

ИТОГИ

# ХРОНИКИ ВВОДА. АПРЕЛЬ-2017

Михаил Добрецов

В апреле 2017 года в Санкт-Петербурге сдано в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м жилья. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, объемы ввода сохраняют устойчивую тенденцию к росту.



По данным Комитета по строительству Смольного, в апреле 2017 года в эксплуатацию (с учетом индивидуального строительства) было сдано 54 дома на 3015 квартир суммарной площадью 154,5 тыс. кв. м. Это вдвое больше, чем в апреле прошлого года, когда было введено 76,53 тыс. кв. м жилья (66 домов, 1055 квартир).

При этом по итогам января-апреля 2017 года в Петербурге было введено в эксплуатацию 1,27 млн кв. м жилья. Это на 30,5% больше, чем за аналогичный период 2016 года, когда в Северной столице было сдано 974,4 тыс. кв. м жилья (падение на 11,6% к уровню января-апреля 2015 года).

Подводя итоги апреля, прежде всего необходимо отметить долгожданный ввод ряда проблемных объектов. Так, ООО «Балтийская промышленно-строительная компания» (БПСК) получило разрешение Службы госстройнадзора на сдачу III очереди ЖК «Новая Александрия», завершающей реализацию проекта. Объект расположен по адресу: Ново-Александровская улица, д. 14, лит. Б.

Реализация проекта началась еще в 2006 году. БПСК являлась собственником участка и застройщиком, а в качестве генподрядчиков и инвесторов поочередно привлека-

лись СК «Стоун» и «Лемминкянен Рус». Смена подрядчиков, заключение договоров долевого участия разными компаниями и возникшие между ними конфликты привели к затяжке сроков сдачи (изначально предполагался ввод в эксплуатацию в 2009 году).

В итоге после долгих судебных разбирательств компания «Лемминкянен Рус» в 2013 году сдала I очередь проекта (секции 6–11), а остальные секции (1–5) БПСК достраивала самостоятельно. III очередь ЖК (II очередь – подземный паркинг на 61 машино-место) включает в себя пять 18-этажных секций, в которых располагается 385 квартир суммарной площадью 24,7 тыс. кв. м, а также коммерческие помещения на первом этаже (2,4 тыс. кв. м).

Нельзя не упомянуть ввод в эксплуатацию II очереди (4-го корпуса общей площадью более 35 тыс. кв. м, 304 квартиры) ЖК «Премьер Палас» компании «Л1». Проект реализуется в Петроградском районе на наб. Адмирала Лазарева. Изначально сдача очереди предполагалась во II квартале 2014 года.

ООО «ТИР» получило разрешение на ввод ЖК «Дважды два» в Красном Селе, на Гатчинском шоссе, д. 5, корп. 2,

лит. А. Комплекс включает в себя 198 квартир общей площадью более 6,6 тыс. кв. м. Первоначальная сдача объекта была запланирована на IV квартал 2015 года.

СК «Дальпитерстрой» ввела в эксплуатацию три жилых дома (корпуса 62, 65 и 66, в которых располагается 1412 квартир суммарной площадью 66,3 тыс. кв. м.) в составе I очереди ЖК «Шушары», возводимых в Пушкинском районе. Строительство объектов началось в 2013 году. Изначально сдача планировалась на III квартал 2015 года.

Также ООО «Норд Сити» («дочка» Setl Group) получило разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК бизнес-класса «Мироздание» по адресу: ул. Мира, 37, в Петроградском районе. В 6–9-этажном здании расположена 191 квартира общей площадью 14,2 тыс. кв. м, 11 коммерческих помещений (около 900 кв. м) и подземный паркинг (3,7 тыс. кв. м) на 135 машино-мест. Изначально объект предполагалось ввести в июле 2015 года, затем – в конце 2016 года.

Ряд объектов был сдан в запланированные сроки или с минимальной задержкой. Так, «Группа ЛСР» получила разрешение Службы госстройнадзора на ввод в эксплуатацию последних объектов I очереди

ЖК «Шуваловский», который строится в Приморском районе. Компания сдала два 25-этажных дома площадью почти по 15 тыс. кв. м (223 квартиры в каждом) и 6-этажный наземный паркинг площадью 8,9 тыс. кв. м на 270 машино-мест.

ООО «Графит» сдало в эксплуатацию ЖК комфорт-класса «Пифагор», построенный по адресу: пр. Маршала Блюхера, д. 11, корп. 2, стр. 1, в Калининском районе. Объект, возведенный по кирпично-монолитной технологии, представляет собой 17-этажный жилой дом на 208 квартир суммарной площадью более 8,7 тыс. кв. м. Также в комплекс входят коммерческие помещения площадью 1,2 тыс. кв. м и встроенно-пристроенный паркинг на 43 машино-места.

Кроме того, ООО «БРиз» (совместная «дочка» компаний «Охта Групп» и «МегаЛит») ввело в эксплуатацию вторую очередь ЖК «Екатерининский» в Красногвардейском районе. В ее состав входят 2-й и 3-й корпуса комплекса, расположенные по адресу: Екатерининский пр., д. 2, стр. 1, и д. 4, корп. 3, стр. 1, а также многоуровневый паркинг. В 24-этажных жилых домах всего располагается 850 квартир суммарной площадью 28,7 тыс. кв. м и коммерческие помещения (2,85 тыс. кв. м).

## ВОПРОС-ОТВЕТ

«Кто строит в Петербурге» продолжает задавать вопросы игрокам рынка, реализующим проекты, несмотря на кризис. Сегодня мы предлагаем обсудить политику импортозамещения и рассмотреть примеры успешного завершения крупных проектов промышленного строительства в новых экономических условиях.



Гость рубрики – генеральный директор строительной компании «Прайм» (входит в ГК «Развитие») Александр Земцов.

**Как реализовать сложный проект в области промышленного строительства, если проектная смета была утверждена до скачка курсов валют и внедрения курса импортозамещения?**

– Для наглядности рассмотрим два наиболее показательных примера из наших проектов. Их реализация показывает, как подрядные компании работают в условиях экономической неопределенности.

В январе 2017 года мы завершили реконструкцию и получили разрешение на ввод в эксплуатацию производственной площадки товаров бытовой химии и продукции промышленного назначения для производства парфюмерно-косметической продукции в аэрозольной упаковке для завода «Интерфилл» (концерн Fageva Group). Завод, находящийся в Тосно, выпускает баллончики для аэрозолей. Для новой производственной линии нами было реконструировано бывшее порошковое производство, а также возведены новые здания под склад и хранилища для пропеллентов. Производственная линия была закуплена заказчиком в Европе, а все строительные-монтажные работы выполняли мы. Основной сложностью проекта оказалась смета, так как в период активных строительных работ произошел скачок стоимости валют. Для того чтобы уложиться в смету, мы максимально использовали импортозамещение. Была инсталлирована особая система пожаротушения российского производства, некоторые узлы инженерных систем заменены на аналоги отечественного производства и применена уникальная в своем роде система приточно-вытяжной вентиляции. Весь комплекс, в соответствии с условиями контракта, был возведен за семь месяцев (с ноября 2015-го по 1 июня 2016 года) – это предельно сжатые сроки. Кроме того, строительство пришлось на пик высоких грунтовых вод, что затрудняло все подготовительные работы. Но мы достойно справились и с этими осложнениями.

В точно такой же ситуации в Ломоносовском районе мы строили новую производственную площадку для крупного концерна гибкой упаковки «Полиграфоформлине-ФЛЕКСО». Предприятие активно внедряет все инновационные технологии, постоянно расширяя спектр своей продуктовой линейки. Мы возводили навес для хранения продукции. Работы велись в условиях действующего производства, при повышенных мерах осторожности ввиду использования сжиженного газа и, конечно, в предельно сжатые сроки. По просьбе заказчика строительные-монтажные работы были завершены раньше договорного срока.