

«Строительный Еженедельник»
 в Метро
ТРАТЬ ВРЕМЯ С ПОЛЬЗОЙ!

События

Строительная компания «Корф» купила Нижние Конюшни в Пушкине. Инвестор намерен вложить 160 млн рублей в ремонт и реконструкцию объекта под гостиницу.

Лошадиное гостеприимство, стр. 4



Энергетика

Директор Спецstroy России Григорий Нагинский объявил о покупке у Росатома контрольного пакета акций ОАО «Северное управление строительства».

Спецстрой купил Северное управление строительства, стр. 8



ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

- Финансы и страхование**
- интервью
 - кредиты
 - альтернативные инструменты
 - ипотека
- Стр. 9-12

Финансы и страхование, стр. 9-12 • Круглый стол, стр. 14-15



↓

Дефицит вырос

Дефицит городского бюджета увеличился с 8 до 13,6%, на 20,1 млрд рублей, и теперь составляет 51,5 млрд рублей. Рост произошел как за счет уменьшения доходов казны, так и за счет роста расходов, основная часть которых приходится на объекты энергетики и строительные работы. (Подробнее на стр. 2) ➔

Формула успеха!

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

ЗАО «ЛСР-Базовые»
 Тел. (812) 777-77-45
 www.045.ru, www.rudas.ru
 www.granit-kuznechnoe.ru

ЛСР
 предприятие Группы ЛСР

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
 Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
 Арматурные

АС4

Сетки
 Любых линейных размеров

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

Проектная декларация на сайте www.045stroy.ru

Реклама

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
 ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Жилой район «Славянка»

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха

Целый район преимуществ!

(812) 777 70 77
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. Гривьрова, 4, бизнес-центр BolloevCenter, 6 этаж

РЕКЛАМА



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
 генеральный информационный партнер
 18-го Международного строительного
 форума «Интерстройэкспо»

КРУГЛЫЙ СТОЛ 18 АПРЕЛЯ 14.30

«Региональная экспансия: что мешает компаниям развивать бизнес в регионах?»

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
 Международный строительный форум

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

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 Шереметьева
e-mail: red@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, Антонина Асанова, Алеся Гриб,
Людмила Горбунова, Владимир Тилес

Директор по PR: Татьяна Погалева
PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Александр Саенко
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:
Майя Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Бортичникова, Антон Лотоцкий,
Сердрина Редута, Елена Савоскина,
Людмила Шаронова, Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:
Елена Холмачева (руководитель), Екатерина Червакова
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74
e-mail: podписка@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комитетах и государственной, 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», «Достижения», «Личное дело»
и «Поздравляем!», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальки - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовокая типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 67
Подписано в печать 06.04.2012 в 17.00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализирован-
ное СМИ (номинал 2004-
2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



KIMSSA
Лучшее электронное СМИ,
освещающее рынок
недвижимости
(лауреат 2009)

Смольный увеличил дефицит бюджета

Антонина Асанова / Дефицит городского бюджета увеличился с 8 до 13,6%, на 20,1 млрд рублей, и теперь составляет 51,5 млрд рублей. Рост произошел как за счет уменьшения доходов казны, так и за счет роста расходов, основная часть которых приходится на объекты энергетики и строительные работы. ➔

Правительство Петербурга на последнем заседании утвердило цифры бюджета. В 2012 году, по расчетам председателя Комитета финансов Эдуарда Батанова, бюджет должен будет получить доход 378,9 млрд рублей. Доходы согласно первоначальному варианту бюджета сократились на 8,1 млрд рублей. Это произошло за счет того, что согласно изменениям в федеральном законодательстве с 1 января 2012 года нефтегазовые компании стали платить налоги по месту добычи (в Петербурге зарегистрирована, например, компания «Газпром нефть»). Расходы городской казны увеличились на 12 млрд и составили 430,4 млрд рублей. Значительная их часть пойдет на ремонт тепловых сетей и строительство.

На 615 млн рублей планируется увеличить уставный фонд ГУП «Водоканал» и на 600 млн рублей – ГУП «ТЭК СПб». Эти средства пойдут на модернизацию и обустройство новых снегоплавильных пунктов и на реконструкцию магистральных тепловых сетей соответственно, заявил Эдуард Батанов. Также в связи с необходимостью строительства новых источников энергообеспечения на 250 млн рублей вырастет уставный фонд ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети».

Еще на 861 млн рублей увеличены расходы на строительство и реконструкцию тепловых сетей в рамках адресной программы, 349 млн направят на капитальный ремонт многоквартирных домов. С целью завершить работы в 2012 году на 400 млн рублей возросли инвестиции в строительство Парашютной улицы и на 352 млн руб-

лей – в строительство Витебского проспекта. 456 млн рублей выделено для скорейшего ввода легкоатлетического комплекса в Московском районе и 300 млн рублей – на проектирование и строительство здания Центрального государственного архива Санкт-Петербурга в Невском районе. Всего расходы на строительство и ремонт, названные Эдуардом Батановым, составили 3,2 млрд рублей.

Кроме того, в 2012 году планируется рассмотрение вопроса о вовлечении в хозяйственный оборот города порядка 840 га земель федеральной собственности, заявил председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко. Однако городу необходимо установить очередность развиваемых территорий и задуматься о продаже тех земель, которые он не сможет своевременно обеспечить инфраструктурой, уточнил господин Семененко. При этом правительство планирует и дальше развивать проекты комплексного освоения территорий (КОТ). В 2011 году уже 53% введенного жилья приходилось на проекты КОТ.

Также на заседании правительства Петербурга выступила глава Комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева. Она предложила отменить постановление правительства, зафиксированное в приложении 1 региональной программы «Стимулирование развития жилищного строительства в Санкт-Петербурге». Оно давало возможность строительства жилья на 11 тыс. га земель рекреационного и делового назначения. По оценке госпожи Киселевой, на этой территории можно возвести приблизительно 105 млн

кв. м. жилья. Правительство ее предложение приняло.

На сегодняшний день в работе Комитета по строительству уже находится 6 тыс. га, на них должно быть возведено 36 тыс. кв. м. Этого вполне достаточно для обеспечения темпов возведения жилья, предусмотренных Минрегионразвития до 2015 года, считает Юлия Киселева.

«Также необходимо пересмотреть и увеличить норматив по количеству зеленых насаждений в расчете на 1 человека на застраиваемых территориях, – продолжила глава КГА. – Такие предложения мы будем готовить в рамках изменения Генплана».

Внесение кардинальных изменений в Генплан, по словам госпожи Киселевой, лучше отложить на несколько лет.

«Отраслевые схемы размещения инженерных объектов будут корректироваться в 2013-2014 годах, Генплан завязан на эти отраслевые схемы, поэтому я думаю, что пока не будут внесены изменения в отраслевые схемы, говорить о кардинальных изменениях Генерального плана не нужно», – сказала глава КГА.

цифра

на 3,2

млрд рублей увеличены расходы на строительство и ремонт

вопрос номера

Власти Петербурга вновь намерены способствовать созданию сети магазинов в формате «у дома». Программа прежней администрации была свернута в прошлом году. «Строительный Еженедельник» обратился к экспертам рынка с вопросом: должен ли город участвовать тем или иным образом в подобных программах или рынок отрегулирует эту проблему сам?

Альбина Ямалетдинова, директор департамента консалтинга NAI Besag в Санкт-Петербурге:

– Микрорайонные торговые центры, в которых представлен хороший ассортимент по доступным ценам, всегда будут востребованы. С учетом высокого уровня конкуренции среди других форматов торговой недвижимости инвесторам, возможно, стоит обратить внимание на микрорайонные ТЦ. В любом случае рынок отрегулирует на текущую ситуацию, связанную с нехваткой таких площадей, и без влияния извне. Но, безусловно, участие властей и создание программ, стимулирующих инвесторов, скажется положительно на развитии рынка.

Валерий Виноградов, президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти:

– Город в таких программах должен участвовать, иначе сети отрегулируют этот рынок сами, и индивидуальные предприниматели не останутся. При Валентине Матвиенко значительное внимание уделялось субъектам малого предпринимательства, и программа отразилась на рынке недвижимости, однако она не дала глобальных положительных изменений. Есть ощущение, что сейчас подобные программы заморожены и не развиваются.

Дмитрий Золин, председатель Комитета по торговой недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов, управляющий партнер LCMC:

– Было бы не лишним, если бы город принял понятные ретейлерам правила игры и оказал поддержку малому бизнесу, так как в сегменте формата «у дома» конкуренция будет между сетевыми магазинами и небольшими частными компаниями, владеющими 1-2, максимум 3 магазинами. Но как показывает практика, в российских усло-

виях, с российским менталитетом рынок влияет на ситуацию быстрее, нежели это делает городская администрация.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

– Если мы говорим о новостройках, то проблему магазинов шаговой доступности в них решает сам застройщик, еще на этапе проектирования. Открывшиеся здесь магазины, салоны красоты, аптеки, естественно, будут востребованы среди новоселов. Вмешательства городских властей здесь не требуется. А вот в районах застройки, сложившейся еще в советское время, без вмешательства государства не обойтись.

Александр Гиновкер, генеральный директор АН «Невский простор»:

– Главное – город не должен препятствовать, и рынок все сам поставит по своим местам. Хотелось бы, чтобы поменьше было чиновничьих барьеров. Например, насколько я знаю, есть большие проблемы с подключением электричества для продовольственно-

го магазина, есть ряд других. А там, где в этом есть необходимость, магазины появятся сами.

Юрий Загоровский, президент ГК «Дарко»:

– То, что рынок мог отрегулировать, он уже отрегулировал. Любые программы поддержки малого предпринимательства я приветствую. Главный вопрос – как эта программа будет реализована, каким будет контролирующий механизм, удастся ли избежать коррумпии.

Александр Волошин, директор по развитию ASTERA альянса с BNP Paribas Real Estate:

– Дефицит магазинов у дома особенно остро ощущается в историческом центре города, где коммерческие помещения занимают арендаторы другого профиля, предлагающие более высокие ставки. Для создания комфортной жилой среды в центре Петербурга администрация может принять меры, например в форме целевого выделения по льготной ставке помещений, принадлежащих КУГИ, под продуктовые магазины.

«Темп» построил жилой дом у «Старой Деревни»

Строительная компания «Темп» построила многоквартирный дом площадью 45 тыс. кв. м в Приморском районе Петербурга. Банки предоставляют покупателям квартир кредиты на более выгодных условиях, чем в случае с другими застройщиками, поскольку «Темп» – единственная в городе компания, которая продает только готовое жилье.

Разноэтажный кирпично-монолитный жилой дом высотой 20-25 этажей расположен в Лыжном пер., 2, на участке площадью 14,6 тыс. кв. м. В здании, отделанном навесными вентилируемыми фасадами и облицованном керамогранитом, 719 квартир, из которых 319 – однокомнатных (площадью от 32,9-46,6 кв. м), 271 – двухкомнатная (64,2-76,9 кв. м), 129 – трехкомнатных (66-103,2 кв. м).

Благодаря тому что «Темп» реализует только готовое жилье, банки предоставляют клиентам компании кредиты по более низким ставкам. В частности, выгодные жилищные кредиты покупателям предоставляют 17 банков. Наиболее популярными стали ипотечные программы Сбербанка и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Покупка квартиры в построенном доме – надежный вариант для клиентов, которые не рискуют своими вложениями. Сбербанк предоставляет кредиты под 10,7% годовых с ро-



ком 30 лет при первоначальном взносе от 20% стоимости квартиры. АИЖК выдает кредиты под 7,9% годовых сроком от 3 до 30 лет при первоначальном взносе от 10%. В обоих случаях жильцы при желании имеют право досрочно погасить кредит. Все квартиры будут переданы покупателям с отделкой. Например, в просторных комнатах и коридоре будет уложен паркет Kahrs, имеющий бесклеевое соединение, поклейки виниловые обои, установ-

лены радиаторы VOGEL & NOOT, в туалете и ванной комнате будет уложена плитка Kerama Marazzi и установлен полный комплект сантехнического оборудования. Жилье будет оснащено телефонным входом, системой приема кабельного телевидения и возможность подключения к Интернету. Стоимость квартир варьируется от 3,8 до 11,8 млн рублей. Например, цена однокомнатных квартир (35 кв. м) начинается от 3,83 млн рублей,

двухкомнатных (64,2 кв. м) – от 6,79 млн рублей, трехкомнатных (67,5 кв. м) – от 7,43 млн рублей. Стоимость квартиры зависит от этажа, на котором она расположена. Начиная с 10 этажа цены на квартиры повышаются. Строительство дома началось осенью 2010 года и велось за счет собственных средств и кредита Сбербанка, поскольку ЗАО «Строительная компания «Темп» традиционно открывает продажи только после оформления квартир в свою собственность. Впоследствии право собственности будет передано жильцам. Продажа квартир происходит только по договорам купли-продажи с обязательной регистрацией в управлении Росреестра. «Новый дом, возведенный строительной компанией «Темп» в Лыжном пер., 2, расположен в исключительно удобном для проживания месте. На ближайшем расстоянии от него находятся детский сад и гимназия, школа «Олимпий-

ские надежды», готовящая спортсменов для сборных команд Санкт-Петербурга и России, детская и взрослая поликлиники, торговый центр «Меркурий». Кроме этого, в пешеходной доступности от дома недавно был открыт развлекательный комплекс «Питерлэнд», являющийся на сегодняшний день самым большим крытым аквапарком в России. К другим преимуществам проживания в новом доме компании «Темп» относятся близость Юнтоловского заповедника и озера Ляхтинский разлив, обеспечивающая благоприятную экологическую обстановку, а также удобное транспортное сообщение с популярными курортными зонами», – рассказала директор по развитию ЗАО «Стро-

ительная компания «Темп» Ксения Морковкина. Компания «Темп» за время своей работы построила и ввела в эксплуатацию более 500 тыс. кв. м – около 25 объектов жилой недвижимости, церковь во имя Рождества Христова и храм-часовню во имя иконы Божией Матери «Утоли Моя Печали» (ул. Коллонтай, 17), детскую школу искусств им. М.И. Глинки (ул. Коллонтай, 29/2), а также многоуровневые паркинги.



ЗАО «Строительная компания «Темп», тел. 677-55-55, www.sktemp.ru

справка

ЗАО «Строительная компания «Темп» была основана в 1998 году и сегодня осуществляет проекты любой сложности. С 2006 года «Темп» строит жилье без привлечения средств дольщиков. Строительство ведется на собственные деньги компании и кредиты банков-партнеров. 2003 год – ЗАО «Строительная компания «Темп» становится действительным членом Союза строительных объединений и организаций. 2006 год – компания «Темп» занимает четвертое место в Петербурге по объемам введенного жилья. 2009 год – компания входит в десятку лучших застройщиков Петербурга. 2010 год – компания «Темп» – финалист ежегодного конкурса «Доверие потребителя». 2011 год – компания «Темп» – финалист ежегодной премии Urban Awards.

БЭСКИТ®

19 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

Руководителям и специалистам строительных организаций

17 мая 2012 года в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ проводится
НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ
НОВОЕ В ЦЕНООБРАЗОВАНИИ
И СМЕТНОМ НОРМИРОВАНИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.
Практические вопросы составления смет



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



Ведущий конференции: Павел Горячкин, президент Союза инженеров-сметчиков, директор Департамента ценообразования АСР, генеральный директор РЦЦС СПб.

На конференции будут рассмотрены следующие вопросы:

- ⇨ состояние и перспективы развития системы ценообразования и сметного нормирования в строительстве. Реформа государственной системы ценообразования в 2008-2012 годах;
- ⇨ определение элементов ПЗ, НР, СП и прочих затрат в сметах, индексация стоимости;
- ⇨ определение стоимости строительства на основе укрупненных показателей (УПБС), нормативов цены строительства и конструктивных решений;
- ⇨ практика разработки норм и расценок на новые технологии в строительстве с примерами;
- ⇨ сметные нормативы на ремонтно-строительные работы, эксплуатацию и содержание зданий и сооружений;
- ⇨ практические вопросы расчета и обоснования сметных документов на строительство, ремонт, монтаж и пусконаладку, определения размера средств на оплату труда в договорных ценах и другие актуальные вопросы ценообразования.

В конце работы – круглый стол и ответы на вопросы участников.

Стоимость участия в работе конференции одного человека – 8850 руб.

(в стоимость входит раздаточный материал и комплексный обед)

Членом Союза инженеров-сметчиков предоставляется скидка

Место проведения: Санкт-Петербург, гостиница «Россия» (пл. Чернышевского, дом 11, ст. метро «Парк Победы»), конференц-центр «Буржуа» (вход с Варшавской улицы).

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

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

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

Лошадиное гостеприимство

Александр Аликин / Строительная компания «Корф» купила на аукционе памятник федерального значения Нижние Конюшни в Пушкине. Инвестор намерен вложить 160 млн рублей в ремонт и реконструкцию объекта под гостиницу. По мнению экспертов, проект может оказаться рискованным, поскольку спрос на гостиничные услуги в Пушкине невелик – туристам хватает одного дня на изучение достопримечательностей города. ➔



Фонд имущества Петербурга на прошлой неделе, в среду, продал за 68,5 млн рублей (при начальной цене 30 млн рублей) памятник федерального значения Нижние Конюшни в Пушкине. Единым лотом были проданы 2 участка общей площадью 13 тыс. кв. м, ограниченные Садовой, Конюшенной, Средней и Набережной улицами, и 6 расположенных на них одноэтажных зданий общей площадью 4,4 тыс. кв. м, 5 из которых с 2001 года занесены в список объектов культурного наследия федерального значения.

Победителем конкурса, в котором участвовали представители 15 компаний (среди которых ООО «Колвэй групп», ООО «Царскосельский рынок», ООО «Бизнес-отель «Карелия»), стало физическое лицо – Татьяна Волох, гендиректор ООО «Корф». В самом аукционе в интересах предпринимательницы участвовал ее сын Иван Волох.

Как заявил гендиректор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Андрей Степаненко, победитель одновременно с договором купли-продажи объекта дол-

жен заключить с КГИОП охранный обязательство на 5 зданий и в течение 3,5 года отремонтировать их и «приспособить под современное использование».

«Мы довольны результатами торгов. С одной стороны, мы принесли в городской бюджет сумму, более чем вдвое превышающую начальную цену, с другой, победитель представляет добросовестную компанию, которая имеет опыт реконструкции объектов культурного наследия в Пушкине», – заявил господин Степаненко.

Компания «Корф» в прошлом году имела острый конфликт с КГИОП из-за разрушения находящейся в ее собственности дачи Сверчкова (Тами) (Павловское шоссе, 30). Компания «Корф» в 2010 году купила единым лотом дачу, чтобы ее отремонтировать, и расположенное рядом кирпичное здание (дом № 28) для его реконструкции под гостиницу. Однако 21 февраля 2011 года дача сгорела по причине замыкания электропроводки, а 30 апреля, когда «Корф» начал ее восстанавливать, оставшиеся постройки рухнули. КГИОП тогда направил жалобу в прокуратуру с просьбой провести проверку, а затем подал иск к «Корфу» о взыскании 8,9 млн рублей штрафа. О результатах проверки ничего не известно, а Арбитражный суд Петербурга

и Ленобласти 11 марта 2012 года отказал комитету в иске, тем самым признав виновность «Корфа» в разрушении объекта. В компании сообщили, что сейчас «идет восстановление дачи».

В Пушкине «Корф» также занимается реконструкцией под музейный комплекс дома инженера Канобио (Леонтьевская ул., 18), реставрацией дома Москвиных (Малая ул., 42) и жилого здания на Малой ул., 13.

Как сообщила «Строительному Еженедельнику» гендиректор ООО «Корф» Татьяна Волох, Нижние Конюшни будут реконструированы под гостиницу с рестораном. Объем инвестиций может составить порядка 160 млн рублей, не считая 68,5 млн рублей, потраченных на покупку объекта, сказала она.

«В ближайшее время начнется проектирование, которое продлится около 8 месяцев, после чего в течение полутора лет будет проведена реконструкция. Чтобы более конкретно говорить о параметрах гостиницы, надо сесть и подумать о них. Мы ведь только вчера купили объект», – сказала госпожа Волох.

Реконструкция под гостиницу обычно влечет за собой действия, которые не всегда вписываются в пределы допустимых работ на объекте, считает зампредела совета петербургского отделения ВООПИиК Александр Кононов. «Хотя все будет зависеть от проекта, который разработает инвестор», – сказал он.

Срок окупаемости вложений составит не менее 10 лет, при этом проект может оказаться рискованным из-за низкого спроса на гостиничные услуги в Пушкине, считает старший оценщик отдела оценки Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Дмитрий Давыдов. «Туристам в большинстве случаев хватает одного дня, чтобы осмотреть все достопримечательности города, поэтому им не всегда интересно в нем останавливаться», – сказал господин Давыдов.

справка

➔ Нижние Конюшни были построены в 1751 году (по другой версии – в 1756 году). В качестве архитекторов упоминаются имена Растрелли и Чевакинского, однако степень их участия в проекте до сих пор не установлена. Изначально корпусы были расположены буквой «П» с жилыми флигелями, но в 1770 году по проекту архитектора Неелова были построены дополнительные здания. При императоре Павле комплекс использовался для размещения гусарского полка, в первой половине XX века в нем находился Ленинградский сельскохозяйственный институт (ЛСИ), затем – ремесленное училище № 50 управления трудовых резервов при Совнарком СССР. После войны в течение 4 лет использовался в качестве лагеря для немцев-военнопленных, а затем – в качестве общежития ЛСИ (ныне – Петербургский аграрный университет). К 2010 году здания были расселены.

цифра

68,5 млн

рублей заплатила гендиректор ООО «Корф» Татьяна Волох за Нижние Конюшни в Пушкине

Трудоустраивайтесь поудобнее!

В каждой карьере есть место

hh ru
HeadHunter

«Ижорским трансформаторам» дали добро на строительство

Александр Аликин / «Силовые машины» получили положительные заключения антимонопольных органов России и ряда других стран о создании с Toshiba совместного предприятия в промзоне «Металлострой» стоимостью 5 млрд рублей. ➔

Документы в минувший четверг подписали гендиректор ОАО «Силовые машины» Игорь Костин и корпоративный вице-президент дивизиона передачи и распределения энергии корпорации Toshiba (Япония), говорится в сообщении пресс-службы «Силовых машин».

Как пояснили «Строительному Еженедельнику» в пресс-службе, первичное соглашение о создании предприятия было подписано еще в сентябре 2011 года. К концу марта 2012 года стороны получили положительные заключения ФАС России

и антимонопольных органов Южной Кореи, Китая, Еврокомиссии ЕС, после чего 5 апреля стороны подписали очередное соглашение о создании предприятия. «Зарегистрировано юрлицо ООО «Ижорские трансформаторы», в которых «Силовые машины» владеют 50,01% акций, Toshiba – 49,99%», – сказали в пресс-службе.

Завод «Ижорские трансформаторы» площадью 22 тыс. кв. м должен быть построен в конце 2013 года в промзоне «Металлострой» в Колпинском районе Петербурга. По итогам тендеров генпроектировщиком стало ООО «Эдванс», генпроектировщиком – ЗАО «СУ-326». На предприятии предусмотрено сварочное, обмоточно-изоляционное и сборочное производство и испытательный центр.

Начало серийного производства трансформаторов запланировано на 2014 год. Как говорится в распространенном 5 апреля заявлении «Силовых машин», предприятие займется выпуском трансформаторов напряжения от 110 до 750 кВ мощностью от 25 до 630 МВА, а основным покупателем оборудования станет ОАО «ФСК ЕЭС». «Потенциальными потребителями продукции предприятия также являются энергетические объекты ОАО «Холдинг МРСК», ОАО «РусГидро», госкорпорация Росатом, генерирующие компании, а также операторы энергохозяйства стран СНГ и Прибалтики», – говорится в заявлении.

Размещение нового производства является частью стратегического инвестпроекта «Силовых машин», который заключается в строительстве единого завода по производству энергетического оборудования на двух участках промзоны «Металлострой» и на одном – зоны «Ижорские заводы».

На эти площадки передут принадлежащие «Силовым машинам» предприятия

справка

➔ Как ранее сообщала корпорация Toshiba, в России и странах СНГ (на Украине, в Грузии, Литве, Латвии и Эстонии) растет потребление электроэнергии, вследствие чего появилась необходимость замены старых трансформаторов на новые. Завод в Колпинском районе, как ожидается, должен увеличить емкость рынка производства силовых трансформаторов на участке 12 га, сообщила «Строительному Еженедельнику» заместитель директора ГУ «Городское агентство по промышленным инвестициям» (ГАПИ) Юлия Киркина.

Ленинградский металлический завод, завод «Электросила» и Завод турбинных лопаток, а строительство совместного с Toshiba производства в «Металлострое» осуществляется на участке 12 га, сообщила «Строительному Еженедельнику» заместитель директора ГУ «Городское агентство по промышленным инвестициям» (ГАПИ) Юлия Киркина.

По словам госпожи Киркиной, общий объем инвестиций в стратегический инвестпроект составит 65,8 млрд рублей. «Строительство магистральных инженерных сетей, к которым подключаются проектируемые сети «Силовых машин», осуществляет Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга за счет средств городского бюджета. Строительство сетей водоснабжения и канализации от магистральных сетей до границ земельных участков ведет инвестор за счет собственных средств», – рассказала госпожа Киркина.



Гендиректор ОАО «Силовые машины» Игорь Костин на новом предприятии будет изготавливать трансформаторы для ФСК ЕЭС

Внедрение новых стандартов

Екатерина Костина / **НОСТРОЙ** провел конференцию по техническому регулированию в рамках Международной строительной выставки BUILD EX'2012. Основные вопросы, которые обсуждали специалисты, касались внедрения стратегических разработок НОСТРОЙ – стандартов и аттестации.

Сергей Пугачев, директор Департамента технического регулирования НОСТРОЙ, рассказал о системах стандартизации и добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ. Он отметил, что развитие системы технического регулирования в строительстве является одним из основных приоритетных направлений НОСТРОЙ, а решением V Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве данное направление вышло на первое место в системе приоритетов объединения на 2012–2013 годы. Также в докладе подробно рассматривались статус и порядок разработки стандартов национального объединения, порядок при-

менения и проблемы практического внедрения их в СРО. «Сегодня более 30% СРО уже приняли на общих собраниях стандарты НОСТРОЙ в качестве стандартов СРО», – констатировал Сергей Пугачев. По его словам, всего разработаны и действуют 65 стандартов (рекомендаций) НОСТРОЙ.

Александр Курский, заместитель директора Департамента технического регулирования НОСТРОЙ, рассказал о механизмах экономического стимулирования СРО по внедрению стандартов НОСТРОЙ, а также о предложениях по организации внутреннего контроля в СРО за соблюдением принятых стандартов. Так, по его словам, во время выездных проверок тщательно смотрят соблюдение последовательности и состава технологических операций на соответствующих этапах строительных работ. Также проверяется наличие надлежащего оформления документации по выполнению строительных работ в соответствии со стандартом СРО на соответствующих этапах – входной контроль ма-

териалов, акты строительных работ, журналы.

Руслан Акиев, главный специалист Департамента технического регулирования национального объединения, рассказал о правовых основах формирования системы СРО НОСТРОЙ, организа-

ционной структуре и направлениях деятельности СРО

НОСТРОЙ, преимуществах применения сертификатов СРО НОСТРОЙ, в том числе при проведении внутреннего контроля СРО за соблюдением стандартов и другие направления.



В 2011 году приняты 57 стандартов (СТО НОСТРОЙ) и 5 рекомендаций (Р НОСТРОЙ)

Область применения	Количество принятых/рекомендованных стандартов
Организация строительного производства	6 СТО
Фасадные системы с наружными штукатурными слоями	1 СТО
Монолитные бетонные и железобетонные конструкции	1 СТО
Плиты перекрытий, ригели, балки, стропильные фермы и сборные колонны	4 СТО
Железобетонные сборно-монолитные конструкции	6 СТО
Внутренние инженерные сети	6 СТО, 3 Р
Подземное строительство	3 СТО
Промышленные печи, трубы, тепловые агрегаты	3 СТО
Дорожное строительство	28 СТО
Мелиоративные системы и сооружения	3 СТО
Рейтинговая оценка зданий	1 Р
Менеджмент качества в строительных организациях	1 Р

НОВОСТИ

➔ **ЗАО «ЛСР-Базовые»** перекрасит свои автобетоносмесители (АБС) в новые цвета. Строители привыкли к синей гамме АБС «Объединения 45». Однако прежняя раскраска АБС не соответствует фирменным корпоративным цветам ЗАО «ЛСР-Базовые»: белому, серому и красному. Именно поэтому было принято решение, сохранив схему покраски, изменить цветовое решение. С 2011 года «Объединение 45» вошло в состав ЗАО «ЛСР-Базовые», и руководством было принято решение сохранить хорошо зарекомендовавший себя бренд «45». Парк подобной автотехники насчитывает около 200 единиц, и компания уже приступила к покраске 34 единиц АБС. Затраты на перекраску всего парка, как сообщили в компании, составят около 20 млн рублей.

➔ **Минимальную площадь 1-комнатных квартир** в строящихся домах необходимо ограничить 47–50 кв. м, заявила на заседании правительства Петербурга председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Юлия Киселева. Существует проблема выхода Санкт-Петербурга на средневропейский уровень по достижению параметра количества квадратных метров на человека, отметила глава КГА.

«Идет увеличение квадратных метров жилья по городу в целом, – объяснила Юлия Киселева. – При этом квартиры, как правило, малометражные. Соответственно, говорить о том, что идет улучшение жилищных условий в расчете увеличения количества квадратных метров на одного человека, говорить не приходится».

Генпланом по развитию города до 2015 года предусмотрено достижение средней обеспеченности населения жильем на уровне 25 кв. м на человека. Соответственно, по словам госпожи Киселевой, таков и должен быть минимальный размер жилой площади 1-комнатной квартиры. Тогда как вся площадь должна составлять 47–50 кв. м. «На рынке есть ниша небольших квартир. Их покупателями в основном является молодежь, – говорит генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург Николай Казанский. – И если ограничивать минимальную площадь квартир, тогда хорошо бы ввести и меры по льготному кредитованию для молодежи».

После заседания правительства Вячеслав Семененко выразил сомнение в том, что это предложение будет принято.

➔ **Минэкономразвития РФ** оценивает дефицит бюджетных средств Минобороны на строительство жилья для военнослужащих без учета квартир в Москве в 8,5 млрд рублей.

«Дефицит – 8,5 млрд без учета Москвы, а с учетом Москвы это еще 55 млрд рублей», – сказал замминистра Минэкономразвития Олег Савельев на совещании в Энгельсе по вопросам обеспечения военнослужащих жильем, проводимом председателем правительства Владимиром Путиным, сообщает «АСН-инфо» (asninfo.ru).

По словам господина Савельева, закрыть дефицит можно будет за счет экономии средств, которая может возникнуть у Минобороны к осени текущего года. В свою очередь, министр обороны Анатолий Сердюков, выступая, сообщил, что с 2008 по 2011 год было затрачено около 300 млрд рублей на покупку и строительство более 132 тыс. квартир для военнослужащих. «До конца года планируем построить и ввести в эксплуатацию 27 900 квартир», – сказал господин Сердюков.

Павел Созинов:

«Долевка должна стать безопасной»

Александра Иванова / Экспертная комиссия по правовым вопросам Координационного совета по строительству при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО под руководством депутата Государственной Думы РФ Сергея Петрова провела мониторинг ситуации в субъектах РФ по реализации ФЗ-214 и проблемам обманутых дольщиков. На днях состоится очередное заседание экспертной комиссии. Свое видение развития законодательства по совершенствованию механизмов долевого строительства обрисовал председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. ➔

– Павел Борисович, какие поправки в 214-ФЗ следует рассмотреть уже сегодня, чтобы хоть как-то поправить ситуацию?

– В свете последних заявлений на федеральном и на региональном уровнях по проблемам обманутых дольщиков становится особенно очевидным, что этот вопрос далек от завершения. Давайте порассуждаем о том, какие болевые точки здесь очевидны даже на самый беглый взгляд.

Во-первых, кто является инициатором проекта? По 214-ФЗ это, казалось бы, застройщик. Но это далеко не всегда так, 25% компаний-застройщиков в Петербурге являлись различными институтами и ведомствами, выступавшими в качестве застройщиков лишь на правах землевладельцев. Их роль в проекте ничтожна, как и возможная ответственность в кризисной ситуации. Инициаторы строительного проекта в этой ситуации оставались в тени.

С другой стороны, привлекающие денежные средства граждан компании, казалось, должны были бы иметь достаточный уставной капитал, который в случае банкротства компании, с учетом оставшегося имущества, должен покрывать требования кредиторов, в том числе дольщиков. Это, безусловно, идеальная ситуация, но на практике объем собственных денежных средств застройщика в проекте составляет 10-15% при ничтожном уставном капитале. Много замечаний вызывает и финансирование строек, порядок привлечения и расходования средств. Эта информация сегодня недоступна даже для контролирующих органов.

Зачастую строящийся объект рекламируется как объект холдинговой компании, но на поверку оказывается, что договоры заключаются от имени какого-нибудь ООО или ЖСК, отношения между которыми и материнской компанией непрозрачны.

Следующая проблема – привлечение денежных средств инвесторами, которые зачастую и являются основными инициаторами проекта. Законодатель еще в 2006 году поправками в 214-ФЗ попытался воспрепятствовать инвесторам переуступать права требования физлицам, однако прямого запрета инвесторам привлекать денежные средства на период строительства не ввел. Это привело к определенным правовым коллизиям, ведь ответственность инвесторов перед участниками строительства в 214-ФЗ не прописана.

В настоящее время не менее 25-30% строек ведут ЖСК, в то же время ЖСК – это объединения граждан, зачастую не являющихся застройщиками, то есть не имеющих в собственности или на правах аренды земельные участки. Деятельность ЖСК не регулируется 214-ФЗ, а только Жилищным кодексом, причем основным документом, регулирующим деятельность кооператива, является устав. Насколько он коррелирует с 214-ФЗ – вопрос открытый.



Терминологически на законодательном уровне понятия «обманутых дольщиков» не существует, поэтому и «оцифровка» проблемы может серьезно колебаться в зависимости от подходов. Если речь идет о мошенничестве, то это вопрос к правоохранительным органам. Если речь идет о срывах сроков строительства, то это, безусловно, нарушение договорных обязательств, но каков тот временной период, когда дольщики вправе считать себя «обманутыми» и оказывать на застройщиков давление посредством, допустим, арбитража?

– Как Вы относитесь к последним предложениям некоторых депутатов ГД РФ переложить ответственность за финансовую безопасность строительства на СРО застройщиков или страховых фонды?

– Сегодня застройщик по 214-ФЗ – это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющий в собственно-

комментарий



Сергей Петров,
депутат Государственной Думы РФ:

– Стоимость жилой недвижимости сегодня такова, что покупатели стремятся приобретать ее на стадии строительства. Впрочем, эта проблематика не нова, и это не исключительно российский случай. Другое дело, что сегодня нужно искать превентивные механизмы, которые дадут возможность работать «долевке» без сбоев. Основным камнем преткновения 214-ФЗ сегодня называется банкротство компании-застройщика, и принятые в прошлом году поправки в Федеральный закон «О банкротстве...» на ситуацию практически никак не повлияли.

сти или на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства. В то же время по Градостроительному кодексу застройщик – лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объектов капитального строительства. По сути, это два взаимоисключающих понятия – по Градостроительному кодексу застройщик выполняет исключительно тех-

Что касается страховых фондов, то 10% проблемных объектов, а именно столько их сегодня в Петербурге, полностью выберут все средства фонда. Фонд по закону о банкротстве не может претендовать на имущество обанкротившегося застройщика, так что пополнять свои средства в случае выплат будет просто неоткуда. Если в 2011 году в Петербурге было зарегистрировано 26 тыс. договоров долевого участия, то арбитраж параллельно рассматривает 2,7 тыс. заявлений от пострадавших дольщиков. Поэтому страховые фонды – это инструмент, не являющийся превентивным механизмом, а лишь одним из возможных предложений. Если говорить о банковском секторе, то там подобный механизм поддерживается целым арсеналом средств – это и основополагающая регулирующая роль ЦБ, и резервные нормы отчислений, и т. п. Так что о прямых аналогиях говорить не приходится.

– Но, наверное, существуют предложения, как обезопасить механизм долевого строительства?

– Давайте укрупненно рассмотрим механизм, реализуемый, например, в Дубае. На первом этапе девелопер, в нашем случае – застройщик, получает разрешительную документацию, проходит экспертизу проекта, получает необходимые согласования. В отличие от наших реалий строительные сметы также являются публичными, а себестоимость проекта оценивается экспертным советом. Для выхода строителей на площадку необходимо собрать все 100% денежных средств, требуемых для возведения объекта, причем за ограниченный срок, допустим, за полгода. Застройщику, чтобы уложиться в сжатые сроки, необходимо вести первичную продажу с минимальной маржой, надеясь, что остаток непроданных квартир существенно подорожает к моменту окончания строительства. За превышение сроков реализации квартир могут быть наложены взыскания – штрафы и т. п.

Средства покупателей аккумулируются на целевых счетах уполномоченных банков. В случае недостатка финансирования банк возвращает деньги. Оплата строительства ведется поэтапно соответственно ходу строительства под надзором уполномоченного банка. Часто на первом этапе в строительство вкладываются со спекулятивными целями всевозможные фонды, банки и крупные инвесторы, чтобы выкупить квартиры по минимальной цене. На наш взгляд, следует рассмотреть возможность использования аналогичных схем регулирования при совершенствовании механизмов долевого строительства в законодательстве Российской Федерации.

цифра

10%

проблемных строек насчитывается сегодня в Петербурге

СРО опасаются права регресса

Александра Садомцева / В июле 2013 года вступает в силу новая редакция ст. 60 Градостроительного кодекса РФ. Нововведения, которые принял федеральный законодатель, вызвали широкое обсуждение среди саморегулируемого сообщества. О том, к каким изменениям в работе саморегулируемых организаций (СРО) приведет новая норма закона, рассказывает координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. ➔

– Алексей Игоревич, Федеральным законом РФ № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» вводится имущественная ответственность собственника здания за вред, причиненный в результате разрушения или повреждения объекта, а также вследствие нарушения требований безопасности при эксплуатации. Поясните, пожалуйста, насколько принципиально отличается новая процедура возмещения ущерба от ныне действующей.

– Данный закон устанавливает, что ответственной стороной за объект капитального строительства является собственник, к которому и предъявляются иски потерпевшие. Новелла этого законодательного акта заключается в том, что федеральный законодатель обязал собственника объекта капитального строительства возмещать вред в соответствии с гражданским законодательством и определил суммы дополнительных компенсаций для потерпевшего и его родственников: от 1 до 3 млн рублей в зависимости от тяжести нанесенного вреда. Именно собственник сначала покрывает нанесенный ущерб за счет собственных средств или средств, полученных по страховому полису, и только затем он может воспользоваться правом обратного требования, то есть регресса, в размере выплаченной компенсации потерпевшей стороне.

Новая редакция ст. 60 Градостроительного кодекса РФ вызвала бурную дискуссии среди саморегулируемого сообщества, потому что среди лиц, к которым собственник капитального строительства может обратиться за возмещением компенсации, обозначены не только компании, которые проводили проектные и изыскательские работы, государственную и негосударственную экспертизу, но и саморегулируемые организации.

– СРО обеспокоены тем, что собственники будут выбирать максимально простой путь получения возмещения средств и будут обращаться напрямую к СРО?

– Да, именно из-за этого. К сожалению, новый закон не устанавливает четкой процедуры регресса, поэтому саморегулируемое сообщество, естественно, видит свое будущее только в темных тонах, представляя, что собственники недвижимых объектов, избегая процедуры разбирательства с виновными участниками строительства, будут судиться только со СРО. Кроме того, не исключается возможность появления новых мошеннических схем, которые будут использоваться против саморегулируемых организаций с целью получения крупных сумм из компенсационных фондов СРО на возмещение фиктивного вреда.

– На Ваш взгляд, противозаконные операции против компенсационных



фондов СРО действительно возможны после вступления в силу ст. 60 Градостроительного кодекса РФ в новой редакции?

– Предполагаю, что всегда найдутся аферисты, которые попытаются обойти закон и разработать мошеннические схемы с целью хищения средств компенсационного фонда СРО. Именно поэтому профессиональное сообщество и должно работать вместе, координировать свои действия, делиться знаниями и опытом, вести активную законодательную деятельность, предотвращать любые махинации, направленные на подрыв деятельности системы саморегулирования.

Кроме того, в процессе судебного разбирательства обязательно будет привлекаться та сторона, по вине которой был причинен вред. Учитывая, что на площадке может работать несколько компаний, являющихся членами разных СРО, то и регресс будет направлен не только в сторону одной саморегулируемой организации, а в несколько. Сегодня действительно сложно просчитать все варианты проведения судебных разбирательств. Считаю, что саморегулируемому сообществу необходимо добиться принятия ряда поправок в Градостроительный кодекс РФ, которые установят требование к собственнику объекта капитального строительства сообщать о происшествиях на объектах

капитального строительства, владельцем которых он выступает. Кроме того, в процессе судебных разбирательств между собственниками и потерпевшими саморегулируемые организации должны привлекаться в качестве заинтересованного по делу лица.

– В соответствии с новой нормой закона члены СРО будут нести не субдиарную ответственность, а солидарную. Каковы последствия замены этих понятий для компаний – членом саморегулируемых организаций?

– У саморегулируемого сообщества есть опасения, что при солидарной ответственности членов СРО обращения к средствам компенсационного фонда саморегулируемой организации будут чаще, чем при пока еще действующей субдиарной ответственности. В соответствии с новым требованием строительные компании будут нести совместную ответственность и после каждого возмещения ущерба из средств компенсационного фонда СРО будут его восполнять в установленном размере.

– Изменил ли федеральный законодатель процедуру возмещения средств компенсационного фонда СРО?

– Новый Федеральный закон № 337-ФЗ не вносит изменений в ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ, которая обязывает

членов саморегулируемой организации восполнить объем средств компенсационного фонда СРО до уровня, установленного в уставе организации. Во избежание спорных ситуаций, безусловно, необходимо в отраслевом законе четко прописать процедуру возмещения средств компенсационного фонда СРО после выплат вследствие наступления солидарной ответственности саморегулируемой организации по обязательствам ее члена и порядок взаимоотношений с остальными членами в такой ситуации.

– На Ваш взгляд, какая из процедур возмещения ущерба более безболезненна для СРО – представленная в новом законе или ныне действующая?

– Дело в том, что окончательное отношение к норме закона может быть сформировано только тогда, когда имеется практика ее применения. До сегодняшнего дня выполнены единичные выплаты из средств компенсационного фонда СРО. В связи с этим сложно утверждать, какая из схем более эффективна на практике. На мой взгляд, главная задача саморегулируемой организации в рамках новой или старой нормы – не допустить возникновения такой ситуации, когда безопасность средств компенсационного фонда СРО ставится под угрозу.

– Можно сказать, что у СРО появится больше работы, связанной с контролем качества работ компаний-членов?

– В соответствии с законодательством саморегулируемая организация не контролирует качество работ своих компаний-членов на строительных площадках. Считаю, что в перспективе законодатель может принять нормативный акт, который позволит СРО реализовывать функцию контроля качества строительных работ с целью снижения рисков для средств компенсационного фонда СРО.

– В связи с изменениями норм закона изменятся ли для строительных компаний условия страхования гражданской ответственности?

– Сегодня национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей работают над созданием типовой формы договора между строительной организацией и страховой компанией. Данный закон вводит ряд новых обязанностей, которые требуют страхования. Это приводит к увеличению страхового покрытия, которое невозможно без увеличения страховых премий со стороны строительных организаций.

В настоящее время саморегулируемое сообщество работает над тем, чтобы наиболее эффективно осуществить страхование той или иной ответственности как строительных организаций, так и собственников недвижимости. Стоит отметить, что страховые компании, являющиеся уже продолжительное время надежными партнерами строительных организаций, готовы к сотрудничеству и настроены принимать активное участие в подготовке необходимых документов в общих интересах.

НОВОСТЬ

Определены номинанты ежегодного профессионального конкурса «Строитель года – 2011», которыми стали 48 строительных компаний города. Имена победителей объявят на торжественной церемонии награждения, которая пройдет 24 апреля в зале «Крыша» гранд-отеля «Европа». Конкурс проводится при участии правительства города. Генеральным оператором «Строителя года» является НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Спецстрой купил Северное управление строительства

Александр Аликин / Спецстрой России, ставший генподрядчиком строительства Ленинградской АЭС-2, купил у госкорпорации Росатом контрольный пакет акций ОАО «Северное управление строительства» (СУС), которое строило ЛАЭС-1 и сейчас в качестве одного из подрядчиков участвует в возведении ЛАЭС-2. Росатом, отстранив от генподряда свой институт – ОАО «СПБАЭП», продал Спецстрою принадлежащие ему акции СУС. ➔

Покупателем 50,0011% акций ОАО «СУС» выступило ЗАО «Спецстрой-лизинг», дочернее предприятие Спецстроя России. Сделка завершилась в конце января 2012 года, однако до сих пор о ней не сообщалось. Сумма сделки составила 915 млн рублей.

Как рассказал «Строительному Еженедельнику» директор ФГУП «Спецстрой России» Григорий Нагинский, предложение о покупке акций поступило от руководства Росатома, после того как оно решило передать ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» функцию генподряда на ЛАЭС-2 (договор о смене генподрядчика был подписан 21 февраля 2012 года). Ранее, в июне 2009 года, госкорпорация Росатом через свой проектный институт, ОАО «СПБАЭП», купила эти акции именно для того, чтобы контролировать строительство электростанции. «После того как было принято решение сменить генподрядчика, Росатом предложил нам выкупить акции СУС, потому что они ему уже были не нужны», – пояснил господин Нагинский.

Вторым крупным акционером ОАО «СУС» по-прежнему является ОАО «Титан-2» (49,6%). Заслуживает внимания тот факт, что гендиректором ОАО «Титан-2» работает дочь главы Спецстроя Елена Нагинская. Она же, по данным отчета ОАО «СУС» за IV квартал 2011 года, является членом совета директоров Северного управления строительства. Кроме того, 23 января 2012 года был досрочно освобожден от должности гендиректора ОАО «СУС» Александр Макаров, а новым руководителем 24 января был назначен Алек-



Фото: Владимир Углев

Спецстрой будет контролировать ЛАЭС-2 через СУС

Эксперименты, когда генпроектировщик становится генподрядчиком, не всегда являются успешными

сандр Щериканов, около 40 лет проработавший в Спецстрое.

Руководство Росатома в 2007 году приняло решение о том, чтобы входящие в госкорпорацию проектные институты развили внутри себя инженеринговую функцию и взяли на себя генподрядную работу по строительству проектируемых ими атомных электростанций. Так, нижегородский «Атомэнергопроект» (АЭП) стал генподрядчиком на Калининской и Ростовской АЭС, московский АЭП – на Нововоронежской АЭС, петербургский АЭП – на Ленинградской АЭС-2.

Как отмечалось в годовом отчете Северного управления строительства за

2009 год, «приобретение контрольного пакета акций ОАО «СУС» осуществлено в рамках плана стратегического развития ОАО «СПБАЭП» <...> в области создания полноценной строительной базы <...>. Сделка позволила сократить число уровней субподряда, снизить производственные затраты, а также повысить общую эффективность реализации проекта сооружения ЛАЭС-2».

«У нижегородского АЭП все получилось. Два года назад они запустили блок Ростовской АЭС, в 2011 году – блок Калининской АЭС. Московский АЭП тяжело, но тоже неплохими темпами движется к пуску блока Нововоронежской АЭС. А вот на Ленинградской АЭС-2 не получилось –

эксперимент, когда генпроектировщик становится генподрядчиком, не удался», – заявил Григорий Нагинский.

По его словам, смена генподрядчика произошла по причине аварии, произошедшей на ЛАЭС-2 в июле 2011 года, когда обрушилась стена строящегося здания первого энергоблока. В связи с аварией Ростехнадзор 14 сентября отозвал у СПБАЭП лицензию, и работы были приостановлены (24 октября действие лицензии было возобновлено). Кроме того, отметил господин Нагинский, строительство первого блока в настоящий момент отстает на 9 месяцев от графика.

«Это отставание наметилось с самого начала из-за некомпетентности петербургского АЭП в качестве генподрядчика, в 2009 году оно уже доходило до полугода. В связи с этим глава Росатома (Сергей Кириенко – «Строительный Еженедельник») принял решение сменить генподрядчика», – сообщил господин Нагинский.

ОАО «СПБАЭП» в ответ на острые заявления директора Спецстроя распространило сдержанное сообщение. Проектные разработки института являются востребованными не только в России, но и за рубежом, «несмотря на личное мнение господина Нагинского», говорится в сообщении.

«Институт принял участие в проектировании 118 электростанций, в том числе 18 атомных. Помимо ЛАЭС-2 в качестве генерального проектировщика институт одновременно ведет проекты на Балтийской АЭС, 2-й очереди Тяньваньской АЭС, АЭС в Белоруссии, 3-й очереди Белоярской АЭС», – сообщает в заявлении. Однако о своей компетентности в качестве генподрядчика компания ничего не заявила.

Как пояснила начальник группы по связям с общественностью ОАО «СПБАЭП» Екатерина Путронен, строительство первого энергоблока действительно отстает на 9 месяцев, однако «отставание произошло из-за того, что у института отозвали лицензию после аварии». На вопросы о покупке и продаже акций ОАО «СУС» госпожа Путронен отвечать отказалась.

цифра

915 млн

рублей заплатил Спецстрой России за контрольный пакет акций ОАО «Северное управление строительства»

Стоимость ЛАЭС-2 вырастет на 30%

Александр Аликин / Новый генподрядчик ЛАЭС-2 Спецстрой России намерен в течение полутора лет увеличить сметную стоимость строительства объекта на 30%.

Григорий Нагинский, директор ФГУП «Спецстрой России», заявил, что проект ЛАЭС-2 абсолютно такой же, как проект Балтийской АЭС в Калининградской области, при этом строительство Балтийской АЭС стоит на 30% дороже. «Корректировка займет полтора года, и она

должна привести к тому, чтобы абсолютно одинаковые проекты были по цене одинаковыми», – заявил господин Нагинский. Ранее сообщалось, что стоимость ЛАЭС-2 составит более 150 млрд рублей.

По словам руководителя проекта ЛАЭС-2 ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» Константина Масликова, пересмотр сметного расчета происходит, потому что «сметные нормативы не отражают потребностей строительства». «Например, если на кубометр бетона требуется обычно

100 кг арматуры, то в нашем случае требуется 300 кг арматуры. Материал нам компенсируют, а трудозатраты нет», – пояснил он.

Господин Масликов отметил, что в 2012 году на стройке будет освоено 25 млрд рублей, из которых 11,5 млрд пойдут на оплату строительно-монтажных работ, 10,5 млрд – на монтаж оборудования и 3 млрд – на прочие расходы. Здание реактора первого энергоблока построено до отметки 22 м (при общей высоте 70 м), начаты работы по строительству второго энер-

гоблока. Запуск первого блока запланирован на конец 2014 года, второго – на 2015 год, третьего и четвертого – на 2017 и 2019 годы. По словам господина Нагинского, ЛАЭС-1 будет останавливаться постепенно по мере ввода в эксплуатацию энергоблоков ЛАЭС-2. «В I квартале 2015 года выйдет на проектную мощность первый блок ЛАЭС-2, а в 2018 году прекратит работу первый блок ЛАЭС-1. Таким же образом будет происходить замена остальных энергоблоков», – сказал он.

Глава Спецстроя отметил, что ЛАЭС-2 – не единственный проект, которым занимается ГУССТ № 3. Это управление рядом со строящейся электростанцией по заказу Росатома построило научно-исследовательский институт (корпус 160), который по объему работ «полностью соответствует первому энергоблоку ЛАЭС-2», сказал господин Нагинский. «Кольскую АЭС Олег

Григорьевич (Пивоваров, глава ГУССТ № 3 – «Строительный Еженедельник») должен выиграть на конкурсе и строить с чистого листа», – сказал он. По его словам, в Росатоме планируют унифицировать АЭС по всей России. В 2012-2013 годах госкорпорация намерена выпустить проект АЭС-2006, узаконить его, после чего все АЭС в стране начнут строить по одному проекту.

справка

➔ Спецстрой России планирует выполнить в 2012 году работы на сумму 150 млрд рублей (не считая ЛАЭС-2). В прошлом году этот показатель был на уровне 80 млрд рублей.



интервью

Александр Конышков: «Мы не ожидаем сокращения объемов бизнеса по ипотеке»

Роман Русаков / В прошлом году ипотечный рынок России и Петербурга продемонстрировал серьезный рост. В этом году, как говорят аналитики, такого прироста уже не будет. Но Александр Конышков, директор регионального центра «Северо-Западный» ЗАО «Райффайзенбанк», считает, что плавный рост рынка будет, даже если страну настигнет вторая волна кризиса. Об этом он рассказал в интервью газете «Строительный Еженедельник».

– Какие основные тенденции сектора ипотечного кредитования Вы могли бы отметить?

– Ключевым трендом прошедшего года в сегменте ипотечного кредитования стали ужесточение требований к заемщикам и рост процентных ставок. В конце 2011 ставки у отдельных участников рынка выросли на 1-1,5 подпункта, что является естественной реакцией рынка на изменяющиеся условия. Если растут депозиты, то логично предположить, что и кредиты тоже будут расти.

– Какие изменения ожидаются в 2012 году?

– В 2012 году мы не ожидаем сокращения объемов бизнеса по ипотеке и считаем, что наше ипотечное предложение по-прежнему остается одним из самых интересных и удобных для клиентов. Если говорить о рыночной тенденции в целом, то весьма вероятен рост конкуренции среди банков за хорошего заемщика и корректировки кредитных политик в сторону большего ужесточения требований к заемщикам.

Рост процентных ставок по ипотечным кредитам, связанный прежде всего с ростом ставок на рублевом денежном рынке, обусловлен объективными рыночными факторами, и вероятность дальнейшего повышения ставок другими ипотечными игроками исключить нельзя.

Фокус потребительского спроса вероятнее сконцентрируется на первичном рынке.

– Каковы результаты работы банка в прошлом году?

– В 2011 году мы увеличили объемы ипотечного кредитования в Петербурге и Северо-Западном регионе. Объем портфеля регионального центра на конец 2011 го-

да достиг 4,440 млрд рублей, увеличившись почти на 20% за 12 месяцев.

– Появились ли какие-то новые предложения?

– Принципиальные обновления кредитных продуктов едва ли целесообразны в нашем случае. Тем не менее мы стремимся расширять предложения за счет улучшения дополнительных или сопутствующих параметров. Например, в сегменте недвижимости первичного рынка жилья мы активно наращиваем количество партнерских строительных компаний, чтобы делать нашим клиентам более выгодные предложения.

– Если случится кризис, могут ли быть свернуты ипотечные программы, как это было в 2008-м?

– Ипотечные программы могут быть свернуты, только если клиенты перестанут покупать недвижимость. Сам по себе кредит не является самоцелью – люди приходят в банк, чтобы купить квартиру, дом, сделать ремонт или просто с целью инвестирования. Ипотека – это средство, а недвижимость – это цель. Не будет цели – не будет актуально и средство достижения. Но в такой сценарий я не верю – люди покупали, покупают и будут покупать недвижимость. А значит, и деньги им тоже будут нужны. Только раньше занимали у знакомых, а сейчас идут в банк. Если же ставки будут расти, то возможна коррекция цены недвижимости – увеличение пред-

ложения при отсутствии полноценного спроса может скорректировать цену предложения в сторону понижения, как это было в прошлый раз. Значит, самое время покупать – лучше купить подешевевшую квартиру с подорожавшим кредитом, чем ждать, пока снизятся ставки, но вырастут цены. И в конце концов, инструмент рефинансирования никто не отменял – всегда можно будет в будущем процент при благоприятном рынке.



колонка аналитика



Денис Демин, начальник аналитического отдела инвестиционной компании БФА:

– Первый месяц весны оказался очень неприятным для российского рынка акций. В начале марта рынок продолжал расти в тепле, взятом в начале года, не став сильно отклоняться от него даже в дни выборов, однако запала у инвесторов хватило только до середины месяца. Дни экспирации фьючерсов на индексы стали вершиной на мартовском графике российских рынков. В итоге к концу марта индекс ММВБ не только растерял все достижения начала месяца, но и опустился на 5% ниже значений конца февраля. Надо заметить, что какие-либо внутренние причины, объективно и достаточно мотивирующие такое поведение рынка в конце месяца, найти было трудно. Ключевой индикатор российской экономики – цены на нефть – находились на более чем благоприятных уровнях, а западные площадки по большей части продолжали демонстрировать волю к росту. Американский S&P500 и вовсе уверенно обогнал максимумы прошлого года – драйверами были восстанавливающие свою капитализацию банки и сектор IT, растущий в преддверии IPO Facebook. Распродажи на отечественных площадках в конце марта находят аналогию скорее среди коллег России в категории развивающихся рынков. Фондовые рынки Китая и Индии чувствовали себя не очень хорошо на фоне охлаждения отношения инвесторов к перспективам экономик двух стран, а российский рынок, судя по всему, просто стал заложником общего тренда. Однако если рассматривать российскую экономику и состояние отечественных эмитентов отдельно, произошедшая на рынке коррекция представляет чрезмерной и неоправданной. В пользу возобновления роста в апреле говорит ряд факторов. На начало месяца можно говорить не только об общей недооценке российского рынка относительно мирового рынка нефти и зарубежных индексов, но и о дефиците многих отечественных компаний. Нефтегазовый сектор закончил прошлый год с рекордными по историческим меркам финансовыми результатами, которые еще не нашли отражения в котировках их акций (если не считать «дивидендные» бумаги Сургутнефтегаза и ТНК-ВР). Оказались неплохими и итоги работы многих из генерирующих компаний электроэнергетического сектора; здесь мы выделяем Мосэнерго, ТГК-1 и Е.Оп. Сохраняется значительный потенциал роста у ряда бумаг потребительского сектора и транспортной отрасли (Аэрофлот, Черкизово). Наконец, и металлургические компании, потерявшие в прошлом году десятки процентов капитализации на фоне падения мировых цен на их продукцию, закончили год не так уж плохо. В апреле и мае рынок будет обращать повышенное внимание на потенциальные источники угроз для мировой экономики, такие как ситуация в Испании или динамика ВВП Китая. Однако мы не ожидаем, что какой-либо из этих сюжетов станет достаточным поводом для масштабной коррекции, сравнимым по своему влиянию с пиками европейского долгового кризиса в 2010 и 2011 годах.

справка

В 2011 году в России было выдано 580,8 тыс. кредитов на сумму 713 млрд рублей. В денежном выражении это в 1,9 раза превышает аналогичный показатель 2010 года, а в количественном – в 1,7 раза. Таким образом, результат 2011 года превзошел показатель докризисного максимума в 2008 году, в котором было выдано 349,5 тыс. ипотечных кредитов. Достичь таких результатов позволили минимальные для России ставки за всю

историю ипотечного рынка: средневзвешенные ставки по ипотечным кредитам составили 11,9%. Средняя сумма кредита возросла на 15-20%. В Санкт-Петербурге в 2011 году было выдано 20,923 тыс. ипотечных кредитов на сумму 42 млрд рублей (в 2,5 раза больше, чем в 2010 году). Средняя сумма ипотечного кредита возросла на 10% и составила немногим более 2 млн рублей, но сравнима с предыдущими годами. Такой относительно

небольшой размер кредита говорит о том, что покупатели используют ипотечное кредитование для поэтапного улучшения жилищных условий, либо о том, что ипотечные кредиты используются при наличии личных накоплений. В 2008 году наблюдалась другая тенденция – большое количество квартир было куплено при первоначальном взносе в 0-10%, из-за чего средняя сумма кредита составляла более 2 млн рублей.

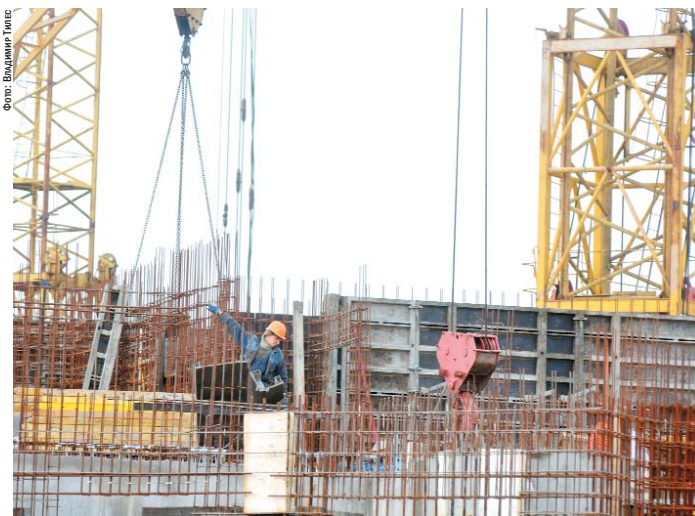
➔ кредиты

Контроль над уровнем «левереджа»

Светлана Семенович / Только единичные застройщики сегодня обходятся без заемных средств, большинство же строительных компаний привлекают кредитные деньги. Банкиры, в свою очередь, активно пользуются благоприятной обстановкой, тщательно отбирая застройщиков. ➔

По мнению финансистов, при сохранении текущего положения дел в мировой экономике ситуация с кредитованием ухудшится незначительно – увеличение стоимости кредитов не должно превысить 3%, при самом пессимистическом сценарии ставки могут вырасти на 5–10%, тогда рынок ожидает стагнация. Сценарий активного развития рынка, по мнению экспертов, возможен только при условии увеличения доли госбанков. В любом случае, в обозримом будущем ставки снижаться не будут.

Строительные компании начинают привлекать заемные средства для приобретения земельных участков и в качестве инвестиций в новые проекты, но стараются не повторять своих ошибок и ведут тщательный контроль уровня «левереджа» (отношение заемного капитала к собственным средствам). Ставки по кредитованию строительства снизились примерно на 3–5% по сравнению с кризисным периодом, говорят эксперты. Но банкиры по-прежнему очень требовательно относятся к таким заемщикам с точки зрения оценки финансового состояния и обеспечения долгов, стараются свести к минимуму риски. Кредитование «длинными» деньгами осуществляется под 13%, тогда как особо надежным клиентам «короткие» деньги уже выдаются под менее чем 10% годовых. В залог берутся имущественные права застройщика на строящийся на этом участке



Строительные компании ведут тщательный контроль уровня «левереджа» (отношение заемного капитала к собственным средствам)

помещения, земельный участок, доли компании или акции. «Для получения займа компания должна иметь собственные средства хотя бы в размере 30% от общей стоимости проекта – на эти деньги проводятся изыскательские работы, подготавливается проектная и исходно-разрешительная документация, проводятся работы нулевого цикла. Срок рассмотрения заявки в луч-

шем случае – 1,5–2 месяца, в худшем – более полугодя», – рассказывает Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок».

Как отметил Александр Вихарев, начальник управления продаж корпоративным клиентам ГОСБ по Санкт-Петербургу Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», для получения застройщиком кредита

в настоящее время действуют базовые условия, такие как строительство объекта в рамках № 214-ФЗ; наличие согласованной правоустанавливающей и исходно-разрешительной документации по проекту; его экономическая эффективность; наличие не менее 15% собственного участия, не связанного с проектом; наличие удовлетворительного для банка обеспечения на полную сумму кредита и процентов, начисленных исходя из максимального значения процентной ставки по кредитному договору с учетом планируемой выборки и графика погашения кредита за 6 месяцев; срок кредита – до 5 лет. При этом нормативный срок рассмотрения инвестиционного кредита – 45 рабочих дней с момента подачи полного пакета документов в банк. «Наличие бесперебойного источника финансирования позволяет компаниям-застройщикам не зависеть от покупательной способности дольщиков и осуществлять строительство объекта в запланированные сроки. В свою очередь, четкое выполнение сроков строительства, безусловно, обеспечивает компанию-застройщику положительный имидж как строительной организации – застройщика на рынке жилищного строительства и усиливает ее конкурентные преимущества», – сказал господин Вихарев.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев,
генеральный директор
управляющей
компании группы
«УНИСТО Петро-
сталь»:

➔ – Сейчас безупречный пакет документации при строительстве – редкость и труднодостижимый идеал, к которому застройщики стремятся, но разобраться в хитросплетениях этой документации сложно даже авторам всех этих процедур, не говоря уже о специалистах из финансового сектора. Большинство строительных проектов имеют длительные сроки и сравнительно большой объем капиталовложений, при этом бизнес-структуры, в том числе и банки, не готовы планировать на 3–5 лет вперед, оценивать риски, особенно когда речь идет об относительно крупных суммах.

цифра

45

рабочих дней – нормативный срок рассмотрения инвестиционного кредита

Комбинированная схема

Светлана Семенович / Строители являются активными заемщиками на финансовом рынке, причиной тому является оживившийся спрос на недвижимость, а также наличие у инвесторов и финансовых организаций денег и желания вкладывать их и давать их взаимы.

Застройщик может использовать кредитные средства (так называемое проектное финансирование) и средства дольщиков. Строительство с помощью только заемных средств подразумевает высокие риски – продажи начинаются после ввода дома в эксплуатацию и по максимально высоким ценам. А это означа-

ет очень длинный период окупаемости вложений, к тому же спрогнозировать ценовую ситуацию и спрос на то время, когда проект будет завершен и начнет продаваться, в российских реалиях крайне трудно. Строительство только на средства дольщиков может обернуться для застройщика кассовыми разрывами, нехваткой оборотных средств для бесперебойного финансирования стройки и, как следствие, вынужденным демпингом при продажах квартир. Как показывает практика, оптимальными являются комбинированные схемы – с привлечением собственных оборотных средств, заемных средств и средств дольщиков.

Такой поход выгоден и застройщикам, и покупателям. Покупатели могут приобрести жилье на любом этапе строительства в зависимости от пожеланий и возможностей, в том числе максимально сэкономить на стоимости «квадрата» на начальных стадиях строительства. Застройщик же получает возможность погашать кредит равными долями за счет поступлений от продаж жилья в течение всего срока строительства, не накапливая долгов, и распорядиться квартирами к моменту сдачи дома по рыночному цену, уменьшив тем самым срок окупаемости. Дополнительными источниками финансирования могут являться и инвести-

ции потенциальных партнеров, и первичное размещение акций (IPO). Однако сейчас данные финансовые инструменты в России используются неактивно. Наиболее актуален на сегодня акционерный капитал, привлечение в проект партнера, однако пока предпочитают заниматься девелопментом самостоятельно. «Наилучший и самый выгодный вариант кредитования для всех трех сторон – застройщик, кредитная организация, дольщики – это залог созданных в будущем отдельных помещений в жилом доме, то есть когда кредитная

организация становится вровень со всеми дольщиками. В этом случае каждая из сторон, заинтересованная в строительстве, останется при своем интересе. Застройщик не несет равную ответственность перед всеми и при выполнении условий кредитного договора останется при свободном помещении, которое после сдачи дома в эксплуатацию возможно реализовать по большей стоимости, чем в начале строительства. Кредитная организация гарантированно получит возмещение предоставленных денежных средств. Дольщики не будут волноваться по поводу сроков строительства из-за неисполнения застройщиком условий кредитного договора», – резюмирует Валерия Карпова, юристконсульт ЗАО «Северо-Западный юридический центр».

«Эффективно иметь гарантированное финансовое обеспечение, закрепленное сроками отдачи, что позволяет планировать собственную деятельность. Но при этом процесс получения финансирования для застройщиков на данный момент непрост. Безусловно, инструмент кредитования должен развиваться. Доля застройщиков, использующих этот инструмент, должна увеличиться по мере устранения вышеперечисленных причин. На покупателей же недвижимости это отразится сокращением возможности дешево купить квартиру в строящемся жилье и увеличением предложения по уже готовым объектам или объектам с высокой степенью готовности», – подытожил Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь».

альтернативные инструменты

Недвижимость на пенсионные деньги

Светлана Семенович / Пенсионные фонды в качестве инвестиционного инструмента имеют потенциал для развития на строительном рынке Санкт-Петербурга. Но аналитики уверены, что в ближайшей перспективе вопрос с мертвой точки не сдвинется.

Как утверждают эксперты, для изменения ситуации в первую очередь надо обеспечить безрисковость проектов недвижимости на законодательном уровне, а также усовершенствовать систему налогообложения инвестиционных вложений из пенсионных фондов. Пока же подвижек в этой области нет, что, безусловно, затягивает общий процесс развития.

Между тем на Западе пенсионные фонды намного охотнее инвестируют в рынок недвижимости в общем и в строительство в частности, так как опыта в этой сфере у западных коллег больше. Так, некоторые иностранные фонды проявляют интерес и к российскому рынку недвижимости, не ограничиваясь низкорискованными вложениями в Европе или Америке. Российская же модель по-прежнему неповоротлива по сравнению с западной.

Как объяснил Антон Агабаев, юрисконсульт ЗАО «Северо-Западный юридический центр», в настоящее время с учетом всех ограничений, установленных законодателем, на строительный рынок инвестиции из пенсионных фондов попасть практически не могут. Единственная возможность – это инвестирование в ипотечные бумаги. Потенциал же инвестирования в строительство велик, но в настоящее время необходимы изменения в законодательстве. «Законодатель позволяет инвестировать средства пенсионных фондов в различные финансовые инструменты. Однако государственный пенсионный фонд и негосударственные пенсионные фонды обладают разными по объему возможностями для инвестирования. Так, государственный пенсионный фонд может включить в свой инвестиционный портфель такие активы, как государственные ценные бумаги, облигации российских эмитентов, гарантированные государством, денежные средства в рублях и иностранной валюте на счетах в кредитных организациях. Негосударственные фонды имеют больший набор активов, которые они могут включать в свой инвестиционный портфель. К ним относятся, например, государственные ценные



Фото: Владимир Русец

мнение



Антон Агабаев, юрисконсульт
ЗАО «Северо-Западный юридический центр»:

Для изменения ситуации и получения реальных инвестиций из пенсионных фондов в строительство нам необходимо помимо изменения законодательства улучшить и сам по себе инвестиционный климат. Строительный рынок в России настолько нестабилен и рискован, что рассчитывать на какие-либо гарантированные прибыли от вложений в него невозможно. Таким образом, необходим целый комплекс мер как со стороны законодателя, так и со стороны игроков строительного рынка. Однако, по моему мнению, дать полную свободу для вложений в строительство с точки зрения закона возможно лишь в случае стабилизации на рынке строительства и никак иначе. А пока имеющиеся ограничения спасают граждан от возможности потерять свои накопления, которые могли бы быть вложены в столь нестабильный сегмент рынка.

цифра

не более **15%**

составляет в развитых странах доля инвестиций средств пенсионных фондов в недвижимость

Механизм для решения социальных вопросов

Светлана Семенович / Инвестирование средств пенсионных фондов в строительные проекты может помочь решить проблему социального жилья.

Например, Вячеслав Семенович, председатель Комитета по строительству, за счет привлечения средств банков с государственным участием и пенсионных фондов предлагает строить доходные дома. «При возведении социального жилья для нужд бюджетников

я предлагаю использовать систему жилищно-строительных кооперативов. Пока этот механизм в основном применяют застройщики. Тем не менее его стоит активно использовать и при возведении жилья для социальных нужд», – считает глава Комитета по строительству. Между тем пенсионные фонды к строительству доходных домов неравнодушны уже давно. Правда, речь идет о западных инвесторах. Так, первопроходцем выступил финский инвестиционный пенсионный фонд

ICECAPITAL Housing Fund. Компания пришла в Россию еще в 2007 году, выкупив часть квартир в доме на Коломяжском проспекте, 15, тогда только возводимом «Строительным трестом». Поэтому до реальной сдачи квартир в аренду дело дошло лишь в конце 2009 года. В настоящий момент фонд является владельцем двух подъездов дома на Коломяжском пр., 15 (276 квартир). По мнению члена совета директоров ICECAPITAL Томми Вяйсана, которое он озвучи-

вал еще при запуске проекта, российские рынки недвижимости являются достаточно большими и до недавнего времени были достаточно динамичными.

Следующим по проторенной дорожке пошел финский пенсионный фонд SATO, который вышел на петербургский рынок в 2008 году, инвестировав 45 млн EUR в приобретение готового и строящегося жилья в Петербурге (72 квартиры в элитных домах на разных стадиях готовности, этим жильем после завершения строительства компания будет управлять). В марте позапрошлого года SATO вывела на рынок первую партию квартир повышенной комфортности для сдачи в аренду. Это 23 квартиры

в новостройке на ул. Графтио и 5 элитных квартир на Морском пр. (Каменный остров). Средства пенсионного фонда России также могут поддерживать и ипотеку. Эти деньги при посредничестве банковских структур уже использовались для стимулирования жилищных займов. В системе жилищного кредитования уже задействованы «длинные» средства

Пенсионного фонда РФ. Еще в 2009 году Правительство России распорядилось выделить 250 млрд рублей из Пенсионного фонда РФ на поддержание ипотечного кредитования. На эту сумму коммерческие банки могут рефинансировать выданные ипотечные кредиты через Внешэкономбанк, который управляет пенсионными деньгами.

справка

Крупные покупки недвижимости, осуществленные российскими пенсионными фондами в Москве: БЦ «Домников» стоимостью около 230 млн USD (НПФ «Благосостояние»), БЦ Marr Plaza стоимостью 130 млн USD (НПФ «Норильский никель»).

Ипотека

Ипотека под элитным соусом

Андрей Семериков / На фоне положительной динамики ипотечного рынка в целом начинают пользоваться спросом ипотечные продукты для приобретения жилья премиального класса, хотя еще пару лет назад интерес к таким программам был минимальным.

По оценкам экспертов, сегодня на первичном рынке с помощью ипотеки реализуется порядка 40% квартир премиального сегмента и бизнес-класса. В то время как в целом по рынку доля ипотечных сделок с недвижимостью высокого класса не превышает 10-20%.

Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает, что растущий спрос на элитные объекты повышает интерес развития специальных программ премиальной ипотеки как со стороны банков, так и со стороны девелоперов. «Ведущие компании-застройщики предлагают покупателям элитного жилья 3-4 ипотечные программы в различных банках по каждому из элитных объектов. Список банков для объектов бизнес-класса, как правило, в несколько раз больше», – говорит госпожа Брун.

Андрей Тетых, председатель совета директоров АРИН, полагает, что премиальная ипотека менее распространена, чем кредитные займы на покупку массового жилья. Однако сейчас, по его словам, этот рынок начал оживать, поскольку банки стали увеличивать максимальные суммы выдачи. «Тем не менее займы более 10 млн рублей все еще встречаются достаточно редко. Как правило, чаще согласование ипотеки в этом сегменте происходит за кадром сделки. Покупатели еще в рамках собственного бизнеса налаживают контакты с банками на эксклюзивном уровне», – поясняет господин Тетых.

С коллегой согласна Юлия Мошкова, руководитель отдела ипотечного кредитования ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость». «Для элитных покупателей у застройщиков чаще всего действуют индивидуальные условия покупки. Это могут быть и особые рассрочки, и другие варианты оплаты. Тем не менее у нас все-таки совершаются ипотечные сделки на такие квартиры

с периодичностью примерно раз в полтора месяца», – добавляет госпожа Мошкова.

Андрей Останин, директор управления привлечения инвестиций холдинга RBI, говорит, что интерес к ипотеке на рынке элитного жилья вернулся. «В кризисный и послекризисный период таких сделок практически

было совершено с привлечением ипотечного кредита. Эти данные можно распространить и на рынок в целом, поскольку по объему реализованного в 2011 году жилья корпорация занимает на нем существенную долю в 36%», – рассказывает Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-

Несмотря на то что сегодня премиальная ипотека набирает обороты, на поток она, скорее всего, не выйдет, полагают эксперты

не было. В прошлом году в III квартале в нашей компании мы отметили интерес к ипотеке, который выразился в 10% от общего объема продаж. На мой взгляд, это существенный показатель, имеющий перспективу роста», – сказал господин Останин. Доля элитной недвижимости, реализуемой по ипотеке, в среднем по рынку составляет 3-5%, оценивает эксперт.

«По итогам 2011 года в строительной компании «Возрождение Санкт-Петербурга» (входит в Группу ЛСР) 6% сделок

единицы Группы ЛСР «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад».

«Как показывает практика, объем ипотечного кредитования в премиальном сегменте существенно ниже, чем в комфортном или эконом-классе. Более дорогие объекты чаще покупают на условиях единовременной оплаты или в рассрочку», – рассуждает Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест».

Наталья Григорьева, начальник



Фото: Владимир Тихов

Проблемные заемщики

Андрей Семериков / Одними из главных отличий премиальной ипотеки от обычной является категория заемщика и сумма кредита. Эксперты отмечают, что требования к структуре сделки со стороны таких клиентов существенно отличаются от требований покупателей жилья более низкого класса.

Как правило, премиальной ипотекой пользуются клиенты со стабильно высоким доходом, топ-менеджеры

и собственники компаний. «Получение кредита по ставке, не превышающей 10% в год, экономически выгоднее выведения денег из бизнеса, приносящего значительно больший доход. Покупатели премиального жилья, как правило, хорошо понимают механизмы работы с крупными суммами и умеют распорядиться ими с наибольшей выгодой. Исходя из этого премиальная ипотека зачастую привлекается на начальном этапе строительства, когда цены наиболее низкие.

После окончания строительства стоимость объекта серьезно увеличивается, что в результате оформление кредита на 10-15 лет позволит заработать без ущерба бизнесу, капитализировав вложенные средства», – поясняет Анна Брун. Чаще всего такие клиенты берут кредит на 1-1,5 года. «Как правило, клиенты, приобретающие жилье бизнес-класса, могут предоставить достаточно крупный первый взнос – 30-50%. Поэтому ипотечные условия для них достаточно выгодные – 10-12% годовых на этапе строительства, а затем – минус 2% после получения собственности на жилье», – говорит Юлия Мошкова. Основное отличие ее от обычной ипотеки для банков – в анализе заемщика и объекта залога. «Учитывая то, что речь идет о крупных суммах, банки должны более требовательно

оценивать кредитоспособность заемщика. У высокооплачиваемых менеджеров и собственников бизнеса более высокие риски потери дохода, чем у рядовых специалистов с востребованными на рынке профессиями. Поэтому условия кредитования должны учитывать эти риски», – считает Наталья Григорьева. Возникают сложности и с оценкой такого жилья. «Кризис 2008 года показал, что объекты данного класса больше других теряли в рыночной стоимости и дольше были неликвидны. Элитные жилые объекты – вообще штучный товар, заточенный под конкретного покупателя, что осложняет их вторичные продажи», – добавляет госпожа Григорьева.

«До недавнего времени лишь небольшое число банков предлагало программы, позволяющие получить достаточный для покупки элитной недвижимости кредит. «Нелимитированный размер кредита предлагал Сбербанк, не имеет ограничений на размер кредита банка «Советэ Женераль Восток». Кредит размером до 1 млн USD выдает ВТБ24», – рассказывает Анна Брун. Одной из проблем при выдаче кредита, размер которого определяется на основе платежеспособности клиента, становится вопрос официально подтвержденного уровня дохода. «Далеко не все клиенты готовы его афишировать, сегодня ряд банков предлагает

для таких заемщиков специальные программы, позволяющие учитывать и неофициальный доход», – поясняет госпожа Брун. Застройщики придерживаются другого мнения. «Никаких специальных условий по ипотеке на наши жилые комплексы бизнес-класса аккредитовавшие их банки не выдвигали: размер первого взноса, процентная ставка и другие показатели сохраняются на том же уровне, что и на объектах класса комфорт», – поясняет Елена Зунделевич, старший менеджер группы ипотеки департамента инвестиций ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ».

цифра

500 тыс.

USD составляет максимальная сумма кредита в большинстве банков

Схемы продаж квартир на первичном рынке

Схема оплаты	Эконом	Комфорт	Комфорт+	Бизнес	Элита
Единовременная оплата	30%	30%	40%	40%	40%
Ипотека	35%	35%	40%	40%	50%
Рассрочка от застройщика	35%	35%	20%	20%	10%

Источник: АРИН

Элитное жильё на пустом месте

Мария Яцко / Спрос на элитное жильё снова растёт, а вот участков для его строительства с каждым годом все меньше. Однако девелоперы уверены: при желании и деньгах любое место можно сделать элитным. ➔

В Санкт-Петербурге девелоперы все чаще предпочитают вкладывать деньги не в дорогие участки в центре города, а в развитие перспективных территорий. Ярким примером такого преобразования является элитный жилой комплекс «Новая звезда» на Песочной набережной, 14. Холдинг RBI – одна из первых компаний, которые начали осваивать бывшие производственные территории в районе Песочной набережной и Аптекарского острова. Комплекс, появившийся на берегу Малой Невки, стал первым элитным домом в этом районе и сыграл роль драйвера для его развития. Элитный комплекс на 78 квартир, 5 из которых – пентхаусы, с 25-метровым бассейном, спа-центром и зимним садом был построен в 2005 году. По оценкам экспертов, RBI вложил в него 30 млн USD.

Фото: Владимир Тилес



Чудеса девелопмента

По словам Андрея Вересова, генерального директора компании «Новый Петербург», формирование элитной зоны – крайне тяжелый процесс. «В первую очередь роль играют местоположение и видовые характеристики участка. На Песочной набережной это все было изначально, оставалось только «почистить» место от промышленных предприятий. К тому же за счет того, что земля принадлежала заводам, ее удалось достаточно недорого купить, а потом не очень серьезно поднять в классе», – заявил он. По мнению специалиста, в ближайшее время в этом направлении будут развиваться Петровский и Адмиралтейский острова и зона вокруг торгово-выставочного комплекса «Ленэкспо».

Перспективным проектом в этом сегменте рынка считается жилой комплекс «Леонтьевский мыс» на Петроградской стороне, строительство которого было заморожено

в прошлом году. При достаточном финансировании уже к концу 2013 года там может появиться новый жилой квартал.

Особенно хорошо возможности продвижения «нераскрученных» территорий пролеживаются при создании элитных коттеджных поселков. По мнению Елены Шишулиной, начальника отдела маркетинга ООО «УК «СТАРТ Девелопмент», практически любое место можно сделать элитным, если девелопер готов приложить к этому необходимые усилия. Яркий пример такой «раскрутки» – проект «Северный Версаль», который был реализован

компанией ООО «Конкорд менеджмент и консалтинг». Объем инвестиций в проект составил около 150 млн USD. Дворцово-парковый ансамбль находится на берегу Лахтинского разлива на границе с Юнтоловским заказником и включает в себя 50 дворцов и особняков. Стоимость особняков варьируется от 1,1 до 5,5 млн USD.

Подключаем фантазию

Для реализации подобного проекта у выбранной инвестором территории не должно быть явных недостатков (к примеру,

мусорной свалки или промышленного производства в непосредственной близости). Большое значение имеет и качество строительства, поскольку в продвижении немаловажную роль играют отзывы первых клиентов.

По оценкам Льва Гниденко, генерального директора ЗАО «Ойкумена», на рекламу и продвижение элитного жилья обычно тратится 3-6% от стоимости проекта. Как правило, начало рекламной кампании совпадает с началом строительства дома и продолжается на период всего строительства, а на завершающем этапе строительства проект уже должен быть на слуху.

Лев Гниденко назвал целый ряд характеристик, которые обязательно должны быть у района, который рассматривается для элитной застройки. Участок либо сразу должен иметь хорошую транспортную доступность, видовые характеристики, экологическую ситуацию, безопасность, развитую инфраструктуру, либо иметь потенциал для создания данных условий за небольшое время. По мнению господина Гниденко, чтобы территория стала приобретать статус элитной и в будущем начала обрабатываться похожими проектами, в первую очередь необходимо создать якорный проект. Единая социальная среда и единая архитектурная концепция застройки территории района могут привлечь внимание потенциальных инвесторов.

МНЕНИЕ



Лев Гниденко,
генеральный директор
ЗАО «Ойкумена»:

➔ Большое значение для элитных проектов имеет благоустройство прилегающих территорий и создание инфраструктуры, соответствующей классу жилья. Для этого необходимо иметь договоренности с властями города, чтобы на землях, находящихся в муниципальной собственности, могли проводиться необходимые работы.

цифра

3-6%

от стоимости проекта составляют затраты на рекламу и продвижение элитного жилья

Перспективные территории

Мария Яцко / Элитные объекты в большинстве своем находятся в границах «золотого треугольника». Но эксперты отмечают, что потенциал для развития элитных проектов есть и в других районах.

Как рассказала заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева, в Санкт-Петербурге сейчас единицы элитных объектов, которые находятся за пределами исторического центра, к которому относится Центральный, Петроградский и Василеостровский район. «Потенциал исторической части в городе с точки

зрения возведения новых элитных объектов еще не исчерпан. Большим потенциалом, на мой взгляд, обладает Петровский остров. Не будем забывать и о территориях, отведенных под редевелопмент. Я думаю, в ближайшие годы центр города продолжит свое развитие», – считает госпожа Трошева. Большое число элитных объектов сконцентрировано в Курортном районе. Также на статус престижного места с хорошими ресурсами для появления жилых комплексов премиум-класса претендует Московский район. Уже существуют единичные примеры таких объектов – «Столица Residence» на ул. Варшавской

и «Космос» у «Парка Победы» (застройщик – Setl City). В перспективе в этом районе, возможно, появятся и другие элитные проекты. По мнению эксперта, крупные комплексы вряд ли смогут дотянуть до уровня действительно премиальных объектов, а вот небольшие проекты вполне смогут поддерживать такой статус. Перспективными, по мнению аналитика, можно назвать участки набережных вдоль Невы: Свердловская, Арсенальная, Пироговская, Ушаковская набережные, Приморский проспект. Видовые характеристики и развитость окружающей инфраструктуры позволяют девелоперам продавать элит-

ное жильё в рамках смешанных проектов на этих участках. По данным АРИН, в 2011 году в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 640 домов. В конце прошлого года объем предложения на первичном рынке жилья составил 2 млн кв. м (32,2 тыс. квартир). При этом большая часть этих квартир относится к жилью эконом-класса, а элитные дома и жильё комфорт-класса составляет лишь 20%. По словам Владимира Спарак, заместителя генерального директора АН «АРИН», именно местоположение – самая важная характеристика элитного жилья. «Ареал тех мест, которые относятся к элитным,

постепенно расширяется. Вполне возможно, скоро к ним будет относиться и территория Петровского острова, если ее освободят от промышленных предприятий», – предполагает он. Однако Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро RUMPU, уверен, что при создании элитного жилого комплекса очень важно найти баланс между необходимой инфраструктурой и уединением. Для покупателя элитного жилья важно иметь не только краси-


вый парк, сквер и водоем рядом с домом, но и магазины, фитнес-центр, рестораны в шаговой доступности от дома. Однако высокая плотность разного рода объектов делает район перегруженным, привлекает туда большой поток людей и автотранспорта, из-за чего место перестает быть уединенным. «К примеру, Крестовский остров сейчас уже теряет свою камерность и, как следствие, перестает быть элитным районом в полной мере», – считает эксперт.

цифра

20%

составляет доля домов элит-класса и комфорт-класса в общем объеме введенного в 2011 году жилья

Антикризисный инструмент

Андрей Семериков / В период экономической нестабильности рассрочки пользовались большим спросом, и срок их доходил до 10 лет. Насколько активно сегодня используется этот инструмент и каковы перспективы рассрочек, обсудили участники заседания круглого стола «Жилье в рассрочку. Схемы приобретения квартир в строящихся домах». 



Алена Шереметьева,
заместитель
главного
редактора газеты
«Строительный
Еженедельник»,
модератор



Алена Шереметьева:
– Рассрочку многие застройщики рассматривают как антикризисную меру. Какова сегодня типовая рассрочка, ее параметры?

Эльдар Султанов:
– Рассрочку, наверное, неправильно рассматривать с точки зрения антикризисной меры, так как она является востребованной среди клиентов услугой в случае, когда у них нет всей суммы, чтобы приобрести квартиру сразу, а ипотека им не подходит. Для застройщика рассрочка – это дополнительная возможность привлечь средства, к тому же, как правило, рассрочка является процентной и удорожает итоговую стоимость квартиры. Сегодня рассрочки представлены в диапазоне от 1-2 месяцев до 10 лет и зачастую являются достойной альтернативой ипотеке. Сегодня на рынке до 30% сделок приходится на ипотеку, 100%-я оплата составляет 30%, оставшиеся 40% приходится на рассрочку.



Андрей Вересов,
генеральный
директор
АН «Новый
Петербург»



Алена Шереметьева:
– Компания «ЛенСпецСМУ» предлагала рассрочку на 10 лет. Действует ли сегодня такая программа, и какие еще схемы рассрочек вы предлагаете?

Василий Ильин:
– У нас всегда были беспроцентные рассрочки на стадии строительства дома. Первый взнос по нашим рассрочкам сегодня составляет от 5%. Есть рассрочки с равными сроками, которые помогают людям улучшить свои жилищные условия. Клиент может в течение строительства дома выплачивать небольшие суммы (порядка 25-30 тыс. рублей в месяц), а после окончания строительства в течение полугодия выплатить оставшуюся сумму. Максимальный срок рассрочки – 6 лет – сегодня есть в проекте «Ласточкино гнездо». Есть рассрочки, при которых возможно погашение неравными платежами, к примеру двумя платежами в течение полугодия. Это удобно людям, которые улучшают свои жилищные условия за счет продажи имеющейся недвижимости.

Десятилетняя рассрочка у нас закончилась, так как мы выяснили, что эта схема не совсем востребована. Мы провели аудит, мониторинг и выяснили, что люди, которые брали эту рассрочку, закрывали ее в течение 3-4 лет.

Мы считаем, что рассрочки – это не антикризисная мера. Рынок недвижимости и строительства несет и социальную функцию. Не все желающие могут купить квартиру сразу, поэтому мы и предлагаем различные программы для того, чтобы люди смогли решить свой квартирный вопрос. В нашей компании для клиентов также существует возможность перехода с рассрочки на ипотеку.

Алена Шереметьева:
– Как к рассрочкам относится компания «Балтрос»?

Анна Корсакова:
– После финансового кризиса застройщики были вынуждены сформировать альтернативные ипотечным банковским программам предложения. Тенденцией последних 3-4 лет является то, что застройщик взял на себя создание в том числе и финансовых инструментов. Рассрочка

все-таки несет в себе некоторые ограничения, так как может применяться только для людей с достатком выше среднего. При классической рассрочке в течение краткосрочного периода (не более 5 лет) приобретается квартира, и сумма ежемесячных платежей чаще всего превышает 30, 40 и 50 тыс. рублей по квартирам минимального метража. Большинство наших клиентов не обладают такими доходами, чтобы выплачивать рассрочки, и обращаются в банк для оформления ипотеки. Еще одной особенностью рассрочки является отсутствие в большинстве случаев права собственности до момента 100% выплаты, что налагает на покупателя дополнительную ответственность по выбору максимально надежного застройщика. Мы, выходя с проектом «Славянка», конечно, смотрели на наших коллег по рынку и понимали, что мы тоже должны предложить удобный инструмент финансирования покупки квартиры. Мы выбрали нестандартную схему работы: «Балтрос» ведет финансирование строительства за счет собственных средств, не привлекая деньги дольщиков, и продаем мы квартиры по прямому договору купли-продажи. Наша услуга «отложенный платеж» предполагает отсутствие платежей по квартире на всем этапе строительства. При этом покупатели имеют возможность, приходя на разных этапах строительства, получать деньги именно того этапа, который есть. Мы полтора года работаем по этой программе, и покупатели, которые поверили в «Славянку», сейчас имеют больше года отсрочки платежа. За это время можно устроиться на работу с хорошей «белой» зарплатой, родить ребенка и применить материнский капитал, оформить субсидии и, конечно, накопить необходимую сумму.

Алена Шереметьева:
– Прозвучало мнение, что рассрочка является альтернативой ипотеке. Справедливо ли это суждение, и сможет ли рассрочка вытеснить ипотеку?

Андрей Вересов:
– Схожи эти инструменты только по тому, что выплаты осуществляются в течение длительного периода. Рассрочка не вытеснит ипотеку, так как возможности банков и застройщиков существенно отличаются. Банки и застройщики в некотором смысле конкурируют за клиентов: банки предоставляют привлекательные условия ипотеки, а застройщики разрабатывают длительные рассрочки. Застройщики выделяют несколько моделей рассрочек. Первая – при которой у покупателя есть сумма от 500 тыс. до 1 млн рублей и он вступает в договор долевого участия. Срок рассрочки в таком случае может составлять от 4 до 5 лет, ежемесячные платежи – примерно 15-30 тыс. рублей в зависимости от количества комнат. Есть еще одна схема – когда у людей есть недвижимость и они имеют возможность ее продать и вложить в улучшение жилищных условий.

Рассрочки берут оптимисты, которые считают, что их материальная ситуация будет улучшаться.

Василий Гражданкин:
– Рассрочка является золотой серединой между единовременным платежом и ипотекой. До тех пор, пока ипотека не будет конкурента рассрочке, рассрочка будет существовать.

Алена Шереметьева:
– Использует ли рассрочки компания «Строительный трест»?

Сергей Степанов:

– Рассрочка – действенный инструмент продаж во все времена. Будем объективны: не так много людей готовы единовременно внести крупную денежную сумму – гораздо удобнее оплачивать покупку квартиры по частям или воспользоваться ипотечным кредитом. Однако в период кризиса банковские программы кредитования на рынке недвижимости практически не работали. Поэтому рассрочки от застройщиков тогда были, действительно, очень востребованы и фактически заменили собой ипотеку. Существовали даже разнообразные схемы приобретения квартир в частных домах, в том числе и у нашей компании. На сегодняшний день такие предложения в основном ушли в прошлое. Сейчас в «Строительном тресте» около 75% сделок совершается на условиях 100%-й оплаты или при помощи ипотеки. Оставшиеся 25% пользуются рассрочкой до окончания строительства.

В компании с каждым клиентом разрабатывается индивидуальный график, с оптимальными для конкретного человека ежемесячными или ежеквартальными платежами. Итоговая стоимость квартиры в каждом случае также определяется индивидуально, исходя из величины первоначального взноса, продолжительности рассрочки, размера платежей и многих других факторов. Рассрочка предоставляется на покупку квартир во всех строящихся объектах компании. Особые условия мы предлагаем для покупателей квартир в жилом комплексе «Золотая середина» возле Светлановской площади, в Железнодорожном переулке, 12. Завершение строительства этого объекта намечено на конец лета – начало осени, и продажи квартир мы начнем уже после ввода дома в эксплуатацию. Безусловно, рассрочка на время строительства делает приобретение квартиры гораздо доступнее для большинства покупателей. Но готовое жилье от застройщика также является очень востребованным продуктом – мы видим это на примере объекта «Золотая середина», которые уже вызвал активный интерес со стороны потенциальных покупателей. Полагаю, что оба варианта – и рассрочки на время строительства, и реализация готовых объектов – в ближайшее время будут существовать параллельно.

Алена Шереметьева:
– Какой процент квартир Компания Л1 реализовала с помощью рассрочек?

Надежда Калашникова:

– Процент таких сделок невелик. Но мы считаем рассрочку вынужденной мерой, которая появилась в кризис. Максимальный срок рассрочки у нас составляет 20 месяцев, первый взнос – не ниже 20%. В нашей компании процент купленных



Николай Гражданкин,
начальник отдела
продаж ИСК
«Отделстрой»



Сергей Степанов,
директор
по продажам
компании
«Строительный
трест»



Ольга Семенова-Тян-Шанская,
директор
по продажам
и маркетингу
ЗАО «Лемминкяй-
нен Рус»



Павел Никифоров,
директор
по развитию
АРИН



цифра

40%

квартир сегодня реализуется с помощью рассрочки

в рассрочку квартир минимален, так как люди понимают, что, вкладывая средства в недвижимость, они сохраняют деньги, и поэтому предпочитают вносить полную стоимость квартиры.

Алена Шереметьева

– Как в рассрочках относится компания «Отделстрой»? Какие программы предлагаете?

Николай Гражданкин:

– Я не разделяю мнение, что долевое участие и рассрочка исчезнут как таковые. Долевое участие начало формироваться в 1990-х годах, когда не было ипотечных программ и финансирования застройщиков. Квартиры в основном приобретались именно по этой схеме. Мы, работая 15 лет на рынке недвижимости, наблюдаем увеличение с каждым годом интереса к рассрочке со стороны клиентов. В период кризиса застройщики просто увеличивали сроки рассрочки, а сейчас пришли к оптимальному варианту. Мы предлагаем рассрочку только до ввода дома в эксплуатацию. Период рассрочки доходит у нас до 3 лет. Мы провели опрос, и около 50% клиентов сказали, что собираются воспользоваться рассрочкой, порядка 25% планируют приобретение жилья с помощью ипотеки, 17% – при одновременной оплате и 6% – с помощью субсидий. Однако согласно статистике продаж данные другие: 70-80% клиентов приобретают у нас квартиры в рассрочку. Это выгодно и клиенту, и застройщику. Клиент на начальном этапе строительства

Василий Ильин:

– В нашей компании дефолтных расрочек практически нет. Мы гибко подходим к клиентам. К примеру, если человек купил 3-комнатную квартиру на пике цен в 2008 году и не справляется с платежами, то мы рассматриваем вопрос переезда и уменьшения площади квартиры, чтобы и клиент остался с жильем, и мы закрыли такую сделку. Хотел добавить, что наша компания предоставляет беспроцентную рассрочку на период строительства. И к тому же для покупателей квартир в ЖК «Ласточкино гнездо», которые вносят большой первоначальный взнос (от 30%), мы предоставляем скидку порядка 12% от первого взноса. Минимальный взнос составляет порядка 5% от стоимости квартиры.

Алена Шереметьева:

– Хотелось бы обратиться с вопросом к нашим скандинавским коллегам. Как в ваших компаниях относятся к такому инструменту, как рассрочки?

Ольга Семенова-Тян-Шанская:

– В скандинавских компаниях, работающих в России, очень сложное отношение к рассрочкам, выходящим за сроки строительства. Основная причина осторожного отношения к рассрочкам в целом в том, что это рискованный инструмент. Компании не проверяют доходы клиентов, и график платежей формируется на основании того, как сам человек оценивает свои финансовые возможности. Я считаю, что рассрочка

стоимости жилья. Срок займа – 22 года. При этом процентная ставка для российских граждан, по данным на март 2012 года, составляет 2,4% годовых. Для сравнения: если российский гражданин самостоятельно возьмет ипотечный кредит в банке в Финляндии, то процентная ставка будет составлять 3-5% годовых, а срок кредита – в среднем 10 лет.

Алена Шереметьева:

– Как в «ЮИТ» работают программы рассрочек? Расскажите об их условиях.

Екатерина Васильева:

– Мы постоянно анализируем потребности наших покупателей и формируем наиболее интересные программы рассрочек. В 2011 году доля покупателей, производящих оплату в рассрочку, составила у нас 26%.

В целом у клиентов компании самыми популярными являются беспроцентные рассрочки длительностью до 3 лет. На готовые объекты предоставляются рассрочки на 18 месяцев (до декабря 2014 года). Длительность рассрочки на строящиеся объекты зависит от объекта. В настоящее время самая длительная рассрочка (до 28 февраля 2015 года) – при покупке квартиры в новом ЖК «Suomi» на Васильевском острове. В нашей компании имеются схемы рассрочек при приобретении квартир в различных объектах, предусматривающие внесение первого взноса в размере 3 и 10% стоимости квартиры.

Алена Шереметьева:

– Коллеги, предлагают дать прогноз: что же будет в обозримой перспективе с таким инструментом, как рассрочка?

Екатерина Васильева:

– Я считаю, что приобретение жилья в рассрочку будет актуально всегда. В некоторых случаях рассрочка может быть альтернативой ипотеке, оказываясь для клиента в конкретной ситуации более оптимальным инструментом.

Василий Ильин:

– Мы работаем на живом рынке, который меняется от внешних условий и пока рынок такой, какой он есть, рассрочки будут существовать.

Ольга Семенова-Тян-Шанская:

– Рассрочка на данном этапе пока будет существовать как минимум 3-5 лет, а в массовом сегменте может просуществовать и дольше. Рассрочка сегодня востребована клиентами, и застройщики не готовы отказаться от тех покупателей, которые желают приобрести жилье по этой схеме.

Надежда Калашникова:

– Я думаю, что рассрочка, безусловно, отомрет через несколько лет. По крайней мере застройщики ими заниматься не будут, возможно, полномочия по разработке таких программ будут делегированы агентствам недвижимости.

Эльдар Султанов:

– Если будет дефицит жилья, то рассрочки уйдут с рынка.

Павел Никифоров:

– Рассрочки – конечно, вещь хорошая, но проживут они еще 3-5 лет. Строительные компании подменяют собой банки, так как сами финансируют строительство, привлекают деньги дольщиков, дают рассрочки. Далее либо банки будут лояльнее подходить к застройщикам и клиентам, либо застройщиками займется Центробанк. Или появится свой строительный Центробанк, который будет жестко контролировать всех застройщиков. Рассрочки при всей своей удобности не являются профильным бизнесом девелопера, поэтому если банки снизят ставки по ипотеке, то застройщики перестанут эксплуатировать рассрочки.

Рассрочка сегодня востребована клиентами, и застройщики не готовы отказаться от тех покупателей, которые желают приобрести жилье по этой схеме

может выбрать квартиру с теми параметрами, которые его устраивают, что сложно сделать в уже готовом доме, где остается мало нереализованных квартир. К тому же покупатель может спрогнозировать на период строительства свои финансовые расходы и зафиксировать платежи.

Павел Никифоров:

– А рассрочка у вас платная?

Николай Гражданкин:

– Да, она платная, так как необходимо учитывать уровень инфляции. К примеру, человек сегодня заплатил 2 млн рублей, и на них мы можем купить 1 тыс. условных кирпичей, а в следующем году они будут стоить уже дороже. К тому же деньги стоят денег. Сегодня вы покупаете 1 кв. м жилья за 55 тыс. рублей, а в конце строительства компания может продать это жилье за 80 тыс. рублей за 1 кв. м. Проценты по нашим рассрочкам зависят от величины первоначального взноса: если клиент оплачивает 20% стоимости квартиры, то начисляется 1,25% в месяц, если первоначальный взнос составляет 30%, то начисляется 1% в месяц, а при взносе от 50% мы предоставляем беспроцентную рассрочку на 1 год. Для застройщика рассрочка выгодна тем, что он может спрогнозировать финансовые поступления в организацию и более плавно распланировать их в течение года за счет составления оптимального графика платежей. Длительные рассрочки должны настораживать клиентов, так как если их предлагает небольшая компания, которая строит только один дом, есть опасность того, что его сдача затянется как раз на срок этой рассрочки.

Алена Шереметьева:

– Какие риски, связанные с рассрочками, есть у строительных компаний, и как их нивелировать? Какова сегодня доля дефолтных рассрочек?

была антикризисной мерой, в ответ на то, что многие банки закрыли ипотечные программы. Структуры оплат в наших двух проектах отличаются друг от друга. В более дорогом объекте с помощью короткой рассрочки реализована только одна квартира. На объекте классом ниже на Пролетарской около 50% реализованных квартир были приобретены в рассрочку, а остальные 50% – при 100%-й оплате. Застройщик, предоставляя рассрочку, понимает, что ему придется выжить в жизненные обстоятельства людей. Ему приходится пересматривать графики платежей, прощать пени. Всего этого никогда не будет в банке. Поэтому чем ниже класс жилья, тем больше покупателей боятся ипотеки и предпочитают рассрочки.

Екатерина Васильева:

– В Финляндии рассрочка – это стандартный инструмент. Более того, по действующим там правилам, которые, конечно, могут показаться весьма удивительными для российского рынка недвижимости, покупатель не может внести 100% стоимости жилья до полной готовности дома и его ввода в эксплуатацию. Схемы рассрочки в Финляндии выглядят следующим образом. При заключении договора купли-продажи покупатель оплачивает 15% от стоимости жилья, 15% – при сдаче объекта в эксплуатацию, но, что особенно важно, оставшиеся 70% вносятся после сдачи объекта, то есть когда дом полностью построен. Следует отметить, что для оплаты последнего взноса (70%) можно воспользоваться так называемым ALFA-кредитованием – эту услугу «ЮИТ» предоставляет своим покупателям недвижимости в Финляндии. Согласно условиям ALFA-кредитования застройщик, то есть «ЮИТ», берет кредит на все квартиры и распределяет между их владельцами в зависимости от их потребностей. Размер займа не может быть более 70% от



Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар»



Василий Ильин, замдиректора департамента инвестиций по продажам ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ»



Василий Гражданкин, генеральный директор ООО «Новая недвижимость»



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1



Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос»



Екатерина Васильева, начальник отдела продаж компании «ЮИТ Санкт-Петербург»



Ярмарка недвижимости: итоги весенней выставки

С 30 марта по 1 апреля в Ленэкспо проходила XXIV Ярмарка недвижимости. Выставка собрала свыше 400 компаний, стенды которых посетили порядка 32 тыс. человек.

Мероприятие было организовано при поддержке правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Приветствия гостям и участникам выставки направили председатель Комитета по строительству Петербурга Вячеслав Семенов и председатель Комитета по строительству Ленинградской области Анатолий Катаевич.

На торжественном открытии Ярмарки недвижимости выступили представители власти: первый заместитель председателя Комитета по строительству Ленинградской области Д.А. Микалаускас, директор СРО НП «Строители Ленинградской области» В.Б. Кобзаренко, региональный директор фонда развития строительства и ЖКХ Финляндии FINEDU FINLAND Г.П. Дементьев.

В рамках выставки прошла презентация общественной организации «Коллегия профессиональных девелоперов», в которой состоят профессионалы рынка малоэтажной загородной недвижимости. Представлял коллегия Сергей Шерба, директор департамента управления проектами ГК «Олимп 2000».

На Ярмарке недвижимости свой 25-летний юбилей отметила компания «Лен-СпецСМУ».

Ярмарка городской недвижимости встретила посетителей разнообразными предложениями во всех районах города: 201 компания предлагала свои услуги по приобре-



тению жилья на первичном и вторичном рынках, юридическому сопровождению сделок, оформлению ипотеки.

«Альтернатива городу» собрала 212 компаний, предлагающих широкую линейку коттеджных поселков, индивидуальных домов, услуг по строительству и инженерному обеспечению.

Салон зарубежной недвижимости в уютной обособленной обстановке помогал по-

сетителям комфортно обустроить жизнь за границей. 73 компании предлагали недвижимость в десятке стран. Посетителей ожидали как традиционно популярные районы, так и эксклюзивные предложения.

Участники выставки подготовили к весенней ярмарке новые предложения и специальные акции. В результате прямо на выставке подписывались договоры, совер-

шались сделки. Многие компании благодаря Ярмарке недвижимости нашли своих клиентов, а посетители решили жилищный вопрос.

Успешно прошла и деловая программа – более 60 мероприятий для посетителей и профессионалов состоялось в залах для семинаров. Обсуждались самые актуальные вопросы безопасности приобретения недвижимости, критерии грамотного выбора компании, варианты и способы покупки недвижимости и многое другое.

К XXIV выставке вышел очередной свежий номер «Путеводителя по рынку недвижимости». Официальное издание Ярмарки недвижимости содержит всю информацию об участниках выставки и их предложениях. «Путеводитель» бесплатно распространялся среди посетителей выставки; скоро издание отправится в регионы, где традиционно будет представлено на профильных выставках, в региональных ассоциациях риэлторов по всей России.

Юбилейная, XXV Ярмарка недвижимости пройдет 16-18 ноября 2012 года в павильоне № 7 ВЦ «Ленэкспо».

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости – группа компаний «ЦДС».

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости – группа компаний «Балтрос».

Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу» – LANDKEY.

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости – Издательский дом недвижимости.

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости» – Городская Домостроительная Компания.

Деловой партнер выставки «Альтернатива городу» – саммит «Пригород. Управление развитием».

www.y-expo.ru

НОВОСТИ

Три боксера команды СКА-ЦДС заняли первые места во Всероссийском турнире по боксу на призы Федерации бокса Санкт-Петербурга, который проходил с 27 по 31 марта в Петербурге. Ими стали Джамал Батрутдинов (весовая категория 56 кг), Камил Мусаев (весовая категория 81 кг), Андрей Волков (91 кг). В город приехали боксеры со всей страны. В числе участников были 117 спортсменов от различных команд Петербурга. Из них 13 боксеров стали победителями.

В конце марта в Петербурге прошел конкурс «Лучший штукатур». Организаторами выступили правительство Петербурга, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», НП «Балтийский строительный комплекс» и др. Из 16 городских штукатуров I место среди профессионалов занял Алексей Припоров, штукатур IV разряда РЭУ филиал ОАО «Метрострой», II место – Валентин Бобров, штукатур V разряда филиал «СУ № 313» ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России», III место – штукатур Ольга Ровишина. А среди учащихся лучшим стал Владимир Михайлов, студент II курса СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства», II место занял Владислав Коновалов из профессионального лицея Метростроя, III место – Алексей Иванов из колледжа строительной индустрии и городского хозяйства, студент II курса СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства».



XII Международный конгресс по строительству IBC 2012

В рамках XVIII Международного строительного форума «Интерстройэкспо» (проект от 26.04.2012) 18-19 апреля 2012 года, Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»



Стратегические направления развития строительной отрасли России: опыт и перспективы

При поддержке и участии:



18 апреля
Тема дня: «Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования и вступления нашей страны в ВТО. Как сохранить конкурентоспособность?»

Пленарное заседание будет посвящено анализу действенных механизмов модернизации строительного комплекса России. Темы:

- Градостроительная политика и развитие строительного комплекса России: законодательство и перспективы
- Перспективы и проблемы государственно-частного партнерства в жилищном строительстве
- Перспективы развития строительной отрасли регионов РФ на примере Санкт-Петербурга, Ленинградской, Самарской областей
- Устранение административных барьеров в сфере строительства
- Развитие строительного комплекса в условиях монополизации государственной экспертизы проектной документации

- Саморегулирование в строительной отрасли: принципы взаимодействия бизнеса и власти
- Конференция: «Техническое регулирование и стандартизация в строительстве – факторы модернизации отрасли»
- Реформа технического регулирования, обсуждение Закона «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ, а также дополнений к нему, касающихся строительной продукции, внесенных ФЗ от 01.05.2007 № 65-ФЗ и от 30.12.2009 № 385-ФЗ
- Решение вопросов о направлениях технического регулирования строительства: на основе прежней системы уникальных СНиПов и ГОСТов или путем внедрения еврокодов?
- Опыт применения международных стандартов в строительстве: проблемы и пути их решения
- Разработка новых национальных стандартов на строительные материалы и изделия
- О системе стандартизации как инструменте обеспечения безопасности и качества строительства

19 апреля

Тема дня: «Комплексное освоение городских территорий в современных условиях»

Вопросы:

- Что представляет собой комплексное освоение территорий? Российский и зарубежный опыт
- С какими трудностями сталкиваются инвестиционно-строительные компании? Варианты решения
- Какова роль государственных структур в этом процессе?
- Что влияет на повышение инвестиционной активности в строительной отрасли?
- Основные составляющие удачного проекта КОТ. Существуют ли универсальные решения?
- Государственно-частное партнерство при комплексном освоении территории: новые механизмы финансирования социального жилья и инженерной инфраструктуры
- Особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях
- Источники финансирования и государственная поддержка при реализации проектов транспортной инфраструктуры. Опыт частно-государственного партнерства, государственные закупки

Комплексные решения развития транспортной инфраструктуры в крупных мегаполисах: город для машин или город для человека?

Тема будет обсуждаться в рамках трех панельных дискуссий:

- Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий
- Малоэтажная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях
- Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада

19 апреля состоится экскурсия на объект комплексной застройки квартала 20 Юго-Западной Пригородной части Санкт-Петербурга (ЮЗПЧ).

Также пройдет расширенное заседание Комитета Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) по жилищному и гражданскому строительству. Завершит работу конгресса церемония награждения победителей конкурса «Лучший проект малоэтажного строительства Ленинградской области».

Участие в мероприятиях возможно при прохождении предварительной регистрации в организационном комитете:

ООО «Триэкспо Северо-Запад»



ООО «Центр деловых контактов и сотрудничества» (ЦДКС)
Тел./факс: (812) 635-70-15, 16,
e-mail: info@cdkcenter.ru,
www.interstroyexpo.com

Строители вытесняют заводы из города

Мария Яцко / Стремительно растущие цены на землю в черте города оставляют все меньше шансов заводам и фабрикам на сохранение своих площадок в Санкт-Петербурге. Проекты редевелопмента набирают все большую популярность у инвесторов. ➔

Заводы и фабрики занимают 37% площади Петербурга (в среднем европейском городе этот показатель составляет не более 10%). При этом большинство предприятий, сохранившихся в городе, уже утратили свою промышленную функцию. Только в центральных районах расположено более 200 промышленных предприятий. В целом в Санкт-Петербурге насчитывается 48 промзон общей площадью порядка 19 тыс. га, где сосредоточено более 700 заводов и фабрик. На фоне постоянно растущей стоимости энергоресурсов и колоссального роста цен на землю производителям становится все сложнее сохранять свое место в черте города.

Лакомые куски

По оценкам экспертов, наиболее перспективными для редевелопмента с точки зрения стоимости земли являются Петроградский, Василеостровский, Выборгский, Центральный и Адмиралтейский районы. Наиболее востребованы участки, располагающиеся рядом с центральными магистралями, станциями метрополитена и крупными массивами жилой застройки. По словам специалистов АРИН, практически в каждом районе есть предприятия, которые можно вывести за черту города. В Выборгском районе это заводы «Магнетон» и «Светлана», в Петроградском районе – судостроительная фирма «Алмаз» и пивной завод «Бавария», на Васильевском острове – завод им. М.И. Калинина и фабрика «Рот-Фронт», в Адмиралтейском районе – бумажная фабрика «Гознак» и мебельный комбинат «Интурист» и др.

Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах», считает, что петербургский рынок недвижимости сейчас дозревает до редевелопмента: многие проекты находятся на стадии выбора подрядчиков и экономических расчетов, инвесторы приглядываются



На территории завода «Петмол» на Московском проспекте появится жилой комплекс

к новым объектам. «Сейчас интерес к выводу «серых зон» нарастает – новые проекты следуют один за другим. Наиболее крупные из последних: анонсированная покупка гостиницы «Речная» «Мегалитом», освоении территории бывшей железнодорожной станции Московская-Товарная «Росрегионпроект», застройка территории завода «Баррикада» компаниями Setl City и ЛСР, перепрофилирование территории завода «Петмол» на Московском проспекте компанией Meridian Capital», – рассказал эксперт.

Оригинальные решения

Одним из самых громких проектов строительства бизнес-центра на промышлен-

ной территории был «Охта-центр». Однако он так и не был реализован. Встречаются и проекты торговых комплексов на заводских территориях. Один из самых удачных таких проектов, по словам Николая Казанского, – торгово-развлекательный комплекс «Гранд Каньон». В последнее время есть тенденция по созданию так называемых лофт-проектов – помещений, в которых за небольшие деньги размещаются различные развлекательные и выставочные центры и арт-бутики.

Существует целый ряд проектов по редевелопменту территорий Выборгского района: планы по выводу следственного изолятора «Кресты» в Колпино (проект обойдется в 13,5 млрд рублей), а также

перепрофилированию территорий заводов «Красный Выборжец», «Арсенал», «Силовые машины». Согласно проекту редевелопмента территории ОАО «Силовые машины», большая часть земли будет отдана под жилье, а оставшаяся часть – под деловые центры, паркинги, торговые комплексы и социальную инфраструктуру.

Завышенные ожидания

Эксперты отмечают, что в Петербурге немало удачно расположенных промышленных предприятий, однако с экономической точки зрения не все они подходят для редевелопмента. Ожидания инвесторов зачастую выше, чем выгода, которую они могут получить при реализации подобного проекта.

«Сегодня часть тех небольших участков, которые можно было бы использовать под редевелопмент, уже выкуплены и застроены. Другая часть имеет серьезные градостроительные ограничения или же собственник не готов расстаться со своим активом за разумные деньги», – считает Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН.

«Проблема редевелопмента промышленных территорий свинется с мертвой точки только в том случае, если это станет экономически выгодно», – убежден директор по маркетингу генподрядной компании СТЕР Дмитрий Карманов. Для этого, по его словам, стоимость необремененных участков под строительство должна стать выше, нежели затраты на освоение территорий в центре.

По мнению Андрея Вересова, генерального директора ООО «Новый Петербург», редевелопмент имеет экономический смысл, если нагрузка на будущий 1 кв. м недвижимости составляет от 350 до 450 USD. «Сейчас редевелопментом активно занимаются Группа ЛСР, группа «Эталон», то есть те компании, у которых есть «длинные» деньги. Реализовывать проекты на кредитные средства российских банков бессмысленно: из-за высоких процентов по кредитам недвижимость получается «золотой», – рассказывает специалист.



Проблемные масштабы

Мария Яцко / Несмотря на возросший интерес к редевелопменту, остается немало проблем, с которыми сталкиваются инвесторы. Для реализации подобных проектов необходима команда профессионалов в самых разных областях.

Необходимость рекультивации земли, наличие на территории предприятий объектов, находящихся под охраной КГИОП, юридические сложности с назначением земли – это только короткий список проблем, которые предстоит решить девелоперу, купившему промышленную площадку.

Болевые точки

Зачастую процесс вывода предприятия затягивается на

годы из-за большого числа собственников, с которыми очень сложно достичь договоренности. Примером такого объекта являются Бадаевские склады, у которых более 30 собственников. По мнению Сергея Ефремова, коммерческого директора ГК «Размах», только за счет привлечения профессиональных подрядчиков можно обеспечить хорошую экологию участка после рекультивации земель. По оценкам специалиста, стоимость рекультивации 1 га промышленной территории с учетом демонтажа конструкций обойдется около 690 тыс. USD. По его оценкам, на промышленных территориях с точки зрения окупаемости наиболее успешны проекты жилых комплексов и МФК.

Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вяккя рассказал, что наряду с очисткой и рекультивацией земель девелопер сталкивается с еще одной проблемой – это разработка концепции развития территории, которая устроит не только чиновников, но и будет отвечать требованиям будущих покупателей.

Финский опыт

«Лемминкяйнен Рус» сейчас занимается редевелопментом бывшей промышленной территории на Васильевском острове. На площади около 6 га планируется построить современный жилой квартал комфорт-класса «Илматар». Общий объем инвестиций в проект – более 500 млн

USD. Строительные работы начнутся в конце 2012 года, а завершатся в 2016 году. При реализации подобных проектов девелоперу приходится решать целый комплекс сложных и дорогостоящих задач. Юха Вяккя выделяет четыре основные проблемы, с которыми компания уже столкнулась при реализации «Илматара». На первом этапе – это оформление в собственность земельного участка и зданий бывшего сталепрокатного завода. Изначально земля представляла собой разрозненные участки с разными собственниками, у которых нужно было ее приобрести и юридически правильно оформить. Второй блок проблем был связан с выводом производства и закрытием завода.

Около года понадобилось на то, чтобы вывезти большое количество оборудования, располагавшегося на площадке в 90 тыс. кв. м. Третья проблема – сохранение инфраструктуры территории (заключение договоров с монополистами на поставку воды, электричества и обновленные сети). Последний, но немаловажный вопрос – это оформление градостроительной и разрешительной документации на проект жилищного строительства в бывшей промзоне. Из-за постоянно меняющегося регионального законодательства в сфере строительства с 2007 года компания уже дважды меняла концепцию застройки, и только в 2011 году получила одобрение городских властей. Еще одной сложностью стало сохранение исторического облика цеха завода «Красный гвоздильщик» с водонапорной башней архитектора

Я.Г. Черникова, которые являются объектом культурного наследия. По этому вопросу девелоперу пришлось сотрудничать с градозащитными организациями.

Стоимость расчистки 1 кв. м земли



14 апреля отмечает День рождения Лев Моисеевич Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», доктор экономических наук, заслуженный экономист РФ

Уважаемый Лев Моисеевич!

От имени НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» примите самые теплые и сердечные поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Позвольте выразить Вам глубокую признательность и благодарность за Вашу работу и за тот неоценимый вклад, который Вы внесли в развитие строительного комплекса города.

Ваш профессионализм, высочайшая компетенция, увлеченность своим делом в совокупности с порядочностью, надежностью, активностью и целеустремленностью создали Вам прекрасную деловую репутацию и авторитет в строительном сообществе Санкт-Петербурга.

Вы никогда не стояли на месте, находясь в постоянном движении и поиске, уделяя много внимания перспективам развития отрасли, вопросам ее функционирования и модернизации. Сегодня Вы передаете свой бесценный опыт молодым специалистам, для которых Ваша жизнь служит достойнейшим примером. Под Вашим руководством «Союзпетрострой» занимает активную позицию в деле создания правовых условий для эффективной работы строительной отрасли, разработки и внедрения новых технологий. Вы являетесь инициатором обсуждения острых вопросов рынка в кругах профессиональной общественности и ведущим экспертом, мнение которого авторитетно для коллег.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья на долгие годы, успехов, удачи и верных единомышленников. Пусть никогда не иссякнут присущие Вам энергия, решительность и упорство в достижении цели и каждый прожитый день будет значительным и успешным!

Счастья Вам и благополучия!

Вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
А.И. Белоусов

Уважаемый Лев Моисеевич!
Поздравляю Вас с Днем рождения!

Строительная отрасль является важным элементом инфраструктурного развития региона и создания комфортных условий для жизни, работы и отдыха. Ее развитие всегда было заслугой таких людей, как Вы, – профессионалов своего дела, понимающих всю важность своей работы для развития и совершенствования всей строительной системы.

Ваш вклад в отрасль и профессиональный подход к работе высоко оценены не только в Санкт-Петербурге, но и в России. Для работников строительной сферы Вы являетесь примером преданности и любви к своей профессии.

Желаю Вам крепкого здоровья и долгих лет жизни, талантливых учеников и верных последователей!

Председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам
А.Б. Чичканов

Уважаемый Лев Моисеевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

*От всей души желаем Вам доброго здоровья,
долгих лет жизни, исполнения всего
задуманного, неиссякаемой энергии,
счастья, мира и благополучия.*

Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»
в лице директора В.Н. Зенцова



РЕКЛАМА

**Уважаемый
Лев Моисеевич!**

**Коллектив «Центра качества
строительства» поздравляет Вас
с Днем рождения!**

Благодаря Вашему высочайшему профессионализму и огромному жизненному опыту, человеческой порядочности и отзывчивости Вы пользуетесь заслуженным авторитетом у общественных и саморегулируемых организаций, строительных компаний и граждан Санкт-Петербурга.

Ваша активная и принципиальная жизненная позиция, знание проблем строительного комплекса и путей их решения позволяют Вам эффективно и последовательно отстаивать интересы строительного сообщества в органах исполнительной власти.

Примите самые искренние пожелания крепкого здоровья, семейного благополучия, творческого долголетия и деловой активности!



Исполнительный директор
А.Н. Летчфорд

РЕКЛАМА

**Уважаемый Лев Моисеевич!
Позвольте от всей души
поздравить Вас с Днем рождения!**

Желаю Вам и Вашей семье весеннего настроения и здоровья! Пусть счастье и благополучие не покидают Ваш дом, а каждый новый день будет наполнен позитивными событиями и интересными делами!
Неиссякаемой энергии Вам,
приумножения оптимизма и бодрости духа,
успешной реализации всех задуманных планов!

Генеральный директор
группы компаний «РосСтройИнвест»
Ф.О. Туркин



РЕКЛАМА

Квартальный итог

Николай Волков / Участники рынка, подводя итоги I квартала, констатируют, что оживление рынка, начавшееся год назад, продолжается. На рынок выходят новые объекты, так что ожидать дефицита на фоне повышенного спроса не приходится. ➔

Как говорят эксперты, ситуация на рынке в Петербурге и в первые месяцы 2012 года остается достаточно оживленной, спрос хороший, и наблюдается положительная динамика. Очевидно, объем ввода жилья в 2012 году сохранится на уровне последних лет – около 2,6 млн кв. м. «Хотя запусков новых объектов в 2009-м – первой половине 2010 годов было мало, нет оснований ожидать некоего масштабного спада ввода жилья (будет сказываться, в числе прочего, выход на рынок крупных проектов в сегменте эконом-класса, в основном на окраинах города)», – говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая. С ней солидарен Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». «В I квартале 2012 объем реализации по всем объектам ГК «ЦДС», даже в январе, был на очень высоком уровне, а в феврале было зафиксировано рекордное количество продаж. Мы рассчитываем, что такая тенденция сохранится и в течение этого года», – говорит он.

По сравнению с I кварталом 2011 года количество сделок в этом году на первичном рынке увеличилось на 17%, подсчитали в аналитическом центре сети офисов недвижимости «Новый Петербург». По мнению экспертов, спрос стабилен во всех сегментах недвижимости. «Наиболее востребованными по-прежнему являются квартиры эконом-класса, но растет и доля



Фото: Владимир Тилес



Объем ввода жилья в 2012 году сохранится на уровне последних лет

комфорт-класса. Можно отметить более тщательную проработку новых проектов, которые застройщики сейчас представляют на рынок: много внимания уделяется архитектурному решению дома, удобству планировок, современным инженерным

системам, отделке мест общего пользования», – считает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест».

Рост покупательской активности подстегнул цены – большинство застройщи-

ков начиная с января начали повышать стоимость квартир примерно на 0,5-1% в месяц. «Если в декабре средняя цена реальной сделки на первичном рынке в классе масс-маркет составляла 75 тыс. рублей за 1 кв. м, то уже в первых числах марта текущего года этот показатель превысил 80 тыс. рублей. Таким образом, по окончании квартала в большинстве городских обжитых районов рост цен на строящееся жилье в сегменте масс-маркет составит 3,5-4%», – подсчитала Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость». Помимо фактора повышения цен отдельными застройщиками на средний показатель повлияло и то, что во многих проектах, которые выходили на рынок в I квартале, уже предлагались квартиры по цене выше, чем в среднем по сегменту.

Кстати, активность застройщиков не отставала от покупательской. «В январе традиционно на рынок строящегося жилья Петербурга вышло не так много проектов – 5 новых объектов в различных классах, считая новые очереди строительства. Однако уже в феврале рынок намерстал упущенное – в этом месяце началась реализация жилья в 17 объектах, считая новые очереди, что составило более 3,1 тыс. квартир. А в марте на рынок вышло еще больше новостроек – 19 новых объектов, считая новые очереди», – подсчитали в «Петербургской недвижимости». Благодаря этой активности, как говорят эксперты, ожидать дефицита на фоне повышенного спроса не приходится. А значит, не стоит ждать ни роста, ни падения цен. «Не прогнозируем мы и какого-либо существенного падения цен, продолжая ориентироваться на рост средних цен предложения на первичном рынке массового жилья в пределах порядка 2% в квартал», – считает Екатерина Гуртовая.

Уважаемый Лев Моисеевич!

Сложно переоценить работу, которую Вы ведете для развития строительного рынка нашего города, делая его все более дивизиональным, технологичным, профессиональным. От чистого сердца желаем Вам так же активно, решительно идти к цели и всегда достигать блестящих результатов. Пусть Вас окружают любящие, верные и талантливые люди. Крепкого здоровья и долгих лет жизни.

ИПТС IPSTROI.RU
ИНЖПЕТРОСТРОЙ

Коллектив ЗАО «Инжпестрой»
в лице генерального директора Р.В. Бирюкова

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

Генеральный оператор конкурса
СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Подведение итогов конкурса состоится 24 апреля 2012 года
в зале «Крыша» Гранд Отеля «Европа»

Генеральный спонсор НОНКА	Генеральный информационный партнер КтоСтрой!	Генеральный Интернет-партнер САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
Официальный спонсор ПЕТРОТРЕСТ	Официальный партнер СТРОИТЕЛЬНЫЙ	Официальный Интернет-партнер @СН
	Генеральный радиопартнер 107.4 BUSINESS FM	WEB-партнер ENERO
	Официальный Интернет-канал Delovoe.TV	PITER.TV
	Титульный партнер СН ВОЛЛЕНД НЕДВИЖИМОСТИ	СН НОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информационные партнеры

 СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.04.2012

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	3	1023	68 302,60	0	0	0,00	9	9	1 724,00	12	1032	70 026,60
Выборгский	1	126	7 983,10	0	0	0,00	1	1	181,30	2	127	8 164,40
Калининский	2	914	51 918,20	0	0	0,00	0	0	0,00	2	914	51 918,20
Кировский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Невский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Красносельский	1	788	38 921,80	0	0	0,00	2	2	319,50	3	790	39 241,30
Василеостровский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Адмиралтейский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Петродворцовый	0	0	0,00	0	0	0,00	9	9	2 452,80	9	9	2 452,80
Центральный	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Колпинский	0	0	0,00	0	0	0,00	11	11	2 061,00	11	11	2 061,00
Курортный	1	94	6 237,40	0	0	0,00	20	20	3 635,00	21	114	9 872,40
Фрунзенский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Петроградский	1	134	13 223,30	0	0	0,00	0	0	0,00	1	134	13 223,30
Пушкинский	10	715	34 496,00	2	21	4 242,30	5	5	774,50	17	741	39 512,80
Московский	1	486	18 061,70	0	0	0,00	0	0	0,00	1	486	18 061,70
Красногвардейский	1	45	3 404,70	0	0	0,00	1	1	195,60	2	46	3 600,30
Кронштадтский	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00	0	0	0,00
Итого:	21	4325	0,00	2	21	4 242,30	58	58	11 343,70	81	4404	258 134,80

 СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за март 2012 года

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	2	1013	65 165,90				5	5	874,00	7	1 018	66 039,90
Выборгский	1	126	7 983,10							1	126	7 983,10
Калининский	1	608	35 263,20							1	608	35 263,20
Кировский										0	0	0,00
Невский										0	0	0,00
Красносельский							1	1	229,70	1	1	229,70
Василеостровский										0	0	0,00
Адмиралтейский										0	0	0,00
Петродворцовый							6	6	1 518,90	6	6	1 518,90
Центральный										0	0	0,00
Колпинский							11	11	2 061,00	11	11	2 061,00
Курортный							7	7	1 111,00	7	7	1 111,00
Фрунзенский										0	0	0,00
Петроградский										0	0	0,00
Пушкинский	1	8	662,30				3	3	456,30	4	11	1 118,60
Московский	1	486	18 061,70							1	486	18 061,70
Красногвардейский	1	45	3 404,70							1	45	3 404,70
Кронштадтский										0	0	0,00
Итого:	7	2 286	130 540,90	0	0	0,00	33	33	6 250,90	40	2 319	136 791,80

 СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за март 2012 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.				Этажность	Строительный объем, куб. м	Вид здания	
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.				4-комн.
Жилой дом (корп. 4)	Красногвардейский	6-я Жерновская ул., д. 9, лит. А	ООО «ДМ-Инвест»	3 404,7	197,8	45	11	20	14	9	15 241,0	Кирпич, газобетон, монолитный железобетон	
Жилой комплекс: 7-й этап строительства - многоквартирный жилой дом лот 15	Выборгский	Шувалово, Береговая ул., д. 18, корп. 2, лит. А (Шувалово, Береговая ул., Д. 18, корп. 4, лит. А)	ЗАО «Группа Прайм»	7 983,1		126	44	63	19	7	36 947,0	Монолитный железобетон, кирпич	
Жилой дом со встроенными помещениями и пристроенной подземной автостоянкой	Московский	5-й Предпортовый проезд, уч. 3 (западнее д. 13, корп. 3, лит. А по Пулковскому ш.) (5-й Предпортовый проезд, д. 12, корп. 2, лит. А)	ЗАО «Трест-36»	18 061,7	3 484,7	486	378	90	18	19 (1-19)	109 360,0	Монолитный железобетон, пенобетон, кирпич	
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями	Приморский	Мебельная ул., уч. 8 (северо-западнее пересечения с Туристской ул.) (Лыжный пер., д. 2, лит. А)	ЗАО «Строительная компания «Темп»	47 136,9	2 465,1	719	319	270	130	25 (20-22-25)	252 590,0	Монолитный железобетон, кирпич	
Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа с инженерными сетями	Калининский	пр. Металлистов, д. 116, лит. А (пр. Металлистов, д. 116, корп. 1, лит. А; д. 116, корп. 2, лит. А - здание РТП)	ЗАО «Строительный трест»	35 263,2	19 014,9	608	252	320	36	13 (9-13)	253 745,0	Кирпич, монолитный железобетон	
Жилой комплекс (4, 5, 6 очереди строительства): 4 очередь - жилой дом корп. 9Б, 9В	Приморский	Долгоозерная ул., уч. 2 (восточное пересечения с Парашютной ул.) (Парашютная ул., д. 27, корп. 1, лит. А)	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	18 029,0	950,5	294	114	147	24	9	25 (16-25)	82 775,0	Сборный железобетон, монолитный железобетон
Многоквартирный дом	Пушкинский	г. Пушкин, ул. Магазейная, д. 49 (г. Пушкин, Магазейная ул., д. 49, лит. А)	ООО «Адмикор-Инвест»	662,3	159,4	8		2	5	1	3	3 579,0	Газобетон, монолитный железобетон
Итого за март:				130 540,9	26 272,4	2286	1118	912	246	10	754 237		

Источник: Комитет по строительству Администрации Санкт-Петербурга

СПРАВКА о законченных строительстве и реконструкцией объектах общегражданского назначения за март 2012 года

Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м
Реконструкция административного здания с надстройкой этажа	Невский	Глухоозерское шоссе, д. 15, лит. А	ЗАО «ВОСТОК»	888,2
Реконструкция здания склада с надстройкой под административные помещения с центром флюорографии	Петроградский	Большая Монетная ул., д. 17-19, лит. И (Большая Монетная ул., д. 19б, лит. А)	Тиника Михаил Иванович	348,4
Гараж транспортного предприятия, основное здание	Приморский	Долгоозерная ул., уч. 1 (восточнее д. 3, лит. Д по Ново-Никитской ул.) (Долгоозерная ул., д. 34, лит. А)	ООО «Нил Инжиниринг»	1 021,8
Гараж транспортного предприятия, диспетчерская	Приморский	Долгоозерная ул., уч. 1 (восточнее д. 3, лит. Д по Ново-Никитской ул.) (Долгоозерная ул., д. 34, лит. Б)	ООО «Нил Инжиниринг»	12,5
Реконструкция здания под клуб и предприятие общественного питания	Центральный	ул. Воронежская, д. 2, лит. А	ЗАО «Азимут-2»	547,8
Автозаправочная станция	Московский	Кубинская ул., уч. 1 (напротив д. 82, лит. А по Кубинской ул.) (Кубинская ул., д. 75, корп. 3, лит. А)	ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад» ООО «РКК»	163,2
Реконструкция здания цеха ЖБИ-1 (Химический пер., д. 8, лит. Ж) в части пристройки по оси Е м/о 10-12 под склад и м/о 18-19 под административный блок	Кировский	Химический пер., д. 8, лит. А (Химический пер., д. 8, корп. 2, лит. Ж)	ООО «РКК»	242,2
Реконструкция производственного здания № 7 для производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	Выборгский	пос. Левашово, Горское шоссе, д. 165, лит. Л (пос. Левашово, Горское ш., д. 165, корп. 4, лит. А)	ООО «ДЕВОН РУС»	9 116,5
Реконструкция здания детской городской больницы № 17	Адмиралтейский	ул. Декабристов, д. 40, лит. А	Комитет по строительству	5 457,9
Административное здание	Московский	Лиговский пр., д. 256, корп. 3	ООО «ЛЕНАСТ»	584,2
Здание медицинского реабилитационного центра	Выборгский	ул. Есенина, уч. 1 (юго-западнее д. 2 по ул. Есенина) (ул. Есенина, д. 2, корп. 3, лит. А)	Стоплнер Аркадий Зиновьевич	2 436,3
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, автомобильные дороги	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (пр. Героев, от Ленинского пр. до ул. М. Захарова)	Комитет по строительству	59 323,1
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, автомобильные дороги, контактная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев)	Комитет по строительству	90 185,8
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, автомобильные дороги	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.))	Комитет по строительству	10 974,8
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, автомобильные дороги	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести)	Комитет по строительству	45 416,0
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, водопроводная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (пр. Героев, д. 26, сооружение 1, лит. А)	Комитет по строительству	4 051,4
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, водопроводная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (пр. Героев, д. 26, сооружение 1, лит. Б)	Комитет по строительству	944,4
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, канализационная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (ул. М. Захарова, д. 18, сооружение 1, лит. А)	Комитет по строительству	2 030,4
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, канализационная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (пр. Героев, д. 26, сооружение 2, лит. А)	Комитет по строительству	2 881,1
Инженерно-транспортное обеспечение Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга – 1 этап, канализационная сеть	Красносельский	пр. Героев (от Ленинского пр. до ул. М. Захарова); Ленинский пр. (от ул. Доблести до пр. Героев); проезд между кв. 20 и 20а (от ул. М. Захарова до Ленинского пр.); ул. М. Захарова (от пр. Героев до ул. Доблести) (Ленинский пр., д. 55, сооружение 1, лит. А)	Комитет по строительству	3 128,8
Блок-модульная котельная	Курортный	пос. Комарово, Цветочная ул., д. 226, лит. А	ООО «Петербургтеплоэнерго»	57,6
Центр реабилитации детей-инвалидов: игровой комплекс «Горка в лабиринте»	Курортный	пос. Репино, Приморское ш., уч. 1 (северо-западнее д. 392, лит. А по Приморскому ш.) (пос. Репино, Приморское ш., д. 392, лит. Г1)	ООО «АНТЕЙН»	21,0
Реконструкция и строительство транспортного узла на правобережном съезде с Литейного моста, новый тоннель, участок набережной реки Невы от Арсенальной ул. до Литейного моста	Калининский	Арсенальная наб., уч. 1 (от ул. Ак. Лебедева до пл. Ленина) (Пироговская наб., уч. 1 (от Финляндского пр. до ул. Ак. Лебедева) (участок набережной реки Невы и Большой Невки «Литейный мост – Сампсониевский мост», лит. А)	Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга	220,8
Реконструкция и строительство транспортного узла на правобережном съезде с Литейного моста, новый тоннель, набережная рек Невы и Большой Невки	Калининский	Арсенальная наб., уч. 1 (от ул. Ак. Лебедева до пл. Ленина) (Пироговская наб., уч. 1 (от Финляндского пр. до ул. Ак. Лебедева) (участок набережной реки Невы и Большой Невки «Литейный мост – Сампсониевский мост», лит. А)	Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга	426,9
Реконструкция и строительство транспортного узла на правобережном съезде с Литейного моста, новый тоннель, тоннель транспортного узла правобережного съезда с Литейного моста	Калининский	Арсенальная наб., уч. 1 (от ул. Ак. Лебедева до пл. Ленина) (Пироговская наб., уч. 1 (от Финляндского пр. до ул. Ак. Лебедева) (Арсенальная наб., д. 19, сооружение 2, лит. А)	Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга	276,0
Здание Санкт-Петербургского городского суда	Московский	Бассейная ул., уч. 1 (северо-восточное пересечение с Новоизмайловским пр.) (Бассейная ул., д. 6, лит. А)	Управление Судебного департамента в г. Санкт-Петербурге	59 959,1
Сооружения центра парусного спорта	Приморский	Лакта, Береговая ул., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Полевым пер.) (Лакта, Береговая ул., д. 19, лит. К)	ООО «СВ «Энергогидро-механика»	1 256,3
Складской комплекс, склад № 1	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. А)	ООО «Шушары Логистик»	24 210,6
Складской комплекс, склад № 2	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. Б)	ООО «Шушары Логистик»	20 599,0
Складской комплекс, здание КПП	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. Д)	ООО «Шушары Логистик»	24,2
Складской комплекс, здание котельной	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. В)	ООО «Шушары Логистик»	119,8
Складской комплекс, здание РТП	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. Ж)	ООО «Шушары Логистик»	50,9
Складской комплекс, здание БКТП	Пушкинский	Отделение Бадаевское, уч. 280 (пос. Шушары, Московское ш., д. 161, корп. 10, лит. Е)	ООО «Шушары Логистик»	23,5
Реконструкция газорегуляторного пункта (ГРП) высокого давления № 6/н	Кронштадтский	г. Кронштадт, Цитадельское ш., д. 10, лит. А	ООО «ПетербургГаз»	150,9
Реконструкция газорегуляторного пункта (ГРП) среднего давления № 6	Кронштадтский	г. Кронштадт, Якорная пл., д. 3а, лит. А	ООО «ПетербургГаз»	10,4
Реконструкция газорегуляторного пункта (ГРП) среднего давления № 8	Кронштадтский	г. Кронштадт, Кронштадтское ш., д. 10, корп. 4, лит. А	ООО «ПетербургГаз»	11,0
Газопровод среднего давления на Центральной ул. до д. 19	Красносельский	Торжия, уч. 8 (газосредельительная сеть населенного пункта Торжия) (газопроводная сеть Красносельского района)	ООО «ПетербургГаз»	267,6
Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной надземной автостоянкой закрытого типа с инженерными сетями, РТП	Калининский	пр. Металлистов, д. 116, лит. А (пр. Металлистов, д. 116, корп. 2, лит. А – здание РТП)	ЗАО «Строительный трест»	156,8

Источник: Комитет по строительству Администрации Санкт-Петербурга

СТРОИТЕ С НАМИ!

Строительная компания «Современные технологии строительства» приглашает профессионалов строительной отрасли на следующие вакансии:

- Руководитель ПТО;
- Руководитель проектной группы;
- Руководитель проекта;
- Инженер ПТО;
- Инженер-сметчик;
- Комплексные монолитные бригады (30-50 человек, вахта);
- Стропальщики-монтажники;
- Электро-газосварщики;
- Геодезисты;
- Подсобные рабочие.

Необходимые допуски обязательны. Командировки – Ленобласть, Москва и СНГ.
Резюме: info@ercompany.ru, тел. +7 (921) 997-31-18, www.sts-spb.ru.

РЕКЛАМА

ОТДЕЛСТРОЙ

КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-С.003 от 12.08.2010

Юлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

РЕКЛАМА

Крупная московская строительная компания в связи с открытием представительства в Санкт-Петербурге открывает вакансии:

- Финансовый директор;
- Начальник планового отдела;
- Начальник отдела снабжения;
- Начальник отдела внутренних инженерных сетей;
- Начальник отдела внешних инженерных сетей;
- Начальник производственного отдела;
- Руководители строительства на объектах.

Требования: опыт, работа в основных офисных и профессиональных программах. Командировки – Москва, Санкт-Петербург, регионы. Требуется основные рабочие специальности, ИТР. Оплата высокая. Социальный пакет. Опытным профессионалам – бонусы.

(812) 997-31-17



18 апреля 10.00

Металлопрокат и трубы для строительных объектов Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона

круглый стол конференц-зал 7.4

в рамках деловой программы
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
международный строительный форум

Организаторы:
РСПМ
Бизнес-клуб РСПМ Северо-Запад

Информационные партнеры:
Строительный Еженедельник | **МеталлТрейд**

Контактный телефон: (812) 412 88 64
ВХОД ПО ПРИГЛАШЕНИЯМ

18 АПРЕЛЯ 2012 ГОДА

Строительный Еженедельник

Круглый стол «Региональная экспансия: что мешает компаниям развивать бизнес в регионах?»

в рамках деловой программы Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2012»

Обсуждаемые вопросы:

- Нюансы выхода строительных компаний на рынки других регионов России.
- Сколько для этого нужно времени и денег?
- Сколько в России по-настоящему межрегиональных строительных компаний?
- Есть ли у российской фирмы шанс стать фирмой с международным брендом?

Время проведения: 14.30-15.30
Место проведения: ВК «Ленэкспо» (Большой пр. В.О., 103, пав. 7, зал 7.4)

Организатор: газета «Строительный Еженедельник»
Соорганизатор: ООО «Примэкспо Северо-Запад»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!
Подробная информация: тел. 380-15-81, pr@stroypress.ru
PR-отдел газеты «Строительный Еженедельник»

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»:

16.04.2012 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» Спецвыпуск к «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО-2012»
Рубрика «Технологии и материалы»: Сантехническое оборудование

23.04.2012 Карта района: Колпинский район
Рубрика «Технологии и материалы»: Производители стройматериалов, системы охраны и безопасности

30.04.2012 Приложение «Управление и рынок труда»
Рубрика «Технологии и материалы»: Рынок демонтажных работ

14.05.2012 Приложение «Финансы и страхование»
Рубрика «Технологии и материалы»: Рынок ЖБИ

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: **(812) 380-15-81 (82)**

www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

В рамках форума:
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Организаторы:  +7 812 380 6014/04

При содействии: 

Генеральный отраслевой партнер: **Ктострой**
Генеральный медиапартнер: **Стройка** группа газет
Генеральный информационный партнер: **Строительный Еженедельник**

Стратегический партнер: **Вестник**
Деловой партнер: **СтройМаркет**
Интернет-партнер: **АСН**
Информационные партнеры: **ЖИЛАЯ СРЕДА**, **ВЛЗКО**

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!

19 апреля
17⁰⁰ – 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:
городская недвижимость
загородная недвижимость
финансовые и юридические услуги

Условия участия – на сайте www.gilproekt.ru
(раздел «Для профессионалов»)

Организаторы: 

www.gilproekt.ru **тел. 329-49-86**

KASSIR® RU 703·40·40

14
апреля
19:00

Пироговская наб. 5/2
Центральный концертный зал

Аврора

ГРУППА
РОВНОДЕЕНСТВО



И ГРУППА
ВИСОКОСНЫЙ ГОД

WWW.VISOKOSNIYGOD.RU

WWW.AVRORA-ZAL.RU

WWW.ROVNODENSTVIE.RU



РАЗМАХ

Создатели пространства

www.raz-max.com



УПТК ОАО «Метрострой»
официальный партнер ведущих производителей России



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

www.uptk.ru

ПОСТАВКА ОТ ЗАРУБЕЖНЫХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ,
ОБОРУДОВАНИЯ, КАБЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ,
ШПУНТОВЫХ СВАЙ И ДР.

- ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- АУТСОРСИНГ
- ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

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

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

