

**НОСТРОЙ**

Виктор Плещачевский:  
«Пришло время обобщить практику  
СРО и трансформировать ее  
в законодательные нормы».



**Строить саморегулирование  
«снизу», стр. 8**

**Круглый стол**

В чем причина слабого интереса к строи-  
тельству небоскребов со стороны инвес-  
торов и есть ли этому экономическое  
и техническое обоснование, выясняли  
участники заседания круглого стола.



**Невыгодные  
высотки, стр. 26**

Коммерческая недвижимость, стр. 20 • Карта района, стр. 31



## Стройкомплекс Петербурга – один из самых надежных

В преддверии IX Съезда строителей о ситуации в отрасли, итогах работы службы за теку-  
щий год и прогнозах на 2012-й рассказал Александр Орт, начальник Службы государствен-  
ного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. (Подробнее на стр. 9) ➔



Служба вызова бетона  
49 333 49

Производство товарных  
бетонов и растворов

**TAXI  
BETON**

Санкт-Петербург, ул. Седова, 12  
www.taxibeton.ru

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные



**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ:  
«РЕАЛЬНЫЙ ПЕРЕХОД ИЗ НАСТОЯЩЕГО  
В БУДУЩЕЕ НАСТУПАЕТ  
НЕ СО СМЕНОЙ ДАТ, А С ВНЕДРЕНИЕМ  
НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В РАБОТУ»



**EXPERTIZASPB.RU**  
Т. 993-993-0

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Проектная декларация на сайте [www.obelstroy.spb.ru](http://www.obelstroy.spb.ru)

**ОБЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Т. 777-0-500 [www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

**Жилой район «Славянка»**

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха

**Целый район преимуществ!**

(812) 777 70 77  
[www.oslavyanke.ru](http://www.oslavyanke.ru)

**БАЛТРОС**  
Агентство недвижимости

Заказчик - застройщик: ООО «ДСК «Славянский», Св-во №0243.01-2009-7838359432-С-003 от 05.08.2010, выд. НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО-С-003-22042009.

С проектной документацией можно ознакомиться в отделе продаж ООО «АН «Балтрос» по адресу:  
Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 4, бизнес-центр BolloevCenter, 6 этаж

Информацию о вариантах подписки можно  
узнать по тел.: **380-09-74, 380-15-81**  
или на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**НАЧНИ С ПОДПИСКИ!**



**ГЕОСТРОЙ**  
  
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Один из объектов ЗАО «Геострой» – строительство моста через р. Печенга в Мурманской области

**Геотехнические работы**  
[www.geostroy.ru](http://www.geostroy.ru)

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



ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-104-09 выдано Минрегионом 26.12.2009

Оказывает услуги по проведению негосударственной экспертизы: проектной документации в полном объеме или ее отдельных разделов, материалов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, осуществляет проверку достоверности сметной стоимости по проектной документации объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, технического перевооружения и модернизации.

Оказывает услуги заказчикам-застройщикам на выполнение функций по осуществлению строительного контроля, функций заказчика-застройщика, вводу в эксплуатацию построенных объектов.

**ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:**

- высокий профессионализм сотрудников;
- качественное выполнение работ в сжатые сроки.

Сотрудничество с нашей организацией экономит ваше время и средства с гарантией получения качественных услуг высококвалифицированных специалистов строительной отрасли.

190020, Санкт-Петербург, Лифляндская ул., д. 6, лит. Д, тел./факс 332-12-01



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Консультационное бюро экспертизы проектов строительства»**

**ООО «КБЭПС» выполняет работы по обследованию технического состояния строительных конструкций и инженерных систем зданий и сооружений, а также инженерных сетей.**

Фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, Лифляндская ул., д. 6, лит. Д, тел.: 332-42-18, факс 332-12-01

ООО «КБЭПС» является членом СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков», рег. № СРО-П-042-05112009, свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации № 0670-2011-7805467915-04 от 25.10.2010



Оценка | Аудит | Консалтинг  
 На рынке с 1995 года

- Сопровождение инвестиционных и строительных проектов

Комплекс услуг по сопровождению проекта, начиная от обоснования инвестиций, написания бизнес-планов, разработки проектно-сметной документации, сопровождения строительства и заканчивая регистрацией прав собственности.

- Сопровождение договоров аренды, заключенных с КУГИ СПб, включая сопровождение выкупа арендуемых помещений
- Решение вопросов имущественно-правового характера

Тел.: +7 (812) 320-97-75  
 +7 (931) 256-14-41  
 E-mail: V.Shilova@avg.ru  
 Internet: www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн



- Производство товарного бетона и раствора
- Услуги по доставке автобетоносмесителями и подаче автобетононасосами
- Продажа, доставка цемента по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл.

[www.betonbbk.ru](http://www.betonbbk.ru)

**Адрес офиса**  
 196128, СПб, Варшавская ул., 23, корп. 3, помещение 2Н.  
 Тел.: (812) 640-30-86, 640-30-87, 640-30-88, 640-30-89, 922-18-36

**Адреса БСУ**  
 пр. Большевиков, 52/6, пр. Просвещения, 43а  
 Испытательная лаборатория  
 (Свидетельство об аттестации № СТ-0025)  
[bbk.bandorin@mail.ru](mailto:bbk.bandorin@mail.ru)



БЕТОН

ПО РАСПИСАНИЮ!



# ИМПЕРИАЛ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**Генеральный подрядчик, проектировщик и застройщик  
зон промышленного и делового назначения,  
производственных предприятий и объектов инфраструктуры.**

Россия, 196084, Санкт-Петербург, ул. Заставская, д. 3А  
тел./факс: + 8 (812) 458 86 57  
e-mail: [stroy@sk-imperial.ru](mailto:stroy@sk-imperial.ru); [www.sk-imperial.ru](http://www.sk-imperial.ru)

## 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: Алена Филипова  
e-mail: filipova@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:  
Александр Аликин, Елена Велигжанина, Алеся Гриб,  
Татьяна Елекоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес.

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, Людмила Шаронова,  
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

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»,  
«Паспорт объекта», «Саморегулирование»  
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  
(специальные выпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «ПроФПринт»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 138  
Подписано в печать 25.11.2011 в 17.00



## CREDO

Лучшее СМИ, освещающее  
российский рынок недви-  
жимости (лауреат 2009 г.)



## ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализирован-  
ное СМИ (номинант 2004-  
2007 гг.)



## СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее  
профессиональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



## КАИССА

Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009)

# Одностороннее изменение обстоятельств

**Павел Никифоров /** Петербургские и московские власти получили законное право расторгать строительные инвестиционные контракты в одностороннем порядке. Под нож могут пойти контракты, заключенные до первого 1 января 2011 года. Причиной расторжения может стать «существенное изменение обстоятельств». ➔

Право расторжения властям двух городов России – Москвы и Петербурга – дается специальными изменениями в Закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ». Их на прошлой неделе в третьем чтении приняла Госдума РФ. В частности, согласно поправкам власти двух мегаполисов могут расторгнуть контракт, если инвестор срывает установленные в нем сроки или за 5 лет не смог получить разрешения на строительство.

Любопытным представляется и другая причина, по которой контракт может



быть расторгнут властями в одностороннем порядке, – «существенное изменение обстоятельств». Такими обстоятельствами может стать невозможность исполнения обязательств по осуществлению строительства или реконструкции объекта в связи с невозможностью предоставления земельного участка в соответствии с требованиями российского законодательства, а также в связи с наличием обременений земельного участка или объекта недвижимого имущества, находящегося на нем, правами третьих лиц, препятствующих работам.

По мнению юристов, что касается права на одностороннее внесудебное расторжение договора аренды на инвестиционных условиях, то идея законодателя понятна. «Это попытка создать законную возможность в кратчайшие сроки освободиться от недобросовестных инвесторов, которые, получив права на участок, длительное время не реализуют заявленные проекты. Такая работа и сейчас активно ведется в Москве и Санкт-Петербурге, но в текущий момент для этого необходимо обратиться в суд, и судебная практика складывается не так хорошо, как хотелось бы», – считает

партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. По его словам, к предлагаемым нормам будет много вопросов, так как фактически проект ставит в неравное положение инвесторов, заключивших договор до/после 01.01.2011, что противоречит гарантиям, предусмотренным ст. 15 Закона РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений». Вице-губернатора Роман Филимонов рассказал, что в Петербурге могут быть расторгнуты 3-5% от всех заключенных инвестиционных договоров. «Таких участков, где инвестор за несколько лет так ничего и не сделал, у нас вообще единицы. Причем почти все они касаются коммерческой недвижимости. Жилых вообще нет», – заявил господин Филимонов. С другой стороны, участники рынка полагают, что серьезного влияния на строительную отрасль закон не окажет. «Подобных инвестконтрактов, которые девелоперы не выполняют по 5-10 лет и не платят арендные сборы, в городе минимум. И может быть, и хорошо, что власти получают законный рычаг давления на подобного застройщика», – полагает Андрей Тетьш, председатель совета директоров АРИН.



Роман Филимонов: «В Петербурге могут быть расторгнуты 3-5% от всех заключенных инвестиционных договоров»

## вопрос номера

**В преддверии IX Съезда строителей «Строительный Еженедельник» обратился к участникам рынка с вопросом: какие, по вашему мнению, ключевые вопросы должны быть обсуждены на съезде?**

**Закир Муратов, генеральный директор ООО «КапСтрой»:**

– Прежде всего на съезде строителей необходимо поднять вопрос о комплексном освоении пятен для застройки. Второй вопрос должен касаться дальнейшей отработки законодательства, защищающего интересы строительных организаций и дольщиков. Третий – необходимость решить как-то вопрос с монополистами, потому что на данный момент тарифы на подключение водопровода, канализации и электричества для строителей совершенно неподъемные.

**Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»:**

– Поскольку на съезде ожидается выступление губернатора

Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко, хотелось бы услышать его планы, стратегию развития строительной отрасли города. Наиболее интересны и ожидаемы обсуждения вопросов плохой инженерной подготовки территорий для жилищного строительства, и как одно из следствий – недостаточное количество земли, выставляемое на торги. Поскольку среди задач, стоящих перед строительным комплексом Санкт-Петербурга, есть такая, как ежегодное увеличение объемов вводимого жилья, данный вопрос является наиболее острым и актуальным. Также в обсуждении нуждается слабая организация взаимодействия строительного и банковского секторов в части кредитования застройщиков, отсутствие комплексной долгосрочной программы освоения подземного пространства города. Низкие темпы развития метрополитена тормозят строительство на более отдаленных от центра участках Санкт-Петербурга. Еще один вопрос, которому стоит уделить внимание, – слабое взаимодей-

ствие между частным бизнесом и государственными структурами, которое влечет за собой такие проблемы, как медленное развитие транспортной инфраструктуры, возведение с опозданием социальных объектов и многое другое.

**Алексей Семенов, генеральный директор ООО «РудиССтрой»:**

– Я считаю, что основные вопросы, которые будут обсуждены на IX Съезде строителей, должны касаться решения проблем дорожной и транспортной инфраструктуры. Особенно в отдаленных районах города, проезд по которым сегодня весьма затруднен. Необходимо также нормальное дорожное покрытие, а сегодня в культурной столице из-за плохих дорог нет культуры вождения.

**Валерий Рунге, технический директор ООО «Мобильные энергетические системы»:**

– Хотелось бы поднять следующие вопросы: ужесточение требований к строительным организациям от СРО, требования к ка-

честву работ и строительному регламенту, а также увеличение уставного фонда строительных компаний для создания «денежного буфера» при возможных рисках при строительстве. К тому же уделить внимание вопросам привлечения страховых компаний к страхованию от финансовых рисков подрядчиков и субподрядчиков.

**Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций:**

– Дирекция, президиум союза и все строительное сообщество в целом очень серьезно готовились к IX Съезду строителей Санкт-Петербурга. Вопросы, обозначенные в повестке дня съезда, были сформулированы строителями в рамках профильных конференций, круглых столов, семинаров и других отраслевых событий. На сегодняшний день все наши предложения переданы в органы власти. Полагаю, что в рамках IX Съезда строительное сообщество получит ответы на большинство поставленных вопросов.



# РАЗМАХ

Технологии. Инновации. Возможности.

[www.raz-max.com](http://www.raz-max.com)

ООО «ЛИДЕР»  
«Петербургский Правовой Альянс»

С нашими реализованными проектами вы можете ознакомиться на сайте: [www.groupa.ru](http://www.groupa.ru)

Выполнение функций заказчика при выполнении проектных и строительных работ.  
Правовое сопровождение сделок с недвижимостью по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.  
**Согласование проектов капитального строительства, временного строительства, реконструкция зданий различного функционального назначения.**

- Выполнение инженерно-геодезических, инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий
- Согласования на стадиях проектирования и строительства
- Получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

**Сопровождение процедуры получения на условно разрешенный вид использования и отклонение от предельных параметров.**

**Юридическое сопровождение сделок с объектами недвижимости и земельными участками.**

- Оформление прав собственности на объекты недвижимости и земельные участки
- Изменение категории и разрешенного использования земельного участка на территории Ленинградской области
- Постановка на кадастровый учет объектов недвижимости и земельных участков

191028, СПб, ул. Чайковского, 12а, тел.: (812) 273-29-81, 922-05-88

**ДИАМАНТ**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

Приглашает

**ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ:**

- жилья
- торговых комплексов
- офисных зданий
- объектов социально-бытового назначения

**Тел. 325-1125, e-mail: [office@diamant-gr.ru](mailto:office@diamant-gr.ru)**

**АУКЦИОН И ПРОДАЖА**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 0,655 ГА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО 20-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА В Г. СЕРТОЛОВО**

[www.russianauction.net](http://www.russianauction.net)  
**(812) 272-98-06**

ООО «РУССКИЙ АУКЦИОН НЕДВИЖИМОСТИ»

**SetlCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

**ПРИБРЕТЁМ**

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKBAPТИPHOГO ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**SetlGroup** [investor@setlcity.ru](mailto:investor@setlcity.ru) т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.01-2009-7810212380-С-003 от 29.12.2010 г.

## колонка редактора

Не сесть бы  
в Маркизову лужу

**Валерий Грибанов / На прошлой неделе петербургский горизбирком зарегистрировал инициативную группу по проведению референдума о целесообразности намыва новых земель между Лисьим Носом и Сестрорецком в Финском заливе. Планы воспрепятствовать ООО «Северо-Запад Инвест» намыт 370 га земель предпринимаются уже третий раз. Ранее инициаторы референдума получали отказ горизбиркома из-за неправильно оформленных документов.**

Как полагают в самом «Северо-Запад Инвесте», истоки референдума лежат не в экологической или социальной плоскости, а скорее в политической – в канун выборов любая скандальная инициатива привлекает к себе внимание. В девелоперской компании уверены, что планы по проведению референдума вряд ли осуществляются. Вполне возможно, что девелоперы правы, и у борцов с намывом шансов добиться плебисцита не так и много. В конце концов, «Северо-Запад Инвест» – не какой-нибудь случайный игрок на рынке. Компания аффилирована с председателем правления группы «Новатэк» Леонидом Михельсоном, а совладельцем «Новатэка» является друг премьер-министра России Геннадий Тимченко.

Однако то, что у значительной части горожан сложилось негативное отношение к идее намывных территорий, – тоже факт неоспоримый. Финский залив уже несколько лет находится не в лучшей экологической форме. Отчасти это связано и с работами по выемке грунта со дна для отсыпки новых территорий «Морского фасада».

Но помимо экологической существует другая проблема, которая может касаться и интересов городских элит. Остановиться с проектами намыва территорий будет крайне сложно. И не исключено, что через 10 лет появится в городе еще более влиятельная компания, которая пожелает прикритить к уже намытым землям еще пару сотен гектаров земли, чтобы построить свое жилье с красивыми видами. Соответственно, жильцы домов, которые еще совсем недавно могли похвастаться великолепными видами на водные глади Невской губы, окажутся за частоколами заборов новых домов, возведенных на еще более свежих намывах.

Если так пойдет дело и дальше, то уже лет через 50 вместо залива в городе может остаться лишь узкая полоска фарватера для прохода судов. Залив же будет представлять из себя плотно застроенные новые земли.

Сегодня участники рынка оценивают намывные работы в среднем в 60 млн рублей за 1 га. Деньги немалые, однако мест, где можно возвести жилье с красивым видом из окна, остается в городе все меньше, и девелоперы надеются со временем свои затраты окупить. Эти средства можно направить на редевелопмент промышленных территорий в центре города. Там еще достаточно мест с живописными видами. Однако расселять промышленные объекты с правовой точки зрения сегодня, пожалуй, сложнее, чем намывать земли. Но если у руководства города появится политическая воля запретить намыв земель, то, возможно, девелоперам ничего другого, как расселять промышленный пояс в центре города, не останется.

## Земли – ученым

**Павел Никифоров / На землях Павловской опытной станции, не так давно переданных в собственность Фонда РЖС, может быть построено жилье для молодых ученых.**

Как говорят участники рынка, это было бы логичным шагом – спросом у девелоперов они вряд ли будут пользоваться. Кроме того, такое решение сможет низить градус конфликта между РАН и фондом. ➔

Как говорится в официальном сообщении Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС), Росимущество окончательно передало в собственность фонда 90,9 га территории Павловской опытной станции. Из них, как уверяют в фонде, почти 21 га будет отведен для сохранения образцов генетических ресурсов растений. Назначение остальных земель будет определено в начале будущего года. Передача прошла актом, принятым на основании решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства. Как уверяют в фонде, изначально не планировалось вовлекать земельные участки, занятые коллекциями генетических ресурсов растений, в оборот под строительство жилья, но решили поспешить, так как побоялись, что земля уйдет под жилье вне фонда. «В ходе проверочных мероприятий были получены документы, подтверждающие намерения Павловской опытной станции при согласии президиума РАН вложить указанные выше земельные участки и другие земельные участки общей площадью около 500 га под жилищное строитель-

ство, из которых образцами генетических ресурсов растений занято не более 40 га», – уверяют в Фонде РЖС.

Между тем руководство Всероссийского научно-исследовательского института растениеводства имени Н.И. Вавилова (ВИР) не оставляет надежды вернуть утраченные территории. На днях в Правительство РФ был передан законопроект, разработанный совместно с Минсельхозом и Россельхозакадемией, в котором определяется статус коллекций растений, механизмы финансирования, защиты земли и имущества опытных станций. ВИР надеется, что документ поможет вернуть и изъятые земли. Как заявляют ученые, они хотели бы, чтобы правительство приостановило все действия Росимущества по изъятию объектов недвижимости, включая земельные участки, находящиеся в ведении опытных станций института, на которых осуществляется научная деятельность. Окончательно решение о закреплении статуса земель должно быть принято до 23 января 2012 года при участии всех заинтересованных сторон, а именно Минэкономразвития, Мин-

сельхозразвития, Минфина, Росимущества, Сельхозакадемии и Фонда РЖС.

С другой стороны, городские власти предлагают решение, которое точно удовлетворит все конфликтующие стороны. Как рассказал председатель Комитета по строительству администрации Санкт-Петербурга Вячеслав Семененко, в ближайшее время будет согласован протокол между РАН, Фондом РЖС и Комитетом по предоставлению земель фонда, ранее изъятых у академии для строительства жилья для молодых ученых. Так что «пробным шаром» могут стать земли Павловской станции.

Тем более, как говорят участники рынка, земли вряд ли будут востребованы рынком. «В Павловске земли без инженерии вряд ли будут интересны крупным компаниям под масштабную застройку. Тем более что на юге уже заявлено более 4 млн кв. м жилья разных классов – от эконом- до бизнес-класса», – говорит Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера» (разрабатывает крупный участок, купленный на торгах Фонда РЖС в Пушкине).

## «ЦДС» выходит на новые объемы

**Павел Никифоров / Группа компаний «ЦДС» до конца года начнет строительство четырех новых жилых проектов общей площадью более 400 тыс. кв. м жилья. Все проекты будут завершены до 2014 года.**

По итогам года застройщик введет в строй 190 тыс. кв. м жилья. Сейчас в планах группы кроме уже реализуемых проектов в Мурино, Буграх, Девяткино есть несколько интересных проектов как в ближайших пригородах Петербурга, например в Парголово, так и в городской черте, например недалеко от станции метро «Лесная». «Последний проект – это территория

бывшей воинской части, которая переведена в другое место. Здесь «ЦДС» построит жилой комплекс площадью 180 тыс. кв. м (90% площадей отведено под жилье, 10% – под коммерческую недвижимость). Первая очередь состоит из двух корпусов высотой

16-27 этажей. Строительство разбито на три очереди и завершится за 6 лет. Еще интересный проект в Кудрово, где мы намерены построить около 250 тыс. кв. м жилья. Он интересен и тем, что эту территорию мы будем осваивать вместе с другими застройщиками, в частности вместе строя всю социальную инфраструктуру – детские сады, школы, поликлиники. Кроме того, мы начнем строительство жилого комплекса комфорт-класса в городе Сестрорецке на участке, расположенном недалеко от побережья Финского залива, который находится в собственности компании. Общая

площадь застройки составит более 30 тыс. кв. м, включая подземный паркинг. Согласно утвержденному проекту, 12-21-этажный 7-подъездный кирпично-монолитный

## цифра

15

жилых комплексов находятся на стадии строительства у группы «ЦДС»

жилой дом фасадной частью будет развернут в сторону побережья», – рассказал Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС». Еще один проект комплексного освоения «ЦДС» собирается реализовать в Мурино. На территории поселка построят 268 тыс. «квадратов» жилья. Проекты в Мурино и в районе проспекта Маршала Блюхера планируются завершить до конца 2013 года. КОТ в Кудрово сдадут годом позже.

Кроме того, компания приобрела 30 га рядом со ст. м. «Девяткино» в районе Лавриков. По словам господина Медведева, на участке планируется построить 630 тыс. кв. м жилья в массовом сегменте. Сроки реализации проекта и инвестиции пока не определены, говорит он. Как уточнил Михаил Медведев, всего в планах группы – довести ежегодный ввод жилья до 100-150 тыс. кв. м в год. «Для этого у нас есть все условия: большой земельный банк, финансовые ресурсы и доверие покупателей. Сейчас рынок переживает стабильные времена – все развивается по предсказуемому сценарию, без потрясений. В целом опасений таких, какие были год

или два назад, нет. Продажи растут, дома сдаются, строятся новые объекты», – отмечает он. Всего в стадии активного строительства у группы «ЦДС» находится 15 жилых комплексов в стадии проектирования и строительства общей площадью около 3,5 млн. кв. м, из них 4 – это проекты комплексного освоения территорий. По словам участников рынка, планы развития компании вполне реалистичны.

«Проекты имеют хороший потенциал, но распродать такие объемы жилья будет непросто. Стоимость жилья здесь на начальном этапе может составлять около 60 тыс. рублей за 1 кв. м», – считает Арсений Васильев, гендиректор компании «УНИСТО Петро-сталь». «В целом, северо-восточные пригороды сегодня активно застраиваются. Это обусловлено хорошей транспортной доступностью этих территорий и их развитой инфраструктурой. Преимущественно это жилье эконом-класса. В общем на сегодняшний день в северных – северо-восточных районах в предложении около 350 тыс. кв. м жилья», – говорит Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН.



# КОТ – это река для подготовленных, опытных и профессиональных пловцов на длинные дистанции

Леван Харазов, генеральный директор «БКН-Девелопмент», считает, что появление проектов по комплексному освоению территорий (КОТ) направляет строительный рынок к «плановой экономике». И по его мнению, это положительный тренд. Почему, он объяснил в беседе с корреспондентом газеты «Строительный Еженедельник» Денисом Кожиним.

– Оцените перспективы строительного рынка, основные тенденции, направления.

– Если говорить о рынке в целом, то основным отличием от тех правил и тенденций, по которым развивался рынок последние 15-20 лет, является возврат к хорошо позабытому прошлому – к «плановой экономике».

Сегодня мы занимаемся комплексным освоением территорий – градостроительно обоснованной, социально сбалансированной квартальной застройкой на окраинах города. Точечные объекты в застроенных кварталах, конечно, еще встречаются, но крайне редко. Объем застройки в них весьма

ограничен. Отсутствие альтернативы вынуждает мелкие и средние компании бороться за них, а это взвинчивает стоимость самих земельных участков. Риски по подобным проектам весьма велики, они рассчитаны на быструю реализацию и обязательно растущий рынок. Будущее за проектами комплексного освоения территорий, и это касается не только жилой застройки. Создаваемые девелоперами индустриально-промышленные и технопарки – это тоже пример комплексного освоения территорий.

– Доля проектов КОТ в общем объеме реализуемых проектов в городе действительно растет. Как вы оцениваете перспективы этого роста?

– Количество объектов и площади, сдаваемые в рамках их реализации по комплексному освоению, будут только расти. Для крупных игроков рынка – девелоперов и строительных холдингов – КОТ дает ряд преимуществ: во-первых, достаточно серьезный портфель земельных участков, расположенных локально в границах одной территории, что позволяет определить и спланировать стратегическое развитие самой компании и объем конечного продукта, выпускаемого на рынок, на период от 5 до 10 лет; во-вторых, при КОТ достигается снижение себестоимости на единицу продукта – квадратный метр. Достигается это за счет нескольких факторов. Первое – стоимость самих земельных участков, даже при условии их инженерного обеспечения, порой ниже, чем на свободном рынке. Второе – появляется эффект масштаба: возможность много, быстро и планомерно строить в границах одной территории, соответственно, планировать объем продаж. Третье – работа с масштабным проектом позволяет крупным строительным холдингам обеспечить плановую загрузку строительных мощностей на несколько лет вперед. Четвертое – стандартизовав архитектурные решения можно получить серьезную экономию средств, которые при той же себестоимости можно затратить на создание более качественной и комфортной среды обитания. Но существует очень много подводных камней. КОТ –

это река для подготовленных, опытных и профессиональных пловцов на длинные дистанции.

Мы предполагаем, что многие компании, соблазненные самой идеей и заключившие подобные договоры с городом, переоценили свои возможности. В первую очередь это связано с более высоким и сложным уровнем осознания, организации и управления строительным проектом, применяемыми методами и приемами решения подобных комплексных многоуровневых задач. Компаниям необходимо иной как по специализации, так и по уровню кадровой подготовки состав сотрудников. В течение ближайших трех лет мы увидим смену игроков на данном рынке, особенно по тем территориям, где инвесторы не приступят к застройке. В настоящее время большая часть проектов находится в стадии разработки градостроительной документации. В дальнейшем при обеспечении территорий КОТ инженерной,

транспортной и социальной инфраструктурой компании столкнутся с рядом характерных проблем.

– Какие территории, находящиеся в процессе освоения в Санкт-Петербурге, по вашему мнению, будут наиболее востребованы?

– Как наиболее перспективные с точки зрения градостроительного развития города и существующего покупательского спроса можно отметить Приморский, Московский, Пушкинский и Красносельский районы.

– Оцените актуальность проектов редевелопмента для Санкт-Петербурга.

– Редевелопмент – новая волна обновления городского пространства – в ближайшее время станет наиболее заметна за счет проектов вывода промышленных зон, «серым

поясом» окаймляющих центральную часть города. Процесс вывода предприятий из центральной части города и исторически сложившихся районов необходимо завершить в ближайшие 2-3 года. Город должен занимать более активную позицию в формировании и управлении процессом развития данных территорий, что придаст стимул к их развитию.

Реновации застроенных и исторически сложившихся жилых кварталов – это тоже КОТ. Однако стоит отметить, что, несмотря на особую привлекательность подобных проектов для потенциальных инвесторов, этот вид КОТ из-за своей остросоциальной проблематики наиболее сложен в реализации и требует особого профессионализма и индивидуального подхода.

– Оцените актуальность проектов редевелопмента для Санкт-Петербурга.

– Редевелопмент – новая волна обновления городского пространства – в ближайшее время станет наиболее заметна за счет проектов вывода промышленных зон, «серым

поясом» окаймляющих центральную часть города. Процесс вывода предприятий из центральной части города и исторически сложившихся районов необходимо завершить в ближайшие 2-3 года. Город должен занимать более активную позицию в формировании и управлении процессом развития данных территорий, что придаст стимул к их развитию.



## Национальная премия РБК вручена холдингу «Петротрест»

Инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест» стал лауреатом национальной премии в области бизнеса «Компания года – 2011» в номинации «За вклад в развитие отрасли (строительство)». Награждение победителей состоялось 21 ноября 2011 года в Москве. Лауреатов премии определял экспертный совет, состоящий из влиятельных представителей бизнеса, государственной власти и общественных деятелей. Организатором премии неизменно с конца 1990-х годов является группа компаний РБК. С 2002 года премия вручается под патронажем Министерства экономического развития и торговли РФ. ➔



Ежегодная национальная премия «Компания года» – уникальное мероприятие для российского делового сообщества. Это одновременно и общественная акция, подводящая бизнес-итоги года, и главное светское событие в деловой жизни страны. Премия зарекомендовала себя как общественный институт, который не только ставит в пример лучшие компании, но создает новый имидж российского бизнеса и про-

двигает новые стандарты деловой этики в стране. А лауреатам премии присваивается статус приоритетного предприятия для реализации инвестиционных проектов.

По замыслу организаторов, главная цель премии – отметить достижения российских компаний, которые сочетают в себе высокую рентабельность, устойчивое положение на рынке и интенсивное развитие, а именно к таким показателям

стремится в своей профессиональной деятельности инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест». История холдинга началась в 1990 году. Продолав путь от небольшой подрядной компании до холдинга, предоставляющего полный комплекс услуг на рынке недвижимости, «Петротрест» уверенно завоевал репутацию надежной строительной компании Санкт-Петербурга. Являясь холдингом полного

цикла, «Петротрест» выступает в качестве заказчика, инвестора, генподрядчика и с гордостью может сказать, что отвечает не только за качество каждого построенного дома, но и за профессионализм на каждом этапе работы.

За свою историю холдингом «Петротрест» сданы в эксплуатацию свыше 120 объектов. Это жилые дома всех классов, коммерческая недвижимость, объекты социально-бытового назначения, паркинги. Многие строительные объекты «Петротреста» отмечены профессиональными наградами за качество работ и использование современных технологий. Продолжая традиции российского меценатства, «Петротрест» участвует в строительстве объектов социального назначения, в число которых входят жилые дома, построенные по различным городским и федеральным программам, физкультурно-оздоровительные комплексы, школы, больницы, поликлиники.

Одним из приоритетных социальных направлений холдинга является деятельность, направленная на развитие спорта в родном городе и поддержание интереса к физической культуре среди молодежи. С 2002 года в его состав входит профессиональный футбольный клуб «Петротрест», который является одной из сильных команд второго дивизиона.

Высокая квалификация и многолетний опыт работы делают холдинг «Петротрест» универсальной строительной компанией, которая может с одинаковым успехом работать в различных сегментах рынка недвижимости, используя все существующие технологии. «Петротрест» стремится быть ярким и динамичным игроком рынка, пользоваться преимуществами сложившейся экономической ситуации, предугадывать основные тенденции развития экономики, что очень важно для строительного сектора.

# Строить саморегулирование «СНИЗУ»

**Ольга Фельдман** / НОСТРОЙ принял участие в первом заседании Комитета РСПП по развитию саморегулирования. Участники заседания обсудили изменения и дополнения в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», а также наметили дату проведения II Всероссийского форума саморегулируемых организаций. ➔

В здании Российского союза промышленников и предпринимателей прошло первое заседание Комитета РСПП по развитию саморегулирования под председательством депутата Государственной Думы Виктора Плескачевского. От Национального объединения строителей присутствовали вице-президент НОСТРОЙ Виктор Опекунов и главный специалист Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Роман Ковнер.

На заседании комитета были рассмотрены следующие вопросы: о работе комитета: утверждение плана комитета на первую половину 2012 года и рассмотрение других организационных вопросов деятельности комитета; о проведении II Всероссийского форума саморегулируемых организаций; о внесении изменений и дополнений в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

## Развитие саморегулирования

По первому вопросу выступил председатель комитета Виктор Плескачевский. Он рассказал о том, что саморегулирование строилось «сверху», то есть сначала появились законы, а потом уже возникали саморегулируемые организации, и что теперь пришло время строить саморегулирование «снизу», то есть обсуждать и обобщать практику саморегулируемых организаций, трансформировать ее в законодательные нормы и поднимать на уровень обсуждения в Правительство Российской Федерации и Государственную Думу. Докладчик также высказал свое мнение о предполагаемом составе Комитета РСПП по развитию саморегулирования, куда должны войти первые лица национальных объединений саморегулируемых организаций и наиболее значимых саморегулируемых организаций различных отраслей.



Виктор Плескачевский: «Теперь пришло время обсуждать и обобщать практику саморегулируемых организаций, трансформировать ее в законодательные нормы и поднимать на уровень обсуждения в Правительство Российской Федерации и Государственную Думу»

## Работа над законом

Далее был представлен план работы комитета на IV квартал текущего года и первое полугодие 2012 года, где первоочередными основными задачами являются под-

готовка II Всероссийского форума саморегулируемых организаций и подготовка проекта Федерального закона № 126184-5 «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Согласно данному плану заседания комитета планируется проводить не реже одного раза в месяц, при этом будут созданы специальные рабочие группы в рамках деятельности комитета.

## Федеральный форум

По вопросу проведения II Всероссийского форума саморегулируемых организаций было решено провести его в период с 6 по 10 февраля 2012 года в помещении отеля «Ритц-Карлтон» (г. Москва, ул. Тверская, 3). Все мероприятия форума предполагается транслировать в сети Интернет в реальном времени, с возможностью для удаленных пользователей задавать свои вопросы.

С инициативой создания рабочей группы по доработке ко второму чтению проекта Федерального закона № 126184-5 выступил вице-президент НОСТРОЙ Виктор Опекунов. Он предложил сформировать группу из специалистов национальных объединений саморегулируемых организаций с обязательным формированием поименного списка лиц, уполномоченных принимать участие в рабочей группе, и его закреплением соответствующим документом комитета. Предложение было поддержано, членам комитета предложено направить кандидатуры в рабочую группу в срок до 29 ноября 2011 года.

## Закон перенесен

Участникам заседания была представлена презентация проекта Федерального закона № 126184-5 «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Виктор Плескачевский рассказал, что проект разрабатывался в Минэкономразвития России с участием Комитета Государственной Думы по собственности. Рассмотрение данного законопроекта было перенесено по итогам совещания с министром экономического развития Российской Федерации Эльвирой Набиуллиной и заместителем руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации Анной Поповой на январь-февраль 2012 года.

Как известно, против принятия законопроекта в представленной редакции выступили Минфин России, Минрегион России, Государственно-правовое управление Президента Российской Федерации, а также Национальное объединение строителей. Концептуальное несогласие Национального объединения строителей с законопроектом, кардинально изменяющим устоявшиеся в системе саморегулирования принципы и не учитывающим специфику саморегулируемых организаций в строительной сфере, выражено в письмах в адрес заместителя председателя Правительства Российской Федерации Дмитрия Козака и в адрес Государственно-правового управления Президента Российской Федерации.



## ЗАО «ТТМ»



**КОНТРОЛЬ** теплотехники и воздухопроницаемости строительных конструкций зданий и сооружений. Оформление энергетических паспортов зданий. Тепловизионный контроль электрооборудования.

**ПУСКОНАЛАДОЧНЫЕ РАБОТЫ** на новых и реконструированных системах отопления, вентиляции и кондиционирования. Составление программ и отчетов ПНР, оформление документов для допуска в Ростехнадзоре.

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ** автоматизированных индивидуальных тепловых пунктов (АИТП), узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), систем отопления.

**ОБСЛУЖИВАНИЕ** коммерческих узлов учета, индивидуальных тепловых пунктов, систем отопления, вентиляции и кондиционирования.

Санкт-Петербург  
Кораблестроителей, 30  
лестница 5, офис 103Н

(812) 320-57-57  
(812) 320-57-51  
(812) 305-57-88

[infrared@ttm.spb.ru](mailto:infrared@ttm.spb.ru)  
<http://www.ttm.spb.ru>

Свидетельство СРО № 003-2011-7813037923-3057 от 18.03.2010; свидетельство об аттестации № 89А190265 от 05.08.2008, аттестат аккредитации № РОСС RU.0001.22СМ77



ПРИ УЧАСТИИ

## ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАДАЙ СВОЙ ВОПРОС ЮРИСТУ!

- КАК БЕЗОПАСНО КУПИТЬ КВАРТИРУ в новостройке?
- НУЖНА КОНСУЛЬТАЦИЯ по сделке с недвижимостью?
- ЕСТЬ ВОПРОСЫ по семейному праву и ЖКХ?



**ЮРИСТЫ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПРИЕМНОЙ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ** ведут прием жителей Санкт-Петербурга

с пн.-пт. с 10.00 до 18.00 и в сб. с 11.00 до 17.00  
Санкт-Петербург, Ланское шоссе, 14 (строго по предварительной записи)

жителей Ленинградской области  
каждый второй и четвертый четверг месяца с 10.00 до 17.00  
в общественной приемной председателя партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ» В.В. Путина в Ленинградской области: Санкт-Петербург, Торжковская ул., 4

ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН ДЛЯ ЗАПИСИ НА ПРИЕМ

# (812) 900-60-64

ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА: 

# Александр Орт: «Строительный комплекс Петербурга – один из самых крепких, надежных и состоявшихся в стране»

**Алена Филипова /** В преддверии IX Съезда строителей о ситуации в строительной отрасли Санкт-Петербурга, итогах работы за текущий год и прогнозах на 2012 год «Строительному Еженедельнику» рассказал Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. ➔

Фото: Владимир Тилес



**– Будет ли, по Вашему мнению, выполнен прогноз властей по вводу жилья в Петербурге в 2011 году?**

– Прогноз – дело неблагодарное. Из опыта прошлых лет и исходя из того, что состоялось в этом году, могу сказать, что на 1 ноября текущего года мы уже приняли в эксплуатацию 1,3 млн кв. м жилья. Это средний показатель, который практически не отличается от прошлогоднего. Как правило, на ноябрь и в основном на декабрь остается 1 млн с лишним приемов документов. Служба готова рассмотреть все то готовое жилье, которое будет предъявлено. Степень готовности на этих объектах высокая, на всех объектах мы уже начали вести итоговые проверки. Как только строительные компании будут готовы предъявить документы, мы их рассмотрим, обработаем и оформим в этом году. Так что все будет зависеть от самих строителей.

**– Как повлияет на ввод недвижимости объявленный властями города пересмотр условий тех инвестиционных договоров, по которым не выдерживаются сроки строительства?**

– Это как раз должно подстегнуть те организации, которые позволяли себе вольготно обращаться со сроками ввода жилья. Это первый шаг в направлении того, чтобы минимизировать сроки строительства и не допускать затягивания стройки. Если компания обозначила сроки, то должна их непременно соблюдать и выдерживать. Я думаю, что это никак не повлияет на ситуацию с вводом жилья. Какие-то объекты, возможно, выпадут из списка, какие-то, наоборот, появятся, так что в целом картина должна быть нормальной.

**– Следит ли служба за соблюдением сроков строительства или эта обязанность полностью ложится на плечи Ко-**

**митета по строительству и самого застройщика?**

– За исполнением сроков инвестиционных договоров следит Комитет по строительству. Мы выдаем разрешения на строительство на срок, определенный проектом организации строительства в соответствии с графиком. За этими сроками мы следим. Если же сроки срываются, то Комитет по строительству рассматривает объекты и либо продлевает инвестиционные условия, либо нет. Далее в зависимости от их решения мы продлеваем или не продлеваем сроки строительства.

**– Заметна ли тенденция улучшения качества возводимого жилья и самих проектов, предоставляемых на государственную экспертизу?**

– Что касается качества строительства, то само понятие «качества» какой-то единицей измерения не измеришь, так как это комплекс показателей. Строительные материалы и качество строительно-монтажных работ, и работа персонала – все это характеризует качество объекта. На сегодняшний день о каких-то резких изменениях в оценке качества строительства я сказать не могу. Есть отдельные моменты у отдельных организаций, что немного портит общую картину качества строительства.

Сейчас у ряда компаний города есть проблема с аммиаком. Она изучается уже не один месяц не только службой, но и сообществом строителей. Эта проблема – результат преждевременного отказа от надзора и контроля за качеством строительных материалов на предприятиях. 5 лет назад у нас был целый отдел, который занимался таким контролем, но его отменили, хотя я еще тогда говорил, что это делать преждевременно. Сегодня мы, к сожалению, получаем результат такого решения.

Доля скрытых дефектов, которые выявляются при сдаче и эксплуатации в общем

объеме вводимого жилья, составляет порядка 0,1%.

**– Какие нарушения чаще всего выявляет служба на стройках города?**

– На первом месте, к сожалению, из года в год нарушение, связанное с работой без разрешения на строительство. Из общего числа нарушений, которые выявлены за 2011 год, этот вид нарушения составляет от 30 до 40%.

**– На IX Съезде строителей служба представит свои разработки в области предоставления государственных услуг в электронном виде. Расскажите подробнее, что это за наработки.**

– Это большой набор инструментов и программ, который, во-первых, позволяет разрушающим методом производить обследования зданий и сооружений. Мы также вплотную подошли к тому, что наши инспектора, которые работают на строительных площадках, имеют мобильные модульные установки, которые позволяют им на месте решить любой вопрос в части розыска и определения необходимых по данному объекту документов, также они могут на месте выписать предписание, штраф. Все эти меры направлены на сокращение сроков согласования. В дальнейшем мы планируем развивать и совершенствовать это направление.

**– Как Вы относитесь к институту негосударственной экспертизы?**

– Идея правильная, суть хорошая, но я побаиваюсь, чтобы не получилось такой ситуации, как со стройматериалами. Если все подряд, кто попало получают допуски и аккредитации, то будет масса всевозможных экспертиз. Я за здоровую конкуренцию, но нужно строго и внимательно на уровне Минрегиона подходить к выдаче допусков и аккредитаций на проведение негосударственной экспертизы. В первую очередь

должен быть внимательно рассмотрен и оценен состав специалистов. Если в идеале будут добросовестные исполнители и эксперты, то никаких опасений нет. Но, к сожалению, на начальной стадии у нас получаются перекосы, чего я и боюсь. Если государственная экспертиза от лица государства несет полную ответственность, то при существовании негосударственной экспертизы уже были попытки за меньшую цену и с меньшими требованиями провести экспертизу. Закон, регламентирующий эту деятельность, принят в третьем чтении и в ближайшее время будет подписан. С 1 апреля 2012 года, как написано в проекте закона, он должен вступить в силу. С этой даты заключения негосударственной экспертизы начнут приниматься наравне с государственной, и по ним также будут выдаваться разрешения на строительство. Сегодня негосударственная экспертиза тоже существует, но по ней мы разрешения на строительство не выдаем. Сегодня в Санкт-Петербурге зарегистрировано порядка 12 негосударственных экспертиз. Они столкнутся и с кадровым вопросом, так как найти хорошего специалиста в экспертизу – большая проблема.

**– Как Вы оцениваете ситуацию в строительной отрасли Петербурга в целом? В каком направлении, по Вашему мнению, будет развиваться строительный комплекс Петербурга в ближайшее время?**

– Вне зависимости от внешних факторов я считал и считаю строительный комплекс Петербурга одним из самых крепких, надежных и состоявшихся в стране. Он имеет хорошую производственную и материально-техническую базу, поэтому даже в 2008 и 2009 годах, когда был пик кризиса, он показал себя с самой лучшей стороны. Возможно, какие-то недоработки текущего года в части выделения пятен могут отразиться на последующих годах. Уверен, что строительный комплекс Петербурга будет все больше и больше наращивать мощности и показатели строительства независимо от происходящих перемен. Это стабильное подразделение, которое будет развиваться по своему сценарию в рамках действующего законодательства, и пока никаких предпосылок к потрясениям и сбоям я не вижу.

**– Увеличатся ли объемы ввода жилья, по Вашим прогнозам, в следующем году?**

– Судя по тем средствам, которые выделены, и по тем заявкам и проектам, которые уже прошли экспертизу, показатели будут не хуже, чем в 2011 году. Все регулирует рынок: если жилье покупается при текущем объеме ввода в 2,6 млн кв. м, а в следующем вводим 3 млн. кв. м и оно снова покупается, значит, это востребовано и необходимо. По нормативу мы еще далеки от стандарта. По международным и российским нормам должен вводиться 1 кв. м жилья на человека. В Петербурге 4,7 млн жителей, а ввод – 2,7 млн кв. м, это означает, что у нас еще есть резерв наращивания объемом и темпов ввода.

**– Что бы Вы сказали своим коллегам в преддверии IX Съезда строителей?**

– IX Съезд строителей – это некая веха и рубеж в подведении предварительных итогов, обсуждения задач и перспектив на следующий год. Я бы хотел пожелать всем участникам съезда плодотворной работы, выработки правильных решений, хороших объектов и успехов в дальнейшей работе строительным компаниям.

# Алексей Сорокин: «Нужно создать инфраструктуру продвижения интересов строителей»

Президент НП «Региональное объединение» Алексей Сорокин считает, что основной задачей его работы в рамках национальных объединений станет создание инфраструктуры защиты интересов строителей и проектировщиков, благодаря которой мнение экспертного строительного сообщества получит должный авторитет и будет продвигаться от имени всей отрасли, а не отдельных ее представителей.

– Вы принимаете участие в работе сразу двух «ценообразующих» комитетов:



являетесь председателем Комитета по экспертизе и ценообразованию Национального объединения проектировщиков и председателем Комитета по ценообразованию Национального объединения строителей. Что уже удалось сделать?

– В Национальном объединении проектировщиков некоторое время существовала секция по ценообразованию. После смены состава совета я возглавил Комитет по ценообразованию НОП, и мы продолжили работу по системной актуализации сборников базовых цен на проектные работы. Поначалу предполагалось, что строительные работы там тоже будут охвачены: сметы

и цены должно формировать проектное сообщество, а строители станут уже их «потребителями».

Но так как у проектировщиков свой, и немалый пласт работы с проектными ценами, мы занимались вопросами ценообразования только в проектной сфере. У НОПа подписан совместный план работ с Минрегионом по актуализации сборников базовых цен на проектные работы. В плане 44 сборника, которые будут актуализироваться в 2011-2013 годах и дополняться по мере необходимости.

Национальное объединение проектировщиков уже проводит экспертизу 9 актуализированных сборников базовых цен. До конца 2011 года планируем завершить работу в целом над 11 сборниками для их дальнейшего утверждения Минрегионом. Дальше, в 2012 году, мы продолжим корректировки еще 23 сборников базовых цен, для чего просим финансирование – как у самого НОПа, так и у отраслевых институтов в качестве софинансирования.

– Мы говорим о сборниках базовых цен на проектные работы в строительстве. А непо-

средственно «строительные» сборники?

– Да, единый государственный реестр расценок состоит из строительной и проектной части. НОП очень активно занимается техническим регулированием – корректировкой и актуализацией СНиПов. Но параллельно ведь должны меняться и цены. Если меняются технологии, правила – цены не могут оставаться прежними.

С этим вопросом в середине года мы сначала обратились к первому вице-президенту Национального объединения строителей Александру Ивановичу Вахмистрову, потом вышли на совет НОСТРОЙ и рассказали, что сделали анализ корректируемых СНиПов и готовы к компетентным оценкам: какие ценники надо исправлять, а главное – как их исправлять. Особую благодарность хочется выразить Александру Ивановичу Вахмистрову за поддержку, которую он оказал в рамках обсуждения вопроса о создании Комитета по ценообразованию НОСТРОЙ и формировании основных задач, которые стоят перед комитетом, а также директору НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных

и гражданских объектов» Сергею Николаевичу Алпатову, без инициатив которого, возможно, и не появился бы такой комитет.

Первое заседание Комитета по ценообразованию Национального объединения строителей состоится через 2-3 недели. Планируем сформировать состав комитета из представителей сообщества различных регионов страны.

– Ценообразование – не единственная цель создания комитета?

– Нет, комитет будет двигаться по нескольким направлениям: корректировка расценок строительных работ, мониторинг цен на стройматериалы, будем отдельно обращать внимание на цены на работы, связанные с капремонтами, текущими ремонтами, реставрацией...

Но в первую очередь задача Комитета по ценообразованию Национального объединения строителей – доказать, что корректируемые расценки на строительные работы начали проходить профессиональную экспертизу экспертного сообщества. Тем легче, кстати, решается и вторая задача – продвигать

это компетентное мнение сообщества о необходимости введения или корректировки расценок.

Сейчас структуры, которая бы занималась этим, нет. Отдельные строительные компании вынуждены обращаться в Минрегион сами. Естественно, с экспертизой, обоснованием и поддержкой всего сообщества работа пойдет проще, а главное – эффективнее. Между прочим, и Минрегион считает, что инициатива должна исходить от таких организаций, как НОСТРОЙ и НОП. Вот нам и нужно создать инфраструктуру продвижения интересов строителей. План актуализации проектных ценников, которые мы подготовили, уже опубликован за тремя подписями: министра регионального развития, замминистра и президента НОП. Что-то подобное постараемся сделать и для строителей при активном участии НОСТРОЙ. Национальные объединения – это площадка для профессиональных обсуждений, и именно на ней мы сможем одновременно и поддерживать существующую систему в актуальном состоянии, и искать возможности ее улучшения, а может, даже принципиально поменять методику ценообразования.

## новости «Союзпетрострой»

### ➤ Конференция по качеству

10 ноября – во Всемирный день качества – в «Союзпетрострое» прошла конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». Мероприятие было поддержано ведущими строительными и проектными саморегулируемыми организациями города. По отзывам участников, конференция прошла по-деловому, с обсуждением конкретных проблем. Было констатировано, что, к сожалению, на всех стадиях создания объектов недвижимости имеются серьезные недостатки, что негативно сказывается на их последующей эксплуатации. Особенно это касается жилых домов, возводимых в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. При их проектировании и строительстве все еще применяются устаревшие архитектурные, проектные решения, технологии и строительные материалы. Строительные компании зачастую наращивают объемы строительства и количество построенных зданий, не уделяя должного внимания их качеству. Этому способствует несовершенство

законодательной и нормативной базы. Предложения и рекомендации собравшихся были отражены в меморандуме, направленном в органы государственной власти.

### ➤ Семинар-презентация завода «ЭкоБлок»

14 ноября в «Союзпетрострое» состоялся семинар-презентация «Газобетонные блоки из экологически чистого материала производства завода ячеистого бетона «ЭкоБлок». Завод производит и реализует газобетонные блоки из ячеистого бетона неавтоклавного твердения плотностью D 600 (B 1,5) из сырья, не содержащего шлаков, песка, золы, асбеста, что соответствует самым высоким требованиям экологических и санитарно-эпидемиологических норм. Также в качестве сопутствующего товара завод выпускает клей для газобетона – готовую сухую смесь для приготовления клеевого раствора, применяемую для тонкошовной кладки и склеивания блоков из ячеистых бетонов. Автоматизированная конвейерная линия производительностью 40 тыс. куб. м неавтоклавного газобетона в год предусматривает воз-

можность модернизации производства и увеличения мощности до 70 тыс. куб. м.

### ➤ Кубок «Союзпетрострой»

19 ноября во Дворце спортивных игр «Зенит» прошел традиционный благотворительный турнир по мини-футболу Кубок «Союзпетрострой». В турнире приняли участие 24 любительские команды предприятий Санкт-Петербурга. Информационный спонсор турнира – газета «Строительный Еженедельник». Уровень мастерства и возраст футболистов команд существенно различался, поэтому призовые места разыгрывались в 4 лигах по круговой системе. Победителями турнира были вручены кубки, почетные дипломы «Союзпетрострой» и шампанское. Не ушли без медалей и лучшие игроки участников турнира. Награды они получали из рук В.С. Данилова – единственного в нашем городе футболиста, сыгравшего в полуфинале чемпионата мира по футболу 1966 года в Англии. В завершение турнира состоялся фуршет для участников. Следующий турнир по мини-футболу «Новогодний кубок» состоится в субботу, 24 декабря, накануне Нового года.

### ➤ «Будущий Петербург»

23 ноября «Союзпетрострой» традиционно принял участие в III форуме «Будущий Петербург», на котором были подняты актуальнейшие вопросы реконструкции и развития исторического центра города. Директор союза профессор Лев Каплан высказал мнение о том, что исторический центр должен сохранить не только свою уникальность города-музея, но и быть живым организмом с жилыми застройками. Он сказал: «Мы не поддерживаем идею выселения горожан из центра на окраины, а предлагаем вернуться к комплексной реконструкции жилых домов с превращением их в дома с отдельными квартирами, с тем чтобы коренные петербуржцы остались в привычных им районах».

### ➤ Семинар-совещание по программам поддержки предпринимательства

24 ноября состоялся организованный «Союзпетростроем» семинар-совещание по практической подготовке компаний для участия в специальных программах поддержки предпринимательства в Санкт-Петербурге, в первую

очередь кредитования их коммерческими банками. На семинаре с информацией о действующих в городе программах и перспективах для малого и среднего строительного бизнеса выступили представители Комитета экономического развития, промышленности и политики и торговли, исполнительный директор Фонда содействия кредитованию малого бизнеса А.Ф. Питкянен, президент Санкт-Петербургского союза предпринимателей Р.К. Пастухов, председатель Общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга Е.О. Церетели. Директор управления продаж корпоративным клиентам Северо-Западного Сбербанка Л.А. Козьяк предоставила информацию о действующих в Сбербанке программах кредитования малого бизнеса. Участникам мероприятия были предоставлены соответствующие нормативные и методические материалы по различным программам поддержки малого и среднего бизнеса.

### ➤ Деятельность по поддержке малого и среднего бизнеса

92% компаний «Союзпетрострой» – представители малого и среднего бизнеса,

однако на сегодняшний день они оказались вне рамок соответствующих государственных программ. В целях более активного включения своих членов в общегородские программы по поддержке малого и среднего бизнеса «Союзпетрострой» вступил в Санкт-Петербургский союз предпринимателей и установил контакты с Общественным советом по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга. Кроме того, союз примет участие в IX Форуме субъектов малого предпринимательства, на котором его директор Л.М. Каплан выступит по проблемам малого и среднего строительного бизнеса. Все это дает возможность таким компаниям более активно участвовать в общегородских программах поддержки предпринимательства. Это особенно важно для развития конкурентной среды в строительном комплексе Санкт-Петербурга.



СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

# Мониторинг технического состояния зданий и сооружений, находящихся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии

Д.т.н., проф. В.М. Улицкий, СПбУПС; д.т.н., проф. И.И. Сахаров, СПбГАСУ / Проблема диагностики ограниченно работоспособных или аварийных объектов в Санкт-Петербурге стоит чрезвычайно остро. Многие здания города являются памятниками архитектуры и находятся в неудовлетворительном состоянии. ➔

Ситуация еще более усугубляется, если вблизи этих зданий возводятся новые объекты (бизнес-центры, подземные парковки и т. п.). Кроме того, под зданиями могут прокладываться перегонные тоннели метрополитена, возводиться подземные станции и связывающие их с поверхностью наклонные ходы, осуществляться проходка канализационных коллекторов. Во всех перечисленных случаях существуют риски чрезмерных деформаций, а иногда и аварий зданий.

Очевидно, подвергаясь рискам здания следует диагностировать, причем в ряде случаев ввиду возможно быстрого выхода объектов из строя (известное здание нерасселенного общежития на ул. Двинской обрушилось в течение 45 минут) диагностика должна производиться в непрерывном режиме. Для этих целей сотрудниками путейского и строительного университетов совместно с ПИ «Геореконструкция» была разработана инструкция по мониторингу такого рода опасных зданий. Инструкция разработана на базе наших действующих ГОСТов, регионального ТСН 50-302-2004, а также требований нового Федерального закона 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (2010 год).

Мониторинг технического состояния зданий или сооружений представляет собой автоматизированную систему наблюдений и контроля напряженно-деформированного состояния несущих конструкций и оснований с целью предупреждения перехода существующих зданий и сооружений в состояние, непригодное для эксплуатации или аварийное (п. 1, 2 ст. 36 Федерального закона № 384-ФЗ). Кроме того, такой мониторинг позволяет выявить тенденции к ухудшению состояния зданий и наметить направления в разработках способов предотвращения дальнейшего развития выявляемых ухудшений.

Работами, предвещающими мониторинг, являются традиционные обследования конструкций и грунтов основания. Состав и объем их регламентирован ГОСТ Р 53778-2010 и не требует специальной расшифровки. В необходимых случаях обследования могут производиться по экспресс-методике.

Ниже изложены обязательные требования наших российских ГОСТов и закона о безопасности. На основании результатов



Момент обрушения здания по ул. Двинской

если при моделировании соответствующей геотехнической ситуации расчетный результат в виде деформированной схемы здания с зонами развития трещин соответствует наблюдаемой в реальности картине деформирования, установленной в результате предварительных обследований. Исходя из поставленного диагноза причин развития деформаций дается прогноз дальнейшего развития деформаций.

Проект мониторинга, основанный на данных совместных расчетов, состоит из программы, схем размещения измерительной аппаратуры, графика выполнения работ (периодичности, длительности), спецификаций аппаратуры, узлов и элементов ее крепления, указаний по установке. В проекте на основе расчетного моделирования объекта определяются контролируемые параметры, необходимая аппаратура, места установки аппаратуры, определяются проектные значения измеряемых параметров, допустимый (безопасный) диапазон изменения этих параметров (исходя из работы всей системы, изложенной выше), назначаются сигналы тревоги.

## Наблюдения должны вестись за большой группой зданий, находящихся в зоне повышенного риска, и в первую очередь за уникальными памятниками Санкт-Петербурга

обследования формируется математическая модель здания совместно с основанием и существующими или строящимися подземными сооружениями. Для подтверждения правильности работы математической модели здания выполняются тестовые расчеты, определяемые термином «компьютерная диагностика». В ходе компьютерной диагностики моделируются вероятные геотехнические ситуации, соответствующие возможным гипотезам развития деформаций. Гипотеза считается подтвержденной,

Информация с датчиков формально может сниматься при режимных наблюдениях, осуществляющихся с определенным интервалом. Однако для зданий и сооружений, находящихся в ограниченно работоспособном или аварийном состоянии, ввиду возможной быстроты развития неблагоприятной ситуации информация должна поступать к пунктам и центрам контроля непрерывно (в онлайн-режиме).

Нами совместно с отечественной фирмой «Авангард» отработана установка дат-



Система датчиков в опасном узле здания для дистанционного контроля развития деформаций

чиков с дистанционным компьютерным контролем. Результаты измерений поступают для анализа в специализированную организацию, составляющую расчетную модель здания и проект мониторинга. При этом выполняется сравнение результатов измерений с расчетным прогнозом. Определяется степень соответствия ожиданиям, выявляются вызывающие тревогу причины. В соответствии с этим результаты измерений классифицируются в виде уровней: «не вызывающие тревоги», «тревожные» и «угрожающие». В международной практике эти уровни выделяются цветом (принцип светофора) – зеленым, желтым и красным соответственно.

Каждому уровню соответствует близость измеряемых параметров к предельным значениям. Эти значения устанавливаются организацией, составляющей расчетную модель здания и проект мониторинга.

Зеленый цвет означает, что измеряемые датчиками параметры далеки от предельных значений. При этом ситуация является спокойной, при продолжительном ее течении возможно снижение частоты опроса датчиков.

Желтый цвет характеризует приближение измеряемых датчиками величин к предельным значениям. Информация в этом

режиме помимо центра мониторинга должна рассылаться заинтересованным лицам, например в виде SMS-сообщений службам эксплуатации зданий.

Красный цвет означает наступление в элементах системы «здание – основание» предельных состояний. Эта информация должна быть немедленно доведена до МЧС и других специализированных служб.

Эта методология соответствует основополагающим требованиям закона о безопасности, а главное, что она полностью исключает возможность субъективной оценки экспертами. Последняя в ряде случаев может оказаться ангажированной и будет стоить потери зданий, определяющих необычный облик нашего города. Критериями предлагаемой методики выступают объективные параметры, определяющие фактическое состояние конструкций, включая фундаменты и основные несущие элементы.

В качестве успешных примеров реализации основополагающих требований обеспечения безопасности зданий согласно закону 384-ФЗ можно привести практику работ группы фирм, объединенных НПО «Геореконструкция» (гендиректор А.Г. Шашкин). На целом ряде уникальных зданий (Эрмитаж, Главный штаб, Юсуповский дворец и др.), а также опасных производств и сооружений с высокой степенью риска (электростанции) смонтированы системы дистанционной диагностики. С помощью расцедельных состояний в основных конструктивных элементах (а в ряде случаев и в грунтах). Радиосигналы, передаваемые на компьютеры по Интернету, сообщают о благополучном состоянии зданий и сооружений либо о наступлении аварийного режима, требующего вмешательства специалистов.

Нам представляется, что такие наблюдения должны вестись за большой группой зданий, находящихся в зоне повышенного риска, и в первую очередь за уникальными памятниками города и пригородов Петербурга. Нами совместно с предприятиями оборонного комплекса разработаны специальные контрольные датчики, что резко снизило затраты на такого рода работы по сравнению с зарубежными аналогами.

Так что «думайте сами, решайте сами – иметь или не иметь». В доказательство приведем лишь два примера, где авторы статьи выступали экспертами еще задолго до разрушения (рухнувшие дома по пр. Стачек, 156, и Двинской ул.). Уже исследования грунтов и анализ состояния несущих конструкций свидетельствовали о предаварийном состоянии здания.

Службы эксплуатации были задолго оповещены авторами о грозящих катастрофах и получили соответствующие научно-технические отчеты. Времени для установки систем наблюдений было достаточно. Однако службы эксплуатации проигнорировали предупреждения специалистов. Результатом были известные аварии с человеческими жертвами, которые, безусловно, могли быть исключены.

Группа компаний  
«Геореконструкция»,  
190005, Санкт-Петербург,  
Измайловский пр., д. 4,  
тел. 316-61-18,  
www.georec.spb.ru

# Место красит ресторан

**Екатерина Костина** / По среднестатистическим данным, еженедельно в Санкт-Петербурге появляется 2-3 новых ресторана или кафе. При этом эксперты говорят о том, что успешность ресторана практически на 100% зависит от его местоположения. ➔

Ресторанный рынок Санкт-Петербурга развивается в двух направлениях: растет количество как авторских проектов, так и сетевых заведений. По словам Марины Федоровой, директора департамента стрит-ритейла NAI Besag в Санкт-Петербурге, несколько лет назад в историческом центре города многие помещения занимали торговые операторы, но со временем они уступили место ресторанам и кафе. Эксперт отметила, что еще рано говорить о насыщенности Санкт-Петербурга гастрономическими заведениями – рынку есть куда развиваться.

## «Вкусное» место

По информации Colliers International Санкт-Петербург, в целом по городу готовых помещений под рестораны явно недостаточно. «Особенно остро это ощущается в центре, где ситуация осложняется еще и отсутствием необходимых технических мощностей. Арендные ставки в таких помещениях также бывают существенно завышены. Поэтому многие желающие открыть свой ресторан уже обратили свои взоры в сторону крупных торговых центров», – отметила Мария Омадова, консультант департамента торговой недвижимости Colliers International Санкт-Петербурга.

Где лучше открывать ресторан – в торговом центре, цокольном этаже здания либо отстраивать собственное помещение – зависит от намерений ресторатора.



Фото: Владимир Телес

Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, пояснил, что для гастрономического заведения критерии выбора места несколько отличаются от обычных магазинов, в частности рестораны реже размещаются в торговых комплексах, чаще предпочитают встроенные помещения с отдельным входом и витринными окнами.

«Самое важное – это расположение будущего ресторана, оно определяет аудиторию, которая будет или не будет в него ходить, средний чек и т. д. Мы, например, категорически не берем помещения в цокольном этаже – клиент, для которого мы

работаем, не готов сидеть ниже уровня земли», – рассказал Михаил Соколов, совладелец ресторанной группы ITALY.

«Например, у нас два ресторана расположены в торговых центрах, а в марте мы открываем ресторан в гостинице «Россия» на Московском проспекте. Такое сотрудничество имеет ряд преимуществ: это совместный вывоз мусора, общая охрана, совместные рекламные акции и привлечение клиентов, но это не всегда так и зависит от каждого конкретного случая», – уточняет эксперт. Он добавил, что перед тем как взять какое-либо помещение в аренду, нужно тщательно проанализировать мест-

ный рынок: обратить внимание на уже существующие рестораны – их специфику, публику, изучить пешеходные и транспортные потоки, наличие рядом офисов и торговых центров.

«Если вы хотите открыть клубный ресторан, то мы не рекомендуем брать помещение в жилом доме, так как проблемы с шумом после одиннадцати вечера вам обеспечены навсегда», – заключил Тимур Дмитриев, совладелец ресторанной группы ITALY.

## Размер имеет значение

Среди рестораторов есть мнение, что размер помещения влияет на прибыльность заведения. «С этим стоит согласиться. Ведь чтобы накормить, например, 50 человек, нужна кухня не менее 100 кв. м, но при точно такой площади можно накормить и 150 человек – все зависит от концепции заведения», – отмечает Михаил Соколов.

Игорь Кокорев отметил, что новые рестораны арендуют в среднем помещения 300-600 кв. м. «Размер ресторана зависит от его концепции и целевой аудитории. Минимальное требование по площади – необходимость создания кухни полного цикла и как минимум равного ей обеденного зала», – добавил он.

По мнению Михаила Соколова, очень важно оценить архитектурные возможности помещения, ведь зачастую низкие перекрытия, арки и лестницы съедают часть полезной площади.

цифра

300-600

кв. м – средняя площадь, требуемая для ресторана

## Решения для корпоративного бизнеса



Лайф Корпоративный  
ПРОБИЗБАНК

- кредиты на участие в конкурсах
- гарантии возврата аванса
- гарантии исполнения контракта
- финансирование контрактов
- уникальные пакетные предложения

ОАО АКБ «Пробизнесбанк»  
Санкт-Петербург, ул. Чапаева, 15,  
БЦ «Сенатор» (вход с Пинского пер.)  
(812) 332-97-97, www.life-corp.ru

## Пробизнесбанк открывает инновационный офис

Пробизнесбанк начинает обслуживание корпоративных клиентов в Северо-Западном регионе РФ.

В декабре 2011 года мы открываем офис для корпоративных клиентов на Петроградской стороне (Чапаева, 15). Основные направления деятельности нового офиса – предоставление гарантий (в том числе на участие в тендерах, возврата аванса, исполнения контракта), кредитование (овердрафт, кредиты на участиях в тендерах, возобновляемые кредитные линии), финансирование отдельных сделок и РКО.

В портфеле банка есть очень интересные пакетные предложения на участие в тендерах/конкурсах, то есть банк последовательно предоставляет гарантию/кредит/поручительство на участие в тендере, а в случае победы в тендере банк предоставляет гарантию исполнения/возврата аванса и также может предоставить финансирование на исполнение выигранного контракта. В рамках пакетных продуктов мы очень гибко подходим к вопросу обеспечения – возможны беззалоговые схемы продуктов, залог выручки по контракту.

При работе с клиентами мы используем разнообразные подходы:

1. На основе финансовых показателей согласовываем лимит, который может быть использован на получение гарантий, кредитов. Данная схема удобна тем, что не требует финансовых затрат со стороны наших клиентов и позволяет им быть уверенными в том, что когда финансирование или гарантии понадобятся, они будут. Также хотелось бы обратить внимание на то, что в Пробизнесбанке нет комиссий за «рассмотрение», «выдачу», «не выборку», так как один из принципов Пробизнесбанка – наши клиенты платят только за те услуги, которыми пользуются.
2. Второй подход – это анализ конкретной сделки, контракта и предоставление финансирования именно для их реализации. Данный подход особенно удобен в тех случаях, когда планируемый контракт существенно отличается от обычных для нашего клиента сделок по сумме или сроком. В этой ситуации мы анализируем контрагентов наших клиентов (заказчиков, поставщиков), схему выполнения контракта, схему расчетов по данному контракту.

На основании проведенного анализа мы предлагаем нашим клиентам оптимальное финансовое решение.

Детальная проработка позволяет полностью удовлетворить потребности наших клиентов и существенно снизить их риски при реализации контракта. Хотелось бы еще раз обратить внимание, что наш банк не просто занимается стандартным кредитованием компаний, а осуществляет индивидуальный подход к каждому клиенту и специализируется на финансировании конкретных сделок, то есть мы готовы предоставлять заемные средства, оценивая в первую очередь риск именно по конкретным контрактам. Проработка конкретных контрактов позволяет клиентам получать более значительные суммы финансирования, чем при стандартных методиках расчетов лимитов, применяемых во многих других банках. В работе с клиентами мы позиционируем себя не как банк, а как партнеров по бизнесу, поэтому к нам могут обратиться и те компании, которые продолжают работать со своим текущим обслуживающим банком. Мы готовы предоставить им просто отдельные услуги, которые они не могут получить в своем основном банке. Тем более что наша линейка включает эксклюзивные продукты и услуги, которых нет ни в одном другом банке.



Формула успеха!

**Бетон, песок, щебень –  
всё от производителя, доставка!**

**ЗАО «ЛСР-Базовые»** тел. (812) 777-77-45

[www.045.ru](http://www.045.ru), [www.rudas.ru](http://www.rudas.ru)  
[www.granit-kuznechnoe.ru](http://www.granit-kuznechnoe.ru)



## ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА

Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве

# Открыта подписка на 1 полугодие 2012 года



Ежемесячный общероссийский журнал  
**Ценообразование и сметное нормирование в строительстве**

Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075  
в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537

**В журнале публикуются**

☛ Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;

- ☛ Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
- ☛ Оперативная информация органов государственного регулирования;
- ☛ Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.



Ежемесячный общероссийский журнал  
**Сметные цены в строительстве**

**Журнал выходит в печатном и электронном виде**

Подписные индексы  
в каталоге Агентства «Роспечать»  
на печатный вариант - 41076,  
на электронный вариант - 29963  
в каталоге российской прессы «Почта России»  
на печатный вариант - 60538,  
на электронный вариант - 60539

**В журнале вы можете найти**

- ☛ Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- ☛ Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- ☛ Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- ☛ Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



Ежеквартальный общероссийский журнал  
**Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве**

Подписной индекс в каталогах  
агентства «Роспечать» - 14528, 32860  
русской прессы «Почта России» - 60528, 60529

- ☛ Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- ☛ На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- ☛ Уникальное издание по качеству и объему информации.

**По вопросам подписки и приобретения сметной-нормативной литературы следует обращаться в редакцию - СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа  
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278  
E-mail: [sales@rccs.spb.ru](mailto:sales@rccs.spb.ru), Internet: <http://www.rccs.spb.ru>, [www.kccs.ru](http://www.kccs.ru)

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

**Подробная информация об изданиях - на интернет-сайте [www.rccs.spb.ru](http://www.rccs.spb.ru)**

# В преддверии IX Съезда строителей «Строительный Еженедельник» обратился к участникам рынка с вопросом: какие, по вашему мнению, ключевые вопросы должны быть обсуждены на съезде?

**Сергей Петров, депутат Государственной думы РФ, координатор Национального объединения строителей по СЗФО:**

– Съезд строителей Петербурга закономерно продолжает актуальную проблематику, обсуждавшуюся в этом году как в Государственной Думе, так и на региональных форумах и совещаниях. Наиболее обсуждавшийся законопроект последнего времени – о негосударственной экспертизе. В целях повышения качества проектной документации вводится негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий как альтернатива государственной экспертизе. Прописаны требования к негосударственным экспертным организациям. Определен перечень объектов, проектная документация которых подлежит только государственной экспертизе. Уточнены сроки вступления в силу законопроекта. Так, положение о негосударственной экспертизе вступает в силу с 1 апреля 2012 года, а об имущественной ответственности собственников – с 1 июля 2013 года. Что касается последнего пункта, то Госдума приняла во втором чтении законопроект, направленный на повышение безопасности зданий и сооружений. Законопроектом вводится имуще-

ственная ответственность за вред, причиненный в результате разрушения или повреждения здания, нарушения требований безопасности при эксплуатации зданий. Думаю, что законодательная основа подведена, теперь время практических наработок.

**Сергей Пичугин, директор ЗАО «БЭСКИТ»:**

– Основные вопросы, которые необходимо затронуть: как бороться с «халтурой» в строительстве? Почему у нас обрушаются здания на следующий день после подписания акта приемки? А также главный вопрос инвестора: как построить быстро и дешево?

**Алексей Белоусов, координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу:**

– Съезды, проводимые в Санкт-Петербурге, стали эффективными площадками для обсуждения актуальных проблем развития строительного комплекса города. Приоритетная задача нового съезда – это достижение конструктивного диалога между строительным сообществом и руководством города. Думаю, что необходимо уделить особое внимание вопросу даль-

нейшего развития в Северной столице системы саморегулирования в строительстве. Это наиболее актуальный вопрос, так как саморегулируемому сообществу необходимо решить ряд задач, связанных с совершенствованием строительной законодательной базы. В связи с этим необходимо услышать мнение всех сторон, которые включены в процесс строительства.

**Елена Мургина, директор по связям с общественностью группы компаний «РАЗМАХ»:**

– Самой наболеешей темой для многих представителей строительного сообщества является вопрос о механизмах контроля деятельности организаций СРО. Ведь на данный момент в строительной сфере ни один проект не реализуется без нарушений, организации платят штрафы, но на наличии лицензии СРО это никак не сказывается.

**Алексей Герасимов, начальник отдела развития и правового сопровождения НП «Содружество строителей»:**

– В связи с развитием системы саморегулирования встают вопросы, связанные с работой таких органов, как Националь-

ное объединение строителей. В первую очередь интересует развитие работы по созданию стандартов строительства, которые заменят существующие СНИПы. В этой деятельности требуется участие саморегулируемых организаций, строительных организаций, работа целого ряда экспертов. На сегодняшний день работа, конечно, ведется, но недостаточно активно именно со стороны самих строителей. Кроме того, хотелось бы, чтобы на съезде были озвучены вопросы, связанные с повышением квалификации и аттестации специалистов, работников строительных организаций. Еще один важный вопрос касается требований к аттестациям, которые выдвигаются Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору в Росреестр. Ростехнадзор требует, но не предлагает пути и решения этой проблемы. Они требуют наличия аттестации для строительных организаций, которые ведут работы на особо опасных и технически сложных объектах, а также на объектах использования атомной энергетики. Но фактически Ростехнадзор не оказывает помощи в разработке системы аттестации, не занимается деятельностью по составлению регламента. Все это отдается на откуп саморегулируемым организациям, которые должны самостоятельно выдвигать,

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

РЕКЛАМА

[www.dl3.ru](http://www.dl3.ru)

**Жилой комплекс «Дудергофская линия 3»**  
НА ГРАНИЦЕ ГОРОДА И ОБЛАСТИ

15 минут  
от м. «Московская»  
и м. «Проспект  
Ветеранов»

КВАРТИРЫ  
В СОБСТВЕННОСТИ

214 Ф3

ПАРКОВочные  
МЕСТА

ДЕТСКИЕ САДЫ  
ПЛОЩАДКИ

ИПОТЕКА

Специальное предложение:

1-к.кв. от 1,9 млн. рублей  
2-к.кв. от 2,97 млн. рублей  
3-к.кв. от 3,5 млн. рублей

**ВНИМАНИЕ!**  
100,15 кв.м - 4,4 млн. рублей

Цены действительны при 100%-ной оплате

**СКИДКИ** при 100% оплате

Работаем с городскими  
и федеральными социальными программами

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.dl3.ru

**ЛенРусСтрой**  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ

(812) 456-2-456  
421-03-44

использовать имеющиеся законодательные акты, выбирая из них что-то по крохам, и создавать такие системы аттестации.

#### Антон Савицкий, председатель совета партнерства «Региональное объединение»:

– За последний год наряду с прочим произошли важные изменения в законодательной базе, имеющей непосредственное отношение к строительной отрасли. Во-первых, поправки, связанные с повышением энергоэффективности зданий и сооружений, а во-вторых, закон, устанавливающий легитимность негосударственной экспертизы наравне с государственной. Как в любом новшестве, всегда есть «проблемы роста». На наш взгляд, необходимо обсуждение данных вопросов в рамках съезда, так как в самом ближайшем будущем практически всем участникам строительного рынка так или иначе придется столкнуться с решением этих задач.

#### Анатолий Летчфорд, исполнительный директор Санкт-Петербургского отделения ООС «ЦКС»:

– На съездах строителей нередко обсуждают вопрос о количестве введенного в эксплуатацию жилья. В ст. 55 Градостроительного кодекса РФ предусмотрена выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Введенным в эксплуатацию объект капитального строительства можно считать только в том случае, если обеспечены безопасные и комфортные условия для проживания людей, выполнено подключение сетей инженерно-технического обеспечения по постоянной схеме, заключены договоры и осуществляется безопасная эксплуатация

здания, сетей инженерно-технического обеспечения и инженерных систем. После выдачи разрешения ответственность за ввод объекта в эксплуатацию возлагается на управляющую компанию, ТСЖ или собственников жилья, то есть в конечном счете на граждан, которые приобретают жилье.

Проблема ввода жилья напрямую связана с рядом других. Например, в ряде случаев деятельность контрольных органов во многих СРО сводится к проверке представляемых документов и арифметическому подсчету представленных дипломов и удостоверений о повышении квалификации. Наличие эффективно функционирующей системы управления качеством и организация строительного контроля, как правило, не проверяются.

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом 384-ФЗ «Технический

## Ежегодные съезды строителей, проводимые в Петербурге, стали эффективными площадками для обсуждения актуальных проблем развития строительного комплекса города, принятия конструктивных решений и подведения итогов за предыдущий период

регламент о безопасности зданий и сооружений» утверждены перечень национальных стандартов и сводов правил и перечень документов в области стандартизации, которые в основном устанавливают требования к подготовке проектной документации, проведению полевых и лабораторных испытаний строительной продукции.

Строительные нормы и правила, которые устанавливают требования к производству и приемке работ, в этих перечнях отсутствуют. В замечаниях о недостатках выполненных работ застройщика или заказчика или в предписании органа государственного надзора обязательно должны быть указаны ссылки на пункт (статью) технического регламента (норм и правил), требования которых нарушены. В настоящее время застройщики, заказчики, органы государственного строительного надзора такой возможности лишены.

#### Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Наиболее острый вопрос – это строительство социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры в новых комплексах. Инфраструктура (особенно

механизм взаимодействия абсолютно непонятен.

Застройщики готовы выделить земельный участок, построить социальный объект и подключить его к инженерным сетям. При этом мы ждем, что государство примет объект на баланс и мы сможем хоть частично вернуть вложенные средства. Но в области эта процедура практически нереальна. Новые социальные объекты не интересны Ленинградской области, потому что это дополнительная нагрузка на бюджет – надо обслуживать объект, выплачивать зарплату, коммунальные платежи и пр.

Актуален и вопрос предоставления новых земельных участков под застройку. В городе ощущается дефицит хороших пятен. Если на торгах появляется нормальный участок с подготовленным пакетом документов, то цена на него, как правило, возрастает в несколько раз.

Также остро стоит проблема строительства головных источников электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, а именно электрических подстанций, очистных сооружений и пр. Мощности головных источников рассчитаны на определенные объемы возводимого жилья, которые Санкт-Петербург уже превысил. Поэтому если мы говорим о новых инженерных коммуникациях, то здесь мало построить магистральные сети, нужно строить или реконструировать сами головные источники.

В связи с возросшими объемами строительства не хватает квалифицированных работников – опытных каменщиков, бетонщиков и пр. Проблема в том, что престиж профессии крайне низок, многие профильные учебные заведения были закрыты, молодые специалисты не выпускаются. Также на рынке сейчас ощущается нехватка строительных материалов. Новых заводов не строится, и снабжение не поспевает за потребностями рынка.

социальная) не успевает за высокими темпами строительства жилья. Более того, в городском и областном бюджетах не хватает денег на обеспечение новых кварталов детскими садами, школами, поликлиниками. В Санкт-Петербурге механизм ГЧП в области строительства социальных объектов работает с переменным успехом. В Ленинградской области

## Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада: «Мы играем по общим правилам»

**Елена Велигжанина** / На сегодняшний день более 230 строительных компаний по всей России уже стали участниками некоммерческого партнерства СРО «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада». О том, как нужно изменить закон, чтобы на рынке остались только добросовестные СРО, и почему перед использованием средств компенсационного фонда нужно думать дважды, «Строительному Еженедельнику» рассказала генеральный директор СРО Виолетта Басина.



**– Виолетта Аркадьевна, какова цель работы НП СРО «Союз строителей нефтяной отрасли Северо-Запада»? В чем основная функция организации по отношению к компаниям-участникам?**

– Основная задача сотрудников нашей СРО, как и любой другой, – выдавать разрешения на проведение строительных, проектных, инженерных, изыскательских работ. Без допуска СРО вообще запрещено осуществлять какую-либо деятельность, связанную со строительством, проектированием и т. п. Но мы не просто выдаем допуски, мы всеми силами способствуем тому, чтобы работу проводили действительно грамотные сотрудники, подготовленные к деятельности на соответствующем проекте и заинтересованные в качественном результате. Для этого мы стараемся помогать нашим партнерам: при необходимости обеспечиваем им полную информационную и правовую поддержку, помогаем

при аттестации, подготовке и переподготовке специалистов, способствуем получению компаниями-участниками комплекта международных стандартов ISO, необходимых для подтверждения стабильности и успешности организации. Многие признают, что у нас неплохо получается: во Всемирный день качества, например, на тематической конференции наша СРО наравне с НП СРО «Союз проектировщиков нефтяной отрасли Северо-Запада» была отмечена памятным дипломом. Если мы говорим о защите интересов компаний-участников, то нужно отметить, что члены СРО входят в общественные и экспертные советы строительной сферы, участвуют в работе различных комиссий и комитетов.

Также наша СРО стала лауреатом премии «Российский строительный олимп» в номинации «За создание условий развития и поддержку малого и среднего бизнеса строительного комплекса». Кстати, ОАО «СЭПП» – организация, также входящая в группу «Алькомпроф», – наряду с нашим некоммерческим партнерством получила премию в номинации «Надежные строительные партнеры».

**– Расскажите немного о том, что представляет собой акционерное общество «СЭПП».**

– ОАО «СЭПП» – акционерное общество, объединяющее строителей, проектировщиков, производителей строительных материалов, предприятия пожарной безопасности и энергоаудиторов. Это позволяет своевременно и на выгодных условиях обеспечить объект всеми видами ресурсов: информационными, энергетическими, материальными, техническими и трудовыми.

ОАО «СЭПП» создается в качестве крупной строительно-финансовой структуры с серьезным уставным капиталом, в первую очередь способной организовать поддержку малого и среднего бизнеса строительного сектора.

Распределение субподрядов происходит на основе внутренних тендеров. Акционер ОАО «СЭПП» может самостоятельно участвовать в тендерах и получить финансовую поддержку на участие от ОАО «СЭПП».

**– В саморегулируемых организациях сейчас сосредоточены серьезные финансы, и сохранность компенсационного фонда, вероятно, должна быть обеспечена специальными мерами?**

– Да, разумеется. Мы тщательно отбираем кандидатов, с которыми планируем работать, и стараемся привлекать к сотрудничеству только профессионалов. Это, с одной стороны, обеспечивает высокое качество работы, с другой – уменьшает потенциальные объемы компенсационных выплат. Если говорить о собственно физической сохранности денег, то этот вопрос был очень актуален некоторое время назад, когда ряд высокопоставленных ответственных лиц пытались похитить средства фондов. Сейчас он уже немного отошел на второй план. И на повестке дня – вопрос не столько сохранности, сколько организации грамотной работы денег. По некоторым данным, в компенсационных фондах строительных СРО Петербурга сосредоточено в общей сложности около 5,5 млрд рублей. И многие специалисты справедливо отмечают, что эти деньги просто лежат и никак не работают. Как именно они могли бы быть использованы – отдельный во-

прос. Причем неоднозначный. С одной стороны, пустить деньги в оборот, как предлагают некоторые специалисты, возможно, действительно имеет смысл. С другой – мы должны помнить, что у нас еще пока не было ни одного прецедента, который предполагал бы страховые выплаты из фонда. Однако не исключено, что в любой момент может случиться авария и все деньги из фонда уйдут в один момент.

**– Какие изменения в законодательной базе должны произойти, для того чтобы потенциал СРО строителей-нефтяников Северо-Запада был реализован на 100%?**

– В этом смысле СРО строителей-нефтяников стоит перед теми же проблемами, что и другие строительные саморегулируемые организации. У нас, конечно, есть определенная специфика работы на особо опасных объектах. Но в целом мы вынуждены решать те же вопросы, что и все остальные. Так, например, актуальным для компаний, входящих в нашу СРО, остается вопрос возможности объединения изыскательских, проектных и строительных СРО: сейчас многие вынуждены состоять сразу в трех организациях и получать три допуска на работу. Но, возможно, если соответствующий законопроект будет принят, ситуация изменится и жизнь у строителей (в том числе нефтяной отрасли) станет легче. Нас также беспокоит вопрос ответственности руководителей недобросовестных СРО: по закону сейчас директор уже закрытой СРО может возглавить другую аналогичную организацию. Это неправильно – на наш взгляд, в этой сфере рынок должен быть упорядочен принятием соответствующих законов. Мы заинтересованы в формировании таких правил игры на рынке, которые максимально защищали бы интересы добросовестных игроков.

# СРО: изменения законодательства под контролем

Уходящий 2011 год был плодотворным на законодательные инициативы как со стороны саморегулируемого сообщества, так и федерального законодателя. О том, какие законы были наиболее ожидаемы строителями, как они повлияли на работу строительной отрасли и саморегулируемых организаций, рассказывает депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга Алексей Белоусов. ➔



– **Алексей Игоревич, Вы представляете законодательный орган государственной власти в Санкт-Петербурге. По Вашему мнению, какова роль саморегулируемых организаций в совершенствовании строительной законодательной базы?**

– В действующем отраслевом законодательстве есть ряд недостатков, благодаря которым у недобросовестных компаний появились возможности вести активную незаконную деятельность на строительном рынке не только Санкт-Петербурга, но и всей России. Но устранить недоработки быстро не получится, поскольку необходимо совершенствование законодательных актов, касающихся как строительного комплекса, так и системы саморегулирования. Эта проблема комплексная – настоящий гордиев узел, который, к сожалению, пока не удалось разрубить.

Хочу отметить, что именно саморегулируемые организации, представляющие интересы строительного комплекса, являются инициаторами внесения изменений в действующее законодательство. Сегодня саморегулируемому сообществу удалось добиться того, что их мнение принимается во внимание руководством страны при формировании новых законов, касающихся строительства.

– **Вы имеете в виду включение в Федеральный закон №79-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» возможности, позволяющей государственному заказчику применять предквалификационные требования при размещении госзаказа?**

– Да, и это в том числе. Саморегулируемые организации неоднократно пытались привлечь внимание представителей госу-

дарственной власти к тому, что в конкурсе на государственный заказ принимают участие компании, которые не обладают должным уровнем компетенции. Здесь же обострилась проблема работы «коммерческих» СРО, которые выдают своим компаниям-членам допуски на осуществление определенных видов работ, не соблюдая требования действующего законодательства в части квалификации данных организаций, их взносов в компенсационный фонд СРО и пр. Таким образом, введение процедуры

## Инициатива повышения профессионализма и улучшения качества услуг в любой сфере должна получать поддержку со стороны государственной власти

предквалификации стало не просто актуальной мерой, а необходимостью.

Но саморегулируемое сообщество на этом не остановилось. Сегодня Национальное объединение строителей по приглашению Федеральной антимонопольной службы принимает участие в обсуждении законопроекта «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием системы государственного и муниципального заказа». Если удастся включить предквалификацию при размещении заказа на строительные работы в качестве нормы закона, то это будет наиболее эффективным решением проблемы.

– **В начале ноября текущего года уходящий состав Государственной Думы РФ принял законопроект, переводящий размещение госзаказа на**

**строительство и ремонт с электронных аукционов на конкурсы. По Вашему мнению, стоило менять данную процедуру?**

– Конкурсная система позволяет устанавливать четкие требования к исполнителю государственного заказа. В связи с этим, с одной стороны, строительным компаниям необходимо подготовить больше документов, чтобы принять участие в конкурсе, но, с другой стороны, заказ не получит организация, не располагающая соответствующими техническими и кадровыми ресурсами. Тема добросовестной конкуренции на строительном рынке намного глубже, чем может показаться гражданину, не связанному со строительством.

Государственный заказ – это бюджетные деньги, которые должны эффективно инвестироваться. Это социальные объекты, новые дороги, ремонт и строительство недвижимости – все то, что делает жизнь горожан комфортнее. И говоря о выполнении государственного заказа, необходимо всегда помнить о безопасности строительства.

На сегодняшний день петербургское строительное сообщество достигло определенной ступени, когда бизнес становится социально ответственным. Выполнение государственного заказа неизвестными компаниями напрямую влияет на качество и безопасность строительства.

– **В течение 2011 года профессионалы строительного рынка активно обсуждали возможность перехода**

**смежных отраслей, в том числе сферы ЖКХ, к обязательному саморегулированию. Какова на сегодняшний день ситуация с подготовкой законодательной базы для перехода ЖКХ на саморегулирование?**

– В начале ноября текущего года на рассмотрение в Госдуму РФ был направлен новый законопроект №623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Данный документ предусматривает введение обязательного саморегулирования в сфере ЖКХ с 1 марта 2013 года. Надеюсь, новый состав Государственной Думы в ближайшей перспективе утвердит этот законопроект.

По мнению экспертов, необходимо кардинально менять принципы работы жилищно-коммунального сектора. От этого зависит то, в каких условиях будут проживать наши граждане. В соответствии с но-

вой редакцией Жилищного кодекса РФ управляющая компания, аффилированная к строительной организации, без проведения сложной процедуры получения согласия собственников недвижимости в этом доме не имеет права заниматься эксплуатацией данного здания, возведенного застройщиком. Возникает справедливый вопрос: а кто возьмет на себя ответственность поддерживать комфортную среду проживания для собственников недвижимости в новом доме? Есть разные варианты развития ситуации: например, собственники могут выбрать недобросовестную управляющую компанию, польстившись на невысокую стоимость ее услуг. Или, возможно, в силу привычки они предпочтут обратиться в какой-нибудь жилкомсервис, уровнем услуг которого также недовольны многие горожане.

С введением саморегулирования в ЖКХ можно изменить систему, поменять принципы работы управляющих компаний, сделать данную сферу открытой и прозрачной, с четкими правилами и стандартами оказания услуг. Сегодня среди профессионалов сферы ЖКХ сформировался костяк, готовый к реформам. Более того, эти компании выступают инициаторами объединения под общей идеей саморегулирования. Со своей стороны, строительное сообщество поддерживает это начинание и готово вкладывать в продвижение системы саморегулирования свои силы и ресурсы.

– **Сегодня управляющие компании могут объединиться в СРО на основании Федерального закона №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Используют ли они эту возможность?**

– В Санкт-Петербурге на добровольной основе работают пять саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ. В октябре в нашем городе проходил I Съезд управляющих компаний, который посетили представители более чем 180 предприятий, оказывающих жилищно-коммунальные услуги. Это говорит о том, что интерес к теме саморегулирования со стороны специалистов этого рынка высок.

Однако саморегулируемое сообщество обеспокоено проектом федерального закона, подготовленным недавно российским правительством, которое вносит поправки в базовый закон о саморегулировании и уравнивает условия создания саморегулируемых организаций на основе добровольного и обязательного участия. В законопроекте многие положения взяты из части Градостроительного кодекса РФ о саморегулировании. Стоит отметить, что строительный бизнес обладает большими возможностями и ресурсами, чем управляющие многоквартирными домами компании или предприятия пожарной безопасности. Учитывая этот факт, некорректно приводить к единому знаменателю требования к СРО в этих областях, тем более когда речь идет о добровольном саморегулировании. Кроме того, новый законопроект сильно сужает возможности профильного законодательства, оставляя в его компетенции увеличение требований к страхованию и компенсационному фонду, количеству членов, а также структуре органов СРО.

Считаю, что инициатива повышения профессионализма и улучшения качества услуг в любой сфере должна получать поддержку со стороны государственной власти. Только общими усилиями в формате многостороннего сотрудничества мы сможем добиться действительно высокой эффективности работы строительного комплекса и смежных с ним отраслей.

### цифра

5

саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ работают в Петербурге на добровольной основе

# Потребителей избавили от штрафов

**Алена Шереметьева** / В ноябре премьер-министр Владимир Путин подписал постановление Правительства РФ, регламентирующее отношения между потребителями электроэнергии и энергосбытовыми компаниями. ➔

Постановление отменяет как норму о штрафах за недобор электроэнергии потребителями, имеющими договор с присоединенной мощностью до 750 кВА включительно, так и с 1 апреля 2012 года порядок расчетов, дифференцированный по числу часов использования мощности.

До недавнего времени отношения поставщиков и потребителей строились по принципу take or pay (бери или плати). Компании-потребители заранее определялись с необходимым объемом энергии, после чего заключали договор с энергосбытовой компанией. За неиспользованный объем мощности потребитель платил штраф в виде неустойки. Теперь он этого делать не будет.

## Экономия под вопросом

Аналитики позитивно оценивают новые инициативы государства, которые смогут облегчить жизнь предприятиям малого и среднего бизнеса.

«Власти продолжают двигаться по пути сдерживания роста цен на электроэнергию в рамках предвыборной активности. Последние меры, принятые Правительством РФ в отношении сбытовых компаний, направлены на поддержку малого и среднего бизнеса. Предполагается, что для клиен-

тов, обслуживающихся по одноставочному тарифу, цена будет складываться согласно текущим расценкам оптового рынка плюс сбытовая надбавка. Однако нельзя сказать, что данные меры позволят потребителям сильно сэкономить, так как на долю сбытов приходится лишь порядка 4-5% конечной цены электроэнергии», – поясняет Ольга Иванова, аналитик инвестиционной компании «БФА».

Отмена дифференциации потребителей по числу часов использования мощности, по словам госпожи Ивановой, не решает вопрос перекрестного субсидирования. «Перекося в ценах сохраняется, только теперь нагрузка распределяется частично между средним бизнесом и крупными потребителями, которые не успели заключить прямые договоры на поставку электроэнергии непосредственно с генераторами», – говорит аналитик.

## Минус на плюс

Энергосбытовые компании, по словам экспертов, почувствуют снижение рентабельности, однако для них могут быть неожиданно позитивные моменты.

«Для энергосбытовых компаний это довольно чувствительный удар, потому что они лишаются, так скажем, «непроизводи-

тельных» заработков, то есть тех, которые основаны не на предоставлении реальной услуги (товара), а на финансовых манипуляциях с ним. Для потребителей, особенно предприятий малого и среднего бизнеса, это постановление, безусловно, является благом. Они смогут сэкономить часть средств, которые ранее уходили у них на штрафы, отменить резервирование части средств, что они были вынуждены делать раньше. То есть в целом ситуация для них изменится в лучшую сторону. Но и сбытовые компании могут получить свою выгоду от этого постановления, как ни странно. Заключается она в том, что теперь малые и средние компании «перестанут беспокоиться и начнут жить», то есть будут расходовать электроэнергию свободно, и хотя совсем контролировать расход они не перестанут, но могут начать тратить электроэнергию чуть больше, что и принесет сбытам больше денег», – анализирует ситуацию Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финан Менеджмент».

Ольга Иванова считает, что в отношении отдельных представителей сбытовых компаний, в которых плохо налажена работа по погашению задолженности потребителей и неэффективно функционируют бизнес-процессы, возникает угроза банкротства.

Эксперт объясняет, что в условиях ограничения рентабельности путем лишения источника необоснованных доходов генерирование прибыли компании станет возможно только за счет сбытовой надбавки, а также дополнительно оказываемых энергосервисных услуг.

«Основные изменения в деятельности сектора вступят в силу лишь в следующем году, что создает возможность для получения хороших финансовых результатов рядом сбытовых компаний по итогам текущего года и I квартала будущего года. К 20 марта 2012 года должен быть подготовлен проект основных направлений функционирования розничных рынков электроэнергии, что опять вносит некую неопределенность в будущую работу электроэнергетического сектора. Учитывая все это, оценить в полной мере новые условия игры мы сможем не раньше чем во второй половине 2012 года», – резюмирует госпожа Иванова.

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Баранов,**  
ведущий эксперт  
УК «Финан  
Менеджмент»:

➔ – Потребители действительно могут получить реальную экономию от этого нововведения, которое будет выражаться не только в финансовых показателях, но и в определенной свободе действий, исчезновении одного из дамкловых мечей, которые в изрядном количестве висят над головой малого и среднего бизнеса, не давая ему подняться.





**СМУ-303**  
группа компаний

**НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ**

- Более 10 лет в строительстве инженерных сетей
  - Передовые технологии
  - Уникальное оборудование
  - Многочисленные заказчики в разных регионах страны

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Проектирование, строительство и реконструкция наружных инженерных сетей: сети водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения

[www.smu303.ru](http://www.smu303.ru)

199266, СПб, В.О., ул. Нахимова, д. 26, лит. А, пом. 5Н  
Тел.: (812) 498-97-75, 498-98-75; факс 498-90-60  
E-mail: office@smu303.spb.ru

Все свидетельства о допусках и лицензиях размещены на сайте [www.smu303.ru](http://www.smu303.ru)

РЕКЛАМА

## Максим Мясоедов:

### «Мы проработали единственную территорию, непосредственно примыкающую к центральной части Санкт-Петербурга, и она получила правовой статус»

Проектная компания «К-7» Максима Мясоедова подготовила проект планировки северной части одного из знаковых городских проектов – «Измайловской перспективы», и теперь генеральный директор может говорить о том, что эти 160 га – территории, полностью готовые к развитию с правовой точки зрения. ➔

В работе другой не менее крупный проект – 140 га Буферного парка в Пушкине, где мастерская Мясоедова работает над проектом коммерчески успешного тематического парка развлечений, уникальным для Санкт-Петербурга, а возможно, и России.

– «Измайловская перспектива» последние годы воспринималась скорее как «черная дыра»: притягивает идеи, инициативы и проекты, поглощая их навсегда. Надо понимать, вашими усилиями ситуация перевернулась? Как это удалось?

– Северная часть – это территория больше 160 га, и принятые по ней градостроительные решения – одни из самых значимых на сегодня в городе. Начало было положено так: несколько компаний-застройщиков, имеющих здесь насыщенный интерес, объединились, чтобы профинансировать проектирование. Прежде всего это «Желдорипотека», «Петмол», который представляло ООО «Юнит», и «Адамант». Плюс соинвесторы – ООО «Тропик» и ООО «Имущественный комплекс». Они все, как говорится, «сидят» на этих землях, и как только появился договор с нами – границы проектирования стали общими.

Нам предстояло разобраться со многими вопросами, прежде всего социальными. Когда инвесторы работают по отдельности, они стремятся выжать как можно больше из своих метров земли. А объединившись, можно распределить социальную функцию, «размыть» ее, вынести из конкретно «своего» проекта, но сохранить для всей территории в целом.

Вся территория «Измайловской перспективы» огромна, порядка 450 га. Она делилась на северную, центральную и южную части. И всю эту территорию с точки зрения застройки не разгрести, не решить разом имущественные вопросы, не определить границы участков и т. п. И когда образовалась такая инициативная группа соинвесторов, город ее поддержал – раз есть интересные на большие пятна, можно с чего-то начать.

А наша задача была – узаконить эти инициативы с точки зрения Градкодекса, правил застройки города, красных линий, объемов возможного для реализации жилья, инженерных нагрузок. Все это увязать с требованиями по охране памятников. Вот ее мы успешно и выполнили, получив постановление правительства на эти 160 га северной части. Так что сейчас дело за городом, за собственниками – как эту территорию осваивать, потому что правовое поле готово. Проект утвержден в августе этого года.

– В чем его сложность и уникальность?



– Прецедента не было. На проект планировки всех 450 га «Измайловской перспективы» в 2007 году было выпущено 864-е постановление правительства. И по правилам игры – хотя я считаю эти правила неправильными – корректуру этого проекта надо было производить тоже на все 450 га. А на них не было ни интересов, ни понимания самого города, который не знал доподлинно, чего хочет. И финансирования, соответственно, тоже не было.

Так что когда возникли эти соинвесторы, мы выпустили – с учетом конкретных пожеланий конкретных застройщиков – отдельный эскизный проект, который утвердили в КГА как исходные данные для корректировки 864-го постановления. Случилось это в апреле 2010 года. По эскизу утвердили границы северной территории и начали корректуру в этих границах. Это земли РЖД (станции Варшавской), территории, прилегающие к Митрофаньевскому шоссе и Московскому проспекту – как городские, так и частные. Первоочередные земли – если идти от перекрестка наб. Обводного канала и Московского проспекта (территории от «Петмола») – находятся в частной собственности и требовали немедленного освоения.

В прежнем проекте не устраивали некоторые красные линии, зонирование на основании еще старых регламентов, к тому же там не были учтены технико-экономические показатели, прежде всего по инженерным нагрузкам. А мы реально посчитали потребности реального инвестора.

По ходу проектирования, когда мы занимались этим почти год и подходили к завершению проекта, всплыл вопрос Митрофаньевского кладбища. Его тоже быстро решили: у нас были в свое время предложения по этой части, хотя территорию в таком объеме, которую согласовал КГА и преж-

ний губернатор Валентина Матвиенко, мы, конечно, не выделяли. Теперь выделили, и все были удовлетворены. Обозначили ее как мемориальную зону с соответствующим разрешенным строительством: храмы, акрополи и т. п. Успели вовремя, что снизило накал страстей по этой теме.

Наконец, мы не убрали ни одного архитектурного памятника: каждый либо приспособивался, либо оставался как есть. Например, водонапорная башня, давно утратившая свою функцию, учтена как одна из доминант территории. А инвестор на ее использование найдется; пример – музейный комплекс «Вселенная воды» башня Водоканала.

– Там же еще уникальный, как его называют в народе, Музей паровозов.

– Да-да, уникальные экспонаты, причем музей еще и денег умудряется зарабатывать, они же не только катают на своих паровозах, но и сдают их, например для съемок кинофильмов. Но этот участок, где находится музей, пойдет под развитие, по этой территории должен будет пройти пробиваемый Новоизмайловский проспект.

Так что требуется срочное перебазирование музея. Задача – еще и сделать так, чтоб он не оставался под открытым небом, а был обустроен под крышей, с нормальной экспозицией, возможностью реставрации экспонатов. А мы в свое время сделали и утвердили проект планировки территории за Балтийским вокзалом. От улицы Шкапина до Митрофаньевского шоссе, прямо по соседству, мы делали проект планировки – именно под музей. Это территория бывшего Гатчинского товарного двора, сейчас участок землеотвода железной дороги. По согласованию между городом и РЖД участок еще

в 2007 году был выделен для перебазирования экспозиции.

Этот проект планировки мы согласовали в КГА. Насколько я знаю, есть компания, которая занимается освоением территории за Варшавским вокзалом и вдоль Новоизмайловского проспекта, и ей необходимо осуществить это перебазирование – в задании РЖД это прописано.

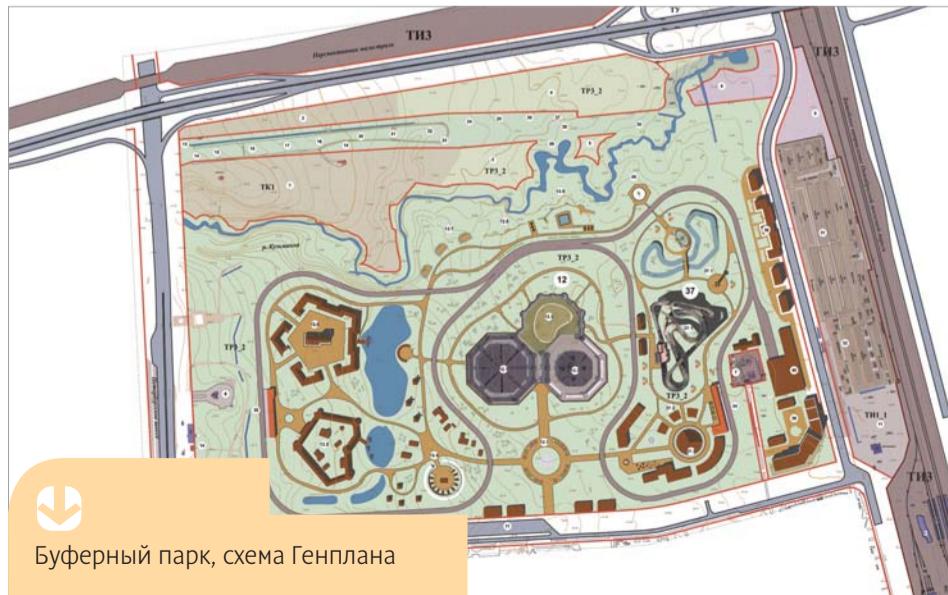
Эскизами самого здания музея за Балтийским вокзалом мы тоже занимались, первые варианты были согласованы еще в 2008 году, потом появлялись новые, есть интересные проектные решения.

– Какой функционал заложен в северной части Измайловской перспективы?

– По предыдущему проекту там размещалась сплошная деловая застройка. Офисы, торговые центры бесконечные... Это все в таком количестве давно уже не нужно.

Сейчас – по заказу тех самых частных компаний – появилась прежде всего жилая застройка со всей социальной инфраструктурой. Школы, зелень, спортивные объекты. Осталась деловая застройка, но лишь частично. Процентом 75 – жилье с инфраструктурой. Остальное – торговля и офисы. Все это будет, конечно, корректироваться в рамках проектирования отдельных кварталов, но общая пропорция именно такая.

Собственники в кварталах 13-14 – компании «ЮИТ» и «Юнит» – собираются строить жилье и торговый комплекс с офисной частью – это ближе к Обводному каналу. Желдорипотека размещала и жилье, и небольшую общественно-деловую зону, и спортшколу. У них была затея, аналог которой можно видеть у площади Балтийских юнг – школа-интернат со спортивным



Буферный парк, схема Генплана

– По заказу ОЖД и «Ленгипространса» делаем проект планировки территории Буферного парка в Пушкине. Это около 130-140 га.

**Максим Мясоедов**, генеральный директор проектной компании «К-7»

# 450 га –

площадь территории «Измайловской перспективы»



уклоном по ул. Железноводской, 23. Примерно то же и здесь – общеобразовательная школа с нормальным циклом обучения со спортивным уклоном и интернатом.

В квартале 47 хотели разместить гостиничный комплекс и развлекательный комплекс для детей и взрослых с аквапарком. Габариты этого квартала не позволяли за проектировать там жилую застройку.

**– Итак, на сегодняшний день есть эскиз застройки, объемно-пространственное решение, выполненное компанией «К-7» совместно с инвесторами и утвержденное главным архитектором города, на 160 га северной части «Измайловской перспективы». И есть тоже утвержденный проект планировки. Все готово для развития, конфликтов нет?**

– Мы брали объемы, заказанные застройщиками, и адаптировали их к нашему высотному регламенту, зонам охраны, «приземляли» запросы инвесторов, руководствуясь законодательством.

Конфликтов там нет, есть решаемые вопросы. Есть объекты, изымаемые под городские нужды, но они в любом крупном проекте будут. Невозможно не затронуть чьи-то интересы, реализуя крупные градостроительные комплексы.

В кварталах 13-14 не больше года может пройти до момента, когда начнут вбивать первые сваи. Я не вижу причин не развивать «упакованную» территорию, находящуюся в частной собственности. Есть земли, которые нужно рекультивировать, например за Балтийским вокзалом. Там не меньше двух лет пройдет прежде чем появится чистый квартал под застройку. Необходимо делать дезактивизацию, решать вопросы экологии, демонтировать и вывозить все, что накопилось под товарной станцией.

Есть кварталы, которые – хоть и железнодорожные – могут пойти тоже уже через год. Пятый квартал (где стоит храм на Обводном канале), например, можно начинать строить там.

А вообще я не вижу в центральных городских районах других подготовленных к освоению территорий.

**– Стало быть, в «Измайловской перспективе» вы теперь лишь наблюдаете за судьбой собственного детища и непосредственное участие готовы принять разве что в переезде Музея паровозов. Но, насколько известно, у вас есть еще один «околожелезнодорожный» проект, причем не менее масштабный.**

– Да, по заказу ОЖД и «Ленгипространса» делаем проект планировки территории Буферного парка в Пушкине. Это около 130-140 га.

Сейчас это пустырь между Санкт-Петербургским шоссе, железнодорожной веткой на Пушкин, Детскосельским бульваром и речкой Кузьминкой. Территория имеет статус зоны зеленых насаждений, а на самом деле там завядшие стручки саженцев, развалины бывшей станции Царскосельской дороги (два быка каменных торчат) и несколько тропинок для выгула собак. Есть там еще пруды, которые без дренажа превращаются в болота.

## Мы – проектировщики, и не наша задача составлять бизнес-план

К Петербургскому шоссе примыкает самая цивилизованная часть, там есть заправка, торговля небольшая, и под эгидой пушкинской администрации проводятся праздники вроде Масленицы.

В свое время Буферный парк мы как работники проектной мастерской № 1 ЛенНИПИгенплана прорабатывали в составе Генплана 1987 года как развивающуюся зеленую зону с аттракционами. Затем все умерло. Но когда ОЖД перенесла Малую Октябрьскую железную дорогу (детскую), которая сейчас идет из Купчино параллельно большой, пока из ниоткуда в никуда, обозначилась задача конечного пункта назначения.

Изначально надо было узаконить все транспортные дела, границы отводов и т. п. – решить этот чисто юридический момент, а для этого нужен проект планировки, а в нем проработать конечный пункт прибытия. Некое функциональное насыщение конечной станции предложить. А то приехать, сесть на маршрутку и еще полчаса добираться до дворцов – как-то странно. Детям уж точно неинтересно.

По инициативе компании «Желдорипотека» и главы администрации Пушкинского района И.П. Пахорукова к 300-летию г. Пушкина нами совместно с компанией «Консультационный центр «Альтаир» был разработан эскизный проект Музея сказок Пушкина. Интерактивного музея – с аттракционами и кинозалами... Предпроект сделали за собственные средства.

Однако зона, которая прописана в ПЗЗ, не предполагает там размещение аттракционов, культурных объектов, капитальных сооружений, только объекты спорта. Наш проект планировки был заморожен, и мы

ждали решения нашего заказчика, РЖД, и администрации города: куда движемся?

В этом году, где-то в апреле, ОАО «РЖД» приняло решение, куда развиваться, и мы разработали несколько концепций. Включая такую, где детская железная дорога заходила на территорию парка, описывала там некий круг, и подвозила к «Сказкам Пушкина». Предлагали такие объекты: Музей сказок, спортивные объекты и объекты малой железной дороги, школу, центр обучения, объекты инфраструктуры. Идея получила развитие на совещании ОЖД, и там появилась идея тематического парка: история Руси – от первых поселений славян до

Великой Отечественной войны. С участием постановщиков, режиссеров, батальные сцены... Во всем мире это работает, а у нас на основе частной инициативы. На Западе это целый бизнес – и рестораны, и кафе-шантан, и бой быков, родео... Ты ходишь по улочкам какого-то форта или деревни с шерифом, перед тобой разыгрываются представления – все что хочешь.

Идею одобрили начальник ОЖД, пушкинская администрация и дирекция музея-заповедника, сделали презентацию, и она была обсуждена на встрече главы РЖД Владимира Якунина и губернатора Георгия Полтавченко в конце октября, где получила полную поддержку. На сегодня ОЖД продолжает финансировать проект планировки и подыскивается инвестор для разработки концепции самих аттракционов.

**– Прямо скажем, не очень хорошо представляется Октябрьская железная дорога в роли инвестора всего этого благолепия...**

– Октябрьская железная дорога выступила инициатором данного проекта, но денег на это в бюджете нет. Безусловно, должен быть инвестор, и насколько я понимаю, город и РЖД объединились в поисках этого инвестора, и, мало того, он даже найден. Есть патронаж РЖД, есть поддержка властей, должна быть выделена потребная инвестору коммерческая составляющая, бизнес-план должен быть понятен.

Там должна быть и зона аттракционов, зона тематических парков с объектами торговли, питания. Каждый мини-парк должен иметь коммерческую составляющую.

Мы – проектировщики, и не наша задача составлять бизнес-план. Процесс должен

быть наоборот выстроен, а от нас тут вдруг просят объемы по инженерным мощностям: сосчитайте, сколько нужно воды, сколько тепла по всем видам нагрузок. На сегодня мы занимаемся правовой составляющей, а нас просят ответить на вопрос, сколько мощностей нужно для полива территории, а сколько для пожаротушения.

**– То есть ваш предпроект воспринимается как окончательный?**

– Возможно, кто-то так и думает. Но инвестор, скорее всего, будет думать иначе. Чтобы я отвечал на такие вопросы, у меня должно быть техническое задание и задание на проектирование. Эти два документа должны лечь в основу разработки концепции. У меня есть заказ на проект планировки от ОЖД. И я в составе этого проекта первым этапом должен решить правовую составляющую. Вот сейчас в городе идет процесс внесения изменений в Генплан и ПЗЗ, мы должны к началу будущего года выдать предложения по этой корректуре. Это, по сути, процесс аккумуляции всех предложений частных инвесторов. «Аккумулятор» – КГА. И я должен сдать первый этап своего проекта в КГА, а это предложение пойдет в основу внесения изменений по нашей территории проектирования. К примеру, мне надо зону ТР2 перевести в ТР3\_2, которая позволяет спорт, аттракционы, небольшую торговлю, питание – все то, что на территории парка и должно размещаться. Если я это закрепляю, любому инвестору становятся понятны возможности.

Сейчас все в стадии разработки проекта планировки первого этапа. Первый вариант проекта встал из-за противоречий между заложенными в ПЗЗ регламентами и общим желанием развивать территорию парка. Мы предложили на этой территории Музей сказок, но развития этой идеи не последовало.

Теперь мы продлили распоряжение КГА на проект планировки и опять возвращаемся к первому этапу. КГА снова даст отрицательный ответ, мы прекрасно это понимаем, потому что проект противоречит ПЗЗ. Но зато теперь все закреплено решениями на совещаниях всех заинтересованных сторон. До этого мне предлагалось нарисовать «зеленые насаждения общего пользования» как есть и забыть обо всем.

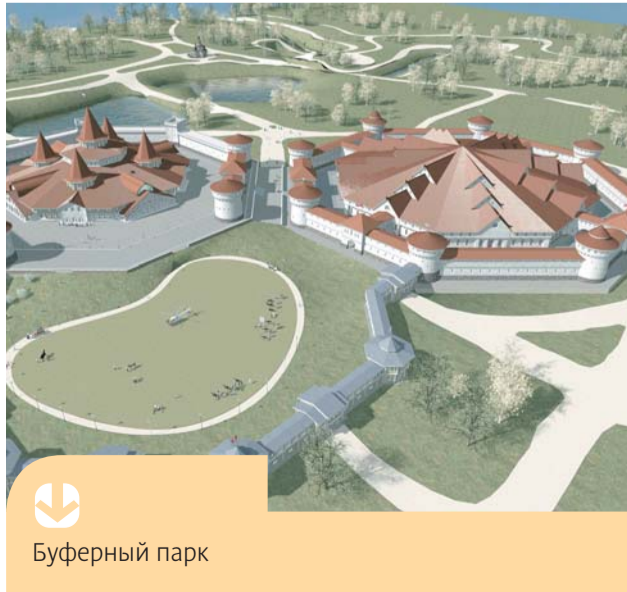
Таким образом, есть надежда на то, что всеобщими усилиями нам удастся сотворить благое для города дело, несмотря на некоторые ляпы нашего законодательства.

ООО «К-7»

197022, Санкт-Петербург,


1-я Березовая аллея, 7, тел. 234-37-88

www.ooo-k-7.com




 Буферный парк



 Музей РЖД



 Эскиз застройки кварталов вдоль Новоизмайловского проспекта

## НОВОСТЬ

## 3D-модель Петербурга выложат в Интернет

Александр Аликин / Трехмерная модель Петербурга, используемая КГА для проверки высотности заявленных строительных проектов, будет выложена в Интернет в 2012 году.

«В следующем году планируем разместить программу в Интернете, чтобы инвесторы и строители смогли самостоятельно определять допустимые параметры своих проектов», – заявила в пятницу на презентации модели председатель КГА Юлия Киселева. Публикация трехмерной модели в Сети снизит риск застройщиков потерпеть убытки, считает президент холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков. «Надеюсь, уйдет в прошлое ситуация, когда, оценив в трехмерной модели заявленный проект, правительство его отклоняет, хотя на его проектирование уже были потрачены деньги», – сказал он.

В 2011 году комиссия по землепользованию и застройке КГА рассмотрела 34 материала. Одиннадцать из них были направлены на доработку строительным компаниям, документы еще по трем объектам были направлены в Росохранкультуру, поскольку они попадали в охранную зону, пяти компаниям было отказано в проекте, остальные были согласованы.

В качестве примера Юлия Киселева привела проект «Морской фасад» на намывных территориях, высота которого решением комиссии была снижена со 120 до 70 м.

Трехмерную модель Петербурга создал подведомственный комитету НИПЦ Генплана. На ее разработку в 2009 году из городского бюджета было выделено 8,6 млн рублей, на внедрение в 2010-м – 4,9 млн, на развитие в 2011-м – 6,3 млн рублей.

НИПЦ Генплана был выбран официальным разработчиком после конфликта между КГА с бывшим разработчиком – ФГУП «Севзапгеоинформ». Комитетовские чиновники обвиняли предприятие в том, что 46 из 180 тыс. моделей зданий созданы неверно, поскольку их параметры расходятся с результатами лазерного сканирования, которое в 2008 году провел Комитет по землепользованию. Модели по субподряду создавал Институт территориального развития, а само ФГУП разрабатывало карты. В руководстве ФГУП считают, что НИПЦ Генплана «позаимствовал» их карты, поскольку в центре «нет специалистов, которые могли бы разработать карту, а у сторонних организаций ее не заказывали».

# Офисы за гранью классификации

Никита Кулаков / В Петербурге не менее 10-14 млн кв. м офисов самого низкого класса D. Их обилие, с одной стороны, тормозит развитие рынка более качественных бизнес-центров, поскольку сбивает арендные ставки, с другой – дает возможность жить и развиваться малому бизнесу. ➔



Офисы класса D пользуются спросом, несмотря на их качество

По статистике Colliers International Петербург, сегодня на 5 млн жителей города приходится порядка 6,5 млн кв. м офисов, из которых только около 20% – высокого класса А и В, остальное – класс С. Но есть еще дешевые офисы класса D, где работают, по разным данным, до 500 тыс. горожан. Официальной статистики по размерам этого сегмента не существует, поскольку эксперты предпочитают следить за прозрачными и понятными рынками. Попытку оценить масштабы серого рынка предприняли аналитики Maris/CBRE. «Мы исходили из того, что в Петербурге 10 тыс. га промзон. Минимум 5% этой территории отведено под административные здания, которые в последние годы превратились в стихийные бизнес-центры. А еще есть вузы и НИИ, которые тоже активно сдают помещения в аренду. Получилось, что офисы класса D в Петербурге занимают по меньшей мере 10-14 млн кв. м», – рассказал на круглом столе директор по развитию Maris/CBRE Кайл Патчинг.

Доля офисов класса D, расположенных на периферии (вне Центрального, Василеостровского, Московского, Петроградского рай-

онов), по данным АРИН, составляет 58% от общего предложения в Петербурге. «Тем не менее в центральной части города также существует развитый рынок таких офисных помещений. В частности, в Московском районе расположено 18% подобных площадей, в Центральном – 16%, в Василеостровском и Фрунзенском по 11%. В тройке лидеров также находится Невский район (13%), в котором размещается большое количество заводов, располагающих помещениями, пригодными для создания офисов», – говорит руководитель отдела аналитических исследований АРИН Оксана Малеева.

Обычно офисы класса D – это переоборудованные помещения заводоуправлений, а также цехов промышленных предприятий. Ставки аренды таких офисов варьируются от 450 до 700 рублей за 1 кв. м в месяц. «Они обычно на 20-50% ниже, чем в объектах класса В сопоставимого расположения и площади», – утверждает менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев.

Такие помещения арендуют небольшие фирмы, которым требуется помещение до 70-80 кв. м, имеющие слабые финансовые

потоки либо только начинающие свою деятельность. «Малый бизнес в тисках поборов. Приходится экономить. А поскольку экономия на персонале имеет свой предел, жертвуют удобствами офиса, что тоже своего рода экономия на людях», – говорит председатель Ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков.

По словам и.о. директора департамента брокериджа NAI Vesag в Санкт-Петербурге Михаила Кретьова, в большинстве случаев собственники дешевых офисов практически не вкладываются в текущий ремонт здания, в процесс его содержания, поэтому почти все поступающие от аренды средства идут в прибыль. И суммы получаются немалые. По оценке Кайла Патчинга, дешевые офисы аккумулируют не менее 1,7 млрд USD в год. «Если бы эти деньги вкладывали в развитие недвижимости, мы бы очень скоро получили мощный сегмент офисов класса С. Но деньги, видимо, используются как-то иначе», – рассуждает он. «Данный сегмент странно влияет на рынок. С одной стороны, он привлекателен низкой ценой и доступностью для арендаторов. С другой стороны, он не дает развиваться офисам классов А и В, удовлетворяя собой спрос», – говорит аналитик компании «НЭО Центр» в Петербурге Дмитрий Мизиков. Эксперты говорят, что создавать новые отдельно стоящие объекты низкого класса нецелесообразно с экономической точки зрения, хотя такие офисы могут появляться в составе промышленных объектов, комплексов, территорий. Но по прогнозу аналитиков, значительная часть объектов со временем уйдет с рынка в результате реконструкции с повышением класса или сноса в рамках проектов развития территорий.

## цифра

1,7 млрд USD –  
годовой оборот офисов класса D

**Изготовление всех видов свайных фундаментов**

**СТАТИКА**

**Профессионализм**

**Надежность**

**Качество**

ЗАО «Статика Инжиниринг»  
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 6  
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55  
www.statica.ru e-mail: info@statica.ru

**КОМПЛЕКСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ  
ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ОХРАНЫ ТРУДА**

**Виды деятельности:**

- Пожарное оборудование для строительства
- Производитель противопожарных дверей, ворот, пожарных шкафов
- Полный спектр пожарного оборудования

**ООО «Пожстрой-СПб»**  
Санкт-Петербург, Ново-Рыбинская ул., 19/21,  
тел./факс: (812) 318-53-31

**ИПО ПУЛЬС**

# 22 ноября в отеле Holliday Inn прошел второй международный семинар «Стальные шпунтовые сваи. Передовые технологии»

В работе семинара приняли участие сотрудники научно-исследовательских и проектных институтов, строительных и инвестиционных компаний, представители власти. ➔

Основной темой семинара стал вопрос о применении в строительстве стальных шпунтовых свай и передовых технологий при реконструкции зданий в районах исторической застройки города.

## Щадящие технологии

Устаревшие технологии вибропогружения стальных шпунтовых свай накладывают существенные ограничения на реализацию строительных проектов в районах плотной городской застройки. Вибрация оказывает крайне негативное воздействие на состояние грунтов, приводит к осадке зданий. Поэтому аварийное состояние окружающей застройки часто становится печальным последствием работы строителей. Работы по усилению фундаментов и укреплению фасадов ведут к затягиванию сроков строительства, существенному удорожанию проекта, снижению его инвестиционной привлекательности. Технология

статического вдавливания с успехом применяется во всем мире и выходит далеко за рамки городского строительства. Существует множество инженерных решений и способов погружения шпунтовых свай, однако в числе наиболее прогрессивных эксперты называют метод статического вдавливания. Об этом методе подробно рассказал представитель компании GIKEN, которая занимает лидирующее место в мире по производству оборудования



для статического вдавливания свай. Компания GIKEN производит широкий спектр оборудования, способного решать разнообразные задачи: строительство причальных стенок, портовых сооружений, берегоукрепление, создание контура намывных территорий, работы в стесненных условиях городской застройки – все это далеко не полный список области применения оборудования фирмы GIKEN и технологии статического вдавливания.

## Опыт уже есть

Выступление коммерческого директора ООО «Овация» Андрея Горбаня было посвящено практическому применению метода статического вдавливания шпунта на территории Российской Федерации. «Полное отсутствие вибрации при производстве работ снимает проблему воздействия на окружающую застройку. Опыт компании и результаты мониторинга зданий завершённых проектов подтвер-

ждают это на практике, – объяснил Андрей Горбань. – Малые габариты установки вдавливания дают возможность производить работы в стесненных условиях в центре города. Оборудование способно производить работы в непосредственной близости от стен существующих зданий. Низкий уровень собственных шумов при производстве работ не мешает жителям окружающих домов, а выбросы в атмосферу силовой установки соответствуют европейским стандартам. Точное позиционирование машины в пространстве дает возможность производить работы с качеством, значительно превышающим требования строительных норм и правил. Возможность использования различных угловых элементов при прохождении углов шпунтового ряда дает возможность уйти от громоздких сварных конструкций и позволяет образовывать угол в широком диапазоне. Это дает большую степень свободы конструкторам при проекти-



ровании шпунтового ограждения, позволяет сэкономить время и улучшить качество работ». Андрей Горбань сообщил, что ООО «Овация» в своей работе давно применяет метод статического вдавливания шпунта. С применением данной технологии компанией выполнены следующие объекты в центре Санкт-Петербурга: строительство наземного вестибюля ст. метро «Адмиралтейская», строительство здания с подземной автостоянкой по (26-я линия В. О., 15), строительство пристройки к корпусу университета ГПС МЧС России (Московский пр., 149), административное здание (Арсенальная набережная, 11/2). В настоящее время ведутся работы по рекон-

струкции здания на наб. реки Фонтанки, 40/68. Применение технологии статического вдавливания расширяет горизонты проектирования, позволяет решить проблемы при реализации проектов строительства и реконструкции старых зданий в историческом центре города, сохраняя инвестиционную привлекательность объектов.



ООО «Овация»  
194100, Санкт-Петербург,  
Кантемировская ул., д. 37  
Тел./факс: (812) 677-10-60,  
677-10-70,  
e-mail: ovacia-spb@mail.ru,  
www.ovacia-shpuntu.ru

На правах рекламы



ЯРРА-Проект

Проектирование общественных и жилых зданий и сооружений



Жилой комплекс  
«Земляничная поляна»

по адресу: Ленинградская обл., г. Всеволожск,  
Путуровский проезд, участок №1.

Заказчик: ООО «АРГИнвест» в лице ООО «БалтИнвестСтрой»  
Проектировщик: ООО «ЯРРА-Проект»



Бизнес-центр  
«Морская столица»

по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Невский р-н, ул. Зольная, участок 2

Заказчик: ООО «АРГИнвест» в лице ООО «БалтИнвестСтрой»  
Проектировщик: ООО «ЯРРА-Проект»

197022, Санкт-Петербург,  
ул. Академика Павлова, д. 14/2  
yara-proekt@mail.ru  
т. (812)363-49-09  
СРО-П-012-156-04

При этом основной проблемой является формирование социальной инфраструктуры вокруг вновь вводимого жилья: строительство в центре Петербурга возможно только при изменении Генплана, утверждают эксперты.

## Стабильный метр

Председатель городского Комитета по строительству Вячеслав Семенович заявил, что в этом году город гарантированно введет 2,7 млн кв. м жилья. Из них менее 1 млн – социальные квартиры, остальные площади – это коммерческие проекты.

«При этом в хозяйственном обороте в городе остаются огромные площади, которые также можно использовать под жилую застройку. Более 40 млн кв. м жилья может быть введено на этих территориях», – говорит господин Семенович.

По его словам, в ближайшее время необходимо сделать акцент на нескольких проектах. Первый – это увеличение площади,



Вячеслав Семенович считает необходимым увеличить объем арендного жилья

# Жилая застройка Петербурга: перезагрузка

**Елена Велигжанина** / Участники дискуссии «Жилищная политика города», прошедшей в рамках форума «Будущий Петербург», обсудили основные проблемы развития города до 2020 года. ➔

сдаваемых в аренду. Под эти программы могут быть найдены средства вне бюджета, утверждает он.

«Объем таких площадей, конечно, должен быть не 100 и не 200 тыс. кв. м. В масштабе города речь должна идти о миллионах квадратных метров, которые сдаются внаем», – рассуждает господин Семенович.

По оценкам экспертов, достижения оптимального состояния, при котором все жители города были бы обеспечены собственным жильем, в принципе невозможно.

«Для этого понадобилось бы вводить 3,5-4 млн кв. м в год, – отмечает Вячеслав Семенович. – В то время как в Берлине, например, вводится всего 10 тыс. кв. м, и там этого достаточно».

Другой специфический проект каса-

ется обеспечения жильем специалистов системы вузовского образования. «С Фондом РЖС мы договорились о том, что в ближайшее время состоится совет директоров, на котором будет решен вопрос о возврате ряда земель вузам, для того чтобы на этих землях строилось жилье для преподавателей и студентов», – рассказал председатель Строительного комитета.

## Перегруженный центр

По словам руководителя проектного направления Центра стратегических разработок Северо-Запад Виктории Желтовой, дело не только в объемах вводимых площадей, но и в их качестве. «Даже Роснефть и Газпром далеко не всегда могут найти в городе жилье нужного класса даже за те деньги, которые они могут предложить, – просто потому, что такого жилья в Петербурге пока нет», – говорит эксперт.

По ее словам, сейчас в центре города начинают формироваться кварталы жилья низкого качества за счет обветшания существующего жилищного фонда, которые имеют все шансы стать трущобами.

В Адмиралтейском районе города существуют целые кварталы, в которых живут практически только мигранты. Этим вопросом уже даже озадачились в УФМС», – рассказывает эксперт.

Другая проблема центра Петербурга – перегруженность города инфраструктурными объектами, памятниками архитектуры, транспортными развязками, инженерными сетями.

«Проехать в любой район города сейчас можно только через центр. Это неправильно», – утверждает Виктория Желтова. По ее словам, необходимо максимально разгрузить исторический центр, увязав транспортные потоки с КАД.

## цифра

# 40 млн

кв. м жилья можно построить на городских территориях, по данным Комитета по строительству Санкт-Петербурга

## Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного Фонда «Центр качества строительства»

- Обследование строительных конструкций зданий и сооружений
- Подготовка конструктивных решений
- Независимые проверки качества, объемов и стоимости выполняемых работ
- Судебная строительная экспертиза
- Строительный контроль (технический надзор)
- Издание нормативной, технической, и справочной литературы по вопросам контроля качества и организации строительства
- Повышение квалификации и профессиональная аттестация специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество»
- Сертификация строительной продукции, систем менеджмента качества, работ и услуг в строительстве

## 14 лет на строительном рынке

Отделение Фонда создано 5 мая 1997 года по инициативе Главной инспекции Госархстройнадзора Госстроя России с целью повышения уровня качества и организации строительства.



191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 37/70, лит. А, пом. 8Н.  
Тел./факс: (812) 310-40-14, 310-07-39, 318-19-33  
e-mail: cks\_spb@mail.ru  
www.cks-spb.ru

РЕКЛАМА

## В ожидании демографических проблем

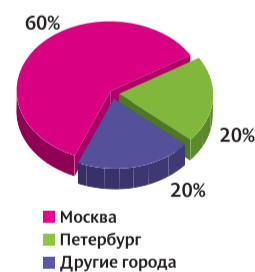
**Елена Велигжанина** / Сегодняшний показатель обеспеченности петербуржцев жильем – чуть больше 24 кв. м на человека. На эту отметку, согласно стратегии развития города, мегаполис должен был выйти лишь к 2015 году.

«Это очень хороший показатель, так как, согласно стратегии развития до 2020 года, к 2015 году мы должны выйти на отметку 25 кв. м на человека, а к 2020-му – на отметку 38 кв. м на человека», – говорит глава КГА правительства Петербурга Юлия Киселева. Эти данные, по мнению чиновника, свидетельствуют о высоких темпах развития жилищного строительства, в отличие от социально ориентированных проектов.

## Портрет покупателя

Вопрос, по мнению специалистов, не только в цене, но и в покупателе. Город может развиваться только при привлечении трудоспособного населения, которому, в свою очередь, будут предоставлены рабочие места с соответствующей заработной платой. Лишь при таком условии можно сформировать социальный

## Миграционные потоки в города России



Источник: КЭРППиТ

кластер, способный не только приобретать жилье в собственность, но и платить при этом налоги, которые будут обеспечивать развитие социальной инфраструктуры. Между тем демографическая карта города далека от оптимальной. По словам главы КЭРППиТ Евгения Елина, на сегодняшний день 60% всех миграционных потоков страны оттягивает на себя Москва, 20% – Санкт-Петербург и еще 20% – все остальные города России. «При этом мы как пылесос оттягиваем на себя со всей страны не самую высококвалифицированную рабочую силу», – оценивает ситуацию глава комитета. Серьезные миграционные изменения зафиксированы и в

три Ленинградской области: по некоторым данным, за последние 8 лет объемы аренды в Ленобласти выросли в 2 раза. Эксперты склонны рассматривать этот показатель как миграцию петербуржцев в область. Помимо общего процесса «старения» населения проблема еще и в будущем. «Через 5 лет на рынок выйдет демографически слабое поколение, которое вряд ли сможет оплатить даже существующую инфраструктуру, не говоря уже о ее развитии», – прогнозирует Виктория Желтова. Пока что, по оценкам вице-президента ГК «Эталон» Кирилла Вязовского, в Петербурге стабильно продается 1,5 млн кв. м жилья в год. «В кризис только этот показатель немного покачулся», – говорит он. – Много покупателей из дальних регионов. Но в целом жилая недвижимость рассматривается как надежный способ капиталовложения», – сказал господин Вязовский. Варианты развития сценария через 5 лет эксперты видят по-разному. Сейчас нижний предел покупательской способности на рынке Петербурга эквивалентен доходу в 40 тыс. рублей на семью – в этом случае покупается квартира не дороже 2 млн рублей.

Фото: Владимир Тилес



На этой территории в скором времени, возможно, начнется освоение земли Группой ЛСР

## ЛСР заменит «АТ-Альянс»

**Роман Смирнов** / Группа ЛСР покупает у компании «АТ-Альянс» землю недалеко от парка 300-летия Петербурга в Приморском районе. Там был запланирован проект «Морские башни», но к строительству девелопер так и не приступил. ➔

Группа ЛСР покупает у московской группы «АТ-Альянс» участок земли площадью около 2 га недалеко от «Лахта-центра». Этот участок москвичи получили в 2007 году от шведского концерна Skanska, который в тот момент уходил из Петербурга. На участке около парка 300-летия Петербурга был запланирован высотный комплекс «Морские башни» площадью 200 тыс. кв. м и стоимостью 600 млн USD. Немецкая компания Braun & Schlockermann Arcadis разработала проект, который предполагал строительство на берегу Финского залива трех башен высотой более 120 м (35 этажей), а также двух зданий ниже – в 22 и 6 этажей. Элитное жилье, по плану застройщика, должно было занять две башни и здание в 22 этажа. Третья высотка отводилась под гостиницу, а 6-этажное здание – под офисы. По всему периметру квартала были запланированы торговые галереи и объекты инфраструктуры. Завершить проект «Морские башни» «АТ-Альянс» собирался в 2012 году. Но строительство так и не началось.

### На финишной прямой

О том, что на участок нашелся покупатель, корреспонденту «Строительного Еженедельника» сообщили несколько участников рынка. Руководство «АТ-Альянс» было недоступно для комментариев. А в Группе ЛСР подтвердили, что проект им интересен. «Но говорить о чем-то конкретном пока преждевременно», – заявил управляющий бизнес-единицы Группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич.

Эксперты выдвигают разные версии, побудившие москвичей к сделке. «Для Петербурга характерно сложившееся строительное сообщество, довольно закрытое для внешних, иногородних компаний-застройщиков. Поэтому у московской компании могли возникнуть сложности чисто административного характера», – считает управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин. А один из участников рынка сообщил, что в компании последние годы идет конфликт собственников. «Продать проект сильному девелоперу с административным ресурсом – оптимальный выход из ситуации», – считает он.

Эксперты выдвигают разные версии, побудившие москвичей к сделке. «Для Петербурга характерно сложившееся строительное сообщество, довольно закрытое для внешних, иногородних компаний-застройщиков. Поэтому у московской компании могли возникнуть сложности чисто административного характера», – считает управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин. А один из участников рынка сообщил, что в компании последние годы идет конфликт собственников. «Продать проект сильному девелоперу с административным ресурсом – оптимальный выход из ситуации», – считает он.

### Жилья будет меньше

Аналитики оценили сумму сделки в 20-25 млн USD исходя из рыночных условий, но с оговоркой, что цифра приблизительна. «Этот участок не находится в собственности у компании «АТ-Альянс», и заключен даже не прямой инвестиционный договор с городом, а произошло, по своей сути, изменение сторон в договоре инвестирования», – пояснил гендиректор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. Замдиректора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров считает, что сделка не целиком денежная.

По мнению экспертов АРИН, сейчас, с учетом вступивших в силу градостроительных ограничений, на участке можно построить 50-70 тыс. кв. м недвижимости – преимущественно жилья бизнес-класса с небольшим количеством коммерческих помещений. «Проект потребует около 150 млн USD. И принесет девелоперу около 50-60 млн USD прибыли, если предположить, что жилье будет продаваться по нынешним рыночным ценам – 85-95 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитали в АРИН.

### Перспективный район

Приморский район – в лидерах строительного рынка. Здесь живет около 0,5 млн человек и возводится около 20% городского жилья (около 1 млн кв. м). «Если все заявленные проекты будут реализованы, число жителей района вырастет до 1 млн. Одновременно вырастет потребность в рабочих местах, что будет стимулом к развитию и коммерческой недвижимости», – говорит гендиректор Colliers International Петербург Николай Казанский. «Популярность и востребованность данного района подтверждают последние проведенные торги Фонда имущества по участку на улице Оптиков, где цены на некоторые лоты в пять раз превысили стартовую цену», – добавляет управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев.

Дополнительный стимул развитию территории, по мнению аналитиков, придаст строительство башни «Лахта-центра», землю под которую минувшей весной приобрели у Группы ЛСР структуры Газпрома. «Обустройство прилегающих территорий, улучшение инфраструктуры и транспортной обеспеченности района за счет строительства ЗСД сделают его еще более привлекательным для инвесторов. Рост цен на жилье и землю неизбежен. Особенно если учесть, что в этом районе почти не осталось свободных земельных участков», – говорит директор по развитию ЛЭЖ Надежда Калашникова. Прогноз роста цен на жилье в ближайшей перспективе – около 15%.

### НОВОСТИ

#### «Пилон» выиграл тендер

18 ноября ЗАО «Пилон» победило в тендере на проведение капитального ремонта на объекте культурного наследия «Набережная левого берега канала Грибоедова на участке от Львиного моста до Малой Подъяческой улицы». Проектом капитального ремонта участка набережной предусмотрены: демонтаж перильного ограждения, демонтаж гранитной облицовки стенки набережной, устройство ограждения из металлического шпунта, усиление свайного основания стенки набережной, устройство железобетонного ростверка, восстановление гранитной облицовки стенки, а также реставрация и монтаж перильного ограждения и гранитного тротуара. Реконструкция набережной закончится в ноябре 2013 года.

Компания продолжает строительство участка ЗСД от транспортной развязки на пересечении с Богатырским проспектом до транспортной развязки на пересечении с КАД. В ноябре ЗАО «Пилон» продолжило работы по сооружению опор и монтажу металлоконструкций пролетных строений от Богатырского проспекта до Камышовоу улицы. Помимо этого, компания ведет работы по устройству земляного полотна на участке от реки Каменки до реки Черная и продолжает монтаж металлоконструкций моста через речку Черная. Также ЗАО «Пилон» приступило к работам по устройству фундаментов и стоек опор эстакады через реку Каменку и начало предусмотренный проектом перенос высоковольтных линий электропередачи 35 и 110 кВ. В ноябре компания провела очередной экологический мониторинг параметров окружающей среды, подтверждающий, что строительство этого участка ЗСД ведется с соблюдением экологических требований и санитарных норм.

#### «Балтийская жемчужина» начала продавать квартиры в Duderhof Club

**Александр Аликин** / ЗАО «Балтийская жемчужина» открыла продажи в жилом комплексе Duderhof Club напротив Южно-Приморского парка. Средняя цена за квартиры составляет 100 тыс. рублей за 1 кв. м.

Разрешение на строительство жилого комплекса премиум-класса Duderhof Club ЗАО «Балтийская жемчужина» получила 1 ноября 2011 года. На территории площадью 102 тыс. кв. м к концу 2013 года должно появиться 16 тыс. кв. м жилой недвижимости.

Строительство предполагается вести в три этапа. Как рассказал помощник гендиректора ЗАО «Балтийская жемчужина» Сергей Добродеев, в рамках первой очереди, которая должна быть сдана в III квартале 2013 года, предполагается строительство 16 тыс. кв. м жилья: 4 таунхауса для 8 семей (для каждой семьи отводится 317 кв. м жилья), 9 малоэтажных секций на 98 квартир, паркинг на 65 машино-мест. Площадь квартир варьируется от 68 до 337 кв. м. То же самое предполагается построить во второй и третьей очередях. В настоящий момент ведется проектирование второй очереди.

«Объем инвестиций компании «Балтийская жемчужина» составил 3 млрд рублей, по 1 млрд на каждую очередь».

### справка

➔ «АТ-Альянс» – управляющая компания группы предприятий, в которую входят также ЗАО «Авиатехнология», ОАО «Быковский авиаремонтный завод», аэропорт Быково, ОАО «Авиакомпания «Центр-Авиа» и др. Имеет опыт девелоперской деятельности в Москве. В ее собственности находятся несколько крупных земельных участков и бизнес-центр. Стоимость активов в 2008 году оценивалась в 6,2 млрд рублей.

ООО «АТ-Альянс Девелопмент» зарегистрировано в 2006 году для реализации проектов по строительству жилья в Санкт-Петербурге. Компания купила в 2007 году активы концерна Skanska: участок под «Морские башни», проект жилого дома на Крестовском острове (Морской пр., 28) и ЗАО «Озерки», который строит жилой квартал «Новая Скандинавия» в Выборгском районе Петербурга.

# Стройплощадка как рекламный инструмент

**Ярослава Задорина** / Исследования показывают, что около 60% покупателей приходят в отдел продаж после того, как увидели рекламную информацию, размещенную непосредственно на заборе стройки. Поэтому качество оформления стройплощадки имеет такое же значение, как и активная деятельность на ней. ➔

По данным статистики строительных компаний, каждый дольщик хотя бы раз приезжает посмотреть на строящийся объект, в котором планирует приобрести квартиру. Кроме этого, немалое количество первичных обращений поступает именно со стройки – люди живут рядом, мимо строящегося объекта пролегал их ежедневный маршрут на работу, недалеко проживают родственники, друзья. Поэтому качество оформления стройплощадки имеет такое же значение, как и активная деятельность на ней. «Мы рассматриваем стройплощадку как основной рекламный инструмент, такой же, как сайт в Интернете или отдел продаж в офисе. Более половины клиентов приходит к нам, ссылаясь на место строительства, и правильное рекламное оформление стройки не только не отпугнет клиента, но и увеличит ваши продажи», – объясняет Виктория Мончинская, менеджер по рекламе ЗАО «БФА-Девелопмент». Как отмечает Георгий Ярмончик, финансовый директор РСС «Точка», большинство строительных компаний, как правило, излишних средств на оформление строек не вкладывают, исключение составлял почивший в Бозе «Строймонтаж» и ЛЭК в свои лучшие годы. «Средняя цена оформления стройки с нуля составляет около 1 млн рублей, лишь изредка бюджет комплексного оформления превышает эту цифру значительно. Среди компаний, активно использующих рекламу на стройплощадках, я бы назвал холдинг RBI, «Лидер-групп», «Петрополь», «ЛенРусСтрой», KVS, «Мегалит», – рассказал господин Ярмончик.

По словам Виктории Мончинской, самыми распространенными видами оформления стройки являются реклама на заборах и баннеры на самих зданиях. Зачастую компании пытаются задействовать всевозможные носители, в итоге получается «новогодняя елка». Об осмыслении пассажиропотоков речи вовсе не идет, затраты на рекламу порой превышают 1 млн рублей на один объект. «Однако если мыслить



Реклама на стройплощадке повышает привлекательность объекта

## Стройплощадка рассматривается как основной рекламный инструмент, такой же, как сайт или отдел продаж в офисе

рационально, можно обойтись гораздо меньшими средствами. Например, за 300 тыс. рублей напечатать и смонтировать баннер на дом размером 6x10 м, установить 3 щита на забор общим размером 10x3 м и разместить по углам стройки флаги. Из последних тенденций можно выделить строительство небольших консульских пунктов (представительств компаний) на объектах, которые помимо обилия рекламы на своих стенах могут иметь еще и оригинальную привлекатель-

ную архитектуру», – делится профессиональными секретами госпожа Мончинская. Так как рынок недвижимости очень консервативен, креативные решения практически не используются. Хотя реализация инновационных идей и подходов на стройплощадке – прекрасная возможность привлечь к себе внимание даже тех клиентов, которые не рассматривали объект или уже не обращают внимание на стандартные рекламные щиты. А таких с каждым днем становится все больше. «Из работ,

которые выполнялись нашей организацией, запомнился аэростат над стройплощадкой, ростовые фигуры уважаемых людей, с интересом заглядывающих за забор, было несколько интересных работ, связанных с новогодним оформлением», – перечисляет Георгий Ярмончик.

В настоящее время согласование объектов наружной рекламы в Петербурге регулируется «Положением о порядке выдачи разрешений на установку рекламных конструкций». Однако процесс согласования настолько муторный и долгий, что при оформлении стройки застройщики закрывают на него глаза.

По словам Анастасии Климовой, менеджера по работе с клиентами ООО «Наш формат», обычно производители наружной рекламы берут всю волокиту с согласовательной документацией на себя, такая услуга стоит порядка 20-30 тыс. рублей в зависимости от формата. Однако, несмотря на это, пожалуй, на каждой стройке найдется нарушение.

На каждой стройплощадке, согласно действующим СНиПам, должны иметься информационные щиты, так называемые паспорта строек, в которые многие застройщики умудряются помимо обязательной информации вставить и логотип компании, и телефон отдела продаж, и многое другое. Такой элемент оформления стройки есть на каждом объекте.

### мнение



**Георгий Ярмончик,**  
финансовый директор РСС «Точка»:

– Застройщики, уделяющие внимание своему имиджу, занимаются оформлением строительного ограждения, а также устанавливают флаги. При грамотном подходе к вопросу эти элементы оформления строительной площадки не нуждаются в согласовании, поскольку не являются наружной рекламой. Также ранее было много заказов на виниловые панно большого формата, которые размещались на фасадах строящихся зданий. Однако прежний губернатор развернула масштабную кампанию по борьбе с наружной рекламой вообще и с этими баннерами в частности, и на сегодня согласовать их размещение стало практически невозможно.

## Заборная живопись

**Ярослава Задорина** / Существует несколько стандартных способов оформления стройки: реклама на строительном заборе, баннеры-перетяжки на самих зданиях, щиты, флаги.

Порядка 20% фирм – производителей наружной рекламы занимаются размещением рекламной информации на строительном заборе. Чаще всего надписи наносят с помощью трафарета и краски, в основном они содержат номер телефона или фразы «отдел продаж», «продажи открыты». Стоимость изготовления невелика, при этом отдельно оплачиваются как работы по изготовлению трафарета, так и по

нанесению краски. Так, изображение одной буквы на заборе обойдется в среднем в 1,5 тыс. рублей. Однако у этого способа нанесения есть альтернативный вариант. Некоторые застройщики приглашают художников-граффитистов. Но, к сожалению, такая практика повсеместно пока не прижилась – уж слишком этот вид рекламы неформален. Конечно, за художественную роспись придется доплатить. Так, 40 кв. м обойдется в 20-30 тыс. рублей. Зато здесь ни о каких трафаретах речи не идет, а изображение может содержать не только надписи, но и графику, причем полноцветную. «Приступая к реализации проекта «Новый Оккервиль», мы пригласили

художницу и детей из художественного кружка, которые на стенах гаражей в въезде в квартал нарисовали сказочный вид будущего микрорайона – с радугой, рекой, бабочками и счастливой детворой. Таким образом, каждый въезжающий на стройку сразу настраивался на позитивный лад», – рассказывает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой». Баннерная реклама – один из стандартных способов оформления стройплощадки. Стоимость изготовления баннера зависит от его размера – 1 кв. м обойдется в 280-350 рублей. На него может быть нанесена как формальная надпись – номер телефона, – так и полно-

цветное изображение дома и элементов фирменного стиля. Здесь нужно делать поправку на два нюанса: парусность и монтаж. Баннерная ткань плотная, практически не пропускает воздух, ей свойственно такое явление, как парусность. Поэтому монтаж стараются производить на уже готовые и застекленные части домов. «Монтаж баннера – отдельная история. Если его производство осуществляется на высоте 8-10 этажа – а чаще всего это именно так, – понадобятся услуги альпинистов. Стоимость работ посредством промышленного альпинизма – от 300 рублей за 1 кв. м в зависимости от сложности работ», – объясняет Елена Быкова, генеральный директор ООО «ТриАрт». Щиты – заборные конструкции, они устанавливаются на территории стройки и не

подлежат обязательному согласованию с городом. На них, как правило, изображают полноцветную картинку будущего дома, акции, контакты. Это один из самых удобных форматов рекламы, изображение на щитах легко заменимо и не требует дополнительных навыков и затрат – печатается как на баннере, так и на бумаге. А вот изначальное изготовление щитовой рамы – процесс трудоемкий и дорогостоящий. Эту работу можно отдать фирме-производителю и на выходе

получить рекламу под ключ. Флаги не несут информационной нагрузки, это, скорее, элемент имиджа. «Мы используем весь инструментарий для оформления стройплощадок. Особое внимание уделяем баннерам: они должны быть яркими, лаконичными, читаемыми с большого расстояния. Кроме того, на всех наших площадках работают офисы продаж, которые также оформлены в общей стилистике», – говорит Екатерина Беляева, менеджер по рекламе ООО «НДВ СПб».

### цифра

1,5

тыс. рублей будет стоить профессиональное нанесение одной буквы на строительный забор при оформлении рекламы

Объем рынка производства простых стеклопакетов в регионе оценивают в 5 млн кв. м в год. При этом предложение на рынке сейчас, по мнению экспертов, опережает спрос – строительные компании пока не так быстро достраивают старые объекты и неохотно закладывают новые.

Крупнейшими игроками на петербургском рынке производства стеклопакетов являются ЗАО «Российская стекольная компания» («РСК»), ООО «АКМА», ООО «Сити Гласс», ЗАО «Метробор», ООО «Петербургская стекольная компания» («ПСК»). По оценкам аналитиков, эти игроки занимают до 95% рынка. За 10 месяцев 2011 года участникам рынка удалось увеличить объемы продаж стеклопакетов на 10-15%. Однако побить рекорды 2008 года они так и не смогли, поскольку сезонное увеличение спроса на стеклопакеты началось на два месяца позже обычного – не в апреле, а в июле. «Спрос вернется на докризисный уровень только через два года, когда потребуются остекление закладываемой сейчас жилой и коммерческой недвижимости», – считает Александр Куренкова, директор «Межрегионального института окна».

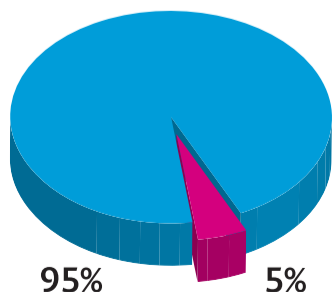
## Большие планы

Сами участники рынка строят более оптимистичные планы. По данным «РСК», в 2011 году компании удалось увеличить продажи стеклопакетов на 20% – с 612 тыс. кв. м в 2010 году до 750 тыс. кв. м в этом году. «Прирост объясняется тем, что застройщики отошли после кризиса и начали активно строить жилые дома. В следующем году мы ожидаем прирост еще на 15%», – заявил президент холдинга «Адамант» Игорь Лейтис. Однако он отметил, что пока увеличивать объемы производства в регионе компания не собирается из-за большой насыщенности рынка.

Компания «РСК» (входит в холдинг «Адамант») открыла производственный комплекс в Парголово стоимостью 50 млн EUR в феврале 2010 года. Сейчас доля компании на рынке Северо-Западного региона составляет 35%. На федеральном уровне «РСК» занимает 5-6% рынка производства простых стеклопакетов и до 40% рынка производства архитектурных стеклопакетов. Компании принадлежит семь заводов по изготовлению стеклопакетов: в Москве, Петербурге, Нижнем Новгороде, Самаре, Ярославле и Краснодаре. Мощность петербургского производства – 1,8 млн кв. м в год. «РСК» занималось остеклением таких крупных объектов, как деловой центр «Москва-сити» (Москва), Ладожский вокзал, здание Центрального банка, административное здание банка «Санкт-Петербург», жилые комплексы «Шуваловские высоты» и «Балтийская жемчужина» в Петербурге.

Стекольная компания «АКМА» работает на рынке с 1991 года. «АКМА» владеет четырьмя производственными линиями и выпускает 500 тыс. кв. м стеклопакетов различной степени сложности в год. В компании

## Доли участников рынка стеклопакетов в Петербурге



- ЗАО «Российская стекольная компания» («РСК»), ООО «АКМА», ООО «Сити Гласс», ЗАО «Метробор», ООО «Петербургская стекольная компания» («ПСК»)
- Остальные

# Стекольщики испугались конкурента

**Мария Яцко /** Возможный приход на рынок производства стеклопакетов Санкт-Петербурга федерального игрока – компании «СТИС» – заставил конкурентов задуматься о снижении цен на свою продукцию. При том что региональный рынок и сейчас перенасыщен предложениями. ➔



Спрос на стеклопакеты в Петербурге пока заметно ниже предложения

отметили, что смогли выйти в этом году на докризисный уровень производства, однако спрос на продукцию остался на уровне 2010 года. Компания «Сити Гласс» была основана в Санкт-Петербурге в 2002 году. Сейчас три производственные линии «Сити Гласс» выпускают около 400 тыс. кв. м стеклопакетов в год. «ПСК» работает в Петербурге с 2005 года и владеет тремя линиями производства стеклопакетов. Однако «Петербургская стекольная компания», так же как и ЗАО «Метробор», не раскрывает объемы своего производства, ссылаясь на коммерческую тайну.

## Конкуренция обостряется

В июле этого года заявила о своем выходе на рынок Петербурга и группа компаний «СТИС» – лидер российского рынка производства стеклопакетов. Однако пока компания лишь продает, а не производит стеклопакеты в регионе. «СТИС» производит более 5,5 млн кв. м стеклопакетов в год и занимает 12-14% российского рынка. У компании есть 14 заводов в европейской части России и серьезные планы на развитие в Петербурге.

«Пока рано говорить о том, какова наша доля на петербургском рынке, но «СТИС» планирует занять заметное положение на рынке», – делится Феликс Бегунов, руководитель службы маркетинга ГК «СТИС». По его оценкам, российский рынок стеклопакетов в этом году чуть-чуть не дотянул до докризисного уровня, хотя показатели по регионам очень разнятся. При этом господин Бегунов отметил, что рынок 2011 года был перенасыщен предложениями,

## Цены на стеклопакеты в Санкт-Петербурге, по прогнозам некоторых аналитиков, будут снижаться из-за выхода на местный рынок новых игроков и обострения конкуренции

а стоимость стеклопакетов при этом выросла на 5-7%.

По оценкам Александры Куренковой, средняя стоимость простого однокамерного стеклопакета сейчас составляет 800 рублей, хотя во время кризиса она была в 2,5 раза ниже – около 300 рублей. По данным «РСК», в Петербурге стоимость стеклопакетов увеличилась на 7%, но в последние месяцы наметилась тенденция на снижение, поэтому сезонного повышения цен на стеклопакеты в начале зимы не произошло. Эксперты уверены, что это произошло из-за прихода сильного конкурента на рынок – ГК «СТИС». Конкуренцию петербургским производителям составляет завод «Стекло» в Великом Новгороде, который поставляет в город свою продукцию.

## Энергосбережение подождет

Несмотря на новые стандарты энергоэффективности, согласно которым с 2011 года новые дома должны сберегать на 15% больше энергии, производители стеклопакетов пока не стремятся выпускать окна более высокого качества. Минрегионразвития еще 28 мая 2010 года опубликовало приказ, согласно которому с 2011 года со-

противление теплопередачи окон в новых домах должно составлять 0,65 кв. м С/Вт, а с 2016 года – 1,0-1,05 кв. м С/Вт. Но определить конкретные сроки и порядок перехода на новые стандарты должны регионы. При этом если в Москве уже принят норматив сопротивления теплопередаче 0,72 кв. м С/Вт, то в Петербурге он остается на уровне 0,48 кв. м С/Вт. По данным Александры Куренковой, сейчас на петербургских заводах стоит современное оборудование, которое позволяет производить окна по самым современным технологиям. Но из-за неясности с нормативами производители и застройщики не торопятся переходить на новые стандарты. Пока увеличивает объемы производства энергоэффективных окон только «РСК» и «АКМА».

цифра

1,8 млн

кв. м в год – объем выпуска стеклопакетов петербургскими предприятиями

# Невыгодная высота

**Алена Филипова /** Высотное домостроение в Петербурге практически не развито. Однако градозащитное сообщество активно борется с любыми попытками застройщиков покорить новую высоту. В чем причина слабого интереса к строительству небоскребов со стороны инвесторов и есть ли этому экономическое и техническое обоснование, пытались выяснить участники заседания круглого стола «Высотное домостроение Северной столицы – где его «потолок»?», организованного газетой «Строительный Еженедельник». ➔



**Модератор – Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»**



**Александр Орт, начальник Службы государственного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга**



**Ольга Семенова-Тянь-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус»**



**Надежда Калашникова, директор по развитию ГК «ЛЭК»**



**Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»**



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



**Михаил Гушин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg**



**Валерий Грибанов:**

– Хочу обратиться с вопросом **Александру Ивановичу Орту по поводу недавнего решения о том, что 38 объектов в центре Петербурга были переведены из статуса памятника не совсем законно. Есть ли среди них высотные проекты?**

**Александр Орт:**

– Все эти объекты находятся в зонах регулирования, и где, естественно, были определены высотные параметры. 5-6 объектов из этих 36 были с превышением и находились на стадии пересогласования высотных параметров. Что касается работы службы, то мы отслеживаем чистоту документации, которая приходит к нам на экспертизу и при выдаче разрешения на строительство. Решения о высотных параметрах принимаются еще на стадии подготовки этих документов и согласования с КГА, КГИОП. При наличии этого пакета мы не проводим дополнительную экспертизу документов. Служба также не принимает участия в общественных обсуждениях проектов.

**Валерий Грибанов:**

– Давайте предположим, что законодательство действует, вопиющих нарушений в центре города нет, и сосредоточимся на аспектах экономического характера. **Вопрос присутствующему здесь представителю консалтинговой компании «Найт Франк». Если ли у вас данные о том, сколько на сегодняшний день в городе заявлено проектов высотного домостроения и сколько уже реализуется?**

**Михаил Гушин:**

– Если говорить о жилищном строительстве, то таких проектов немного. Важно еще и то, что мы понимаем под высотным строительством. Дома высотой в 25 этажей – это уже стандартный фактор, к которому в Петербурге все привыкли. Из тех проектов, которые уже реализуются с этажностью выше 25 этажей, можно назвать ЖК «Князь Александр Невский», из планируемых – «Морские башни» компании «АТ-Альянс», где будет 35 этажей.

Вообще на сегодняшний день среди проектов комплексного освоения территорий наблюдается тенденция к снижению высоты.

**Валерий Грибанов:**

– А с чем это связано?

**Михаил Гушин:**

– Прежде всего с комфортом проживания. Дом высотой 30-35 этажей не только дорог в строительстве, но и не очень комфортен для проживания, так как на одном пятне находится большое количество людей, которым к тому же необходимо создать нормальную социальную инфраструктуру.

**Валерий Грибанов:**

– Есть ли данные, сколько стоит строительство квадратного метра высоток? **Насколько я знаю, после 25 этажа начинается серьезное удорожание.**

**Владимир Алексеев:**

– Говорить о том, сколько стоит квадратный метр стройки, сложно. Все зависит

от стоимости земли, стройматериалов и прочих параметров. По опыту знаю, что строительство высоток обходится недешево, так как необходимо большее количество согласований, а также привлечение квалифицированного персонала.

**Валерий Грибанов:**

– Сколько компаний сегодня в вашей СРО и сколько из них имеют допуск к работам по высотному строительству? **Какие подтверждения состоятельности нужны компании, чтобы получить допуск к этим работам?**

**Владимир Алексеев:**

– Надо для начала все-таки разобраться, что такое высотное домостроение. По закону это здания выше 100 м. До этой цифры требования к допускам самые обычные. 207-е постановление правительства ставит перед организациями задачи, и резко возрастают требования к квалификационному составу, четко прописано количество сотрудников, которые должны выполнять каждый вид работ. У нас порядка 10 организаций получили допуск на выполнение особо опасных работ.

**Валерий Грибанов:**

– Сколько по времени занимает согласование высотного объекта по сравнению с обычным? **Насколько фактор высотности удлиняет сроки согласования?**

**Александр Орт:**

– Большой разницы нет. Вопрос заключается в следующем: если 3 года назад потолок высотности для прохождения региональной экспертизы составлял примерно 75 м, то 2 года назад эта планка была поднята до 100 м, а срок проведения экспертизы остался прежним. На стадии подготовки проекта действительно есть другие процедуры и большее количество согласований.

**Валера Грибанов:**

– Теперь я хотел бы обратиться к представителям девелоперского сообщества. **Есть ли у покупателей жилья предпочтения по этажности дома? Ведь есть опасения из-за возможности пожаров и просто из-за страха высоты.**

**Надежда Калашникова:**

– Истоки равнинного менталитета жителей Петербурга лежат в истории нашего города. В XIX веке было не позволено строить здания выше Зимнего дворца. По нашим исследованиям, если речь идет о молодых людях, равнинного менталитета не наблюдается. На нижних этажах предпочитают жить люди более старшего возраста. Если говорить о безопасности проживания, то нужно вспомнить, что длина пожарных лестниц составляет 63 м. Молодые покупатели не задумываются об этих вещах и предпочитают хороший вид из окна всем этим вопросам безопасности. Насколько мне известно, СНиПов на строительство зданий выше 75 м не существует, поэтому девелоперы идут экспериментальным путем. Если говорить об экономике, то при высотном строительстве используются более сложные и дорогие конструкции. Необходимо

также позаботиться и о принудительной вентиляции и наличии скоростных дорожных лифтов. Понятно, почему в проектах на окраине существует тенденция к снижению высотности. Центр стратегических исследований подсчитал, что в проектах, которые там сейчас реализуются, будет проживать порядка 1,5 млн человек. Подсчитайте, сколько на такое количество жителей необходимо построить объектов соцкультбыта. В существующих условиях, когда город дал сигнал бизнесу, что не все проекты будут таким образом поддерживаться, девелопер не возьмет на себя ответственность строить высотные дома, где таких объектов должно быть довольно много.

**Валерий Грибанов:**

– Вопрос к Александру Орту. **Если пожарные лестницы не выше 63 м, то как же решается вопрос о безопасности? Есть ли другие способы предотвращения таких ситуаций?**

**Александр Орт:**

– Есть другие мероприятия. К примеру, на Западе у зданий есть приставные металлические лестницы и вертолетные площадки, которые обеспечивают эвакуацию. Что касается стоимости высотных зданий, то она возрастает как раз за счет инженерии. Девелоперы тяготеют к высоте, так как земля в центре и в районах около него дорогая, и инвестору из этого маленького клочка земли хочется выжать все, чтобы поправить свою экономику.

**Валерий Грибанов:**

– Получается, что в центре строить высотки нельзя, на окраинах не вполне целесообразно. **Где же тогда в городе тот пояс, где это делать целесообразно?**

**Светлана Денисова:**

– Имеет смысл рассмотреть гуманитарный аспект – насколько человеку комфортно жить в высотном здании. Существует проблема гиперконцентрации людей и автомобилей в местах, где находится большое количество многоэтажных зданий. К примеру, на проспекте Энгельса есть 20-этажный комплекс, рядом возводятся еще два. Жители протестуют против высотной застройки, потому что выехать с территории комплекса невозможно. Кроме того, мы все живем в северных широтах, и наш равнинный менталитет обусловлен низким солнцем, из-за которого мы имеем большие теневые пространства. С северной стороны таких домов не то что кустарники – трава не будет расти, а людям нужны зеленые зоны, детские площадки. Хотелось бы, чтобы наш город оставался местом, удобным для жизни людей. Именно экономика загоняет инвестора на высокие этажи. Город не в состоянии брать на себя финансирование объектов социальной инфраструктуры, что ставит инвестора перед выбором: либо экономика будет очень рискованной, либо ему нужно взбираться в небо, чтобы обеспечить меньшую риск-ность своего проекта.

Мода на высотное строительство в мире уже прошла. Ни Америка, ни Европа уже не презентуют высотные проекты. Петербург как европейский город, наверное, тоже не должен гнаться за таким показателем, а должен думать о том, как сохранить свой прекрасный исторический облик и как преобразовать серый промышленный пояс, который находится внутри городских территорий.

**цифра**

**с 5 по 14**

этажи находятся самые востребованные покупателями квартиры

**Ольга Семенова-Тян-Шанская:**

– Хотела бы отметить, что высотное домостроение неорганично для человека, которому свойственно стремиться к малым формам. Люди стремятся в пригороды, хотя на данный момент они не обладают развитой инфраструктурой, и это их останавливает. К тому же наблюдается низкая обеспеченность жильем – 24,5-24,8 кв. м на человека. Порядка 75% людей предпочитают переезжать в тот же район, а поскольку в городе очень мало пятен под застройку, то выход видится именно в том, чтобы идти в высоту. Что касается застройки в центре, то дело не только в неорганичности такой застройки с окружающим пространством, но и в несоответствии такого здания нормам инсоляции. Что касается стоимости строительства, то, по оценкам застройщиков, самый дорогой кластер этажей – это с 5-го по 16-й. Молодежи среди покупателей жилья не так много, их порядка 7-8%. А люди среднего возраста предпочитают среднюю этажность. Хотя сейчас мы возводим дом, в котором 23 этажа и 75 м. Здесь на высотные

**просто нет? А если появятся 2-3 высотных проекта, то он перестанет работать. Может такое случиться?**

**Ксения Морковкина:**

– На высоких этажах квартиры в основном все же приобретают региональные покупатели из нефтегазовых регионов. А местные жители, мигрирующие, к примеру, из центральных районов, предпочитают селиться на 5-10-й этажи.

**Константин Шашкин:**

– Тому, что в городе пока нет высотных зданий, есть и техническая причина. Подземная часть Петербурга сложнее, чем в некоторых других регионах. Небоскребы в основном строятся на скальных грунтах, где это сделать проще, а главное – дешевле. Сегодня в нашем городе есть технологии высотного домостроения и умение проектировать такие объекты. Вопрос только в том, что такие конструкции получаются довольно дорогими. И главная причина тому, что у нас нет высотных зданий –

**может, проекты высоток имеют экономическое значение для тех территорий, на которых они находятся?**

**Светлана Денисова:**

– Один из наших проектов находится в непосредственной близости от будущего «Лахта-центра». По мнению жильцов, башня Газпрома повысит привлекательность района, будет способствовать активному развитию объектов инфраструктуры, деловых зон, центров развлечений, стимулирует жилищное строительство. Дополнительный интерес проявляют инвесторы, которые покупают квартиры прежде всего под сдачу в аренду. Иметь в непосредственной близости штаб-квартиру крупнейшей в России компании дорого стоит. Это, конечно, не может быть массовым явлением. У нас не Манхэттен. Нам нужно осмыслить то, что находится в середине нашего города. Это огромный серый промышленный пояс. Тогда вопрос о том, чтобы идти вверх, будет на некоторое время отодвинут.

**Михаил Гуцин:**

– Вопрос с «Лахта-центром» не в высоте, а в том, кто его строит. К примеру, проект «Москва-сити» не улучшил ситуацию в районе, а, напротив, ее усугубил. Если говорить о Петербурге, то тот же проект главного офиса банка Санкт-Петербург превышает 75 м, но развития территории вслед за его реализацией не последовало.

**Надежда Калашникова:**

– Я не соглашусь с последним утверждением. Это не только проблема застройщика, но и проблема города. Экспериментально мы видим, что проект «Москва-сити» не дал никакого толчка для развития этой территории. Если город не начнет заниматься проблемами транспортной инфраструктуры, то никакого развития территорий не будет.



Андрей Уртьев, директор СРО НПП «Союзпетрострой-Проект»



Константин Шашкин, заместитель генерального директора «ПИ Геореконструкция»



Владимир Алексеев, вице-президент СРО НП «Высотный Строительный Комплекс»



Сергей Свешков, заместитель генерального директора по развитию ЗАО «Компакт»



**Строить объекты жилой и коммерческой недвижимости выше 40 этажей в условиях петербургских сложных грунтов экономически нецелесообразно**

этажи клиенты пришли к нам с большой радостью, но там действительно красивый вид. И сегодня все квартиры на последнем этаже уже реализованы.

**Андрей Уртьев:**

– Строительство – это в первую очередь бизнес. Здесь все определяет экономика и политика. Есть центр и городская линия, которую нужно сохранять, но говорить об исторической ценности района «Девяткино» или станции метро «Парнас» сложно. Если квартиры в высотных домах стоят дешевле, то люди будут их покупать. К тому же чтобы выбраться из коммуналки, люди готовы поехать и на 25 этаж на окраине. Высотки в Петербурге имеют право на существование. Что же касается нагрузки на строительство социальной инфраструктуры, то если квартал застроить пятиэтажными домами, то инфраструктуру также надо будет создавать и равномерно распределять по территории, что может быть даже дороже.

это дороговизна фундаментных работ, из-за чего страдает экономика всего проекта. У высокого здания должна быть развитая подземная часть: заглубленное и уширенное основание. Вызывает опасение то, что в стране падает уровень проектирования, а высотное строительство связано с возрастанием пожарных и прочих рисков.

**Валерий Грибанов:**

**– Согласны ли вы, что уровень проектирования падает?**

**Александр Орт:**

– Я постоянно говорю о том, что тот провал, который произошел 2-3 года назад, выравнивается очень медленными темпами. Сейчас началась активная работа СРО в области проектирования, которая, надеюсь, улучшит сложившуюся ситуацию.

**Валерий Грибанов:**

**– Хотелось бы понять, где тот предел по высоте, который будет приемлем для Петербурга и экономически и технологически.**

**Сергей Свешков:**

– Для начала я бы предложил определить высотное здание как такое, для которого требуется разработка специальных технических условий. Что касается стоимости проектирования, то больше 100 EUR за 1 кв. м никто не платит. Себестоимость 1 кв. м строительства высотного здания начинается от 7 тыс. EUR и может достигать 15-20 тыс. EUR. Строить высотные здания в Петербурге компании могут заставить только большие амбиции, так как техники необходимой нет, специалистов местных тоже нет, и тяжелые грунты. В наших условиях стоимость фундамента составляет порядка 30-40% от стоимости коробки. Если строить, к примеру, 100-этажное здание, то каждый 20-й этаж должен быть техническим. То есть вложения в инженерию составляют еще около 50%. Если считать экономически проекта в условиях Петербурга, больше 40 этажей строить никакого экономического смысла нет. К тому же в городе очень ограниченное число необходимых для выполнения таких работ специалистов.

**Валерий Грибанов:**

**– Высотное домостроение все же более приемлемо для офисной недвижимости или жилой тоже?**

**Ксения Морковкина:**

– Люди сегодня охотнее покупают квартиры в домах до 25 этажей. Высотное домостроение более применимо для коммерческих объектов. Основной доминантой Петербурга является Нева, и такой вид из окна стоит денег. По опыту продаж в нашей компании могу сказать, что квартиры на высоких этажах стоят на 10% дороже. Связано это с тем, что увеличена высотность потолка и учтены потребности людей, которые ориентированы на покупку такой квартиры. Приобретает такое жилье в основном руководящий состав, и квартиры на высоких этажах в нашей компании расходятся в последнюю очередь. У покупателей возникают вопросы по пожарной безопасности, возможности поломки лифта, протечек. Во всех наших домах предусмотрена нижняя и верхняя система водопровода, для того чтобы жители не чувствовали дискомфорт. К тому же во всех домах стоит автоматическая пожарная сигнализация, которая идет на пульт к пожарным. Наш опыт показывает, что самыми востребованными являются квартиры с 5-го по 14-й этажи.

**Валерий Грибанов:**

**– Может быть, такой менталитет обусловлен тем, что таких проектов**

**Валерий Грибанов:**

**– Большинство экспертов считают, что строительство «Лахта-центра» – это имиджевый проект. Однако все уверены, что его появление даст импульс для развития всего района. В таком случае,**

**Серия практических пособий и изданий для сметчиков-строителей «Новая сметно-нормативная база ценообразования в строительстве»**

**20 декабря выйдет из печати новый Справочник инженера-сметчика**

**КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Часть 4** Под общей редакцией П.В. Горячкина, А.П. Иванова и А.И. Штоколова

Предлагаемый справочник является продолжением изданных в этой же серии частей I (2004 г.), II (2007 г.) и III (2009 г.) и не повторяет материалы, включенные в предыдущие части.

Справочник рекомендован Ассоциацией Строителей России и Союзом инженеров-сметчиков.

Справочник включает в себя наиболее интересные вопросы из практики сметного дела последних лет. Консультации разгруппированы по темам: применение норм и расценок, начисления в сметах, расчеты за выполненные работы и т.д. Самый большой раздел – консультации по сметно-нормативной базе 2001 года, в том числе в редакции 2008-2011 годов.

При составлении справочника приоритетное значение уделялось вопросам, вызывающим наибольшие споры между заказчиками и подрядчиками, в том числе и при взаимоотношениях с проверяющими и контролирующими органами, управлениями вневедомственной экспертизы. Вопросы основаны на реальных обращениях организаций и сметных работников в адрес региональных центров по ценообразованию в строительстве и разработчиков сметных норм и расценок.

Предназначен для инженеров-сметчиков и экономистов, работающих в подразделениях инвесторов, заказчиков, подрядчиков и проектировщиков.

**Стоимость справочника – 2800 руб. (в т.ч. НДС)**

**Приобрести справочник и другую литературу по сметному делу и ценообразованию в строительстве Вы можете в Союзе инженеров-сметчиков:**

**192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа**  
**тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278**  
**E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru**

**Членам Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка**

РЕКЛАМА

# «Ладожская» продолжает торговую концентрацию

Александр Аликин / Через несколько лет в районе станции метро «Ладожская» может появиться около 200 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. ➔

После того как холдинг «Адамант» отказался от своих амбициозных планов по строительству пяти небоскребов на перекрестке Заневского и проспекта Энергетиков, компания заявила о новых планах.

Созданная в 2007 году «Студией 44» Никиты Явейна архитектурная концепция предполагала строительство пяти 150-метровых небоскребов. По концепции, первый небоскреб должен был появиться на участке ОАО «Русские самоцветы», второй – на участке ООО «Платформа», третий – на месте автостоянки, четвертый и пятый – на участках, застроенных жильем. В 2010 году «Адамант» от этого проекта отказался. Как сообщил «Строительному Еженедельнику» совладелец «Адаманта» Евгений Гуревич, такое решение было принято из-за высокой цены строительства. «Очень дорого получилось, затраты не окупались бы», – сказал он.

К «Русским самоцветам» и «Платформе» с вопросом о выкупе участков «Адамант» не обращался. В настоящий момент ООО «Адамант-проект» ведет проектирование многофункционального центра «Заневский каскад – 3» площадью 56,5 тыс. кв. м, который должен

появиться на месте автостоянки. По словам Евгения Гуревича, «объем инвестиций в проект составил 70 млн USD, сдать его планируется в I-II кварталах 2013 года, однако это может быть и III квартал».

В прошлом году председатель совета директоров ассоциации «Управляющий холдинг «Адамант» Дилявер Меметов заявлял в СМИ, что холдинг выкупил участок с пятью жилыми домами северо-западнее станции метро и начал их расселение. Эти дома, построенные в 1930-х годах, постановлением правительства Петербурга в 1999 году были признаны аварийными и подлежат сносу. Что «Адамант» построит на их месте, в 2010 году не обсуждалось, говорил Меметов. Вполне возможно, что на их месте появится

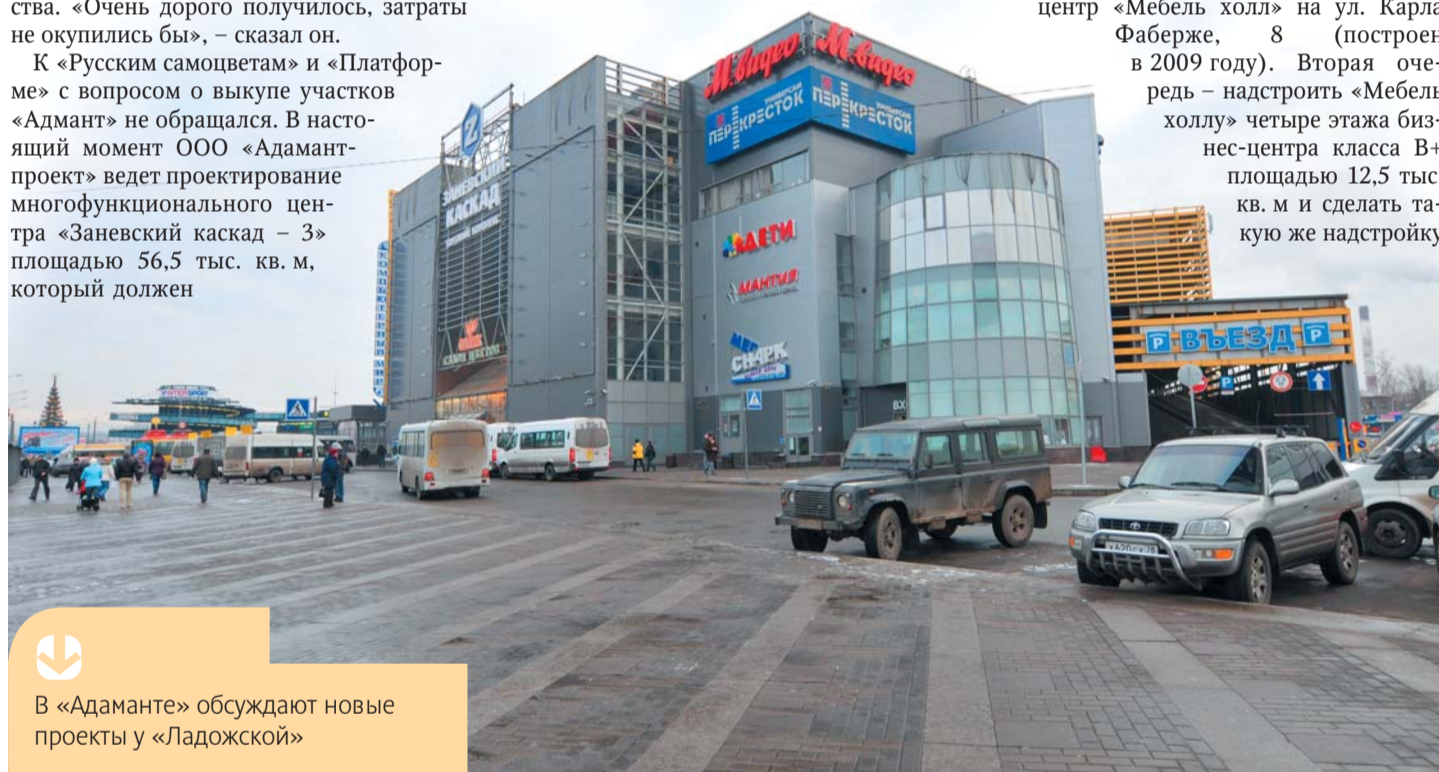
«Заневский каскад – 4» площадью 100 тыс. кв. м, информация о котором появилась на сайте ООО «Адамант-проект». «Мне бы не хотелось говорить об этом проекте, потому что по нему не решено очень много вопросов. Могу лишь сказать, наша управляющая компания делает коммерческую концепцию», – сказал Евгений Гуревич.

«Русские самоцветы» между тем продолжают развитие проекта, замороженного после кризиса. Концепция девелоперского проекта стоимостью 350 млн USD для «Русских самоцветов» была создана в 2007-2008 годах немецким бюро Braun & Schlockermann und Partner. Как рассказал генеральный директор ОАО «Русские самоцветы» Сергей Докучаев, первая очередь предполагала построить торговый центр «Мебель холл» на ул. Карла Фаберже, 8 (построен в 2009 году). Вторая очередь – надстроить «Мебель холл» четыре этажа бизнес-центра класса В+ площадью 12,5 тыс. кв. м и сделать такую же надстройку

производственному зданию на пр. Энергетиков, а само здание площадью 22 тыс. кв. м реконструировать. Третья очередь предполагает строительство многофункционального комплекса площадью 60 тыс. кв. м на месте старой котельной (у железной дороге). Четвертая – бизнес-центр площадью 30 тыс. кв. м на внутренней территории БЦ «Русские самоцветы», пятая – на месте автостоянки «Мебель холла» построить многоярусный паркинг и гостиницу на 150-200 номеров уровня 3-4 звезды.

Полностью проект предполагалось реализовать к 2018 году, однако он был заморожен в кризис. После кризиса строительство возобновилось. Торговый центр «Мебель холл» был построен в 2009 году. Надстройку к нему компания планирует сдать в январе 2012 года, надстройку к производственному корпусу и его реконструкцию – в январе 2013 года. О сроках строительства МФК говорить рано. «Что касается четвертой и пятой очередей, в кризис мы внесли в концепцию коррективы, и сейчас эти очереди под вопросом», – сказал Сергей Докучаев.

В компании «Платформа», открывшей в январе 2011 года у «Ладожской» обувной магазин площадью 6 тыс. кв. м, задумались о строительстве 7-8-этажной офисной надстройки площадью около 10 тыс. кв. м для сдачи в аренду, рассказал учредитель ООО «Платформа» Евгений Бейлин. По его словам, целесообразность строительства предметно будет обсуждаться в следующем году.



В «Адаманте» обсуждают новые проекты у «Ладожской»

цифра

100 тыс.

кв. м – планируемая площадь МФК «Заневский каскад – 4»

## Колонию приговорили к переезду

Александр Аликин / За Ладожским вокзалом должна появиться станция метро «Ладожская-2» и скоростная магистраль. Расположенная там колония № 7 должна будет освободить это место. Она переедет, возможно, в поселок Горелово Красносельского района.

За Ладожским вокзалом, между Зольной ул. и ул. Ворошилова, в ближайшие годы ожидается строительство серьезных инфраструктурных проектов – станции метро «Ладожская-2» и скоростной магистрали. В сентябре губернатор Петербурга Георгий Полтавченко утвердил проект планировки территории площадью 27,5 га, ограниченной ул. Латышских Стрелков, Золь-

ной ул., р. Оккервиль и ул. Ворошилова. Территория разделена на три квартала. В первом (3,9 га) должна появиться гостиница, многоэтажный гараж, объект общественного питания, трансформаторная и распределительная подстанции, газораспределительный пункт и киоск вентиляционной шахты метро. Во втором квартале (19,2 га) должны появиться многоэтажные гаражи, коммерческие и торговые объекты, распределительная и трансформаторные подстанции, киоск вентиляционной шахты метро, вестибюль станции «Ладожская-2». Строительство станции метро заложено в утвержденной в июне концепции развития метрополитена до 2025 года. По сло-

вам представителя Петербургского метрополитена Юлии Шавель, станция должна открыться в 2020 году. В III квартале (4,4 га) планируется строительство котельной. В границах указанного участка находится ЗАО «Асфальтобетонный завод «Магистраль», входящий в холдинг «Техностром», ЗАО «Трест «ЛенМостоСтрой», ООО «НИОСТРОМ», ООО «Модус В» и колония № 7 («Яблоневка») УФСИН РФ по Петербургу и Ленобласти. «Мы готовы в любой момент освободить колонию, как только нам построят новую», – заявил начальник УФСИН Игорь Потапенко. Как пояснил его заместитель Сергей Мойсенко, строительство новой колонии может обойтись в 5 млрд руб-

лей, о чем управление уведомило администрацию Петербурга. В КГА сообщили, что в качестве места строительства колонии рассматриваются земли Минобороны в поселке Горелово, однако отметили, что деньги не выделены и сроки строительства не определены. Как сообщила «Строительному Еженедельнику» зампреда городского КРТИ Людмила Шапиро, на территории, прилегающей к ул. Латышских Стрелков, в том числе на территории колонии, планируется строительство широтной скоростной магистрали с мостом через Неву (который соединит Фаянсовую и Зольную улицы), а также новой транспортной магистрали, которая пройдет от пр. Стачек

до пр. Энергетиков с мостом через Неву (который соединит ул. Коллонтай и Большой Смоленский пр.). По ее словам, ул. Латышских Стрелков будет продолжена до ул. Зольная, а ул. Ванеева – до ул. Латышских Стрелков. «Стоимость строительства объектов определяется проектно-сметной документацией. В настоящее время проектирование указанных объектов не ведется, сроки строительства не опре-

делены», – сказала Людмила Шапиро. «В случае если какая-то часть земельного участка, в границах которого расположена колония № 7, будет реализована на торгах под иные цели общественно-делового развития, ЗАО «АБЗ «Магистраль», возможно, примет в торгах участие», – сообщил замгендиректора по стратегическому развитию ЗАО «Техностром» Даниил Бочаев.

справка



По Генплану и правилам землепользования и застройки, основная функция перспективного использования участка, на котором расположена колония, – это развитие городской транспортной инфраструктуры.

# Менталитет мешает страховщикам

**Кристина Наумова** / Рынок страхования недвижимости с начала года демонстрирует медленный рост. Однако резкого подъема в ближайшее время ожидать не стоит. Развитию страхования недвижимости в Петербурге по-прежнему мешает менталитет горожан, констатируют игроки рынка. ➔



Страхование недвижимости еще не стало нормой

После кризиса рынок страхования недвижимости в Петербурге ожил, но резкого скачка показателей не произошло. Скорее, рынок демонстрирует медленный подъем, считает директор департамента корпоративных продаж Северо-Западной дирекции РОСНО Павел Рюмин. По его словам, за 9 месяцев сборы в Петербурге по страхованию жилой недвижимости в компании выросли на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В 2012 году, по прогнозам господина Рюмина, будет наблюдаться рост как жилой, так и коммерческой недвижимости в среднем на 10-15%. Резкого наращивания объемов не произойдет, заключил Павел Рюмин.

Наибольшая доля в объеме заключаемых договоров приходится на страхование недвижимости с физическими лицами. Количество проданных полисов выросло почти вдвое после кризиса. Однако объем собираемых страховых премий, безусловно, по-прежнему больше по договорам с юридическими лицами, говорит господин Рюмин.

По словам эксперта, корпоративный сегмент, где практика страховать свое имуще-

ство довольно распространена, рос в течение года средними темпами. В свою очередь, в сегменте частных лиц произошел существенный подъем. Это отмечает и Татьяна Долинина, директор по маркетингу «АСК-Петербург». Рост страхования недвижимости физических лиц по сравнению с началом года в «АСК-Петербург» составил 33-35%.

По мнению господина Рюмина, рост сделок по страхованию недвижимости с физическими лицами во многом объясняется ростом ипотечного кредитования. «После кризиса этот вид деятельности активизировался, банки скорректировали кредитные программы, и собираемые премии в страховании недвижимости физических лиц с прошлого года начали расти», – сообщает он.

За 9 месяцев 2011 года сборы РОСНО в Петербурге по ипотечному страхованию увеличились на 7%. По Северу-Западу рост составил 85%.

В целом по рынку Петербурга за 10 месяцев ипотечное страхование выросло более чем на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. При этом сегмент ипотечного страхования в общих сбо-

рах остается незначительным, основная доля по-прежнему за автострахованием (КАСКО, ОСАГО, ДГО), уверен управляющий по маркетингу филиала компании «РЕСО-Гарантия» Сергей Бровко.

Несмотря на существенный рост количества заключаемых договоров, снижается размер средней страховой премии по ипотечным договорам: до кризиса – 35 тыс. рублей, сегодня – 10-15 тыс. рублей. Это связано со снижением среднего размера ипотечного кредита: если раньше люди брали кредит на 3 млн рублей, то сегодня он составляет около 1 млн рублей, отметил Павел Рюмин.

По оценкам господина Бровко, петербургский рынок страхования недвижимости растет пока в основном за счет страхования загородной недвижимости физических лиц.

«Загородное имущество страхуют несколько больше в силу того, что оно находится вне зоны ежедневной доступности и в большинстве случаев не охраняется, и это стимулирует собственников жилья его дополнительно защищать», – говорит господин Рюмин. «Экономический кризис, преступность, стихийные бедствия, пожа-

ры все-таки заставили людей задуматься о том, как сохранить свое имущество», – рассказал президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский. По его словам, самый популярный вид страхования загородного жилья – от пожара, стихийных бедствий и противоправных действий третьих лиц. Размер страховой премии, как правило, составляет от 0,3 до 1-1,5% от стоимости жилья.

По прогнозам Сергея Бровко, с 2012 года постепенно начнет расти и страхование недвижимости юридических лиц. Напомним, с 1 января 2012 года вступает в силу закон об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта. Лицензию на страхование ОПО получают, по предварительным оценкам, несколько десятков страховщиков в стране.

Несмотря на рост петербургского рынка страхования недвижимости, эксперты не впечатлены цифрами за 9 месяцев. Игроки рынка вынуждены признать, что менталитет петербуржцев мешает полноценному и стремительному развитию страхования жилья. В большинстве своем петербуржцы по-прежнему не считают страхование квартир и домов необходимой строкой в семейном бюджете. «В целом количество застрахованных квартир в Петербурге несопоставимо с Москвой, где застраховано 60-65% жилья. Там с 1998 года действует программа льготного страхования недвижимости. В петербургской казне на это нет денег», – сетует госпожа Долинина.

Отметим, в Петербурге от общего потенциала рынка застраховано 10% городского жилья и 15% загородного.

## справка

➔ По России за 6 месяцев 2011 года объем подписанных премий в сегменте страхования имущества вырос на 18% по сравнению с тем же периодом годом ранее – до 160,3 млрд рублей. Объем выплат за указанный период составил 68,8 млрд рублей.

В том числе физическим лицам за полгода выплатили 44,8 млрд рублей, что на 3,1% больше показателя того же периода годом ранее. Объем выплат юридическим лицам составил 24,8 млрд рублей – на 8,6% больше, чем по итогам 6 месяцев 2010 года.

ООО «Адвант-Страхование»  
Страхование гражданской ответственности  
организаций, входящих в СРО

Гибкая тарифная политика.  
Оформление необходимого пакета документов  
в течение 2 рабочих дней с момента обращения  
в компанию.



АДВАНТ®  
СТРАХОВАНИЕ

Санкт-Петербург,  
Саперный пер., д. 24  
тел.: 702-60-02  
факс: 702-60-01  
www.advant-insur.ru  
info@advant-insur.ru

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.

5.3.29. Организуют на объектах капитального строительства горячее питание для работников.  
5.3.30. На паритетных началах финансируют содержание технической инспекции труда Территориальной организации профсоюза.

#### Соблюдение трудовых прав женщин и подростков

5.2.31. Обеспечивают выполнение постановления Совета министров – Правительства Российской Федерации от 06.02.1993 № 105 «О мерах предельно допустимых нагрузок для женщин при подъеме и переносе тяжести вручную», санитарных правил и норм (СанПиН) 2.2.0.555-96 «Гигиенические требования к условиям труда женщин».

Не применяют труд женщин на работах, предусмотренных «Перечнем тяжелых работ и работ с вредными или опасными условиями труда, при выполнении которых запрещается применение труда женщин», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 февраля 2000 года № 162.

5.2.32. Освобождают беременных женщин от работы с сохранением средней заработной платы для прохождения медицинских обследований.

5.2.33. Не принимают на работу лиц в возрасте до 18 лет без предварительного медицинского осмотра. Медицинские осмотры осуществляют за счет средств работодателя.

5.2.34. Не применяют труд лиц моложе 18 лет на работах, предусмотренных «Перечнем тяжелых работ и работ с вредными или опасными условиями труда, при выполнении которых запрещается применение труда лиц моложе восемнадцати лет», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 февраля 2000 года № 163.

#### 5.3. Территориальная организация профсоюза:

5.3.1. Осуществляет силами Правовой и Технической инспекций труда общественный контроль за состоянием охраны труда в строительном комплексе Ленинградской области, в том числе выполнение условий настоящего Соглашения, коллективных договоров, мероприятий по улучшению условий и охраны труда, устранению причин несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, аварий на объектах производства работ.

5.3.2. В установленном порядке согласовывает правила и инструкции по охране труда, контролирует их исполнение.

5.3.3. Организует и участвует в проведении различных конкурсов по улучшению условий труда у работодателей на отраслевом уровне.

5.3.4. Оказывает практическую помощь членам профсоюза в реализации их прав на безопасные и здоровые условия труда, социальные льготы и компенсации за работу в особых условиях труда, представляет их интересы

в органах государственной власти, в суде и правоохранительных органах.

5.3.5. Оказывает содействие в обучении уполномоченных (доверенных) лиц, по охране труда и членов комитетов (комиссий) по охране труда у работодателей строительного комплекса Ленинградской области.

#### VI. Рабочее время и время отдыха

6.1. Режим рабочего времени и времени отдыха работников устанавливается правилами внутреннего распорядка.

#### Работодатели:

6.2. Устанавливают для работников в соответствии с Правилами внутреннего трудового распорядка, которые являются приложением к коллективному договору нормальную продолжительность рабочего времени, не превышающую 40 часов в неделю. Сокращенная продолжительность рабочего времени, продолжительность ежедневной работы (смены), работа в ночное время, а также работа за пределами установленной продолжительности рабочего времени устанавливаются с учетом норм Трудового кодекса Российской Федерации и Правилами внутреннего трудового распорядка.

Если работник имеет право на установление сокращенной продолжительности рабочего времени по нескольким основаниям, то работодатель должен предоставить более льготные условия.

6.3. При привлечении работника к работе за пределами продолжительности установленного для работника рабочего времени работодатель предоставляет ему компенсации в порядке и размере, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации и настоящим Соглашением, коллективным договором.

6.4. Инициатива работодателя по привлечению работника к сверхурочным работам должна быть оформлена в виде локального правового акта (приказа или распоряжения).

6.5. В случае если конкретные размеры оплаты сверхурочной работы не определены коллективным договором, локальным нормативным актом или трудовым договором, они составляют не менее полуторного размера заработной платы (оклада) работника за первые два часа работы и не менее двойного размера заработной платы (оклада) работника за последующие часы.

При этом при расчете размера оплаты сверхурочной работы в составе заработной платы учитываются полагающиеся работнику компенсационные и иные выплаты, обусловленные условиями работы, отличающимися от нормальных.

6.6. Для производства сверхурочных работ во вредных, опасных и иных особых условиях труда рекомендуется привлекать преимущественно работников, имеющих

стаж работы по данной профессии (специальности) не менее одного года.

6.7. Перечень должностей работников с ненормированным рабочим днем рекомендуется устанавливать коллективным договором или локальным нормативным актом, принимаемым с учетом мнения представительного органа работников.

При этом ненормированный рабочий день работодателем может применяться:

– для лиц административного, управленческого, технического и хозяйственного персонала;

– для лиц, труд которых не поддается учету во времени (консультанты, инструкторы, агенты и пр.);

– для лиц, которые распределяют время для работы по своему усмотрению;

– для лиц, рабочее время которых по характеру работы дробится на части неопределенной длительности.

6.8. До утверждения федеральными органами исполнительной власти порядка установления сокращенного рабочего времени, а также определения минимальной продолжительности и условий предоставления ежегодного дополнительного оплачиваемого отпуска работникам, занятым на работах с вредными и (или) опасными условиями труда, данные льготы предоставляются по списку, утвержденному постановлением Госкомтруда СССР и Президиума ВЦСПС от 25.10.1974 № 298/П-22.

6.9. Утверждают по согласованию с профсоюзным комитетом перечень работ, при производстве которых допускается разделение рабочего дня на части, в случаях особого характера труда.

6.10. Осуществляют доставку работников к месту работы и обратно при отсутствии общественного транспорта служебным транспортом работодателя в соответствии с коллективным договором.

6.11. Режим рабочего времени работников устанавливается с учетом норм Трудового кодекса Российской Федерации правилами внутреннего трудового распорядка, которые включаются в коллективный договор в качестве приложения.

6.12. Предоставляют ежегодный основной оплачиваемый отпуск работникам продолжительностью 28 календарных дней.

6.13. Предоставляют ежегодные дополнительные оплачиваемые отпуска (полные или частичные) для отдельных категорий работников за вредные и (или) опасные и тяжелые условия труда, за особый характер работы, ненормированный рабочий день, за работу в ночное время, выслугу лет и по другим основаниям путем присоединения дней дополнительного отпуска к ежегодному основному отпуску. Порядок и условия предоставления этих отпусков определяется коллективным договором.

Конкретная продолжительность дополнительного оплачиваемого отпуска за работу с вредными и (или) опасными условиями труда определяется работодателем на

основании результатов аттестации рабочих мест по условиям труда с учетом фактического состояния условий труда на рабочих местах в соответствии с требованиями охраны труда, действующими нормативными документами и коллективным договором.

6.14. В коллективных договорах рекомендуется закреплять обязанность работодателя предоставлять работникам дополнительные оплачиваемые отпуска по следующим основаниям:

– в связи со смертью близких родственников (родители, дети, супруги) продолжительностью и в порядке, установленном коллективным договором;

– одному из родителей либо другому лицу (опекуну), воспитывающему детей – учащихся младших классов (1-4 класс), в День знаний (1 сентября);

– за работу в ночное время – продолжительностью не менее 3 дней;

– отцу – при рождении ребенка продолжительностью и в порядке, установленном коллективным договором;

– за непрерывный стаж работы у работодателя продолжительностью и в порядке, установленном коллективным договором.

6.15. Предоставляют, по необходимости, работникам в течение календарного года 3 дня отпуска без сохранения заработной платы в случае болезни по письменному заявлению работника.

6.16. Предоставляют отпуск без сохранения заработной платы продолжительностью до 14 календарных дней работникам, награжденным государственными и отраслевыми наградами.

6.17. Ежегодные оплачиваемые отпуска предоставляются по графику, учитывающему особенности деятельности работодателя и пожелания работников, утвержденному в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

Работодатель обязан произвести работнику все причитающиеся ему выплаты за отпуск не позднее чем за 3 дня до его начала.

#### VII. Социальные гарантии

##### 7.1. Работодатели:

– своевременно и в полном объеме производят уплату страховых взносов в пенсионный фонд и фонд социального страхования;

– обеспечивают выплату работникам установленных законодательством пособий, связанных с рождением и воспитанием ребенка;

– принимают меры по сохранению, содержанию и оснащению находящихся в ведении работодателя лечебно-оздоровительных учреждений (базы отдыха, детские оздоровительные лагеря, здравпункты, спортивные сооружения);

Продолжение в следующем номере.

## Внимание руководителей компаний!

Сегодня «Строительный Еженедельник» – это настольная газета руководителя любой компании города и области.

На страницах еженедельника представлена самая разнообразная информация: новости и события строительного рынка; политика власти и правила игры на рынке; жилищное и промышленное строительство; технологии и материалы, новые разработки; стиль жизни современного руководителя; культура и спорт.

### Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки на газету «Строительный Еженедельник»

Для кого	Кол-во экз.	Преимущества**	Цена за пакет* в течение месяца, руб.	Скидка, %	Цена за пакет* в течение года с учетом скидки, руб.
<b>«Стандарт»</b>					
Для ответственного лица, указанного в заявке на подписку	1		450,00	нет	5400,00
<b>«Топ-менеджмент»</b>					
Для генерального директора; отдела маркетинга и рекламы; строительного отдела; юридической службы; отдела планирования и т. п.	2-5	• Экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru или в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1000 знаков	450,00	5	5130,00
	6-10		450,00	10	4860,00
<b>«Имиджевый»</b>					
Для крупных компаний, сотрудничающих с прессой, заинтересованных в своем имидже, обеспечивающих своим клиентам максимальное удобство. Бесплатно предоставляется фирменная газетная стойка	50	• Для компаний, заинтересованных в своем имидже, экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru и в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1500 знаков • Организация может использовать газету в собственной рекламной кампании • Газеты распространяются в офисе подписчика с фирменных стоек или в каждую фирму по предоставленным спискам	450,00	15	4590,00
	100		450,00	20	4320,00

\* Пакет включает в себя предоставление одного номера газеты еженедельно в течение указанного срока.

\*\* Все преимущества предоставляются на период подписки.

**ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221**

Подписку можно оформить, не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию

• **000 «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru

• **Каталог российской прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение

М.П.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Начни с подписки!**

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

**Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2011 г.											
2012 г.											

Варианты редакционной подписки	скидка, %	кол-во экз.
«Стандарт»	нет	
«Топ-менеджмент»	5%	
	10%	
«Имиджевый»	15%	
	20%	

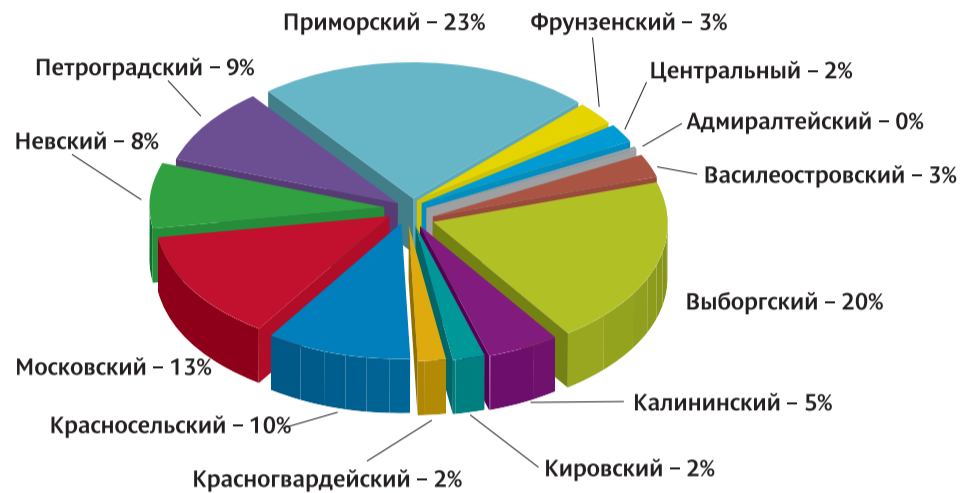
**Контактный тел./факс 380-09-74, факс 380-15-81**

# Перспектива удвоения населения

**Роман Русаков** / Приморский район имеет значительный потенциал развития, во многом благодаря тому что располагает еще не освоенными территориями, и застройщики имеют возможность приобретать земельные участки. ➔

Примечательно, что важным фактором привлекательности района является то, что предназначенные для развития территории (в первую очередь под жилую застройку) город обеспечивает современной инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой. «Это очевидный плюс осваиваемых территорий Приморского района, обуславливающий формирование совершенно новой городской среды. Благодаря тому что объекты инфраструктуры, в том числе социальной, строятся уже с учетом современных норм и требований, в новых кварталах застройки Приморского района складывается весьма комфортная для проживания среда, которая ранее не была характерна для спальных районов города. Свои проекты застройщики изначально реализуют в условиях, когда комплексно предусмотрены грамотные решения вопросов транспортной доступности и в целом обеспечения новых микрорайонов современными объектами инфраструктуры. Создается качественно новая социальная инфраструктура (школы, детские садики с бассейнами). Дороги, которые проектируются и прокладываются городом, в большей степени отвечают современным требованиям к качеству проживания в спальных районах с учетом возрастающего количества машин у жителей (ширина проезжей части, наличие мест для парковок вдоль улиц и т. д.)», – говорит Екатерина Гуртова, директор по маркетингу «ЮИТ Дом».

## Структура первичного рынка Санкт-Петербурга по районам



По данным ЗАО «БФА-Девелопмент»

Приморский район – наиболее динамично развивающийся с точки зрения строительства жилья и коммерческой инфраструктуры. Занимает лидирующие позиции по объему строящегося жилья (около 1 млн кв. м, 20% городских новостроек). Текущее население района, по разным оценкам варьируется от 415 тыс. до 540 тыс. чело-

век. Рост населения после реализации крупномасштабных жилых проектов прогнозируется до 0,7-1 млн человек. Его площадь – 109,87 кв. км. Близость к Курортному району, Финскому заливу и в то же время к центру города, благоприятная экология, развитая торговая-развлекательная и социальная инфра-

### мнение



**Дмитрий Золин,**  
управляющий  
партнер LCMS:

➔ – Основная проблема района – удаленность от центра города (что не всегда минус, но в отсутствии адекватных транспортных артерий, которые соединяли бы район с центром, представляет серьезную проблему). Существующие транспортные магистрали не справляются с автомобильным потоком, а пропускная способность станций метрополитена ниже, чем существующий пассажиропоток. Активизировавшееся недавно строительство ЗСД в районе виадука на Планерную улицу усугубило и без того сложную транспортную ситуацию. Вторая проблема – отсутствие на данный момент инфраструктуры у многих новых жилых кварталов. То есть жилье уже построили и сдали, и покупатели квартир въехали в свои дома, а вот магазинов шаговой доступности, школ, детских садики и т. п. – дефицит. Но тем не менее привлекательность Приморского района как для покупателей, так и для застройщиков будет только расти, поскольку здесь возможно масштабное строительство.

## В тройке лидеров

**Роман Русаков** / Приморский район сегодня входит в тройку лидеров по популярности у покупателей жилья. Так, по данным на конец первого полугодия, средняя цена 1 кв. м на первичном рынке составляет около 65 тыс. рублей. В октябре 1 кв. м на вторичном рынке в среднем стоил 80,8 тыс. рублей.

Приморский район – один из самых динамично развивающихся в городе. Уникальность района – близость одновременно к рекреационной зоне, Финскому заливу и центру города – делают его очень популярным у покупателей жилья и, соответственно, застройщиков. По результатам 2010 года Приморский район был на первом месте по объему ввода жилья (более 1 млн кв. м). В 2011 году эта ситуация

сохраняется. Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает: «Если рассматривать только СПЧ, то в настоящее время в квартале, ограниченном Камышовою ул., Планерной ул., Приморским шоссе и магистралью № 19 (Шуваловским пр.), ведется строительство 15 жилых объектов. В конце текущего – начале 2012 года к вводу запланированы 6 жилых комплексов». По данным «НДВ СПб», всего в Приморском районе в настоящее время возводится 35 объектов с учетом очередей. Их общая площадь составляет около 1 млн кв. м. Самые крупные из реализуемых и реализованных в недавнее время проектов жилой застройки – ЖК «Долгоозерный» (ГДСК), ЖК «Хайтек Сити» (Петротрест), ЖК «Gusi Лебеди» (KVS), ЖК «Юбилейный квар-

тал» (ЛенСпецСМУ), ЖК «Геометрия» (Петрополь), ЖК «Vita Nova» (ЮИТ Лентек). Кроме того, в ближайшее время должно быть начато строительство «Юнтолово» – масштабного проекта «Главстрой-СПб». Приморский район исторически пользуется большим спросом среди населения Санкт-Петербурга. Активная застройка данного района началась в 1990-х годах, первые коммерческие жилые проекты возводились именно там. В настоящее время в данном районе застройщики отошли от точечной застройки к проектам КОТ, например ЖК «Юбилейный квартал» (ЛенСпецСМУ), активно застраивается район вдоль ул. Мебельная, на которой строительство осуществляют многие застройщики. Особенностью данного района является то, что в одном месте располагаются жилые комплексы разных классов, а соответственно, различных ценовых категорий. Так, например, проекты компаний «ЦДС», «ГДСК», «ЮИТ» ориентированы на различные целевые аудитории. «Одним из самых ожидаемых

проектов является ЖК «Юнтолово» (Главстрой). Это достаточно интересный, необычный объект с внутренней инфраструктурой», – считает директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов. Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок», говорит, что в районе достаточно мест, где можно создать проекты с отличными видовыми характеристиками: он выходит к Невской губе Финского залива; весьма привлекательны дома с видом на Лахтинский раз-

лив. Минус – недостаток инженерных мощностей, что тоже решается в свете строительства «Лахта-центра». Анна Седельская отмечает, что в начале ноября по Приморскому району наблюдается рост цен предложения в среднем на 4% по отношению к октябрю. Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь», замечает, что район располагается в середине рейтинга районов по цене квадратного метра. Исполнительный директор

«НДВ СПб» Ольга Козимянец говорит: «Популярность Приморского района среди покупателей подтверждается спросом на земельные участки со стороны застройщиков. Недавно здесь был продан участок с превышением начальной цены в 5 раз, что является докризисным показателем. Кроме того, на 30 ноября намечена продажа с аукциона участка строительной компании ЛЭК на Приморском проспекте, к которому девелоперы уже сейчас проявляют повышенную заинтересованность».

## Строящиеся жилые дома со сроком сдачи до I кв. 2012 года в Приморском районе

Адрес	Название	Тип дома	Заявленный срок ввода в эксплуатацию	Застройщик
Мебельная ул.	Токио	КМ	I кв. 2012	«Сэтл Сити», девелопер – «БФА-Девелопмент»
ул. Туристская	Хайтек-Сити	КМ	IV кв. 2011	«Петротрест»
ул. Оптиков / Туристская ул.	Якорь	КМ	III кв. 2011	«Лидер групп»
Богатырский пр. / Яхтенная ул.	Северная Регата	КМ	IV кв. 2011	«Прага»
ул. Оптиков / Туристская ул.	Лахта	КМ	III кв. 2011	«Прок»
Богатырский пр. / Туристская ул.	Юнтоловский	КМ	IV кв. 2011	«ЦДС»

## Наиболее значимые перспективные проекты жилья в Приморском районе

№	Бренд	Адрес	Девелопер	S жилья
1	Clover Plaza	Ушаковская наб., 3	Setl City	113 395
2		Коломяжский пр., 13	Мегалит	450 000
3	Каменка	Комендантский пр. / Шуваловский пр.	СУ-155 СПб	661 677
4		Глухарская ул. / Планерная ул.	Город	1 000 000
5	Новоорловский лесопарк	Заповедная ул.	ЮИТ СПб	1 000 728
6	Юнтолово	Ольгино, Граничная ул. / Коннолахтинский пр.	Главстрой-СПб	2 200 000

### цифра

35

жилых проектов реализуются сегодня на территории Приморского района

# Офисные ожидания

**Роман Русаков** / Офисный рынок Приморского района сегодня занимает около 13% от всего объема предложения по городу. Ожидается, что в будущем привлекательность этого сегмента в данной части города будет расти. ➔

Самым крупным и ожидаемым проектом Приморского района является «Лахта-центр» – небоскреб, который строят структуры Газпрома.

Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок», полагает, что проект будет способствовать развитию инфраструктуры и освоению соседних территорий, которые могут быть востребованы, но пока находятся в депрессивном состоянии. «Переезд сотрудников повышает платежеспособный спрос на квартиры как со стороны москвичей, так и со стороны петербуржцев, желающих выгодно вложить средства в недвижимость – после строительства «Лахта-центра» цены в непосредственной близости от объекта, скорее всего, сильно вырастут», – считает госпожа Седельская.

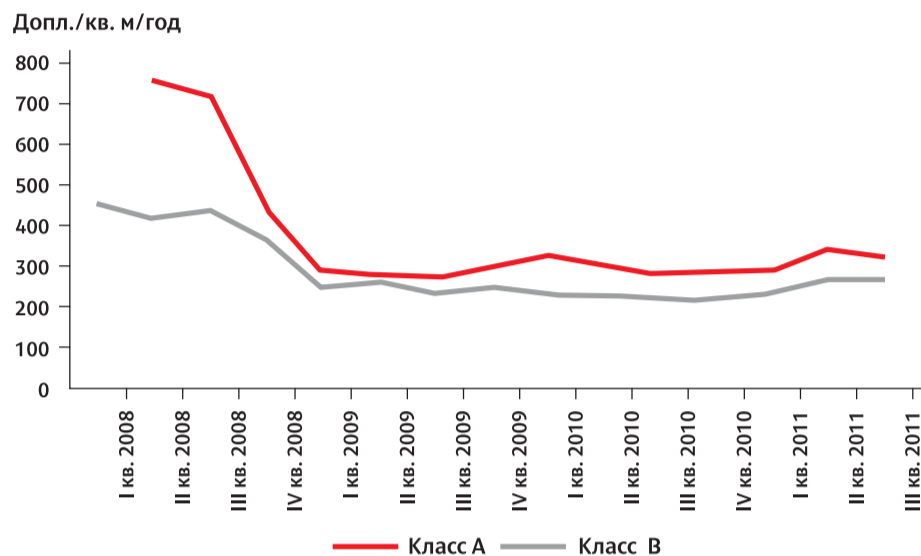
Из уже существующих офисных центров старший аналитик Maris/CBRE Наталия Киреева называет комплексы «РЕСО» и «Атлантик Сити». Арендные ставки в них варьируются от 950 до 1,3 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Это значительно ниже, чем в среднем по рынку (1,5 тыс. рублей/кв.м). «Основная причина этого – спрос ориентирован в первую очередь на центральные районы города и в непосредственной близости от метро», – говорит госпожа Киреева. «Средняя арендная ставка для офисных центров класса В в Приморском районе – 800-900 рублей в месяц, что также ниже, чем в среднем по городу (1050 рублей/кв. м)», – говорит она.

цифра

## 800-900

рублей за 1 кв. м. в месяц – средняя ставка аренды в офисных центрах Приморского района

## Динамика ставок аренды в бизнес-центрах, расположенных в Приморском районе



Источник: Jones Lang LaSalle

Директор по проектированию компании Steason Дмитрий Курюкин не согласен с такой оценкой. Он полагает, что общий ценовой уровень на офисный сегмент выше, чем в среднем на окраинах, что, по его мнению, объясняется особенностями позиционирования и устойчивым спросом.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, отмечает, что Приморский район стал одним из тех нецентральных районов города, где офисное строительство шло довольно быстрыми темпами во второй половине 2000-х годов. Основной объем ввода в районе пришелся на 2008-2009 годы, когда в эксплуатацию было введено 11 бизнес-центров общей арендопригодной офисной площадью 128 тыс. кв. м (для сравнения, сейчас в Приморском районе насчитывается 242 тыс. кв. м качественных офисов). На сегодняшний день

объем офисов в этом районе города составляет 12,3% от общего объема существующих качественных проектов.

«Однако столь бурное развитие пока не получило продолжения – на сегодняшний день число строящихся бизнес-центров в Приморском районе стремится к нулю. Возможно, эту ситуацию в дальнейшем изменит реализация проекта «Лахта-центр», который станет своеобразным магнитом для девелоперов, однако пока ситуация с развитием офисного направления коммерческой недвижимости выглядит крайне скромно», – говорит госпожа Лежнева.

Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, связывает проблемы развития офисной недвижимости с тем, что район обладает статусом «спальника» с транспортными проблемами. «Однако с реализацией здесь ряда знаковых проек-

## мнение



**Любава Пряникова,**  
руководитель на-  
правления марке-  
тинговых исследова-  
ний Praktis C&B:

➔ – Территория Приморского района по насыщенности торговыми и офисными помещениями развита неоднородно. В качестве наиболее активного с точки зрения коммерческой недвижимости кластера можно выделить зону, ограниченную Приморским шоссе, Приморским проспектом, проспектом Испытателей и Коломяжским проспектом. По нашим данным, в настоящее время здесь сосредоточено около 300 тыс. кв. м офисных площадей в бизнес-центрах (в том числе арендопригодных порядка 152 тыс. кв. м), а также около 500 тыс. кв. м торговых площадей в торговых комплексах. При этом цифры в целом по району немногим больше: около 420 тыс. кв. м офисных (арендопригодных – 220 тыс. кв. м) и около 550 тыс. кв. м торговых площадей. Офисные комплексы расположены в основном вблизи станций метро, однако есть и удаленные, например «Содружество», «ЮИТ Лентек», «Атлантик Сити». Большая часть объектов – классов В и В+. По нашим данным, заполняемость объектов по состоянию на конец октября 2011 года – 88-90%.

тов, самым значительным из которых станет ОДЦ в Лахте, эта проблема будет снята, имидж района будет ассоциироваться с новым деловым кварталом Петербурга. Реализация такого масштабного проекта приведет к увеличению спроса на жилую недвижимость в этом районе, стимулирует развитие социальной и дорожной инфраструктуры, повлечет за собой строительство новых объектов торговой, офисной и конгрессно-выставочной недвижимости», – прогнозирует она.

# Четырехкратное превышение

**Роман Русаков** / Приморский район сегодня является лидером по объему торговой недвижимости.

Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН, отмеча-

ет, что в Приморском районе сосредоточено 17% всех торговых площадей в городе. Таким образом, этот район находится на первом месте по показателю обеспеченности торговыми площадями. «Однако уровень вакантных площадей,

особенно в неудачно расположенных ТЦ, позволяет сделать вывод, что район достаточно насыщен торговыми площадями», – говорит она. Ставки в ТЦ находятся в диапазоне от 800 до 2000 рублей за 1 кв. м в месяц. Впрочем,

стоимость аренды помещений в наиболее удачных проектах, например в «Сити Молле», может доходить до 3000-3500 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. Ставки на застройку вблизи станций метро в среднем составляют 1500-3500 тыс. рублей за 1 кв. м, в местах с меньшим объемом пешеходных потоков – порядка 1000-1200 рублей. Дмитрий Золин, управляющий партнер LСMС, популярность района у торговых девелоперов объясняет еще и тем, что на Приморский район приходится выезд в сторону одного из самых популярных

загородных направлений (Курортный район), в нем представлены все основные гипермаркеты и большинство сетевых операторов. Крупнейшими инвестиционными проектами в торговом сегменте в данном районе являются Piterland и «Фоника». Кроме того, в некоторых частях района развит сегмент стрит-ритейла. Объем анонсированных проектов торговых комплексов в Приморском районе в ближайшие два года превышает 100 тыс. кв. м. В начале следующего года новый владелец активов «Макромира» FortGroup приступит к строительству замороженного прежним владельцем проекта ТК «Долгоозерный»

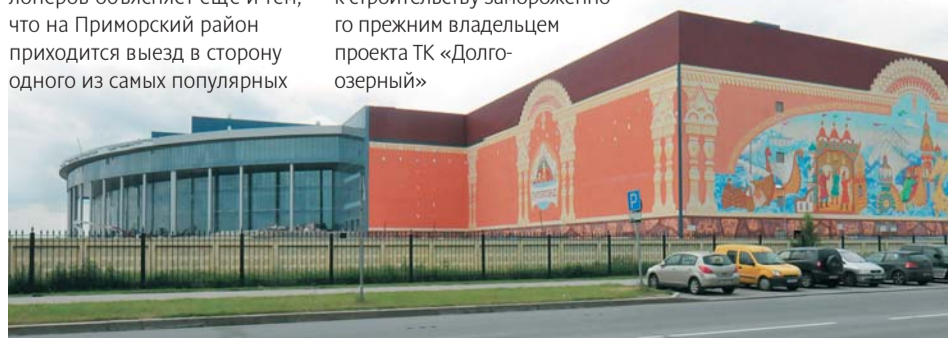
общей площадью 32 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован на 2013 год. Также на 2013 года запланировано открытие торгового комплекса на пересечении ул. Планерной, Шаврова и Шува-ловского проспекта общей площадью 58 тыс. кв. м. Девелопером объекта выступает «Индустрия Групп», дочерняя структура «Мостострой-12». 20 тыс. кв. м торговых площадей запланировано в многофункциональном комплексе на месте кинотеатра «Русь» у метро «Пионерская». К строительству МФК строительная корпорация «Элис» планирует приступить весной 2012 года.

## мнение



**Людмила Рева,** директор по развитию бизнеса ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

➔ – Приморский район является лидером по обеспеченности торговыми площадями. На его территории расположено около 750 тыс. кв. м торговых объектов, включая продуктовые и DIY гипермаркеты. Таким образом, здесь сосредоточено 20% общегородского объема торговых площадей. Показатель обеспеченности жителей района торговыми площадями составляет 1800 кв. м на 1000 человек, что почти в 4 раза выше среднегогородского уровня обеспеченности. Уже до конца 2011 года этот показатель возрастет в результате ввода в эксплуатацию двух крупных объектов: ТРК «Питерлэнд» и третьей очереди ТРК «Сити Молл».



# Развязка транспортных проблем близка

**Роман Русаков** / Сегодня транспортное обеспечение Приморского района считается проблемным. Однако в ближайшие годы, полагают аналитики, ситуация переменится к лучшему. ➔

Фото: Владимир Тилес



ЗСД существенно улучшит транспортную ситуацию в районе

Директор по маркетингу генподрядной компании STEP Дмитрий Карманов говорит, что сегодня существует ряд объективных факторов, которые не позволяют развиваться в районе некоторым проектам, например офисным комплексам. «В первую очередь это транспортная доступность – Приморский район, который является самым большим по площади и одним из самых больших по числу жителей, связан с другими районами лишь несколькими улицами. А это серьезно затрудняет доступ к рабочим местам для сотрудников. Добраться до Приморского района с юга Петербурга очень сложно. А полностью комплектовать штат сотрудниками северной части города крупные работодатели не могут себе позволить. Примечательно, что самый крупный на данный момент деловой

центр в Приморском районе – Atlantic City – до сих пор не заполнен арендаторами, несмотря на взвешенную ценовую политику и хорошие видовые характеристики. С другой стороны, эта ситуация должна измениться после запуска ЗСД», – уверен господин Карманов.

Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, согласна: «Сегодня Приморский район обладает статусом «спальника» с транспортными проблемами. Однако с реализацией здесь ряда знаковых проектов, самым значительным из которых станет ОДЦ в Лахте, эта проблема будет снята, имидж района будет ассоциироваться с новым деловым кварталом Петербурга. Реализация такого масштабного проекта приведет к увеличению спроса на жилую недвижимость в этом районе, стимулирует развитие социальной и дорожной инфраструктуры, повлечет за собой строительство новых объектов торговой,

офисной и конгрессно-выставочной недвижимости».

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом», считает, что Приморский район станет еще более привлекателен благодаря осуществлению проектов развития транспортной инфраструктуры. «Предусматриваются, причем в достаточно обозримые сроки, планы по расширению сетки метрополитена. Завершение строительства ЗСД существенно улучшит транспортную доступность этих районов. Уже строятся дополнительные съезды на КАД. Позитивно отразится на транспортной ситуации ввод в эксплуатацию путепроводных развязок на пересечении Планерной улицы и Приморского проспекта, а также Планерной улицы и Богатырского проспекта. В настоящее время осуществляются или вскоре стартуют несколько масштабных проектов дорожного строительства (в том числе пробивка Школьной, Туристской, Мебельной улиц и т. д.)», – говорит она.

Анна Седелская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок», уточняет, что сейчас на стадии проектирования и строительства около 30 дорожных объектов. «Планируется реконструировать Приморский проспект и Приморское шоссе, строить ЗСД и транспортные развязки близ Поклонной горы, достроить путепровод в створе Коломяжского проспекта и вторую очередь путепровода в створе Елагинского проспекта. Кроме того, начнется строительство и реконструкция Богатырского проспекта, продление проспекта Сизова, Комендантского и Новоколомяжского проспектов, пробивка улиц Камышовой, Туристской, Яхтенной, Оптиков, Афонской и т. д.», – говорит госпожа Седелская.

Заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева к транспортным проектам добавляет строительство перехватывающей парковки около станции метро «Пионерская», строительство новых станций метро в районе (в сентябре 2011 был объявлен конкурс на проектирование 3 станций метро).

Сегодня в районе действуют 4 станции метро («Комендантский проспект», «Пионерская», «Черная речка», «Старая Деревня»), расположенные в южной и центральной части Приморского района. В северную часть района можно добраться только наземным транспортом. Проблема для автомобилистов – частые пробки в некоторых частях района, например у станции метро «Черная речка».

## справка



Крупные транспортные проекты Приморского района:

Западный скоростной диаметр. Вероятные сроки ввода – 2015–2016 годы. Аэропорт – 25 мин., центр города – 15–20 мин.

Улично-дорожная сеть: продолжение Комендантского проспекта с выходом на Приморское шоссе, продолжение Мебельной улицы. Срок ввода – до 2025 года.

Новые станции метро: продолжение Приморского радиуса. Станция «Лахта» планируется к вводу до 2020 года.

Линия скоростного трамвая – на базе существующей линии по улице Савушкина с перспективным продолжением до квартала «Юнтолово». Сроки пока не определены, ориентировочно – 2025 год (пока заморожен).

# На первом месте по экологии

**Роман Русаков** / Экологическая ситуация в Приморском районе считается благополучной. Также неплохо обстоят дела и с социальной инфраструктурой.

Анна Седелская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок», говорит, что на территории района расположено свыше 130 школ и

детских садов, достаточное количество медицинских учреждений.

Директор по проектированию компании Creason Дмитрий Курюкин считает, что ситуацию с социальной инфраструктурой района можно назвать хорошей. «Здесь каждый год строятся новые школы, детские сады, медицинские центры. Так, в Северо-

Приморской части в этом году планируется введение в эксплуатацию 3 детских садов и одной школы на 550 мест со спортивным залом и бассейном.

Руководитель направления маркетинговых исследований Praktis C&V Любава Пряникова отмечает: «Приморский район является одним из самых населенных районов города, уступая по численности жителей лишь Калининскому и Невскому районам. При этом уровень обеспеченности объектами социальной инфраструктуры несколько выше, чем в двух перенаселенных районах. В районе действует большое количество детских садов, школ, по-

ликлиник, имеются крупные лечебные учреждения городского и федерального значения (например, Федеральный центр сердца, крови и эндокринологии имени В.А. Алмазова и Всероссийский центр экстренной и радиационной медицины имени А.М. Никифорова МЧС России). Также имеется достаточное количество предприятий отдыха и развлечений, например 5 кинотеатров, GAME ZONA в ТРК «Меркурий» и ТРК «Континент», дома детского и юношеского творчества и т. д.». «В целом район экологически благополучен – в его границах расположены такие крупные зеленые зоны, как Удельный

парк, парк 300-летия Петербурга, Новоорловский лесопарк, Юнтоловская лесная дача и др. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 23,9%», – сообщила госпожа Седелская. Дмитрий Курюкин подсчитал, что с этим показателем по количеству зелени на душу населения он занимает первое место в городе. Что касается загрязнения воздуха, то и по этому показателю Приморский район благополучен благодаря соседству с Курортным районом. Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом», говорит: «Привлекательность для девелоперов, занимающихся строительством жилья, Приморского (как, впрочем, и Выборгского районов) обусловлена и тем, что здесь весьма благоприятна экологиче-

ская ситуация, имеется множество парков, вблизи находится Финский залив, Лахтинский разлив, другие водоемы. Хорошая транспортная доступность, в частности возможность для жителей достаточно быстро оказаться за городом, в Курортном районе, также относится к преимуществам района, способствующим его дальнейшему развитию». Привлекателен Приморский район еще и благодаря своему географическому положению. Он является некоей переходной зоной между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. Кроме того, по территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией, что особенно актуально для иностранных инвесторов.

## цифра

24%

территории Приморского района занимают зеленые насаждения

# Рынок кондиционеров ждет охлаждение

**Кристина Бескровная** / Российский рынок бытовых и полупромышленных систем кондиционирования в 2011 году вырос на 55,6% по сравнению с прошлым годом и вышел на 5-е место в мире. Однако в 2012 году стремительный рост рынка не продолжится из-за повышения стоимости кондиционеров и прохладного лета. ➔

Фото: Владимир Тилес



Рынок кондиционирования Петербурга – пятый по размеру в России

По некоторым прогнозам, в Москве рынок сократится в 2 раза. В Петербурге существенной динамики рынка эксперты не предвидят.

Российский рынок бытовых и полупромышленных систем кондиционирования в 2011 году вырос на 55,6%. Причина тому – небывало теплое лето 2010 года. Опасаясь повторения жары летом 2011 года, россияне активно запасались кондиционерами. В результате по России в этом году продано порядка 2,8 млн кондиционеров, тогда как годом ранее – 1,8 млн. «В этом году было абсолютно все равно, будет лето теплым или холодным, потому что продажи этого года – результат жары 2010 года. Большая часть кондиционеров была продана с января по май», – отмечает генеральный директор «Литвинчук Маркетинг» Георгий Литвинчук.

Таким образом, Россия вышла на 5-е место в мире по продажам кондиционеров. Больше сегодня продается только в Китае, США, Японии и Индии.

Заработать на жаре больше других удалось розничным компаниям в Москве, отмечает технический директор SM-Service Роман Гобачев. В 2011 году спекулятивная составляющая стоимости кондиционеров была около 25%. «Но сговора не было. В условиях дефицита люди были готовы покупать оборудование дороже. Розничные компании этим воспользовались», – рассказывает Георгий Литвинчук.

По данным господина Литвинчука, российские компании в этом году закупили примерно 3,9 млн сплит-систем. По этому показателю Россия обошла Индию, где объем рынка 3,7 млн. Однако в России по итогам года останется нереализованным порядка 1,2 млн единиц оборудования. «Это очень большая цифра», – подчеркивает Георгий Литвинчук. Пик продаж

приходился на первую половину года, а сейчас ежемесячно реализуется всего по 50-60 тыс. сплит-систем.

## Спад

В 2012 году на российском рынке будет большой переизбыток кондиционеров. «На начало года будет насчитываться около 1 млн 200 тыс. нереализованных кондиционеров при прогнозируемом спросе 1,9-2 млн», – подсчитал господин Литвинчук.

В 2012 году мы не увидим динамичного роста, который в течение года демонстрировал рынок систем кондиционирования. По мнению господина Литвинчука, росту

## В ближайшие годы вряд ли кому-то удастся войти в тесный круг 20 основных поставщиков кондиционеров

рынка не будет способствовать повышению стоимости кондиционеров и холодное лето. Оборудование подорожает примерно на 25% в связи с повышением импортных пошлин на ввоз кондиционеров, а также из-за роста евро по отношению к доллару США. В Москве эти факторы снизят рынок в два раза, полагает Георгий Литвинчук. В регионах при этом не исключен незначительный рост на 5-10%. В Петербурге серьезной динамики ждать не стоит. «Было бы удивительно, если бы в холодный год в Петербурге вырос рынок», – отмечает эксперт.

Господин Горбачев, однако, считает, что за последние годы петербуржцы «привыкли к кондиционерам и не смогут без них обхо-

диться, даже если год будет прохладным». Эксперт прогнозирует рост продаж, рост спроса. По его словам, петербургский рынок бытовых и полупромышленных систем кондиционирования традиционно ежегодно растет на 15%, и 2012 год не станет исключением. Рост рынка, по оценкам Романа Горбачева, будет стабилен во всех сегментах. Эксперт добавил, что летом 2012 года, как и два предыдущих лета подряд, в Петербурге будет дефицит кондиционеров.

«Рынок неуклонно растет, как в промышленном, так и в бытовом сегментах. Особенно это заметно в регионах, хотя в Москве традиционно реализуется до 70% всех сплит-систем. После двух подряд жарких лет на рынке обязательно

будет чувствоваться «затоваривание», игроки станут придумывать новые акции для привлечения покупателя, который, в свою очередь, по уровню компетенции вырос в разы», – говорит региональный директор по продажам ЗАО «Аэропроф – оборудование и материалы» Аркадий Большаченко.

Петербургский рынок систем кондиционирования – пятый по размеру в России. При этом он меньше столичного рынка в 10 раз. По данным Георгия Литвинчука, в Петербурге установлено 500-600 сплит-систем, в Москве – 9 млн. Такая разница вполне логична, учитывая климатические особенности и численность населения двух мегаполисов.

Объем рынка в Петербурге составляет 50-60 тыс. Это примерно эквивалентно объему рынка Самары, отмечает эксперт.

В Москве и ближайшем Подмосковье в течение нескольких лет было установлено порядка 5 млн кондиционеров, то есть примерно в 4 млн домохозяйств. Но это далеко не говорит о том, что почти в каждой столичной квартире есть кондиционер. «У кого-то их несколько, у кого-то – ни одного», – поясняет эксперт.

По словам Георгия Литвинчука, кондиционеры установили не все, кто может себе это позволить. И все же за несколько лет выросло количество тех, кто считает кондиционер в средней полосе необходимостью.

## В тесном кругу

В ближайшие годы вряд ли кому-то удастся войти в тесный круг 20 основных поставщиков кондиционеров. На эти 20 компаний приходится 80% всех поставок. В этой ситуации практически невозможно, чтобы компания выросла с нуля до уровня крупного игрока на рынке, констатирует господин Литвинчук. «Локально компания может прийти на рынок в Самару, например, и привезти несколько тысяч кондиционеров. В жаркий год она их продаст, потому что в условиях дефицита выгребается все что можно. С апреля по июнь в Россию ввозилось по 600 тыс. кондиционеров. Это годовой объем продаж в жаркой Испании с 40 млн населением. Но в более холодный год у такой компании могут быть серьезные проблемы с продажами», – комментирует господин Литвинчук.

Что касается основных производителей климатического оборудования, то их круг также узок. На российском рынке Midea – производитель номер один, полагает эксперт. В текущем году в Россию было поставлено более 1 млн кондиционеров этого завода и продано 700-750 тыс. Однако как бренд Midea на российском рынке только на 17 месте. Производитель № 2 в России – завод Gree.

Если говорить о марках, то наиболее востребованы в России General climate, Samsung, Panasonic.

Роман Горбачев отметил, что доля китайских производителей на петербургском рынке постоянно растет.

На рынке климатического оборудования вряд ли может появиться новинка, которая «взорвет рынок», полагает Георгий Литвинчук. «Идет медленное эволюционное развитие: модель улучшается, и появляются ее аналоги», – комментирует эксперт.

Роман Горбачев, в свою очередь, добавил, что на рынке кондиционеров большую долю занимают инверторные.

цифра

25%

составила спекулятивная составляющая в цене кондиционеров в 2011 году

Место проведения — Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет



Ассоциация Деревянного Домостроения

# Международный съезд по деревянному строительству

**15-16 декабря 2011**

Санкт-Петербург / [www.npadd.ru](http://www.npadd.ru) / +7 (812) 655-02-20

## Редакционная подписка

Для оформления редакционной подписки на 6 месяцев необходимо:

выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-09-74, 380-15-81, по e-mail: [podpiska@stroypress.ru](mailto:podpiska@stroypress.ru) Информацию о вариантах подписки можно узнать на сайте [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)




Отдел подписки: 380-09-74, 380-15-81, [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

### КОНФЕРЕНЦИЯ — ВЫСТАВКА ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6 декабря 2011 года / Санкт-Петербург, Ленэкспо

Участие бесплатно по предварительным заявкам. <http://www.rbee-expo.ru>



Организаторы:  Национальный союз энергооборудования, РЭС

Партнеры:  ЭБС, Ассоциация Деревянного Домостроения, Ассоциация Строителей Санкт-Петербурга

Информационные партнеры:  Новости Санкт-Петербурга, Стройка, Строительный, Компоненты и Технологии

Генеральный информационный партнер:  Электро Энергия, Энергетика России, RusCable.Ru, КАБЕЛЬ

Официальный информационный партнер:  Ктостройт.ру в Петербурге. Единый строительный портал Северо-Запада. Официальный публикатор правовых актов в строительной отрасли.

## КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

20 МАЯ - 3 ДЕКАБРЯ

ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ, КТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!


[STROYPROBLEMA.RU](http://STROYPROBLEMA.RU)



НОМИНАЦИИ: СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ, РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО, ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

Партнеры:  SetiCity, Pioneer, BSN, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕН

Категории партнеров:  Эксклюзивный, Генеральный, Специальный, Медиа, Официальный, Информационный



# БСН expo

БОЛЬШОЙ САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ

## ВЫСТАВКА-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ

**2-4 декабря**

Атлантик-Сити (ул. Савушкина, 126)

**ВСЕ НОВОГОДНИЕ СКИДКИ ОТ ВЕДУЩИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ**

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

[www.bsn-expo.ru](http://www.bsn-expo.ru)



[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

# ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

**18-21 апреля 2012**

Санкт-Петербург, Ленэкспо

В рамках форума:  МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

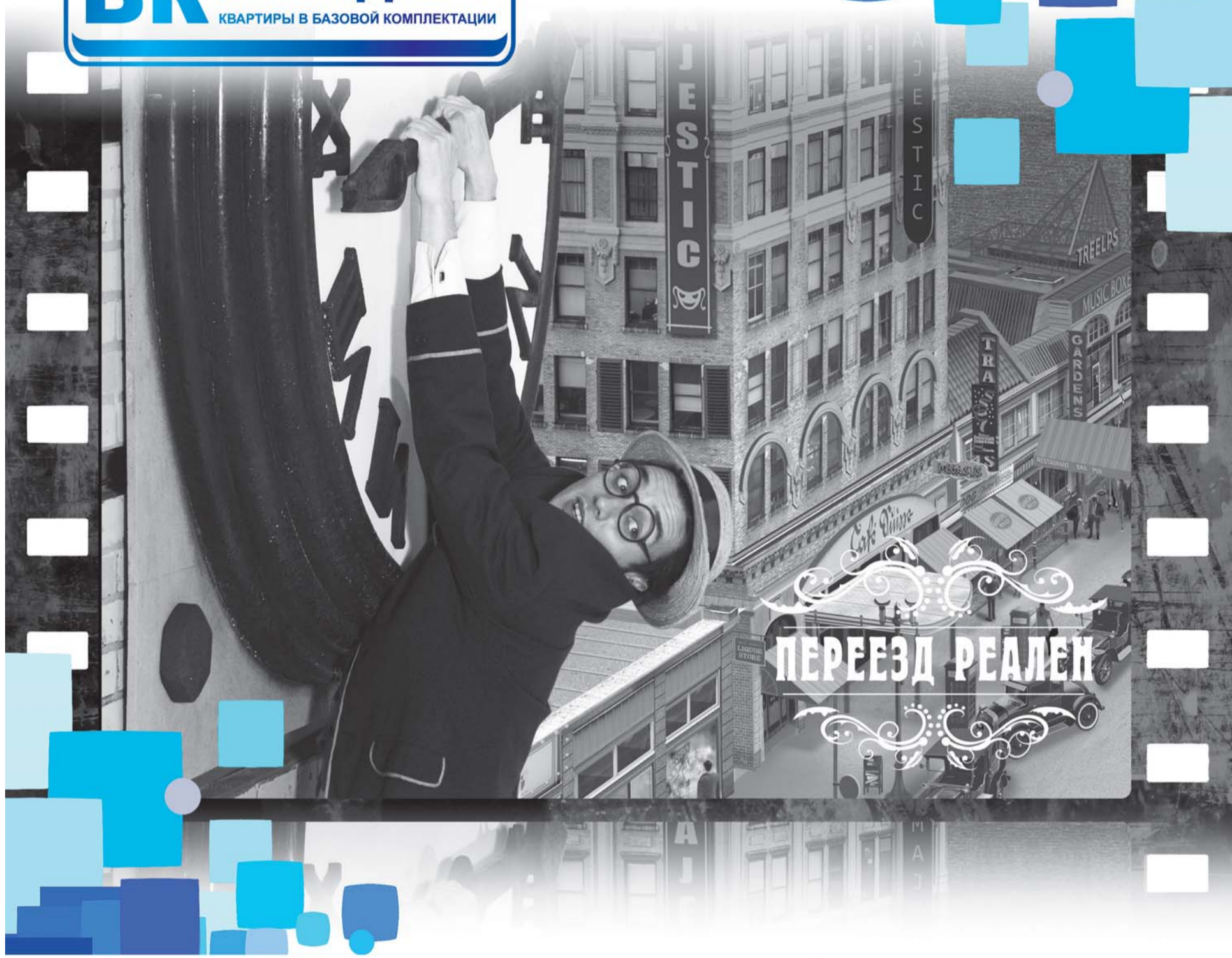
ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!



Партнеры:  BSN, Ктостройт.ру, Стройка, СтрИнфо, РЭТ, ОЭН, ИТЭ, Вестник, Близко, Жилая среда, Стратегический партнер, Бизнес-информация, РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО, ОЭН

Организаторы: +7 812 380 6014/04

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



# КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

скидка до **21** тыс. рублей с кв. м  
при единовременной оплате, с первого взноса или при ипотеке

**ЦС ЦДС** | ГРУППА КОМПАНИЙ  
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИТОР,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

Офисы в Санкт-Петербурге:

4-я Советская ул., д. 37а  
тел.: 320 12 00

площадь Конституции, д. 2  
тел.: 320 12 01

Выборгское ш., 5, корп. 1  
тел.: 320 12 02

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО № 412273

РЕКЛАМА