# Строительный еженедельник

издается с 2002 года

№8 (550)
11 марта
2013 года



НОВЫЕ РУБЕЖИ

Теперь «Строительный Еженедельник» представлен во всех субъектах РФ Северо-Западного федерального округа

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

Реклама


**События**

Компания «Престиж» купила за 300 млн рублей 13 га земли в Лахте, недалеко от проектируемой башни Газпрома, под строительство квартала таунхаусов.

## «Престижное» место рядом с башней, стр. 2

**События**

«Охта групп» снесет здание хостела «Граффити» на наб. реки Мойки, 102, и построит там элитный дом.

## «Граффити» сотрут ради элитного дома, стр. 7


Новости регионов, стр. 17 • Круглый стол, стр. 18-19

# Нелегальных мигрантов отстранят от госзаказа

Депутаты петербургского парламента предлагают внести изменения в федеральное законодательство, согласно которым компании, которые за последние пять лет были пойманы на использовании труда нелегальных мигрантов, к выполнению госзаказа допускаться не будут. (Подробнее на стр. 5)


ЛСР Базовые
ЗАО «ЛСР-Базовые»
Тел. (812) 777-77-45
www.lsrbase.ru

Щебень, песок, бетон – всё от производителя, доставка!

Формула успеха!

Реклама

ЗД-МЕТАЛЛ
Производим, продаем:
Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
Гибочные изделия из арматуры

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 2-й Верхний проезд, д. 4, тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

Реклама

ПОЛИПЛАСТ
ИДЕЯ. КАЧЕСТВО. МАТЕРИЯ

ХИМИЧЕСКИЕ ДОБАВКИ В БЕТОН

МЫ ПРЕДЛАГАЕМ ВАМ:
- Высокое качество продукции
- Широкий ассортимент
- Оперативность поставок
- Бесплатное техническое сопровождение
- Индивидуальный подход

Санкт-Петербург, пр.Обуховской обороны, д.271, офис 410
Тел (812) 633 34 75, 633 36 29
e-mail: polyplast_spb@mail.ru

www.polyplast-un.ru
телефон горячей линии:
8-800-200-0668

Реклама

Общество с ограниченной ответственностью
АРХИТЕКТУРА

- топографо-геодезические
- кадастровые
- инженерно-геологические работы

Приглашаем к деловому сотрудничеству на территории Ленинградской области.

*Работы на объектах, расположенных во Всеволожском районе, выполняются со скидкой.*

С Днем геодезии и картографии!

Новый адрес: 188640, Ленинградская область, г. Всеволожск, Всеволожский пр., д. 41, офис 3, 3-й этаж, тел./факс: 8-81370-28-304, моб. тел.: +7-921-985-61-69, e-mail: archgeo@mail.ru

Свидетельство СРО 01-И-0152-3 от 21.09.2012

Реклама

Строительный еженедельник
КРУГЛЫЙ СТОЛ
10 апреля 2013 в 15.00
«Жилье как инструмент инвестиций.
Есть ли альтернатива для сохранения своих сбережений?»
в рамках выставки «Интерстройэкспо»
Подробная информация на asninfo.ru

Реклама

## выходные данные

Газета выходит при поддержке и содействии 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) 458-03-40
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) 458-03-40

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева
e-mail: red@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 458-03-40
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

**Над номером работали:**
Антонина Асанова, Алеся Гриб, Лидия Горборукова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Владимир Тилес

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

**Технический отдел:** Дмитрий Неклюдов
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**
Майя Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Бортникова, Серафима Редуто, Елена Савоськина, Людмила Трегубова, Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 458-03-40
e-mail: reklama@stroypress.ru

**Отдел подписки:**
Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 458-03-40
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**
Елена Саркисян, Роман Архипов

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», «Стиль бизнеса», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.
**Свидетельство ПИ № 2-7340.**
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 43
Подписано в печать 07.03.2013 в 17.00

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

**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)

**КАИССА**
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

**CREDO**
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 и 2011 гг.)

**СТРОЙМАСТЕР**
Лучшее СМИ, освещающее вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012 г.)

# «Престиж» рядом с «Лахта-центром»

**Никита Кулаков /** Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС) с пятой попытки продал участок военной части в Лахте за 300 млн рублей. В километре от строящегося «Лахта-центра» появится массив таунхаусов.

Фонд РЖС пытался продать участок бывшей военной части в Лахте с 2011 года. Аукцион объявляли 4 раза, но желающих приобрести землю площадью почти 13 га на Новой ул., 19, не находилось. Последний раз участок безуспешно выставлялся на торги в прошлом году за 355 млн рублей. К новым торгам, которые прошли на прошлой неделе, актив уценили до 300 млн рублей. На аукцион было подано две заявки. Победителем стало ООО «Престиж». В компании уклончиво сообщили, что она «входит в группу компаний, которая занимается развитием территорий Северо-Запада». В Фонде РЖС раскрыть продавца отказались. Победитель аукциона приобрел лот по стартовой цене – 230 тыс. рублей за сотку. Эксперты АРИН говорят, что цена рыночная. «В Лахте есть предложения и более дорогой земли – на уровне 280-480 тыс. рублей за сотку», – сообщили в АРИН.

«Престиж» планирует реализовать в Лахте проект по строительству жилья и объектов инфраструктуры, включая крупный развлекательный центр, заявил заместитель генерального директора компании Валерий Дубровин. По его словам, участок расположен в зоне перспективного развития, в непосредственной близости от строящегося «Лахта-центра», поэтому жилье здесь будет пользоваться высоким спросом. Параметры проекта и объем инвестиций в компании не раскрывают.

Как следует из материалов к торгам, на участке, который приобрел «Престиж», расположено 18 расселенных жилых домов, находящихся в собственности Фонда РЖС, и 19 строений, которые не принадлежат ему, при этом сведений о собственниках у фонда нет. Территория по Генплану находится в зоне индивидуальных домов с участками не менее 1,2 тыс. кв. м с включением объектов социально-культурного и бытового назначения, сказано в материалах к торгам.

По Генплану эта территория расположена в границах функциональной зоны 1ЖД, то есть здесь разрешена только застройка не выше трех этажей. По мнению экспертов, на участке можно построить поселок таунхаусов комфорт-класса на 40-80 тыс. кв. м или малоэтажный поселок из 120-130 домов с участками по 6-9 соток. «Стоимость участка с домом в этом районе может быть в диапазоне 9-15 млн рублей», – говорит генеральный директор ГК «Новый Петербург» Андрей Вересов.

Эксперты говорят, что проект, безусловно, будет реализовываться с оглядкой на «Лахта-центр». «Этот проект настолько большой и значимый, что любой девелопер в этом районе просто обязан учитывать соседство с ним. В частности, учитывать предпочтения работников будущего делового квартала», – говорит гендиректор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев.

Эксперты удачные торги в Лахте связывают со стартом проекта строительства башни Газпрома по соседству, которая «вытягивает» весь район. Причем ситуация поменялась именно за последние два года. Ведь помимо «Лахта-центра» в этом районе либо вовсю реализуются, либо запущены и другие крупные проекты: строится ЗСД, начал работать торгово-развлекательный комплекс «Питерлэнд» и ряд других.

Впрочем, аналитики отмечают, что больным вопросом при реализации крупных проектов традиционно становится транспортная ситуация. В Colliers International Санкт-Петербург прогнозируют, что к 2018 году количество жителей Приморского района увеличится до 1 млн человек (сейчас – 700 тыс. человек). А в компании ООО «КВС» считают, что после ввода новых жилых, социальных и деловых объектов транспортный поток в районе увеличится на 30-35%.

«Лахта-центр» будет генерировать дополнительный поток людей из расчета примерно 12-14 человек на каждые 100 м офисной площади здания (без учета площади парковки). В выходные генерирует поток, который в будущем будет возрастать, и «Питерлэнд». Поэтому эксперты предостерегают, что необходимо в срочном порядке скоординировать планы застройщиков (жилых и коммерческих проектов на северо-западе города) с планами очередности открытия и постепенного роста нагрузки на транспортную систему в районе.

## цифра

**13 га –**
площадь участков в Лахте на Новой улице

## вопрос номера

**Городские активисты предложили на месте снесенного дома Рогова разбить сквер. Как вы считаете, снесенные по тем или иным причинам исторические здания надо воссоздавать в прежнем виде или на их месте возможно появление чего-то нового?**

**Александр Погодин, первый заместитель директора направления Санкт-Петербург ГК «Пионер»:**
– Сохранение внешнего вида здания – это не самостоятельная цель. Развитие городского пространства – это многогранная задача. Главное, чтобы к этому вопросу подходили с пониманием и вниманием. Тогда и облик города не будет страдать, и функционал городского пространства будет отвечать современным требованиям.

**Николай Вечер, директор филиала в Санкт-Петербурге, партнер GVA Sawyer:**
– Самая опасная вещь – давать простые ответы на сложные вопросы. С одной стороны, концептуально неясно: можно считать памятником восстановленное здание? Какой исторической ценностью оно обладает, будучи отстроенным из современных материалов? А если никакой – зачем его восстанавливать в прежнем виде? С другой – нужно все же сохранять внешний облик исторического центра. Нужно придумать какие-то механизмы сбора общественного мнения, не только мнения градозащитников и бизнесменов, по каждому из таких случаев и искать компромисс.

**Алексей Белоусов, вице-президент, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:**
– На сегодняшний день многие историки и деятели культуры уверены в том, что утрата объекта культурного наследия должна быть признана необратимой потерей, которую не могут возместить проекты его воссоздания. Как бы талантливы ни были современные архитекторы и строители, по определению невозможно в точности повторить то, что было построено в XIX веке и снесено до основания в XXI. Безусловно, в любом правиле есть исключения. Однако в конкретном случае с домом Рогова я согласен с градозащитниками в том, что не стоит строить на месте снесенного здания копию-новодел. Сквер станет лучшим напоминанием о том, как хрупка архитектура нашего города.

**Юнис Лукманов, председатель совета директоров автохолдинга «РРТ»:**
– Если снесенный дом не представлял никакой исторической ценности, то, наверное, правильно было бы разбить на его месте сквер. В центре действительно очень мало зеленых насаждений. Но если здание, дом Рогова в частности, является историческим памятником, его можно восстановить. Не соглашусь с теми, кто считает восстановление снесенных зданий бессмысленным. Новоделы все-таки воссоздают исторический облик. И, например, в европейских городах они смотрятся достаточно прилично.

**Сергей Орешкин, архитектор:**
– Откровенно пугает тупость и политиканство наших градозащитников. Предложения делаются абсолютно дилетантские – сквер в этом месте расположить никак нельзя, он просто не входит по плоскостным параметрам. На этом месте можно было бы построить что-то новое, но нарисовать здесь новый объект довольно сложно. Во-первых, нужно было бы объявлять конкурс, а во-вторых, новая постройка в итоге все равно была бы очень похожа по параметрам на снесенный памятник. Решая вопрос – старое или новое, нужно подходить индивидуально к каждому случаю и помнить, что прежде всего мы решаем вопросы городской среды.

**Владимир Жуйков, заместитель генерального директора «Северо-Запад Инвест»:**
– В каждом конкретном случае надо принимать собственное решение, исходя из качества архитектуры здания, его роли в городской среде. Первое впечатление о ситуации с домом Рогова – на мой взгляд, здание необходимо восстановить, сохранив объемы и фасады. Внутренняя начинка может быть другой.

## Поздравляем с Юбилеем Юрьева Владимира Николаевича, Генерального директора Группы компаний «Прок»

**Уважаемый Владимир Николаевич!**

**Примите самые искренние и тёплые поздравления с Вашим 55-летним Юбилеем от Совета директоров и коллектива ГК «Прок»!**

В бизнесе, как и в спорте, ключевая роль отводится капитану команды. На капитане лежит большая ответственность: он настраивает команду на игру, направляет её действия, мотивирует и вдохновляет на лучший результат, представляет и защищает её интересы. Эта роль по силам людям энергичным, мужественным, надежным, творческим, решительным, неординарно мыслящим, и Вы блестяще с ней справляетесь на протяжении 20 лет.

В день Юбилея мы хотим выразить Вам, Владимир Николаевич, глубокую признательность - благодаря Вашему умелому руководству и бизнес-идеологии, основанной на соревновании и честной игре, наша работа год от года становится всё более успешной и результативной. Поздравляя Вас, мы радуемся Вашим успехам — и при этом радуемся за самих себя.

Желаем Вам неустанного движения к новым высотам в любимом деле, отменного здоровья, несгибаемого оптимизма и неиссякаемого благополучия. Пусть Ваша жизнь будет наполнена самыми яркими впечатлениями, преданной дружбой, искренней любовью и новыми убедительными победами!

**Совет директоров и коллектив ГК «Прок»**

ПРОК ГРУППА КОМПАНИЙ

## Фотостудия АСН

asninfo.ru
(812) 458-03-40

- фотосъемка объектов недвижимости и действующих стройплощадок
- выездные фотосессии с оборудованием
- заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли
- event-фотосъемка
- фотоархивы деловых мероприятий

INFSTROY Петербургский Строительный Центр

## Профессиональный информационно-выставочный комплекс

### Уверенно ведем к успеху!

- Мы продвигаем на строительный рынок качественные строительные материалы и технологии.
- В многообразии продукции вам поможет ориентироваться Реестр строительных материалов и технологий «СтройФайл».
- Подробнее об инновациях в строительстве вы сможете узнать на наших мероприятиях и постоянно действующей выставке. Победители профессиональных конкурсов представлены в галерее «Лидеры строительного качества»

**Петербургский строительный центр**
197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5
e-mail: adm@infstroy.ru
Телефоны: (812) 324-99-97, (812) 496-52-14, (812) 496-52-15, (812) 496-52-16
www.infstroy.ru

Строительный Еженедельник

## УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

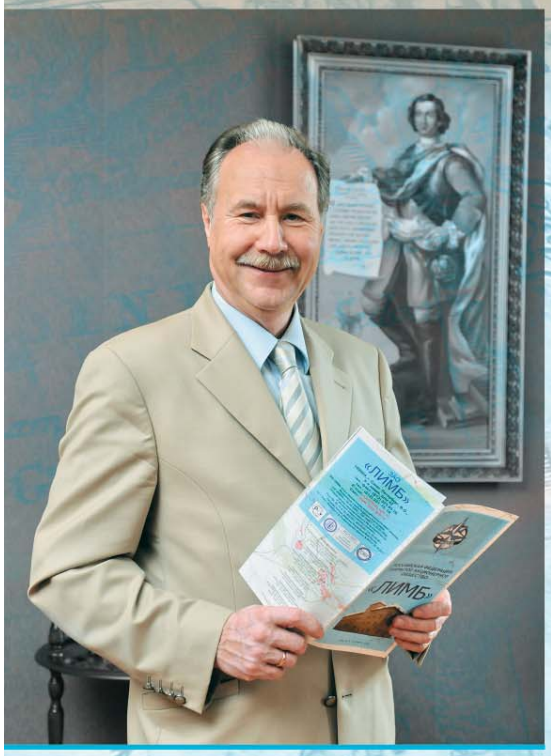
**Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»**

| 18.03.2013 | 25.03.2013 | 01.04.2013 | 08.04.2013 |
|---|---|---|---|
| **Карта района:** Колпинский район | **Приложение** «Финансы и страхование» | **Приложение** «Энергетика и инженерная инфраструктура» | **Спецвыпуск к форуму «Интерстройэкспо-2013»** |
| **Технологии и материалы:** Лифтовое оборудование | **Технологии и материалы:** Гидроизоляция | **Технологии и материалы:** Рынок тротуарной плитки | **Приложение** «Управление и рынок труда» |
| **Жилье** | **Реставрация** | | **Технологии и материалы:** Металлопрокат для строительства |
| **Загородная недвижимость** | | | |

**По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 458-03-40**

# В 2013 ГОДУ ЗАО «ЛИМБ» ИСПОЛНЯЕТСЯ 23 ГОДА

ОПЫТ • КВАЛИФИКАЦИЯ • КОМПЕТЕНЦИЯ



## ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ И ПАРТНЕРЫ!

**Поздравляем вас с профессиональным праздником – Днем работников геодезии и картографии!**

Во все времена одной из самых уважаемых и почетных была профессия первопроходцев, исследующих нашу землю. Своим трудом вы создаете пространственную основу для успешной деятельности практически всех отраслей нашего народного хозяйства. Традиционно труд геодезистов сочетал тяжесть, невзгоды, временами опасность, ну и, конечно, романтику. А переход на новые, современные технологии требует новых знаний и высокой квалификации.

Пусть работа как неотъемлемая часть нашей жизни будет стимулом для самосовершенствования и возможности реализоваться, в полной мере раскрыть свой потенциал, воплотить в жизнь самые смелые проекты.

Счастья, здоровья, благополучия вам и вашим близким, новых профессиональных достижений, стабильности и процветания вашему делу.

Генеральный директор,
кандидат географических наук,
**ЗАХАРОВ Александр Иванович**

N

ЛИМБ

**Санкт-Петербург,
В.О., 5-я линия, 42
Тел. (812) 331-75-18
Факс (812) 325-65-78
www.limbspb.ru**

Система менеджмента качества
ЗАО «ЛИМБ» сертифицирована
и признана соответствующей ИСО 9001:2008
СТО ГазПром 9001-2006
Свидетельства о допусках:
ИИ-071-238 от 25.12.2010, ИП-103-337

Реклама

# Нелегальных мигрантов отстранят от госзаказа

**Роман Русаков /** Депутаты Законодательного собрания Санкт-Петербурга предлагают внести изменения в федеральное законодательство, благодаря которым компании, которые за последние пять лет были пойманы на использовании труда нелегальных мигрантов, к выполнению госзаказа допускаться не будут.

Депутаты городского парламента приняли за основу постановление об изменении Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Петербургский парламент предлагает установить в качестве обязательного требования к участнику размещения заказа на государственные и муниципальные нужды отсутствие факта его привлечения к административной ответственности за совершение нарушений, предусмотренных ст. 18.15 КоАП РФ (незаконное привлечение к трудовой деятельности в Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства), в течение пяти лет до дня подачи заявки на участие в конкурсе.

Как передает asninfo.ru, разработчики документа полагают, что подобная мера поможет решить проблему нелегальной трудовой миграции, а действующее наказание за привлечение к труду нелегальных мигрантов в виде штрафа или приостановления деятельности предприятия считают явно недостаточным.

Участники рынка в целом отнеслись к инициативе положительно.

В настоящее время требования к поставщикам касаются главным образом тех факторов, которые напрямую могут повлиять на исполнение заказа – отсутствие процедуры банкротства, долгов перед бюджетом, нарушений по ранее исполняемым контрактам и др. «Предлагаемый городом критерий является, скорее, характеристикой добросовестности участника гражданского оборота, а сама поправка должна стимулировать соблюдение трудового законодательства», – говорит Ирина Митина, старший юрист практики по инфраструктуре и ГЧП «Качкин и партнеры».

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», согласен с тем, что новые требования могут стать дополнительным инструментом повышения прозрачности и сбалансированности рынка труда, так как предполагается довольно существенная экономическая мотивация снижения незаконной эксплуатации труда мигрантов.

«Заработная плата мигрантов, занятых преимущественно неквалифицированным трудом, варьируется в широком диапазоне от 10 до 20 тыс. рублей, что в среднем в 2-2,5 раза ниже аналогичного показателя для российских граждан. Вполне очевидно, что в случае незарегистрированной миграции задаются еще более низкие стандарты трудовых отношений. Таким образом, снижение расходов на рабочую силу у недобросовестных предпринимателей, использующих подобные практики, может достигать значительных масштабов», – рассказал Максим Клягин.

Доля иностранных работников (с учетом незарегистрированного трафика) в общем объеме занятых трудовой деятельностью в РФ, по экспертным оценкам, варьируется в диапазоне 7-10%. То есть по верхней границе количество трудовых мигрантов составляет около 7 млн человек.

Согласно некоторым экспертным подсчетам, прежде всего в результате налоговых потерь ежегодные издержки экономики РФ от последствий нелегальной трудовой миграции оцениваются примерно в 40 млрд рублей.

«В предложении Законодательного собрания не урегулирован вопрос о проверке соответствия поставщика указанному требованию. В настоящее время участник торгов лишь декларирует свое право на подачу заявки, а проверку при необходимости осуществляет сам госзаказчик. Возможно, аналогичная процедура будет использована и в отношении нового критерия. Между тем его проверка является довольно обременительной и требует направления запросов в миграционную службу, а также проверки обжалования постановлений УФМС в суде», – рассуждает госпожа Митина.

«Одновременно необходимо подчеркнуть, что на сегодняшний день функционирование большого количества отраслей невозможно без притока дешевой рабочей силы из-за рубежа. В дальнейшем ситуация будет только усугубляться. Можно отметить, что на текущем этапе, несмотря на некоторые улучшения в последние 2-3 года (в частности, снижение уровня смертности и рост рождаемости), демографический кризис в России продолжает развиваться, что формирует более чем существенные угрозы для страны уже в среднесрочной перспективе», – обращает внимание господин Клягин. Он считает, что уже сегодня России необходимо расширение миграционного притока и привлечение дополнительной иностранной рабочей силы, хотя это, естественно, оказывает определенное давление на рынок труда, создает дополнительные риски, в том числе социальные. Однако они в целом могут быть нивелированы за счет активного развития экономики.

**цифра**

**в 2-2,5 раза**

ниже заработная плата мигранта по сравнению с оплатой труда местных работников

ОТДЕЛСТРОЙ
КУПИТ
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга
ОТДЕЛСТРОЙ
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

# На площади Конституции продадут заложенный участок

Фото: Никита Крючков

Участок, выставленный на торги, почти что примыкает к первому в городе офисному небоскребу

**Роман Русаков /** Российский аукционный дом выставил на продажу земельный участок площадью 4,2 тыс. кв м на площади Конституции. Земля находится у «Фондсервисбанка» в качестве залога по кредиту, выданному ООО «Ангар».

На земельном участке, расположенном в зоне общественно-деловой застройки, можно возвести бизнес-центр площадью 18,3 тыс. кв. м. Участок расположен юго-западнее дома № 153 по Ленинскому пр.

На участок получены технические условия на подключение сетей водо-, тепло- и электроснабжения. Собственником – ООО «Ангар» – разработан эскизный проект строительства офисного центра. Проект предусматривает строительство подземной парковки на 132 автомобиля. По плану на первом этаже здания разместятся вестибюль, столовая и магазины, отдельный этаж выделен под технические нужды, а на остальных – офисное пространство. Начальная цена объекта составляет 280 млн рублей. Объект является предметом залога по кредиту, выданному ОАО «Фондсервисбанком» в размере 125 млн рублей.

«Площадь Конституции в последние годы пользуется достаточно высоким интересом со стороны девелоперов коммерческой недвижимости и активно развивается в качестве офисно-деловой зоны. В непосредственной близости от продаваемого участка реализованы несколько знаковых для города проектов, – комментирует Дмитрий Альтбрегин, начальник департамента по работе с частными собственниками ОАО «Российский аукционный дом». – Интерес потенциальных покупателей также должен привлечь тот факт, что собственник участка провел достаточно серьезную подготовку по «упаковке» проекта – разработана концепция застройки, получен градостроительный план и технические условия на подключение сетей».

К знаковым проектам, например, можно отнести самое высокое на сегодняшний день здание Leader Tower, расположенное также по соседству.

Участники рынка полагают, что цена на землю завышена, а конкуренция в этом районе высока.

Директор департамента оценки NAI Becar в Санкт-Петербурге Александр Филиппов говорит, что начальная стоимость проекта несколько завышена, нагрузка на 1 кв. м будущих улучшений составляет около 500 USD. «Среди явных преимуществ особо стоит отметить местоположение, проект находится в сформированной деловой зоне. Профессиональные девелоперы, которые развивают различные проекты офисного назначения, могут заинтересоваться данным проектом, но большого количества участников аукциона ожидать не стоит, поскольку офисный рынок на сегодняшний день имеет низкую активность».

Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, комментирует: «Эта зона в настоящее время активно развивается, там сдаются помещения «Лидер Тауэр» 40 тыс. кв. м, в бизнес-центре на Ленинском пр., 153, 20 тыс. кв. м выставлены на продажу. Спрос на офисы в этом районе есть, однако есть риск, что может быть удовлетворен этими двумя проектами. Что касается ставок аренды, то, по нашим оценкам, в случае строительства качественного бизнес-центра класса В они могут составить 1200 рублей/кв. м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы».

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, отмечает: «Учитывая местоположение, участок достаточно интересен, но с вводом бизнес-центра Leader Tower конкуренция в данной локации возросла, что может создать некоторые сложности при заполнении нового бизнес-центра. По нашим оценкам, начальная цена несколько превышает текущую рыночную стоимость».

## мнение

**Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**

– Заявленная стоимость кажется завышенной, ведь средняя стоимость земли для строительства офисных объектов в данной локации составляет от 6 тыс. рублей/кв. м. Вероятно, в цену уже включены инвестиции предыдущего собственника.

Объект потенциально востребованный, локация обладает рядом положительных характеристик: транспортная доступность, высокая деловая активность. При этом нельзя не упомянуть и о высоком уровне конкуренции – Московский район становится все более востребованным среди девелоперов. Так, в 2013 году эта тенденция только укрепится: наиболее активно будут открываться бизнес-центры в Московском и Центральном районах, доля которых в совокупном объеме арендопригодной площади составит 44,4 и 44,3% соответственно.

7 марта 2013 года в возрасте 66 лет ушел из жизни председатель совета директоров компании «ГРОМ»

**Владимир Филиппович Марченко**

Важной стороной его жизни была работа в компании «ГРОМ», созданной им в 1993 году. На протяжении длительного времени Владимир Филиппович возглавлял компанию. Он был предан любимому делу, был умелым руководителем, щедрым на интересные идеи, доброжелательным к своим коллегам. Владимир Филиппович был примером для всех нас.

Скорбим, выражаем глубокое соболезнование родным и близким.

Светлая память о Владимире Филипповиче навсегда останется в сердцах тех, кто его знал и работал с ним.

**Прощание состоится 11 марта на Большеохтинском кладбище в 12.00 в церкви Николая Чудотворца.**

# «Охта групп» стирает «Граффити»

**Николай Волков /** «Охта групп» в ближайшее время начнет новые инвестиционные проекты суммарным объемом инвестиций около 2 млрд рублей. Компания намерена на месте бывшего хостела «Граффити» на наб. реки Мойки, 102, простроить элитный дом, а часть бывшей промзоны на наб. Обводного канала, 199-201, превратить в деловой центр.

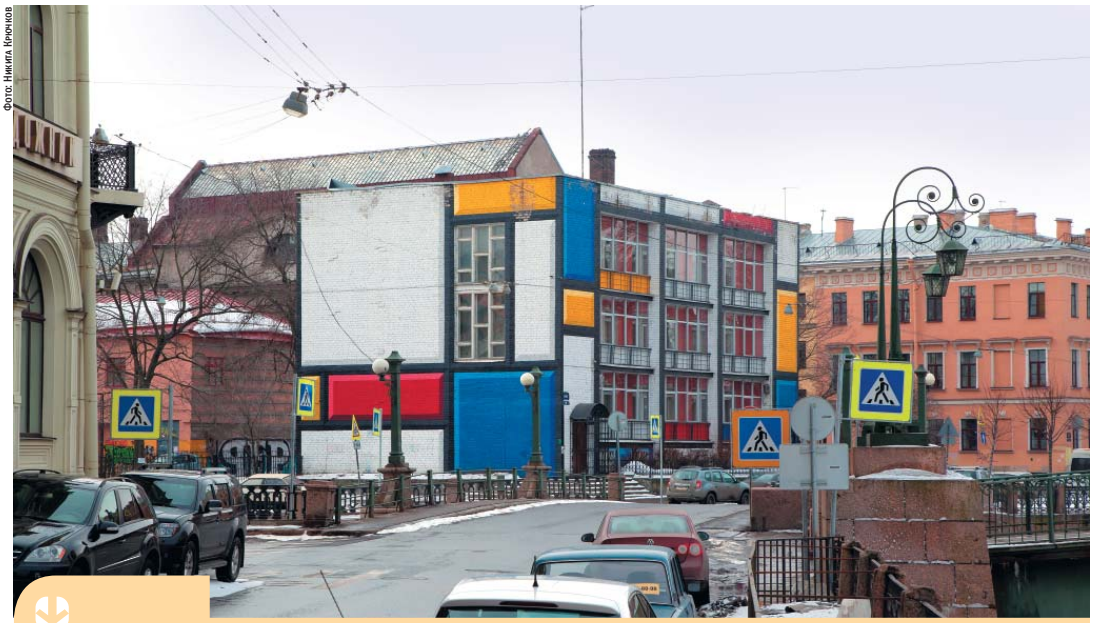


Фото: Никита Кренков

Хостел с Мойки, 102 (на фото), переедет в здание на Лиговском проспекте, 33

Строительство дома класса de lux в Коломне будет вестись на месте бывшего детского сада, который последние годы использовался как хостел («Граффити»). Дом на Мойке, 102, будет рассчитан всего на 24 квартиры. Общая площадь здания составит 7,3 тыс. кв. м, в том числе под жилую функцию отведено около 3,8 тыс. кв. м. На остальных площадях разместятся паркинг и технические помещения. Общая сумма инвестиций в проект составит около 500 млн рублей. Участок в 1200 «квадратов» находится на территории исторического района Коломны на углу наб. реки Мойки и Крюкова канала.

В советское время здесь стоял ведомственный детсад меховой фабрики «Рот Фронт», который с начала 1990-х использовался как административное здание. В конце 2007 года постройку с участком приобрело ООО «М 102», которое открыло там хостел «Граффити». Сам хостел, принадлежащий «Охта групп», после сноса здания переедет на Лиговский пр., 33, в специально приобретенное в прошлом году для него здание площадью 3 тыс. кв. м. Сейчас здесь ведется капитальный ремонт объекта, включающий благоустройство дворовой территории и фасадные работы.

По мнению Тамары Поповой, руководителя отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, локация нового жилого дома премиум-класса на месте «Граффити» очень близка к парадному Петербургу, развивающейся арт-территории «Новой Голландии», водным артериям города. «Кроме того, объекты клубного формата не очень широко представлены в историческом центре при наличии высокого спроса на них со стороны состоятельной аудитории. Полагаю, что дом на наб. реки Мойки имеет отличные шансы на рыночный успех, причем будет интересен различным группам покупателей благодаря сочетанию атмосферы тихого центра и близости к деловому центру города», – считает она. По мнению участников рынка, новый проект, безусловно, будет лучше гармонировать с окружающей застройкой, чем здание хостела «Граффити», находящегося на этом месте сейчас.

По оценке Владимира Спарака, заместителя генерального директора АН «АРИН», стоимость квадратного метра в новом жилом доме может начинаться от 200-250 тыс. рублей за 1 кв. м. «Коломна – уникальный район и пока недооцененная часть исторического центра Санкт-Петербурга. Уже сейчас он постепенно меняется, а после редевелопмента территории завода «Адмиралтейские верфи», а также активизации проекта «Новая Голландия» цены на недвижимость в нем будут расти», – уверен эксперт.

Кроме того, в этом же году начнутся работы по преобразованию бывшей промзоны, расположенной по адресу наб. Обводного канала, 199-201, в деловой центр «Обводный двор». Общая площадь зданий, расположенных на территории, составляет около 26 тыс. кв. м. Проект предполагает реконструкцию существующих построек и их перепрофилирование в офисные и торговые помещения. Завершение проекта намечено на 2015 год. По оценке участников рынка, объем инвестиций в покупку и реконструкцию составит около 1,4-1,5 млрд рублей.

**цифра**

**7,3 тыс. кв. м –** площадь дома, который планируется построить на набережной Мойки, 102

# Планы девелоперов в Понтонном идут ко дну

**Никита Кулаков /**

**Администрация Петербурга приняла решение отдать 34 га в поселке Понтонный Колпинского района под строительство социального жилья. Ряд компаний последние три года готовили по этой земле документацию для реализации собственных проектов. Потери девелоперов исчисляются сотнями миллионов рублей.**

Смольный решил забрать пятно площадью 34 га (квартал А2 в поселке Понтонный) под строительство социального жилья, хотя последние три года участок активно готовили к торгам через Фонд имущества Петербурга. Градостроительную документацию по пятну готовила компания «Сфера», которую возглавляет бывший директор по развитию сети «О'кей» Александр Лаптев. Участок состоит из 11 пятен, которые предполагалось продавать как отдельные лоты. Земля уже прошла оценку к торгам: совокупная стартовая цена участков – 1 млрд рублей. На территории можно построить девять 9-этажных домов общей площадью 250 тыс. кв. м.

Компания «Сфера» собиралась участвовать в торгах, которые город планировал провести в конце 2012 года. «До лета 2012 года участок активно готовили к торгам по принятой процедуре. Но с тех пор документы зависли на согласовании в Комитете по инвестициям. Никакие письма и разговоры на уровне администрации сдвинуть ситуацию с мертвой точки не могут», – говорит Александр Лаптев. Он сильно обеспокоен пробуксовкой проекта, поскольку в августе 2013 года у «Сферы» истекает договор с Комитетом по строительству на разработку документов к торгам. «Если договор закончится, у власти появится формальный юридический повод закончить с нами отношения», – говорит он. Причем никаких компенсаций расходов, понесенных за 3 года «Сферой» (только в документы вложено 14 млн рублей, а от продажи лота компания по закону должна была получить 10% итоговой стоимости участка – минимум 100 млн рублей), не предусмотрено.

Александр Лаптев рассказал, что власти уведомили компанию, что пятно решено включить в несуществующий пока проект постановления городского правительства «О бюджетных инвестициях в капитальное строительство в сфере государственной жилищной политики Санкт-Петербурга», попросту – застроить социальным жильем. «Если город заберет участок под соцстроительство, документацию по кварталу придется переделывать, поскольку там запроектированы дома с подземными парковками (ППТ утверждено в 2011 году), а город в социальных проектах такие здания не строит. Эта ситуация затянет проект еще на несколько лет», – говорит он. В Комитете по строительству подтвердили, что такой проект разрабатывается и сейчас находится на стадии согласования.

В похожей ситуации, как выяснилось, уже оказался десяток компаний. В их числе «Товарищество долевого строительства» и «ЮИТ Санкт-Петербург». «Мы подготовили к торгам 1,1 га в Петергофе под строительство 20 тыс. кв. м жилья. Но аукцион перенесли и, похоже, вовсе отменят. Мы не только потратили свои средства на разработку документов по пятну. Но также взяли кредит в банке для залога, чтобы участвовать в торгах. Каждый день по кредиту капают проценты. А аукциона все нет», – говорит генеральный директор компании Владимир Потапчук. Директор по инвестиционному развитию «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Далматов сообщил, что его компания оказалась в похожей ситуации. «Мы готовили к торгам участок площадью 2,5 га на ул. Антонова-Овсеенко. В январе 2012 года торги были признаны несостоявшимися – на них не поступило заявок. Недавно нам сообщили, что пятно забирают для госнужд. Мы не против. Но отсутствие механизма компенсации затрат разработчика документации в такой ситуации вызывает вопросы», – добавляет он.

По словам экспертов, число обиженных таким образом компаний со временем будет расти. «Можно дискутировать о качестве ППТ и предлагать необходимые городу коррективы. Но партнерские отношения в процессе подготовки территорий для строительства в равной степени необходимы и власти, и бизнесу», – заключил президент-элект Гильдии управляющих и девелоперов Андрей Степаненко.

# В ЗАО «ЛенТИСИЗ» рассчитывают на крупные объекты

В структуре работ ЗАО «ЛенТИСИЗ» почти 40% занимают работы по геодезии. О достижениях и перспективах этого направления «Строительному Еженедельнику» рассказал Александр Жуков, заместитель генерального директора компании.

– Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий (ЛенТИСИЗ) был создан с уклоном в геологию, но сегодня немалую долю занимают инженерно-геодезические и топографические работы. Сегодня мы ведем геодезические работы преимущественно на малых объектах (площадью до 2 га). Причем стоимость работ по геодезии в Санкт-Петербурге оценивается в диапазоне 19-35 тыс. рублей за 1 га. Есть съемка открытых территорий – она проще и стоит дешевле. А есть закрытые территории, например заводские с большим количеством коммуникаций, – это удорожает работы. За последние четыре месяца наиболее сложные работы, которые мы выполняли, были третьей категории (застроенные территории с насыщенными инженерными коммуникациями). А наиболее характерна для Санкт-Петербурга в геодезии вторая категория сложности: съемка наполовину застроенной территории плюс обновление ранее выполненной съемки.

**– У вас появилось новое оборудование, которое открывает широкие возможности именно в геодезии и топографии. Что это за оборудование и что вы ожидаете от его внедрения в производственную деятельность?**

– Самое главное сейчас для наших заказчиков (проектировщиков) – скорость. Чем быстрее материалы дойдут до них, тем лучше. На этом мы и строим производственную политику, стремясь как можно больше сокращать временные затраты на процесс обработки и воспроизводства данных. Спутниковыми системами фирмы Trimble мы располагали и ранее, но теперь они усовершенствованы. Оборудование может работать в радиусе 6-7 км от базовой станции, выдавая координаты расположения перемещающейся станции-ровера с точностью до 2 см.

Нынешний год – пилотный для 10 базовых GPS-станций, которые сейчас инсталлирует Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. До конца года мы будем работать совместно с КГА, получая поправки координат с этих станций и передавая на них свои измерения. Это позволит в итоге привести к единому целому систему координат Санкт-Петербурга.

При инженерно-геодезических и топографических работах нам приходится очень много времени затрачивать на поиск исходных пунктов. А благодаря спутниковым станциям мы сохраним до 30% временных затрат, и качество работ при этом будет намного выше. Кстати, в расчете на новое оборудование мы сегодня участвуем в тендерах на 2 объекта, стоимость работ по которым превышает 3 млн рублей.

**– Для каких именно видов работ предполагается использовать спутниковые системы?**

– Для создания топографических планов, выноса скважин, для предварительного межевания. Съемка полностью подходит для гидрологии: работают эхолот, GPS, и в один и тот же момент времени измеряются и глубина, и местоположение.

**– А какие еще технические новинки появились в вашем арсенале?**

– Закуплен цифровой нивелир – это позволит делать нивелирование второго класса. Приобретены тахеометры Leica. Там, куда не добраться геодезисту с вешкой, можно определять местоположение определенного пункта безотражательным методом с помощью тахеометра. Прибор также очень удобен для выноса осей, красных линий. Но специалисты для работ в геодезии по-прежнему необходимы. Правда, если раньше требовалось трое специалистов, теперь с этим же объемом работ смогут справиться двое или даже один человек.

**– И как это повлияет на кадровую политику вашей компании?**

– Будем закупать еще оборудование – будем привлекать больше специалистов. Все равно за любым тахеометром должен стоять специалист, а не оператор. Специалист знает, зачем брать этот пикет, для каких целей он нужен. А поставить человека, который просто кнопку будет нажимать, – это не подходит.

## справка

ЗАО «ЛенТИСИЗ» – Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий, основанный в 1962 году. Сегодня компания ориентирована на выполнение комплексных инженерных изысканий для проектирования и строительства. ЗАО «ЛенТИСИЗ» выполняет в том числе такие инженерно-геодезические и топографические работы, как составление топографических планов масштабов 1:5000-1:200, наблюдение за осадками зданий и сооружений, обследование подземных инженерных коммуникаций, комплексные изыскания для линейных объектов (автомобильные дороги и др.), создание геодезической сетки для строительства.

Компания работает преимущественно на объектах Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2012 году ЗАО «ЛенТИСИЗ» заняло 4-е место в Санкт-Петербурге по объему выполненных геодезических работ. В нынешнем году руководство компании рассчитывает улучшить этот результат.

В числе наиболее крупных и сложных объектов, где ЗАО «ЛенТИСИЗ» ведет геодезические и топографические изыскания в последнее время, аэропорт Пулково, крупные жилищные комплексы «Балтийская жемчужина», «Янино», проекты в Кудрово, на Ленинском и Суздальском пр., реконструкция (а точнее, расширение) автомобильного завода GM. Компания работает и на отдельных объектах в центре Санкт-Петербурга. Для производства топографической съемки используют новейшее сертифицированное оборудование, электронные тахеометры и нивелиры, GNSS-приемники в RTK-режиме. Совсем недавно по двум объектам выполнены работы в RTK-режиме. Это стало возможным после приобретения нового спутникового оборудования.

**– На ваш взгляд, каково ближайшее будущее рынка геодезических работ в Санкт-Петербурге?**

– Думаю, перспективы хорошие. Потребность в геодезических работах будет увеличиваться. Будут госзаказы, будут крупные объекты и хорошее финансирование.

Стоит рассчитывать на оживление рынка геодезических работ и в Ленинградской области с принятием генеральных планов всех поселений.

Сейчас мы выполняем геодезические работы в таких городах Ленобласти, как Кингисепп, Тихвин, Волхов. В Кингисеппе это строительство жилых зданий, в Тихвине – работы на реконструкции вагоностроительного завода. Пока речь идет только о пятнах под застройку на промышленной территории, но мы надеемся принять участие и в глобальной реконструкции предприятия. Ведем также изыскания в промышленной зоне в Выборге, стремясь найти наиболее экономически оправданный путь реконструкции, и т. д.

**Потребность в геодезических работах будет увеличиваться. Будут госзаказы, крупные объекты и хорошее финансирование**

**– Скажите, а всегда ли заказчик работ соглашается с предложенными суммами и видением объема работ?**

– Не всегда. Если мы можем «подвинуться» в цене, мы это делаем, чтобы только работать не в убыток. Сейчас такой демпинг, что мы были вынуждены отказаться от многих объектов. Для нас допустимый максимум сокращения цены – 30%.

**– А насколько велики возможности развития геодезии с точки зрения технологий?**

– На мой взгляд, перспективное направление – лазерное сканирование, как воздушное, так и наземное. Геосканер помещается на летательный аппарат. А GPS-приемники располагаются и на земле, и на самом летательном аппарате. Сканирование ведется в режиме реального времени, после этого специалист обрабатывает данные и выдает и плановые, и высотные положения.

Сейчас разработке беспилотных летательных аппаратов уделяется много внимания, поскольку использование вертолета обходится дорого. Между тем вертолет необходим при работах в труднодоступных местах. Например, в Сибири, где надо забросить бригаду в точку, расположенную вдали от всех дорог.

Геосканирование сегодня уже существует. Оно применяется на больших линейных или площадных объектах. Но даже такая передовая технология не исключает участие в изысканиях специалиста. После сканера все равно должен пройти специалист, потому что надо дешифровать данные и интерпретировать их.

Вообще технологии сейчас развиваются очень быстро. Может быть, и даже наверняка появится что-то еще, но пока для ЗАО «ЛенТИСИЗ» актуально именно это направление.

**– На чем сосредоточены сегодня ваши усилия как руководителя? Что вызывает тревогу?**

– Не скрою, до недавних пор у нас была организационная проблема в виде неподготовленности выезда исполнителя на объект – отсутствия на руках технического задания. Из-за этого специалист мог выезжать на объект 3-4 раза, что негативно сказывалось на продуктивности труда.

**– У вас есть возможность поздравить коллег-геодезистов с профессиональным праздником.**

– Всем фирмам, которые работают в геодезии, желаю хорошего технического обеспечения, хороших заказчиков и легкой сдачи работ. Но самое главное – чтобы было здоровье у геодезистов, чтобы была у них возможность работать в поле и чтобы они относились к себе бережно.

ЛЕНТИСИЗ

190031 г. Санкт-Петербург,
наб. реки Фонтанки, 113;
тел.(812) 310-75-67;
факс (812) 310-12-75

На правах рекламы

## мнение

**Федор Варфоломеев, заместитель начальника отдела топографо-геодезических работ ЗАО «ЛенТИСИЗ»:**

– Не могу сказать, что геодезия развивается семимильными шагами, но мы стремимся идти в ногу со временем. Я работаю в ЗАО «ЛенТИСИЗ» шесть лет и сегодня ощущаю, что мы определенно выходим на более высокий технологический уровень. Закуплены, можно сказать, одни из самых последних разработок в области геодезии и топографии. Пока говорить о том, насколько помогает нам новое оборудование, наверное, рано. Это станет очевидным при работе на более серьезных объектах. Серьезных – прежде всего с точки зрения площади – работ не 1-2 га, а минимум 30-40.

Но вообще для меня, как для геодезиста, каждый объект интересен по-своему. В незаселенной местности, где залесены большие пространства, интересно работать, потому что окружает природная красота. Бывают объекты, интересные своими инженерными коммуникациями. Сейчас много нового в этой сфере придумано, что заставляет геодезистов «включить мозги». Интересно работать и с техникой, которая постоянно совершенствуется и обновляется. Думаю, если бы была такая возможность, компания обновляла бы технику раз в полгода – именно с такой частотой обновляется линейка у основных производителей.

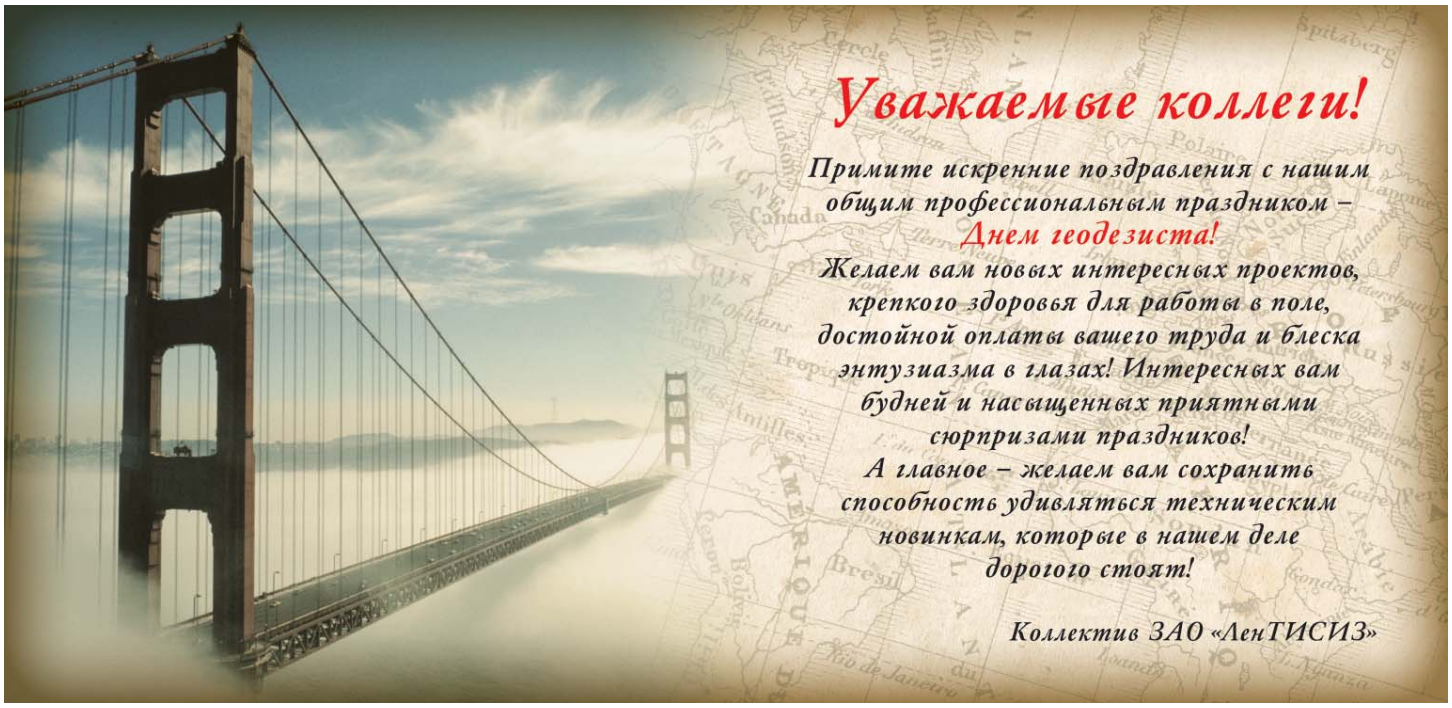
## мнение

**Виктор Петров, генеральный директор ЗАО «ЛенТИСИЗ»:**

– Для нас отрадно, что первые месяцы года выдались очень продуктивными – это удивительное явление для нашей специализации (инженерные изыскания). Думаю, отчасти это объясняется тем, что наконец начались бюджетные ассигнования и активные работы над проектами после относительной стагнации в связи с выборными кампаниями. Отчасти, надеюсь, это и результат нашего поступательного технического перевооружения. Так, купленная в прошлом году компактная буровая установка Beretta великолепно отработала на реконструкции Санкт-Петербургской консерватории. Из-за ограниченности пространства никакая иная техника, кроме Beretta, попасть во двор консерватории не могла. А мы смогли отбурить все необходимые скважины. И в этом я вижу моментальную отдачу от современного оборудования. С той же позиции обновления мы подошли к оснащению топографов, на очереди – гидрологи, для которых будут закуплены новые автоматические эхолоты, завязанные на систему GPS.

А геодезистам в честь праздника пожелаю больше ответственности. Многое из того, что у нас не получалось или не получается в работе, – следствие упущения в воспитании такого момента наших кадров, как ответственность. Выезжает человек на объект – он отвечает за него. И он должен донести максимум информации с той точностью, которая требуется от ЗАО «ЛенТИСИЗ».

Ну и, конечно, надо осваивать новую технику. С одним из топографов нашей компании я работаю с 1985 года, и, казалось бы, специалиста с таким опытом сложно чем-то удивить. Но, когда он попробовал работать на новой спутниковой системе, я увидел у него блеск в глазах, а теперь уже и огонь появляется. Признаюсь: очень приятно на душе, когда видишь энтузиазм у человека, которому до пенсии остались считаные годы. Это означает, что ЗАО «ЛенТИСИЗ» на верном пути.



# Станислав Шатров:

## «Опасными объектами должны заниматься только профильные организации»

Начальник топографо-геодезического отдела ОАО «СПб НИИИ «Энергоизыскания» Станислав Шатров рассказал «Строительному Еженедельнику» о выходе на новые площадки объектов атомной энергетики, а также о гаснущей конкуренции в отрасли.

**– Какие главные итоги ушедшего года вы можете подвести? Удалось ли выполнить все запланированное?**

– Нам удалось провести весь комплекс запланированных работ как на существующих, так и строящихся площадках атомных станций. Это прежде всего комплексные изыскания на Белоярской АЭС в Екатеринбурге, работы на действующей ЛАЭС и строящейся ЛАЭС-2. Участвуем в проекте центра исследований медицинского оборудования для атомной отрасли, который строится на базе предприятия госкорпорации «Росатом», научно-исследовательского института атомных реакторов (ОАО «ГНЦ НИИАР»). Успешно продолжаем работать на площадке строящейся Балтийской АЭС, ведем геодезические наблюдения и исследования, связанные с вопросами безопасности в процессе стройки и эксплуатации – ведем наблюдения за деформациями, работаем на полигонах. Кроме того, с 2013 года мы работаем на двух новых площадках – Курской и Смоленской атомных станциях. На данный момент проводится специальный комплекс исследований, предваряющий непосредственно строительство – создаются геодинамические полигоны, закладываются долговременные геодезические знаки, и по их горизонтальному и вертикальному смещению мы наблюдаем смещение земной коры, то есть все процессы, которые могут сказаться на безопасности использования атомного объекта. После случая с японской Фукусимой этому вопросу уделяется повышенное внимание.

**– Насколько высока сегодня конкуренция в отрасли?**

– Не могу сказать, выше или ниже становится конкуренция, но отмечу одну тенденцию: все профильные работы постепенно оседают в отраслевых предприятиях, то есть работы, связанные с повышенной опасностью объектов, например ТЭЦ, тепловые станции, атомные объекты. И я думаю, что это правильно. Изысканиями на таких объектах должны заниматься профильные предприятия – у них есть соответствующий опыт, грамотные специалисты, необходимый инструментарий. Раньше на таких объектах могли работать и небольшие коммерческие организации, но качество их работ, как правило, весьма сомнительное, уровень ответственности низкий. Зачастую конкуренции они не выдерживают и уходят с рынка. Максимум, что им достается – субподрядные работы, на которые у крупных организаций не хватает времени или ресурсов. Но мы, в свою очередь, стараемся не отдавать кому-то свою работу. Нам проще и лучше расширить мощности, нанять специалистов и сделать работу самим.

**– Получилось ли, как планировали, поработать на гражданском строительстве?**

– Получилось, но в основном мы занимаемся сопутствующими объектами. Когда на нас выходят строители, которым нужно сделать изыскания под тот или иной объект. К примеру, мы работали на проекте жилищно-деловой застройки компании «Комета» в Гатчине, также работали на проекте реконструкции объектов теплоэнергетики, в том числе подстанции «Василеостровская» в городе и подстанции «Сясь» в Ленобласти.

**– Есть ли подвижки в деле внедрения инноваций в отрасли?**

– Разумеется, в сфере технологий идет постоянное развитие, так что сказать, что мы внедрили все, что могли, нельзя. При выполнении работ на геодинамических полигонах сегодня применяется самое новое оборудование, новые методы и подходы. Тут ситуация такая же, как и в мире сотовой связи. Какие-то новинки появляются регулярно. Например, в этом году мы закупили семь комплектов нового высокоточного и достаточно дорогостоящего спутникового оборудования, под него, соответственно, потребовалось и программное обеспечение.

**– Удается ли обеспечить растущие мощности кадровой базой?**

– В связи с тем что сегодня частные профильные организации приходят в упадок, на рынке высвобождается определенный кадровый потенциал. И рано или поздно, но эти специалисты вливаются в состав организаций покрупнее. То есть как такового кадрового голода у нас нет. В то же время перед институтом в обозримом будущем встанет вопрос смены поколений. У нас есть специалисты предпенсионного возраста, есть «молодняк», который сегодня потянулся в отрасль из профильных институтов. А вот середины, то есть специалистов 35-45 лет, у нас почти нет.

На правах рекламы

БЭСКИТ®
20 лет
экспертной деятельности
Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)
Обследование
строительных конструкций
и фундаментов
Геотехническое
обоснование
строительства
СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru
Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпетростройпроект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru
Реклама

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ СЕВЕРО-ЗАПАДА»
Уважаемые коллеги и партнеры!
Поздравляем Вас с профессиональным праздником – Днем работника геодезии и картографии!
Карты известны человечеству с древнейших времен, но, несмотря на приход высоких технологий, они и сейчас являются предметом первой необходимости, а профессия картографа и геодезиста осталась актуальной и в XXI веке. Сегодня без вашего труда невозможно эффективное использование земель, добыча полезных ископаемых, проектирование и строительство инженерных сооружений.
Желаем вам успехов в вашей нелегкой, но очень интересной работе, крепкого здоровья, хорошего настроения и удачи в осуществлении всех ваших планов!
Директор
НП «Изыскательские организации Северо-Запада»
В.С. Морозов
Реклама

интервью

# Борис Буданов:

## «Эмиграцию рабочей силы из России сдерживает только одно – отсутствие знания языка»

Почему проблема с нехваткой квалифицированных рабочих не решается, буксует развитие профессиональных стандартов, а качество образования по-прежнему страдает? Мыслями о том, как будет в будущем складываться ситуация с кадрами на строительном рынке, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Антонине Асановой рассказал вице-президент Федерации образования строителей Борис Буданов.

**– Правительство Петербурга постоянно отчитывается о реализации программ по поддержке профессионального образования, организует объезды колледжей и лицеев. Вы чувствуете увеличение финансирования и поддержку властей?**

– Очень слабо. Конечно, если еще 10 лет назад государственного финансирования не было совсем, то теперь оно есть, поступают какие-то средства на развитие материальной базы, хотя и не в таких объемах, как в соседней Финляндии. Но эту помощь можно назвать только разовой – никакой серьезной, системной поддержки со стороны государства по-прежнему нет. У нас пока не хватает политиков, которые бы понимали, что главная ценность любого сообщества – это сами люди. Чем выше квалификация людей, тем лучше и для страны, и для отдельно взятой семьи.

**– А как же российско-финский образовательный проект Edustroi, развивающийся при Комитете по строительству?**

– Комитет – это очень маленькая структура, и никакого бюджета на эти работы у нее нет. А по условиям реализации проекта 25% финансирования должна осуществлять российская сторона, и если деньги от России не поступают, то и выделение средств от Финляндии и Европы приостанавливается. Хотя что-то все равно делается. Например, 10 апреля мы будем проводить традиционную конференцию «Строительное образование».

**– Как складываются взаимоотношения с бизнесом? Со стороны компаний стали привычными разговоры о нехватке специалистов и некачественном образовании.**

– Конечно, работодатель, нанимающий сотрудника, должен четко знать, что человек знает и умеет. И квалификацию специалистов призван определять профессиональный стандарт, в котором как раз зафиксировано соответствие навыков и знаний человека определенной профессии. Такие стандарты должны существовать для всех – от сантехника до инженерно-технического работника, от начального до высшего образования. И в идеале уже под эти стандарты должны разрабатываться так называемые федеральные государственные образовательные стандарты – ФГОСы, в которых закреплено, чему и сколько нужно учиться, чтобы получить определенную квалификацию. Но у нас так получилось, что разработаны уже ФГОСы третьего поколения, а профессиональных стандартов нет. И то, чему ли мы учим студентов, непонятно.

Фото: Никита Крючков

Связи между бизнесом и образованием нет, они идут параллельно и нигде не пересекаются. Наши работодатели отошли в сторону от процесса образования.

**– Но ведь разговоры о разработке профессиональных стандартов ведутся достаточно давно, и многие организации уже заявляли о начале их подготовки.**

– Пока существует только один профессиональный стандарт для строительной отрасли – для специальности «монтажник каркасно-обшивных конструкций». Его разработку финансировала компания Knauf. И стоимость разработки составляет около 5 млн рублей. А по оценке Агентства стратегических инициатив, всего в России необходимо разработать примерно 800 стандартов. И кто будет финансировать эту работу, непонятно.

**– Разработанный стандарт уже как-то используется?**

– Пока его внедрение буксует. Мы пытаемся сделать его обязательным хотя бы на уровне саморегулируемых организаций. Для того чтобы компании, входящие в СРО, аттестовали своих специалистов по разработанному профессиональному стандарту и обязали проходить такую аттестацию претендентов на эту вакансию. Но компании не горят желанием использовать этот стандарт, даже если понимают, что это пойдет им на пользу. Если выполнение норм не прописано законодательно, выполнять их никто не будет. Процесс разработки и внедрения стандартов станет активным, когда в нем будут заинтересованы все. И в первую очередь государство.

**– А как мотивировать проходить аттестацию самих работников?**

– Очень просто: если сотрудник приходит на работу без аттестации – его можно будет поставить на любую работу, даже низкоквалифицированную. А если с подтвержденной квалификацией – то только на ту работу, которая соответствует его уровню. И его зарплата будет соответствующей.

**– Какие еще образовательные проекты развиваются сейчас?**

– Сейчас активно развивается международный проект WorldSkills Russia (WorldSkills International). Это чемпионат для молодежи рабочих профессий, от поваров до строителей. Он направлен на повышение престижа рабочих специальностей и квалификации участников. С 26 апреля по 1 мая в Тольятти пройдет первый национальный чемпионат WorldSkills в России. В этом году на мировой чемпионат в Лейпциге ездили наши ребята-каменщики из Тихвинского промышленно-технологического техникума и лицея «Метростроя». Оказалось, что многие станки и приспособления, на которых работают их сверстники в Европе, они и в глаза не видели. У нас не знают технологий. Все рассчитывают на труд гастарбайтеров.

**– То есть в итоге наше образование все-таки некачественное. В чем причина?**

– Причина, как я говорил, и в нехватке технологий, и в нехватке высококвалифицированных преподавателей. В Финляндии зарплата наставников – 5 тыс. EUR в месяц при средней по стране чуть больше 2 тыс., устроиться на эту работу очень сложно. Потому что они считают, что преподаватель должен обладать самой высшей квалификацией. Это должен быть очень уважаемый человек. К тому же у нас до сих пор рабочие профессии непрестижны, не ценятся. У студентов нет стимулов совершенствоваться профессионально. А условия труда оставляют желать лучшего. Например, в Германии рабочий в среднем получает от 15 до 20 EUR в час, а сварщик, выполняющий работу в тяжелых условиях, зарабатывает в час от 100 EUR и выше. И дефицит рабочих во всем мире колоссальный. Сейчас эмиграцию рабочей силы из России сдерживает только одно – отсутствие знания языка. За границей русских охотно берут на работу, только говори по-фински, по-немецки или по-английски.

**– Лицеи и колледжи ежегодно отчитываются, что на строительные специальности есть конкурс. Почему рабочих не хватает?**

– Планирование в сфере профессиональной подготовки, в том числе в строительстве, не ведется совершенно. Потому что пока компании используют серые схемы, пока им выгоднее содержать гастарбайтеров, они никогда не откроют информацию, сколько людей и каких профессий у них работает. В прессе периодически появляются данные, что в строительной отрасли Петербурга работает 200-240 тыс. человек. Откуда эта информация, я не знаю. Но исходя из того, что ежегодная текучесть рабочей силы – 10%, в год лицеям и колледжам города надо готовить около 20 тыс. специалистов. А все учреждения профессионального образования города и области в год готовят только около 2 тыс. специалистов. Это 10% от потребности. При этом другие государства уже поняли, что инвестиции в образование окупаются гораздо быстрее любого другого проекта. Если взять за основу, что подготовка одного штукатура стоит около 20 тыс. рублей в год. После обучения штукатур зарабатывает тоже около 20 тыс. рублей – только в месяц. С них он платит 13% подоходный налог, а фирма, которая его содержит, – еще 34% страховых. Итого гарантированный возврат инвестиций – 47% в месяц!

Полную версию интервью читайте на asninfo.ru

подбор персонала

# Торги на входе

**Антонина Асанова /** На интервью при приеме на работу практически каждый соискатель старается приукрасить собственные достижения и добавить себе востребованных личных качеств, в том числе и из-за зачастую невнятно сформулированных требований работодателя, говорят эксперты. В итоге собеседования периодически превращаются в настоящие «торги» и «тактические войны».

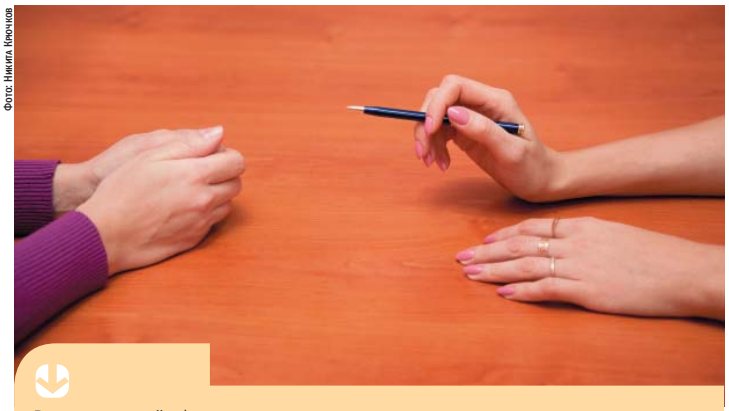


Фото: Никита Ключков

В строительной сфере кандидаты чаще всего преувеличивают количество связей в городских ведомствах и структурах

«Кристально откровенных кандидатов мало, практически у каждого есть «собственное мнение» на тот или иной факт биографии, – говорит консультант по поиску и подбору персонала холдинга «Империя кадров» Владимир Цыплаков. – Привязки к определенной профессии нет, и поводы для того, чтобы что-то скрыть, могут быть самые разные – от неоправданных причин ухода до конфликтов с руководством или нарушений дисциплины».

В строительной сфере кандидаты чаще всего преувеличивают количество связей в городских ведомствах и структурах – Ленэнерго, Водоканале, КГА, ГАТИ, рассказывает начальник отдела персонала Setl City Лидия Барминова. «Для руководителя проекта наличие таких связей – не ключевая компетенция, но это важно, это преимущество, – считает госпожа Барминова. – В то же время наличие этих знакомств нельзя проверить». В результате «привравшие» на собеседовании сотрудники все-таки попадают в компанию. Однако работу по согласованию частей проекта за них приходится выполнять другим.

Чаще всего врут молодые соискатели, еще не обладающие значительным опытом работы, а иногда и пытающиеся закрыть пробелы в образовании. «Были смешные случаи: например, один электромеханик в процессе прохождения несложного технического теста активно использовал Интернет на мобильном телефоне и так увлекся поиском информации, что даже не заметил, как рекрутер зашел в комнату для переговоров и сел напротив него», – делится руководитель отдела подбора персонала агентства «1000 Кадров» Юрий Курашов.

«Практика показывает, что графа «рекомендации» зачастую заполняется недостоверно. Например, соискатель указывает там своего друга или родственника, а представляет его как бывшего работодателя, – продолжает менеджер по развитию бизнеса компании «Альфа Карьера» Игорь Васильев. – В целом же в процентном соотношении выигрывает в этом показателе графа «опыт работы», из-за того что это наиболее загруженный пункт с точки зрения объема информации и обстоятельств, заставляющих внести туда не всегда достоверную информацию».

Кроме того, кандидаты могут указывать неточные данные о периодах работы, не указывая короткие трудовые отношения, пытаются представить результат коллективной работы в качестве исключительно личного достижения, добавляют в резюме несуществующие обязанности и проекты с малой долей участия. И конечно, приписывают себе навыки владения языками, программными продуктами или любыми другими инструментами.

При этом зачастую провоцируют кандидатов на «мелкую ложь» сами работодатели. «К сожалению, не все компании обладают гибкостью в решениях, касающихся подбора персонала, вследствие чего многим соискателям при прохождении отбора приходится утаивать некоторые нюансы своей карьеры или семейные данные», – сетует Игорь Васильев.

Заметить возможное вранье рекрутеры стараются уже на первом собеседовании. Задача интервьюера – определить соответствие личностных качеств корпоративной культуре организации, возможные перспективы развития кандидата в компании, а кроме того, обозначить будущему непосредственному руководителю возможные риски в работе с кандидатом. При необходимости информация об опыте кандидата тщательно проверяется. «Город маленький, строительных компаний ограниченное число, поэтому проверить кандидата не так и сложно, – говорит Лидия Барминова. – Как правило, в среде HR мы не отказываем друг другу, рассказываем о работавших в компании сотрудниках по-партнерски».

Однако и соискатели не лыком шиты. Их задача – не только представить себя в наиболее выгодном свете, но и постараться договориться о возможно лучшей компенсации за свой труд. Согласно исследованию HeadHunter, проведенному в ноябре прошлого года, 9% кандидатов на каждом собеседовании пытаются добиться от работодателя лучших для себя условий, чем предусмотрено в вакансии. Причем чем выше позиция соискателя, тем меньший процент кандидатов заведомо соглашается на условия работодателя – если среди специалистов таковых 43%, то среди топ-менеджеров – 21%. При этом 71% кандидатов из тех, кто пытался добиться лучших для себя условий, это удавалось. И в основном с помощью дипломатичности, умения вести переговоры и смекалки, а вовсе не за счет уникального опыта и знаний.

Каких лучших условий вам удалось добиться на собеседовании, если вспомнить последний случай?

*Источник: HeadHunter*

# Интервью с хитростью

**Антонина Асанова /**
**Рекрутеры и эйчары советуют соискателям не привирать и не приукрашивать свои личные качества и былые достижения. Оно и понятно: нечасто, но все же в компании попадают сотрудники, прошедшие интервью с обманом.**

Как правило, такие люди остаются работать, но часть их обязанностей хотя бы временно ложится на коллег. И все-таки практически все кандидаты так или иначе искажают информацию о себе, стараясь представить себя в лучшем свете. Иногда просто боясь сказать правду, которая на самом деле не является «криминальной» или принципиальной при выборе специалиста, говорят эксперты. Тем более что требования работодателей не всегда понятны и предсказуемы.

«Симпатия и антипатия возникают в первые 5 минут, – говорит генеральный директор проектного бюро Rumpu Евгений Богданов. – Я никогда не беру на работу сотрудников, с которыми в первые минуты общения возник дискомфорт. Скорее всего, этот дискомфорт не уйдет никогда. Что касается порядочности кандидата – для меня лично это очень важно. Вранье даже в мелочах не позволит мне нормально, доверительно общаться с таким сотрудником».

Для желающих подготовиться к собеседованию в Интернете есть множество тестов, типовых вопросов и советов, отвечая на которые, можно сформулировать свое видение скользких и спорных моментов собственной трудовой биографии, определить свои сильные стороны и набраться уверенности. Как правило, соискателям советуют проанализировать собственный опыт и достижения, попробовать убедительно объяснить короткие сроки работы и причины увольнения с предыдущих мест работы и не лгать, а интерпретировать собственные поступки, стараясь при этом быть достаточно правдивым, но не слишком откровенным.

«Непрозрачные, неточные данные, открытый отказ в предоставлении информации, различные ответы на один и тот же вопрос, заданный под другим ракурсом, отсутствие рекомендаций с предыдущих мест работы, неспособность рассказать о результатах непосредственной деятельности – все эти факторы могут быть завесой утаиваемой информации», – добавляет консультант по поиску и подбору персонала холдинга «Империя кадров» Владимир Цыплаков.

При возникших подозрениях рекрутеры зачастую звонят и предыдущим работодателям. «Все предыдущие работодатели, с которыми я общался по поводу кандидатов на работу в моей компании, очень охотно обменивались опытом работы с таким человеком, – говорит Евгений Богданов. – Чтобы исключить какой-то личностный фактор, необходимо позвонить 2-3 предыдущим работодателям. Я также звонил клиентам своего кандидата по его предыдущему месту работы – получал очень много интересной информации».

Впрочем, «техническая» специфика строительной сферы позволяет достаточно просто отсеивать завышающих свои навыки и достижения специалистов. «В строительной отрасли возможности удачно солгать у кандидата немного, – подтверждает руководитель отдела подбора персонала агентства «1000 Кадров» Юрий Курашов. – Соответствие узких технических аспектов квалификации соискателя обычно проверяется линейным руководителем на повторном собеседовании или совместно с рекрутером, а также, где это возможно, применяются специальные квалификационные тесты».

**мнение**

**Игорь Васильев, менеджер по развитию бизнеса компании «Альфа Карьера»:**

– Есть несколько методик оценки корректности информации. Опытные специалисты в сфере оценки персонала владеют невербальными способами – человек во время лжи зачастую выдает себя жестами. Также существуют профессиональные тестирования, в которых уже продумана так называемая шкала лжи. Кроме того, кандидата можно запутать большой массой уточняющих и дополнительных вопросов. А один из самых элементарных способов – это рекомендации бывших работодателей и коллег.

личная эффективность

# Сгорел на работе

**Антонина Асанова /** Для такой сферы, как строительство, где работа часто кипит круглосуточно и даже офисные работники проводят в компании по 12 часов, характерно профессиональное выгорание, отмечают эксперты. Между тем руководители часто не обращают внимания на эмоциональное состояние подчиненных.

Согласно мнению психологов, эмоциональное выгорание наступает при отсутствии должного материального и психологического вознаграждения, поддержки со стороны коллег, при невозможности влиять на принятие решений, размытости требований, а также при слишком интенсивной работе без выходных и отсутствии интересов вне работы. При этом компания фактически теряет своего сотрудника – его работа становится менее эффективной, а небрежение к собственным обязанностям и отношениям с коллегами и клиентами может негативно сказываться и на работе всей компании.

«Профессиональному выгоранию в первую очередь подвержены люди, которые в силу специфики своей профессии много контактируют с людьми, решают различные конфликтные или сложные задачи в повседневной, оперативной работе и постоянно находятся в режиме давления временных сроков, – говорит управляющий директор рекрутинговой компании AVRIO Group Consulting Светлана Катаева. – Все эти три фактора можно смело отнести к руководителям и специалистам строительной отрасли».

Эмоциональное выгорание характерно для всех сотрудников, это естественный процесс, согласна и директор по персоналу компании RBI Юлия Маевская.

Симптомы такого явления заметить несложно. Человек начинает часто проявлять недовольство, негативно отзываться о работе и коллегах, в некоторых случаях приобщается к пятничным посиделкам в барах, объясняет исполнительный директор компании ExiClub Никита Карпов. Кроме того, синдром проявляется в нескольких сферах. В физической – человек начинает быстрее уставать, чаще болеет. В эмоциональной – становится раздражительным, импульсивным, часто беспричинно на него накатывает злобно-тоскливое настроение. В социальной сфере – он начинает эмоционально отдаляться от окружающих, контакты зачастую начинают ограничиваться работой, что, в свою очередь, усиливает состояние эмоционального выгорания. И соответственно, в интеллектуальной сфере – человек начинает предпочитать стереотипные и шаблонные способы мышления.

«Люди долгое время могут не замечать, что с ними что-то не так. Это в какой-то момент становится другой нормой, – говорит Никита Карпов. – Между тем синдром эмоционального выгорания встречается достаточно часто. Сейчас свойственно много работать».

Принять меры, восстановиться в такой ситуации сотруднику мог бы помочь начальник или отдел по работе с персоналом. «Как правило, эти вопросы находятся в зоне личной жизни каждого сотрудника, они могут обсуждаться в семье, с друзьями, реже – на работе, – говорит Светлана Катаева. – Если только сам руководитель заметит что-то неладное и поговорит с сотрудником. Как правило, в компаниях с открытой корпоративной культурой, где есть возможность открыто обсудить свои наболевшие вопросы, где считается нормальным показать свои слабости, сомнения, сотрудники меньше подвержены синдрому профессионального выгорания».

«Мы стараемся помогать в ситуациях эмоционального выгорания – можно дать такому сотруднику отдохнуть, разгрузить его от работы или, наоборот, загрузить, переместить его на другую позицию», – говорит Юлия Маевская. Однако так поступают далеко не все компании.

«Если компания ориентирована на своих сотрудников, она старается избежать проблем подобного рода, создавая комфортные условия для работы. Но в строительной отрасли очень редко встречаются компании, которые в кадровой политике нацелены на препятствие синдрому эмоционального выгорания. Это, как правило, лишь маленький сегмент работы HR», – считает генеральный директор компании Lodnon Real Invest Зося Захарова.

При этом как таковой синдром не лечится. «С одной стороны, это болезнь. С другой стороны, нечего лечить, – говорит Никита Карпов. – Это как отравление. Нужно просто какое-то время не есть. В случае выгорания то же самое – нужно просто некоторое время не работать или делать другую работу».

До крайнего состояния, когда продолжать работать дальше просто нельзя, синдром развивается в редких случаях, отмечают психологи. Однако и вовсе не обращать внимания на постоянное раздражение и усталость сотрудника не стоит. В конечном счете посоветовать заняться спортом, отправить в отпуск или в крайнем случае записать сотрудника на тренинг, обучающий соблюдению баланса работы и личной жизни, не так сложно. Поиск и обучение нового специалиста может обойтись дороже.

**мнение**

**Светлана Катаева, управляющий директор рекрутинговой компании AVRIO Group Consulting:**

– В качестве профилактики профессионального выгорания, кроме бесед, получения обратной связи на регулярной основе, также можно порекомендовать руководителям следить за состоянием здоровья своих сотрудников, за их эмоциональным состоянием, в том числе давать возможность отдыхать, особенно после завершения напряженных проектов, вовремя отправлять в отпуск. Также организация объединяющих корпоративных мероприятий на свежем воздухе, с активной составляющей, может быть хорошим помощником ко всему вышесказанному.

Фото: Никита Кочнов

«Вылечить» эмоциональное выгорание можно, только оставив работу в своей сфере деятельности на неопределенное время

**мнение**

**Зося Захарова, генеральный директор компании Lodnon Real Invest:**

– Если говорить о синдроме эмоционального выгорания, то в российских условиях для работодателей это маловажно. Зачастую с точки зрения социальной составляющей бизнеса работодателю необходимо, чтобы сотрудник выполнял работу в должном качестве в установленные сроки.


12 апреля 2013 года

Компания «Ваше Право» приглашает Вас на семинар

«Бухгалтерский учет в строительстве»

В программе семинара:

1. Перспективы развития бухучёта в 2013 году.
2. Новое в налоговом администрировании. Учёт доходов и расходов у застройщика, заказчика, подрядчика.
3. Налог на прибыль строительных организаций.
4. НДС в 2013 году.
5. Применение ЕНВД в строительстве.
6. УСН в строительстве.
7. Налоги на имущество, землю, транспорт.
8. Государственный экологический контроль.
9. **Ответы на вопросы и практические рекомендации.**

Лектор: Ивченко Татьяна Михайловна

Время проведения: с 10:00 - 17:00

Место проведения: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.10, гостиница «Октябрьская».

Внимание! Вся дополнительная информация по тел. 680 - 2000

Ваше Право информационный центр Сети КонсультантПлюс

г. Санкт-Петербург, Наб. реки Смоленки д. 33 лит. А, офис 4.61

Реклама

опрос

# «Наши женщины способны входить не только в горящие избы, но и в строящиеся»

На прошлой неделе во многих офисах прошли традиционные корпоративы, посвященные Международному женскому дню. «Строительный Еженедельник» посчитал это хорошим поводом для того, чтобы спросить участников строительного рынка, меняется ли отношение к женщинам-профессионалам в этой, непростой, традиционно считающейся мужской сфере деятельности. Ведь в западных странах женщины давно добились того, чтобы работать наравне с мужчинами в самых различных сферах. Выяснилось, что и у нас есть положительные сдвиги в этом направлении.

**Юлия Маевская, директор по персоналу холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI):**

– Несмотря на то что строительство считается сугубо «мужским» занятием, женщины, занятые в этой сфере, не менее успешны, чем мужчины. Бесспорно, лидируют по количеству женщин бухгалтерия, финансы, персонал, связи с общественностью, делопроизводство. Женщины лучше работают с клиентами, поэтому отделы продаж строительных компаний практически на 80% состоят из девушек. Также из женщин получаются прекрасные архитекторы, дизайнеры и юристы. Меньше всего женщин задействовано на строительных объектах и в сугубо рабочих специальностях. В прошлое ушли женщины-крановщицы, маляры, монтажницы и др. Женщины одинаково хорошо справляются с задачами различной сложности, демонстрируя сильные стороны и мужской подход в решении вопросов. Из них получаются способные линейные сотрудники, талантливые начальники подразделений и директора. Однако в «верхних эшелонах» российских строительных компаний число женщин-руководителей по-прежнему невелико (не более 5%), чего нельзя сказать о западных фирмах, где посты топ-менеджеров между женщинами и мужчинами распределяются примерно поровну».

**Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:**

– В советское время, в отличие от западной практики, женщины в строительстве в основном были задействованы на тяжелых дорожных и подсобных отделочных работах. Приятно отметить, что на сегодняшний день эта ситуация изменилась. Женщины в строительстве занимаются не только низкоквалифицированным трудом, но и работают прорабами и мастерами участков. И работают не хуже мужчин! Конечно, представительниц прекрасного пола среди директоров строительных компаний единицы. Но на ключевых постах, среди топ-менеджеров и руководителей среднего звена во многих строительных компаниях работают женщины. Ярким примером происходящих перемен может служить то, что второй год подряд экс-губернатор Петербурга, ныне председатель Совета Федерации РФ Валентина Матвиенко признается самой влиятельной женщиной России. Она заняла первое место в рейтинге, составленном несколькими российскими информационными изданиями.

**Павел Андреев, руководитель Компании Л1:**

– Разумеется, женщина-руководитель в строительном секторе еще редкость, но уже не уникальность, Запад по-прежнему нас и в этом обгоняет. Традиционно женщины в строительстве весьма успешно занимаются продажами и финансами. Но в нашей компании, например, именно женщина, Елена Селютина, в статусе заместителя директора департамента заказчика курирует чисто строительные направления, и весьма успешно. Так что наши женщины способны входить не только в горящие избы, но и в строящиеся.

**Лидия Барминова, руководитель отдела персонала Setl City:**

– Соотношение женщин и мужчин в нашей компании – примерно 50 на 50. Большинство мужчин, порядка 90%, работают непосредственно в строительном секторе и отвечают за строительные процессы на площадке. Большинство женщин трудятся в офисе и занимаются взаимоотношениями с дольщиками, документооборотом, регистрацией договоров и другими важными вопросами.

**Татьяна Игнатова, руководитель отдела автоматизации ЗАО «Компания СЗМА»:**

– Строительство – это в основном мужская отрасль, поэтому женщине быть руководителем в этой отрасли нелегко, нужно идти в ногу с сильными мира сего и где-то быть на голову выше. По моему мнению, женщины в строительном бизнесе лучше всего справляются с задачами, требующими большой усидчивости и внимательности, поэтому больше всего женщин именно в проектировании, то есть в строительстве женщины чаще всего являются проектировщиками, сметчиками, инженерами по охране труда.

Большинство женщин признаются, что они сталкиваются с мужским шовинизмом. Многим мужчинам нелегко признать, что ими во многом управляет женщина, поэтому они будут стараться аккуратно вытеснить ее. Но все-таки если женщина-руководитель справляется со своими обязанностями и она сильная, ее уважает и поддерживает коллектив, то она не сдаст свои позиции просто так.

**Наталья Суслова, генеральный директор ООО «Коммуникационное агентство «Репутация»:**

– Доля женщин в строительном бизнесе напрямую зависит от специализации. Строительный сектор очень сильно отличается по сегментам, и, соответственно, в каждом из них есть специальности, которые в силу кадровой подготовки исторически сложились в пользу женщин.

Наиболее распространенная «мужская специальность» в строительстве – прораб и начальник стройки. Но бывают и исключения: иногда такие должности занимают и женщины, хотя, конечно, их гораздо меньше, чем мужчин. Чаще всего женщин в строительных специальностях можно встретить в качестве проектировщика. И конечно, остаются классические «женские» профессии, задействованные в том числе и в строительном бизнесе: бухгалтер, экономист, секретарь и пр.

**Роман Евстратов, директор по развитию S.A. Ricci – Санкт-Петербург:**

– Безусловно, укладка кирпичей или заливка стен не женское дело. Но строительный сектор включается в себя множество направлений, и есть много различных специальностей, в которых женщины работают очень успешно. Традиционно женщины в строительном секторе отвечали за бухгалтерию, финансы и работы по строительному администрированию. Сегодня очень много успешных женщин консультантов, брокеров и риэлторов. К сожалению, точную долю женщин-специалистов в строительном секторе назвать не смогу, но только приветствую ее увеличение.

**Станислав Кривенков, финансовый директор группы компаний AAG:**

– Работа непосредственно на стройплощадке – это тяжелый труд, и женщин на стройплощадке немного. Но в деятельности строительной компании есть много сопутствующих процессов, в которых работники-женщины весьма востребованы. Традиционно это финансово-экономический блок. Много женщин в планово-технических отделах, в области проектирования и согласований.

Традиционно приписываемые женщинам качества – это терпимость, тактичность, уравновешенность. Однако набор качеств в конкретном человеке индивидуален. У нас относительно свободная страна, и женщина при желании может составить мужчине достойную конкуренцию в любых областях. Есть женщины в политике, в бизнесе. В СССР были женщины-космонавты. Женщины есть даже в армии.

**Валентина Чулгаева, директор по экономике ЗАО «Управляющая компания «Эталон» (Etalon Group):**

– В головных офисах строительных компаний доля женщин-специалистов несколько больше доли мужчин. Но постепенно эта разница уменьшается, так как мужчины успешно реализуют себя в профессиях, которые раньше считались чисто женскими. К таким профессиям можно отнести работников управленческого и бухгалтерского учета, экономистов, финансистов, сметчиков, проектировщиков, специалистов по планированию и бюджетированию.

За последние годы значительно снизилась доля женщин среди специалистов инженерно-технических профессий.

По моему мнению, специалист своего дела, независимо от того, женщина это или мужчина, должен справляться со своей работой одинаково хорошо.

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

– В строительной сфере женщины успешно реализовывают себя на любом уровне, начиная с рабочих специальностей и заканчивая управляющими позициями, не говоря уже о традиционно женских сферах HR и бухгалтерии. Мужчины в большинстве своем – стратеги, женщины – тактики, но ни одной женщине при желании не составит труда развить стратегическое мышление и приобрести навык долгосрочного планирования.

**Антон Реутов, директор по развитию профессиональных услуг Knight Frank St Petersburg:**

– В России женщин в строительном секторе крайне мало. Эта отрасль традиционно считается мужской. За рубежом ситуация очень похожая – строительством в основном также занимаются мужчины. Надо ли женщинам пытаться изменить этот многовековой расклад сил? Я думаю, что этот

процесс уже начался, и мы, мужчины, скоро можем столкнуться с серьезной конкуренцией. Женская практичность, врожденное чувство прекрасного, умение на ровном месте создать уют и на кухне в «хрущевке» площадью 5 кв. м разместить «всю бытовую технику, плюс еще место останется для полочки с цветами» – это далеко не весь перечень того, чего не хватает мужчинам, которые заняты в строительстве.

Спросите любую женщину: довольна ли она планировкой своей квартиры и что можно было в ней улучшить? И вы получите массу полезной информации.

Я думаю, что женщин очень не хватает в сфере создания уютных и комфортных домов, и хочется надеяться, что эта тенденция изменится к лучшему.

**Ирина Мошнякова, руководитель отдела недвижимости и инвестиций Института проблем предпринимательства:**

– На практике я часто встречаюсь с женщинами, отвечающими за вопросы права, налогов, экономики, реализации объектов. И такие качества, как аккуратность в выполнении любой работы, способность ориентироваться в водовороте большого потока информации, гибкость и интуиция в решении поставленных задач, коммуникабельность и прочие так называемые чисто женские качества, конечно, способствуют достижению наилучшего результата в работе. Я не делаю для себя разницы, с кем лучше работать (с мужчинами или женщинами), но климат коллектива, в котором работают представительницы прекрасного пола, конечно, отличается от сугубо мужской команды. Мужчины становятся более внимательными и галантными и менее категоричными.

**Лариса Окунь, заместитель генерального директора ИСК «Отделстрой»:**

– Строительный бизнес традиционно мужской. Но в таких областях, как маркетинг и продажи, безусловно, востребованы больше женщины. Объясню почему. Представительницам женского пола проще договориться с покупателями, особенно когда речь идет о продаже недвижимости на нулевой стадии строительства. Ведь, по сути, им приходится «продавать воздух». Но женщины настолько умеют убеждать, вселять доверие и обнадеживать, что любой страх, связанный с покупкой квартиры, которая еще не существует, просто улетучивается. При этом они делают это мягко, ненавязчиво, тем самым располагая к себе собеседника. Я бы сравнила представительниц прекрасного пола с бегуньями на длинные дистанции. Порой переговоры затягиваются на недели, месяцы, но женщинам хватает терпения довести начатое до конца. Мужчинам легче выдерживать единовременные нагрузки, проще продавать конкретные товары, например автомобили, решать стратегические задачи более четкого характера, вести переговоры с банкирами, подрядчиками, проектировщиками.

Если мы говорим о женщине-руководителе, то она должна быть человеком умным, ответственным, широко мыслящим, обладать знаниями и опытом в своей сфере.

**Наталья Янгузова, производитель работ ЗАО «Геострой»:**

– Из минусов могу отметить несколько моментов. В первую очередь это ненормативная лексика на стройплощадке, которая, увы, присутствует и которую стараюсь пресекать сразу же. И получается!

Второй момент – стрессы. Я, как представительница слабого пола, все производственные процессы принимаю гораздо ближе к сердцу.

Третий момент: повышенные нагрузки. При работе на любой строительной площадке – особые нагрузки, помимо чисто физических нагрузок, это и пыль, и грязь, и выхлопные газы, потенциальные опасности, повышенные шумы и т. д. Кроме того, можно застудиться в зимние холода, как бы тепло ни одевался. Для женского организма это, конечно, не полезно, кроме того, нужно думать и о будущем потомстве. Но пока справляюсь, все в порядке, берегу и сама себя, и окружающие меня коллеги-мужчины оберегают меня по максимуму. И за это я им очень признательна.

**Алексей Устинов, директор по персоналу и административным вопросам ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:**

– По понятным причинам на стройплощадках женщин-специалистов меньше, чем хотелось бы, – примерно одна женщина на восемь мужчин. Могу сравнивать только с Финляндией – там доля женщин-специалистов на стройках примерно совпадает с нашей.

Женщины более активны, внимательны и коммуникабельны, благодаря чему справляются со многими задачами лучше.

# Перетягивание каната

**Денис Кожин / Тяжелый физический труд, IT, инженерные специальности – сферы деятельности, в которых традиционно лидирует сильный пол. Финансы, кадровая сфера, образование, медицина – женская прерогатива. Возможны ли серьезные изменения в гендерном соотношении на рынке труда, продолжается ли эмансипация или, напротив, мужчины отвоевывают свои позиции? Портал Superjob.ru провел свое исследование.**

«Всего изучено 104 популярных профессии, по каждой из которых был проведен анализ резюме всех претендентов, имеющих соответствующий опыт работы», – рассказали представители портала. Традиционно за мужчинами закреплены работы, связанные с тяжелым физическим трудом, – это те сферы деятельности, куда эмансипация предпочитает не заглядывать. Так, на 100% мужской является профессия слесаря-ремонтника. Подавляющее большинство соискателей должности токаря и оператора станков с ЧПУ – также представители сильного пола (99%). Среди машинистов женщину встретить довольно непросто (4%), а вот крановщицы, напротив, не являются редкостью (17%). Довольно часто женщины трудятся малярами (34%).

Инженерные должности, как линейные, так и руководящие, по большей части заняты мужчинами. Но если женщина – главный энергетик по-прежнему является исключением из правил (1%), то среди ГИПов доля представительниц слабого пола выросла за 5 лет на 4 процентных пункта (10% в 2008 году и 14% в 2013 году). В специальностях инженера-механика, инженера КИПиА и инженера АСУ ТП сильный пол обладает значительным численным перевесом (99, 98 и 92% соответственно). А вот в сфере проектирования и охраны труда лидерство мужчин уже не столь очевидно (60 и 58% соответственно).

Информационные технологии – интересная, сложная интеллектуальная деятельность – оккупированы мужчинами. Впрочем, женский фронт довольно успешно ведет наступление по ряду позиций. И если, как и 5 лет назад, «сисадмины в юбках» являются объектом удивления и шуточек (мужчин среди системных администраторов 96%), то обеспечивать информационную безопасность, программировать на платформе 1С, тестировать ПО и внедрять ERP-системы женщины стремятся все чаще. Так, среди специалистов по информационной безопасности доля женщин возросла на 10 пп. (12% сегодня и 2% в 2008 году), среди разработчиков 1С – на 6 пп. (21% ныне и 15% 5 лет назад), среди тестировщиков ПО – на 16 пп. (39% в 2013 году 23% в 2008 году), а среди консультантов по внедрению ERP-систем – на 27 пп. (41% и 14% соответственно). Не сдают лидирующих позиций IT-директора (99% – мужчины), администраторы баз данных (94%).

Часть профессий, связанных с аналитической работой, предпочитает сильный пол: торговлю на бирже (92%), девелопмент (64%), управление рисками (61%), бизнес-аналитику (60%). Последняя, кстати, является одной из нескольких сфер деятельности, где мужчинам за 5 лет удалось немного потеснить женщин: количество мужчин возросло на 3 пп. (57% в 2008 году). Женщины же предпочитают оценку недвижимости (63%), финансовую аналитику и андеррайтинг (по 62%). Архитектурное проектирование давно уже превратилось в женскую стезю (61%), в то время как производство работ на строительной площадке по-прежнему сугубо мужской удел (97%). Впрочем, число архитекторов-мужчин с 2008 года выросло на 4 пп. (35% 5 лет назад и 39% сегодня).

Сметная деятельность за последние 5 лет уверенно отвоевывается женщинами – сегодня представительниц прекрасного пола среди сметчиков даже больше, чем среди экономистов (80% против 79%). За 5 лет, прошедших с момента аналогичного исследования, число женщин-сметчиков увеличилось на 13 пп.

## мнение

**Екатерина Емельянова, директор по продвижению NAI Becar:**

– В строительном секторе традиционно больше мужчин. Однако, как в любой отрасли, в строительстве есть женские профессии: маркетинг, финансы и бухгалтерия, работа с персоналом. Кстати, говорят, что и среди архитекторов становится больше женщин. Женщине работать в «мужских» профессиях и трудно, и легко одновременно. Трудно, потому что приходится постоянно доказывать свою профпригодность, настаивать на своем мнении, добиваться от коллег уважения «на равных». Легче, потому что женщины обладают дополнительными преимуществами за счет своих природных качеств и личного шарма, что позволяет им легче находить общий язык с коллегами и партнерами. Но в целом, на мой взгляд, все зависит не от пола, а от человека: талантливый человек с высокой мотивацией может добиться успеха в любой сфере.


СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

- ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, 786-50-08, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» – через свое почтовое отделение

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Редакционная подписка

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2013 г. | | | | | | | | | | | | |
| 2014 г. | | | | | | | | | | | | |

Реклама

# «Подземщики» налаживают связи

**Галина Вавилова /** Саморегулируемые организации в сфере подземного проектирования и строительства НП «Объединение подземных строителей» и НП «ОПС-Проект» отчитались об итогах своей деятельности за 2012 год. Подземные строители налаживают контакты с зарубежными компаниями и лоббируют изменение законодательства о недрах.

Вступление России в ВТО подстегивает объединение подземных строителей и проектировщиков развивать взаимоотношения с международными сообществами и компаниями. Это одно из основных направлений деятельности партнерств в 2012 году, рассказал в рамках проведения совместного общего собрания генеральный директор партнерств Сергей Алпатов.

«Уровень представления зарубежных коллег о наших возможностях остался таким же, как и раньше, – они думают, что по улицам ходят медведи, а мы работаем киркой и лопатой», – заявил Сергей Алпатов. Несмотря на внедрение новых подходов к проектированию и технологий строительства, отрасль все равно отстает от зарубежных коллег, пояснил он.

В результате в июне прошлого года в Петербурге впервые был проведен международный форум, посвященный комплексному освоению подземного пространства мегаполисов, а НП «Объединение подземных строителей» вошло в состав двух международных организаций – Международной тоннельной организации ITACUS и Международной ассоциации исследовательских центров по городскому подземному пространству ACUUS. Благодаря этому объединению удалось организовать несколько международных рабочих поездок и технических туров для российских специалистов.

Фото: Никита Кречков

Российские «подземщики» в своем технологическом развитии по-прежнему отстают от зарубежных коллег, уверен глава обоих партнерств Сергей Алпатов

**Мы руководствуемся только законом о недрах, и об инвестициях в сферу подземного строительства не может быть и речи**

## ВТО подстегивает

Кроме того, в связи с вступлением в ВТО объединение активизировало и работу по стимулированию участников рынка внедрять в свою практику инструменты страхования и системы менеджмента качества. Сертификация по стандарту ISO 9001 и страхование строительных рисков – это общепринятая практика для европейских компаний, отметил господин Алпатов. Хотя пока что внедрение этих инструментов в России продвигается медленно.

Ежегодно стандарты менеджмента качества внедряют всего 5-10 компаний, специализирующихся на подземном строительстве, рассказал генеральный директор ООО «БизнесКонсалтингГрупп» Владимир Агафонов. Сертификация по стандарту ИСО 9001 необходима для выхода на международный рынок, и в основном его внедряют наиболее крупные игроки рынка, подтягивающие, в свою очередь, к этому уровню и своих партнеров, подрядчиков, добавил господин Агафонов.

Также одна из важнейших задач объединения – изменение законодательства в области подземного строительства и стандартов ведения работ, заявил Сергей Алпатов. «Сегодня мы руководствуемся только законом о недрах, и об инвестициях в сферу подземного строительства не может быть и речи, – рассказал господин Алпатов. – По существу, сейчас нельзя ни выкупить земельный участок, ни поставить на баланс сооружения, которые построили под землей на глубине более 6 м».

«Законодательство о недрах нужно разделить на две части, – согласился заместитель директора департамента по техническому регулированию НОСТРОЙ Александр Курский. – Подземное пространство городов – это особая часть недр, развитие которой должно в первую очередь регулироваться градостроительным законодательством. И надо существующую ситуацию менять, иначе у нас никогда не будет такого развитого подземного пространства, как, например, в Торонто».

## Пять стандартов

На общем собрании были утверждены и пять новых стандартов НОСТРОЙ (СТО НОСТРОЙ), которые станут обязательными к выполнению членами партнерств с 1 сентября 2013 года, а также актуализированы СНиПы. Среди них – нормы, касающиеся укрепления грунтов инъекционными методами, требования к проектированию и строительству коллекторов для инженерных коммуникаций и канализационных тоннелей, а также СНиПы по железнодорожным, автодорожным и гидротехническим тоннелям. В разработке в настоящий момент находятся еще 10 документов, планируется к разработке около 15 документов, в том числе межгосударственные, говорится в отчете объединения. А по инициативе НП «Объединение подземных строителей» в план Минрегиона на 2013 год включен и разрабатывается Межгосударственный свод правил «Подземные инженерные коммуникации. Прокладка горизонтальным направленным бурением».

Объединение ведет работу и по разработке системы ценообразования в области подземного строительства, в частности в определении ценников для проведения государственных конкурсов на бестраншейную прокладку коммуникаций методом горизонтального направленного бурения, на сооружение коммуникационных коллекторов методом микротоннелирования и на сооружение тоннелей тоннелепроходческими механизированными комплексами с активным пригрузом забоя.

«Мы надеемся на совместное финансирование работ по разработке стандартов в области подземного строительства, Национальным объединением строителей и «Объединением подземных строителей» на сумму более 10 млн рублей», – заявил Сергей Алпатов.

В 2013 году объединение планирует продолжить работу по внесению изменений в федеральное законодательство «для обеспечения реализации непротиворечивой правовой схемы градостроительного освоения подземного пространства в границах населенных пунктов» и начать разработку изменений к Генплану в части комплексного освоения подземного пространства, заявлено в планах организаций.

**цифра**

**10 млн рублей**

потратят НП «Объединение подземных строителей» и НОСТРОЙ на разработку стандартов в области подземного строительства

# Демонстрация достижений

**Галина Вавилова /**

**Некоммерческие партнерства «Объединение подземных строителей» и «ОПС-Проект» в честь 5-летия со дня основания представили экспозицию наиболее значимых проектов, над которыми работали компании, входящие в организации.**

Всего в экспозиции было представлено около 10 проектов, разработанных и осуществленных не только в Петербурге и Ленобласти, но и в других регионах – Татарстане, Краснодарском крае, Мурманской области. Одним из самых внушительных петербургских объектов подземного строительства последних пяти лет стало строительство наклонного хода станции метро «Адмиралтейская» в условиях плотной исторической застройки, которое вели компании «Метрострой», «СМУ-11 Метрострой» и «Ленметрогипротранс». В мире на тот момент не существовало опыта проходки тоннелей под углом 30 градусов с использованием тоннелепроходческих комплексов, отметили в объединении. Кроме того, при строительстве наклонного хода был впервые применен комплексный геотехнический мониторинг, позволивший в режиме реального времени отслеживать осадки пород. Глубина заложения станции – более 100 м. Не менее интересным должен стать и проект строительства первого в Петербурге двухпутного тоннеля метро на участке пр. Славы – Шушары. Специально для этого компанией Herrenknecht по заказу ОАО «Метрострой» был изготовлен тоннелепроходческий комплекс диаметром 10,4 м. Создание тоннеля по новой технологии позволит снизить стоимость строительства объекта не менее чем на 25% и добиться увеличения срока службы объекта.

Еще один уникальный объект, построенный силами 12 компаний – членов объединения, – 6-полосный автодорожный тоннель, ставший частью кольцевой автодороги на участке от Петербурга до Бронки. Длина тоннеля – почти 2 км, ширина – 43 м, а глубина залегания – 28 м. При его строительстве был использован ряд инновационных технологий, например метод гидроизоляции с использованием ПВХ-мембран. Секции тоннеля соединены между собой двумя видами деформационных швов, обеспечивающих тоннелю подвижность – типа «Омега» в северной части тоннеля и гидрошпонками в южной.

В экспозиции была представлена и новая для петербургского рынка технологии top-down и струйной цементации, примененные при строительстве подземной части второй сцены Мариинского театра. А также технология бестраншейного микротоннелирования, примененная при строительстве тоннеля длиной 250 м под Сайменским каналом ООО «Тоннельный отряд – 4». Тоннель стал завершающим этапом проекта строительства Северо-Европейского газопровода на участке Грязовец – Выборг. Первоначально прокладывать газопровод предполагалось стандартным открытым способом, однако предложенный проект бестраншейного строительства тоннеля позволил сократить сроки работ в 2-2,5 раза, а стоимость – в 2 раза.

Также в числе петербургских были представлены проект автомобильного подземного паркинга на 573 машино-места под Греческой площадью, выполненный «Ленметрогипротранс». Проект трехэтажного паркинга глубиной 12 м под зданием в Зоологическом пер., 2-4, фактически на берегу Невы, осуществленный ООО «Геоизол». А также проект строительства ЛАЭС-2 в Сосновом Бору. В строительстве градирен, зданий энергоблоков и ядерного реактора участвуют шесть компаний, входящих в объединение.

# Поморское развитие уложили в схему

**Михаил Немировский /** Архангельская область завершила работу по согласованию схемы территориального планирования региона. Определяющий стратегическое развитие Поморья документ был утвержден, несмотря на неготовность генеральных планов целого ряда городов и населенных пунктов.

Схема территориального планирования Архангельской области разрабатывалась более трех лет и за это время прошла процесс согласования в 30 федеральных министерствах и ведомствах. Только в Минрегионе РФ документ пролежал около года. Помимо этого схема была согласована с администрациями соседних регионов – Республиками Карелия и Коми, Мурманской, Кировской и Вологодской областями, Ненецким автономным округом. «В марте этот документ будет представлен экспертам и широкой общественности для выработки конкретных предложений по формированию плана мероприятий и внедрения их в жизнь», – отметил руководитель агентства архитектуры и градостроительства региона Дмитрий Яскорский. По его словам, документ станет одним из ключевых инструментов реализации стратегии социально-экономического развития региона. Для этого разработанная схема в ближайшее время должна подкрепиться долгосрочными планами, ведомственными и отраслевыми программами. При этом особый акцент при подготовке схемы областная власть делала на разработке генеральных планов крупнейших населенных пунктов – городов и поселков области, в том числе всех административных районных центров и городских округов, рассказывает глава агентства. В частности, в 2011 году были разработаны региональные нормативы градостроительного проектирования и 28 генеральных планов населенных пунктов. Кроме того, агентством разработано четыре объединенные схемы территориального планирования частей региона. В этом же году агентство завершило разработку генеральных планов сел Яренск и Лешуконское, поселков Уемский, Шипицыно и Соловецкий, городов Няндома, Вельск, Шенкурск, Сольвычегодск и Коноша. «Благодаря финансированию из областного бюджета утверждены генеральные планы Котласа, Коряжмы, Мирного, Онеги и Каргополя. Архангельск и Северодвинск выполнили работу по планированию территории самостоятельно, за счет местных бюджетов. Очень радует результат, который демонстрируют администрации Котласского, Устьянского, Ленского, Вилегодского районов», – подчеркнул Дмитрий Яскорский.

Фото: Никита Кочнов

Этажность, подходящая Петербургу не всегда подходит населенным пунктам Архангельска

Рекомендованное соотношение индивидуального и многоквартирного жилья в различных городах Архангельской области, %

| Населенные пункты | Много-квартирное | Индиви-дуальное |
|---|---|---|
| Архангельск | 70 | 30 |
| Северодвинск | 70 | 30 |
| Котлас | 50 | 50 |
| Коряжма | 50 | 50 |
| Мирный | 50 | 50 |
| Новодвинск | 50 | 50 |
| Вельск | 20 | 80 |
| Няндома | 20 | 80 |
| Онега | 20 | 80 |
| пгт Плесецк | 20 | 80 |
| Октябрьский | 20 | 80 |

## Область ждет муниципалов

Несмотря на то что Архангельская область справилась с задачей по разработке общей схемы планирования, вопросы подготовки и утверждения аналогичных документов на муниципальном уровне остаются нерешенными, констатировали в региональном агентстве архитектуры и градостроительства. Среди муниципальных образований-аутсайдеров, срывающих сроки подготовки генеральных планов, находится, например, Новодвинск. Администрация города еще только планирует закончить инженерные изыскания и приступить к разработке генплана городского округа. Только в этом году должно быть завершено планирование территории городского округа Котласа, включающего в себя поселок Вычегодский, ряд дачных поселков и малых деревень. Крайне слабо с этой задачей справляется Холмогорский район – там практически сорвана работа по созданию генеральных планов Емецкого, Холмогорского и Ломоносовского поселений. В числе отстающих находятся также Няндомское и Пинежское городские поселения, а также Березниковское Виноградовского района. Своеобразный рекорд по неудовлетворительной работе, по оценке агентства, поставило муниципальное образование Каргопольское. «Главы районов и поселений не должны устраняться от работы по планированию территории. Ведь придерживаясь позиции невмешательства или стороннего наблюдения, руководители в прямом смысле ставят под удар развитие своих территорий», – считает главный архитектор области. Тем не менее администрация региона в отношении затянувшихся работ настроена скорее оптимистично и обещает, что уже в 2013 году создание и утверждение генеральных планов всех административных центров районов области будет завершено.

**Разработанная схема вскоре должна подкрепиться долгосрочными планами, ведомственными и отраслевыми программами**

## Инвестиции на карте

По сути, схема территориального планирования является своего рода инвестиционным атласом Архангельской области, который наглядно демонстрирует формирование комплексной градостроительной политики, промышленных ориентиров региона, обеспечивает рациональную планировочную организацию системы расселения и межселенных территорий. В схеме обозначены наиболее удачные локации для развития тех или иных видов промышленности, расставлены приоритеты функционального зонирования районов, указана потребность районов и округов в жилищном строительстве. «Федеральным законодательством предусмотрена разработка региональных нормативов с учетом местных особенностей климатического и планировочного характера. Это позволит дифференцировать вопросы планировки, например, в Мезени и Вельске, ведь речь идет о совершенно разных территориях», – поясняет Дмитрий Яскорский. В частности, схема определяет структуру опорных центров социально-экономического развития на ближайшие годы (первая очередь реализации схемы – 2020 год, расчетный срок – 2030 год). Так, центрами многофункционального развития промышленного, транспортного и научно-культурного потенциала должны стать крупнейшие города региона – Архангельск, Северодвинск, Котлас. Базовые отрасли экономики (имеющие экспортно либо межрегионально ориентированный хозяйственный комплекс) будут развиваться в Новодвинске, Коряжме, Онеге, Вельске, Плесецке, Няндоме, Каргопорах, Савинском, Североонежске, Мирном, Мезени. Организационные центры ЛПК, АПК и транспортного обслуживания будут основаны в Березнике, Каргополи, Коноше, Октябрьском. В качестве опорных центров туристско-рекреационной деятельности и санаторно-курортного лечения подразумеваются основные исторические города и поселки: Архангельск, Холмогоры, Онега, Каргополь, Вельск, Карпогоры, Пинега, Соловецкий, Сольвычегодск, Яренск, Мезень, Шенкурск. Кроме того, схема предполагает возвращение к практике моногородов – населенные пункты планируют размещать во всех частях области, на базе которых размещаются основные лесозаготовительные, деревоперерабатывающие, сельскохозяйственные и горнодобывающие предприятия. Для развития ведущей отрасли промышленности Архангельской области схемой предусматривается строительство ЦБК в Карпогорах общим объемом производства 500 тыс. тонн, фанерного завода и производства плит ДСП в Няндоме, предприятий по производству плит OSB в Плесецке и строительстве новых лесопильных заводов мощностью 0,4 млн куб. м в год в г. Котласе и в Карпогорах. Также схемой предполагается развитие деревообрабатывающих производств в населенных пунктах, приближенных к значимым лесоэксплуатационным ресурсам ориентировочной мощностью по 100 тыс. куб. м в год – в городах Архангельск, Онега, Вельск, Каргополь. В Октябрьском, селах Верхняя Тойма и Красноборске – по 50 тыс. куб. м. Для развития отрасли стройиндустрии Архангельской области схемой предлагается размещение производства ЖБИ в Плесецке с использованием цементного сырья Савинского месторождения, строительство завода по производству гипсовых и гипсобетонных изделий в Няндоме на базе перспективного гипсоносного бассейна в этом районе, а также строительство кирпичного завода в Архангельске на базе месторождений Уемское, Чужегорское и Боровское. Согласно положениям схемы, среднегодовые темпы жилищного строительства в регионе должны вырасти до 500 тыс. кв. м в год, прирост обеспеченности жильем граждан – до 0,44 кв. м на человека в год. Проектная обеспеченность жильем жителей области должна составить 32 кв. м/человека для крупнейших хозяйственных центров и 30 кв. м/человека для крупных муниципальных районов.

### мнение

**Игорь Орлов, губернатор Архангельской области:**

– Утверждение в муниципальных образованиях документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории должно способствовать снижению административных барьеров. Уже в этом году должны быть утверждены схемы территориального планирования всех 19 муниципальных районов, разработаны генеральные планы крупнейших городских и сельских поселений региона. Данные меры позволят упростить доступ инвесторов к земельным участкам, а муниципальным властям – внедрить механизмы комплексной застройки территории.

# Районная сегрегация

**Алена Шереметьева /** Население Петербурга, как и любого мегаполиса, разнородно по своему социальному составу. В городе уже есть разделение на более и менее благополучные районы. Опасность формирования гетто и перспективы появления новых престижных локаций обсудили участники заседания круглого стола «Плохие» и «хорошие» районы: грозит ли Петербургу социальное расслоение?», организованного газетой «Строительный Еженедельник» в рамках выставки «Ярмарка недвижимости».

**Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор**

**Инна Малиновская, заместитель генерального директора по связям с общественностью ГК «ЦДС»**

**Юлия Ружицкая, руководитель департамента недвижимости массового спроса ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»**

**Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1**

**Юлия Жалеева, руководитель отдела маркетинга и продаж ООО «Петра-8»**

**Екатерина Евсеева, руководитель подразделения Санкт-Петербургского отделения КТ «СУ-155» и Компания»**

**Анна Лыкова, помощник руководителя департамента новостроек ООО «НДВ СПб»**

**Олег Паченков, директор Центра прикладных исследований Европейского университета**

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

**Валерий Грибанов:**
**– Во всех крупных городах мира есть бедные и богатые кварталы, что является большой социальной проблемой. Можно ли говорить о том, что сегодня подобный процесс начался в Санкт-Петербурге, и грозит ли нашему городу социальное расслоение?**

**Светлана Денисова:**
– Эти процессы в том или ином виде существовали в городе и раньше: районы делились по престижности и существенно различались. К примеру, в советские времена район «Гражданки» делился на две зоны: одна называлась ГДР («Гражданка» дальше ручья) и ФРГ (фешенебельный район «Гражданки», который располагался южнее Муринского ручья). В настоящее время эти процессы тоже существуют, но они подлежат регулированию. Мы видим это по сделкам и по разнице в стоимости квадратного метра. Отдельные территории могут превращаться в гетто, если там не ведется реконструкция сетей, инфраструктуры, фасадов и идет процесс обветшания. Эти явления могут возникать и в районах, где ведется новое строительство, если жилье не обеспечено необходимой транспортной и социальной инфраструктурой. Такой район имеет все шансы довольно стремительно превратиться в депрессивный. При приобретении квартиры покупателю необходимо в первую очередь обращать внимание на транспортную доступность места, наличие детских дошкольных заведений, школ, учреждений дополнительного образования и объектов социальной инфраструктуры. Сегодня город перекладывает бремя создания социальной инфраструктуры на застройщиков, процессы эти обусловлены наполненностью городского бюджета.

**Валерий Грибанов:**
**– Как может происходить превращение нового квартала в гетто? Ведь стоимость квадратного метра довольно высока, и приобрести жилье может не каждый.**

**Анна Лыкова:**
– Для начала необходимо определиться с тем, для кого застраивался тот или иной новый квартал. К примеру, есть район Шушары, где строится социальное жилье для военных, для нужд расселения, очередников и также есть новое жилье, которое стоит чуть дешевле, чем новое жилье в районе «Звездной». Входной порог для приобретения строящегося жилья в Шушарах гораздо ниже, чем стоимость покупки квартиры в районе станции метро «Звездная», соответственно, и социальное окружение будет разным.

**Валерий Грибанов:**
**– Цена вопроса составляет как минимум несколько миллионов рублей. Едва ли маргиналы обладают такой суммой денег. Главная опасность, пожалуй, кроется в сдаче жилья в аренду.**

**Анна Лыкова:**
– Да, опасность превращения в неблагополучные есть у районов, где квартиры не приобретаются в собственность, а сдаются в аренду. Например, такие кварталы есть в Красногвардейском и Калининском районах.

**Инна Малиновская:**
– Угрозу превращения районов Санкт-Петербурга в гетто могут создать, на мой взгляд, не граждане России, а трудовые мигранты, которых с каждым годом становится все больше. Примером тому ситуация в Европе и Америке, где сформированы районы компактного проживания мигрантов со всеми последствиями. В Петербурге на сегодняшний день нет практически ни одного района, который можно было бы назвать депрессивным. Везде активно развивается инфраструктура, строятся новые дома. Пожалуй, только Адмиралтейский – в нем много коммуналок и практически нет новостроек. Новые районы точно не могут стать гетто, жилье в них приобретают люди достаточно однородного социального статуса. Согласитесь, жилье стоит дорого, и не каждый петербуржец может себе это позволить, тем более трудовой мигрант. Не секрет, что ремонты в новых домах, да и в старых, делаются усилиями иностранной рабочей силы, но это реалии, с которыми приходится мириться.

**Олег Паченков:**
– Люди, которые способны образовать так называемое гетто, как правило, не в состоянии купить себе жилье и довольствуются съемной квартирой. Наш рынок арендного жилья далек от западного, поэтому возникновение анклавов нам пока не угрожает. Российская и в частности петербургская специфика в этой связи не выглядит пугающей.

**Валерий Грибанов:**
**– Зато наш рынок аренды, в отличие от западного, никак не регулируется, и большая его часть находится в тени.**

**Олег Паченков:**
– Механизмы регулирования многогранны. К примеру, в скандинавских странах государство покупает квартиры для социальных нужд в новых районах в домах не ниже комфорт-класса и таким образом создает благополучную среду. Возникновению гетто препятствует развитая социальная и транспортная инфраструктура. В европейских городах люди переезжают в те кварталы, где ребенка можно отдать в школу. Мы с отставанием в несколько лет повторяем этот опыт. На сегодняшний день мы в отличной ситуации и имеем все возможности, чтобы не допустить возникновения гетто в нашем городе.

**Валерий Грибанов:**
**– Как получается так, что, купив жилье в когда-то благополучном квартале, человек рискует через 10-15 лет получить квартиру в гетто? Как защитить приобретенную недвижимость от падения стоимости, вызванного неблагоприятным окружением?**

**Инна Малиновская:**
– Владелец квартиры в новостройке в гораздо меньшей степени подвержен таким рискам, потому что он и его сосед смогли заработать несколько миллионов, которые вложили в жилье, социальная однородность очевидна. Новые районы обеспечены новой качественной инфраструктурой, как правило, предусмотрена охрана территории, паркинги. Ну а от того, что кто-то сдает свое жилье в аренду, не застрахован никто.

**Надежда Калашникова:**
– Два миллиона рублей – это та сумма, которую вполне способны освоить мигранты. В районах, где есть такое недорогое предложение, уже сегодня формируются этнические анклавы. Это касается территорий на окраинах города, в Девяткино, на «Парнасе». Застройщики, к сожалению, не могут решить вопрос с формированием гетто, так как это задача государственной власти.

**Инна Малиновская:**
– Зачастую мигранты могут себе позволить только купить комнату в коммуналке, но это уже другая проблема – проблема наличия коммуналок.

**Валерий Грибанов:**
**– Есть мнение, что дома, перегруженные однокомнатными квартирами и студиями, способствуют постепенной маргинализации этого жилья, так как большая часть таких квартир будет сдаваться в аренду. Согласно данным мировой статистики, если 15% населения квартала составляют представители чужой культуры, то повернуть процесс вспять практически невозможно. Так, если 15% квартир в новом доме сдано в аренду мигрантам, то другие собственники будут вынуждены со временем либо продать квартиру, либо тоже сдать ее в аренду.**

**Инна Малиновская:**
– Однокомнатные квартиры часто приобретаются как первое жилье для детей и молодых семей, для пожилых родителей, так что контингент проживающих может быть вполне благополучным и однородным. Согласно исследованиям, число владельцев однокомнатных квартир – молодых успешных людей, которые хотят жить отдельно, – с каждым годом растет.

**Анна Лыкова:**
– Я бы хотела добавить, что для образования гетто иногда бывает достаточно и меньшего процента проживающих с иной культурой. К примеру, в одном из благополучных кварталов в израильском городе

кто-то продал одну квартиру представителю палестинского народа. Через пять лет в этом микрорайоне остались одни мусульмане, и прежним жителям пришлось продавать свое жилье.

**Светлана Денисова:**
– В США престиж района определяется в первую очередь тем, какого уровня образовательные учреждения там находятся. Как бы мы ни старались за счет технических и архитектурных решений провозгласить свое жилье престижным, огромное значение имеет так называемая большая среда. Для того чтобы отдать ребенка в престижную школу, чтобы у семьи была возможность на общественном городском транспорте добраться до очагов культуры, музеев, театров нужно все-таки жить в Петербурге, а не за его пределами на расстоянии пяти, а то и двадцати километров от города. В этом смысле все кварталы, которые строятся за границами Петербурга, – это уже кандидаты на то, чтобы оказаться депрессивными. Для борьбы с неблагоприятным окружением в период заселения нового дома необходимо как можно больше квартир сдавать с готовой отделкой. Чтобы жилье не теряло в стоимости, а население не маргинализировалось, необходимо, чтобы рынок стал более здоровым и недвижимость не была бы единственным средством сохранения денег.

**Валерий Грибанов:**
**– А возможно ли в Санкт-Петербурге появление новых престижных районов? К примеру, если еще 15 лет назад Песочная набережная была депрессивной территорией, то сегодня там начал формироваться новый элитный квартал.**

**Юлия Ружицкая:**
– Сегмент премиальной недвижимости более консервативен в части появления новых престижных районов, так как премиальные локации уже определены. Несмотря на это в последнее время мы видим появление новых зон с премиальными объектами. Массовый сегмент более мобильный, и мы считаем, что даже окраинные территории можно превратить в зоны комфортного проживания. К примеру, наш проект «Южный» в Красносельском районе Петербурга обеспечен всей необходимой инфраструктурой. Похожий проект мы сейчас реализуем в Красногвардейском районе города. В рамках проекта «Новая Охта» будет освоено около 600 га, ориентировочно 4 млн кв. м. Старт проекту дает жилой комплекс площадью 860 тыс. кв. м на 12 тыс. квартир. Основную часть в этом проекте будут составлять двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры.

**Юлия Жалеева:**
– В городе действительно есть ограниченное количество территорий, на которых возможно появление элитных районов. А новые кварталы сегмента комфорт плюс могут активно появляться. В качестве примера можно привести проект «Балтийская жемчужина». Ранее некоторые участники рынка опасались, что там будет сформировано китайское гетто, но сегодня мы видим, что застройщик обеспечил на этой территории высокое качество жилой среды.

**Олег Паченков:**
– С точки зрения развития городской среды появление элитных кварталов, так называемых gated community, расценивается сегодня мировым сообществом как негативное явление. Наличие же в любом квартале сугубо жилой функции неминуемо ведет к геттоизации. На Западе в последние десятилетия в жилые кварталы активно включают другие функции – бизнес-центры, объекты торговли, культуры. Общепризнано, что смешение функций – это благо. У нас этот процесс идет медленнее.

**Екатерина Евсеева:**
– Мы строим жилье массового спроса и руководствуемся принципом квартальной застройки. Однако, несмотря на то что наши дома относятся к эконом-классу, они обеспечены необходимой транспортной и социальной инфраструктурой. Наш квартал в Каменке строится рядом с проектом «Юбилейный квартал», который позиционируется классом выше. Но так сложилось, что вся социальная инфраструктура будет на территории нашего квартала, поэтому этим двум жилым проектам придется со временем ассимилироваться.

**Анна Лыкова:**
– Я хотела бы привести в качестве примера смешения классов жилья в рамках одного проекта объекты холдинга RBI «Четыре горизонта» и «Дом на излучине Невы». Ближе к Неве расположены дома бизнес-класса, дальше – класса комфорт. В них различается высота потолков, метражи квартир и, конечно, цена.

**Валерий Грибанов:**
**– Возможно ли разместить рядом дома бизнес- и эконом-классов?**

**Надежда Калашникова:**
– Сегментация в первую очередь обусловлена месторасположением объекта. Если строительство ведется в центре и прилегающих к нему районах, то там не будет жилья низкого ценового сегмента, так как это экономически нецелесообразно.

**Валерий Грибанов:**
**– В нашем городе есть пример, когда застройщик еще на этапе строительства продал один из блоков жилого дома финской компании, которая собиралась сделать там доходный дом. В результате этот доходный дом превратился в дом публичный. Какие опасности могут в себе таить мультиформатные комплексы?**

**Олег Паченков:**
– Дело в том, что в русском языке нет слов neighborhood (в пер. с англ. «соседство») и community (в пер. с англ. «сообщество»), а значит, этих понятий нет в опыте. Они означают, что горожане, живущие на одной территории, должны договариваться между собой о том, как они будут пользоваться их общим пространством. Механизмы по созданию таких комьюнити могут быть разными, и они в том числе в руках архитекторов и градостроителей. К примеру, построив точечный объект или дом-каре, мы получим две абсолютно разные жилые среды. В точечном доме люди не будут общаться между собой, а в доме-каре будут вынуждены это делать. Таким образом, строители либо создают комьюнити, либо препятствуют его формированию. Для того чтобы подобные неприятные для жильцов ситуации не возникали, необходимо разрабатывать определенные юридические механизмы.

**Валерий Грибанов:**
**– В проекте, о котором мы говорим, флигель был продан, когда в доме еще не было жильцов, и, соответственно, никто не мог выразить свое несогласие.**

**Олег Паченков:**
– Чтобы избежать таких неприятностей, определенные ограничения по дальнейшему использованию помещений должны прописываться в договорах. К примеру, девелопер в договорах с субдевелоперами может прописать, что на этой территории можно строить здания только определенной архитектурной формы и высоты. Это должно регулироваться городской властью, но мы видим, что сегодня часть таких задач берет на себя частный бизнес. К примеру, заботу о публичных пространствах. В конечном счете забота о таких вещах повышает капитализацию проекта в целом.

**Надежда Калашникова:**
– К сожалению, на сегодняшний день у нас нет действенных инструментов, чтобы регулировать качественный состав жильцов многоквартирного дома. Но в мировой практике есть примеры того, как некогда депрессивные территории изменили свой статус на более престижный. В качестве примера можно привести район Брайтон-Бич в Нью-Йорке. После великой депрессии это был депрессивный район, где селилась нищета, но после того как там появились выходцы из бывшего СССР и была открыта школа русского балета, это район стал считаться престижным.

**Екатерина Евсеева:**
– Несмотря на то что мы продаем жилье эконом-класса, на лестничной площадке у нас находится всего по четыре квартиры. Несколько раз за последний год я встречала людей, которые просили рассказать о том, что за люди приобрели соседние квартиры, их фамилии, род деятельности, состав семьи. Исходя из этих данных они принимали решение о покупке той или иной квартиры, при этом параметры квартиры интересовали их во вторую очередь.

**Надежда Калашникова:**
– Можно познакомиться с соседом, но, въехав в дом, с удивлением обнаружить, что живут в ней абсолютно другие люди: студент с шумными компаниями или гости из ближнего зарубежья. Этот процесс отрегулировать пока невозможно.

Фотоотчет с мероприятия смотрите на сайте asninfo.ru

## НОВОСТИ

**Руководитель голландской компании «Витте Инжиниринг Б.В.»** Дирк Витте и генеральный директор ЗАО «Племенной завод Приневское» Мухажир Этуев подписали контракт на строительство современного овощехранилища в племзаводе «Приневское», сообщила пресс-служба губернатора и правительства Ленобласти.
Как передает asninfo.ru, контракт предполагает строительство овощехранилища вместимостью 7 тыс. тонн. Согласно подписанному документу партнеры из Нидерландов обязуются изготовить все необходимое оборудование в течение 4 месяцев, после чего оно будет отправлено в Россию, где состоится монтаж под ключ. Стоимость реализации проекта составит 3,5 млн EUR.
Для «Приневского» строительство нового овощехранилища имеет важное значение, поскольку это хозяйство является лидером Ленобласти по производству овощей.

**Вице-губернатор Петербурга Василий Кичеджи** назвал примерный список комитетов, чьи здания отдадут учреждениям культуры, после того как чиновники переедут в здание «Невской ратуши» недалеко от Смольного. По его словам, это могут быть здания Жилищного комитета на площади Островского, Комитета по градостроительству и архитектуре на площади Ломоносова, Комитета по культуре на Невском пр., Комитета по спорту на Миллионной ул., Комитета по образованию в пер. Антоненко. При этом здания останутся на балансе города. «Принципиальная позиция губернатора – нынешняя экономическая ситуация в стране и городе такова, что продавать здания нет необходимости», – рассказал господин Кичеджи. Свою долю в «Невской ратуше» недалеко от Смольного город должен выкупить за 10 млрд рублей, передает asninfo.ru.
По словам вице-губернатора, дома в центре займут и новые учреждения культуры, например музей современного искусства.

**Чистая прибыль ОАО «ТГК-1»** в 2012 году снизилась по сравнению с 2011 годом на 10,8% и составила 3,353 млрд рублей, валовая прибыль составила 4,902 млрд рублей, согласно бухгалтерской отчетности компании по РСБУ. Как передает asninfo.ru, выручка компании в 2012 году выросла на 4,3%, достигнув 60,145 млрд рублей, выручка от реализации мощности увеличилась на 17,4% до 10,964 млрд рублей за счет эффективных парогазовых энергоблоков, введенных в рамках инвестиционной программы, отмечается в сообщении компании.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
10 апреля 2013
в 15.00
Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо», выставка «Интерстройэкспо», 7-й павильон
ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!
Подробная информация на ASNINFO.RU
PR-отдел: (812) 458-0340, pr@stroypress.ru

Жилье как инструмент инвестиций. Есть ли альтернатива для сохранения своих сбережений?
в рамках выставки «Интерстройэкспо»
ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:
• Какова доля «инвестиционного» жилья на рынке?
• Как эта доля менялась за последние 5 лет?
• Для рынка высокая доля «инвестиционного» жилья – благо или зло?
• Есть ли более доходные источники вложений средств для частных инвесторов? Какие?
Строительный Еженедельник
Реклама

# Весна в Петербурге началась с Ярмарки недвижимости

**1 марта начала работу XXVI Ярмарка недвижимости. И пусть календарная весна не спешит наступать, на рынке недвижимости стало заметно теплее. Ярмарка недвижимости по традиции собрала все горячие предложения от застройщиков и риэлторов городского, загородного и зарубежного рынков недвижимости.**

Этой весной два проекта ярмарки отмечали юбилей – в 10-й раз состоялась крупнейшая в Петербурге выставка загородной недвижимости «Альтернатива городу. Коттеджи и загородное строительство», и в 15-й раз – представительная выставка зарубежной недвижимости «Салон зарубежной недвижимости». В XXVI ярмарке приняли участие около 400 компаний, посетили мероприятие 33 738 петербуржцев.
С открытием выставки гостей и участников поздравили губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко, губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко, вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Андрей Артеев и председатель Жилищного комитета Санкт-Петербурга Валерий Шиян.
С приветственным словом к посетителям и участникам выставки обратился советник губернатора Санкт-Петербурга Вячеслав Семененко.

## Профессиональная составляющая

Весенняя Ярмарка недвижимости была богата профессиональными мероприятиями.
Состоялся бизнес-форум «Рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Прогнозы и реалии», на котором обсуждали вопросы градостроительной политики Смольного, опыт освоения территорий на границе города и области и перспективы развития строительного сектора Ленинградской области.
В диалоге приняли участие около 80 специалистов сферы недвижимости, представители власти и средства массовой информации.
В рамках деловой программы состоялась пресс-сессия «Премьеры сезона: новые стройки на петербургских горизонтах. Весна-2013». Компании представили свои проекты и наметили ближайшие перспективы строительства.
Семинар о перспективах введения налога на недвижимость собрал многочисленную аудиторию, которая хочет разобраться в тонкостях системы налогообложения и понять принципы кадастровой оценки недвижимости.
VIII форум «Частные инвестиции в недвижимость», проходивший в рамках ярмарки, еще раз доказал, что в Петербурге сильная и стабильная аудитория инвесторов, желающих грамотно распорядиться накопленным капиталом.
А на заседании круглого стола для профессионалов рынка «Плохие» и «хорошие» районы» оживленно обсуждали, грозят ли Петербургу реалии многих современных мегаполисов с бедными и богатыми районами, гетто и элитными центрами. Также спикеры уделили внимание проблемам транспортной доступности районов на окраинах города.
Всего на ярмарке состоялось 55 семинаров и консультаций для посетителей по актуальным вопросам городской, загородной и зарубежной недвижимости.

## Большой город

Ярмарка городской недвижимости представила посетителям новостройки и объекты вторичного рынка, ипотечные и кредитные программы от 150 участников. Компании подготовили специальные бонусные и премьерные программы, увеличили и модернизировали стенды. На экспозиции одним из участников был построен макет квартиры в натуральную величину, чтобы все посетители выставки смогли оценить smart-формат организации жилого пространства.

## Комфортный пригород

Юбилейная выставка «Альтернатива городу. Коттеджи и загородное строительство» собрала около 160 участников, предлагающих дома, участки, коттеджи на территории Ленинградской области, а также строительные и инженерные материалы и технологии. «Альтернатива городу» – самая представительная выставка загородной недвижимости и строительства в Санкт-Петербурге, этот факт подтверждает плодотворное сотрудничество с Коллегией профессиональных девелоперов (КПД). Представители коллегии традиционно проводят на выставке открытые консультации «Что должен знать покупатель загородного домовладения?».

## Доступная заграница

Юбилейный Салон зарубежной недвижимости представил гостям выставки разнообразные варианты обустройства жизни за границей. Посетителей ожидали как традиционно популярные районы, так и эксклюзивные предложения в 40 странах мира от 60 компаний-участников. Большое внимание на весенней выставке было уделено правилам получения вида на жительство в Европе и юридическим аспектам оформления сделок.
Активно развивается новый проект ярмарки «Недвижимость в доход». Раздел, посвященный частным инвестициям в недвижимость, впервые был представлен осенью 2012 года. Премьера прошла успешно, и уже весной 2013 раздел пополнился отдельной деловой программой, посвященной правилам и нюансам получения дохода с жилой и коммерческой недвижимости.
К XXVI выставке вышел очередной номер «Путеводитель по рынку недвижимости». Официальное издание Ярмарки недвижимости содержит всю информацию об участниках выставки и их предложениях. «Путеводитель» бесплатно распространяется среди посетителей выставки; скоро издание отправится в регионы, где будет представлено на профильных выставках и в профессиональных ассоциациях по всей России.
XXVII Ярмарка недвижимости состоится 1-3 ноября 2013 года в Ленэкспо.

# Ландшафтный дизайн повышает продажи

**Денис Кожин /** Благоустройство придомовой территории – сегодня неотъемлемая часть строительного цикла для объекта любого класса. Участники рынка говорят, что состояние придомовых участков может ускорить принятие решения о покупке жилья в том или ином проекте.

Значение грамотного обустройства придомовых территорий, использования интересных приемов ландшафтного дизайна в последнее время возрастает. Комфортная среда обитания, индивидуальность придомовой территории, оригинальный, узнаваемый ландшафтный дизайн – все это способно повысить уровень покупательского интереса к строящемуся объекту. И если о том, как влияет ландшафтный дизайн на стоимость жилья в многоквартирном доме, можно спорить, то повышение ликвидности такого объекта на рынке очевидно.

Аналитики говорят, что успешно продать дом помогают все элементы благоустройства, все имеет значение – как организованы парковки, проезды, проходы, где расположено оборудование детских площадок и в достаточном ли объеме, красивы ли зеленые насаждения. «Не могу сказать, что это колоссально увеличивает цену продаж. Во время строительства не многие клиенты склонны верить красивым картинкам в буклетах, хотя, конечно, на уровне подсознания даже на пессимистов влияют изображения уютного благоустроенного двора, симпатичных лестничных клеток и т. п. В цене продаж, возможно, «сидит» некая-то дополнительная величина, но очень маленькая и вряд ли более 1% цены», – говорит директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая.

Иной может быть ситуация после завершения строительства, когда в доме реализованы далеко не все квартиры. Многие застройщики тогда начинают особое внимание уделять благоустройству территории, заново отделывать входные группы в парадных и тому подобное. Впрочем, как правило, идут на это в тех случаях, когда квартиры в сданном доме (что наиболее привлекательно для покупателя, ведь все риски уже сняты) оказываются совершенно «зависшими» или имеются какие-то серьезные проблемы у застройщика с объектом.

По результатам исследования, проведенного ГК «Пионер», почти 40% женщин и 33% мужчин – участников опроса отнесли к важным элементам благоустройства территории жилого комплекса озеленение. Важность обустройства детской площадки отмечали преимущественно женщины (26%), но также и мужчины (21%). Мужская аудитория активнее высказывается за организацию спортплощадок, а женская – за организацию зон отдыха, установку скамеек и беседок (по 8%).

«Если в коммуникациях с потребителями делать акцент на отличительных особенностях конкретного жилого комплекса в части благоустройства, например, рассказывать о фонтане во дворе и т. д., то это может стать для покупателя дополнительным поводом сделать выбор в пользу данного комплекса, то есть сделает предложение девелопера более конкурентоспособным, – говорит Денис Лола, директор по маркетингу ГК «Пионер», направление Санкт-Петербург. – Следует отметить, что качественно выполненное благоустройство будет замечено не только непосредственно жильцами домов, но и теми, кто будет посещать жилой комплекс. Отметив для себя благоустроенную территорию, они уже адресным образом обратятся к девелоперу проекта за покупкой квартиры».

Фото: Никита Крючков

Качественно выполненное благоустройство будет замечено не только жильцами домов, но и теми, кто будет посещать жилой комплекс. В будущем это может дать девелоперу новых клиентов

**мнение**

**Виктор Осокин, член совета директоров O2 Development:**

– Сегодня мы сталкиваемся с тем, что требования покупателей жилья к новостройкам возрастают, и относится это не только к метражу и планировкам квартир или к организации внутридомовых инженерных сетей. Не менее важна и та среда, которую девелоперы готовы создать для будущих жителей возводимых ими домов. Ведь свою квартиру каждый человек может оформить так, как пожелает, в случаях же с придомовой территорией отдельному жителю почти невозможно что-либо изменить.

# Зависимость от сегмента

**Денис Кожин / Девелоперы считают, что в недорогих сегментах благоустройство играет вспомогательную роль. Но чем выше класс жилья, тем выше роль ландшафтного дизайна при привлечении клиентуры.**

Сергей Нагорный, коммерческий директор компании «Пробизнес-Девелопмент», считает, что в сегменте эконом благоустройство играет последнюю роль: «Для этой категории новостроек «ландшафт и благоустройство» ограничивается, как правило, посадкой деревьев вдоль дома и высадкой газона, организацией детских площадок и установкой лавочек, ведь ключевым аргументом в таких проектах является стоимость жилья. Немного по-другому обстоит дело в сегменте малоэтажного строительства. Покупатели таунхаусов даже в эконом-классе ориентированы на проживание в квартире с отдельным входом и собственной территорией. Поэтому и двор они рассматривают как место отдыха, где покупатель может проводить время с семьей, детьми, соседями, домашними животными. Правда, говорить о том, что «наполнение» территории поселка может увеличить спрос, не совсем верно. Скорее, отсутствие ландшафтного дизайна, дорожек, детских площадок и т. д. может снизить спрос, в отдельных случаях практически до нуля», – отмечает господин Нагорный.

Гасан Архулаев, генеральный директор компании «СЕЗАР-Строй», входящей в холдинг Sezar Group, полагает, что статус объекта, как правило, определяет затраты на благоустройство придомовой территории: «Например, в эконом-классе (самом большом сегменте по объемам вводимого жилья) они составляют 2-3% от общей стоимости строительства, в классе комфорт – от 3,5 до 5%. В эту сумму включены затраты на внутриквартальные дороги, тротуары, проведение освещения гостевых парковок, озеленение и многое другое. В более высоких ценовых сегментах девелоперы прибегают к нестандартным решениям, например реализуют авторские проекты ландшафтного дизайна, стоимость которых может быть очень высокой».

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», отметил, что во всех премиальных жилых комплексах строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» внутренняя территория оформляется по индивидуальному дизайн-проекту. «Например, центральную площадь жилого комплекса «Парадный квартал» украшает целый фонтанный комплекс», – рассказал он.

Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос», считает, что качество благоустройства зависит даже не от класса объекта, а от возможности его выполнения. «Если объект – проект уплотнительной застройки и возводится в обжитом районе, то покупатель вряд ли сможет рассчитывать на что-то большее, чем несколько квадратных метров газона и небольшая детская площадка. Иная ситуация в проектах комплексного освоения, когда девелопер обладает значительной территорией, которую может изначально спланировать с учетом всех требований покупателей. Например, территория в 220 га позволила ГК «Балтрос» воплотить в районе «Славянка» концепцию комфортной окружающей среды. На каждого жителя района приходится по 50 кв. м площади. В районе спроектирован парк в 10,5 га, зеленые бульвары и рекреационные зоны, детские площадки располагаются в каждом дворе, есть теннисные корты и хоккейные коробки, парковочное место предусмотрено для каждой семьи», – поделилась госпожа Корсакова.

Некоторые застройщики создают рядом со своими объектами целые парки. Так, Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», рассказал, что его компанией в Кудрово в равном партнерстве с компанией «Отделстрой» создан парк с велосипедными дорожками, пляжной зоной, игровым городком, освещением и скамейками. «И для многих покупателей наличие благоустроенной зеленой зоны возле дома стало решающим фактором при выборе квартиры», – уверен он.

Многие девелоперы используют ландшафтный дизайн и благоустройство не только как маркетинговый, но и как коммуникационный инструмент, позволяющий выйти на связь с потенциальными покупателями квартир. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», добавляет: «В одном из наших реализующихся проектов «Тридевяткино царство» благоустройство территории предусмотрено в сказочном стиле, а одна из детских площадок будет выполнена по эскизу победительницы конкурса «Детская площадка мечты», который мы проводили в сентябре-ноябре 2012 года среди жителей Санкт-Петербурга. Согласно идее, детская площадка будет создана по мотивам сказки «Конек-горбунок» и включит в себя разнообразные игровые зоны. При этом площадка будет соответствовать всем нормам безопасности».

**справка**

В аспекте благоустройства придомовой территории на завершающей стадии строительства дома застройщик должен выполнить ряд обязательных требований. Для сдачи дома госкомиссии требуется убрать весь строительный мусор, проложить пешеходные дорожки и подъездные пути. В то же время высадка деревьев и кустарников ввиду сезонности этих работ на момент принятия дома госкомиссией необязательна, их выполнение, как правило, переносится на весну или осень.

# Редевелопмент ожил на дефиците

**Денис Кожин /** В прошлом году в Петербурге активизировалось сразу несколько крупных проектов в области редевелопмента промышленных территорий. В будущем число проектов по редевелопменту будет расти, считают эксперты.

Исполнительный директор по коммерческой недвижимости ООО «КВС» Дмитрий Беляев считает, что в настоящий момент около 50% промышленных объектов Санкт-Петербурга нуждаются в реформации, в силу того что они перестали отвечать экономическим, социальным и экологическим требованиям. По его подсчетам, сегодня не более 10% от всех промышленных территорий вышли на начальный этап реформирования.

До недавнего времени редевелопмент рассматривали в основном как преобразование административных зданий бывших предприятий в офисные центры разных классов. Около 15% функционирующих сегодня бизнес-центров появились именно таким способом и пользуются стабильным спросом у арендаторов.

Сегодня все больше проектов редевелопмента связано с жилой недвижимостью. Отчасти это объясняется отсутствием в городе мест под застройку жильем.

Господин Довбня отмечает, что особенно активно ведутся проекты редевелопмента на Петроградской стороне, здесь процесс редевелопмента активизировался именно в последние два года за счет возобновления строительства проектов, заявленных еще до кризиса. «Эта часть города и так обладает имиджем элитной, а редевелопмент существующих здесь промзон способен превратить ее в уникальный район Петербурга, сочетающий в себе историческую ценность – гений места, транспортную доступность и новаторские технологии строительства», – поясняет он.

«В 2012 году открыты продажи в двух элитных жилых комплексах, построенных на месте бывших предприятий: ЖК «Собрание» на территории бывшей автоколонны Таксомоторного предприятия № 1 и МФК «Леонтьевский мыс» на территории, принадлежавшей заводу «Красное знамя», – рассказывает менеджер департамента коммерческой недвижимости ООО «Александр недвижимость» Оксана Ковалева. – Уже выведено на рынок несколько проектов жилых комплексов бизнес-класса – МФК Riverside на Ушаковской наб. (территории бывшего НИИ Северного завода), «Премьер Палас» (редевелопмент территории завода «Вулкан»), «Классика» (Санкт-Петербургский механический завод), «Империал» (автотранспортное предприятие на Киевской ул.) и «Граф Орлов» («Пигмент») и др.».

Господин Довбня говорит, что в 2012 году также начал реализовываться такой крупный проект в области редевелопмента, как Измайловская перспектива. «В прошлом году о планах по ближайшему выводу на рынок новых объектов в районе метро «Фрунзенская» и «Балтийская» заявили несколько застройщиков: «ЛенСпецСМУ» (пересечение Обводного канала и Московского пр., комплекс «Галактика»), «ЮИТ» (там же, комплекс «Новомосковский»), «Лемминкяйнен» (там же, комплекс «Тапиола»), «ЛенСпецСМУ» (Смоленская ул., комплекс «Галант»), «Юнит» с «Петрополем» (на месте «Петмола», комплекс «Времена года»)», – перечисляет господин Довбня.

Причинами такого резкого выхода сразу нескольких крупных проектов можно назвать, во-первых, наличие подготовленных под строительство участков, а также практически исчерпанный земельный ресурс для нового жилого строительства в хороших локациях в Петербурге.

Еще один крупный проект редевелопмента – развитие территорий ОАО «Силовые машины». Большую часть территории планируется отдать под жилье. Остальную часть займут деловые центры и сопутствующая инфраструктура: паркинги, торговля, кафе и рестораны, сервисные центры, а также детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты, общественные зоны.

Первой площадкой, планируемой к переезду, станет участок филиала «Электросила» площадью 7,2 га по четной стороне Московского пр. На этой территории планируется создать новый комфортный жилой микрорайон. Вдоль Московского пр. также планируется создание коммерческой зоны, включающей офисные здания, торговые галереи, кафе, рестораны.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, полагает, что в ближайшие годы процесс редевелопмента будет ускоряться, потому что количество «чистых и свободных» участков для развития стремительно уменьшается. «При благоприятных экономических условиях и активном содействии городских властей процесс редевелопмента промышленных зон Санкт-Петербурга в ближайшие годы может усилиться, что даст дополнительный толчок для развития городской среды», – оптимистичен господин Радзимовский.

Фото: Никита Крючков

Сегодня все больше проектов редевелопмента связано с жилой недвижимостью. Отчасти это объясняется отсутствием в городе мест под застройку жильем

**справка**

По данным Комитета по земельным ресурсам Смольного, к территориям промышленности относятся 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Петербурга. В инвестиционное развитие вовлечены 30 крупных производственных зон. По 11 из них (это 3,6 тыс. га) уже утверждена документация планировки. Только на территории исторического центра города, который занимает 5,8 тыс. га, расположены 200 предприятий. Из них объекты, износ которых достиг 60-70%, занимают 2,2 тыс. га – половина центра города.

# Цена вопроса остается открытой

**Денис Кожин / Основная сложность редевелопмента связана с тем, что действующим предприятиям необходимо решить вопрос о месте и сроках переноса производства, что значительно увеличивает затраты.**

Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, подсчитала, что для того чтобы вывод предприятия был экономически целесообразен, средняя цена 1 кв. м освобождаемого земельного участка должна составлять 18-19 тыс. рублей. В случае если инвестор входит в проект на начальной стадии, стоимость участка должна быть ниже, так как он фактически кредитует предприятие. Инвестиционные затраты на перевод предприятия состоят из следующих статей: приобретение участка в одной из промышленных зон, покупка мощностей, подведение коммуникаций, строительство новых зданий, переезд, приобретение нового оборудования взамен изношенного или оборудования, которое невозможно переместить (стоимость нового оборудования, приобретаемого в счет модернизации, расширения производства, в данном случае не учитывается). «Упущенная выгода от переезда заключается в убытке от простоя предприятия, а также в потере арендной платы за производственные и административные помещения, расположенные в центре города», – говорит госпожа Марковец.

Денис Колокольников, председатель совета директоров группы компаний RRG, в стоимость редевелопмента также включает рекультивацию земли. «Безусловно, это необходимо делать не всегда, но учитывая, что за пределы городской черты выводят в основном крупные промышленные предприятия, данные мероприятия приходится проводить в большинстве случаев», – считает господин Колокольников. Еще одна «статья расходов» – коммуникации. Это и обновление существующих, и подведение новых. «Конечно, в случае с промзонами основные работы связаны с дорожной инфраструктурой», – добавляет господин Колокольников.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Троицкая оценивает стоимость работ по выводу промпредприятий из центра от 25 до 80 млн рублей за 1 га в зависимости от количества строений и степени загрязненности почв. «Факторами, тормозящими реновацию, как правило, являются такие факторы, как наличие охраняемых памятников на территории, множество собственников, переговоры с которыми могут длиться достаточно долго, и масса согласований», – рассуждает госпожа Троицкая.

Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие», рассказала, что в проект редевелопмента «Московская-Товарная», предполагающий возведение многофункционального комплекса общей площадью 38 тыс. кв. м, который реализует ее компания, войдут: жилой комплекс бизнес-класса, гостиница класса 3-4 звезды на 150-180 номеров общей площадью 7-8 тыс. кв. м, бизнес-центр и торгово-офисный центр. «Диапазон инвестиций в рамках многофункционального комплекса может составить 1,5-2,5 тыс. USD за 1 кв. м. Работа над проектом сейчас находится на активной стадии», – отмечает она.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», считает, что сроки окупаемости проектов в области редевелопмента от 8 лет и выше можно считать вполне приемлемыми.

**мнение**

**Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург:**

– С точки зрения девелоперов, в городе есть привлекательные для застройки участки, на которых в настоящее время расположено производство. Однако ожидания собственников предприятия зачастую выше, чем те предельные цифры по затратам на метр производимых улучшений, которые может себе позволить девелопер. У каждого проекта есть свои предельные показатели по стоимости земли.

# Рынок ЖБИ пока грезит о докризисных рекордах

**Константин Петров /** Рынок железобетонных изделий в Петербурге в 2012 году продемонстрировал стабильный рост, но так и не достиг воодушевляющих докризисных показателей.

Несмотря на то что строительство в регионе не стоит на месте, новых рынков сбыта у большинства компаний, производящих ЖБИ, не появилось. Зато крупные игроки обзаводятся собственными производствами, что создает некоторое оживление, но в перспективе может негативно сказаться на будущем некоторых компаний.

Рынок железобетонных изделий в Петербурге и Ленобласти преимущественно локален, поскольку данный вид продукции дорого возить из других регионов. Его объем без учета крупнопанельных деталей, по данным начальника аналитического отдела инвесткомпании ЛМС Дмитрия Кумановского, составляет около 730 тыс. куб. м. Максимум был достигнут в 2007 году, когда объемы реализации ЖБИ были на уровне 900 тыс. куб. м. Темпы роста в 2010-2011 годах оставались на уровне 5%, но в 2012 году увеличились до 16%. Многие годы лидерами рынка являются Группа ЛСР (30%), «Ленстройдеталь», «СИБ-Центр» (7,5%), ЗЖБИ № 1. На местных игроков приходится около 88% реализуемой продукции, хотя часть специфичных ЖБИ поставляется извне. Тенденции развития этого рынка, считает генеральный директор агентства «Амикрон-консалтинг» Ольга Киюцина, соответствуют динамике жилищного строительства.

«Рынок железобетона, так же как и рынок жилищного строительства, в Петербурге и Ленобласти все еще демонстрирует отставание от докризисных показателей – объемы производства ниже, чем в 2008 году», – отмечает Ольга Киюцина.

## Россия впереди Петербурга

В среднем по стране объемы жилищного строительства уже превысили докризисный уровень. Правда, на рынке ЖБИ, по ее данным, объемы производства все еще ниже докризисных значений, но это отставание существенно меньше, чем в нашем регионе: по России – 13%, а по Ленобласти и Петербургу – 24% относительно уровня 2008 года. По мнению эксперта, причиной такой ситуации стала заморозка ряда крупных проектов и изменение подходов к градостроительной деятельности в Петербурге.

Рынок ЖБИ в Петербурге, безусловно, следует за ростом строительного рынка, являющегося основным потребителем продукции. Драйверы роста, по словам Дмитрия Кумановского, это строительство инфраструктурных объектов в регионе (порта «Усть-Луга», ЗСД, новых федеральных трасс на Москву и Мурманск, модернизация дорожного полотна), а также реализация крупных жилищных комплексов в Санкт-Петербурге и области («Северная долина», «Юнтолово», «Балтийская жемчужина», «Семь столиц», «Славянка» и др.).

«Основную часть выпускаемых железобетонных конструкций составляют плиты, панели и настилы перекрытий и покрытий, – поясняет инженер-эксперт «Инжиниринговой компании «2К» Игорь Смирнов. – Причем этот сегмент вырос в минувшем году больше других, объемы производства увеличились на 15%, и в настоящий момент там 7,5% от объемов российского производства. Соответственно, основным потребительским сегментом является возведение объектов жилого и нежилого фонда».

Фото: Никита Кононов

Сейчас в регионе, по разным оценкам, производством ЖБИ занимаются до 40 компаний

А вот отказ петербургской администрации от ряда крупных строительных проектов, считает господин Смирнов, вряд ли способен оказать большое влияние на рост рынка ЖБИ. Согласно маркетинговым исследованиям, этот рынок отличается высоким консерватизмом, и в течение долгого времени его конъюнктура не меняется, а основные игроки сохраняют свои позиции с незначительными корректировками. Слова о консервативности рынка подтверждают и сами производители.

«Спрос на продукцию в минувшем году не вырос, да и сильного увеличения самого рынка нет», – убежден первый заместитель директора ЗАО «ССМиК» Анатолий Дроздов.

## Четыре десятка игроков

В то же время это не означает отсутствия на рынке оживления. Сейчас в регионе, по разным оценкам, производством ЖБИ занимаются до сорока компаний. И в ближайшее время их количество может увеличиться. Причем новым игрокам абсолютно точно удастся вписаться в рынок, а уже существующие производители, возможно, лишатся прежних заказчиков. О создании собственных подразделений, занимающихся производством ЖБИ, заявили в минувшем году несколько значимых строительных компаний, которые не хотят зависеть от сторонних производителей ЖБИ. В 2012 году о подобных инициативах заявили в компании «Лидер-групп», планирующей строительство завода в Янино, в группе «УНИСТО Петросталь» – завод в Мурино, и в компании «Главстройкомплекс» – завод во Всеволожске. Поскольку рынки сбыта им гарантированы, то и окупаемость собственных производств – дело времени.

«Строительство нового завода до 40 тыс. куб. м обходится в 30-35 млн EUR, в рублях это примерно 1,2-1,4 млрд, – поясняет Дмитрий Кумановский. – Это достаточно крупная сумма, которую могут позволить потратить себе только крупные игроки рынка под реализуемые масштабные проекты».

## Модернизация на повестке

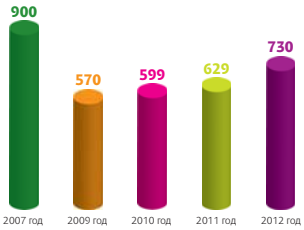
Поэтому сейчас обычный путь уже действующей компании в отрасли, по словам аналитика, – это постепенная модернизация имеющегося производства и установка нового эффективного оборудования, позволяющего получать продукцию с новыми характеристиками.

«Так в 2012 поступила компания «СИБ-Центр», за счет новых линий увеличившая производство на 15%, и ожидающая аналогичный рост производства в 2013 году, – рассказывает господин Кумановский. – Кроме того, финская компания «Бетсет» и Группа ЛСР планируют строительство новых заводов ЖБИ в регионе, что позволит им также кратно нарастить выпуск продукции».

Стоит отметить, что курс строительных компаний на создание собственных мощностей по выпуску железобетонных изделий, в будущем может негативно повлиять на судьбу небольших игроков. Ведь количество производимой продукции своими заводами, через некоторое время вполне способно превысить нужды материнских компаний, и тогда, чтобы не простаивали мощности, им придется искать потребителей на стороне. Что крупным холдингам сделать, безусловно, легче, чем маленьким компаниям, которым придется или продавать производство ЖБИ, или заставить их перепрофилироваться на другие виды строительной продукции.

В ближайшем же году, по прогнозам аналитиков, в Петербурге можно ожидать рост отрасли железобетонных изделий на уровне 5-15%. В 2012 году в Санкт-Петербурге темпы строительства по основным направлениям, например жилищному, составили лишь 4%, напоминает Дмитрий Кумановский. Поэтому рост рынка ЖБИ сейчас будет попрежнему определяться заказами на специфичную продукцию со стороны дорожного строительства, офисной, складской и торговой недвижимости и за счет прихода новых игроков в регион, открывающих собственное производство под реализуемый проект. А также, возможно, ускорится из-за освоения новых ниш продукцией, не представленной у основных игроков. Но вот серьезных изменений структуры рынка железобетонных изделий ни в Петербурге, ни в целом по стране ожидать не приходится.

Рынок ЖБИ в Петербурге, тыс. куб. м




## мнение

**Ильдар Кутыев, начальник управления маркетинга бизнес-единицы «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад»:**

– Сегодня можно говорить о 40 сравнительно крупных производственных площадках, на которых налажен выпуск ЖБИ. Общая численность предприятий, включая тех, кто выпускает один-два вида изделий, оценивается на уровне 80-100 компаний. Часть некрупных игроков рынка, наряду с собственным производством, занимается реализацией продукции сторонних компаний, в том числе расположенных в других регионах. Суммарно лидеры рынка обеспечивают не менее 80-85% общей потребности строителей в изделиях и конструкциях из железобетона.

В целом мощности существующих предприятий в состоянии удовлетворить спрос на ЖБИ со стороны строительных организаций. Вместе с тем в настоящее время заявлено несколько проектов строительства заводов по выпуску железобетонных изделий и конструкций. Причиной появления новых проектов является стремление девелоперов избавиться от зависимости от сторонних производителей железобетона. Конкуренция подталкивает существующие предприятия к поиску новых, более эффективных способов производства уже освоенных изделий и к выводу на рынок новых продуктов.

Поскольку небольшие компании не могут позволить себе серьезных финансовых вложений в закупку дорогостоящего импортного оборудования, происходит естественное «расслоение» рынка: основные виды продукции, на которых специализируются небольшие компании, – типовая, сравнительно недорогая продукция среднего качества. Сложные нетиповые изделия, к которым предъявляются повышенные требования по качеству и надежности, производят крупные современные заводы.

Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

777-0-500
Подробную информацию можно узнать на сайте
www.7770500.ru

ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ
на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011 и 2012
МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ Российской Федерации

ПОБЕДИТЕЛЬ КОНКУРСА FIABCI-РОССИЯ
«Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости 2012» (детский сад в «Новом Оккервиле»)

ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА И ИНФРАСТРУКТУРЫ
на премии Urban Awards 2011

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ГОДА
на премии Urban Awards 2011 и 2012
САМЫЙ ЭКОЛОГИЧНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
на премии Urban Awards 2012

ЛенСтройГеология
ОСНОВАНИЕ – ОПОРА БУДУЩЕГО

КОМПЛЕКСНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ

*Инженерно-геологические изыскания:*
- Бурение инженерно-геологических скважин глубиной до 300 м
- Статическое зондирование грунтов
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях

*Инженерно-геодезические изыскания:*
- Выполнение крупномасштабной топографической съемки М 1:200-1:10 000
- Контрольно-исполнительная съемка
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений
- Контроль за деформациями зданий и сооружений

*Инженерно-экологические изыскания:*
- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД)
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы
- Токсикологические исследования почвы
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука и т. д.)
- Получение экспертных заключений

Поздравляем с Днем работников геодезии и картографии!

Тел. 645-85-25, www.ленстройгеология.рф
196240, Санкт-Петербург, пл. Победы, д. 1, к. 1, zakaz@burim24.ru
Свидетельство о допуске к работам 01-И-№ 0364 от 7 октября 2009 года