



События

Стройкорпорация «Элис» приобрела двадцатилетний недострой у станции метро «Пионерская» у «Миссии «Благая весть».

«Пионерская» избавится от недостроя, стр. 5



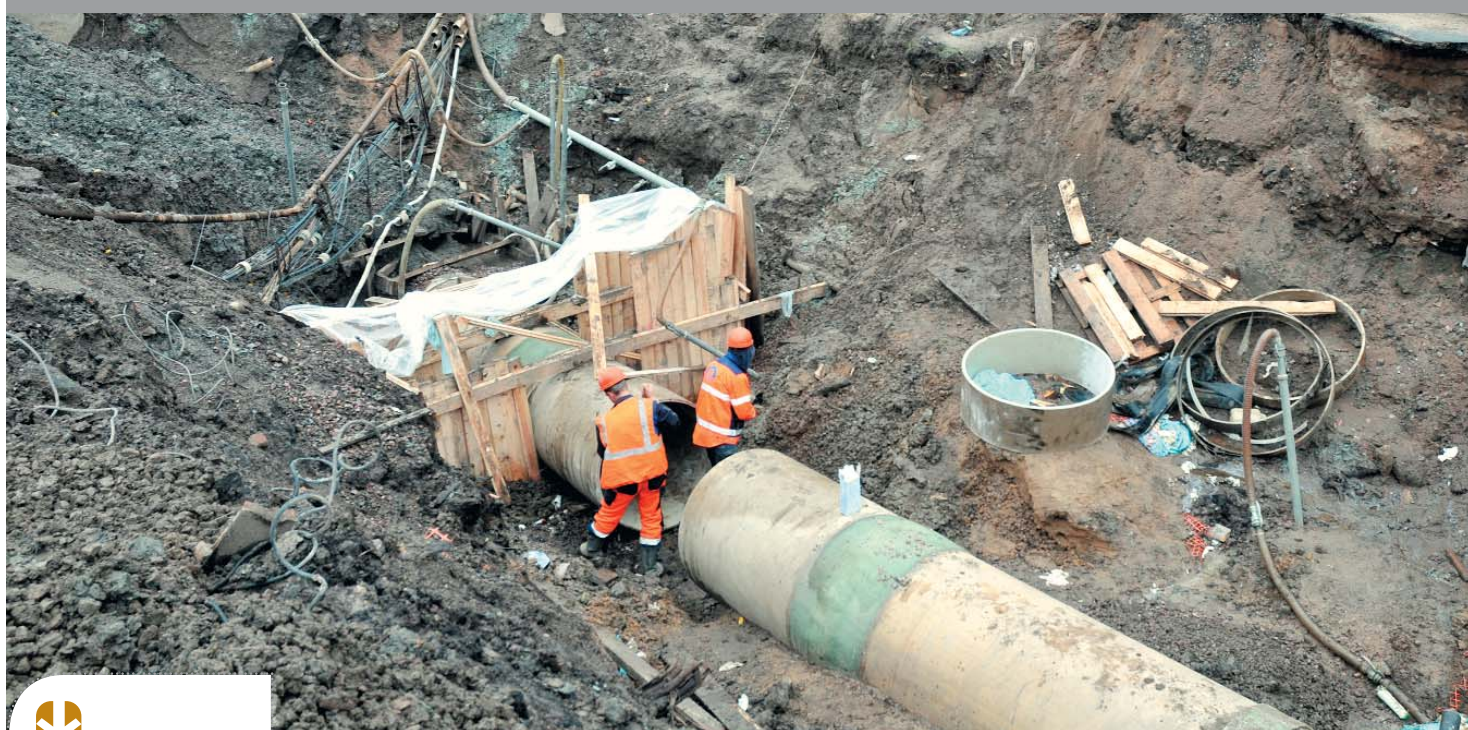
События

В конце октября «Джи Си девелопмент групп» в принадлежащем ему комплексе «Гранд Каньон» откроет новый детский развлекательный центр площадью 20 тыс. кв. м.

«Гранд Каньон» поставит на детей, стр. 6



Интервью, стр. 10 • Энергетика, стр. 14



Аварий не избежать

Аварий не избежать

Новомодный продукт на рынке – стеклопластиковые трубы – не прошел проверку временем. Для петербургских грунтов стеклопластик оказался слишком хрупким материалом. Недавно в Петербурге в местах прокладки стеклопластика одна за другой начали возникать аварии. Одна из них произошла на пересечении Искровского и Бадаевского проспектов. (Подробнее на стр. 3) ➔

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Свидетельство: 78 ДСРО 19062009 НП «СОЮЗ ПЕРЕСТРОЙ СТАНДАРТ»
Лиц. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

Общество с ограниченной ответственностью

ТПК

Грунтовые анкеры:
MR-SR, MR-1, MR-2,
MR-3, MR-4, МК-B

Новинка!

Анкеры
MR-68, MR-88
универсальны в применении,
компактный размер.

Санкт-Петербург,
Богатырский пр., д. 18, корп. 2, оф. 205
(812) 329-8867, 324-9755,
<http://www.tpk-stroy.ru>

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные **АСА** арматурные

СЕТКИ
любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6 тел./ф.: 412-95-07, 412-95-87

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ «ПОД КЛЮЧ»

Тром
www.grom.ru

(812) 605-08-01
(812) 605-08-00

- САНТЕХНИКА
- ОТОПЛЕНИЕ
- КАНАЛИЗАЦИЯ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ
- МЕТАЛЛОПРОКАТ
- СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Санкт-Петербург: Митрофаньевский тупик, дом 9 (ст.м. "Балтийская")
Тел./факс: (812)605-08-01(02)
Отдел региональных продаж: Тел.: (812) 605-08-08
Магазины розничной торговли: Тел.: (812) 605-08-09

Всеволожск: Всеволожский пр., дом 107
Тел./факс: (81370) 24-569
(812) 605-08-05(06)
Магазины розничной торговли: Всеволожский пр., дом 114
Тел.: (81370) 20-228

Дорогие друзья, коллеги!

От лица Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «ДОРМОСТ» и СРО НП «РОССО-ДОРМОСТ» поздравляю вас с нашим профессиональным праздником – **Днем работников дорожного хозяйства!**

Вместе мы проектируем, строим, ремонтируем, эксплуатируем, благоустраиваем дороги, мосты, набережные, улицы, дворы нашего замечательного города.

От всей души желаю вам здоровья, счастья и полной реализации творческого и технического потенциала!

С уважением, Кирилл Иванов



13 ноября 2011 года
КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Земельные участки: есть ли жизнь без подряда?»

В РАМКАХ ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ ВЫСТАВКИ «ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Обсуждаемые вопросы:

- 1) Динамика и тенденции развития рынка земельных участков без подряда.
- 2) Структура предложения.
- 3) Ценовая динамика и прогноз.
- 4) Участки без подряда: кто будет тянуть газ, воду и электричество – застройщик или покупатель?
- 5) Как грамотно выбрать и приобрести участок без подряда (советы юриста).

Модератор: Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ:
14.00 – 15.00

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:

СКК «Петербургский», зал
«Загородная недвижимость»

Аккредитация по адресу:
pr@stroypress.ru,
PR-отдел: 380-15-81

**В формате игры
«ЧТО? ГДЕ? КОГДА?»**



ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Работаем с 1993 года
БОЛЕЕ 1000 СДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ
Геотехнические работы

www.geostroy.ru

Свидетельство СРО № 0008-2010-7803041470-02 от 26.05.2010 г.

СК РудиССтрой
Общество с ограниченной ответственностью
С.-Петербург, Софийская ул., д. 17, оф. 332, т. 325-03-09, 458-86-29, sk_rs@mail.ru

Поставки щебня и песка для строительных работ

- Поставки нерудных материалов думпкарами по Северо-Западному ФО.
- Поставки нерудных материалов парком полувагонов в Ленинградскую область, Архангельскую область, Мурманскую область, Московскую область.
- Поставки нерудных материалов автомобильным транспортом по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Тел.: (812) 325-03-09, 458-86-29 | www.sk-rudis.ru

БЭСКИТ®
18 лет
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Проектирование
капитального ремонта, реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

Свидетельство №КСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзгеострой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Аварий не избежать

Татьяна Елекоева / Новомодный продукт на рынке – стеклопластиковые трубы – не прошел проверку временем. Для петербургских грунтов стеклопластик оказался слишком хрупким материалом. ➔

Фото: Владимир Тилес



В ходе работ по прокладыванию кабеля на этом участке ковшем экскаватора была повреждена стеклопластиковая труба, установленная три с половиной года назад

В Петербурге стеклопластиковые трубы начали применяться относительно недавно – примерно с середины 2000-х годов. В числе основных преимуществ изделий, выполненных из стеклопластика, эксперты называли отсутствие коррозии, а также устойчивость к другим разрушительным явлениям. Соответственно, использование труб из этого материала избавляло от необходимости заботиться об антикоррозионном покрытии, диагностике и других дорогостоящих процедурах. Кроме того, по словам директора компании «ПРИСС» Игоря Добрых, на сегодняшний момент стеклопластиковые трубы – самые дешевые на рынке.

Однако недавно в Петербурге в местах прокладки стеклопластика одна за другой начали возникать аварии. Одна из них чуть более месяца назад произошла на пересече-

нии Исковского и Бадаевского проспектов. В ходе работ по прокладыванию кабеля на этом участке ковшем экскаватора была повреждена стеклопластиковая труба, установленная три с половиной года назад компанией «ПРИСС». Труба в месте повреждения начала течь. В результате в центре жилого массива образовался котлован диаметром 1,2 м и глубиной 3 м. Попытки исправить повреждение к утешительному результату не привели. Ремонтные работы в одном месте трубы приводили к появлению течи в другом месте.

По мнению председателя правления компании «Руструбопром» Игоря Силиверстова, эта ситуация вполне закономерна. «Стеклопластиковые трубы абсолютно не адаптированы к петербургским грунтам, – считает эксперт. – Из-за их подвиж-

ности даже стальные трубы в газопроводах и водоводах деформируются. Естественно, стеклопластик, который по прочности в несколько раз уступает стали, будет ломаться и колотиться». Игорь Силиверстов рассказал также, что в свое время вопрос о невозможности применения этой трубы в Северной столице его компания ставила перед заинтересованной общественностью. Причем большая часть представителей общественных, строительных организаций, а также городские власти тогда с ними согласились. Тем не менее проекты с применением труб из стеклопластика продолжали реализовываться.

«Наряду с чугунными и стальными трубами стеклопластиковые трубы принадлежат к классу «жестких труб», – объясняет председатель совета директоров федеральной трубной компании «РОСТР» Тарас Карабута. – При этом способ соединения стеклопластиковых труб, как и чугунных, основывается на технологии «в раструб». В условиях подвижных и болотистых петербургских грунтов подобное соединение не способно обеспечить герметичность трубопровода. Дело в том, что даже незначительные подвижки грунта вызывают серьезные нагрузки на раструбное соединение, что рано или поздно просто должно привести к разгерметизации трубопровода и, как следствие, аварии».

Дополнительное давление на трубы возникает и из-за интенсивного движения транспорта в Петербурге. «Прокладка трубопроводов в городах осуществляется на небольшой глубине, что приводит к большим нагрузкам на наиболее слабое звено стеклопластикового трубопровода – раструб. А при количестве раструбных соединений на 1 км равном 83 (при длине трубы 12 м) вероятность разгерметизации трубопровода очень высока, что и подтверждается на практике», – констатирует эксперт.

Материал стеклопластиковых труб обладает повышенной гигроскопичностью

мнение



Игорь Силиверстов,
председатель правления
компании
«Руструбопром»:

➔ – Стеклопластиковые трубы абсолютно не адаптированы к петербургским грунтам. Из-за их подвижности даже стальные трубы в газопроводах и водоводах деформируются. Естественно, стеклопластик, который по прочности в несколько раз уступает стали, будет ломаться и колотиться.

(влагопоглощением), что также является негативным фактором для зон со знакопеременными температурными нагрузками, к которым относится Петербург. «При температурах ниже нуля в стенках стеклопластиковых труб могут образовываться микротрещины, которые в процессе эксплуатации разрастаются и снижают прочность трубы и срок эксплуатации трубопровода. Например, трещина длиной в 1,5 мм снижает прочность более чем в 100 раз», – объясняет Тарас Карабута.

мнение



Тарас Карабута,
председатель совета директоров
федеральной трубной
компании «РОСТР»:

➔ – Прокладка трубопроводов в городах осуществляется на небольшой глубине, что приводит к большим нагрузкам на наиболее слабое звено стеклопластикового трубопровода – раструб. А при количестве раструбных соединений на 1 км равном 83 (при длине трубы 12 м) вероятность разгерметизации трубопровода очень высока, что и подтверждается на практике.

Сталь или полиэтилен

Татьяна Елекоева / Все опрошенные участники рынка убеждены, что стеклопластиковые трубы на территории Петербурга прокладывать нельзя.

«Эти трубы применяются во многих странах мира, но там, где опыт использования стеклопластика успешен, абсолютно другие климатические условия, нежели у нас, – объясняет председатель совета директоров НП «Инжспецстрой-Электросетьстрой» Михаил Кузнецов. – В Петербурге же, где геология имеет свои специфические особенности, лучше использовать полиэтиленовые или стальные трубы».

«В Петербурге нужно устанавливать либо стальные, либо пластиковые трубы. Лично я – за старую добрую сталь», – подтверждает Игорь Силиверстов, председатель правления

компании «Руструбопром». Действительно, системы из сборных элементов оцинкованной стали наиболее приспособлены к жестким метеорологическим условиям всего Северо-Западного региона. Они устойчивы как к механическим нагрузкам, так и к давлению масс, образовавшихся в результате атмосферных осадков – воды и смерзшегося снега. Кроме того, монтаж водосточных систем из труб и элементов, изготовленных из оцинкованной стали, весьма прост и занимает минимум времени.

Игорь Силиверстов привел еще один вполне весомый аргумент в пользу стальных труб. «Стеклопластиковые трубы – это импортный материал, в России такую продукцию не выпускают. Зато сталь в нашей стране производят. И если проектные и подрядные организации начнут использо-

вать стальные трубы, они не только смогут избежать аварий, количество которых будет увеличиваться, но и сделать доброе дело – поддержать отечественного производителя», – считает эксперт. Председатель совета директоров федеральной трубной компании «РОСТР» Тарас Карабута является сторонником полиэтиленовых труб. «Трубопровод из полиэтилена может многократно выдерживать циклы заморозки-оттаивания без разрушения и ухудшения эксплуатационных качеств, – рассказывает он. – Кроме того, реальный срок службы полиэтиленовых труб составляет более чем 50 лет. Если же говорить о стеклопластиковых трубах, то при соблюдении всех требований к технологии производства и монтажа трубопровода максимальный расчетный срок их

эксплуатации – 20 лет». Эксперт также объяснил, что полиэтиленовые трубы имеют однородную (монокристаллическую) стенку и производятся из одного материала. «Процесс производства является непрерывным и практически не зависит от человеческого фактора, что важно для постсоветского пространства, – рассказывает Тарас Карабута. – Современное производственное оборудование обеспечивает непрерывный сплошной (не выборочный) контроль всех параметров: влажность сырья, толщина стенки, овальность, вес погонного метра и др. Все параметры протоколируются в автоматическом режиме, позволяя эффективно контролировать качество выпускаемой продукции».

В отличие от стеклопластикового трубопровода из полиэтилена является единым целым

и, не имея раструбных соединений, работает вместе с грунтом. «Отличным примером высочайшей надежности полиэтиленовых труб по сравнению со стеклопластиковыми служат анализы разрушений трубопроводов при землетрясениях, при которых полиэтиленовые трубопроводы выдерживали значительные смещения грунта. В отличие от

стальных и стеклопластиковых, подвергшихся разрушению», – заключает эксперт. Впрочем, какие трубы устанавливать – стальные или изготовленные из полиэтилена – дело вкуса и предпочтений проектировщиков. Важно то, что практику применения стеклопластиковых труб пора прекратить. Во избежание последующих аварий.

мнение



Михаил Кузнецов,
председатель совета директоров
НП «Инжспецстрой-Электросетьстрой»:

➔ – Эти трубы применяются во многих странах мира, но там, где опыт использования стеклопластика успешен, абсолютно другие климатические условия, нежели у нас. В Петербурге же, где геология имеет свои специфические особенности, лучше использовать полиэтиленовые или стальные трубы.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Директор: Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов

e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора: Александр Пирожков

e-mail: pirozhkov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Аня Батаева, Елена Велижанина, Алесь Гриб,
Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Анна Сень,
Алена Филипова.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения» и «Личное дело», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(спецвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Погалова

PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Серафима Редуто,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1210
Подписано в печать 14.10.2011 в 17.00



CREDO

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004–2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

Губернатор Петербурга познакомился со строителями

Сергей Соколов, Роман Русаков / В минувшую субботу губернатор Георгий Полтавченко впервые встретился с руководителями крупнейших строительных компаний Петербурга. Заседание проходило в закрытом режиме и носило скорее ознакомительный, нежели практический характер. Корреспонденту «Строительного Еженедельника» удалось узнать некоторые подробности встречи. ➔

Журналисты смогли присутствовать лишь на первых минутах заседания. Открывая встречу, Георгий Полтавченко заявил о том, что Смольный продолжит реализовывать программы расселения коммунальных квартир и «хрущевок». И что правительство будет делать все возможное для наращивания объемов строительства жилья.

Совещание длилось почти два часа, а его итоги озвучил вице-губернатор Роман Филимонов. Он рассказал, что на совещании было принято решение создать рабочую группу, коллегиальный орган, который бы связал и строителей, и транспортников, и экономистов, и инфраструктурников. В общем, людей из разных отраслей для

решения одной задачи – возможности более эффективного комплексного освоения территории. Возглавить его было предложено Сергею Вязалову как человеку, отвечающему за экономику города.

В скором времени при городской администрации будет создана рабочая группа, которая займется вопросами строительства жилья и коммерческой недвижимости и начнет контролировать развитие социальной инфраструктуры.

Как решили участники совещания, до конца 2012 года в Генплан развития Петербурга внесут некоторые коррективы. Точнее, подправят Правила землепользования и застройки и разработают специальную программу реновации кварталов, расположенных в исторических районах города. Подробности Роман Филимонов уточнять не стал, но заявил, что проблема ветхого фонда для исторического центра

весьма актуальна и точечным расселением домов проблему можно решить далеко не всегда. Действие

Генплана собираются продлить до 2025 года, заложив в него основные принципы развития градостроительной отрасли на ближайшую перспективу (пока срок действия нынешнего Генплана истекает в 2015 году).

Как утверждает Роман Филимонов, новому составу городской администрации удалось наладить активный диалог с градозащитниками. А еще сформировать общие позиции по многим проблемным вопросам.

«Сейчас мы говорим почти на одном языке – они услышали наше мнение, а мы, в свою очередь, разъяснили свои позиции по вопросам сохранения и развития города. У нас есть некоторые расхождения в тактических моментах, однако принципиальных разногласий уже нет», – уверяет вице-губернатор.

По его словам, руководители строительных компаний подтвердили свою готовность с каждым годом сдавать все больше жилья. Нынешние объемы сдачи, по мнению Романа Филимонова, позволяют обеспечить стабильный баланс спроса и предложения. Тем не менее количество вводимых в строй квадратных метров будет расти: уже к 2015 году в городе планируют ежегодно строить не менее 3 млн кв. м жилья.



Георгий Полтавченко общался со строителями два часа

вопрос номера

На совещании, посвященном развитию градостроительной сферы города, было принято решение продлить до 2025 года Генеральный план Петербурга, рассчитанный до 2015 года. Как вы считаете, оправдан ли этот шаг?

Александр Погодин, первый заместитель директора направления Санкт-Петербург ГК «Пионер»:

– Да, продлить действие надо. С другой стороны, корректировки Генплана просто неизбежны. С его принятия прошло уже достаточно много времени, выяснились лакуны, ошибки. Все это надо исправлять. Но все исправления должны идти под четким контролем властей, и в частности правительства города.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Жизнь течет, меняется, и в ней нет ничего постоянного. Это касается и Генплана. Править его надо. Причем править периодически. По моим ощущениям, поправки затронут около 5% территорий, описанных в Генеральном плане города, и это нормально. С другой сто-

роны, логично при этом продлить его действие еще на 10 лет, периодически раз в 3–4 года его корректируя. Но увлекаться не надо, и если это делать чаще и больше чем на 5%, уверен, наступит хаос.

Александр Брега, президент ЗАО «Мегалит»:

– Генплан – это проект города мечты. Мы должны были решить, каким должен быть Петербург через 30 лет. И потом уже тщательно прорисовывать. Поэтому решение продлить его логично. С другой стороны, Генплан – это живой процесс, это как бизнес-план коммерческого предприятия: нет кризиса – строим одно – бизнес-центры, ТРК. Нагрянул кризис – начали строить жилье эконом-класса. Он не должен быть догмой, он должен меняться вместе с реалиями жизни.

Михаил Мамошин, руководитель «Архитектурной мастерской Мамошина»:

– Генеральный план должен подвергаться мониторингу на свою актуальность, функциональное назначение территорий. В городе за год очень многое меняется, и процедура, как вносить эти

изменения, должна быть прописана в законе. Вообще, как оказалось, существующий Генплан содержит много неточностей. Это понятно – делали его люди, делали к определенному сроку, многие вещи не продуманы. И они должны постоянно отслеживаться и корректироваться. Город должен иметь возможность пересматривать Генплан в русле изменений своей градостроительной политики. Это естественный процесс, например изменение статуса некоторых территорий.

Михаил Возиянов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»:

– Документ требует обновления, к нему накопилось некоторое количество претензий, пожеланий – появились новые проекты как бизнеса, так и инфраструктурные. Кроме того, пришло время, возможно, пересмотреть систему жесткого зонирования территорий Петербурга. Вполне возможно, не стоит так, как сейчас, жестко определять зоны по типам застройки. К примеру, мы сейчас не можем построить бизнес-центр в жилом квартале, несмотря на то что власти сами же призывают

уменьшить передвижения по городу. Возможно, зоны необходимо сделать шире.

Сергей Ярошенко, генеральный директор компании KVS:

– Думаю, оба шага – и продление сроков действия, и внесение корректировок – оправданы. В первую очередь я бы расширил количество зон, в которых было бы разрешено строительство жилья – делать это нужно за счет промзон. Уверен, это необходимый для развития Петербурга шаг. Во-первых, то количество серых территорий, которые сейчас есть на карте, нам уже просто не нужно – там нет того производства, которое было раньше. С другой стороны, город сейчас испытывает громадный дефицит земли по жилую застройку.

Юрий Лучко, генеральный директор СК «Темп»:

– Мы работаем с тем, что есть. Мы не настолько крупные застройщики и землевладельцы, чтобы Генплан нас касался. Мы покупаем участки у города с уже готовой градостроительной документацией. Так что нас любые изменения не касаются и, уверен, не коснутся.

«Благая весть» для стройкорпорации «Элис»

Николай Волков / На прошлой неделе стало известно о том, что в Санкт-Петербурге спустя 20 с лишним лет разрешился вопрос с одним из старейших долгостроев. «Строительная корпорация «Элис» приобрела земельный участок и здание у станции метро «Пионерская» у «Миссии «Благая весть». Недострой будет снесен, и на его месте появится жилье. ➔

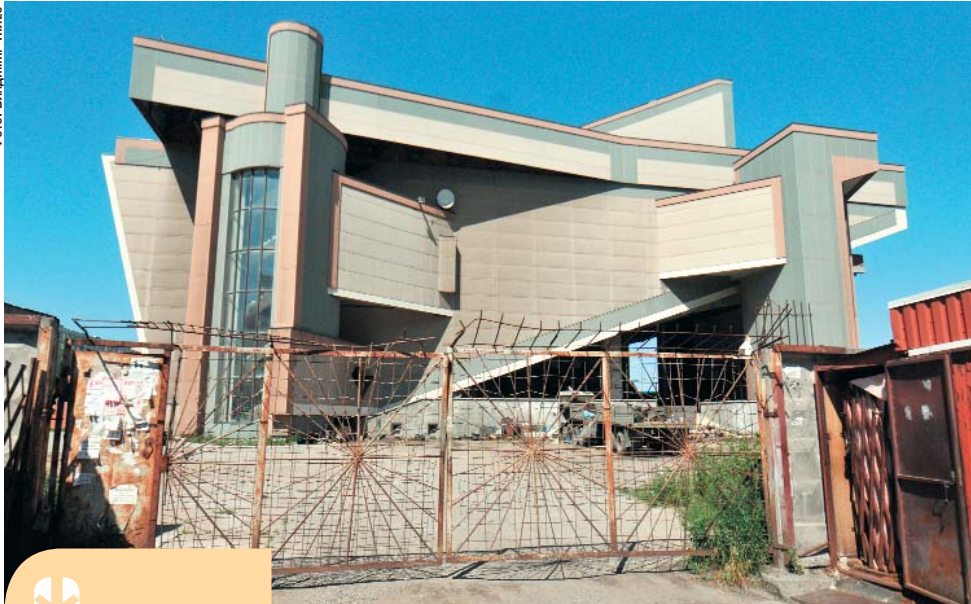


Фото: Владимир Тилес



Странное сооружение, простоявшее у метро «Пионерская» более 20 лет, вскоре будет снесено

Стройкорпорация «Элис» намерена построить на месте недостроенного кинотеатра «Русь» у метро Пионерская (начал строиться в конце 1980-х годов) многофункциональный центр, включающий жилье и коммерческие помещения. Всего на участке в 3 га будет построено около 80 тыс. кв. м недвижимости. Как говорят участники рынка, таких привлекательных для застройки участков в городе практически не осталось.

Как рассказал исполнительный директор «Строительная корпорация «Элис» Александр Павлов, участок был приобретен в июне этого года. «Сейчас мы прошли общественные слушания в рамках создания проекта планировки территории. Надеюсь, что уже к весне 2012 года мы выйдем на строительную площадку и приступим к сносу существующего недостроя», – пояснил он. Всего на участке в 3 га будет

построено около 80 тыс. кв. м. недвижимости: ТРК на 20 тыс. кв. м и жилой комплекс комфорт-класса на 60 тыс. кв. м.

Продавцом здания и земельного участка выступила «Миссия «Благая весть». Недостроенный кинотеатр «Русь» принадлежал религиозной организации евангелистских христиан с 1991 года. Миссионеры собирались на месте недостроя возвести «Центр духовного возрождения». Строительные работы были завершены в середине 2000 года. Но начать работу миссионерам не удалось, в частности из-за конфликта с межрегиональной общественной организацией «Афганвет», которая арендовала территорию вокруг станции метро.

Стоимость сделки не разглашается. Но как говорят участники рынка, этот участок активно пытались продать последние три года. «Мы рассматривали этот участок в качестве потенциальной покупки, но сделка не состоялась», – рассказал Алексей Долматов, директор по инвестиционному развитию «ЮИТ Лентек». Как объясняют участники рынка, с представителями миссии очень тяжело было вести переговоры.

В «Благой вести» сделку комментировать отказались. По оценкам экспертов АРИН, стоимость сделки могла составить от 20 млн до 25 млн USD. Примечательно, что на прошлой же неделе стало известно о том, что «Благая весть» приобрела здание бывшего кинотеатра «Колизей». Как говорят аналитики, покупка «Колизея» обошлась религиозной общине дешевле – примерно 10 млн USD миссия могла выиграть на разнице цен.

Участники рынка считают покупку земли у «Пионерской» очень удачной сделкой. «В Петербурге осталось не так много перспективных площадок рядом с существующей станцией метро, на которых можно построить жилье. Сейчас наблюдается противоположная тенденция – метро подтягивают до уже построенных жилых комплексов. Думаю, цена жилья в таком доме может начинаться от 80–85 тыс. рублей за 1 кв. м», – уверена Наталья Агрэ, директор по продажам и маркетингу компании KVS. Близкое расположение к метро пойдет в плюс и для торговой части. «Несмотря на высокую локальную конкуренцию, будущий комплекс не будет испытывать сложностей с заполняемостью и посещаемостью. Во-первых, он будет иметь отличное местоположение – земельный участок находится в двух шагах от станции метрополитена в густонаселенном районе, где проживает население с доходами выше среднего по Петербургу. Во-вторых, открытие ТРК состоится через несколько лет, когда на рынке появятся новые операторы, бренды и форматы», – уверен Андрей Косарев, заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle.

цифра

80

тыс. кв. м новых помещений будет построено на участке, занятом сейчас недостроенным кинотеатром «Русь»

Парголово пошло на скидку

Никита Кулаков / Российский аукционный дом 15 ноября проведет торги по продаже пяти земельных участков компании ЛЭК в Парголово, заложенных по кредиту Сбербанка. Начальная цена активов, по сравнению с сентябрьским предложением, снижена на 40%.

Российский аукционный дом (РАД) назначил торги по продаже земли холдинга ЛЭК в Парголово на 15 ноября. С молотка пустят пять участков площадью 12,8 га, заложенных по кредиту Сбербанка и предназначенных для жилищного строительства. Участки расположены на территории квартала, ограниченного жилым микрорайоном Торфяновка, Шуваловским

парком и строящимся комплексом «Северная долина», рядом со станцией метро «Парнас». Все они относятся к зоне средне- и многоэтажного жилищного строительства. «Установлены новые начальные цены на лоты. Они на 40% ниже, чем в сентябре. Самый дешевый лот оценен 58,9 млн рублей, самый дорогой – в 171 млн рублей. Средняя нагрузка на метр возводимых улучшений теперь составляет 110 USD», – сообщили в пресс-службе РАД. Привлекательности лоту добавляет готовность Сбербанка РФ кредитовать строительные компании, заинтересованные в покупке этих земельных участков. Заявки от потенциальных участников аукциона банк будет рассматривать в первоочередном порядке.

Участки, которые продает РАД, входят в составе квартала общей площадью 40 га. Под жилье отведено лишь 24,5 га (остальная территория остается в собственности ЛЭК и предназначена под объекты инженерной и социальной инфраструктуры). По Генплану здесь можно построить жилой комплекс высотой до 85 м с доминантами до 140 м. По предварительным подсчетам, площадь комплекса составит 680 тыс. кв. м (в том числе площадь жилья – 480 тыс. кв. м). Изначально участок ЛЭК был разделен на 10 лотов площадью от 1,5 до 3,4 га. Весной текущего года 4 из 10 участков купили на торгах девелоперы «Прага», «Норманн» и «Ленжилстрой». И еще одно пятно без торгов ЛЭК продал

осенью ГК «Прок». Общая сумма средств от продажи участков в Парголово составила 850 млн рублей. «Мы рассчитываем на продажу в ноябре с превышением. Вырученные средства пойдут на активизацию строительства текущих проектов холдинга и погашение кредита Сбербанка», – сообщила директор по развитию ЛЭК Надежда Калашникова. Напомним, что ЛЭК брал в Сбербанке кредит на сумму 2 млрд рублей. В качестве обеспечения по договору ипотеки были заложены два участка – на Московском шоссе, 3, и в Парголово. Первый, площадью более 9,15 га, в конце 2010 года на торгах РАД купила Группа ЛСР, заплатив 1,075 млрд рублей. Таким образом, для полного погашения кредита ЛЭК должна выручить за оставшиеся участки в Парголово хотя бы 150 млн рублей.

колонка редактора

С божьей помощью

Валерий Грибанов / На прошлой неделе стало известно о том, что в Петербурге сменили собственника сразу два знаковых объекта. Причем события эти оказались взаимосвязанными.

Во-первых, «Стройкорпорация «Элис» объявила о покупке недостроя у станции метро «Пионерская». Недострой торчал, как лом в асфальте, с конца 1980-х годов. Сначала там планировалось построить самый большой кинотеатр в городе – «Русь». Потом недостроенный объект в 1991 году на основании распоряжения мэра Анатолия Собчака передали «Миссии «Благая весть». Миссия также довести объект до ума не смогла. Раз в пять лет появлялись сообщения, что судьба недостроя решена. Но помимо интересов «Благой вести» вокруг лакомого участка земли был сплетен плотный клубок противоречивых интересов других структур. И разрулить ситуацию так, чтобы все были довольны, не получалось. Однако миссионеры оказались терпеливыми – как и полагается миссионерам – и в итоге вышли из сделки, как говорят, с неплохой выгодой. Ибо вторым знаковым объектом, про который говорилось выше, оказался кинотеатр «Колизей», который на вырученные деньги миссия и приобрела. Да еще и вроде бы хорошо заработала на разнице цен.

Оценивать пользу или вред миссии, к которой даже православная церковь до конца свое отношение не сформировала (очевидно лишь, что к чуждой, пришедшей с Запада конфессии в епархии относятся с недоверием), – дело неблагодарное. Да и не о духовном сейчас речь.

Удивительно здесь другое. Оказалось, что во втором по величине городе страны такой объект, как здание кинотеатра (он отнесен к вновь выявленным объектам КГИОП, а потому радикальная его перепланировка или снос невозможны), никому кроме сектантов не приглянулся. Или оказался не по карману. Бизнес-модель зарабатывания денег на пастве оказалась в городе, претендующем на передовые во многих отраслях роли, самой эффективной. То есть ни музей, ни вуз, ни инновационный центр, ни театр на самой главной улице города, с самыми значительными пешеходными потоками здесь оказались не к месту.

Теперь в городе, пожалуй, остался лишь один недострой. Но какой! Королевский – недоделанный отель «Северная корона» на набережной реки Карповки. Он старше даже кинотеатра «Русь» – работы над проектом начались в середине 1980-х годов. Там тоже планировалось построить «самое-самое» – первый пятизвездочный отель. Но по традиции грандиозное начинание завязло в правовых коллизиях – подрядчику задолжали большую сумму денег, со временем неустойки превысили даже сумму долга, и на два десятилетия объект оказался замороженным. Какое то время назад структура, близкая к «Еврофинанс Моснарбанку», выкупившая проект, объявила о том, что недострой снесет, а на его месте построит жилье. Да снова все как-то затихло. И вот чует мое сердце, будет и у этой истории какое-либо неожиданное продолжение.

НОВОСТЬ

Главный штаб станет музеем современного искусства

Аня Батаева / Здание Главного штаба на Дворцовой площади может быть введено в строй после реконструкции уже в 2012 году. Там разместятся новые экспозиционные залы Эрмитажа.

По плану Главный штаб должен быть сдан в эксплуатацию в середине 2013 года, однако в ГК «Интарсия», которая выступает генеральным подрядчиком проекта, надеются закончить работы раньше срока. Сейчас продолжается вторая очередь строительства. Общая стоимость проекта составит 11,9 млрд рублей, из них стоимость второй очереди – 6,5 млрд рублей. Работы выполняются по заказу Министерства культуры. Средства выделены городским бюджетом и Всемирным банком. Работы ведутся с III квартала 2008 года. Общая площадь реконструкции составит 63 тыс. кв. м, из них площадь второй очереди ремонтных работ здания Главного штаба – 30,9 тыс. кв. м. Сейчас работы ведутся на территории восточного крыла Главного штаба общей площадью 7,5 тыс. кв. м. Разработчиком концепции и проектировщиком первой очереди выступила архитектурная мастерская «Студия 44». Как сообщили в ГК «Интарсия», в ходе реконструкции была увеличена общая площадь здания. Внутренние дворы были углублены, накрыты куполом из стеклянного многослойного покрытия и превращены в экспозиционные помещения. Весь комплекс включает 5 таких дворов. Среди инноваций – световые фонари, установленные в экспозиционных залах.

Михаил Аверьянов, замгендиректора проектного подразделения ГК «Интарсия», отметил: «В ходе работ возникает масса сюрпризов. Видимо, во времена России тоже было недостаточное финансирование. Например, в стенах бывают такие прорехи, что человек поместится. Мы провели очень большой объем реставрации: вскрывали фундаменты петровских времен, укрепляли их, стены. Заново была проведена вся инженерная система, заменена вся кровля. С целью пожаробезопасности заменены все деревянные перекрытия кровли». Сейчас ведутся работы по установке систем оборудования и освещения. Эрмитаж уже готовит несколько выставок современного искусства в новых помещениях. Михаил Пиотровский, директор Эрмитажа, отмечает: «На первом этаже отреставрированного здания расположится музей искусства XIX и XX века. На выставках будут представлены ювелирные, нумизматические коллекции, живопись XIX, XX веков всех стран Европы и части Азии. На верхних этажах расположится галерея памяти Щукина и Морозова. Из Эрмитажа в отреставрированное здание переедет весь 3-й этаж, выставки импрессионистов». В составе второй очереди музейного комплекса будут располагаться 98 выставочных помещений общей площадью более 7 тыс. кв. м, три атриума, административно-хозяйственные, техническое и складские помещения, кафе и музейные магазины. Зодчий Карл Росси построил здание Главного штаба в 1830 году. Исторически первым восточное крыло заняли Министерство финансов, Министерство иностранных дел и некоторые другие министерства Российской империи.

«Гранд Каньон» поставит на детей

Роман Русаков / В ноябре «Джи Си девелопмент групп» в принадлежащем ему комплексе «Гранд Каньон» откроет новый детский развлекательный центр. Он расположится на площадях, которые ранее занимал спорткомплекс «Лидер».

Фото: Владимир Тилес



Включение детских центров в состав арендаторов ТК очень выгодно: они привлекают дополнительный приток семейной аудитории, которая, как правило, готова тратить большие суммы, нежели несемейные посетители

Как сообщили в «Джи Си девелопмент групп», общая площадь детского комплекса составляет 20 тыс. кв. м. В нем разместятся 36 арендаторов, при этом 8 из них – это принципиально новые форматы для Петербурга – не торговля и не развлечения, вписывающиеся при этом в формат

Логика «КидБурга» позволит детям максимально погрузиться в ситуации, аналогичные жизни взрослого человека. При входе в город каждому ребенку будет выдаваться паспорт жителя и подъемные средства – собственная валюта «КидБурга». Для работы горожанин должен бу-

В Петербурге насчитывается около 500 тыс. детей в возрасте до 13 лет, в Ленинградской области – еще порядка 200 тыс.

детского центра. По сведениям источника, близкого к проекту, помимо магазинов, там, например, будет работать театр.

На прошлой неделе стало известно, что крупнейшим арендатором в новом комплексе станет детский город профессий «КидБург». Он займет 2,8 тыс. кв. м. Инвестиции в его открытие составят 60 млн рублей.

Создатели города Екатерина Пустошная, Оксана Орлова и Екатерина Андреевская уже реализовали два успешных проекта в области детского досуга в Санкт-Петербурге. В 2009 году они открыли музей-театр «Сказкин дом», а в конце 2010 года – интерактивный музей науки «ЛабиринтУм».

Проект детского города профессий не имеет аналогов в России. Впервые для детей будет воссоздана работающая модель взрослого общества в миниатюре. На территории «КидБурга» разместятся больница, почта, аэропорт, банк, полицейский участок и служба МЧС. Здесь будут работать теле- и радиостудии, редакция газеты, театр и школа искусств. Для посетителей откроются супермаркет, ресторан, спортивный клуб, автопарк и другие заведения, без которых невозможно представить функционирование современного города.

дет пройти подготовку и получить лицензию. Так, водителю необходимо окончить курсы вождения и получить права, хирургу – диплом, пилоту – лицензию и т. д. Подъемных средств хватит на одно обучение, и после получения лицензии ребенку придется зарабатывать самостоятельно. Зарплату можно будет тратить на развлечения, вкладывать в новое обучение или размещать под проценты в банк.

Открытие «КидБурга» состоится в конце года. Инвестиции в проект оцениваются в 60 млн рублей. Он реализуется за счет собственных средств владельцев и средств частных инвесторов. Основатели проекта уверены, что количество посетителей в год превысит 150 тыс. детей, и планируют осуществить возврат инвестиций в срок не менее 3 лет. По данным исследований, ТК «Гранд Каньон» является самым посещаемым на севере города и входит в топ-5 крупнейших центров в Петербурге. Средняя проходимость комплекса составляет более 1,2 млн посетителей в месяц.

«Опыт работы наших музеев показывает, что спрос на услуги детского досуга очень высок, и просто проводить время с детьми в торговых комплексах или парках аттракционов уже недостаточно. Во всех наших проектах мы придерживаемся

формата learn and play, когда дети могут развиваться и получать новые знания, играя. В «КидБурге» у них будет возможность понять устройство взрослого мира и поиграть в жизнь взрослых, оставаясь в обособленном «сказочном» пространстве», – говорит Екатерина Андреевская, арт-директор «КидБурга».

Похуже города пока существуют только на Западе: самая широкая сеть KidZania, мексиканский семейный бизнес, сегодня представлена в 16 странах мира, свой KinderCity есть в Цюрихе, а в Вене работает город Minopolis, который ежегодно посещает около 250 тыс. детей и их родителей.

Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA Санкт-Петербург, отметила, что в Петербурге насчитывается около 500 тыс. детей в возрасте до 13 лет, в Ленинградской области – еще порядка 200 тыс. «А учитывая поток туристов в город, потенциальную аудиторию детских развлекательных центров можно оценить примерно в 1 млн человек. Рынок сегодня не насыщен качественными объектами. На данный момент в Петербурге функционирует несколько специализированных детских центров в составе торговых комплексов, но все они повторяют друг друга, не демонстрируя уникальных концепций и подходов. При этом включение детских центров в состав арендаторов ТК очень выгодно: они привлекают дополнительный приток семейной аудитории, которая, как правило, готова тратить большие суммы, нежели несемейные посетители», – говорит она.

С ней согласна Станислава Билень, старший консультант Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге: «Рынок Петербурга ждет новых форматов как в торговой сфере, так и в индустрии развлечений. А поскольку все новое воспринимается позитивно, уверена, центр будет пользоваться популярностью. Кроме того, он сможет создать дополнительный покупательский поток в ТК «Гранд Каньон».

МНЕНИЕ



Илья Андреев, управляющий директор NAI Becar в Санкт-Петербурге:



– В Петербурге растет конкуренция среди торговых центров, поэтому большинство пытается различными способами привлекать потенциальных покупателей. Сейчас торговые комплексы, которые находятся в центре, значительно оттягивают поток посетителей, поэтому удаленным от центра ТК приходится искать альтернативу и создавать дополнительные развлекательные комплексы, для того чтобы люди не ехали целенаправленно в центр, а могли сделать покупки, сходить в кино, сводить детей в развлекательный или обучающий центр недалеко от дома.

НОСТРОЙ совершенствует подземное пространство

Ольга Фельдман / 6 октября в НОСТРОЙ под председательством Вадима Александрова состоялось заседание Комитета по освоению подземного пространства. Комитетом был заслушан и принят ряд отчетов и утверждены этапы разработки стандартов НОСТРОЙ

В мероприятии также приняли участие представители ведущих строительных вузов России, ОАО ЦНИИС «Научно-исследовательский центр «Тоннели и метрополитены», Тоннельной ассоциации России.

В повестку дня вошел вопрос о выполнении решений комитета, обсуждение современного кадрового обеспечения в области освоения подземного пространства, вопросы подготовки, переподготовки и повышения квалификации специализированного кадрового персонала для сопровождения проектно-строительной деятельности и выполнения всех видов работ в области подземного строительства. Также были рассмотрены вопросы, связанные с разработкой документов Программы стандартизации НОСТРОЙ на 2010-2012 годы.

С отчетом о выполнении решений комитета выступил заместитель председателя Комитета по освоению подземного пространства, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» Сергей Алпатов. Резюмируя свое выступление, он отметил, что решения, принятые за прошедших заседаниях комитета, успешно выполняются. Комитетом представленный отчет был принят.

Далее собравшиеся обсудили состояние современного кадрового обеспечения в области освоения подземного пространства, включающее вопросы подготовки, переподготовки и повышения квалификации специализированного кадрового персонала для сопровождения проектно-строительной деятельности и выполнения



Было принято решение организовать межвузовский конгресс профессорско-преподавательского состава вузов, готовящих специалистов для подземного строительства

всех видов работ в области подземного строительства, обучения профессорско-преподавательского состава, подготовки специалистов соответствующих департаментов органов государственной и законодательной власти. Для рассмотрения данного вопроса на заседание были пригла-

шены представители ведущих вузов России, осуществляющих подготовку специалистов для подземного строительства. В ходе обсуждения данного вопроса были обозначены основные задачи кадрового обеспечения в области освоения подземного пространства. Было принято решение организовать межвузовский конгресс профессорско-преподавательского состава вузов, готовящих специалистов для подземного строительства; проработать вопрос создания Координационного совета по вопросам кадрового обеспечения в области подземного строительства в со-

ставе Тоннельной ассоциации России, Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ, НП «Объединение подземных строителей», учебно-методического объединения высших учебных заведений РФ по образованию в области горного дела и представителей профильных вузов; сформулировать современные требования к специалистам подземного строительства, в том числе требования к знанию технического английского.

Участники заседания были проинформированы о подготовке к международному форуму «Комплексное освоение подземного пространства мегаполисов как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий», который состоится 27-29 июня 2012 года в Петербурге. Информация была принята к сведению.

Комитетом были приняты отчеты и утверждены этапы разработки стандартов НОСТРОЙ. Также был обсужден вопрос включения предложений в программу стандартизации НОСТРОЙ на 2012 год, вопрос финансирования разработки документов и привлечение к участию в данных вопросах Национального объединения проектировщиков.

Комитетом также было решено принять работы по разработке вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования в соответствии с Положением о единой системе аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса НОСТРОЙ по тестам № 9 «Монтаж оборудования подземного строительства» и № 23 «Подземное строительство».

Транспортное строительство протестируют на компьютере

Ольга Фельдман / 7 октября 2011 года в НОСТРОЙ под председательством Леонида Хвоинского состоялось заседание Комитета по транспортному строительству. Комитет рассмотрел отзывы по разработанным редакциям стандартов и предложения для включения в Программу стандартизации Национального объединения строителей.

Члены комитета обсудили отзывы по разработанным редакциям стандартов: «Строительство земляного полотна для автомобильных дорог»; «Устройство оснований дорожных одежд»; «Устройство асфальтобетонных покрытий автомобильных дорог»; «Устройство цементобетонных покрытий»; «Устройство обстановки дороги»; «Ремонт асфальтобетонных покрытий». Комитетом было принято решение признать проделанную работу удовлетвори-

тельной и доработать документы с учетом замечаний. Далее было решено одобрить предложения для включения в Программу стандартизации НОСТРОЙ и поручить комитету доработать их для последующего вынесения на совет Национального объединения строителей.

О согласовании исполнителей на разработку вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования доложил первый заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Кирилл Холопик. В результате активного обсуждения данного вопроса комитет утвердил в качестве исполнителя на разработку вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования по тесту № 20 (Устройство сетей электроснабжения) Виктора Бугреева, ФГБОУ ВПО МИИТ (РОАТ); по тесту № 41 (Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте автомобильных дорог

и аэродромов, мостов, эстакад и путепроводов) – ГОУ ВПО СГУСП. Также членам комитета было предложено выбрать исполнителя по тесту № 42 (Строительный контроль при устройстве железнодорожных и трамвайных путей). Комитет решил назначить исполнителем по данному тесту Виктора Бугреева, ФГБОУ ВПО МИИТ (РОАТ). В «Разном» был обсужден вопрос о включении в состав комитета генерального директора НП «Объединение подземных строителей», заместителя председателя Комитета по освоению подземного пространства Сергея Алпатова, а также об исключении из состава комитета генерального директора ОАО «Пермавтодор» Игоря Перевощикова и заместителя генерального директора НП «Объединение подземных строителей» Андрея Алимпиева. Членами комитета данные предложения были поддержаны.

Рост стоимости строительных материалов под контролем объединения

Ольга Фельдман / В Минрегионе РФ прошло совещание по вопросу роста стоимости строительных материалов. Специалисты обсудили причины значительного роста стоимости строительных материалов и наметили ряд мер по преодолению сложившейся ситуации.

В совещании, прошедшем под руководством главы Минрегиона России Виктора Басаргина, приняли участие представители крупных производителей и потребителей строительных материалов, а также представители Минтранса, ФСТ, ФАС России и ОАО «РЖД». От Национального объединения

строителей в совещании принял участие президент Ефим Басин. Специалисты Минрегиона выделили четыре основные причины роста цен на стройматериалы: превышение спроса на строительные материалы над предложением в регионах реализации проектов капитального строительства федерального значения (Северо-Кавказский федеральный округ, Южный федеральный округ, Дальневосточный федеральный округ); рост отпускной стоимости инертных материалов, превышающий рост издержек производителей. Кроме того, на повышение цен, по мнению экспертов, влияет рост тарифов на грузовые

перевозки железнодорожным транспортом, вызванный в том числе реформой грузовых железнодорожных перевозок, и рост тарифов на энергоносители. По словам Виктора Басаргина, по итогам совещания Минрегион намерен подготовить в ФАС России запрос о необходимости проведения проверки ценовой политики регионального сегмента инертных стройматериалов, а в адрес Минтранса России – запрос об организации транспортной логистики грузовых железнодорожных перевозок, а также о необходимости ограничения темпов роста тарифов железнодорожных операторов грузов.

Экономию на эксплуатации закладывают в проект

Алена Филипова / Услуги в области фасилити-менеджмент-консалтинга (FM-консалтинга) появились в России сравнительно недавно. Эксперты считают, что говорить о сложившемся рынке этих услуг пока преждевременно, но в перспективе они будут востребованы, так как позволяют получить реальную экономию на этапе эксплуатации здания. ➔

Задача FM-консалтинга – провести оптимизацию затрат на эксплуатацию будущего объекта недвижимости еще на этапе проектирования. Таким образом, можно более эффективно использовать площади объекта и к тому же сократить затраты на эксплуатацию и, в частности, электроэнергию.

«Отдельные услуги, которые входят в FM-консалтинг, были востребованы всегда. Компаний, которые занимаются консалтингом на этапе проектирования, довольно много, в том числе они затрагивают и вопросы FM-консалтинга. Поэтому сказать, что FM-консалтинг появился недавно, неправильно. Однако только в последнее время в связи с потребностями девелоперов эта услуга сформировалась именно как FM-консалтинг», – поясняет Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust.

«Такую услугу, как правило, предоставляют компании, занимающиеся управлением и эксплуатацией, – «карманные», которые успешно осуществили свой проект. Нельзя сказать, что на данный момент услуга очень востребована, поскольку кризис внес свои коррективы и собственники

Фото: Владимир Телес



Если прорабатывать концепцию эксплуатации здания еще во время проектирования, а не спустя год после строительства, то затраты на эксплуатацию, включая затраты на энергоносители и персонал, можно оптимизировать

экономят на всем, и в первую очередь на том, что кажется необязательным», – говорит Евгения Скачкова, директор департамента управления и эксплуатации недвижимости компании Maris/CBRE.

В чем соль

Усложнение объектов с точки зрения инженерной начинки, как правило, влечет за собой увеличение себестоимости строительства. Еще большие вложения требуются при попытке доработать уже функционирующий объект.

FM-консалтинг на этапе проектирования, по словам Сергея Однолеткова, позволяет девелоперу избежать ошибок, которые проявляются на завершающей стадии строительства и в процессе эксплуатации.

«Предотвращение ошибок позволяет сократить сроки строительства, что, безусловно, экономически выгодно. Кроме того, если прорабатывать концепцию эксплуатации здания еще во время проектирования, а не спустя год после строительства, то затраты на эксплуатацию, включая за-

траты на энергоносители и персонал, можно оптимизировать. Год от года растет разнообразие инженерных и электронных систем для оснащения объектов недвижимости, при этом каждая система обладает своими недостатками и преимуществами. Без специалиста нельзя ответить, какую инженерную начинку лучше выбрать в том или ином случае. Цена ошибки в этой ситуации высока и измеряется тысячами долларов. К сожалению, на этапе проектирования и строительства об эксплуатации объекта девелопер задумывается нечасто», – рассказывает господин Однолетков.

При разработке проекта конгрессно-выставочного центра ЗАО «Экспофорум» пользовались услугами различных консультантов. «Проект состоит из разных функциональных элементов, и по каждому из них мы привлекали отечественных и зарубежных экспертов. Их задачей было не столько экономить, сколько оптимизировать технологические процессы, сделать конгрессно-выставочный центр удобным с точки зрения будущей эксплуатации. Если ширина погрузо-разгрузочной зоны недостаточна для разво-

рота крупногабаритной техники, то это не вопрос дополнительных затрат, а вопрос будущего успеха выставочного центра», – рассуждает Ольга Шестакова, директор по маркетингу ЗАО «Экспофорум».

По оценкам экспертов, стоимость услуги зависит от объема выполняемых работ, но в результате экономический эффект оправдывает все сделанные вложения.

«Стоимость FM-консалтинга как комплексной услуги составляет 1-2% от стоимости проектных работ, но общей конкретной цифры не существует, так как она зависит от того, на какой стадии подключается к проекту консалтер, а также от поставленных перед ним девелопером-заказчиком задач», – говорит Сергей Однолетков.

«В процентном соотношении это настолько минимальные затраты, что их невозможно сравнить со стоимостью работ, например, проектировщиков», – соглашается с коллегой госпожа Скачкова.

FM-консалтинг в перспективе

Отечественный рынок консалтинга выходит из кризиса и планомерно развивается. Растет спрос и количество предоставляемых услуг.

«На Западе FM-консалтинг пользуется большей популярностью, чем у нас. Массового характера эта услуга не носит. Зачастую девелопер строит объект на продажу и не считает его последующую эксплуатацию своей головной болью. Эта точка зрения особенно распространена у российских девелоперов. Услуга FM-консалтинга становится все более актуальной, и спрос на нее только зарождается. Конечно, она получит свое развитие в России, в первую очередь в сфере коммерческой недвижимости, но о ее массовом применении пока говорить рано», – считает Сергей Однолетков.

«Хотелось бы думать, что со временем эта услуга будет востребована больше, как инструмент, позволяющий получить конкурентное преимущество», – надеется Евгения Скачкова.

По прогнозам экспертов, спрос на услугу FM-консалтинга на этапе проектирования будет особенно заметен со стороны компаний, которые не являются профессиональными девелоперами или управляющими, а также со стороны компаний, которые строят объекты для себя и планируют самостоятельно их эксплуатировать. Также со временем спрос возрастет и из-за постоянно растущих энерготарифов.

цифра

1-2%

от стоимости проектных работ составляет стоимость FM-консалтинга как комплексной услуги

Комитет по строительству сообщает о прекращении приема заявлений на разработку документации для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства и реконструкции в отношении следующих территорий:

Адрес	Номер и дата публикации в газете «Строительный Еженедельник»
территория, ограниченная ул. Кораблестроителей, Мичманской ул., Морской наб., внутриквартальным проездом вдоль реки Смоленки	39 (431) от 06.09.2010
пос. Комарово, территория, ограниченная линией высоковольтных электропередач, границей функциональной зоны Р2, Пограничной ул., ул. Юрия Гагарина, ул. Танкистов, ул. Васильева, Цветочной ул., 4-й Дачной ул., ул. Островского, 3-й Дачной ул., 2-й Дачной ул.	11 (403) от 29.03.2010
территория, ограниченная берегом Нижнего Большого Суздальского озера, рекой Старожиловкой, Выборгским шоссе, Петровской ул., границей функциональной зоны Р2	6 (398) от 22.02.2010
территория квартала 51 района СПЧ, ограниченного Яхтенной ул., Камышовой ул., Елагинским проездом, Богатырским пр.	16 (307) от 28.04.2008
территория, ограниченная административной границей Санкт-Петербурга, границами функциональных зон Д1, П1, железной дорогой, границами функциональной зоны Р2, границей территории объекта культурного наследия парка «Дворцово-парковый ансамбль Верхнего парка и Нижнего сада» в г. Ломоносове	47 (288) от 03.12.2007

мнение



Ольга Шестакова,
директор по маркетингу ЗАО «Экспофорум»:

➔ – Предпосылок для увеличения спроса, на мой взгляд, нет. Для успеха проекта гораздо важнее «попасть в яблоčko» с предлагаемым продуктом, чем заработать на ожидаемом снижении эксплуатационных расходов. Порядок экономической выгоды совершенной иной. С другой стороны, всегда будет актуален вопрос снижения эксплуатационных расходов уже построенных объектов. Здесь всегда будет иметься фронт работ для специалистов по FM-консалтингу.

Организатор:



Ассоциация Банков Северо-Запада

При поддержке:



Комитет финансов Санкт-Петербурга

29-30 октября 2011 года

Место проведения - ТЦ МЕГА Парнас

ФИНАНСОВАЯ ЯРМАРКА ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

с 11.00 до 19.00

СЕМИНАРЫ ПО ПОВЫШЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

с 13.00 до 17.00

Стратегический партнер проекта:



Генеральный спонсор проекта:



Партнер проекта:



все мероприятия проходят в рамках регионального проекта «III БАНКОВСКАЯ НЕДЕЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА»

Организационный комитет:

Ассоциация Банков Северо-Запада, www.nwab.ru
Тел.: (812) 438-17-30, 438-17-32, education@nwab.ru

Реклама

Управленцы обсудили насущное

Татьяна Елекова / На прошлой неделе при поддержке правительства Санкт-Петербурга, Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью (НОСО УН), СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», ведущих объединений управляющих компаний города прошел первый Съезд управляющих компаний, собравший порядка 150 делегатов со всей России. ➔



До сих пор остается открытым вопрос правового статуса управляющих компаний. Участники съезда постановили в течение следующего года решить эту законодательную проблему, а также ряд других

Основными темами съезда стали вопросы катастрофического технического состояния объектов жилищного фонда, нехватка финансовых средств и контроль за их использованием, нерациональное использование энергетических ресурсов, а также недостаток управления многоквартирными домами.

Тарифы вырастут, но не скоро

В своем вступительном слове председатель Совета НП «Объединение управляющих компаний», депутат Законодательного собрания Петербурга Алексей Белоусов отметил важное значение этого мероприятия в целом для жилищной отрасли. По его мнению, сообщество профессионалов жилищно-коммунального хозяйства должно открыто обсуждать наболевшие проблемы, совместно вырабатывать решения и налаживать крепкие деловые связи. «То, чего нам не хватало, – это subsidiарной ответственности», – поддержал господина Белоусова директор Института развития городов и городского хозяйства Александр Олтяну. Представитель Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью Михаил Дамешек также считает, что разобщенность участников жилищного рынка никому на пользу не идет. «Факт остается фактом: эффективность работы каждой саморегулируемой организации в отдельности очень низкая. Необходимо обозначить единые системные задачи, скоординировать деятельность таких организаций», – заявил эксперт.

Заместитель председателя Комитета по тарифам Санкт-Петербурга Ирина Бугославская выступила с докладом на тему «Тарифное регулирование в сфере жилищных и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге». Ирина Бугославская сообщила, что

Министерству регионального развития РФ в срок от трех до шести месяцев поручено разработать новые Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах. По ее словам, проект правил уже готов, и уже сейчас с ним, а также с формами новых платежных документов можно ознакомиться на сайте Министерства регионального развития РФ. «Ежегодного январского повышения тарифов на услуги ЖКХ в 2012 году не будет, – добавила Ирина Бугославская. – Хотя тарифы вырастут, но только с 1 июля. Оплата газа увеличится на 15%, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, а также электроснабжение – на 6%. Следующее повышение цен будет, как обычно, в сентябре».

Глава Комитета по тарифам также рассказала, что Минрегиону поручено внести изменения в Правила установления и определения нормативов потребления

Управляющие компании, которые вопреки закону не раскроют информацию о своей деятельности, будут подвергнуты штрафу в размере 250 тыс. рублей

коммунальных услуг. «Основные изменения коснутся методологии установления нормативов потребления коммунальных услуг в части выделения нормативов на общедомовые нужды в качестве самостоятельных величин и изменения принципа установления нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению исходя из периода фактического предоставления услуги», – пояснила госпожа Бугославская. Таким образом, теперь горожане

будут платить за отопление не ежемесячно равными платежами в течение всего года, а только в осенне-зимний период. Предположительно, изменения в Правила установления и определения нормативов будут внесены уже в 2012 году.

В начале следующего года Минрегион также должен подготовить соответствующие документы, которые, возможно, заставят наконец работать поправки в Жилищный кодекс, вступившие в силу в июне этого года. По мнению начальника Управления по работе с УК, ЖСК и ТСЖ Жилищного комитета Санкт-Петербурга Дениса Шабурова, основной причиной, из-за которой пробуксовывают изменения в ЖК, является отсутствие подзаконных актов. «Управляющие компании, которые вопреки закону не раскроют информацию о своей деятельности, будут подвергнуты штрафу в размере 250 тыс. рублей», – заявил Шабуров. По его словам, следить за соблюдением законности будет специальная

структура, созданная на базе государственной жилищной инспекции.

Мера суровая, однако, по мнению Александра Олтяну, контроль со стороны государственных органов необходим. «Только в этом случае та глубокая дыра, в которой сейчас находится ЖКХ, может быть затянута, – считает глава института развития городов и городского хозяйства. – Реформа ЖКХ так давно началась, что ее уже смешно так называть. Власти должны курировать

не только вопросы тарифного ценообразования, но и предложить стандарты управления и предоставления жилищных услуг».

Стандарты должны быть едины

Необходимы также и единые стандарты качества, убежден директор службы сервиса ЗАО «Строительный трест» Михаил Замула. «Их отсутствие очень сдерживает развитие рынка, – считает он. – Однако стандарты прочно входят в нашу жизнь, о чем, в частности, свидетельствуют и последние изменения в статью 165 ЖК о стандартах деятельности по управлению многоквартирными домами». Эксперт рассказал, что стандарты, которые сегодня используют управляющие компании, чаще всего представляют собой универсальный инструмент, соединяющий требования ГОСТа, СНиПов, методические указания и технические требования к нормам эксплуатации недвижимости. «Безусловно, такой регламент необходим для использования как руководителям, так и техническим специалистам, занимающимся эксплуатацией объектов недвижимости, – уверен господин Замула. – Однако те вопросы, которые ставит «Строительный трест» перед управляющими компаниями на своих объектах, в первую очередь затрагивают принципы клиентского сервиса, поскольку результат их работ – это комфортные и безопасные условия проживания жильцов».

Директор службы сервиса ЗАО «Строительный трест» напомнил, что сейчас многие застройщики уже отходят от практики создания собственных управляющих компаний, привлекая к работе опытные и положительно зарекомендовавшие себя на рынке организации. «ЗАО «Строительный трест» в этом смысле не исключение. Мы приняли решение выбирать УК на конкурсной основе и приглашать их на строящийся объект задолго до ввода дома в эксплуатацию. Преимущества такого решения очевидны. Многие вопросы решаются по советуанию УК еще до того, как покупатели приобрели свои квартиры», – сказал он. Алексей Белоусов поддержал коллегу. «Управлением многоквартирными домами должны заниматься исключительно профессионалы», – считает председатель Совета НП «Объединение управляющих компаний».

По окончании мероприятия участники съезда постановили в течение 2011-2012 годов решить ряд законодательных проблем. Так, до сих пор остается открытым вопрос правового статуса управляющих компаний. Кроме того, нет единой системы подготовки профессиональных кадров. Необходимо также создать систему мониторинга технического состояния объектов жилищного фонда, обеспечить прозрачность деятельности УК, ускорить процедуру составления электронных паспортов для многоквартирных домов. Помимо этого, участники съезда постановили, что следует более активно внедрять единые стандарты предоставления услуг ЖКХ – это поможет управляющим компаниям стать более конкурентоспособными, станет меньше фирм-однодневок. Также было решено более активно взаимодействовать с органами власти. «Мы должны постоянно находиться в контакте с органами власти, с Жилищным комитетом, потому что если мы не консолидируем усилия, то будем топтаться на месте еще очень долго», – заключил Алексей Белоусов.

Алексей Фурсин: «На развитие жилищного строительства в регионе мы смотрим глазами городских властей»

Алена Филипова / В условиях дефицита привлекательных для освоения девелоперами территорий в 2008 году на рынке недвижимости России появился новый механизм вовлечения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, – Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС). ➔

О ближайших перспективных планах работы фонда на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области и СЗФО нам рассказал Алексей Фурсин, заместитель генерального директора Фонда РЖС.

– Какие земельные участки в Петербурге и Ленобласти, а также в СЗФО готовятся для продажи в ближайшее время?

– Санкт-Петербург и Ленобласть являются для фонда приоритетными регионами развития, так как потребность в жилье здесь достаточно высокая, и именно концентрация на жилье экономического класса будет наиболее востребована. В планах Фонда РЖС – реализация двух небольших земельных участков общей площадью порядка 7 га под многоэтажную жилую застройку в Павловске, под иное развитие за-

тельно участок площадью 135 га во Всеволожском районе. Более 200 га мы уже передали застройщику в Пушкине.

Кроме того, на территории СЗФО скоро мы введем крупные участки в Новгороде (порядка 75 га под жилую застройку и размещение заводов промышленных строительных материалов) и в Сыктывкаре (80 га под жилье и 2 участка под ПСМ).

Итого в СЗФО в следующем году Фонд РЖС планирует вовлечь под жилую застройку порядка 1 тыс. га земли, а в этом году эта цифра составит около 750 га.

– Как фонд осуществляет подбор земельных участков?

– В Фонде РЖС разработан специальный механизм подбора земельных участков. На первом этапе мы отбираем перспективные территории, где город плани-

Нельзя просто строить жилье без сопутствующей застройки другого назначения. Необходимо создавать предприятия, деловые центры и рабочие места

планирована продажа участков в Левашово. В Санкт-Петербурге у нас 4 земельных участка под размещение объектов по производству промышленных строительных материалов (ПСМ). На бывших землях СПГАУ в Пушкине мы будем создавать некий производственный кластер, к тому же, возможно, вовлечем дополнительные территории, которые там не используются по назначению. В более дальних планах к концу текущего года и началу 2012-го планируем вывести участки площадью около 75 га под малоэтажную жилую застройку в поселке Белогорка Гатчинского района Ленинградской области. Сейчас проводятся мероприятия по подготовке этих земель, и после перевода их в категорию земель поселений мы займемся проработкой конкретных параметров будущей застройки. Также мы вовлекаем дополни-

рует развитие, затем мы смотрим, куда из этих территорий идет инженерная инфраструктура, чтобы не строить ее заново, а пойти в том направлении, где городом уже запланировано развитие необходимой инженерной инфраструктуры. Таким образом, в течение 6-9 месяцев с начала вовлечения участок уже попадает на аукцион. К тому же инициаторами вовлечения земельных участков могут выступать и сами девелоперы. Они всегда могут обратиться в фонд, и если интересные земли находятся в федеральном ведомстве, то мы можем способствовать их развитию.

– При подготовке земельных участков к продаже оцениваете ли вы их перспективность с точки зрения интереса девелоперов и учитываете ли на-



Алексей Фурсин: «Санкт-Петербург и Ленобласть являются для фонда приоритетными регионами развития»

туру, собственно строительство и то, как эти значения повлияют на стоимость квадратного метра.

Оценку участков производят независимые эксперты, отобранные на конкурсе, и работники СРУ. Результаты такого двойного контроля являются основой для проведения аукционов.

– Не вызовет ли такой подбор перегрузки в частности в Пушкине?

– Мы будем смотреть на этот процесс глазами города. Если он скажет, что на этой территории пока достаточно жилья и нагрузка на инженерные и транспортные коммуникации обостряется, то мы двинемся в другом направлении и будем совместно с городом подбирать другие участки. Специально для таких целей в Петербурге нами создана рабочая группа, которую со стороны города возглавляет Роман Филимонов, и мы совместно решаем, где развивать жилищное строительство. Нужно также иметь в виду, что нельзя просто строить жилье без сопутствующей застройки другого назначения. Необходимо создавать предприятия, деловые центры и рабочие места там, чтобы люди нашли точки применения своего труда, и тогда из Пушкина все не поедут на работу в Санкт-Петербург. В рамках процесса по подбору участков мы пытаемся вписывать такие элементы, как наличие рядом железной дороги. Особенно этот параметр важен при строительстве жилья экономического класса. Если житель Пушкина или Павловска будет иметь доступ к железной дороге, то он не загрузит транспортные пути автомобильных дорог.

грузку на транспортную и социальную инфраструктуру?

– Мы сторонники комплексного развития территорий, и поэтому если, к примеру, на территории Пушкина в огромном массиве развивается жилая и иная застройка, то она сама по себе уже потянет необходимость строительства инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры.

Определение всех этих параметров является элементом предпродажной подготовки земельных участков. По всем этим критериям мы оцениваем территорию еще до того, как она попадет к нам. Важно знать, насколько жилье, построенное на этом месте, будет востребовано конечным потребителем. Все экономические риски также учитываются: определяются затраты на инженерную и транспортную инфраструктуру.

цифра

1 тыс.

га планирует вовлечь под жилую застройку Фонд РЖС в следующем году

MARKET LEADER

Компания **MARKET LEADER**

Комплексные решения в сфере аутсорсинга продаж.

Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 50, корпус 12, офис 3
Тел. (812) 448-49-23; e-mail: info@marketleaders.ru

www.marketleaders.ru

КОНКУРС **ДОВЕРИЕ** потребителя РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

20 МАЯ - 3 ДЕКАБРЯ

ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ, КТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!

STROYPROBLEMA.RU

НОМИНАЦИИ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО | ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Спонсоры: SetiCity, Pioneer, BSN.ru, и др.

Пулково отрывается от земли

Аня Батаева / ООО «Воздушные ворота Северной столицы» к концу октября намерено завершить земельные работы по строительству нового терминала аэровокзального комплекса в Пулково. ➔

До конца 2011 года ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (выступает инвестором реконструкции аэропорта и управляет аэровокзальным комплексом) вложит 15,7 млн EUR в модернизацию действующей инфраструктуры аэропорта.

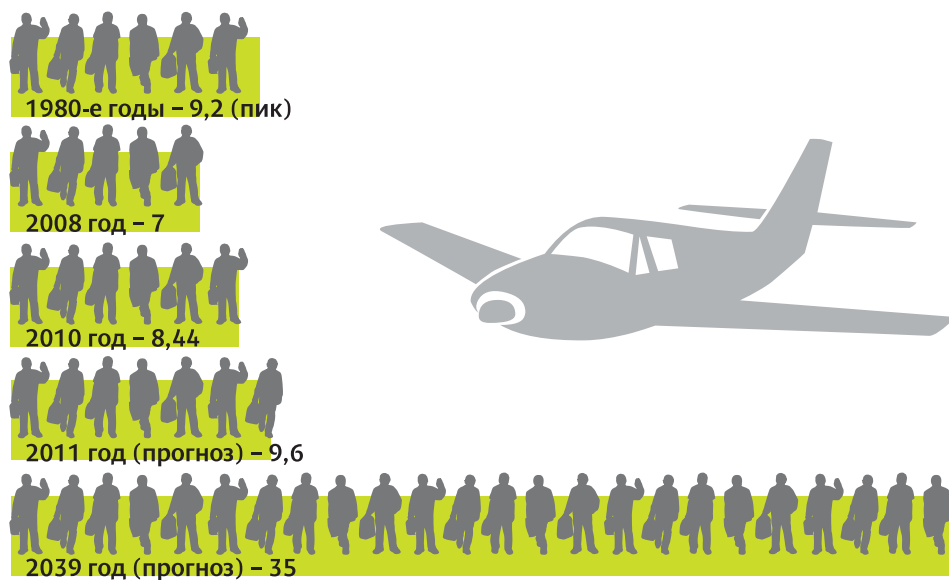
Сейчас работы на строительной площадке Пулково ведутся на первом и минус первом уровнях. Установлено около 200 колонн. К концу октября планируется перейти к возведению перекрытий. Как сообщил гендиректор ООО «Воздушные ворота» Сергей Эдмин, работы ведутся в соответствии с графиком. Идет строительство стоянок и эстакад, разрабатывается план расширения перрона и рулежной дорожки. Завершается проектирование энергоцентра и других инженерных коммуникаций.

Новый современный терминал площадью 130 тыс. кв. м вырастет справа от Пулково-1. Он будет соединен теплым переходом с гостиницей на 200 номеров. Гостиница будет построена к 2013 году. Ее общая площадь составит 10 тыс. кв. м.

После открытия нового терминала, с которого будут осуществляться внутренние и внешние рейсы, с января 2014 года начнется полная реконструкция Пулково-1 и Пулково-2. Снос зданий не предвидится, так как они являются архитектурными памятниками. Как сообщили в пресс-службе аэропорта, вопрос об их использовании остается открытым.

О сегодняшнем состоянии аэропорта Сергей Эдмин отметил: «Сейчас терминал Пулково-1 перегружен. Условия обслужи-

Пассажиропоток аэропорта Пулково (млн человек в год)



вания не соответствуют современным требованиям пассажиров. Новый терминал мы строим без копейки бюджетных средств. Мы должны заработать эти деньги, чтобы вложить их в стройку. Для этого есть два пути: либо поднимать тарифы, но тарифы выше подниматься не будут, либо развивать неавиационную коммерцию. Будем зарабатывать так, чтобы комфорт не ухудшался».

Справиться с обеспечением комфорта будет все труднее, поскольку в этом году,

по планам руководства компании, пассажиропоток превысит все советские пики и составит 9,6 млн пассажиров против 9,2 млн советского максимума. Пока резерв мощностей в соотношении с пассажиропотоком составляет 13%.

Вопрос транспортировки пассажиров в аэропорт находится в стадии решения. Ранее в городе было заявлено два проекта: легкорельсовый трамвай, предполагающий доставку пассажиров с Московско-

го вокзала в Пулково, и «Аэроэкспресс» – с Балтийского вокзала. Однако с приходом нового губернатора проект легкорельсового трамвая лег под сукно. Для реализации второго проекта планируется использовать инфраструктуру Балтийского направления Октябрьской железной дороги. В рамках проекта инвесторы осуществят строительство недостающего участка пути, виадука в районе КАД и здания вокзала. Предполагается, что «Аэроэкспресс» позволит доехать от Пулково до Балтийского вокзала за 15 минут.

Сергей Эдмин так прокомментировал транспортные проекты: «Мы заинтересованы, чтобы аэропорт был связан максимальным количеством путей с городом. Будем продолжать насыщать рынок различными видами транспорта. Мы уже запустили такси под нашим брендом, а также новые микроавтобусы по новым маршрутам. С рельсовым транспортом все обстоит сложнее, но на генплане площадь под рельсовый транспорт запланирована».

цифра

1,2 млрд

EUR – общая стоимость реконструкции аэропорта Пулково

УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России



Победитель конкурса по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ

ПРЯМЫЕ ПОСТАВКИ ОТДЕЛОЧНОГО КАМНЯ (мрамор, гранит, песчаник и другие) с карьеров Италии, Индии, Греции, Карелии, на эксклюзивных условиях.

РАБОТЫ ПО УКЛАДКЕ И ОБЛИЦОВКЕ

Свидетельство о допуске № 017.04-2009-7810173036

192007, Санкт-Петербург, ул. Расстанная, д. 17, т. 766-22-62, e-mail: info@uptkstr.spb.ru



- отдел стройматериалов: 766-14-29, 767-08-04, 766-58-94
- отдел металлов: 767-06-19, 767-10-82, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32, 767-10-82

www.uptk.ru

Инвесторы застроят парки

Александр Пирожков / Псковская область планирует привлечь более 40 млрд рублей инвестиций в индустриальные парки «Моглино» и «Ступниково». Как ожидается, инвесторы построят на эти деньги высокотехнологичные производства на площади 345 га. ➔

Первый проект предусматривает развитие территории площадью 215 га в деревне Моглино в 7 км от Пскова, на федеральной автотрассе Москва – Рига. Парк «Ступниково» займет 130 га непосредственно в Пскове. По предварительным оценкам областного правительства, объем инвестиций, который может быть привлечен в «Ступниково», превысит 17 млрд рублей, в «Моглино» – 25 млрд рублей. Парки ориентированы на размещение промышленных производств в сфере машиностроения, электроники, электротехники, фармацевтики и медицинского оборудования, а также на создание логистических центров.

Международный партнер

Строительством парков и последующим управлением ими займется сингапурская государственная компания JURONG Consultants. Соглашение с ней псковские власти подписали еще летом текущего года.

Как рассказал на встрече с журналистами в Изборске (Псковская область) губернатор области Андрей Турчак, управляющая компания JURONG Consultants также обещала привлечь в «Моглино» двух-трех якорных резидентов. Для этого в ближайшие месяцы будут проведены четыре роудшоу в Китае, Сингапуре, Европе и в России.



Кроме маркетинговых мероприятий Псковская область намерена привлечь инвесторов в свои индустриальные парки и за счет налоговых послаблений, в том числе федерального уровня. По словам **председателя государственного Комитета Псковской области по туризму, инвестициям и пространственному развитию Натальи Труновой**, в Министерство экономического развития РФ уже подана заявка на присвоение парку «Моглино» статуса особой экономической зоны (ОЭЗ) промышленно-производственного типа. Андрей Турчак полагает, что такой статус парк может получить уже до конца 2011 года. «Если у «Моглино» не будет статуса особой экономической зоны, это будет локальный псковский проект», – подчеркивает он.

О том, что статус ОЭЗ помогает привлечь инвесторов, свидетельствует опыт созданной несколько лет назад особой экономической зоны «Санкт-Петербург». Она расположена на двух площадках: на территории «Нойдорф» (пос. Стрельна) и на территории севернее лесопарка Ново-Орловский в Приморском районе. Общая площадь двух площадок составляет 130 га. На территории ОЭЗ «Санкт-Петербург»



Андрей Турчак, губернатор Псковской области: «Если у «Моглино» не будет статуса особой экономической зоны, это будет локальный псковский проект»

зарегистрированы в качестве резидентов уже более 30 компаний. Пул резидентов ОЭЗ представлен следующими отраслями: фармацевтика и медицинские разработки, ИТ и телекоммуникации, энергоэффективность, приборостроение.

Бюджетные вливания

Как рассказала Наталья Трунова, вложения в инфраструктуру парка «Моглино» планируются в сумме более 3 млрд рублей, они должны быть сделаны в течение 2012-2014 годов. Это будут средства не только федерального бюджета и бюджета Псковской области, но и инфраструктурных организаций, таких как «Псковэнерго» и «Газпром межрегионгаз Псков». «Энергетики вкладывают в инфраструктуру «Моглино» порядка 500 млн рублей. Для них это тоже достаточно интересно, поскольку они приобретают новых потребителей», – объяснила Наталья Трунова. Вложения в инфраструктуру второго парка, «Ступниково», будет примерно в 2 раза меньше – 1,5 млрд рублей.

Основная отдача от индустриальных парков в виде бюджетных поступлений ожидается с 2018 года. Объем промышленного производства в парке «Моглино», как ожидается, составит к 2020 году порядка 40 млрд рублей. В Ступниково – 25-27 млрд.

Кроме вложений в инфраструктуру Псковская область ради привлечения инвесторов готова поступиться налоговыми доходами бюджета

Среди будущих резидентов «Моглино» Андрей Турчак назвал только датскую компанию по производству оборудования для котельных Vrix & Kamr. Она инвестирует в строительство своего предприятия 1 млрд рублей. Всего же, по словам Натальи Труновой, есть предварительные договоренности об инвестициях на сумму около 4 млрд рублей.

Кроме вложений в инфраструктуру Псковская область ради привлечения инвесторов готова поступиться налоговыми

доходами бюджета в первые годы после прихода резидентов в индустриальные парки. По словам Натальи Труновой, в области действует закон о налоговых льготах для инвесторов, согласно которому для компаний, инвестирующих в экономику области более 2 млн рублей, снижается налог на прибыль до 13,5 с 18%. Налог на имущество снижается с 0,2 до 0,01%. Эти льготы действуют в течение 5 лет и охватывают все имущество и всю прибыль организаций при условии, что сумма льгот за 5 лет не превысит 50% от объема инвестиций. Всем инвесторам предоставляются гарантии сохранения налогового режима. Подобными льготами сейчас пользуются 12 проектов.

Компаниям, инвестирующим в производство на территории Псковской области не менее 1 млн рублей, предоставляется право в течение 5 лет уменьшать платежи по налогу на имущество, поставленное на баланс. Этой льготой пользуются порядка 25 проектов.

Законом также предусмотрено сопровождение стратегических инвестиционных проектов, предполагающих вложение инвестиций в объеме 100 млн рублей. В ходе сопровождения администрация Псковской области помогает инвестору, с которым заключает соответствующее соглашение, в получении разрешений и согласований

в органах государственной власти и органах местного самоуправления, расположенных на территории области. На сопровождении, по словам госпожи Труновой, находятся сейчас порядка 20 проектов.

Первым инвестором, который воспользовался процедурой сопровождения, стал австрийский концерн Tann-Parier, дочернее предприятие австрийского холдинга Tgieenberg, который является глобальным игроком в области разработки, производства и дистрибуции бумаги для фильтров

сигарет для табачной промышленности. Фабрика по выпуску полиграфической продукции «Танн Невский» в Пскове заняла площадь приблизительно в 8 тыс. кв. м. Планируемый объем инвестиций в нее составит 900 млн рублей в течение 3 лет.

Жизнь вне парков

Налоговые льготы и прочие меры псковских властей привлекают инвесторов не только в индустриальные парки, где инфраструктура создается за счет бюджета. Так, индустриальный парк в поселке Дедовичи площадью 200 га, по словам Натальи Труновой, возводится целиком на средства частных инвесторов.

Вкладываются инвесторы и в проекты, далекие от машиностроения и электроники. Например, датская компания Idavang начала строительство в Псковской области свиноводческого комплекса на 100 тыс. голов стоимостью 1,6 млрд рублей. Как рассказал Андрей Турчак, на деньги датских инвесторов в разных районах области строятся также два предприятия молочного животноводства на 1200 коров каждое.

А в Невельском районе Псковской области недавно состоялось открытие первой очереди крупнейшего на Северо-Западе свиноводческого комплекса на 480 тыс. голов свиней. В строительство инвестировал 2 млрд рублей Великолукский мясокомбинат. Общая сумма инвестиций в этот свинокомплекс, как ожидается, должна составить 14 млрд рублей.

справка



Инвесторы российских особых экономических зон освобождаются от налога на землю, имущество и транспорт сроком на 5 лет и более. Возможно снижение для них налога на прибыль. Для резидентов инновационных экономических зон предусмотрено сокращение ставки единого социального налога. Также все инвесторы ОЭЗ имеют правовые гарантии, которые защищают их от возможных неблагоприятных изменений в налоговом законодательстве.

Кроме того, на территориях особых экономических зон действует режим свободной таможенной зоны. Это значит, что иностранные товары размещаются и используются в ОЭЗ без уплаты таможенных пошлин и налога на добавленную стоимость. И наконец, в особых экономических зонах формируется режим дружественного администрирования, включающий предоставление услуг в режиме одного окна. В работе системы одного окна задействованы федеральные и региональные органы исполнительной власти, оказывающие наиболее востребованные инвесторам ОЭЗ услуги.

В Российской Федерации действуют 24 особые экономические зоны четырех типов: промышленные, инновационные, туристические и портово-логистические.

Источник: ОАО «Особые экономические зоны»

На аукцион выставлен дом в центре города

Никита Кулаков / Фонд имущества назначил на 9 ноября торги по продаже здания с земельным участком недалеко от Владимирского собора. Эксперты говорят, что лот, оцененный в 30 млн рублей, может подорожать в несколько раз. ➔

Фото: Владимир Тигес



Фонд имущества Петербурга готовит к торгам лот, состоящий из здания площадью 1,55 тыс. кв. м и земельного участка площадью 0,1 га в Центральном районе города. Аварийный расселенный дом находится в Дмитровском пер., 15а, недалеко от Владимирского собора. Его можно реконструировать под жилье или бизнес-центр. Стартовая цена лота – 30 млн рублей. Эксперты АРИН считают, что она низкая и в ходе торгов может вырасти в 5-7 раз. С коллегами

согласны эксперты Astera. По их подсчетам, реконструкция здания потребует инвестиций в объеме 7-10 млн USD. В результате в здании можно будет разместить бизнес-центр класса В+ или клубное жилье класса люкс. Средняя цена на элитные квартиры в

дью всего 201 кв. м с участком 281 кв. м на Суворовском пр., 40в, с двойным превышением стартовой цены – за 5,2 млн рублей», – сообщила руководитель пресс-службы фонда Алина Куберская.

Здания в историческом центре очень при-

Аварийный расселенный дом находится в Дмитровском пер., 15а, недалеко от Владимирского собора. Его можно реконструировать под жилье или бизнес-центр

Центральном районе города сейчас составляет 150-160 тыс. рублей за 1 кв. м.

В пресс-службе Фонда имущества уточнили, что это первые подобные торги за последние два года. «Мы очень редко продаем здания с землей в центре города. За всю историю фонда таких аукционов было всего два: в 2007 году за 1,12 млрд рублей (при стартовой цене 420 млн рублей) мы продали компании «Строймонтаж» дом площадью 6 тыс. кв. м с участком земли 0,14 га на наб. Робеспьера, 32а; а в 2009 году физическое лицо купило здание площа-

влекательны для инвесторов. Но работа с ними сопряжена с большими рисками. «Приходится, например, бороться с градозащитниками, которые на предвыборной волне готовы похоронить любой проект», – говорят в фонде. «Строительство в центре чревато кабинетной беготней, к тому же оно значительно дороже из-за разных ограничений», – добавляет директор по маркетингу компании KVS Наталья Агрэ.

При этом опрошенные девелоперы уверяют, что свободной земли в центре города практически не осталось. А недавно озву-

ченный курс нового губернатора на запрет нового строительства в историческом центре ставит под вопрос не только новые, но и уже реализуемые проекты.

«Остается только реконструкция и расселение ветхого фонда, к которому можно отнести практически все дома в центре. При этом старый фонд находится в ветхом состоянии, требующем ремонта, а многие дома – и капитального ремонта кровли и фасада», – уверена директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко. Сегодня в серьезном капремонте нуждаются еще 4706 жилых домов в историческом центре. Это более 40% строений общей площадью более 7 млн кв. м.

«Центр города – уникальная историческая среда, и нарушать ее город не готов», – заявил глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко. По его мнению, перспективней новой застройки комплексная реновация исторических кварталов с сохранением фасадной линии и изменением внутриквартальных пространств, которые зачастую ценности не представляют. «За их счет можно создавать благоустроенные, игровые и зеленые зоны, решать вопрос парковочных мест», – считает он. Логично, по мнению главы комитета, развивать в центре туристическую и жилую функции, избегая при этом развития функции деловой. «Она способна увеличивать миграцию транспортных потоков в центр города из спальных районов. Административную, деловую функцию лучше выносить за пределы центра», – заключил Вячеслав Семененко.

цифра

1,55

тыс. кв. м –
площадь здания
в Дмитровском
переулке

Продолжаем публикацию Отраслевого тарифного соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга на 2011-2014 годы, начало в №38 (483) от 03.10.2011 года.

2.4.2. Совместно с Территориальной организацией профсоюза формируют Отраслевую политику в сфере оплаты труда, занятости, условий и охраны труда.

2.4.3. Являются участниками коллективных переговоров по разработке, заключению и изменению Отраслевого тарифного соглашения с Территориальной организацией профсоюза от имени своих членов организаций работодателей.

2.4.4. Осуществляет контроль за соблюдением работодателями в строительстве и осуществляющими производство строительных материалов – членами организаций работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга – требований настоящего Соглашения. В этих целях организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга ежегодно не позднее 10 декабря рассылает указанным лицам по электронной почте соответствующие запросы и не позднее 10 февраля следующего года обобщает полученную информацию.

2.4.5. Не реже одного раза в год заслушивают отчеты представителей работодателей – членов организаций работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга о соблюдении ими требований настоящего Соглашения.

2.4.6. Предоставляют профсоюзной стороне информацию по социально-трудовым вопросам, необходимую для ведения переговоров в целях подготовки, заключения и изменения соглашений, контроля за их выполнением. Доводят до Территориальной организации профсоюза имеющуюся у них информацию о возникших трудовых спорах (конфликтах), массовых сокращениях, забастовках и иных обстоятельствах, имеющих существенное влияние на состояние системы социального партнерства.

2.4.7. Направляют представителей для согласования с Территориальной организацией профсоюза позиции по проектам нормативных правовых актов в сфере трудовых и иных непосредственно связанных с ними отношений, затрагивающих строительство и производство строительных материалов.

2.5. Комитет по строительству:

2.5.1. Осуществляет функции по реализации государственной политики в сфере строительства и промышленности строительных материалов непосредственно и через подведомственные организации, а также при взаимодействии с другими органами исполнительной власти Санкт-Петербурга.

2.5.2. Взаимодействует с Территориальной организацией профсоюза, организациями работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга в рамках системы социального партнерства путем участия в переговорах по заключению и реализации Соглашения.

2.5.3. Принимает участие в разработке отраслевой политики в сфере обеспечения конституционных прав работников на труд, достойную заработную плату, безопасные условия труда, обеспечение жильем, организацию отдыха, соблюдение льгот и гарантий.

2.5.4. Принимает участие в разработке концепции эффективной отраслевой политики, направленной на повышение конкурентоспособности строителей Санкт-Петербурга на рынке труда.

2.5.5. При осуществлении функции государственного заказчика федеральных и региональных целевых, научно-технических и инновационных программ участвует в ценовой политике в части определения затрат на оплату труда работников с учетом норм, установленных Соглашением.

2.5.6. Содействует обобщению и распространению отечественного и мирового опыта в сфере строительства и производства строительных материалов.

2.5.7. Участвует в реализации программ и планов по повышению квалификации специалистов, занятых в строительном комплексе в части касающейся, а также в подготовке работников строительных профессий.

2.5.8. Обеспечивает контроль за разработкой территориальных нормативов (градостроительных, строительных и др.), необходимых для осуществления строительства объектов на современном уровне, приемке объектов в эксплуатацию, установления взаимодействия участников инвестиционно-строительного комплекса и госорганов.

2.5.9. Способствует укреплению и развитию материально-технической базы и улучшению условий труда в строительном комплексе Санкт-Петербурга, увеличению производства новых строительных материалов и изделий, повышению их качества, внедрению новых технологий, эффективному использованию имеющегося производственного потенциала.

2.5.10. Обеспечивает своевременную и широкую гласность в средствах массовой информации и официальных изданиях о проведении тендеров, конкурсов на производство строительных и ремонтно-строительных работ, подписания договоров подряда.

2.5.11. Оказывает содействие в выполнении настоящего Соглашения.

2.5.12. Обеспечивает участие представителей Территориальной организации профсоюза и работодателей в работе заседаний коллегии, совещаниях межведомственных комиссий, в проведении конкурсов на лучшего работодателя в строительстве и производстве строительных материалов и стройиндустрии, организации и проведении профессионального праздника День строителя, представлении и награждению отраслевыми и государственными наградами и др.

2.6. Стороны пришли к соглашению:

2.6.1. Строить отношения на принципах социального партнерства, применение методов которого позволяет обеспечить выполнение программ строительства в Санкт-Петербурге, конструктивное взаимодействие работодателей и работников для достижения устойчивости и эффективности работы строительного комплекса Санкт-Петербурга.

2.6.2. Принимают на себя обязательства, закрепленные Генеральным Соглашением между общероссийскими объединениями профсоюзов, общероссийскими объединениями работодателей, Правительством Российской Федерации, Федеральным отраслевым соглашением по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации на 2011-2013 годы, Трехсторонним соглашением Санкт-Петербурга на 2011-2013 годы.

2.6.3. Признают необходимость заключения коллективных договоров у всех работодателей в строительстве, промышленности строительных материалов, проектно-строительных институтах, изыскательских, государственных (включая бюджетные) учреждениях, обязуются оказывать им всестороннее содействие в принятии коллективных договоров.

2.6.4. Взаимодействовать по вопросам подготовки и проведения в строительной отрасли Санкт-Петербурга: – конкурса на лучших работодателей в строительстве, проектировании, в производстве строительных материалов и стройиндустрии, эффективно действующих в новых экономических условиях; – конкурса «Строитель года»;

– конкурса профмастерства среди рабочих специальностей; – конкурса на лучший коллективный договор совместно с Комитетом по труду и занятости населения Санкт-Петербурга;

– награждения работников комплекса, особо отличившихся в сфере строительства и в производстве строительных материалов государственными наградами; – профессионального праздника День строителя.

2.6.5. Установить единые сроки заключения коллективных договоров и соглашений: на уровне строительного комплекса Санкт-Петербурга – ноябрь-январь, на уровне работодателя – декабрь-февраль.

2.6.6. По итогам года рассматривать на совместных заседаниях коллегиальных органов сторон ход выполнения соглашения на основе Примерного перечня основных показателей, характеризующих выполнение Соглашения (приложение 1).

2.6.7. Создать с участием Комитета по труду и занятости населения Санкт-Петербурга в первом полугодии 2011 года 3-стороннюю Комиссию по регулированию социально-трудовых отношений в строительном комплексе Санкт-Петербурга.

2.6.8. Затраты работодателей, связанные с удовлетворением экономических, трудовых и социальных гарантий, установленных настоящим соглашением, включаются в договорные цены и сметы на строительство при наличии соответствующего ресурсного обеспечения и в соответствии с действующими положениями по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство, содержащихся в Методических рекомендациях по определению величины накладных расходов в строительстве МДС-81-33.2004.

2.6.9. Стороны договорились довести настоящее Соглашение до сведения работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга и их первичных профсоюзных организаций, а также через средства массовой информации строительного комплекса Санкт-Петербурга размещать Соглашение на официальных сайтах сторон.

III. Оплата и нормирование труда

Стороны договорились:

3.1. Установить с даты подписания в 2011 г. следующие основные размеры оплаты труда работников строительного комплекса Санкт-Петербурга:

3.1.1. Минимальный размер оплаты труда (месячная тарифная ставка рабочего 1 разряда), при работе в нормальных условиях труда и полной отработке месячной нормы рабочего времени и выполнении нормы труда: – для работодателей прибыльных и рентабельно работающих – не ниже 13 605 рублей с учетом сложившихся межотраслевых соотношений (таблица 1);

– для работодателей низкорентабельных, убыточных – не ниже двух величин прожиточного минимума для трудоспособного населения, официально установленного в Санкт-Петербурге, с учетом сложившихся межотраслевых соотношений (таблица 1);

– для работодателей, работающих (выполняющих работы) в других регионах Российской Федерации – не ниже минимального размера оплаты труда (месячная тарифная ставка рабочего 1 разряда), установленных в строительной отрасли региона Российской Федерации, в котором работает (выполняет работу) работодатель, но не менее минимального размера оплаты труда (месячной тарифной ставки рабочего 1 разряда), установленных в соответствии с п.3.1 Федерального отраслевого Соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации на 2011-2013 годы.

3.1.2. Среднемесячная заработная плата: – для работодателей прибыльных и рентабельно работающих должна быть не ниже 5-6 кратной величины прожиточного минимума для трудоспособного населения в Санкт-Петербурге; – для работодателей низкорентабельных и убыточных – 4-5 кратной величины прожиточного минимума для трудоспособного населения в Санкт-Петербурге.

3.1.3. В тех случаях, когда у работодателя отсутствуют финансовые возможности для выполнения настоящего Соглашения, работодатель обязан в месячный срок после получения Соглашения совместно с первичной профсоюзной организацией разработать поэтапный план реализации Соглашения, который должен быть закреплен в коллективном договоре.

Продолжение в следующем номере.

ТЭК избавляется от излишков

Николай Волков / ГУП «ТЭК» делает вторую попытку избавиться от ненужного имущества. Организатором торгов выступает Фонд имущества Петербурга. От продажи 10 объектов, принадлежащих энергетическому предприятию (нежилые здания и инженерные объекты), планируется выручить не менее 150 млн рублей. ➔

Впервые имущество ГУП «ТЭК» было выставлено на торги в 2009 году. Тогда с аукциона было продано здание на ул. Воскова, 13/26. Однако желающих купить оставшуюся недвижимость ГУП не нашлось. Теперь Фонд имущества снизил стартовые цены в среднем на 50%.

На продажу выставлено 10 лотов. 9 из них – это нежилые здания в разных районах города. Десятый лот представляет собой комплекс недостроенных зданий в Павловске, в переулке Мичурина, 21.

Как сообщает Фонд имущества Петербурга, торги пройдут 16 ноября. Как объясняют, ГУП «ТЭК» имущество стало ненужным после того, как энергетики переехали в новый офис на Белоостровской ул.

На продажу выставлены здания в разных районах города. Все они принадлежат на праве хозяйственного ведения ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». Здания предоставляются в собственность, земельные участки –

в аренду. После торгов земельные участки могут быть выкуплены владельцами зданий в собственность.

В соответствии с генпланом Петербурга участки на ул. Савушкина, а также участки на ул. Зои Космодемьянской, на Железноводской ул. и на Лесном пр. находятся в зоне размещения среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов. Соответственно, на этих участках возможно строительство жилья. Под общественно-деловые объекты с включением жилой функции предназначены участки на ул. Комсомола и Воронежской ул. Под производственные и складские объекты предназначен участок на Лесопарковой ул. На участке в Павловске возможно строительство инженерных объектов, включая складские и производственные объекты IV и V классов вредности. Здания на Лесном пр. являются объектами культурного наследия и не подлежат сносу. Все ремонтные и реконструкционные работы по этому объекту следует согласовывать с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников архитектуры и истории (КГИОП). Начальные цены на объекты в настоящее время определены в размере от 460,2 тыс. рублей до 45,076 млн рублей. Самым дорогим лотом на станет здание площадью 1,1 тыс. кв. м на ул. Зои Космодемьянской, 26, лит. Д. Его начальная цена – 45 млн

рублей. Самый дешевый лот – здание площадью 42,8 кв. м на Лесопарковой ул., 28, корп. 2, лит. А. За него просят 460,2 тыс. рублей.

Как говорят участники рынка, сейчас наибольшим спросом пользуются участки, пригодные под строительство жилья. «Сейчас застройщики испытывают громадный дефицит подготовленных земель-

на вторичном рынке становится все меньше», – считает она. С другой стороны, как говорят участники рынка, не факт, что фонду удастся и в этот раз продать все лоты. «Если бы это были полностью упакованные участки – сомнений не было бы. Здесь же пятна придется полностью упаковывать – делать проекты планировок, утверждать их, выкупать землю. Это дли-

Как объясняют, ГУП «ТЭК» имущество стало ненужным после того как, энергетики переехали в новый офис на Белоостровской улице

ных участков. Земли под проекты есть, но над ними надо работать – обеспечивать их инфраструктурой, делать полный комплекс всей необходимой документации», – считает Сергей Ярошенко, генеральный директор компании KVS. С ним согласна и Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. «И в прошлом, и в этом году активный спрос был на земельные участки под жилую функцию. В этом сегменте в течение всего года цены на земельные участки росли. На сегодня спрос остается высоким, однако ликвидное предложение

тельный процесс, который может занять от года до трех лет в зависимости от сложности участка. Сейчас не каждый девелопер решится на такое вложение», – рассуждает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

Имущество ГУПов Фонд имущества сейчас продает регулярно. У инвесторов пользуются спросом объекты, ранее принадлежавшие Горэлектротрансу. Летом этого года, напомним, группа компаний «Эталон» купила объекты на территории первого трамвайного парка на Московском проспекте.

цифра

на 50%

дешевле будет продаваться имущество ГУП «ТЭК», чем во время первой попытки проведения аукциона в 2009 году




АРЕНДА ОБОРУДОВАНИЯ ДЛЯ ЭНЕРГОКОНТРОЛЯ

«Центр Коллективного Пользования» и «Центр Энергоаудита» оказывают разностороннюю поддержку предприятиям города, в том числе и малому бизнесу:

- Проведение энергетических обследований и оформление энергетических паспортов;
- Аренда широчайшего спектра оборудования, имеющегося в распоряжении ЦКП, в том числе:
 - Тепловизоры известнейшей марки Fluke
 - Инфракрасные термометры
 - Температурные логгеры TESTO
 - Ультразвуковые расходомеры Micropics
 - Люксметры TESTO
 - Ультразвуковые толщинометры Reliability Direct
 - Токоизмерительные клещи Fluke
 - Анализаторы качества электропитания Fluke
 - Измерительный комплекс ЭНЕРГОМОНИТОР 3.3.Т1
 - Газовые детекторы-течеискатели MRU
 - Газовые детекторы угарного газа MRU
 - Газоанализатор MRU Optima
 - Измерители сопротивления изоляции
 - Измерители качества заземления

УЛ. ЧАПАЕВА, 1 1/4, Т. 405-92-40
WWW.CKPSPB.RU

НОВОСТЬ

Ленэнерго научит присоединять

Денис Кожин / В ОАО «Ленэнерго» написали учебник по технологическому присоединению к электрическим сетям.

Книга предназначена для сотрудников департамента по работе с клиентами, служб технологических присоединений и других сотрудников компании, участвующих в процессе оказания услуг по технологическому присоединению. Издано более 100 экземпляров нового учебного посо-

бия. В учебнике Ленэнерго по технологическому присоединению 7 частей. Каждая глава посвящена одному аспекту: заполнению разных типов заявок, подписанию договора, оплате услуг, расчету стоимости услуг. Каждую тему иллюстрируют подробные графики, таблицы, схемы, где в доступной форме отражены сложные моменты технологического присоединения. Также в конце учебника приведены ответы на часто задаваемые вопросы и краткий глосса-

рий терминов по техприсоединению.

В учебном пособии собраны памятки и алгоритмы. «Цель учебника – систематизировать информацию из законодательных актов, документов и внутренних регламентов в удобное справочное пособие. Надеюсь, что учебник поможет повысить уровень профессиональных знаний, даст твердую основу при принятии решений и уверенности при работе с клиентами», – рассказала начальник отдела по работе с клиентами Ленэнерго и соавтор учебника Снежана Китаева.

**Энерго
Эффективность
XXI ВЕК**

В рамках выставки «ЖКХ России 2011»

19-21 октября 2011 года

Санкт-Петербург, ВК "Ленэкспо"

**ТРЕТИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»**

www.energoeffekt21.ru

Вузы сдают недвижимость

Никита Кулаков / В Петербурге сокращается число вузов. С начала учебного года четыре крупных университета поглотили более мелкие. Вместе со студентами и педагогами в новое подчинение переходят и объекты недвижимости. ➔

Россия взяла курс на укрупнение государственных вузов, поскольку из-за демографического провала начала 1990-х годов количество студентов стремительно сокращается. При этом расходы государства на содержание вузов, напротив, растут. На мероприятия федеральной программы развития образования 2011-2015 годах будет выделено 137 млрд рублей. Задача по сокращению вузов была озвучена в бюджетном

более мелкие. Так, Санкт-Петербургский государственный горный университет присоединил к себе Северо-Западный государственный заочный технический университет (СЗГЗТУ), ИТМО поглотил Санкт-Петербургский государственный университет низкотемпературных и пищевых технологий, Государственный политехнический университет присоединил к себе Санкт-Петербургский институт машиностроения,

дентами и преподавателями укрупненные вузы получают дополнительную недвижимость и землю: Горный институт – здание СЗГЗТУ на Миллионной ул., 5, рядом с Мраморным дворцом, ИТМО – здание на ул. Ломоносова, 9, Политех – корпус на Полюстровском пр., 14, а МАПО – здания на ул. Поляриков, 6.

У государственных вузов нет прав продажи недвижимости, а есть лишь право хозяйственного ведения. Оно обычно ограничивается сдачей некоторых помещений в аренду – под общепит, торговлю и офисы. А если вуз освобождает недвижимость, она переходит в федеральную собственность. И уже там решают, что с ней делать. «Большинство объектов просто меняют профиль, но продолжают эксплуатироваться по целевому назначению – площади занимают другие учебные заведения», – утверждает аналитик ИК «ФИНАМ» Анна Мишутина. Хотя, по ее словам, нельзя исключать, что какая-то часть объектов действительно может выйти на рынок, если будет принято решение о целесообразности их приватизации или коммерческой эксплуатации. Но процесс высвобождения недвижимости вузов в Петербурге никогда не носил массового характера. Были озвучены планы по переезду Международного банковского института (МБИ) в новый корпус на Охте (землю под стройку вуз получил от города после выселения из здания на Невском пр., 58), а также планы по переезду с наб. реки Мойки, 61, в Веселый

поселок Университета телекоммуникаций им. Бонч-Бруевича. Работа по выводу из центра этих вузов не закончена. До сих пор успешным был только переезд Военно-транспортного университета с наб. реки Мойки в Стрельну. Эту работу за свой счет проделал шведский инвестор Ruric, чтобы потом использовать старые университетские корпуса для проекта многофункционального комплекса «Глилки-Мойки». «Перевод – очень затратное дело. Он по силам только крупным инвесторам. Кроме того, создание полноценного кампуса по затратам сравнимо со строительством нового современного гостиничного комплекса. Такие работы ведутся редко, в основном в вузах, где есть хорошие спонсорские возможности», – утверждает управляющий партнер АРИН Игорь Горский. «Даже если какие-то из филиалов крупных вузов переедут, государство будет очень четко регламентировать их использование», – добавляет эксперт Jones Lang LaSalle Владислав Николаев.

С начала учебного года в городе четыре крупных вуза поглотили более мелкие.

Других поглощений в ближайшее время в Петербурге не будет

послании президента Дмитрия Медведева в начале текущего года. А на днях министр образования Андрей Фурсенко на совещании с ректорами крупнейших вузов страны заявил, что уже закрыта часть из тысячи вузовских филиалов. «Будем закрывать их и дальше. До мая 2012 года все решения будут приняты», – заявил он.

Реформа коснулась и Петербурга, где сейчас, по данным Комитета по науке и высшей школе, работают 113 вузов (52 государственных, 43 негосударственных и 18 военных). С начала учебного года в городе четыре крупных вуза поглотили

а Медицинская академия последипломного образования (МАПО) объединилась с Санкт-Петербургской государственной медицинской академией им. Мечникова. Ректор Международного банковского института Юрий Деревянко считает, что других поглощений в Петербурге не будет. «Это не смысловое решение, а компания для отчетности перед Минобразования. Взяли маленьких и слабых и отдали большим», – говорит он. Но при этом ректор считает, что укрупнение вузов – благо. «Чем наука концентрированней, тем она эффективней», – уверен он. Вместе со сту-

цифра

113

вузов работает сегодня в Петербурге

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга



ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2011

11-13 ноября

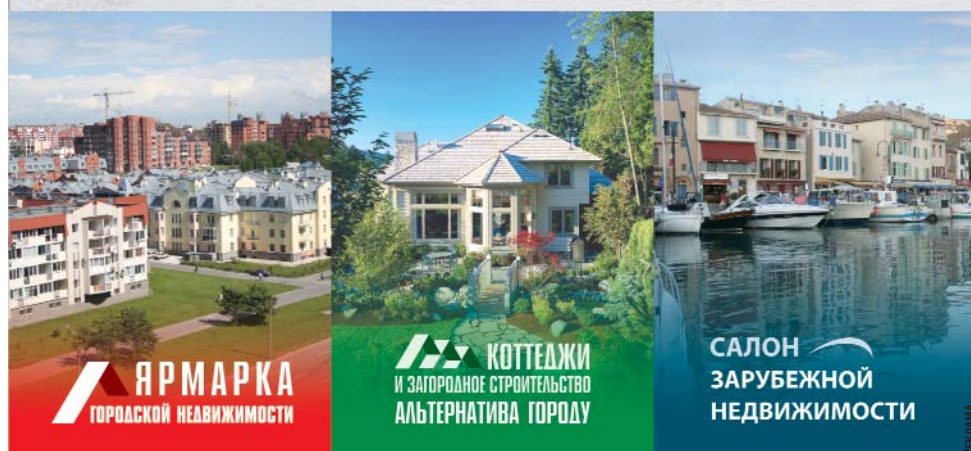
Петербургский СКК

метро "Парк Победы"

с 11.00 до 18.00

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

☎ 050 ЯрмаркаНедвижимости.РФ Y-expo.ru



ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости | Официальный спонсор Ярмарки недвижимости | Генеральный спонсор выставки "Альтернатива городу" | Спонсор выставки "Альтернатива городу" | Стратегический партнер Ярмарки недвижимости | Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости"

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС | TOP | МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ | Kiverrapa | ИЖИТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ | ВАНИНО

Руководителям и специалистам строительных организаций

16 – 17 НОЯБРЯ в МОСКВЕ состоится VIII НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И СМЕТНОГО НОРМИРОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Конференция организована Союзом инженеров-сметчиков, Ассоциацией строителей России при поддержке КЦЦС, РЦЦС СПб и Федерального центра информатизации Счетной палаты РФ

На конференции будут рассмотрены вопросы:

- состояния и перспективы развития системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве;
- ситуации с ценами на рынке недвижимости и промышленности стройматериалов;
- функционирования саморегулируемых организаций (СРО) в строительной сфере;
- практики разработки норм и расценок на новые технологии в строительстве с примерами;
- о сметных нормативах на ремонтно-строительные и монтажные работы, эксплуатацию и содержание зданий и сооружений;
- практические вопросы расчета и обоснования сметных документов на строительство, ремонт, монтаж и пусконаладку, договоров подряда, применения твердых цен и другие актуальные вопросы ценообразования.

В конце каждого дня предусмотрено проведение круглых столов и ответов на вопросы.

Стоимость участия в работе конференции одного человека – 10 620 руб.

(в стоимость входит раздаточный материал и комплексные обеды на период работы конференции)

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

Место проведения: Москва, гостинично-деловой центр "Молодежный" (Дмитровское шоссе, д.27, кор. 1)

По вопросам участия в работе конференции вы можете обратиться в Союз инженеров-сметчиков:

Санкт-Петербург: (812) 326-2270, 326-2271, 326-2272, 325-5604

Подробности на сайте WWW.KCCS.RU E-mail: sales@kccs.ru

НОВОСТИ

➔ **Холдинг Setl Group** приступил к строительству и открыл продажи в новом жилом комплексе комфорт-класса «РИО», расположенном в Невском районе Санкт-Петербурга, на пересечении Дальневосточного проспекта и улицы Коллонтай. Это первый объект холдинга в Невском районе. Плановый срок ввода в эксплуатацию – IV квартал 2014 года. Девелопером проекта является Setl City, эксклюзивный брокер проекта – Центр развития проектов «Петербургская недвижимость» (обе компании входят в Setl Group). Проект реализуется на участке площадью 24 550 кв. м. Стоимость строительства ЖК «РИО» предварительно оценивается в 3,6 млрд рублей. Проектом предусмотрено 1584 квартиры общей площадью 55 587 кв. м. Более половины площадей приходится на 1-комнатные квартиры, остальной метраж распределен между 2- и 3-комнатными. Все квартиры будут передаваться покупателям с полной чистовой отделкой, остекленными балконами и лоджиями, установленными металлическими входными дверями. Также планируется строительство охраняемого подземного паркинга на 230 мест и организация гостевой автостоянки.

Здание нового кирпично-монолитного комплекса будет состоять из 10 разно-высотных секций в 3 и 15 этажей.

➔ **Компания «ЮИТ Лентек»**, региональное подразделение финского концерна YIT, открыло продажи и начинает строительство в Санкт-Петербурге нового жилого комплекса комфорт-класса. Новый 20-этажный жилой комплекс «ЮИТ» (Железнодорожный пер., 8, лит. Б) строится в квартале, ограниченном проспектом Энгельса, Железнодорожным переулком, улицами Зеленогорской и Перфильева. Всего в жилом комплексе будет 187 квартир общей площадью 9870 кв. м.

➔ **В поселке Мурино Ленинградской области**, рядом со станцией метро «Девяткино», холдинг NCC приступил к строительству нового жилого комплекса «Эланд». До 2017 года девелопером будет построено 7 домов общей площадью 135 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составят около 7,9 млрд рублей.

Представители холдинга NCC отмечают, что в процессе возведения домов в Мурино будут использоваться энергосберегающие технологии, которые позволят тратить энергии на 20% меньше, чем это предусмотрено в локальных нормативных актах. Проектом предусмотрен многоярусный паркинг 1100 машино-мест и несколько рядов гостевых парковок. Первая очередь будет сдана в I квартале 2014 года.

➔ **В Ленинградской области могут появиться новые станции метрополитена** в поселках Янино, Кудрово и Бугры. Об этом сообщает пресс-служба правительства Петербурга по итогам заседания координационного совета по развитию транспортной системы города и области. План мероприятий, сформированный правительствами обоих регионов, включает реконструкцию федеральной трассы «Скандинавия», организацию транспортно-пересадочных узлов, строительство 14 пешеходных мостов на железнодорожных ветках, в том числе по маршрутам движения поездов «Сапсан» и «Аллегро». Кроме того, будет развиваться скоростной легкорельсовый транспорт.

Святой квадрат

Николай Волков / Застройщики все чаще в своих проектах предусматривают строительство часовен, церквей. Как признают участники рынка, с бизнесом это практически не связано – наличие или отсутствие мест духовного окормления на продажи никак не влияет. ➔



В жилом комплексе на Коломяжском проспекте каждый может найти что-то для себя: кто-то – продуктовые магазины, кто-то – слово пастыря. А кому-то может понравиться вполне футбольное название комплекса – «Зенит»

Как говорят участники рынка, проектов, которые предусматривали бы наличие максимально полной, исчерпывающей «домашней» инфраструктуры, включающей часовню или церковь, на рынке не так много. Дело в том, что строительство большинства объектов в черте Петербурга носит характер уплотнительной застройки и достаточной площади для строительства богоугодного заведения уже не остается. «Такие нововведения, как строительство церквей в жилых домах, приемлемы для территорий комплексного развития, где строитель должен планировать не только жилые дома, но и объекты материальной и духовной культуры», – уверен Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». С ним согласен Олег Еремин, первый-вице-президент ГК «Балтрос»: «В проекте строительства нового жилого района «Славянка» у нас предусмотрены 2 га под строительство храма. Сейчас мы ведем переговоры с епархией», – говорит он.

Храм «шаговой доступности»

Причин возведения храмов «шаговой доступности», по мнению других участников рынка, несколько. «При выборе квартиры многие клиенты в первую очередь обращают внимание на наличие рядом с домом магазинов, детских садов, школ. Поскольку эти объекты нужны повседневно. А ни для кого не секрет, что церковь наши граждане

посещают исключительно по большим церковным праздникам, так что на продажи это не влияет. А решение построить церковь в жилом комплексе – скорее проявление религиозных убеждений самого застройщика», – думает Марк Лернер. Эту позицию разделяет Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»: «Существует ряд причин, которыми руководствуются застройщики, принимая решение о строительстве культовых строений при жилых комплексах. Для кого-то это продуктивное конкурентное преимущество, возможно, ориентированное на определенную целевую аудиторию, кем-то движут религиозные убеждения. Более того, «наличие или отсутствие религиозного объекта в том или ином жилом комплексе не оказывает какого-либо заметного влияния на уровень спроса, для покупателей этот фактор не является решающим или приоритетным», – комментируют в АН «Итака». Как объясняет Павел Белоусов, генеральный директор строительной компании «СЭР», который в составе жилого комплекса «Зенит» построил часовню в честь святителя Мирона, епископа Критского, желание построить часовню было вызвано духовной необходимостью. «Идея построить часовню родилась в самом начале проекта. Не сказал бы, что это какой-то маркетинговый ход, который помог нам в продаже жилья в жилом комплексе. Скорее это духовная необходимость. В Приморском районе сейчас явный недостаток православных храмов», – говорит он.

Слабые духом

Подавляющее большинство застройщиков не считают возведение духовных заведений целесообразным. «В практике нашего строительства таких проектов нет и не планируется. Учитывая то, что Россия – многонациональная страна, необходимо достаточно аккуратно подходить к строительству культовых объектов в зоне жилой застройки», – заметил Лев Гниденко. По мнению специалистов АН «Итака», в Ленинградской области такие объекты будут более уместны. «Часто бывает, что на несколько небольших населенных пунктов построены одна-две церкви, а путь до них неблизкий. Так, инфраструктура нового жилого района «Ванино», возведение которого начинается в Ломоносовском районе Ленинградской области, помимо таких традиционных объектов, как магазины, спортивные и развлекательные центры, банк, будет включать православную церковь». Однако при наличии рядом с коттежными поселками знаковых храмов «местечковые» теряют привлекательность. «Мы в «Золотых ключах» строить церковь не думаем – рядом в Тайцах находится церковь святителя Алексея. Несколько наших покупателей спрашивали про эту церковь – действует ли она, сохранились ли иконы и пр. То есть можно предположить, что для тех, кто собирается постоянно жить в пригороде, важно, чтобы были и объекты нематериальной культуры», – рассказывает Андрей Назаров, генеральный директор компании «СТАРТ Девелопмент».

По велению сердца

Духовные объекты возводятся, по признанию Вячеслава Заренкова, председателя совета директоров ГК «Эталон», если они – зов души: «Компания ЛенСпецСМУ имеет опыт возведения подобных объектов. Так, в 2000 году была построена часовня в Иоанновском женском монастыре на Карповке, в 2002 году принимали участие в строительстве храма Святого Великомученика Георгия Победоносца на углу проспекта Славы и улицы Бухарестской. Но это не было какими-то PR-акциями. Это была скорее благотворительность, а не расчетливый маркетинг. Одной из приоритетных задач социальной политики нашего холдинга является поддержка церкви и религиозной культуры в Санкт-Петербурге». Для еще одной компании-застройщика, имеющего также три подобных реализованных проекта, придомовые церкви – это социальная ответственность. «За 19 лет работы мы построили три православных церкви: храм Святой Татьяны на Коломяжском проспекте (2010 год), часовня «Неопалимая купина» на Лесном проспекте (2003 год), храм-приют Благовещения Пресвятой Богородицы на углу Пискаревского проспекта и Бестужевской улицы (2001 год). Каждый раз это была частная инициатива нашей компании. «Строительный трест» таким образом оказывает помощь верующим жителям новых районов, особенно пожилым, которым бывает трудно выезжать в центр города к большим храмам. Мы не относим церкви к объектам инфраструктуры и не используем их в рекламных целях», – рассказывает Беслан Берсилов, заместитель генерального директора компании «Строительный трест». Однако, по словам застройщика, в планы на ближайшее время новые духовные объекты пока не вписываются.

Вниз по ступеням

Антонина Асанова / С 2008 года число введенных в Санкт-Петербурге поэтажных эскалаторов в объектах коммерческой недвижимости неуклонно падает в среднем на 20% в год. В этом году падение рынка, скорее всего, продолжится. ➔

«В 2008 году в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было введено в эксплуатацию 150 эскалаторов, в 2010-м – 120 машин, а в этом году – пока всего 80», – делится статистикой Всеволод Гвоздев, государственный инспектор отдела по государственному надзору за лифтами и эскалаторами.

От покупки эскалатора до его пуска в эксплуатацию может пройти около года и даже больше. То есть сейчас, полагают эксперты, мы видим последствия падения спроса в 2008-2010 годах. При этом закупка эскалаторов происходит на финальных этапах строительства. А значит, сегмент начнет оживляться позже, чем войдет в нормальное русло строительный рынок в целом.

Большая часть устанавливаемых в Петербурге эскалаторов – поэтажные. Это легкие машины для торговых и бизнес-центров. Их в городе и области сейчас работает более 900. Они серьезно отличаются и по стоимости, и по техническим характеристикам от тоннельных эскалаторов для наклонных ходов в метро, рассчитанных на очень большой пассажиропоток. В метрополитене работает 235 машин.

Несмотря на то что тенденции регионального рынка соответствуют общероссийским, по структуре петербургский рынок не похож на рынок страны. И первое отличие – высокая доля российского производителя.

По словам Всеволода Гвоздева, 20% рынка поэтажных эскалаторов в количественном выражении в Петербурге и области принадлежит компании «Латрэс». Тогда как, по исследованию «Амико», в России его продукция занимает всего порядка 3% объема рынка. Скорее всего, это связано с географическим фактором – завод находится в Петербурге, это один из наследников бывшего машиностроительного завода им. Котлякова.

«Завод «Латрэс» – это основной наш конкурент. Российский производитель находится в той же ценовой нише, что и компании из Юго-Восточной Азии», – говорит Валерий Константинов, руководитель направления продаж эскалаторов «Северо-



Российский производитель находится в той же ценовой нише, что и компании из Юго-Восточной Азии

Западной промышленной корпорации». Эта компания представляет в России японско-китайскую компанию FUJI Elevators Co.

По подсчетам Валерия Константинова, производителям Китая и Кореи также принадлежит около 20% рынка в городе. Кроме FUJI Elevators Co. в Петербурге присутствуют южнокорейская Sigma (бывшая LG Elevators and Escalators) и японско-китайская Shanghai Mitsubishi Elevators. При этом представителей популярных азиатских компаний Hitachi, Toshiba, Fujitec и Sanny Elevator Group в городе нет.

Остальные 60% рынка эскалаторов в Петербурге принадлежат компаниям со штаб-квартирами, расположенными на Западе.

Хотя их в Петербурге не так уж много, представлены самые основные: американский Otis (доля рынка в России, по данным исследования «Амико», – 13%), финский Kone (доля 9% по России), немецкий ThyssenKrupp Fahrtreppen (доля – 3%) и швейцарский Schindler (2%).

«В целом все европейские компании, представленные в Петербурге, производят эскалаторы примерно одинакового уровня качества и стоимости, – считает Константин Парфенов. – В сравнении с ними эскалатор Sigma стандартной комплектации, высотой 4,5 м и с шириной ступени 800 мм дешевле примерно на 10%, то есть разница не более 500-1000 EUR».

Тогда как эскалаторы из Китая FUJI с аналогичными параметрами дешевле на 25-30%. Опытные застройщики научились на этой разнице играть. В условиях кризиса конкуренция между поставщиками возросла. Европейские бренды начали проводить более агрессивную политику, предлагая снижение цен и стараясь конкурировать даже с компаниями из Азии.

«Мы проводим тендеры и, сравнивая стоимость эскалаторов из Южной Кореи и Европы, заставляем европейцев снижать цены, – говорит Константин Парфенов, главный специалист по подъемному оборудованию холдинга «Адамант». Только эта компания приобретает до 30 эскалаторов в год. – Мы работаем с тремя поставщиками: ThyssenKrupp, Sigma и Otis. В среднем эскалатор европейского производителя со стандартным перепадом высот 4,5 м обходится нам в 55-60 тыс. EUR».

Различия в цене оборудования европейских и азиатских производителей не такое уж значительное. Но покупая более дорогое оборудование, заказчик, как правило, рассчитывает на более низкие операционные издержки при эксплуатации в дальнейшем. А вот разница в уровне качества как раз очевидна. Под брендами Otis, Schindler и Kone техника производится по всему миру. И одни из самых крупных заводов – в Китае.

«Все зависит от качества изготовления деталей, толщины металла и, соответственно, быстроты износа частей эскалатора», – утверждает господин Парфенов.

мнение



Сергей Попов,
директор службы
эксплуатации
компании «АйБиГрупп»:

➔ – Сложно сказать, что южно-азиатские эскалаторы ниже качеством. А вот с точки зрения функциональности и проработанности схемы управления, возможностей энергосбережения азиатские эскалаторы проще. Между эскалаторами европейских брендов, произведенных в самой Европе и в Китае, я тоже разницы не вижу.

Эскалатор эскалатору рознь

Антонина Асанова / Ежегодно в петербургском метрополитене запускается не более 4-8 эскалаторов – это небольшая доля рынка в количественном отношении. Но если рынок поэтажных эскалаторов составил в 2010 го-

ду, по примерным подсчетам, 6-6,5 млн EUR, то стоимость проданных тоннельных больше – 7,5 млн EUR.

Все эти средства достаются российскому производителю – ЗАО «ЭЛЭС», еще одному на-

следнику советского монополиста – машиностроительного завода имени И.Е. Котлякова. Это единственное в России предприятие, производящее тоннельные эскалаторы. Максимальная высота подъема его машин – 75 м. В Европе станции такой глубины не строят.

Потребности петербургского метро в целом невелики – в среднем вводится в эксплуатацию одна станция в год. В 2010 году «ЭЛЭС» выиграло конкурс на поставку 8 эскалаторов на «Адмиралтейскую». Общая сумма контракта – более 321 млн рублей. В этом году – еще два конкурса по поставке эскалаторов для «Международной» и «Бухарестской». Восемь машин обойдутся городскому бюджету в 502,2 млн рублей.

«В следующем году будет проведен только один конкурс – на замену трех эскалаторов станции метро «Пушкинская». Они уже выработали свой ресурс», – сообщила пресс-секретарь Петербургского метрополитена Юлия Шавель. В 2013 году, по ее словам, планируется провести конкурс на поставку эскалаторов для строительства выхода на станции «Спасская», а в 2014 году – для «Спортивной-2».

Еще недавно конкурировать с «ЭЛЭС» пытался завод «Универсалмаш» – дочернее предприятие ОАО «Кировский завод». Особенностью эскалаторов ЭТХ, разработанных для завода конструктором Виктором Христиничем, была их более узкая конструкция – таким образом, в наклонные

ходы, разработанные для трех подъемников старой модели, можно было поместить четыре новых.

В 2006 году «Универсалмашем» был заключен контракт на изготовление 8 тоннельных эскалаторов для пересадки на станцию «Спасская» за 79 млн рублей, а в 2008 году завод выиграл конкурс на строительство эскалаторов для «Нарвской» стоимостью около 208 млн рублей. Тогда же, в 2008 году, директор завода Анатолий Житенев заявлял о планах занять 40% российского рынка тоннельных эскалаторов к 2010 году, а в перспективе выйти на рынок поэтажных эскалаторов.

Однако на практике выявились серьезные недостатки конструкции уже установленных на «Спасской» машин, процесс устранения поломки длился с апреля 2010 по февраль 2011 года. В результате договор по поставке эскалато-

ров на «Нарвскую» был приостановлен.

«Договор по строительству эскалаторов для станции «Нарвская» был выполнен наполовину и заморожен. Причина – метрополитеном не принято решение о дальнейшем сотрудничестве, – говорит Владимир Клинский, заместитель директора «Универсалмаша» по маркетингу и сбыту. – На данный момент производство эскалаторов мы прекратили. Дальнейшие перспективы туманны, они зависят от судьбы договора на поставку эскалаторов для станции «Нарвская».

«ЭЛЭС» опять остался без конкурентов. И хотя иностранные компании, такие как Otis и ThyssenKrupp, заявляли о своей готовности проектировать тоннельные эскалаторы под заказ, конкурировать с российским «ЭЛЭС» у них вряд ли получится из-за более высокой стоимости машин.

мнение

Егор Прокофьев, генеральный директор ООО «Финам-Нева»:

➔ – Скорее всего, рынок эскалаторов будет находиться во флэте, то есть будет стагнировать, то совершая небольшие падения, то показывая невысокий рост. Вряд ли нас ждет резкий рост активности в строительстве новых торговых площадей. Компании будут зарабатывать на ремонте, замене старых эскалаторов.

НОВОСТИ

➔ **Строительный торговый дом «Петрович»** откроет единый распределительный центр (ЕРЦ). Для этих целей компания арендовала 9 тыс. кв. м в складском комплексе класса А «МЛП Уткина Заводь». Из единого распределительного центра, открытие которого запланировано на конец октября 2011 года, СТД «Петрович» будет поставлять товар на строительные базы в Петербурге и регионах Северо-Запада. Площадь центра составляет 5 тыс. кв. м крытых складских помещений класса А, а также 4 тыс. кв. м открытых площадей на прилегающей территории. Возможность аренды открытых площадей, а также развитой инфраструктуры, которая включала бы железнодорожную рампу, являлось одним из требований к будущей площадке. Инвестиции компании в открытие ЕРЦ составят до 3 млн EUR (около 1 млн EUR в оборудование и 2 млн EUR в товарные запасы). Сеть СТД «Петрович» насчитывает 13 строительных торговых баз в Петербурге, Великом Новгороде, Выборге, Волосово, Кингисеппе и Луге и два магазина под брендом «Уровень» в Петербурге и Ленинградской области, рассказывает исполнительный директор СТД «Петрович» Виктор Адамов. Однако в ближайшие два года сеть компании должна вырасти минимум на пять магазинов – СТД «Петрович» анонсировал выход на рынки Карелии, Псковской и Вологодской областей. «Собственный распределительный центр позволит оптимально выстраивать логистические потоки, что особенно важно в условиях активного роста сети. В частности, модель потребления в регионах несколько отличается от предпочтений в Петербурге, какие-то товары там требуются в небольшом количестве, на другие, наоборот, спрос выше. При этом далеко не все поставщики готовы доставлять до региональных баз небольшие партии. Кроме того, ЕРЦ позволит нам расширять партнерство с производителями стройматериалов, закупая у них крупные партии без участия посредников», – отмечает господин Адамов. По словам Веры Бойковой, руководителя отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, крупные розничные сети, а также производственные и строительные компании формируют основной спрос на крупные складские блоки площадью 5-10 тыс. кв. м. «Активное развитие ритейла в Санкт-Петербурге наряду с выходом на рынок Северо-Западного региона новых производственных игроков и высокими показателями грузооборота позволяют прогнозировать дальнейшее увеличение спроса на складские помещения. К концу 2011 года уровень вакансии на качественных складских объектах составит не более 5%», – полагает эксперт.

➔ **Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой»** завершит строительство первого детского сада в проекте комплексного освоения территорий «Новый Оккервиль» до конца 2011 года. Это первый объект социальной инфраструктуры, который будет возведен на активно застраиваемой в последнее время территории Кудрово. Двухэтажный детский сад общей площадью 5500 кв. м с плавательным бассейном рассчитан на 230 человек. Объем собственных инвестиций в объект составляет 300 млн рублей. После ввода объекта в эксплуатацию город будет выкупать социальную инфраструктуру у «Отделстроя».

Фото: Владимир Тилес



Щебень на вес золота

Мария Яцко / Щебень в регионе становится все более дорогим и дефицитным товаром в высокий сезон. Решить эту проблему, по мнению экспертов, может разработка новых месторождений. ➔

Рынок пополам

Сейчас в Ленобласти добывается, по оценкам экспертов, около 12 млн куб. м щебня. Именно областные месторождения обеспечивают 80% спроса городских компаний. Еще около 20% от потребляемого в Санкт-Петербурге щебня поступает из Карелии, в редких случаях из Украины и Белоруссии. Лидерами регионального рынка производства щебня являются Группа ЛСР (занимает 35% рынка) и ЗАО «Ленстройкомплектация» (занимает 25% рынка).

ОАО «Гранит-Кузнечное», входящее в Группу ЛСР, занимается разработкой пяти месторождений в Приозерском и Выборгском районах Ленинградской области. Совокупная производственная мощность восьми заводов предприятия составляет 6 млн куб. м в год. В начале этого года компания подписала предварительный договор о покупке добывающей компании ООО «436 КНИ», что позволит ЛСР увеличить объемы добычи щебня до 7 млн куб. м в год. Таким образом, ЛСР теперь занимает второе место в России по объемам производства щебня и уступает только воронежскому «Павловскому граниту», который производит 11 млн куб. м щебня в год.

По данным коммерческого директора ОАО «Гранит-Кузнечное» Сергея Неродного, в первом полугодии 2011 года компания реализовала на 12% больше щебня, чем в прошлом году (1,8 млн куб. м), и ожидает, что такой же прирост сохранится до конца года. При этом он отметил, что на рынке существует довольно жесткая конкуренция. «Она особенно обостряется

в межсезонье и зимние месяцы, когда спрос традиционно падает. При этом производители Ленобласти конкурируют не только между собой, но и с поставщиками из Карелии», – рассказывает Сергей Неродный. По его оценкам, с начала года стоимость щебня в регионе выросла на 8%. Сам эксперт не считает это значительным повышением: до сих пор цены на рынке не вернулись на докризисный уровень, и это может произойти только в 2013 году.

Дорожные риски

Однако компании-потребители считают, что цены растут колоссально, а в высокие периоды строительные компании сталкиваются еще и с дефицитом щебня на рынке. По словам директора ассоциации «Дорожники» Кирилла Иванова, особенно от этого страдают дорожно-строительные компании. «Щебень дорожает 3-4 раза за сезон. При этом госструктуры не учитывают эти риски, а рассчитывают стоимость контрактов по старым расценкам», – сетует эксперт. Из-за этого дорожные компании теряют свои деньги, а также рискуют сорвать сроки строительства из-за нехватки материалов в высокий сезон.

Большинство крупных строительных компаний в регионе решают эту проблему за счет разработки собственных карьеров. На рынке дорожного строительства карьеры по добыче щебня есть у ЗАО «ПО «Возрождение», ООО «Дорожник-92» и ЗАО «ВАД». По мнению Кирилла Иванова, собственный карьер и особая технология добычи щебня являются важным конкурентным преимуществом на рынке. Долгое время, к примеру, щебень с карьеров ООО «Карелприродресурс», подконтрольного ЗАО «ВАД», не реализовывался на рынке. Добытый по шведской технологии материал считался главным секретом качества дорог компании. Как сообщили в «Карелприродресурсе», сейчас в числе основных покупателей компании помимо

«ВАД» есть ОАО «РЖД». Российские железные дороги в целом потребляют 17% щебня, добываемого в регионе.

«Карелприродресурс» разрабатывает четыре карьера, которые находятся в Карелии. Крупнейшие из них – карьер долеритов «Райконкоски» (1,2 млн куб. м в год) и карьер «Леппясюрья» (1,5 млн куб. м в год). На первом месторождении добывают высококачественный щебень для дорожного строительства, а на втором – для жилого строительства. В целом в компании отметили, что из-за небольшого числа разрабатываемых месторождений в Северо-Западном регионе спрос на щебень есть всегда. Процесс добычи щебня требует значительных финансовых и трудовых затрат. Для его производства требуется не только много энергии, но и дорогостоящая техника (в основном шведского и финского производства). Оборудование изнашивается за 5-8 лет работы, а средний срок выработки карьера – 10 лет. К тому же получение лицензии на разработку месторождения – также трудоемкий процесс. Необходимо провести геологическое изучение недр, определить запасы полезных ископаемых, разработать проект строительства добывающих установок и план выработки карьера. Затем все это нужно согласовать с чиновниками.

Уже сейчас строительные компании сталкиваются с нехваткой щебня в регионе, а при сохранении существующих темпов роста строительного рынка необходимость разработки новых месторождений станет еще более очевидной. Сейчас полноценной замены гранитному щебню, которая бы имела аналогичные характеристики, не существует. Существует рециклинг, например, бетонного или кирпичного боя, но полученная продукция существенно уступает качественным и прочностным характеристикам щебня. Однако он может быть использован только при строительстве проселочных дорог, которые не должны быть настолько износостойкими, как городские магистрали, тоннели и жилые дома.

цифра

8%

составило подорожание щебня с начала года

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ МИКРОРАЙОН

ПРИЗНАН ЛУЧШИМ ПРОЕКТОМ

в номинации «За эффективное решение
вопроса доступности жилья»

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения
территорий – 2011 (Министерство регионального развития РФ)



Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru

16 октября отметил 50-летний юбилей ЗАО «Экспериментальный завод»

Экспериментальный завод основан в 1961 году как опытно-экспериментальная база ГлавЛенинградстроя для проведения комплексных научно-исследовательских и конструкторско-технологических разработок, создания передовых технологий производства и испытаний строительных конструкций и материалов.



За прошедшие годы коллектив принимал самое активное участие в строительстве важнейших объектов Санкт-Петербурга (Ленинграда). Среди них – Дворец спорта «Юбилейный», СКК, памятник защитникам города на площади Победы, Институт галургии, здание Центробанка на Заневском проспекте, завод «Пепси-кола», станции метро и покрытия сводов Невско-Василеостровской линии, покрытия автобусных и троллейбусных парков, памятники по Дороге жизни, объекты ЛГУ в Старом Петергофе, пространственные покрытия универсамов, теннисных кортов, гребных эллингов, отработка технологии и первые жилые дома 137-й серии, 22-этажные дома Васильевского острова, фондохранилище Государственного Эрмитажа, пивзавод «Вена», фабрики Caterpillar (Тосно), «Филипп Моррис» (Ижора), Ледовый дворец спорта и т. д.



Завод предлагает большой спектр изделий:

- **железобетонных** – применяемых для жилищного и общественного домостроения, изделия для дорожного строительства, конструкции для возведения объектов инженерной инфраструктуры;
- **изделия для благоустройства территорий.** Это тротуарные и бортовые камни, элементы для отвода воды, модульные блоки ступеней, стеновые (облицовочные) блоки, изделия для дорожного строительства, накрывочные элементы, парпетный камень;



- **изделий для благоустройства и ландшафтной архитектуры,** которые спроектированы и изготовлены с учетом их использования в Санкт-Петербурге. При производстве применяются материалы, которые позволяют создать не только интересные и необычные формы, но и обеспечивают высокое качество и длительный срок службы. Удачно гармонируют как в городских, так и загородных архитектурных ансамблях. Дизайн изделий содержит многообразие форм, цветов, видов отделки лицевой поверхности, которые позволяют реализовать любые творческие идеи и создать неповторимый ландшафтный дизайн.

Мы надеемся, что работа с нашими изделиями будет для вас удобна и интересна. Мы с большим вниманием относимся к пожеланиям наших клиентов и имеем все технические возможности для реализации ваших идей.

195279, Санкт-Петербург
Индустриальный пр., д. 44, к. 1
Тел. (812)320-54-34
E-mail: info@ezavodspb.ru
www.ezavodspb.ru

