждений, аптек, школ, детских садов и спортивных клубов на автомобиле можно за 5–10 минут.

Девелоперы уже успели оценить все преимущества этих мест. Восточнее компания ТД "Олимп" строит микрорайон "Троицкая гора", который разместится на 30 га на границе с Петергофом. Первая очередь должна быть введена во



втором квартале 2015 года. Полностью проект реализуют до конца 2017-го. В микрорайоне будут свой парк, зона отдыха с беговыми и велосипедными дорожками, школа и два детских сада.

К северо-востоку на 2,5 га Санкт-Петербургский государственный университет строит 7–12 этажный жилой массив на 406 квартир. На юго-востоке территорию площадью более 100 га осваивают под малоэтажные жилые комплексы "Петергоф-сити" и "Бельведер I и II". На участке вдоль Гостилицкого шоссе планируется продуктовый гипермаркет. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Владимир Кривошея: "Адекватная оценка необходима для привлечения инвесторов". "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

Качество оценки активов, прежде всего государственных, в центре внимания и деловых кругов, и власти. Особенно много претензий к оценщикам высказывают представители государственных корпораций, которые взяли приводить в порядок вверенное им имущество. О том, как выглядят проблемы оценочной отрасли изнутри, рассказывает руководитель департамента по оценке имущества ОАО "Российский аукционный дом", председатель Экспертного совета НП "Сообщество профессионалов оценки" Владимир Кривошея.

– Государство, кажется, готово воздавать оценщикам за некачественную работу по всей строгости закона. Какой будет цена профессиональной ошибки?

– Предполагаемая уголовная ответственность: три года тюрьмы, если объект неправильно описан, и до семи лет, если в итоговой цифре допущена ошибка в 6 млн руб. Оказалось, очень удобно все проблемы в реализации государственного имущества свалить на крайнего, в данном случае — на оценщика. Организации, которые этим имуществом управляют, делают сейчас все возможное, чтобы появился "стрелочник".

Практически все, кто сегодня заказывает оценку активов, требуют от оценщика, чтобы он сделал это быстро, бесплатно и качественно, то есть "независимо". Нередко оценщик берется выполнить работу по себестоимости, а в итоге остается должником государства и заложником контролирующих органов. Устоять под давлением заказчика сложно.

Кроме того, закон 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" в его настоящем виде ориентирован на ответственность оценщика как физического лица, а не организации. Между тем это физическое лицо работает в компании и связано сложными взаимоотношениями с руководством, менеджерами, которые ищут заказы. И зависит от них.

– Трудно сказать "нет"?

– Конечно. Особенно если молод и неопытен. В оценку, по моему глубокому убеждению, надо приходиться после 30 лет, обладая определенным жизненным и профессиональным опытом, принесенным из другой сферы. В то время, когда появляются здравый смысл и осторожность.

Защитой может служить личный авторитет оценщика. Мы в партнерстве повышаем квалификацию оценщиков и подтверждаем ее дипломами, для этого разработана целая методика. Это позволяет укрепить позиции специалистов, придать им вес в компаниях. Мы готовы также предоставлять им скидку на проведение экспертизы, чтобы показать: квалификация специалиста приносит финансовую выгоду его организации. Государство, со своей стороны, в том же 135-ФЗ ввело понятие "квалификационный аттестат" для людей, которые хотели бы заниматься экспертизой в СРО.

Для этого надо сдать экзамен в организации, аккредитованной при Росреестре. Дальше кандидаты проходят отбор в СРО, за них голосует общее собрание. Скажем, в нашем СПО сейчас 33 эксперта, в этом году они выполнили около 250 экспертиз. И по моим наблюдениям, их личностные качества, опыт и авторитет в профессиональном сообществе в последнее время выходят на первый план.

Государство также приняло "дорожную карту" по совершенствованию оценочной деятельности в РФ, в которой большое внимание уделяется нормативно-методической базе оценки.

– Это рабочий документ? Какие конкретные проблемы можно решить с его помощью?

– У нас сейчас есть пять федеральных стандартов, которые не охватывают всех нюансов оценочной деятельности. Определено всего четыре вида стоимости: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая. Это очень узкий набор. Практика значительно шире.

Например, при организации торгов закон предписывает брать за основу рыночную стоимость актива. А какие могут быть торги при таком условии? В мире для определения стартовой цены берут коэффициент 0,6–0,7 от рыночной стоимости, чтобы можно было включить покупательский интерес, а затем торговаться. Если цена актива уже находится "в рынке", то в чем интерес?

Нет установленной законом залоговой стоимости, и банки вынуждены брать залоги по рыночной, а потом начинают снижать ее на 30–40%. Возникает некоторый произвол. Был бы специальный стандарт – было бы понятно, как действовать. "Дорожная карта" подводит к тому, что должны появиться нормативные документы.

Дело еще в том, что в основе нашей деятельности лежит американская школа оценки. Она опирается на формулу: "Земля не виновата, что ее неправильно эксплуатируют". А законодательство у нас ближе к европейскому. Оно исходит из того, что жизнь участка определяется зданием.

– И много возникает спорных ситуаций?



– Очень. Свежий пример — на участке с оспариваемой кадастровой стоимостью стоит двухэтажная "стекляшка". В соответствии с действующими градостроительными документами здесь можно построить коммерческие объекты высотой в семь-восемь этажей, в том числе жилой дом. Особенности местоположения не вызывают сомнения в том, что такие объекты будут востребованы рынком.

При этом следует отметить, что любое строительство на участке надо согласовывать с КГИОП. А в задании на оценку объект проходит как свободный участок. Исходя из наиболее эффективного использования пятна здесь высоченную цену поставить можно. Но как быть с реалиями? Или, допустим, промышленная площадка в собственности действующего оборонного предприятия. С учетом вариантов наиболее эффективного использования рыночная стоимость должна быть выше кадастровой: это центр города, и здесь уместен коммерческий объект, который будет генерировать значительно больший доход.

Но если предприятию начислять такой налог за землю, то оно просто закроется. И как быть с социальным и государственным заказом, который оно выполняет? Все-таки такие вещи должна регулировать власть, у нее для этого есть инструменты: земельный налог и аренда. И право устанавливать ставки.

– **В этом году РАД организовал оценку 36 госпакетов акций, более половины которых уже удалось реализовать. Между тем активы очень разнородные, часто неликвидные. Насколько вы довольны работой привлеченных оценщиков?**

– Ее надо анализировать в контексте всех проблем, которые возникают с приватизацией госактивов. Во-первых, у Росимущества явно не хватает ресурсов, чтобы участвовать в управлении компаниями, где у государства осталась доля (везде разная — от 10 до 40% уставного капитала). И когда государство хочет оттуда уйти, отсутствие механизма управления сказывается.

Первое, с чем столкнулись мы и привлеченные нами оценщики, — сложности с получением документов от предприятий. Некоторые из них давно не занимаются профильной деятельностью. У них есть недвижимость в больших городах, собственники сдают ее в аренду за наличные. То, что доля в предприятии принадлежит государству, им никак не мешает, и они не заинтересованы в том, чтобы ситуация менялась. Пару предприятий найти вообще не удалось, даже с помощью прокуратуры.

Вторая проблема связана с невысоким спросом на многие объекты. У нас сейчас не очень интересная для частных инвестиций страна. Кроме того, пакет акций в 15–20% не обеспечивает прямого доступа к активам и к управленческим процессам. Но с другой стороны, какое-то имущество у предприятия есть, и оно генерирует определенный денежный поток. Оценщик смотрит бухгалтерскую документацию, недвижимость, оценивает пакет. Дальше приходится убеждать Росимущество, что оценка корректна, а чтобы были заявители, хорошо бы сделать адекватную скидку на неликвидность, на малый спрос.

– **Нужны ли для этой работы консультанты?**

– Консультант – это стратег. Его задача рассмотреть объект со всех сторон, увидеть потенциал и правильно рассказать об этом рынку. Очень часто владельцы недвижимости рассматривают ее очень "узко", в результате чего и теряют деньги. Консультант изучает все варианты работы с объектом и помогает выбрать лучший. Так что оценщик отвечает за точность цифры, а консультант за "упаковку" и представление объекта. Чтобы быть консультантом, нужно уметь увидеть ситуацию в новом свете, обладать определенным талантом.

– **В каком объеме вы вправе руководствоваться международными стандартами проведения оценки?**

– Наше законодательство разрешает использовать международные стандарты, если они не противоречат нашим законам. В этих стандартах — опыт, он бесценен. Там многое разъясняется. Например, как относиться к химически загрязненным объектам. Для Петербурга это важно. Как оценить такое имущество с учетом, что собственнику придется вложить в рекультивацию огромные деньги, прежде чем получится извлечь из него доход?

Буквально на днях Российское общество оценщиков подготовило концепцию формирования системы отечественных стандартов оценки с учетом международных. Такие предложения в оценочном сообществе возникали и раньше. Но сейчас появляется, по крайней мере, единая идеология, концепция для их формирования. Мы в СПО обсудили проект РОО и решили его поддержать. Пора жить по правилам, которые выработаны в мире. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Кирпичный гербарий. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

"Строительный трест" начинает продажи квартир в первой очереди проекта "Лиственный" у парка Сосновка. Общая площадь комплекса комфорт-класса составит около 110 000 кв. м.

Работы на площадке (комплекс возводят на Лиственной улице) начались ранней весной. Но этот застройщик предпочитает приступать к продаже квартир, когда в доме уже готовы несколько этажей. Проект разработан архитектурной мастерской "Темп-Проект" и предусматривает 12 разновысотных секций (от 9 до 25 этажей). В них поместились 1377 квартир общей площадью около 75 000 кв. м.

Застройщик предлагает варианты от одной до трех комнат. Размер "единичек" — 37,5–48 кв.м, "двушек" — от 62 до 77 кв.м, трехкомнатных — от 83 до 110 "квадратов". В каждой квартире предусмотрены балкон или лоджия, в некоторых — остекленные эркеры. Есть варианты с просторными кухнями-столовыми площадью до 36 кв.м, с большими ванными комнатами — до 8 кв. м. Застройщик предусмотрел отделку мест общего пользования по



индивидуальному дизайн-проекту, скрытую разводку коммуникаций в квартирах, скоростные бесшумные лифты и другие атрибуты жилья комфорт-класса.

Стоимость квартир начинается с 90 000 рублей за "квадрат", но пока можно лишь подписать соглашение о бронировании.

Также в проекте есть два многоэтажных закрытых паркинга в общей сложности на 588 машин, плюс места для прицепов, а в одном из гаражей — кладовки. Первые этажи займут встроенные помещения общей площадью более 2500 кв.м для предприятий сферы обслуживания: магазинов, офисов и спортивного клуба.

Жилые корпуса образуют закрытый внутренний двор. Здесь обустроят зоны отдыха, игровые площадки и т.д., а въезд автотранспорта ограничат (во избежание стихийных парковок). Комплекс расположится не только рядом с большим зеленым массивом (парк занимает около 300 га), но и недалеко от ст. м. "Озерки", где много гипермаркетов и торгово-развлекательных комплексов. Корпуса первой очереди (677 квартир) введут в конце 2016 года, а полностью завершат проект в 2017 м. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Богатырские "двойники". "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

На 13 лет затянулась история с квартирами в доме 47 корпус 2 по Богатырскому проспекту. Что лишний раз подтверждает: "долевка" — это рынок для терпеливых и настойчивых.

Распоряжение о стройке на Богатырском вышло в начале 2000 года. В процессе принимали участие: компания "Ленотделкомплект" (застройщик), Торговый дом "Сигма", "РМК-строй" и СУ-12 (соинвесторы). Продажами также занимались "Ритус" и "Гермес".

В 2004 году Кристина Синянян заключила с ТД "Сигма" договор инвестирования на 4-комнатную квартиру, внесла деньги. Закон о "долевке" тогда еще не был принят. Дом достроили и ввели в 2008 году; "Сигма", как установил суд, свои обязательства по инвестированию выполнила.

По ходу процесса участники перессорились и увязли в бесконечном споре о долях.. Фирма "Ленотделкомплект" обанкротилась.

Квартиру г-жа Синянян приняла по акту весной 2009-го, въехала, сделала ремонт и стала жить. А в 2011-м она узнала, что на эту же квартиру претендует совсем другой человек, заключивший договор с "Ленотделкомплексом". Более того: у претендента есть на руках вступившее в силу решение суда. По версии второго собственника, дело было так: он приобрел квартиру у застройщика еще в 2001 году, оплатил, но получить ее не смог и обратился в суд; застройщик иск немедленно признал. Первого владельца в суд даже не вызывали. Росреестр зарегистрировал право собственности второго претендента — на основании судебного решения.

Апелляционная инстанция в 2012 году согласилась с этим вердиктом. Перед Кристиной Синянян маячила неприятная перспектива выселения. Она подала свой иск. Наконец, дело стали разбирать по существу. Суд отметил, что регистрация права другим собственником "не имеет обязательного характера" для г-жи Синянян, поскольку она не участвовала в предыдущем процессе.

Районный суд также указал в решении, что в спорах об инвестировании преимущество имеет тот из кредиторов, кто заключил договор раньше, а если это невозможно установить — тот, кто раньше подал иск. Однако суд пришел к выводу, что право Кристины Синянян документально подтверждено, а вот претензии ответчика — нет.

По словам адвоката Тимура Садикова, который представлял интересы Кристины Синянян, решающим фактором стало то обстоятельство, что ответчик (претендент) не смог предъявить подлинники договора и платежных документов. Только копии. В "Ленотделкомплексе" бумаги тоже почему-то не сохранились. По ходу заседания звучало даже предположение о подлоге, но экспертизу по копиям проводить не полагается.

Проигравшая сторона подала апелляцию, но решение устояло и в городском суде и вступило в законную силу. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)

Современные решения для производителей высоковольтной аппаратуры. "Энергетика и промышленность России". № 22 2013

Как в Европе, так и в России инженеры и конструкторы, занимающиеся разработкой высоковольтной коммутационной аппаратуры, хорошо знакомы с продукцией швейцарской компании Multi-Contact.

Высокопроизводительные пазогребневые и пластинчатые контакты, высоковольтные муфты и шинные переходы широко применяются в самых современных системах передачи и распределения энергии по всему миру. Практически ни одна современная разработка электрических аппаратов, рассчитанных на большие токи, не обходится без наших решений. Вакуумные и элегазовые выключатели, КРУЭ, разъединители, ячейки и токопроводы – вот далеко не полный перечень сфер применения контактов Multi-Contact. Благодаря высочайшему качеству, постоянному совершенствованию конструкции и огромному опыту, накопленному за более чем пятидесятилетнюю историю компании, мы предлагаем производителям высоковольтной техники только лучшее в области электрического контакта.

Вся продукция, предназначенная для применения в составе систем передачи и распределения энергии, производится только на заводах компании, расположенных в Швейцарии, и проходит стопроцентный контроль



качества. Ни одно стандартное изделие не отгружается клиенту без предварительного изучения опросных листов инженерами компании и проверки выбранных решений на соответствие заявленных параметров по току и напряжению. Наряду со стандартными продуктами Multi-Contact разрабатывает контактные системы под нужды заказчика, в соответствии с техническими заданиями и чертежами проектируемого оборудования. В этом случае компания несет полную ответственность за работоспособность всего спроектированного узла. Разработка индивидуальных решений – наша специализация.

Новый контакт Multilam LA-CUDD

Во всех решениях компании Multi-Contact применяется уникальная запатентованная технология Multilam, представляющая собой подпружиненные пазогребневые пластинчатые контакты специальной формы. В год своего пятидесятилетия Multi-Contact разработала новый универсальный контакт Multilam LA-CUDD, предназначенный для приложений, требующих низкого переходного сопротивления при передаче высоких токов. Сочетание компактной конструкции с наилучшими электрическими и механическими характеристиками в классе обуславливает ряд преимуществ:

- производительность контактов Multilam LA-CUDD на паз в 2,58 раза выше, чем у обычных контактных элементов;
- благодаря специальной конструкции новый контакт позволяет осуществлять коммутацию по двум направлениям;
- стоимость изделия благодаря сочетанию стандартных серийных элементов осталась на прежнем уровне.

Китайские подделки

Наверное, в мире уже не осталось качественных товаров, которые бы не пытались копировать в Китае. Но если в случае с часами и дамскими сумочками использование подделок может нанести урон лишь репутации незадачливого обладателя "фэйка", то за применение китайских подделок в промышленном, а тем более высоковольтном оборудовании, можно заплатить человеческими жизнями. Применение поддельных контактов приводит к перегреву токоведущих элементов электроаппаратов и, как следствие, к возгораниям и взрывам.

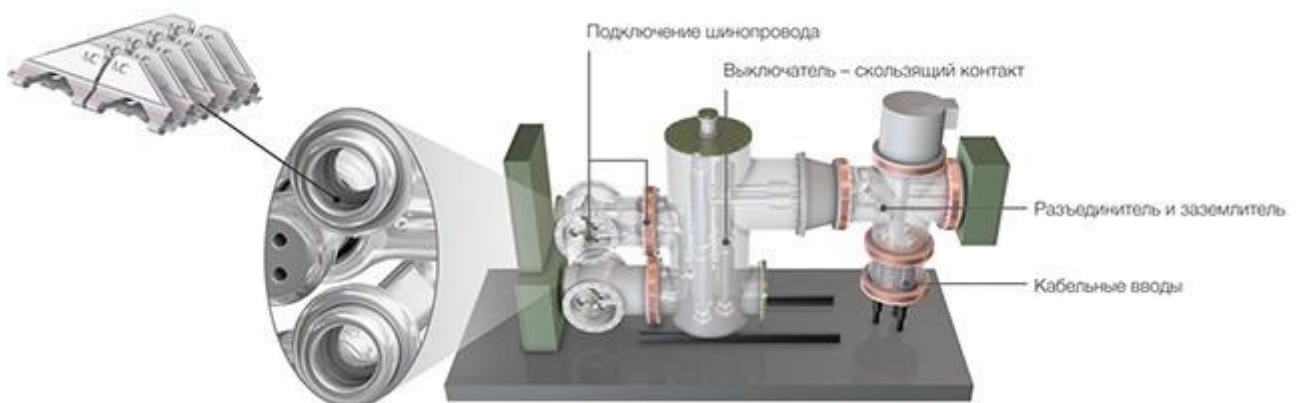
Компания Multi-Contact неоднократно выявляла и тестировала китайские подделки. Во всех известных случаях, кроме внешнего сходства подделок, никакие физические и электрические параметры не соответствовали оригиналам. Кроме того, общая стоимость всех контактов Multilam, применяемых в современном высоковольтном коммутационном аппарате, никогда не превышает 0,1 процента от его себестоимости. Китайские подделки могут стоить дешевле оригинала на 20-25 процентов. Таким образом, экономия от применения подделок составляет не более 0,08-0,075 процента от себестоимости всего изделия. При этом вероятность отказа либо аварии возрастает сразу же на 30-40 процентов – экономия сомнительная!

Заключение

Высоковольтные решения компании Multi-Contact широко применяются ведущими европейскими производителями электрических аппаратов, коммутационной техники, КРУЭ.

На сегодняшний день уже и многие российские производители подобной техники внедряют в свою продукцию передовые технологии электрического контакта. Применение пластинчатых контактов Multilam повышает производительность установки, позволяет снизить ее вес, повысить надежность и продлить срок службы при минимальных затратах.

Пример применения пазогребневых контактов в КРУЭ



(Энергетика и промышленность России 16.12.13)



Жилищное строительство ЦФО

Суд обязал согласовать строительство жилых домов на приаэродромной территории в Воронеже.

Железнодорожный районный суд г. Воронежа удовлетворил исковое заявление Воронежской транспортной прокуратуры к ЗАО "Воронежское монтажное управление – 2" о согласовании реализации проекта "г. Воронеж Группа жилых домов" в пределах приаэродромной территории с собственником аэропорта "Воронеж" (Чертовицкое) Российской Федерацией в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по г. Москве.

Так, прокуратура провела проверку деятельности ЗАО "Воронежское монтажное управление – 2" на предмет соблюдения требований воздушного законодательства. По ее результатам выявлены нарушения законодательства об использовании воздушного пространства.

Установлено, что юридическое лицо планирует строительство жилых домов высотой почти 54 метров на приаэродромной территории аэропорта "Воронеж" (Чертовицкое) без разрешительного согласования с его собственником. В связи с этим прокуратура обратилась с исковым заявлением в суд об обязании юридического лица согласовать проект в установленном законом порядке.

Суд согласился с позицией прокуратуры и удовлетворил исковые требования в полном объеме. Однако ответчик обжаловал решение в Судебную коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда. Решение суда первой инстанции оставлено без изменения и вступило в законную силу, сообщает Московская межрегиональная транспортная прокуратура. (Kommuna.ru 16.12.13)

Сергей Ястребов прогнозирует рост темпов строительства жилья.

16 декабря на пресс-конференции губернатор Сергей Ястребов сообщил, что на 2014 год прогнозируется увеличение объемов жилищного строительства. Плановые цифры таковы: на 2013 год объем сданного жилья составит 470 тысяч квадратных метров, на 2014 год – 490 тысяч квадратных метров.

– Но уверен, что по факту в следующем году выйдем за цифру в 500 тысяч квадратных метров. Покупательная способность населения хорошая, а это означает, что сохраняется спрос на новое жилье, – отметил глава региона. – Кроме этого, в Ярославскую область активно приезжают жители других регионов, они понимают, что здесь достаточно высокий уровень жизни: высокая заработная плата, хорошее качество образования, доступность высокотехнологичных медицинских услуг и т.д.

Правительство Ярославской области проводит планомерную поддержку молодых семей, желающих улучшить жилищные условия. В бюджете региона 2014 года увеличены расходы на реализацию подпрограммы "Государственная поддержка молодых семей Ярославской области в приобретении (строительстве) жилья". Если в 2013 году в бюджете области предусмотрено финансирование подпрограммы в размере 115,0 млн. рублей, то в 2014 году объем финансирования будет увеличен и составит 135,0 млн. рублей. Финансирование из областного бюджета позволит Ярославской области в 2014 году претендовать на получение средств федерального бюджета на реализацию подпрограммы в размере не менее 85,0 млн. рублей. При обеспечении указанного финансирования из федерального бюджета в следующем году жилищные условия смогут улучшить не менее 325 молодых семей региона. (Ярновости 16.12.13)

Ярославская область в 2014 г планирует увеличить ввод жилья на 4,26%.

Более 490 тысяч квадратных метров жилья будет построено в Ярославской области в 2014 году, что примерно на 4,26% больше, чем показатель 2013 года, сообщил журналистам глава региона Сергей Ястребов.

"В этом году у нас планка по строительству жилья - 470 тысяч квадратных метров. Мы ее выполним. На будущий год - 490 тысяч квадратных метров. Мы ее тоже выполним и, я думаю, что даже перевыполним", - сказал губернатор.

Он отметил, что в регионе есть большой спрос на жилье.

"Мы здесь имеем хорошие цифры, потому что покупательная способность населения довольно-таки хорошая. Ну, наверное, потому, что заработная плата у нас приличная в области и в Ярославле особенно", - подчеркнул Ястребов. (РИАН Недвижимость 16.12.13)

Столичные амбиции. "Недвижимость и строительство Петербурга". 16 декабря 2013

Завершается год, который стал переломным в деятельности РГУД: она вышла на федеральный уровень. Насколько полезной оказалась работа Гильдии в 2013-м, что не удалось сделать и на что хотелось бы рассчитывать в году наступающем? С такими вопросами мы обратились к профессионалам рынка, членам некоммерческого партнерства. Не все ответы были предсказуемо "гладкими". Однако в целом "взгляд изнутри" оказался позитивным. Особенно вдохновил РГУДовцев переезд PROEstate в столицу.

Мнения экспертов



Сергей Ореханов, генеральный директор ГК "Портал Групп", председатель экспертного совета по промышленному развитию и инфраструктуре РГУД:

– Мы рады, что Гильдия получила статус Российской. За десять лет со дня основания она сформулировала несколько значимых инициатив федерального уровня, в том числе в сфере развития законодательства, и улучшила взаимодействие с регионами.

РГУД действительно эффективна: она поддерживает членов профессионального сообщества, помогает налаживать взаимодействие. В этом году проведено много полезных мероприятий, в которых участвовало большое количество иностранных и региональных игроков, что немаловажно, учитывая современные тенденции развития рынка.

Андрей Патрушев, директор департамента маркетинга и PR компании KR Properties:

– Создание профессиональных ассоциаций — закономерный путь развития бизнеса в каждой цивилизованной стране. Благодаря им представители отрасли могут максимально эффективно доносить свое мнение до наблюдателей, участников рынка, а также до представителей смежных сфер экономики.

У нас долго не было полноценного объединения, представляющего интересы девелоперов и управляющих, но с недавних пор есть Гильдия. На наш взгляд, это одно из самых успешных бизнес-объединений в России, что видно хотя бы по работе в правительственных комиссиях. Ранее никто не представлял интересы девелоперов в нашей стране на таком высоком уровне.

Игорь Сарычев, генеральный директор компании "Терра Нова":

– Обычно наш комитет по развитию активно организовывал мероприятия Гильдии. Но в этом году работа внутри компании отняла все свободное время. К тому же мероприятия стали чаще проходить в Москве, куда не всегда удается выбраться. Поэтому сложно оценить итоги работы.

Как правило, в деятельности Гильдии участвует высший менеджмент компаний, четко знающий свои цели и задачи. Он тратит на общественную работу свое драгоценное время. И если деятельность союза ограничивается констатацией общеизвестных фактов, а не конкретными предложениями, то его эффективность снижается.

Мне кажется, РГУД должна больше уделять внимания рядовым членам, чутко реагировать на их запросы и пожелания. Есть ощущение, что на каких-то этапах она работает "автономно", в отрыве от участников объединения, которые остаются в стороне. Поэтому Гильдия не всегда отражает мнение основной массы сообщества.

Дмитрий Данилов, учредитель и управляющий партнер ГК "НДМ":

– На наш взгляд, 2013-й был для Гильдии интересным и удачным. За это время прошло огромное количество конференций, "круглых столов", семинаров. Те из них, где побывали сотрудники нашей компании, оставили приятные впечатления и послужили источником ценной информации. В этом смысле Гильдия никогда не разочаровывает. Переезд PROEstate в Москву пошел только на пользу: расширилась деловая программа, появились новые темы и контакты.

Как представители федеральной компании, мы надеемся, что в следующем году внимание к регионам не ослабнет, а наоборот, станет более пристальным. Там достаточно острых вопросов, требующих обсуждений и конкретных действий, участие Гильдии было бы весьма полезным.

Айрат Гиззатуллин, генеральный директор ОАО "УК "Идея Капитал", полномочный представитель РГУД в Казани:

– В этом году Гильдия традиционно провела несколько крупных федеральных мероприятий: PROEstate, бизнес-туры в мировые центры и др. Занималась классификацией российских бизнес-центров. Казанское отделение всячески поддерживает союз. Сейчас мы готовимся к Рождественскому саммиту в Татарстане. Большим событием для нас стала победа двух проектов республики на конкурсе FIABCI Prix d Excellence: технополиса "Химград" в номинации "Индустриальная недвижимость" и "СМАРТ Сити Казань" в номинации "Мастер-план".

Гильдия объединяет профессионалов и оказывает помощь в развитии, обмене опытом. В регионах — большая заинтересованность в специализированных курсах по обучению сотрудников. Надеемся, образовательные программы РГУД помогут им.

Алексей Шаскольский, заместитель руководителя департамента оценки недвижимости Института проблем предпринимательства:

– Немножко озадачил переезд PROEstate в Москву, вернее, то, что там получилось. Второе дыхание, которого все ждали от смены прописки, как-то не очень проявилось. Значит, кислородная подушка оказалась в другом месте. Не было того, что знаменовало бы новый этап в развитии. Это немного обескуражило.

Тем не менее Гильдия сохранила свое лидерство. Осталось реализовать на практике программные заявления Андрея Степаненко о выходе на лоббирующие позиции в федеральных структурах и прочие новшества.

Нельзя продолжать прежний формат на фоне некоторого охлаждения к работе РГУД со стороны рядовых членов. Чтобы сохранить привлекательность, нужно постоянное обновление, а новое не торопилось появляться.

В следующем году хотелось бы видеть ростки чего-то прорывного и динамичного.

Константин Филиппин, генеральный директор УК "Экодолье":

– Среди несомненных успехов Гильдии я бы назвал PROEstate в Москве. Только в рамках деловой программы прошло более 60 различных мероприятий, интересных для специалистов. За два дня в форуме участвовали порядка 2700 человек. Это показатель! Другое важное событие — организация Всероссийского конкурса по "зеленому"



строительству Green Awards. Кстати, первым победителем этой премии в номинации малоэтажное строительство стал наш проект в Оренбурге.

Хочу отметить и Рождественские саммиты, которые теперь проходят в разных городах. И мы рады, что можем участвовать в них с региональными проектами.

В будущем хотелось бы большего внимания к вопросам комплексного развития территорий в сфере малоэтажной застройки, к экологичному и энергоэффективному строительству.

Алексей Балыкин, директор департамента технического заказчика ТЕКТА Group:

– В Гильдии мы лишь около года. Летом началась разработка классификации жилья, в которой мы участвовали. Пока разделение жилого фонда на сегменты происходит условно, поэтому позиционирование новостроек застройщиками можно расценивать как маркетинговый ход. Классификация как некий стандарт станет полезной и для игроков рынка, и для покупателей. В 2014-м хотелось бы увидеть больше практических шагов, а также развитие обсужденных инициатив, которые нам как девелоперам можно будет использовать на практике.

Иван Потехин, генеральный директор ГК "Эспро":

– Впервые за свою историю PROEstate прошел в Москве, форум шагнул на более высокий уровень, стал более статусным. Весьма полезным для участников оказалось разделение экспозиций на тематические секторы, что улучшило навигацию и позволило профессионалам повысить эффективность своего участия.

В этом году Гильдия организовала интересную для нас обучающую конференцию по управлению складом, в ходе которой мы смогли поделиться опытом и почерпнуть много полезного у других участников. Один из несомненных плюсов подобных мероприятий в том, что они дают возможность в ходе живой беседы обменяться информацией и установить важные контакты.

Евгений Тесля, заместитель генерального директора по вопросам устойчивого развития компании "Бюро техники":

– "Зеленый" комитет РГУД разработает собственный стандарт повышения энергоэффективности и экологичности объектов недвижимости — это главная новость под конец года для нас. Сейчас на базе комитета формируется рабочая группа. Второе значимое достижение — переезд форума в столицу, хотя есть фирмы, которые остались недовольны этим. Однако мы там не только участвовали в различных дискуссиях, но и получили уйму нужных контактов. Благодаря форуму у нас появились новые проекты в нескольких регионах России, а также в Казахстане.

В следующем году я ожидаю вторую волну активности по "зеленому" строительству. Несколько фирм (от поставщиков оборудования до консультантов и девелоперов) подключатся к разработке стандартов, что поможет эффективному развитию новой технологии.

Владимир Гаврильчук, генеральный директор корпорации "Адвекс. Недвижимость":

– Гильдия — значимое и связующее звено на рынке, которое реально помогает своим членам работать эффективнее, в том числе за счет новых контактов на различных мероприятиях. Весьма познавательными и поучительными были бизнес-туры. В этом году Гильдия сделала большой шаг вперед, став общероссийской. Это один из немногих примеров успешной экспансии петербургского бренда на столичный рынок. В дальнейшем нужно подтягивать регионы.

В будущем хочется большего вовлечения в процесс участников рынка, которые представляют всю технологическую цепочку — от концепции и начала строительства до финальных продаж и последующего управления.

Николай Казанский, генеральный директор компании Colliers International в России:

– Меня избрали вице-президентом РГУД, это важное достижение для меня. На мой взгляд, уходящий год был самым успешным для Гильдии. Первый раз провели PROEstate в Москве, и этот блин не вышел комом. Некоторые петербургские фирмы недовольны, но надо понимать, что это объединение для всех россиян.

Другое важное и верное решение в том, что Андрей Степаненко вывел Гильдию на федеральный уровень, она стала общероссийской. Центр принятия решения перешел в Москву, обновляется президиум, вливается молодая кровь, и это все — позитивные изменения 2013-го.

В будущем я жду более активной работы союза как в Москве, так и в регионах. (Недвижимость и строительство Петербурга 16.12.13)



Жилищное строительство ПРФО

В Татарстане в 2014 году построят 8 домов для сотрудников Иннополиса.

Министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ирек Файзуллин сообщил на еженедельном совещании, что в республике уже введено 2,176 млн кв. м жилья при годовом плане 2,398 млн кв. м. Как сообщает пресс-служба президента РТ, провел совещание Ильдар Халиков.

План ввода жилья на 2014 год утвержден в объеме 2,399 млн кв. м, в том числе по программе социальной ипотеки – 383,9 тыс. кв. м, многоквартирного инвестиционного жилья – 1,017 млн кв. м, малоэтажного жилищного строительства - 998 тыс. кв. м.

По программе строительства арендного жилья в 2014 году планирует ввести в эксплуатацию 12 жилых домов общей площадью 51,4 тыс. кв. м, в том числе 8 жилых домов для сотрудников "Иннополиса" в Верхнеуслонском районе; 119-квартирный жилой дом для работников ИТ-парка в Набережных Челнах; 156-квартирный жилой дом для специалистов ОЭЗ "Алабуга"; 44- и 170-квартирный жилые дома в Казани по ул. Журналистов и Оренбургский тракт. (РБК-Татарстан 14.12.13)

В Республике Татарстан введено в строй 2,176 млн. кв. м жилья при годовом плане 2,398 млн. кв. м.

В восьми муниципальных районах Республики Татарстан план по сбору средств в Государственный жилищный фонд при Президенте РТ (ГЖФ РТ) реализован менее чем на 90%. Об этом сообщил сегодня на республиканском совещании в Доме Правительства РТ начальник Управления строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйств аппарата Кабмина РТ Ильдар Сибгатуллин.

Совещание прошло в режиме видеоконференцсвязи со всеми муниципальными районами республики, провел его Премьер-министр Республики Татарстан Ильдар Халиков.

Ильдар Халиков просил глав администраций внимательно отнестись к ситуации, сложившейся в ряде районов со сбором средств в ГЖФ РТ.

В целом главе Правительства РТ доложили, что при плане строительства жилья по программе социальной ипотеки в 383,3 тыс. кв. м в 2013 году сдано 314 тыс. кв. м. Не введены в срок ипотечные дома в Арском, Верхнеуслонском районах и в Казани. В декабре 2013 года еще в трех муниципальных районах должны быть сданы 8 объектов социальной ипотеки (Нижнекамский, Спасский районы, Казань).

Министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Ирек Файзуллин сообщил в ходе совещания, что в республике уже введено 2,176 млн. кв. м жилья при годовом плане 2,398 млн. кв. м.

План ввода жилья на 2014 год утвержден в объеме 2,399 млн. кв. м, в том числе по программе социальной ипотеки – 383,9 тыс. кв. м, многоквартирного инвестиционного жилья – 1,017 млн. кв. м, малоэтажного жилищного строительства - 998 тыс. кв. м.

По программе строительства арендного жилья в 2014 году планирует ввести в эксплуатацию 12 жилых домов общей площадью 51,4 тыс. кв. м, в том числе 8 жилых домов для сотрудников "Иннополиса" в Верхнеуслонском районе; 119-квартирный жилой дом для работников ИТ-парка в Набережных Челнах; 156-квартирный жилой дом для специалистов ОЭЗ "Алабуга"; 44- и 170-квартирный жилые дома в Казани по ул. Журналистов и Оренбургский тракт.

Ирек Файзуллин также сообщил, что по программе обеспечения жильем детей-сирот в 2013 году в республике планируется дать квартиры 265 детям-сиротам (из них 260 человек уже заселены). По оставшимся пяти детям-сиротам Премьер-министр РТ Ильдар Халиков дал поручение разобраться с оформлением документов и завершить программу к 18 декабря.

В 2014 году в республике будут обеспечены жильем 295 детей-сирот (программа находится на согласовании).

В рамках обеспечения жильем многодетных семей, имеющих пятерых и более детей, в Сводный список многодетных семей по Республике Татарстан на 2013 год включено 822 семьи. На обеспечение их жилыми помещениями в бюджете предусмотрено 116 млн. 191,14 тыс. рублей, в пределах которых оформлено 44 сертификата. На 12 декабря 2013 года реализовано все 44 сертификата, сообщил министр строительства, архитектуры и ЖКХ РТ. (16.12.13)

Фонд "РЖС" выделил два земельных участка под жилье эконом-класса в Перми.

Подведены итоги двух аукционов на заключение договора аренды земельного участка площадью 8,79 гектара и 53,21 гектара в селе Фролы Пермского района. Фонд РЖС предоставил право заключения договора аренды для их комплексного освоения в целях жилищного строительства ООО "Автоспецстрой" и ООО "Оптима-Строй".

На первом аукционе наибольшую цену - 2 млн 367 тыс рублей - за право аренды земли предложило ООО "Автоспецстрой", которое и было признано победителем. При этом начальная цена права на заключение договора





аренды составляла 487 тыс руб. Договор аренды заключен на три года со дня подписания акта приема-передачи земельного участка. На нем должно быть построено минимум 3000 кв. м. жилья.

Второй, более солидный участок, получит за 5 млн 836 тыс руб. победитель в аукционе ООО "Оптима-Строй". Начальная цена аренды двух наделов площадью 14,93 и 38,28 гектара составляла 5 млн 086 тыс рублей. В течение семи лет застройщик должен возвести здесь не менее 75 тыс кв. м жилья. Причем, первые дома должны быть сданы уже после трех лет аренды.

Фонд "РЖС" принимает на себя обязательство по обеспечению участков электроснабжением: он компенсирует застройщику фактически понесенные затраты на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения - не более 33,4 млн рублей.

Оба застройщики должны построить на земельных участках только малоэтажное жилье. Доля жилых помещений эконом-класса должна составлять не менее 75% от общей площади.

Как ранее рассказывало РБК, на земельных участках Фонда "РЖС" в Пермском крае реализуется два проекта комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства. Земельный участок площадью 28,31 га в селе Лобаново осваивает ООО "КамСтройИнвест". В его планах - возведение не менее 30 000 кв.м жилья.

Также в июне 2013 года Фонд "РЖС" провел по так называемой "голландской" схеме аукцион на право безвозмездного срочного пользования участком Фонда общей площадью 3,78 га. В рамках этого проекта ООО "Основа-Плюс" построит не менее 11 976 кв. м малоэтажного жилья экономического класса.

Для справки: Название компании: *Федеральный Фонд содействия развития жилищного строительства (Фонд РЖС)* Регион: *Москва* Адрес: *109074, Россия, Москва, Славянская площадь, 4, строение 1* Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: *(495)6859440 (495)6989450* Факсы: *(495)6984140* E-Mail: info@fondrgs.ru Web: <http://www.fondrgs.ru> Руководитель: *Браверман Александр Арнольдович, генеральный директор (РБК-Пермь 17.12.13)*



Жилищное строительство ЮФО

На Дону за 11 месяцев 2013 года построено более 1,7 млн кв. м. жилья.

В Министерстве строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области подвели итоги жилищного строительства.

В частности, в январе-ноябре 2013 года объем ввода жилья составил 1 млн 753,4 тыс. кв. метров, что превышает показатели аналогичного периода 2012 года на 6,75%. Годовая программа выполнена на 82,67%.

По информации пресс-службы Министерства внутренней и информационной политики региона, доля индивидуальных застройщиков в общем объеме введенного жилья составила 68% - 1 млн 196 тыс. кв. метров. Предприятиями и организациями возведено 557 тыс. кв. метров жилья.

Заместитель губернатора Ростовской области Сергей Трифонов отметил, что наиболее высокими темпами строительство велось в Таганроге, Зерноградском, Мясниковском, Октябрьском, Пролетарском, Ремонтненском, Сальском, Цимлянском и Чертковском районах.

Кроме того, в Азовском, Боковском, Веселовском, Волгодонском, Дубовском, Заветинском, Зимовниковском, Куйбышевском, Милютинском, Мясниковском, Обливском, Орловском, Ремонтненском и Родионово-Несветайском районах годовая программа по вводу жилья выполнена более чем на 100%.

"В 2013 году на Дону должно быть введено в эксплуатацию более двух миллионов квадратных метров жилья. Показатели, которые есть на сегодняшний день, позволяют вполне оптимистично оценивать эти планы", - отметил С. Трифонов. (Юга.ру 16.12.13)

Ввод жилья в Ростовской области за 11 месяцев вырос почти на 7%.

Ввод жилья в Ростовской области в январе-ноябре 2013 года вырос на 6,75% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года - до 1 млн 753,4 тыс. кв. метров, сообщается на сайте правительства региона.

Годовая программа выполнена на 82,67%.

Доля индивидуальных застройщиков в общем объеме ввода составила 68% - 1 млн 196 тыс. кв. метров. (Интерфакс - Россия 17.12.13)



Жилищное строительство СКФО

Строительство жилья в Карачаево-Черкесии в 2013 году выросло более чем на 24 %.

В 2013 году в Карачаево-Черкесской Республике построено 85,1 тыс. кв. м жилья, что на 24,1 % больше чем в январе-октябре 2012 года, сообщили в пресс-службе главы и правительства региона.

Объем работ в строительном секторе экономики в январе-октябре 2013 года составил 9 млрд 479,4 млн. рублей или 124,7 % к уровню соответствующего периода предыдущего года. Построено 85,1 тыс. кв. метров жилья, что на 24,1 % больше, чем в том же периоде прошлого года. Из общего объема введенного жилья в сельской местности введено 27 тыс. кв. метров (170 домов). (Regnum 17.12.13)



Жилищное строительство УФО

Компания "Атомстройкомплекс" подвела итоги 2013 года.

В этом году компания вышла на определенный рекорд по вводу площадей, как жилых, так и коммерческих. Планируется сдать не меньше 240 тысяч квадратных метров – всех объектов, и коммерческих, и социальных, и паркингов. Если говорить о жилье, то это более 185 тысяч квадратных метров. Социальных объектов около 14 тысяч кв.м. На следующий год у компании "наполеоновские" планы.



Генеральный директор НП "Управление строительства "Атомстройкомплекс" Валерий Ананьев:

"Мы планируем не меньше чем на 30% нарастить объем жилья. Думаю, что реально мы сдадим около 230 тысяч кв.м, по крайней мере такие планы мы себе ставим" - отметил Валерий Ананьев.

Как в первой половине 2013 года, так и в конце компании удалось удержать цены на жилье эконом класса.

"Цены, к сожалению, возросли. В меньшей степени это коснулось доступного жилья эконом-класса. Здесь все на уровне инфляции, не выше, мы стараемся удержать цены. У цен на жилье комфорт класса и бизнес-класса своя специфика – там, где появляются более привлекательные объекты, рынок работает уже жестче. Соответственно цены растут быстрее, и их контролировать сложнее. По нашим подсчетам, они подросли от 10 до 20%".

В этом году компанией успешно сданы и введены в эксплуатацию следующие объекты: первые три очереди ЖК "Солнечный остров" ул.8 Марта – Авиационная, первая очередь ЖК по ул. Вонсовского – Краснолесья – Мехренцева, первая очередь ЖК "Балтийский", Комплекс апартаментов по ул. Стачек – Фронтových бригад. Кроме того, реализуется множество социальных объектов для города Екатеринбурга. На данный момент ведется капитальный ремонт Театра Юного Зрителя, строительство комплекса зданий Противотуберкулезного диспансера, реконструкция здания МНТК Микрохирургии глаза. В конце декабря будут сданы детский сад в г. Асбест на 220 мест и в г. Екатеринбурге по ул. Черепанова на 95 мест. Ведется строительство ДОУ на 300 мест по ул. Светлореченской и в г. Невьянск по ул. Коллективной на 300 мест. Также строится школа в г. Арамилль по ул. Рабочей. Проводится реконструкция комплекса зданий Екатеринбургского медицинского научного центра. В скором времени будет сдан 35-квартирный дом для МЧС по ул. Большакова.

По словам Валерия Ананьева, в следующем году достаточно много объектов социальных и объектов здравоохранения. В этом году компания "Атомстройкомплекс", успешно приступила к строительству жилого комплекса "Авангард" на ул. Ирбитской, где завершилась длительная процедура расселения жителей ветхого и аварийного жилья для строительства первых двух высоток. Как отметил Валерий Ананьев: "Мы продолжим свою работу по развитию территорий с ветхим и аварийным жильем. Будем строить жилые кварталы 21 века в полном комплексе с социальными и другими объектами инфраструктуры".

Чтобы наши кварталы соответствовали проекту и пожеланиям людей было создано Агентство коммерческой недвижимости, в обязанностях которого находить не только инвесторов, но и самое главное обеспечить работу первых этажей в наших микрорайонах. Чтобы жители имели правильное наполнение районов инфраструктурными объектами - магазины, садики, химчистки, отделения банков, рестораны и кафе.

За 2013 год компанией "Атомстройкомплекс" сданы в аренду – 3 800 кв.м., а реализовано 10 600 кв.м коммерческих площадей. Был доформирован пул арендаторов коммерческих площадей в ЖК по ул. Уральская – Советская. Уже сейчас подобраны операторы в комплексе "Огни Екатеринбурга". В ЖК "Москва" недавно открылись универсам "Елисей", Бар "Москва", клиника "Доктор Плюс" и магазин "Мир Ковров". В последней очереди ЖК "Три капитана" подобран арендатор на открытие фитнес клуба. Начали функционировать мини дет сады на ул. Кузнецова - Калинина, ул. Фучика и ул. Стачек.

Генеральный директор НП "Управление строительства "Атомстройкомплекс" Валерий Ананьев:

"В целом, год для всех считаю удачным. На мой взгляд, это был год покупателей – были всевозможные акции у всех застройщиков. Было что выбрать и не уйти с этого рынка с пустыми руками. В то же время и застройщики выполняли все свои планы и обязательства, каких-то проблем в этом году с дефицитом или перепроизводством не было".

Для справки: Название компании: Атомстройкомплекс, ЗАО Адрес: 620017, Россия, Екатеринбург, ул. Белинского, 39 Вид деятельности: Строительство Телефоны: (343)2669393 (343)2669304 (343)2669301 (343)2669300 Факсы: (343)2669300 (343)2669304 E-Mail: mail@atomsk.ru; press@atomsk.ru Web: <http://www.atomsk.ru>; <http://www.atomstroy.net> Руководитель: Ананьев Валерий Михайлович, генеральный директор (16.12.13)

В Екатеринбурге планируются к сдаче еще два долгостроя с обманутыми дольщиками.

Администрация города Екатеринбурга проводит работу с застройщиками с целью продолжения строительства проблемных жилых объектов и скорейшего ввода их в эксплуатацию.



При участии руководителей и специалистов Администрации Екатеринбурга проводятся регулярные совещания и выезды на стройплощадки многоквартирных жилых домов, являющихся долгостроями и находящихся в различной степени готовности.

Кроме того, специалисты горадминистрации участвуют в решении вопросов, связанных с оформлением наружных и внутренних коммуникаций, оказывают помощь в согласовании проектной документации, словом, делают все возможное в рамках тех полномочий, которыми наделен муниципалитет.

Результаты этой работы вполне реальны: по информации отдела выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию Департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений Администрации города Екатеринбурга, в текущем году застройщики планируют к сдаче в эксплуатацию два многоквартирных жилых дома-долгостроя по следующим адресам: переулок Гончарный - улица Гастелло, 40 (застройщик - ООО "Средуралжилстрой") и Отто Шмидта - Машинная (застройщик - ЗАО "Новый центр").

При условии сдачи этих домов в новые квартиры к Новому году смогут въехать порядка 200 обманутых дольщиков.

Напомним, что в текущем году более 200 семей обманутых дольщиков смогли после долгих лет ожидания въехать в свои квартиры после сдачи в эксплуатацию двух объектов из разряда долгостроев по следующим адресам: улица Ломоносова, 57 (застройщик - ООО "УралИнвест", 79 дольщиков) и улица Юмашева, 18 (застройщик - ООО "Новоград", 125 дольщиков). (Официальный портал Екатеринбурга 16.12.13)

Челябинская область имеет позитивные тенденции в решении проблем обманутых дольщиков:

Хинштейн.

Сегодня, 16 декабря, на Южный Урал прибыл заместитель председателя комитета ГД ФС РФ по безопасности и противодействию коррупции Александр Хинштейн. Совместно с губернатором Челябинской области Михаилом Юревичем и премьером Сергеем Комяковым он посетил объекты жилищного строительства в Копейске и Челябинске. сообщили в пресс-службе губернатора Челябинской области.

Договоры о покупке квартир в доме №20 по проспекту Славы в Копейске участники долевого строительства заключили еще в октябре 2008 года. Виктор Матвеев, как и другие жители, рассчитывал вскоре справлять новоселье. Однако строительство дома прекратилось спустя полгода, и в течение трех последующих лет ситуация не менялась.

"Здесь был комплекс причин, почему такое произошло: нечестные подрядчики, экономический кризис и, как мне кажется, старая команда администрации, которая не могла выполнить поручения, которые ей давались, - поясняет обманутый дольщик Матвеев. - Пять лет мы всей семьей были вынуждены снимать квартиру. У меня супруга и двое сыновей".

В 2011 году копейчанину сообщили о возобновлении строительства. Он признается, что за такой долгий период ожидания, практически не оставалось надежды получить именно ту площадь, в строительство которой изначально были вложены деньги. Но сегодня Виктору Матвееву вручили ключи от трехкомнатной квартиры площадью 73,5 кв. метров.

"Большой неожиданностью для меня стали проблемы обманутых дольщиков в Копейском городском округе, - рассказал глава территории Вячеслав Истомин. - Конкретно в этом доме их было порядка 20, но сейчас все их проблемы решены. Мы привлекли инвестора, который взял на себя обязательства достроить начатое. Теперь здесь чистовая отделка под обои и стяжку. Администрация округа согласовала все сетевые мероприятия и отбивалась от нападков жуликов. В результате все закончилось удачно, все довольны".

Осмотрев квартиры дома №20, Александр Хинштейн отметил, что Копейск в целом справился с возникшей ситуацией с обманутыми дольщиками. Кроме того, зампред комитета по безопасности и противодействию коррупции сообщил, что по его данным, Челябинская область имеет позитивные тенденции в решении вопросов проблемных строительных площадок. В других субъектах РФ важно опираться на успешный опыт работы в этом направлении, в том числе и на опыт Южного Урала.

После Копейска Александр Хинштейн объехал строительные объекты Челябинска. Так, он побывал на улице Сони Кривой, где осмотрел пристрой к жилому дому № 26. Затем Хинштейн пообщался с участниками долевого строительства дома № 99А по Каслинской. Финальной стала стройплощадка на пересечении улиц Братьев Кашириных и Каслинской. На протяжении маршрута зампреда сопровождал губернатор Михаил Юревич, который вместе с коллегой беседовал с инициативными группами граждан и представителями застройщика.

Добавим, сейчас в резиденции главы региона проходит совещание по вопросу "О ситуации в сфере строительства жилых домов в Челябинской области, осуществляемого с привлечением средств граждан". (Regnum 17.12.13)

Ливанова провели по новой "общаге" УрФУ: студентов интересует стоимость проживания. "Накануне.Ru". 16 декабря 2013

В Екатеринбург с официальным визитом сегодня прибыл министр образования и науки





Дмитрий Ливанов. На Среднем Урале глава ведомства принял участие в открытии нового общежития Уральского федерального университета, передает Накануне.TV.

Министр образования увиденным остался доволен. "Общежитие отличное, здесь реализован удачный проект, который украсил город. И очень важно, чтобы общежитие было удобным для студентов. Мне кажется, все, чтобы студенты здесь и отдыхали, и жили, и учились – создано", - заявил Ливанов.

Посмотреть это видео в более высоком разрешении

Новое общежитие рассчитано на тысячу человек. В первую очередь сюда определяют тех ребят, которые показали себя в учебе и в общественной жизни университета. Между тем, многих студентов тревожит вопрос: сколько будет стоить проживание в роскошных апартаментах? Тем более что в этом году плата за общежитие увеличилась в разы, что вызвало недовольство у учащихся вуза.

"Плата за проживание в новом общежитии не будет большой, хотя и окажется чуть выше, чем в старых корпусах. Цена останется в том же диапазоне: от 400 до 700 рублей", - заявил представитель пресс-службы УрФУ Дмитрий Бенеманский.

Во время общения с прессой, глава ведомства вспомнил и свои студенческие годы. " Сам я учился в том же городе, в котором жил, поэтому в общежитии не жил. Но очень много моих друзей жили в общежитии, поэтому я там много времени проводил", - отметил Ливанов.

В ходе визита в уральскую столицу, глава Минобрнауки обсудил с руководством области и вуза строительство кампуса Уральского федерального университета на Шарташе. Масштабы стройки он оценил с высоты птичьего полета. Вместе с губернатором Свердловской области Евгением Куйвашевым и ректором УрФУ Виктором Кокшаровым Ливанов совершил облет территории на вертолете.

"На этом участке фактически уже решены вопросы коммуникации, мощности электроэнергии, газ. И самое главное, что земля на 99,9 процента свободна", - рассказал глава региона.

Подводя итог, Дмитрий Ливанов отметил, что у университета в целом и у его инфраструктуры в частности очень хорошие перспективы. "Здесь мы видим объединение усилий университета, области, города и бизнеса. Только при таком сочетании университет будет активно развиваться", - подытожил министр образования и науки РФ.

Напомним, президент России Владимир Путин запретил "задирать до небес" цены на общежития вузов. В своем послании Федеральному собранию он раскритиковал ректоров, повысивших цены, и заметил, что стоимость должна зависеть от условий проживания и объема предоставляемых услуг.

Для справки: Название компании: Уральский Федеральный университет имени первого Президента России Б.Н.Ельцина, ФГАОУ ВПО Адрес: 620002, Россия, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Мира, 19 Вид деятельности: Учебные учреждения Телефоны: (343)3754472 (343)3754503 E-Mail: rector@urfu.ru Web: <http://www.urfu.ru> Руководитель: Кокшаров Виктор Анатольевич, ректор (Накануне.Ru 16.12.13)



Жилищное строительство СФО

GVA Sawyer усовершенствовала концепцию доходного дома в Омске

Компания GVA Sawyer приняла участие в разработке концепции первого доходного дома в Омске. Работа была проведена по заказу Фонда развития жилищного строительства Омской области - "Жилище".

Арендный дом площадью около 10 000 кв. м. появится в 2015 году на пересечении Сибирского проспекта и улицы Мишина в Ленинском административном округе города и займет часть уже существующего жилого комплекса "Московка-2". Доходный дом будет включать в себя 240 апартаментов, где смогут разместиться 280 человек.

Эксперты компании GVA Sawyer оптимизировали уже существующую концепцию дома, разработанную проектным институтом "Горпроект". На основе имеющейся проектной документации консультантом были выработаны рекомендации по оформлению фасадов здания, компоновке и размещению номерного фонда, зон общего пользования, вспомогательных помещений.

"В частности, мы предложили заменить стандартные для жилой недвижимости балконы декоративными, французскими. В результате изменений дом приобретет гостевую эстетику, а собственник экономит на эксплуатации, - поясняет Марианна Романовская, директор Департамента консалтинга компании GVA Sawyer. - Проект является пилотным и для Омска, и, во многом, для России. Мы надеемся, что благодаря усилиям команды GVA Sawyer он станет ярким примером реализации такого пока редкого у нас в стране формата, как "арендный дом".

Г-жа Романовская также пояснила, что целевая группа арендного дома отличается от целевой аудитории отеля. "Гости арендного дома - это высококвалифицированные специалисты, приехавшие в длительную командировку. Для такого жилья важны оптимальное соотношение цены и качества предоставляемых услуг, а также их разнообразие".

"Работая над проектом арендного дома, мы задаем новые ориентиры, новые показатели качества и безопасности съемного жилья. Чем больше будет таких домов с профессиональным управлением и современными открытыми услугами, тем быстрее уйдет в прошлое теневой рынок арендного жилья.

Это, наверное, будет главным успехом новых проектов арендного жилья" - отметил директор Фонда "Жилище" Рустам Мирсаяпов.

Справка о компании GVA Sawyer

Группа компаний GVA Sawyer (www.gvasawyer.ru) работает на рынке недвижимости России и СНГ с 1993 года, предоставляя полный спектр услуг в различных сегментах рынка недвижимости. GVA Sawyer входит в международную ассоциацию GVA Worldwide (www.gvaworldwide.com), объединяющую более 3500 профессионалов в сфере недвижимости в 25 странах мира, являясь эксклюзивным представителем ассоциации в России.

Центральное направление деятельности GVA Sawyer - девелопмент и управление строительством. Также компания осуществляет брокерскую и консалтинговую деятельность, работает на рынке капитала.

Справка о компании Фонд развития жилищного строительства Омской области Фонд развития жилищного строительства Омской области "Жилище" (Фонд

"Жилище") - некоммерческая организация, созданная Правительством Омской области. Главной целью которого, является содействие развитию жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья на территории региона, посредством увеличения строительства жилья эконом-класса, гибкой ценовой политики, а также роста количества выдаваемых ипотечных жилищных кредитов. На текущий момент Фонд осуществляет генеральное планирование и проектирование комплексной застройки территории площадью 130,9 га.

Справка о компании Promotion Realty

Promotion Realty - агентство маркетинговых коммуникаций, специализированное на рынке недвижимости. Основано весной 2008 г.

Promotion Realty предоставляет полный комплекс услуг по продвижению компаний и их объектов: от разработки системы уникальной идентификации, названия и слогана до реализации рекламных кампаний и PR-поддержки компаний на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

Программы продвижения Promotion Realty нацелены на то, чтобы сохранить индивидуальность компании-клиента. Специалисты компании не только являются профессионалами в области маркетинговых коммуникаций, но также обладают большим опытом работы в области недвижимости. Среди клиентов компании: GVA Sawyer, ГК "Эспро", Storm Properties, ЗАО "Желдорипотека", MD Facility Management, Black Stone Keeping Company, IM Company, ГК "Регионы", Delta Estate, ФГУП "ЦПО" при Спецстрое России" и др.

Для справки: Название компании: GVA Sawyer Регион: Москва Адрес: 109240, Россия, Москва, Николоямская ул.,



13, стр. 17 Вид деятельности: *Строительство* Телефоны: (495)7974401 Факсы: (495)7974400 E-Mail: info@gvasawyer.com Web: <http://www.gvasawyer.com> Руководитель: *Камерон Сойер, Председатель Совета директоров; Сецкая Вера Анатольевна, Президент, Партнер, Геленава Темури Геронтиевич, Вице-президент (Строительство), Партнер (INFOline, ИА (по материалам компании) 16.12.13)*

СЭМоликвидация. "Коммерсантъ в Новосибирске". 17 декабря 2013

Территорию обанкроченного завода электромоторов продадут под жилую застройку

Томское ОАО "Сибэлектромотор" (СЭМ) признано банкротом с долгами около 0,5 млрд руб. Арбитражный суд на шесть месяцев ввел на предприятии конкурсное производство. Основной актив завода — земельный участок в центре Томска, по планам властей, будет продан под общественно-жилую зону. Между тем созданное на базе ОАО новое предприятие уже наладило выпуск электромоторов на площадке Сибирского химкомбината в закрытом городе Северске.



В минувшую пятницу арбитражный суд Томской области ввел в ОАО СЭМ конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим назначена Татьяна Джур, ранее исполнявшая обязанности временного управляющего. Вчера госпожа Джур пояснила „Ъ", что "в ходе наблюдения окончательно выяснилась финансовая несостоятельность завода". По ее данным, общая кредиторская задолженность ОАО СЭМ составляет почти 0,5 млрд руб.

"Сибэлектромотор" был основан в 1941 году. Предприятие расположено в центре Томска (Кировский район) на территории в 18 га, производило асинхронные низковольтные двигатели переменного тока мощностью от 1,1 до 300 кВт, выпускало чугунное литье и изделия из него. По данным базы Kartoteka.ru, 67,7% акций ОАО СЭМ принадлежат ЗАО СЭМ. В 2012 году выручка ОАО СЭМ превысила 426 млн руб., чистый убыток достиг почти 139 млн руб.

Инициатором банкротства электромоторного завода стало томское ООО "Роскабель", которому ОАО СЭМ задолжало чуть более 1 млн руб. 1 июля 2013 года на заводе было введено наблюдение, долги на тот момент превышали 0,5 млрд руб. Через несколько дней совет директоров СЭМ досрочно прекратил полномочия гендиректора Константина Нотмана, сохранившего место в совете директоров, и назначил на этот пост его заместителя Геннадия Студенского. Тогда же было объявлено о планах по переводу производства из центральной части Томска в пригород. "В компании наблюдается ярко выраженный дисбаланс между гигантской инфраструктурой, требующей огромных расходов на ее содержание, и маленькими объемами производства", — пояснил экс-руководитель завода.

В середине июля стало известно, что СЭМ переезжает в закрытый город Северск, на свободные площади механических цехов Сибирского химического комбината. Новый завод по производству электромоторов открылся здесь в конце октября. Правопреемником стало ООО "Научно-производственное объединение „Сибэлектромотор"". Власти Томской области и областного центра давно уже планировали убрать из центральной части города промышленное производство. В частности, вице-губернатор по промышленности и ТЭК Леонид Резников заявлял в связи с переездом СЭМ, что "в Томске будет освобождена громадная площадка для реализации других проектов". Напомним, еще в феврале интерес к комплексной жилой застройке территории, занимаемой СЭМ, проявляло ООО "Газпромбанк-инвест" (входит в Газпромбанк). "Если мы поймем, что проект в Томске экономически выгодный, то мы привлечем к нему томский строительный бизнес", — подчеркивал глава компании Владимир Ксендзовский.

Вчера мэрия Томска объявила о планируемых изменениях в правилах землепользования и застройки в отношении территории, расположенной в границах пр. Кирова и Комсомольский, ул. Енисейская и Шевченко. В нее входит и площадка ОАО СЭМ. Инициатором перевода данной территории из промышленного назначения в общественно-жилую зону стал один из собственников земельных участков в этом районе — томское ООО "Новый город". "Предложение компании соответствует генплану города, и оно будет вынесено на публичные слушания", — сообщили „Ъ" в пресс-центре городской администрации. Какой именно проект намерена реализовать на этой территории компания "Новый город", вчера выяснить не удалось.

Как сообщила Татьяна Джур, перед ней поставлена задача подготовить ОАО СЭМ к ликвидации, продав все имущество. Управляющий партнер DSO Consulting Сергей Дьячков считает, что основным активом СЭМ является земельный участок, который он оценил минимум в 500 млн руб.

Для справки: Название компании: *Сибэлектромотор, ОАО* Адрес: *634012, Россия, Томск, пр. Кирова, 58* Вид деятельности: *Электротехническая промышленность* Телефоны: (3822)557586 (3822)541011 Факсы: (3822)541011 E-Mail: office@sibelektromotor.ru Web: <http://www.sibelektromotor.ru> (Коммерсантъ в Новосибирске 17.12.13)



Жилищное строительство ДФО

Цены на жилье в г. Арсеньеве Приморского края поднялись на 10 %.

По данным арсеньевского ООО "Ваш дом", активность покупателей на рынке жилья идет волнами: то густо, то пусто. На завод "Прогресс" требуется около 2 тыс. рабочих рук, но цены на рынке жилья поднялись всего на 10% с начала года.

Фирм, специализирующихся на малоэтажном строительстве нет, предприниматели строят жилье сами для себя. Но основные сделки – по квартирам на вторичном рынке. Дом с удобствами 100 квадратов стоит около 4 млн руб. Дешевле купить квартиру на вторичном рынке. В среднем двухкомнатная квартира новой планировки стоит 2-2,3 млн руб. Есть дома дешевле, но без удобств.

По оценке риэлторов дальнегорского ИП "100 квадратов", на рынке жилья – полное затишье, ни одной квартиры не продано за 2 месяца. Активность была до августа. Цены с начала года поднялись на 300-400 тыс. руб. летом, потом снова опустились к зиме. Двушка новой планировки в центре Дальнегорска стоит от 800 тыс. до 1,2 млн руб. С альтернативным отоплением – на 200 тыс. руб. дороже. В Дальнегорске будут строить 4 трехэтажных дома в Горелом, на ул. Хангина в рамках программы под расселение из аварийных домов. Но кардинально ситуацию на рынке жилья это не изменит.

Как отметили в Кавалеровском центре регистрации недвижимости, в Кавалерово продают и покупают мало жилья. Денег ни у кого нет. Ничего пока не строится. Средняя стоимость двушки новой планировки – от 800 тыс. до 1,4 млн руб. Сиротам выдают сертификаты на 1,4 млн руб., и они берут квартиры на вторичном рынке. (Золотой Рог 16.12.13)

Построен первый дом для подтопленных на средства телепроекта "Всем миром".

Первый дом для пострадавших от наводнения жителей Амурской области, построенный на средства телемарафона "Всем миром", сдан в эксплуатацию на территории села Волково, сообщает региональное правительство.

Во время телемарафона "Всем миром", прошедшем на Первом канале, было собрано более 829 миллионов рублей. Ранее планировалось, что дома на средства Первого канала будут построены в Благовещенском и Зейском районе. Однако власти Приамурья предложили организаторам стройки рассмотреть и другие районы, так как не все хотят переезжать в первые два.

"Амурская область - первый регион, где проект начал реализовываться. Следующий дом в регионе будет сдан через несколько дней. Есть люди, которые уже хотят заехать жить в этот дом", - приводятся в сообщении слова коммерческого директора Первого канала Петра Шепина, который контролирует строительство.

Дома собираются по быстровозводимой технологии.

Организаторы проекта готовы возвести на площадке 28 домов для амурчан, лишившихся жилья в результате наводнения. Если желающих будет больше, то организаторы стройки готовы возвести до 70 объектов.

В новом жилье планируется установка особой системы вентиляции - уличный воздух пропускается в дом уже нагретым до температуры + 12 градусов по Цельсию. Подобных систем на Дальнем Востоке еще в продаже нет, их покупка проводилась в центральной части России. В домах уже установлена сантехника, имеется собственная система отопления на твердом топливе. (РИАН Недвижимость 16.12.13)