

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии Аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.



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

## Издатель и учредитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

## Адрес редакции, издателя и учредителя:

Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50. E-mail: info@asninfo.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова  
E-mail: udalova@asninfo.ru

## Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова

E-mail: litvinova@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

## Заместитель главного редактора: Михаил Кулыбин

E-mail: kulybin@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

## Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

E-mail: zareckaya@asninfo.ru. Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Никита Крючков, Максим Еланский, Ксения Зайцева, Ирина Журова, Мария Мельникова

## Директор по PR: Татьяна Погалова

E-mail: pr@asninfo.ru

## Технический отдел: Олег Колмыков

E-mail: admin@asninfo.ru

## Отдел рекламы: Наталья Белецкая (руководитель), Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова, Елена Савоськина, Майя Сержантова

Тел./факс: +7 (812) 605-00-50

E-mail: reklama@asninfo.ru

## Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян

E-mail: e.sarkisyan@asninfo.ru

E-mail: reklama@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru

E-mail: podpiska@asninfo.ru



## Цитата номера



Константин Королёв, руководитель сети коворкингов GrowUp компании NAI Besar:

«В скором будущем волна реконцепции захлестнет и офисный сегмент. Современные люди живут на работе, к рабочей среде появляются новые запросы».

Подробности на стр. 4



## Цифра номера

30 тыс.

видеокамер системы «Безопасный город» будет в Петербурге к концу 2018 года

Подробности на стр. 12

# Намыв Сбербанка

Михаил Светлов / Компания «Терра Нова», которая занимается намывом на Васильевском острове, переходит под контроль Сбербанка. Сделка будет закрыта в ближайшие дни. ➔

О том, что «Терра Нова» в ближайшие дни перейдет под контроль одной из структур ОАО «Сбербанк России», сообщили в дирекции девелопера. После смены собственника руководство компании «Терра Нова» не изменится. Но в совете директоров теперь будут только представители Сбербанка.

Переход права собственности, судя по всему, вынужденная мера. Известно, что Сбербанк активно кредитовал компанию. В частности, весной 2008 года он открыл для нее кредитную линию в 170 млн долларов. Заем был предоставлен на 5 лет и пошел на реализацию первой очереди образования намывных территорий площадью 90 га. Давал ли банк девелоперу еще какие-то кредиты, не сообщается. Но, по данным участников рынка, опрошенных «Строительным Еженедельником», «Терра Нова» также привлекала банковские средства для строительства инженерных сетей на намытой земле. «Все застройщики намыва договорились делать отчисления на инженерию в одну корзину. Но «Терра Нова» единственная платила исправно – без сбоев и отговорок. А все потому, что за ее плечами стоял мощный финансовый партнер – Сбербанк. Но обслуживание кредитов оказалось для компании очень тяжелой нагрузкой. Проект оказался под угрозой, и выход Сбербанка на передний план в этой истории – ожидаемый и, наверное, опти-

мальный вариант развития событий для намыва», – говорит один из источников, знакомых с ситуацией.

До последнего времени «Терра Нова» была подконтрольна структурам, которые связывали с депутатом Госдумы РФ Виталием Южилиным. Право на намыв территории в акватории Невской губы компания получила летом 2006 года на конкурсе. За право создать здесь 476 га искусственной земли девелопер заплатил 5,36 млн долларов.

На данный момент образовано только 170 га, из которых 33 га занял пассажирский порт «Морской фасад». В перспективе на намыве будет построено 2 млн кв. м жилья и 1,8 млн кв. м коммерческой недвижимости. Здесь будут жить 60 тыс. человек. Сама «Терра Нова» объекты на намыве не строит. Но она продала участки здесь крупным компаниям: Glogax Development, Seven Suns Development, «Лидер Групп», «Ренессанс Констракшн», «Группе ЛСР».

Согласно договору с городом, намывные территории должны быть созданы к середине 2019 года. Но девелопер в график не укладывается. Дело в том, что изначально заявлялось, что финансировать строительство инфраструктуры намыва будет городской бюджет. Но довольно быстро стало очевидно, что эта нагрузка для бюджета тяжела. И началась дискуссия между строителями

и чиновниками о перспективах развития инфраструктуры намыва. Она до сих пор актуальна. В этом диалоге город занял жесткую позицию – власти несколько раз за последний год обещали разорвать контракт с компанией «Терра Нова». Минувшим летом они заявили, что строительство на намыве «невозможно в связи с нарушением инвестором сроков реализации проекта, нестабилизированностью указанной территории, а также отсутствием условий для подключения возводимых объектов к сетям инженерной и транспортной инфраструктуры».

«Думаю, появление на намыве Сбербанка – это благо для проекта. У крупнейшей кредитной организации страны такой высокий статус, что разговоры о разрыве контракта по намыву вряд ли зазвучат с прежней силой», – уверен один из участников рынка.

## КСТАТИ

По проекту планировки территории, на намыве должны появиться восемнадцать детских садов, девять школ, поликлиника, два спорткомплекса и пр. Если договориться не получится, городу придется строить эту инфраструктуру за свой счет. Учитывая, что средняя школа стоит 1,2 млрд рублей, а детский сад – 450 млн рублей, расходы города могут превысить 15 млрд рублей.

## опрос номера

# Качественное изменение

Главным событием деловой программы выставки «Интерстройэкспо», которая пройдет с 17 по 19 апреля текущего года в КВЦ «Экспофорум», традиционно станет Международный конгресс по строительству ИВС. Влияние законодательных новелл на рынок жилищного строительства – одну из главных тем конгресса в этом году – мы попросили прокомментировать петербургских застройщиков и проектировщиков.



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора АО «Строительный трест»:

– После 1 июля 2018 года повышение цен неизбежно. Объектов, в которых можно продавать жилье по старым правилам, хватит лет на пять. После этого часть застройщиков уйдет с рынка. Не исключено, что некоторые из них оставят за собой шлейф из об-

нутых дольщиков. А у других компаний могут возникнуть проблемы с проектным финансированием. Все эти факторы в совокупности будут способствовать увеличению стоимости квадратного метра. При постепенном уходе от долевого строительства объем первичного рынка жилья сократится. Однако для «Строительного треста» продажа квартир в готовых домах не является чем-то новым. Часто мы реализуем недвижимость уже после ввода наших объектов в эксплуатацию.



Олег Потапенко, директор по развитию Института современных строительных технологий:

– В ближайшем будущем нам предстоит наблюдать качественное изменение рынка новостроек. Останутся только сильные игроки, у которых есть реальные финансовые инструменты. Нового

строительства станет меньше, но проекты станут эффективнее. Эра «дешевых денег» для застройщиков закончится, в проектировании и строительстве наступит эра новаторства. Строить надо будет быстрее и дешевле, рынок не даст возможности существовать неэффективным девелоперам. В сложившихся экономических условиях необходимо осваивать новые технологии, сокращающие себестоимость и сроки строительства, разбивать крупные проекты на фазы, что повлечет за собой совершенно иной подход к проектированию зданий и инженерного обеспечения.



Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Законодатель хотел защитить дольщиков нововведениями, сделать рынок более надежным, и это правильно – но избраны не

те средства. По новому закону, на одного застройщика выдается только одно разрешение на строительство. Таким образом, застройщик не сможет возводить несколько домов одновременно. Это значит, что в рамках квартальной застройки застройщик не сможет строить заодно с домом даже объекты социальной и инженерной инфраструктуры, которые необходимы для введения дома в эксплуатацию (примеры – отдельно стоящая трансформаторная подстанция, коллектор, примыкающие колодцы и пр.). На каждый объект потребуется отдельное разрешение на строительство. Введя такой запрет, законодатель поставил рынок перед необходимостью правовых изменений и дробления компаний. Это, конечно, приведет к дополнительным финансовым издержкам и расходам на новые организационные структуры. По разным оценкам, рост стоимости квадратного метра может составить 15–35%.

Типография: ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж – 9000 экземпляров  
Заказ № 37  
Подписано в печать по графику 13.04.2018 в 17:00  
Подписано в печать фактически 13.04.2018 в 17:00

16+



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



## ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



## СТАНДАРТ КАЧЕСТВА

Лучшее печатное СМИ (номинант 2017 г.)



## КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009 г.)



## JOY

Региональное издание года (лауреат 2017 г.)



## CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015, 2016 гг.)



## КАИССА

Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка недвижимости (лауреат 2013, 2016 гг.)



## СТРОЙМАСТЕР

Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)