

# в Петербурге КТО СТРОИТ



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

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
УВОЛИЛСЯ ПО СОБСТВЕННОМУ ЖЕЛАНИЮ** СТР. 3

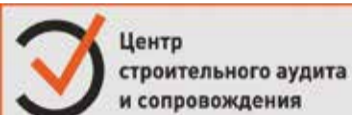
**ГОСТИНИЧНЫЙ СЕКТОР ДЕМОНСТРИРУЕТ СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ  
ЗАПОЛНЯЕМОСТИ И СТОИМОСТИ ПРОЖИВАНИЯ** СТР. 8–9

**НОВОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ** СТР. 10–11



**СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ**

РЕКЛАМА



Центр  
строительного аудита  
и сопровождения

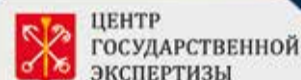
**ЭКСПЕРТИЗА  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 78  
Тел.: +7 (812) 244-02-05  
Факс: +7 (812) 244-02-06  
info@csas-spb.ru / www.csas-spb.ru

РЕКЛАМА

**ПРИЕМ  
РЕКЛАМЫ**

8 (812) 333-07-33  
info@ktostroit.ru



ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ

**Негосударственная  
экспертиза**

проектной документации  
и результатов инженерных  
изысканий

www.spbexp.ru

РЕКЛАМА



**АКТУАЛЬНЫЕ  
НОВОСТИ**

**Кто строит .ru**



**www.ktostroit.ru**



СТР. 8–9

## «Ленобласть – территория для жизни»

**Дмитрий Ильенко,**  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «ЛЭНД АСПЕКТ»

# ПРОЕКТЫ И ИНВЕСТИЦИИ

интервью

## Дмитрий Ильенко: территория



**Алиса Селезнева.** Ленинградская область перестает быть традиционным местом отдыха для петербуржцев, и все чаще горожане ищут за городом недвижимость для постоянного проживания. В 40-километровой зоне вокруг Петербурга активно строятся малоэтажные жилые комплексы, коттеджные поселки с таунхаусами и все меньше — дачи.

О рынке индивидуального жилья в регионе рассказал генеральный директор компании «Лэнд Аспект», эксперт Коллегии профессиональных девелоперов Дмитрий Ильенко.

**— Какие направления традиционно пользуются спросом среди покупателей?**

— География Ленобласти условно разделена федеральными трассами: это Мурманское шоссе (трасса М-18 «Кола» (направление — север); московское шоссе — трасса М-10 «Россия» (направление — центр России, то есть к востоку от Ленобласти), Выборгское шоссе до трассы «Скандинавия» (западное направление) и трасса М-20 в южном направлении.

**— Где, по-вашему, будут строиться промышленные объекты, а где — жилье? Каких территорий лучше избегать покупателям земельных участков?**

— Можно попытаться выстроить общие принципы: 5–10-километровое полукольцо, параллельно КАД будет активно застраиваться промышленно-торговыми и логистическими комплексами, технопарками — проектами, которым важна близость выезда на федеральную трассу.

Если говорить о жилой загородной недвижимости, то здесь за прошедший год произошли значительные качественные изменения. Речь идет о предложениях, относящихся к 30-километровой зоне у Петербурга. Значительную долю предложения в этом сегменте пока составляют проекты бизнес- и премиум-класса, но увеличилось и число недорогих лотов ценой 1,5–2 миллиона рублей. Чаще всего это секции в таунхаусах в пригородной черте,

рядом с КАД. Из-за высокой себестоимости земельных участков в ближайшей к городу зоне девелопер выбирает между двумя форматами загородного проекта: с «низкоплотным» жильем, где высока стоимость продаваемого лота, или с «высокоплотным», где роль играет общее количество продаваемых квадратных метров и высокая добавочная стоимость. Сейчас на рынке мы наблюдаем большое количество «высокоплотных» проектов, стартовавших в конце 2011–2012 годов, ценная политика которых все больше конкурирует с предложениями городского рынка жилья. Рост границ большого мегаполиса — процесс неизбежный. Однако так же неизбежно будет возникать вопрос об обеспечении «заКАДных» проектов ближнего радиуса всей необходимой инфраструктурой: детскими садами, поликлиниками, школами и прочим. И этот вопрос, как показывает практика, на данный момент не решен.

**— Обеспеченность инфраструктурой: как решается этот вопрос девелоперами и частными собственниками?**

— Вообще, наличие развитой инженерной инфраструктуры — не менее важный фактор, чем локация объекта недвижимости. При запуске проекта мы просчитываем сроки и стоимость подведения инженерных коммуникаций: если сроки слишком затянуты или стоимость слишком высока, такой проект вряд ли выйдет на рынок. Для девелопера большая удача, если его загородный проект расположен рядом с населенным пунктом, где развита социальная и инженерная инфраструктура. Плюсами такого про-

### ДОСЬЕ

**Дмитрий Ильенко**

Родился 11 апреля 1978 года в Москве. Окончил в 2001 году Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ) по специальности инженер. Начало карьеры — менеджер отдела продаж в компании — автомобильном дилере, далее перешел в сферу загородного b2b-девелопмента. В настоящий момент работает генеральным директором компании «Лэнд Аспект». Женат, трое детей. Увлекается футболом, автомобилями, путешествиями, ценитель итальянской кухни.

### НОВОСТИ

■ **Knight Frank St. Petersburg выводит на рынок «ЗМК».** Индустриальный парк «ЗМК» располагается на территории ОАО «Завод металлических конструкций». Общая площадь участка, который будет полностью отведен под проект индустриального парка, составляет около 13 га. В составе комплекса уже есть готовые к сдаче в аренду площади (около 45 тыс. кв. м), также будут построены и новые производственно-складские площади. Завершить строительство планирует в ближайший два года. Концепция также предполагает реконструкцию существующего административного корпуса.

Алексей Лебединский, совладелец ОАО «Завод металлических конструкций», рассказал: «Наш завод с 60-летней историей является флагманом по производству строительных металлоконструкций на Северо-Западе. Мы произвели и производим металлоконструкции практически для всех торговых центров, зданий промышленного

значения, энергетических объектов — всего более 250 объектов в год. С начала 2000-х годов около половины нашего ассортимента составляла мостовая продукция. При строительстве подавляющего большинства новых мостов (за исключением только Вантового) использовалась продукция нашего завода. Любой бизнес требует диверсификации, и мы искали различные варианты использования нашего объекта, анализировали рынок. Остановиться на модели создания индустриального парка нам порекомендовали в Knight Frank St. Petersburg. И сейчас мы объявляем о начале эксклюзивного сотрудничества. Отмечу, что планируемый срок окупаемости проекта составляет 4–4,5 года».

■ **Власти Петербурга проводят открытый аукцион на определение подрядчика по реставрации Каменноостровского дворца.** Сумма контракта составляет 170,5 млн рублей. Работы должны быть вы-

полнены до начала декабря. Информация об аукционе размещена на официальном сайте госзаказа РФ. Аукцион состоится 26 августа.

Согласно техническому заданию во дворце необходимо завершить реставрацию фасадов и служебных помещений, а также закончить воссоздание интерьеров в Аванзале, Овальном зале, Музыкальной гостиной и библиотеке. Контракт включает и капитальный ремонт парка.

В июле реставрационные работы были приостановлены в связи с необходимостью проведения нового конкурса по выбору подрядчика. До этого подрядчиком была компания «Интарсия».

■ **Гатчинский ССК запускает новую линию производства ЖБИ.** Гатчинский ССК запускает линию оборудования по производству железобетонных изделий для строительства крупнопанельных домов. Инвестиции в реализацию и модернизацию проекта составят

порядка 25 млн EUR. Модернизацию планируют проводить в четыре этапа, и, по словам генерального директора «Ленстройтреста» Александра Лелина, это позволит уйти от строительства типовых многоэтажек и внести некую оригинальность в каждый проект.

Финансировать запуск новой линии Гатчинского ССК будет Сбербанк России, а также финский банк Pohjola Bank Plc, предоставивший 125 млн рублей.

■ **На территории завода «Эскалатор» могут построить бизнес-центр.** Инвесторы предлагают властям Петербурга проект по рекультивации территории завода «Эскалатор» на 17-й линии Васильевского острова. Об этом сообщила глава администрации Василеостровского района Юлия Киселева на пресс-конференции в ИА «Интерфакс Северо-Запад».

По проекту там планируется создание многофункционального бизнес- и досугово-

Для девелопера большая удача, если его загородный проект расположен рядом с населенным пунктом, где развита социальная и инженерная инфраструктура.

Дмитрий Ильенко, генеральный директор компании «Лэнд Аспект»

# «Ленобласть — для жизни»

екта по умолчанию станут и развитая сеть магазинов, и центры медицинского обслуживания. А если строящийся комплекс имеет возможность подключения к центральному (городским/поселковым) инженерным коммуникациям — можно с 99-процентной вероятностью прогнозировать быстрые сроки реализации и его окупаемость. Таких «везунчиков» на рынке крайне мало. В основном обеспечение новых проектов инфраструктурой (в том числе и социальной) ложится на плечи девелоперов.

Вопрос первостепенной важности — получение в энергетических компаниях технических условий на выделение электрических и газовых мощностей. Сложность, с которой сталкиваются девелоперы загородного рынка, — отсутствие конструктивного диалога с энергетическими компаниями. В планах развития территорий энергетики учитывают перспективы энергоснабжения населенных пунктов, но никак не будущих загородных коттеджных комплексов. Как правило, в коттеджных поселках, не примыкающих к централизованным поселковым или городским системам водопровода и канализации, выгодно строить локальные системы водоснабжения с собственным водозаборным узлом и насосной станцией, а в качестве канализации использовать септики. Также под силу некоторым застройщикам самостоятельно отремонтировать или построить подъездную дорогу. Частные собственники занимаются, как правило, введением инженерных коммуникаций непосредственно в дом (конечно, при условии, что коммуникации подведены к границе их индивидуальных участков), а также вопросами индивидуального энергопотребления. На этапе покупки земельного участка будущему собственнику необходимо понимать, какие коммуникации и в каком объеме предоставляются застройщиком в рамках договора, а какие работы будут выполняться уже за его собственный счет.

— Компания «Лэнд Аспект» работает на рынке уже 5 лет. Как удается договариваться с властями? Есть какой-то рецепт?

— Если говорить об опыте взаимоотношений с представителями власти, то это, как правило, происходит не в форме равноценного диалога, а в формате «вопрос — ответ», когда девелоперам приходится обращаться к властным структурам, решая тот или иной вопрос. В налаживании связей между представителями власти и бизнеса заинтересованы прежде всего последние. Решать конкретные вопросы проще, конечно, с муниципалитетами, чем с региональной властью. Если выйти на конструктивный диалог с муниципалами, можно совместно развивать и улучшать территорию. Например, улучшать качество подъездных дорог, вводить в эксплуатацию инженерные объекты, обслуживающие не только девелоперский проект, но и расположенный рядом микрорайон, проводить совместные акции по социальной рекламе. И тому есть примеры — в частности, проекты ГК «Кивеннапа» в МО Первомайское.

— Каков потенциал развития элитного сегмента и комфорт-класса загородной недвижимости?

— Элитная недвижимость немного «отстывает» от города и располагается уже на расстоянии 30–50 километров от него. Проекты премиального класса продолжают носить «анклавный» характер, и однородное социальное окружение до сих пор имеет большое значение. Покупателей не удивит высокими ценами землевладений в Курортном районе: Комарово — Репино — Ленинское, а также в Мельничном Ручье, Бернгардовке, Юкках, Пушкине и Павловске.

Радиус расположения загородных проектов комфорт-класса гораздо шире — до 80–100 километров, — да и удаление от города в данном случае имеет меньшее значение, нежели для проектов премиум-класса, здесь играет роль стоимость лота и обеспечение инженерной и социальной инфраструктурой. Проекты на удалении более чем 100 километров выпадают из логики этой классификации. Я бы объединил его общим форматом «дальних дач», которые могут относиться как к премиум-, так и к комфорт-классу.

вого центра. Будет реконструировано одно из исторических промышленных зданий.

Рекультивация промышленных территорий на Васильевском острове связана с серьезной проблемой — наличием большого количества исторических памятников промышленного назначения, цели использования которых изменить невозможно.

Комплекс построек завода «Эскалатор» построен во второй половине XIX — начале XX века.

■ В районе Конная Лахта будет построен завод по производству дизельных двигателей. Проект завода, находившийся два года в стадии заморозки, получил одобрение властей. Смольный выразил заинтересованность в строительстве завода в промзоне «Конная Лахта».

Компания-инвестор — ЗАО «Санкт-Петербургский завод дизельных запчастей» — намерена построить завод по сборке среднеоборотных двигателей общей площа-

дью 60 тыс. кв. м. Объем инвестиций в строительство составит 960 млн рублей, 70 % из которых — собственные средства фирмы-инвестора.

К строительству новой площадки планируют приступить уже в текущем году.

■ За полгода объем строительных работ уменьшился на 3,7 %. С января по июнь 2013 года макроэкономическая ситуация в Санкт-Петербурге характеризуется снижением темпов роста промышленного производства и уменьшением объема строительных работ на 3,7 % к аналогичному периоду прошлого года.

С января по июнь 2013 года выполненный объем работ в строительстве составил 147,1 млрд рублей — 96,3 % к аналогичному периоду прошлого года. С января по июнь 2013 года в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 947,5 тыс. кв. м жилья (16,1 тыс. квартир), что в 1,8 раза больше по сравнению с аналогичным периодом 2012 года.

— Вы работаете на рынке b2b. Какие земли здесь наиболее востребованы? На что обращают внимание девелоперы, приобретая лоты под будущие проекты?

— Инвестиционную привлекательность участка определяет не только локация, но и юридический статус земли. Наиболее востребованный формат — земли населенных пунктов с разрешенным использованием под индивидуальное или малоэтажное строительство. Много проектов возводится на землях сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под ведение дачного хозяйства. Однако планы по развитию многогектарных селхозмассивов, находящихся в собственности физических и юридических лиц, пока непонятны.

А это значит, что нельзя полностью проработать вопрос «соседства» будущего загородного проекта. Поинтересоваться, в какую территориальную зону в соответствии с ПЗЗ попадают соседние участки, кто является собственником, какие планы заявлены на развитие смежных территорий. Эти действия помогут уберечь девелопера от риска возникновения рядом с его строящимся коттеджным поселком «сюрприза» в виде крупного промышленного объекта или мусороперерабатывающего полигона.

— Вы являетесь экспертом Коллегии профессиональных девелоперов. Расскажите немного об этой организации.

— Коллегия профессиональных девелоперов (КПД) — это организация, объединяющая ведущих застройщиков в сегменте загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области. На сегодняшний день в состав коллегии вошли семь компаний: «Лэнд Аспект», «Олимп-2000», «ПетроСтиль», «ПулЭкспресс», «Росса Раккенен СПб» (HONKA), «Русь: Новые территории» и группа компаний «Стинком».

Цели нашей организации — совместное продвижение объективной, достоверной информации о возможностях, особенностях, преимуществах и рисках приобретения загородной недвижимости для покупателей, а также развитие идеи комплексного освоения территорий.

■ В Южно-Приморском парке заработал отреставрированный фонтан. Завершена реконструкция фонтана в Южно-Приморском парке Петербурга — он считается одним из самых больших в городе. Фонтан возобновил работу после капитального ремонта, который шел с 2012 года.

Необходимость ремонта была вызвана нарушением гидроизоляции чаши фонтана: из-за того, что чаша имеет большие размеры, потери воды также были большими; при этом размывались набивные дорожки парка. Сейчас все работы завершены.

По информации Водоканала, длина фонтанной чаши составляет 100 м, ширина — 20 м. Водную картину фонтана образуют 225 струй высотой от 8 до 16 м.

Также практически завершена реконструкция фонтана в саду у дворца великого князя Алексея Александровича на улице Писарева.

## НОВОСТИ КОМПАНИЙ

■ ЗАО «ЮИТ» исполнит решение суда в отношении аммиачной квартиры. ЗАО «ЮИТ» сообщает, что исполнит в установленном законом порядке решение городского суда в отношении одной из аммиачных квартир, вынесенное 12 августа и вступившее в законную силу после изготовления решения в окончательном виде.

Напомним, что городской суд Петербурга подтвердил решение первой инстанции и постановил уценить на 15 % квартиру с запахом аммиака, которую Елена Каземирова приобрела у компании «ЮИТ» в ЖК «Оптимист».

Однако компания «ЮИТ Санкт-Петербург» намерена обжаловать решение суда в кассационном порядке в президиуме Санкт-Петербургского городского суда, а при необходимости — и в Верховном суде Российской Федерации.

Пресс-служба компании сообщает, что в сведениях, которые распространила Фонтанка.ру со ссылкой на гражданку Каземирову, содержится некорректная информация.

Так, наличие недостатка было установлено лишь в октябре 2012 года, когда Елена Каземирова допустила представителей «ЮИТ» в квартиру для проведения замеров уровня концентрации аммиака (это было уже во время судебного разбирательства). «Данные замеры выявили незначительное превышение, и до октября 2012 года наличие недостатка в квартире никакими исследованиями подтверждено не было», — сообщается в информационном письме компании.

«ЮИТ» всегда реагирует на обращения клиентов о наличии запаха аммиака в квартирах и проводит необходимые исследования состояния воздушной среды в их квартирах. В данном же случае Елена Каземирова сначала пошла в суд, а затем уже допустила представителей компании в квартиру для проведения исследований.

«Согласно последним замерам от 7 августа 2013 года в квартире уже не выявлено превышения, и жилье соответствует всем санитарно-гигиеническим требованиям. При этом никаких мероприятий по устранению недостатка не производилось (соответственно, не возникало затрат) и не будет произведено, поскольку недостаток уже отсутствует», — поясняет пресс-служба «ЮИТ».

■ Дом Бофилла построен досрочно. Компания RBI досрочно ввела в эксплуатацию многофункциональный комплекс на Новгородской улице, 23. Комплекс, включающий элитный жилой дом «Александрия» и деловой центр «Базель», создан по замыслу испанского архитектора Рикардо Бофилла.

Планируемый к сдаче в IV квартале комплекс сдан досрочно. Разрешение на ввод в эксплуатацию получено 8 августа. Передачу квартир дольщикам «Александрии» планируется начать осенью этого года. В настоящий момент из 228 квартир элитного дома продано около 70 %.

■ Setl City начинает строительство третьей очереди ЖК Alreppark в Светлогорске. «Setl City Калининград» приступил к строительству и открыл продажи в третьей очереди жилого комплекса бизнес-класса Alreppark. Проект реализуется с 2011 года в Светлогорске (Калининградская область). Ввод в эксплуатацию третьей очереди намечен на I квартал 2015 года. Завершение строительства всего комплекса запланировано на 2016 год.

Очередной жилой дом в рамках проекта — разноэтажный (6–7 этажей), имеет общую площадь 4,6 тыс. кв. м и рассчитан на 78 квартир. Всего ЖК Alreppark будет состоять из пяти жилых домов общей площадью 13,5 тыс. кв. м.