

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РЕСУРС НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР

РЕПУТАЦИЮ СТРОИМ ВМЕСТЕ

РЕКЛАМА

Надежность **СЕВЗАП** Ответственность **МЕТАЛЛ**

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

Долевое строительство

Обещавший «Рай в шалаше» угодил за решетку, стр. 16-17

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
5-й Верхний проезд, 16
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

События

Дом на ул. Сегалева, 10, который строит ООО «Девелопмент Групп», может быть снесен – суд признал его строительство незаконным.

Дом на Сегалева могут снести, стр. 6



Архитектура

Известный израильский архитектор Авнер Яшар считает, что через несколько лет Петербург ждет бум строительства небоскребов.

«За высотными зданиями будущее», стр. 15



Новости регионов, стр. 13 • Коммерческая недвижимость, стр. 18



Бельгийцы пришли с аутлетом

Компания FASHION HOUSE Group (FHGR), структура бельгийской девелоперской группы Liebrecht & Wood Group, вложит 70 млн EUR в строительство аутлет-центра под Петербургом. Эксперты говорят, что пока такого формата в регионе нет. Открытие центра запланировано на 2014 год. (Подробнее на стр. 4) ↗

ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Противопожарные двери, ворота, люки, остекленные перегородки, шкафы пожарные, квартирные, щиты, стенды, пожарная автоматика, средства спасения (самоспасатели, аптечки, лестницы), планы эвакуации.
Производство, поставка, монтаж.

НПО ПУЛЬС
ПОЖАРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Представительство НПО «Пульс» в СПб
ООО «ПОЖСТРОЙ-СПб»
(812) 318-53-31

Торговая сеть **МАГАЗИН 01**

(812) 318-53-31
(812) 335-04-72

Московские Ворота

Санкт-Петербург,
ул. Ново-Рыбинская, 19/21,
БЦ «Квартал», 2-й этаж
spb@npropuls.ru

npropuls.spb.ru

РЕКЛАМА

ЛСР Базовые

(812) 777 77 45
www.lsrbase.ru

БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК

ПРОИЗВОДСТВО
И ПОСТАВКА

Заправься по полной!



РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

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

Генеральный 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: rel@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

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

Над номером работают:
Алена Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбурикова, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редута (руководитель), Ольга Бич, Валентина Бортикова, Елена Савоскина, Татьяна Фурцева, Екатерина Шведова

Секретарь отдела рекламы:
Дарья Васильева
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: podписка@stroypress.ru

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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», «Инновации», «Долевое строительство» публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.

Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальки – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 121
Подписано в печать 05.07.2013 в 17:00



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



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



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



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



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

Normann купил банк ради ипотеки

Никита Кулаков / Петербургская инвестиционно-строительная группа Normann купила Донхлеббанк с головным офисом в Ростове. Банк будет заниматься развитием ипотечных программ застройщика. Филиал банка в Петербурге откроется в октябре.

ИСГ Normann приобрела Донхлеббанк. Собрание акционеров, которое утвердило сделку, состоялось 27 июня. Актив куплен за сумму чуть ниже его капитала, который составляет 276 млн рублей», – сообщил советник председателя совета директоров ИСГ Normann Сергей Щербаков.

Продавцами выступили корпорация «Севкавэлеваторспецстрой» (у нее было 68,33% банка) и три физлица, которые контролировали 18,4% банка. Теперь 87,66% обыкновенных акций банка принадлежат совладельцам группы Normann Валерию Шемракову и Владимиру Смирнову, еще 11,12% у трех топ-менеджеров холдинга.

Генеральным директором Донхлеббанка останется Борис Леончик. Но Центробанк согласовал кандидатуру Сергея Щербакова на пост его первого заместителя. А члены команды Щербакова – Анна Русалевич и Игорь Яковлев – займут посты заместителей генерального директора. Название банка и его команду новый собственник менять не собирается.

«Банк нужен компании для развития ипотечных программ. Ипотечные ставки для покупателей жилья от Normann еще не утверждены. Но они будут конкурентоспособны», – говорит Сергей Щербаков.

Напомним, что Normann строит жилье в Петербурге и Ленинградской области, и с прошлого года присутствует на рынке Финляндии. Собственных строительных проектов в Ростовской области у компании пока нет. «Но мы изучаем этот вопрос», – говорит Сергей Щербаков.

Филиал банка в Петербурге будет открыт в октябре. А через два года, согласно утвержденной программе развития, в Петербурге будет уже 8 долоффисов.

Напомним, что поиском банка для приобретения холдинг Normann занимался около года. Актив искала специально приглашенная команда банкиров во главе с бывшим управляющим петербургским филиалом Связь-банка Сергеем Щербаковым. Он привел в Normann также знакомых по работе в ПСБ банкиров Игоря Яковлева и Анну Русалевич.

За год команда отсмотрела более 20 банков. Переговоры о покупке с участием акционеров шли по 4. «Остановились на Донхлеббанке, поскольку он соответствовал всем нашим требованиям. Это банк с 20-летней историей, чистой репутацией, развитой сетью и необходимыми лицензиями», – говорит Сергей Щербаков. Для прежних собственников банк был непрофильным активом. «Севкавэлеваторспецстрой» занимается строительством элеваторов и комбикормовых производств. Получить комментарии его представителей не удалось.

Сращивание банковского и девелоперского бизнесов – явление распространенное. Банк ВТБ финансирует девелопер-

ские проекты ЗАО «ВТБ-Девелопмент», Сбербанк вывел свои активы недвижимости в «Сбербанк-Девелопмент». Есть и более скромные примеры. Известно, что банк «Таврический» входит в состав акционеров строительной компании «Сфера», а у «Лидер Групп» есть архангельский Жилсоцбанк, который занимается ипотечным кредитованием объектов застройщика. А в апреле строительная компания «Дальпитерстрой» сообщила, что ее владельцы купили ростовский банк «Ростфинанс» и тоже будут развивать на его базе ипотеку.

«Если девелоперская компания – часть многопрофильного холдинга, создание собственного банка оправдано. Такой банк можно использовать для расчетно-кассового обслуживания между компаниями холдинга и привлечения финансирования под его проекты. Чем крупнее структура, тем более оправдано создание своего банка», – говорит финансовый руководитель проекта «Триумф Парк» (MirLand Development Corporation) Иван Фатеев.

справка

Капитал ОАО «Донхлеббанк» на 1 июня – 276,3 млн рублей. По данным РСБУ, доход в 2012 году был 294 млн рублей, а чистая прибыль – 1,26 млн рублей. Кредитный портфель Донхлеббанка сейчас – 1,25 млрд рублей, 28% приходится на кредиты физлицам, треть из которых ипотечные. ИСГ Normann создано в 2004 году. На 90% принадлежит Владимиру Смирнову. За годы работы Normann реализовал 6 проектов общей площадью 75,9 тыс. кв. м. В работе еще 4 проекта на 100 тыс. кв. м жилья. Оборот в 2012 году составил 2,6 млрд рублей.

вопрос номера

На прошлой неделе появилась информация о жилых проектах, которые город готов снести из-за того, что возводились они без необходимых разрешений. Дойдет ли действительно дело до сноса или власти просто припугнут на словах нерадивых строителей?

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаль»:

– Намерения снести объекты, строящиеся без разрешений, абсолютно реальны, если власти действительно этого захотят. Вопрос в том, что процесс этот небезопасный – должны быть разработаны регламенты, определен источник финансирования и, конечно, решен вопрос с правами собственности на строящийся объект.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»:

– В отношении неустраиваемых нарушений – строительства многоквартирных домов на землях ИЖС – город, действительно, проявляет жесткую позицию. Если

оценивать перспективу, то, скорее всего, будет несколько показательных сносов. На мой взгляд, это поможет предотвратить следующие нарушения, потому что пока понимания того, что возводить многоквартирные дома на землях ИЖС нельзя, у застройщиков нет. Что касается устранимых замечаний – ведение строительства многоэтажных жилых домов без разрешения на строительство, – то, скорее, правительство Петербурга стимулирует застройщиков, чтобы они такие документы получали.

Петр Кузнецов, директор ООО «Конфидент»:

– Думаю, это не пустые угрозы. Дело действительно дойдет до сноса, по крайней мере части домов, которые значатся в постановлении правительства. С приходом нынешнего губернатора петербургские власти пытаются навести порядок в строительной отрасли. Это видно, в частности, по ужесточению работы ГАСН, да и все профильные ведомства стали работать жестче, четче.

Именно поэтому Смольному важно довести обещания по сносу самостроя до конкретных действий.

Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest:

– Ситуация неоднозначна. Конечно, строительство без разрешения – это неправильно. Но и застройщиков тоже можно понять: длительное время согласований от города не было, это влекло за собой значительные финансовые потери. Кроме того, нужно понимать, как такое решение отразится на дольщиках, важно учитывать и их интересы. В целом подобных прецедентов в городе было совсем мало. Думаю, на данном этапе это скорее предупреждение.

Анна Мишутина, аналитик ИК «Финнам»:

– В данном случае довольно сложно прогнозировать развитие событий в целом, так как подобные решения, как правило, принимаются индивидуально по каждому объекту в зависимости от результатов экспертизы и ряда других параметров. Насколько я помню, были прецеденты, когда в подобных проектах, формально подлежащих сносу, все нарушения были исправлены и здания смогли

пройти разрешительные процедуры. Отмечу, что в связи с наличием избыточных административных барьеров в индустрии, а зачастую и просто коррупционной составляющей разрешительные процедуры иной раз затягиваются на годы, что создает формальные признаки для признания объектов в целом вполне добросовестных застройщиков самостроем.

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

– Стоит отметить, что раньше подобные инициативы выдвигались против малоэтажного строительства, поскольку число пострадавших было гораздо меньше. Кроме этого, был зафиксирован случай нарушения высотного регламента, когда последние этажи бизнес-центра были снесены. Снос высотных жилых комплексов, которые возводились без необходимых разрешений, будет крайне трудно осуществить, поскольку в ход идет социальная составляющая, связанная с дольщиками. В случае реализации данной инициативы непонятно, кто будет возмещать ущерб дольщикам, пострадавшим от сноса их квартир.

Уважаемый Михаил Михайлович!



Примите самые искренние поздравления с Днем Рождения!

Вы один из самых ярких представителей отечественного архитектурного сообщества, личность уникального масштаба! Для многих людей и в нашей стране, и за ее пределами Ваше имя стало символом высочайшего профессионализма, мужества, ответственности, верности гражданскому и человеческому долгу.

Своим творчеством Вы несеете людям красоту. Красоту, воплощенную в филигранных формах спроектированных Вами объектов. Во многом благодаря Вашим усилиям столица России является одним из самых современных мегаполисов мира с уникальной архитектурой.

Сегодня Ваши проекты реализуются не только в городах нашей страны, но и за ее пределами. Честной красотой и великолепием от-

личаются православные храмы, возстановленные под Вашим началом.

Огромное уважение вызывают Ваша деятельность на посту президента Национального объединения проектировщиков, грамотное руководство и активная гражданская позиция.

Вы много делаете для укрепления отечественной школы зодчества и архитектурного образования. Особое внимание уделяете сохранению уникального историко-культурного наследия России.

Доброго Вам здоровья, счастья, долголетия, успехов в Вашей благородной и востребованной работе. Пусть в Вашем доме всегда царят покой и благополучие.

С наилучшими пожеланиями,
Совет НОП, Аппарат НОП



М.М. Посохин
Президент Национального объединения проектировщиков,
Народный архитектор России, академик

РЕКЛАМА

9 августа 2013 года

Компания «Ваше Право» приглашает Вас на семинар

«Анализ изменений Гражданского Кодекса»

В программе семинара:

1. Концепция изменений в Гражданском кодексе РФ.
2. Тенденции изменений ГК РФ, затрагивающие интересы бизнеса.
3. Общие положения.
4. Физические лица.
5. Нормы о юридических лицах в новой редакции ГК РФ.
- 6.оборот недвижимости. Спорные вопросы.
7. Сделки. Новое о недействительности сделок. Решения собраний.
8. Представительство и доверенность. Новое в удостоверении доверенностей. Безотзывная доверенность.
9. Сроки и исковая давность. Уточняющие положения.
10. Ответы на вопросы.

Лектор:

Вильчур Николай Робертович

Управляющий партнер международной консалтинговой компании, координатор межрегионального проекта «Цивилизованный строительный рынок», автор порядка 70 публикаций по вопросам правового и налогового сопровождения бизнеса.

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



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

РЕКЛАМА

4 июля отметил День рождения Александр Иванович Орт



РЕКЛАМА



РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ «ЦДС» совместно с «СВП Групп» построят новый квартал на пересечении КАД и Пулковского шоссе. На участке 26 га, принадлежащем «СВП Групп», планируется построить 300 тыс. кв. м жилья массового сегмента. «На этой территории мы будем строить жилье по цене от 80 тыс. рублей за 1 кв. м. Также будет создана вся социальная инфраструктура, как этого требуют новые правила», – говорит генеральный директор «ЦДС» Михаил Медведев.

На стройплощадку девелоперы выйдут весной следующего года. Проект рассчитан на 5 лет. «ЦДС» планирует вложить в застройку более 12 млрд рублей. «Мы высоко оцениваем перспективы развития этой территории, учитывая близость аэропорта и наличие транспортной инфраструктуры», – сообщил господин Медведев.

➔ По данным Комитета государственного заказа Петербурга

на 4 июля, за счет бюджетных средств и средств бюджетных учреждений с начала 2013 года в городе было заключено 222 309 государственных контрактов и договоров на сумму 139,1 млрд рублей, передает asinfo.ru.

Около 45,5% (63,3 млрд рублей) в этом объеме составляют открытые аукционы в электронной форме. 21,6% (30 млрд рублей) – это заказы, размещенные у единственного поставщика, то есть без конкурса. 21,4% занимают открытые конкурсы (на сумму 29,8 млрд рублей), а 10,5% – открытые аукционы по процедурам, объявленным до 1 января 2011 года (на сумму 14,5 млрд рублей).

➔ Реконструкцией дороги к новому терминалу Пулково

займется ЗАО «АБЗ-Дорстрой». Как говорится в сообщении asinfo.ru, компания выиграла конкурс, объявленный Дирекцией транспортного строительства. Фирма будет заниматься первым этапом строительства дороги, а именно работами по расширению дороги на участке от Пулковского шоссе до площади перед аэропортом. Дорога должна будет подключить новый терминал к улично-дорожной сети. Сумма контракта составляет 460,4 млн рублей. Обозначенный срок сдачи объекта – август 2014 года, а сам новый терминал у Пулково-1 планируется достроить в конце года.

➔ Финский концерн YIT с 1 июля

2013 года разделится на две структуры, передает asinfo.ru. Как рассказал президент концерна Кари Каунискангас, все обязательства по услугам в области инженерных систем недвижимости перешли к новой компании «Каверион», а занимается строительством в Финляндии и других странах мира будет компания с прежним названием YIT.

В понедельник, после объявления о разделении бизнесов YIT, суммарная стоимость акций двух компаний на бирже в Хельсинки выросла на 12%. Глава концерна также добавил, что YIT продолжит заниматься строительством жилья в Финляндии, России и других странах Восточной Европы.

По словам господина Каунискангаса, если на конец 2012 года объем инвестиций YIT в РФ был равен 600 млн EUR, то на сегодняшний день этот показатель – 700 млн EUR.

Таллинское шоссе попробует новый формат

Роман Русаков / Компания FASHION HOUSE Group (FHGR), структура бельгийской девелоперской группы Liebrecht & Wood Group, вложит 70 млн EUR в строительство аутлет-центра под Петербургом. Эксперты говорят, что пока такого формата в регионе нет. ➔

Как рассказали в FASHION HOUSE Group, открытие аутлет-центра запланировано на 2014 год.

Общий объем арендопригодной площади составит 20 260 кв. м, что позволит разместить 120 арендаторов, фуд-корт и детскую игровую площадку. Парковка аутлет-центра рассчитана на 1050 автомобилей. Экстерьер FASHION HOUSE Outlet Centre St. Petersburg будет выполнен в стиле архитектуры старого Амстердама, Бельгии и Люксембурга.

Строительная площадка FASHION HOUSE Outlet Centre St. Petersburg находится на участке площадью 12 га в Ломоносовском районе на границе Петербурга и Ленинградской области. В компании не смогли ответить на вопрос, когда и у кого был приобретен участок. Новый аутлет-центр будет расположен в 20 км от центра города у пересечения Таллинского шоссе и КАД. В непосредственной близости к строительной площадке работают супермаркет «Метрика», гипермаркет «О'КЕЙ» и автокомплекс «БитАвто».

Общий объем инвестиций в проект аутлет-центра составит 70 млн EUR. Окончание строительных работ запланировано на 2014 год. В компании сообщили, что работы будут полностью финансироваться за счет собственных средств компании. Окупаемость проекта, по планам девелопера, составит 8 лет.

Техническим заказчиком по реализации проекта аутлет-центра в Петербурге выступает ЗАО «КРЕДОР». Компания предоставила инженерное обеспечение участка, необходимые технические условия для подключения к коммуникациям, разработала и согласовала транспортную схему, получила положительное заключение государственной экспертизы и разрешение на строительство. В ближайших планах – проведение тендера на выбор генерального подрядчика. Строительные работы начнутся уже в текущем году.

Участники рынка говорят, что такой формат торговли, как аутлеты, пока в Петербурге не присутствует. Их отличительной особенностью должны быть магазины именно топовых брендов, поскольку в этом случае покупатель может получить выбор – поехать в обычный крупный центр за товарами брендов среднего уровня или потратить те же деньги, но на товары более высоких брендов в аутлет-центре (как правило, в них продаются прошлогодние коллекции с большими скидками). Бренды среднего и более низкого уровня вполне успешно реализуют товар со скидками на базе своих основных магазинов, а также магазинов в составе



Строительная площадка FASHION HOUSE Outlet Centre St. Petersburg находится на участке площадью 12 га в Ломоносовском районе на границе Петербурга и Ленинградской области

Экстерьер FASHION HOUSE Outlet Centre St. Petersburg будет выполнен в стиле архитектуры старого Амстердама, Бельгии и Люксембурга

дисконт-центров, которые уже существуют в Петербурге («Радиус», «Румба»).

Что касается выбора места, то здесь аналитики говорят о некоторых минусах. Игорь Кокорев, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга «Найт Фрэнк Санкт-Петербург», говорит, что к плюсам проекта следует отнести расположение у КАД, на «вылетной» магистрали, в районе города, имеющем сравнительно невысокую обеспеченность качественными торговыми объектами. «Минусы расположения: Таллинское шоссе – неширокое и загруженное транспортом, а расположение проекта на Юго-Западе города делает доступ из северных районов не очень удобным до ввода трассы ЗСД», – заключает он.

Михаил Лиханов, директор направления «коммерческое строительство» компании STEP, еще более категоричен в суждениях насчет места: «Удаленность от метро, городская периферия, непопулярность района Горелово как такового могут негативно сказаться на посещаемости торгового комплекса».

А вот Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного брокериджа ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что локация выбрана стратегически верно: «Выбор локации соответствует европей-

ским стандартам, согласно которым крупные аутлет-центры располагаются именно за пределами города, однако в зоне хорошей транспортной доступности».

«В целом масштаб проекта достаточен для создания интересного аутлет-центра, но мал для «традиционного» торгового комплекса на «вылетной» магистрали у КАД, где требуется масштаб, сопоставимый с «Лето», «МЕГА», но недостаточен размер «Северного молла», – уверен господин Кокорев.

Михаил Лиханов полагает, что заявленный общий объем инвестиций в проект очень высок. «Вероятно, стоимость заявлена с учетом выкупа участка и затрат на инженеринг», – предполагает он. В связи с чем он делает вывод, что окупаемость проекта может составить 10 лет.

цифра

20 тыс. кв. м – арендопригодная площадь будущего аутлет-центра

МНЕНИЕ



Александр Ионов, коммерческий директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург:

➔ – Как правило, аутлет-центры располагаются далеко от города, для того чтобы минимизировать затраты на строительство, поскольку земельные участки за городской чертой нередко стоят гораздо дешевле, и, соответственно, обеспечить приемлемый уровень ставок для дисконт-бутиков. В связи с этим выбор участка для проекта FASHION HOUSE Outlet Centre

St. Petersburg понятен, он имеет относительно хорошую транспортную доступность: непосредственная близость КАД, удобная развязка.

В настоящее время данный формат реализован только в одном проекте в Москве. В целом формат аутлет-центров набирает популярность, трансформируясь под российский действительность.

Москвичи застряли в Янино

Никита Кулаков / Власти Ленобласти готовы заблокировать проект московской компании «СУ-155» в Янино из-за нарушений при оформлении земельного участка. Судьба проекта, в который инвестор намерен привлечь 40 млрд рублей, пока под вопросом.

Власти Ленобласти будут добиваться отмены проекта планировки территории (ППТ) по участку в Янино, где ЗАО «РосСтрой» (входит в московскую группу компаний «СУ-155» предпринимателя Михаила Балакина) анонсировало новый квартал-миллионник стоимостью 40 млрд рублей. Градсовет при губернаторе Ленобласти на днях снял с рассмотрения этот проект из-за расхождения в двух важнейших градостроительных документах: ППТ и генплане. В ППТ, который 27 мая компания согласовала в Заневском сельском поселении, написано, что разрешенный вид использования участка «СУ-155» – под жилищное строительство. А в Генплане, утвержденном правительством Ленобласти 29 мая, та же самая территория отнесена к землям сельскохозяйственного назначения.

Тот факт, что девелопер буквально «проскочил» в двухдневный зазор между выходом этих двух документов, настрожил и возмутил вице-губернатора Ленобласти по строительству Георгия Богачева. Он заявил, что по генплану жилье на участке строить нельзя. «А то, что девелопер сумел согласовать ППТ, хотя все знали, что в проекте генплана (он обсуждался с 2010 года) этот участок фигурировал как сельскохозяйственный, – это махинация и просто верх цинизма в попытке легализовать свой проект», – заявил Георгий Богачев. Он заявил, что власти региона готовят предписание в муниципалитет об

отмене ППТ. А также обращение в прокуратуру.

В пресс-службе «СУ-155» эмоций было меньше. В компании сообщили, что участок находится в ее собственности уже 5 лет. «Факт принадлежности участков в Янино к землям населенных пунктов, предназначенных для комплексного освоения территорий, зафиксирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Застройку 97 га в Янино компания собиралась начать в этом году. Проект подразумевает строительство 1,1 млн кв. м недвижимости, в том числе 750 тыс. кв. м жилья. Заявленный объем инвестиций – 40 млрд рублей. Но поскольку разрешения на строительство у компании нет, а выдает его областная администрация, сроки старта проекта из-за судебных разбирательств могут сильно затянуться.

Застройку 97 га в Янино компания собиралась начать в этом году. Проект подразумевает строительство 1,1 млн кв. м недвижимости

(Росреестр) по Ленобласти», – заявили в пресс-службе. По данным компании, ППТ «СУ-155» начало разрабатывать в ноябре 2012 года по заданию администрации Заневского сельского поселения. «Поскольку тогда отсутствовал генеральный план поселка, мы руководствовались действовавшими Правилами землепользования и застройки. И считаем несправедливым отказ в рассмотрении ППТ. Компания намерена доказывать, в том числе в судебном порядке, свое законное право на строительство доступного жилья на этой территории», – заявили в пресс-службе. Получить комментарии в сельском поселении не удалось.

Юристы говорят, что шансы сторон в судебном разбирательстве равны. По закону определяющим документом в данном случае является генплан, и без внесения в него поправок «СУ-155» не сможет выйти на строительство. С другой стороны, генплан не должен ущемлять интересы частных собственников земли и должен с ними считаться. Предметом торга в данном вопросе, судя по всему, станет социальная и иная инфраструктура в районе. Сейчас нагрузка на нее очень велика. «Вероятно, компании придется взять на себя расходы на строительство школ, детских садов и дорог в этом проекте», – говорят юристы.

НОВОСТИ

➔ **Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам** на памятниках истории и культуры объявила конкурс на реставрационный ремонт купеческого дома Иоффа, передает asinfo.ru со ссылкой на портал госзакупок. Памятник архитектуры регионального значения – дом купца Ш.З. Иоффа – расположен на ул. Рубинштейна, 40, и Загородном пр., 11. Максимальный срок проведения работ – 85 дней. Итоги конкурса подведут 21 августа. Цена контракта – 17 млн рублей. Знаменитый доходный «дом с башней на Пяти углах» построен в 1913 году по проекту архитектора Александра Лишневецкого.

➔ **В реконструированном здании дома Трезини** на Университетской наб. открылся бутик-отель холдинга «Конкорд», передает asinfo.ru. Инвестиции в реставрацию исторического здания составили около 145 млн рублей. В планах властей было реконструировать дом архитектора Трезини еще с 2003 года, но активное строительство началось в 2010 году, после того как Смольный подписал постановление о «современном использовании здания». Рабочую документацию подготовило ООО «Лакта», принадлежащее инвестору. Проект реконструкции выполнило архитектурное бюро «Литейная часть – 91». В ходе реконструкции восстановили лицевой фасад здания и внутренние помещения объекта. Сейчас в трехэтажном здании общей площадью 2 тыс. кв. м расположена гостиница на 20 номеров и ресторан.

ЦС ЦДС | ГРУППА КОМПАНИЙ

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ
в шаговой доступности от метро «Чернышевская», «Пл. Восстания», «Петроградская», «Спортивная», «Чкаловская»

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК от 0,3 Га
ЗДАНИЕ, БИЗНЕС-ЦЕНТР от 3 500 м²

razvitiecds@mail.ru

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ в сфере жилищного строительства

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

InfoTec Service

Единовременное и объективное снятие показаний с индивидуальных счетчиков позволит **МИНИМИЗИРОВАТЬ** начисления ОДН.
Эффективное решение для вашей квартиры и дома – АСКУЭ «ЭСИОН»!

ООО «ИнфоТек-Сервис» www.ascuesion.ru www.infoteclab.ru E-mail: comp@infoteclab.ru Тел.: (812) 347-79-98

Квитанция кв. 567
ОДН: ОДН = 17,5 руб.
ОДН: ОДН = 3,54 руб.

Экс-владелец «РосГлавМатериалов» надеется на церковь

Никита Кулаков / Суд признал незаконным строительство жилого комплекса на ул. Сегалева и требует его снести. Застройщиком выступает семья известного бизнесмена Евгения Бонда. Бизнесмен говорит, что вместе с домом власти рискуют снести православную церковь. ➔

На прошлой неделе Приморский районный суд удовлетворил иск Службы Госстройнадзора и вынес решение о сносе многоквартирного жилого дома «Людовик XIV» на ул. Сегалева, 10. «Этот дом строится на земле ИЖС без соответствующих разрешений. Иск был подан в суд в декабре 2012 года», – пояснили в пресс-службе Госстройнадзора.

Застройщик – ООО «Девелопмент Групп». По данным СПАРК, учредители компании – супруги Ирина и Евгений Бонд (ему принадлежит 51% долей). Евгений Бонд – известная фигура на строительном рынке. Почти 15 лет назад он носил фамилию Дондурей (позже взял фамилию жены) и был основателем компании «РосГлавМатериалы». После публичного конфликта с главой MiGax Group Сергеем Полонским из-за московского проекта «Золотые ключи – 2» в 2001 году Евгений Дондурей покинул девелоперский рынок. Его деловая активность, по его собственным словам, переместилась в Лондон. Но, судя по всему, не полностью.

Участок на ул. Сегалева с расположенным на нем выявленным объектом культурного наследия – деревянным двухэтажным зданием – был куплен Ириной Бонд в 2011 году для реконструкции под ИЖС. Но старый особняк полностью снесли, а на его месте появился многоквартирный дом.



Дом на Сегалева – не единственный проект «Девелопмент Групп», к которому у властей есть претензии

На сайте «Девелопмент Групп» сказано, что особняк «Людовик XIV» – это дом на 120 квартир с паркингом на 50 мест. В «Девелопмент Групп» утверждают, что закон об ИЖС проект не нарушал, поскольку это частный гостевой дом. «Мы продаем там право долгосрочной аренды комнат. Проект готов на 80%», – сообщили в компании. Продажи, несмотря на

решение суда, не остановлены. Квартиры предлагают покупателям по цене от 59 тыс. рублей за 1 кв. м по предварительному договору купли-продажи. Есть рассрочка платежей на 2 месяца или 15% скидка при 100% оплате. (По данным АРИН, заявленная цена значительно ниже рынка: реальный ценник в этом районе начинается от 85 тыс. рублей за 1 кв. м.)

Решение суда Евгения Бонда возмутило. Он рассказал, что на четвертом этаже дома уже построена православная часовня – домовая церковь во имя святой мученицы Зинаиды. Бизнесмен утверждает, что на ее строительство получил благословение митрополита Санкт-Петербургского и Ладожского. Решение о сносе церкви он назвал беспрецедентным. «Мы подадим апелляцию и, если потребуется, кассационную жалобу», – предупреждает он.

Кстати, дом на ул. Сегалева – не единственный объект «Девелопмент Групп», к которому у Госстройнадзора есть претензии. В судах еще три иска по таким же многоквартирным проектам на землях ИЖС по другим адресам. В Госстройнадзоре подчеркивают, что проекты на землях ИЖС не могут претендовать на легализацию в рамках объявленной Смольным амнистии. «Так что все разговоры о возможном мировом соглашении с инвестором не имеют оснований», – сообщили в Госстройнадзоре.

Полномочия инициировать дела по сносу многоквартирных домов на земле ИЖС Госстройнадзор получил в 2012 году. В судах 18 исков к застройщикам. Всего, по данным Комитета по земельным ресурсам, в городе выявлено 212 многоквартирных домов на участках ИЖС.

Конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2013»

К участию в I этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного федерального округа.

НОМИНАЦИИ:

- строительные материалы
- строительные изделия и конструкции
- инженерные системы и оборудование

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

НОМИНАЦИИ:

- лучший объект жилищного строительства
- лучший объект коммерческого строительства
- лучший объект промышленного строительства
- лучший объект социально-гражданского строительства
- лучший объект малоэтажного строительства

Церемония награждения победителей состоится 8 сентября 2013 года

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр.
Тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru

Деловые партнеры:

Генеральный информационный партнер:

Официальный информационный партнер:

Интернет-партнеры:

РЕКЛАМА

IV Всероссийская научно-практическая конференция

«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ: ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

в рамках выставки **BalticBuild**

11 сентября 2013
Санкт-Петербург, гостиница «Park Inn Пулковская»

При поддержке:

Организатор:

Генеральный спонсор:

Генеральный деловой партнер:

Соорганизатор:

Официальный спонсор:

Генеральный информационный партнер:

Информационные партнеры:

Регистрация на конференцию — sroconf.ru

РЕКЛАМА

Северо-Запад подтвердил курс на реформирование НОСТРОЙ

Екатерина Костина / На заседании окружной конференции НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу руководители СРО предложили новую концепцию развития НОСТРОЙ и высказались за профессионализацию органов управления. ➔

Сергей Петров, координатор НОСТРОЙ по СЗФО, депутат ГД РФ, рассказал, что по решению апрельского съезда НОСТРОЙ была сформирована рабочая группа по подготовке изменений и дополнений в устав и регламентирующие документы объединения.

Всего было получено 175 предложений по совершенствованию организационно-правовой структуры национального объединения.

Депутат констатировал, что все эти предложения можно четко разделить на две группы: первые поступили от тех, кто выступает за «реанимацию» старого устава НОСТРОЙ и регламентирующих документов, и других, кто говорит о реальном реформировании существующей модели управления в национальном объединении и структурных изменениях в отраслевом законодательстве.

«Принципиальное различие касается того, что либо НОСТРОЙ будет работать в первоначально заданных рамках, либо его функции будут расширены с учетом реально сложившегося положения», – прокомментировал Сергей Петров.

Владимир Бланк, член ревизионной комиссии НОСТРОЙ, считает, что нужно разделить функции по текущему и стратегическому управлению Национального объединения строителей. Высшим орга-



Фото: Наталья Кривоноз



Окружная конференция в СЗФО проголосовала за новую структуру устава НОСТРОЙ с четким разделением на исполнительный и наблюдательный органы

ном в структуре НОСТРОЙ является Всероссийский съезд. Представительным коллегиальным органом управления выступает наблюдательный совет, в компетенцию которого будет входить разработка приоритетных направлений деятельности объединения, а также контроль за текущей работой исполнительного органа и испол-

нением бюджета. Члены исполнительного органа – совета НОСТРОЙ – должны работать по контракту. Сергей Петров отметил, что наличие такого исполнительного органа, который будет осуществлять свою деятельность на профессиональной основе, не противоречит Градостроительному кодексу.

Павел Созинов, заместитель координатора НОСТРОЙ в СЗФО, пояснил, что разделение органов управления по функциям четко прослеживается в законодательстве о некоммерческих организациях. «Такая форма управления, когда исполнительный орган работает над реализацией текущих проектов, а наблюдательный совет занимается стратегическими решениями, преобладает в некоммерческих организациях, – отметил он. – Поэтому вполне естественно принять решение о разделении функционала и в НОСТРОЙ».

В результате окружная конференция НОСТРОЙ в СЗФО проголосовала за новую структуру устава НОСТРОЙ с четким разделением на исполнительный и наблюдательный органы.

Руководители СРО высказали мнение, что для более эффективного управления НОСТРОЙ следует сократить количество комитетов национального объединения. «Комитеты работают на общественных началах, во многом выполняют дублирующие функции. При этом не несут никакой ответственности за свои действия, но тем не менее участвуют в формировании и реализации статей сметы НОСТРОЙ», – прокомментировала Анна Леонова, член совета НОСТРОЙ от СЗФО.

По ее настоянию на окружной конференции было принято рекомендовать совету НОСТРОЙ сократить число комитетов более чем в 3 раза.

Александр Шилов, исполнительный директор НП СРО НОСО «Стройбизнесинвест», считает, что авторитет национального объединения нужно поднимать, особенно в регионах. «Для этого нам нужно провести внутреннюю реорганизацию НОСТРОЙ. И самое важное, на следующем Всероссийском съезде обязательно принять поправки в устав, персонализировать ответственность и перейти к профессиональному управлению объединением», – заключил он.

BalticBuild

17-я Международная строительная выставка

**ВАШИ
ОСЕННИЕ
ПРОДАЖИ!**

**11-13
СЕНТЯБРЯ
2013**

Место проведения:
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
ЛЕНЭКСПО**

В ФОКУСЕ: ИННОВАЦИИ

- Конкурс новых материалов и технологий «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
- Конференция
- Шоу-рум новинок

Генеральный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Информационные партнеры: **Спайк**, **СТРОЙПРОФИ**, **АСН**

Организаторы: **Экспонатор**, **ИТ**

Генеральный интернет-партнер: **КтоСтрой.ру**

Стратегический партнер: **СТРОЙПАРК**

BLIZKO, **BLIZKO.ru**

Тел.: +7(812) 380 6017/14
Факс: +7(812) 380 6001

www.balticbuild.ru

БЭСКИТ®

20 лет

экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выписки строительных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины своей прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

См. статью в СПСРО-Плюс 2-00-05 от 10.08.2010 №10/10. Также НП «Стройбизнесинвест» «Советстройпроект-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Узел Ладожского вокзала ждет радикальных решений

Лидия Горбукова / Транспортно-логистический узел Ладожского вокзала нуждается в стратегическом развитии. Эксперты не исключают, что при планировании будущих преобразований территории потребуются радикальные решения, связанные со сносом ранее построенных объектов на привокзальной площади. ➔

Повышение эффективности транспортно-логистического узла Ладожского вокзала стало предметом обсуждения на III международно-практической конференции «Преобразование транспортно-коммуникационных пространств городов. Узел Ладожского вокзала». Официальным информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».

Михаил Петрович, президент НП «Национальная гильдия градостроителей», рассказал, что на конференции в рамках проекта «Лаборатория градпланирования» над созданием концепции развития Ладожского вокзала и прилегающей территории будет работать четыре архитектурных мастерских. «В результате мы выберем наиболее яркие с технической и идейной точки зрения решения и из них сформируем общее предложение. Оно может стать своеобразным техзаданием для подготовки конкурсной документации», – добавил он.

Ладожский вокзал был построен в 2003 году. Эксперты говорят, что привокзальная площадь формировалась стихийно, а потому неверно с градостроительной точки зрения. По словам

Михаила Петровича, сегодня этот логистический узел занимает третье место в рейтинге наиболее проблемных транспортно-логистических узлов в Петербурге. Его опережают лишь территория площади Восстания с Московским вокзалом, а также Балтийский вокзал.

Юрий Митюрев, первый заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга, отме-

практически основным застройщиком прилегающей территории к Ладожскому вокзалу, дала обещание лично мне, что в процессе разработки объемно-пространственных решений будет снесен тот торговый центр, который сегодня практически затыкает площадь перед вокзалом. Первые решения, которые со мной обсуждались, это подразумевают», – прокомментировал Юрий Митюрев.

Привокзальная площадь формировалась стихийно, а потому неверно с градостроительной точки зрения

тил, что транспортно-пересадочный узел Ладожского вокзала очень важен для города. Это особенно актуально в связи с тем, что он близко расположен по отношению к Невскому пр. По его мнению, для решения существующих проблем пересадочного комплекса следует исправить ранее совершенные ошибки. «В этой связи хочу попросить участников конкурса на разработку концепции учесть вот какую вещь. Компания «Адамант», которая является

Впрочем, в самом «Адаманте», куда за комментариями обратился корреспондент «Строительного Еженедельника», эту информацию восприняли с недоумением и ее опровергли. «По-моему, господин Митюрев пользуется непроверенной информацией. Таких договоренностей у нас нет. Я о таких договоренностях ничего не знаю», – прокомментировал Евгений Гуревич, вице-президент холдинга «Адамант».

Алексей Смирнов, начальник управления инженерного оборудования города КГА Петербурга, рассказал, что проблемы транспортного узла Ладожского вокзала – это результат нерализации решений двух Генеральных планов Петербурга – 1966 и 1986 годов.

В результате не был построен Большой Смоленский мост с продолжением Союзного пр., путепровод через ж/д пути в районе станции «Дача Долгорукова» и продолжение пр. Энергетиков со строительством путепровода через ж/д станцию «Охта-Товарная». Не построено продолжение Бокситогорской ул. с выходом на Куликовскую ул. и дальше на ул. Коммуны. Не сформирована «широтная скоростная магистраль» вдоль северного железнодорожного полукольца с выходом на КАД. Более того, чтобы разгрузить этот узел, необходимо продолжение строительства Ириновского пр. выходом на КАД, а также возведение путепровода в сторону ул. Коммуны.

Михаил Блинкин, директор Института экономики транспорта и транспортной политики НИУ «ВШЭ», добавил, что в Петербурге существует дефицит связности территорий, а также слабый прирост улично-дорожной сети. «В нормальном европейском городе улично-дорожная сеть занимает 22-25%, а в России нет ни одного города, где эта цифра бы была больше 10-11%», – добавил он.

По его мнению, исправить планировочные решения прошлых лет, к сожалению, можно только посредством сноса. «Если мы хотим видеть Ладожский вокзал нормальным транспортно-коммуникационным ресурсом города и сформировать вокруг него функциональное общественное пространство, без экстраординарных решений нам не обойтись. Если мы не снесем дом, построенный поперек дороги, то все наши телодвижения бессмысленны», – заключил Михаил Блинкин.

Особенности и преимущества применения технологии «Фундекс» в грунтах Санкт-Петербурга

На протяжении последних 10 лет в проектировании свайных фундаментов в Санкт-Петербурге все большее предпочтение отдается технологии изготовления буронабивных свай под защитой инвентарной обсадной трубы с теряемым наконечником, без выемки грунта по стволу сваи (FUNDEX). Эта технология получила широкое применение почти во всех проектных фирмах города. Технология изготовления свай без эскалации грунта при помощи буровых установок фирм FUNDEX и JUNTAN дала возможность проектировщикам и заказчикам по-новому подходить к вопросу устройства фундаментов.

Применение этой сравнительно новой для города технологии подвигло ведущих специалистов-геотехников и технологов города уделить особое внимание изучению ее преимуществ и недостатков. Большой интерес к внедрению технологии FUNDEX проявили ведущие специалисты ПИ «Геореконструкция», кафедры «Геотехника» СПб ГАСУ, кафедры «Основания и фундаменты» СПб ГУСП, ОАО «ЛенНИИпроект» и других проектно-исследователь-

ских организаций города. В результате выполнения больших объемов работ по изготовлению свай FUNDEX в течение последних 10 лет ЗАО «Статика Инжиниринг» накопило достаточный опыт в их изготовлении и на практике показало достоинства данной технологии в грунтовых условиях Санкт-Петербурга. Кроме того, специалисты ЗАО «Статика Инжиниринг», опираясь на полученные результаты, могут с большим основанием

сравнивать теоретические предположения об эффективности применения таких свай в грунтах Санкт-Петербурга с практическими результатами как при изготовлении свай, так и после их загрузки строениями. Таким образом, накопленный практический опыт является, на наш взгляд, безоговорочно проверенным материалом для корректировки типа свай и их размеров при проектировании свайных полей. То есть возникает своеобразная обратная связь между исполнителями и теоретиками. И наоборот, нарушение обратной связи может привести к некорректным предположениям о качественных характеристиках изготовляемых свай. На конференциях, проходящих в Санкт-Петербурге на различных уровнях, специалисты ЗАО «Статика Инжиниринг» постоянно обмениваются приобретенными знаниями в этой области с другими участниками и представителями компаний,

применяющих технологию «Фундекс». На встречах также освещаются вопросы, связанные с редкими дефектами при изготовлении буронабивных свай и вариантами их решений. Детальное изучение геологических условий участка строительства и своевременная диагностика возможных дефектов в буронабивных сваях позволяет на стадии подготовки до изготовления буронабивных свай провести необходимые мероприятия и принять соответствующие меры. Наша компания имеет 8 комплексов для изготовления свай «Фундекс», на которых ведется непрерывная исследовательская работа по искоренению возможных дефектов на различных этапах изготовления свай. Так, ЗАО «Статика Инжиниринг» разработало технологию извлечения трубы из верхних водонасыщенных слоев, не допускающую разрыва оголовка сваи. Разработан



успешно применяется комплекс мер по скважинному глубинному дренированию, что сводит к минимуму влияние на качество свай слабых водонасыщенных грунтов. Факторы, влияющие на появление изъянов при изготовлении буронабивных свай, как правило, связаны с геологическими условиями участка строительства, такими как выпор грунта, поднятие и осадка бетона в сваях, уменьшение диаметра свай, вымывание бетона из свай в водонасыщенных грунтах. Данные недостатки чаще можно встретить в иных технологиях изготовления буронабивных свай, чем в технологии FUNDEX. Методы

борьбы с этими явлениями в технологиях, применяемых во времена до 2000-х годов, частично находятся в нормативной и научно-популярной литературе. Но мы считаем, что настало время, когда научный потенциал города в этой отрасли, опираясь на большой опыт фирм-производителей, в том числе ЗАО «Статика Инжиниринг», может разработать, внедрить и узаконить необходимые для Санкт-Петербурга регламенты, особые условия и требования для данной технологии.

197341, Санкт-Петербург,
Полкарова аллея, 2
Тел.: 320-94-94, 394-12-22
www.statika.ru





интервью

Татьяна Волкова: «Район ждет начала реновации»

Михаил Немировский / Начальник отдела строительства и землепользования администрации Калининского района Татьяна Волкова рассказала «Строительному Еженедельнику» о своевременном решении вопросов социальной инфраструктуры, а также о земельном резерве под жилую застройку. ➔

– **Какие основные инвестиционно-строительные проекты, реализующиеся в районе, вы можете выделить?**

– Как такового промышленного строительства в районе нет уже очень давно, а торговлю я не считаю особо крупными инвестиционными проектами. Поэтому основной акцент в инвестиционном плане делается именно на массовое жилищное строительство, которое ведется на территории района. К примеру, вблизи метро «Академическая» в прошлом году было введено в эксплуатацию четыре 25-этажных жилых дома по 600-700 квартир каждый. Это создало достаточно весомую точку притяжения в районе. Сюда подтянулась и коммерческая недвижимость, и инфраструктура. Что касается объектов в стадии реализации, то я бы выделила три основные локации, где идет не просто точечное строительство, а именно комплексное освоение территорий. В настоящее время Группа ЛСР ведет застройку неосвоенного квартала на пр. Маршала Блюхера. Причем речь идет не об уплотнительной застройке. Это полностью очищенная территория бывшего военного городка. В районе пр. Просвещения проект крупного жилого комплекса реализует компания «Мегалит». Наконец, на пересечении ул. Бултерова и Верности целый новый квартал возводит ООО «Зенит-Строй-Инвест».

– **Насколько инфраструктурно обеспечена реализация этих проектов?**

– Нашей основной задачей как администрации района является обеспечение появляющихся жилых массивов социальными объектами. Это, прежде всего, детские сады и школы. Потому что новое жилье покупают по большей части молодые семьи, и эти вопросы волнуют их больше всего. Если мы говорим о текущей ситуации, пока заявленные проекты комплексного освоения еще не введены в эксплуатацию, никакого дефицита социальной инфраструктуры в районе нет. Но если проблему не решать сейчас, если не действовать на опережение, как только жилье будет введено, мы обязательно встанем перед проблемой нехватки мест в детсадах и школах. Мы, в свою очередь, делаем все возможное – выкупаем нежилые помещения для размещения в них ДДОУ. Кроме того, мы пытаемся войти в адресную инвестиционную программу по строительству социальных объектов. Отмечу, что в Генплане предусмотрены площадки под такие объекты. Земельные участки уже зарезервированы и ждут строителей. Один детский сад сейчас проектирует Комитет по строительству на углу пр. Просвещения и Брянцева. Надеемся, что проектирование



В Калининском районе сегодня есть где строить. На том же пр. Маршала Блюхера есть огромный земельный резерв для освоения

завершится до конца года, а уже в 2014-м мы выйдем на стройку. Таким образом, жильцов будущего жилья от «Мегалита» мы детсадом обеспечим. В проекте «Зенит-Строй-Инвеста» также заложены социальные объекты, которые потом будут переданы городу. Проблемы мы не замалчиваем, но, наоборот, поднимаем на всех встречах с профильными вице-губернаторами. нас слышат и идут навстречу.

– **А в части транспортной инфраструктуры?**

– Здесь, полагаю, трудностей нет. У нас достаточно станций метро, кроме того, мы ведем активную работу с Комитетом по транспорту в части развития сети общественных линий. К примеру, за последние два года было организовано несколько дополнительных автобусных маршрутов.

– **Прошедший недавно аукцион за землю на Блюхера дал понять, что район остается предметом активного интереса большинства городских девелоперов. А как администрация относится к наращиванию объемов стройки?**

– Если мы говорим о застройке депрессивных кварталов, то, конечно, это благо.

Территории, которые сейчас стоят под гаражными кооперативами, бывшие военные части или вообще заброшенные земли должны застраиваться и развиваться. Но если речь идет об уплотнительной застройке – точечное «встраивание» домов в середину уже существующих кварталов – такого допускать нельзя. Отмечу, что пока что таких примеров «уплотнительки» в районе нет.

– **Как обстоит дело с проектами реновации в районе?**

– Район ждет старта проектов реновации. Всего в районе четыре квартала будут подвергнуты реновации. Первым должен стать квартал 43 Полуострова. Надеемся, что работы здесь начнутся в конце 2013-го – начале 2014 года. Пока что на руках у строителей нет положительного заключения экспертизы по проектной документации. Для нас же важнейшим аспектом, разумеется, является обеспечение новых кварталов социальными объектами. Мы вели длительную беседу с инвестором о необходимости строительства таких объектов. И нам удалось добиться положительных результатов – в реновируемых кварталах инвестор будет строить детсады и школы, которые потом выкупит город.

– **Следите ли за общественным мнением по поводу этих проектов? Как воспринимают реновацию жители этих кварталов?**

– Реновация в целом воспринимается жителями позитивно. Никаких протестных акций, скандалов и манифестаций по этому поводу у нас не было. Ведь многие граждане живут в домах «хрущевках», где капитального ремонта не было по 50-60 лет, и въехать в новое комфортное жилье им не терпится. В то же время есть рекламации от соседних домов – людям не хочется жить в условиях перманентной стройки.

– **Сегодня в районе функционирует более 200 крупных и средних промышленных предприятий. Будет ли район сохранять «промку» или пойдет по пути высвобождения промзон?**

– Прогнозов делать не стану – давайте говорить о том, что происходит на сегодняшний день. Пожеланий от руководства промпредприятий о массовом переезде за городскую черту я не слышала. Единственный собственник, который действительно хочет продать свое имущество, – это завод «Красный выборжец», руководство которого планирует продать два квартала на Свердловской наб. Отмечу, что с большой долей вероятности здесь будет построено жилье – в Генплане эта территория описана как зона жилой многоэтажной и общественно-деловой застройки. Здесь может быть реализован проект элитного, «видового» жилья. Вообще же редевелопмент – это палка о двух концах. С одной стороны, рост жилищного строительства – это несомненный городской приоритет. С другой стороны, промышленность дает району рабочие места. И не только Калининскому, но и Выборгскому. Не все захотят отправиться вслед за промпредприятием в Ленинградскую область.

– **Какие еще территории в перспективе могут стать площадкой для жилищного строительства?**

– В Калининском районе сегодня есть где строить. На том же пр. Маршала Блюхера есть огромный земельный резерв для освоения. Это депрессивный квартал, проект планировки которого был утвержден еще в 2008 году. Аукцион прошел только по трем домам, все же там планируется построить 12. То есть еще 9 аукционов у нас впереди. Кроме того, здесь планируется построить торговую недвижимость, а также социальные объекты – 2 школы, 3 детских сада и физкультурный центр. По большому счету, общее представление, как будет развиваться эта территория, у нас есть. Помимо этого, сейчас идет переговоры с «ФСК ЕЭС» о кабелировании высоковольтных сетей Ленэнерго опять же по пр. Маршала Блюхера. После того как ВЭЛЫ перейдут под землю, эти территории также пойдут под жилищное строительство.

цифра

в 9 аукционах

по участкам на пр. Маршала Блюхера смогут поучаствовать девелоперы

НОВОСТИ

По подсчетам аналитиков Jones Lang LaSalle, российский рынок инвестиций в недвижимость в первом полугодии 2013 года вырос на 31% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года. В результате общий объем вложений в недвижимость России достиг 3,7 млрд USD. В том числе за II квартал было инвестировано 1,7 млрд USD (снижение на 8% к аналогичному периоду прошлого года).

По словам Олеси Дзюбы, руководителя направления аналитики инвестиционного рынка компании Jones Lang LaSalle, несмотря на замедление роста экономики России и ослабление рубля в первой половине текущего года, рынок недвижимости России продолжает показывать положительную динамику и по-прежнему остается привлекательным для инвесторов. «Более того, по результатам II квартала 2013 года был замечен рост активности в регионах, инвестиции в «нестоличные» города составили 232 млн USD, или 13% от общего объема сделок квартала», — цитирует госпожу Дзюбу агентство asinfo.ru. В Санкт-Петербурге также был зафиксирован рост: объем инвестиций в недвижимость во II квартале 2013 года составил 83 млн USD (4,8% от общего объема за период) против 5 млн USD (0,2% от общего объема) во II квартале 2012 года.

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) приступило к рефинансированию ипотечных кредитов на приобретение комнат. Ранее программы агентства распространялись только на покупку квартир и жилых домов с земельным участком.

Изменение в стандартах агентства призвано помочь заемщикам решить пространственную проблему, когда одна или несколько комнат уже находятся в собственности заемщика и необходимо выкупить оставшуюся комнату, взяв для ее покупки ипотечный кредит. Другая ситуация — когда заемщик с помощью ипотеки планирует приобрести в квартире все комнаты, принадлежащие нескольким собственникам. В обоих случаях в качестве предмета залога выступает квартира целиком, то есть заемщик должен совершить все необходимые действия для объединения комнат в квартиру с внесением записи в ЕРП.

ООО «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС), управляющее инфраструктурой аэропорта Пулково, заключило соглашение с ООО «Москоу плаза отель» в качестве гостиничного оператора в новом терминале аэропорта, там появится четырехзвездочная гостиница Park Inn. Об этом сообщил Сергей Эмдин, генеральный директор ВВСС. Гостиница начнет работу в начале января 2014 года, говорится в сообщении asinfo.ru. Ранее руководство ВВСС сообщало, что в новом терминале Пулково будет работать отель Marriott, однако позже господин Эмдин заявил, что стороны не смогли договориться по ряду вопросов. Генеральный директор ВВСС отметил, что строительство нового терминала завершено на 85%. После проведения саммита G-20 в сентябре начнется полномасштабное тестирование терминала перед вводом. Новый терминал ВВСС планирует ввести в эксплуатацию в декабре 2013 года.

ЖИЛЬЕ

Комфортный, но не престижный

Роман Русаков / Калининский район включает в себя практически все типы массовой застройки, соответствующие как любым ценовым запросам, так и с любым уровнем комфорта.

Правда, престижным районом назвать его нельзя — повысить популярность мешает большая концентрация промышленных предприятий на его территории. Этот район относится к северу города, и, как правило, рассматривают его одновременно с Выборгским районом. «К сожалению, в Калининском районе много квартир расположено в депрессивных кварталах, вдоль промзон. Спрос на такие квартиры очень ограниченный и дешевый. По степени привлекательности для проживания этот район находится в «среднячках» по сравнению с другими северными районами. В нем более развитая социально-бытовая инфраструктура, чем в Приморском, а транспортное сообщение примерно такое же, как в Выборгском районе. Сегодня здесь строятся ЖК «Кантемировский» на пересечении Кушелевской дороги и пр. Маршала Блюхера, недалеко от станций метро «Лесная» и «Площадь Мужества»; ЖК «Орбита» на Гжатской ул., — рассказывает Елена Бушурова, директор отделения «Адмиралтейское» ООО «Александр Недвижимость».

«Нельзя забывать и о бывших промзонах, представляющих интерес для девелоперов. Одним из наиболее ярких примеров можно назвать застройку территории завода «Авангард», где застройщик Setl City возвел уже два жилых комплекса — «Атланта» и «Авангард» — и продолжает осваивать соседние участки. Так, в данный момент компания продолжает строительство ЖК «Атланта-2», — уточняет Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». «Также нельзя не отметить планы компании «СПБ Реновация» в кварталах Северный/Карпинского и Тихорецкий/Науки», — продолжает госпожа Трошева.

Председатель правления МБСП Максим Здор к значимым проектам также относит проект ЖК «Панорама» (ЗАО «Строительный трест»), ЖК «Маршал» (Л1), ЖК «Утренняя звезда» ЗАО «РосСтройИнвест» (ЗАО «РосСтройИнвест»), ЖК «Иван-да-Марья» (ООО «КВС-Калининский»). «Все эти проекты либо класса эконом, либо комфорт, что отвечает текущей потребности рынка недвижимости», — поясняет он.

Марина Никишова, руководитель департамента аналитики «НДВ СПб», счита-



Калининский район занимает 4-е место по популярности среди покупателей жилья

Динамика средней цены предложения 1 кв.м жилья класса масс-маркет в Калининском районе Санкт-Петербурга, тыс.рублей/кв.м

Район	май 2012	июнь 2012	июль 2012	авг. 2012	сент. 2012	окт. 2012	нояб. 2012	дек. 2012	январь 2013	февр. 2013	март 2013	апр. 2013	май 2013
Калининский	85,9	86,7	88,7	87,8	88,4	91,3	92,3	93,4	94,5	89,1	88,6	90,5	90,5

Источник: консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

ет, что среди наиболее крупных проектов жилой недвижимости стоит отметить строительство жилого комплекса «Калинина-Парк» от компании «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» (общая площадь комплекса будет составлять 345,7 тыс. кв. м), а также жилой комплекс «Академ-парк» от компании «БФА Девелопмент» (общей площадью почти 185 тыс. кв. м).

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», добавляет: «Сегодня в Калининском районе активно развивается территория Кушелевки

и пр. Маршала Блюхера, на которых были сосредоточены промышленные объекты, а также объекты Минобороны. На сегодняшний день в этой локации реализуется порядка 4 новых жилых комплексов: ЖК «Кантемировский» (ЦДС), ЖК «Утренняя звезда» (РосСтройИнвест), ЖК «Калинина парк» (ГДСК), ЖК «Иван-да-Марья» (КВС).

Мария Цветкова, директор департамента маркетинга ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group), рассказала, что Калининский район занимает 4-е место по популярности среди покупателей жилья.

«Уровень цен на первичном рынке Калининского района по состоянию на конец II квартала 2013 года в сравнении с аналогичным периодом 2012 года остался практически неизменным — динамика роста составила 1%, — уточняет госпожа Цветкова.

Начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков говорит, что строительство наиболее значимых проектов жилой недвижимости происходит на участке, расположенном рядом с пр. Маршала Блюхера. «Средняя стоимость 1 кв. м в домах со сроком сдачи в конце 2014-го — начале 2015 года составляет 80 тыс. рублей за с учетом отделки», — отмечает он.

МНЕНИЕ



Наталья Тужилова, заместитель генерального директора ООО «Петротрест-Недвижимость»:

— Калининский район является одним из наиболее популярных у покупателей жилья. Ведь это очень благоустроенный и зеленый спальный район Санкт-Петербурга. На его территории расположено 17 парков и скверов. Один из старейших спальных городских районов имеет относительно хорошую транспортную доступность, удобные подъезды к КАД, развитую инженерную и социальную инфраструктуру. В целом Калининский район считается одним из комфортных мест для проживания. Это связано прежде всего с благоприятной экологической обстановкой (минимум промышленных предприятий, крупные зеленые зоны). Покупателей также привлекает торговая и социальная инфраструктура территории.

офисы и торговля

Коммерческие вкрапления

Роман Русаков / Калининский район остается преимущественно жилым районом города с вкраплениями качественной торговой недвижимости. Офисная недвижимость сосредоточена преимущественно в районе набережных Невы.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, говорит, что качественные офисные площади расположены в основном в той части Калининского района, которая находится ближе к центру.

Одной из наиболее активно развивающихся точек притяжения офисов стала Свердловская наб., где в течение последних нескольких лет реализовывался деловой квартал «Полуостров», объединяющий на данный момент бизнес-центры «Бенуа» (две очереди), БЦ «Лето», «Осень» и «Зима» (девелопер – УК «Теорема»). Суммарная офисная площадь бизнес-центров – 42 700 кв. м арендопригодных площадей, при этом практически все они сданы в аренду.

Еще одна деловая зона, расположенная в Калининском районе, – «Кондратьевский квартал», который включает в себя БЦ «Кондратьевский», «Фернан Леже». Реконструкцию производственных объектов в этом проекте осуществляет ИСГ «Сплав». Компания также реализовала проект по реновации промышленного объекта на пр. Непокоренных, результатом которого стал бизнес-центр «Н49». Также в Калининском районе действует достаточно большое число бизнес-центров класса С, которые были образованы в результате реконструкции бывших промышленных комплексов.

«Всего в Калининском районе представлено 10 спекулятивных бизнес-центров суммарной офисной площадью 114 920 кв. м. В целом можно сказать, что активное развитие офисного рынка в среднесрочной перспективе не предвидится», – делится Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International Санкт-Петербург.

По ее словам, средние арендные ставки в бизнес-центрах Калининского района составляют 420-450 USD /кв. м/год (включая эксплуатационные расходы, без учета НДС) в классе А и 270-350 USD /кв. м/год (включая эксплуатационные расходы, без учета НДС) в классе В. «Хотя число свободных помещений невелико. По итогам II квартала 2013 года доля свободных площадей в Калининском районе составляет 1,8%, что существенно ниже среднерыночных показателей», – отмечает госпожа Лежнева.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, обращает внимание, что в разгар кризиса объем свободных площадей достигал 22,5% (в III квартале 2009 года), но с тех пор все площади были успешно сданы. «Что касается средних ставок аренды, то они на 17% ниже, чем средние ставки по Санкт-Петербургу на качественные офисные центры», – подсчитал он.

в непосредственной близости к границам района, например «МЕГА Парнас», «Гранд Каньон».

«Перспектива дальнейшего развития Калининского района напрямую связана с процессом реновации промышленной зоны, занимающей значительную часть территории», – добавляет господин Гулевский.

В 2014 году в районе появится еще один крупный торгово-развлекательный комплекс – ТРК «Европолис».

Денис Радзимовский согласен, что обеспеченность района торговыми площадями ниже, чем в среднем по городу. «Но Калининский район расположен в непосредственной близости от Выборгского и Приморского районов, где обеспеченность торговыми площадями превышает средние показатели по городу», – отмечает при этом он.

Качественные торговые центры Калининского района

Название	Адрес	Год ввода	Общая площадь
Родео Драйв	пр. Культуры, 1	2006	46 000
Северный Молл, 1 очередь	пр. Культуры, 41	2008	34 700
Prizma (Новое Девяткино)	Новое Девяткино, 101	2007	18 000
Академ-парк	Гражданский пр., 41	2011	32 500
Европолис	Полуостровский пр., 80-84а	2014	141 700

Источник: Jones Lang LaSalle

Крупнейшие бизнес-центры Калининского района

Название	Адрес	Год ввода	Общая площадь
Бенуа	Свердловская наб., 44	2007	28 400
Транснефть	Арсенальная наб., 11/2	2012	14 000
Кондратьевский	Кондратьевский пр., 15/3	2007	14 000
Fernan Leger	Кондратьевский пр., 15/3	2008	12 000
Берег	пр. Непокоренных, 17	2006	11 780
Лето	Свердловская наб., 44	2011	7 300
Феникс	Свердловская наб., 4	2005	6 000

Источник: Jones Lang LaSalle

Ипотека за один день в «Новом Оккервиле»



Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» и банк «УРАЛСИБ» договорились о совместной программе «Ипотека за один день», которая распространяется на покупку квартир в жилом комплексе «Новый Оккервиль».

«Обычно процедура заключения ипотечной сделки занимает массу времени и требует от покупателя дополнительных поездок в банк, – поясняет начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. – Помимо подписания ДДУ и кредитного договора клиент спустя какое-то время должен повторно ехать в банк, чтобы отдать зарегистрированный экземпляр ДДУ. Приходится вновь записываться к кредитным менеджерам, отпрашиваться с работы, тратить время. Особые неудобства это вызывает у иногородних покупателей, которым приходится либо повторно приезжать в Санкт-Петербург, либо дожидаться регистрации договора, не

уезжая из города. Благодаря совместной программе с банком «УРАЛСИБ» нашим клиентам теперь достаточно одного визита в банк для совершения ипотечной сделки. Дополнительно всем клиентам, воспользовавшимся ипотекой «УРАЛСИБА», мы предоставляем до конца июля 2013 года скидку в размере 1% от стоимости покупки». Программа «Ипотека за один день» приурочена к аккредитации банком «УРАЛСИБ» очередных корпусов «Нового Оккервиля», а именно третьего пуска третьей очереди. Это 13 новых секций, насчитывающих 1337 квартир общей площадью порядка 69 500 кв. м. Помимо традиционных планировок здесь

представлены новые для жилого комплекса «евродушки» и просторные 4-комнатные квартиры площадью до 150 кв. м. Сдать квартиры планируется в I квартале 2015 года. На данный момент строительная готовность составляет более 15%. По условиям соглашения с банком «УРАЛСИБ», ипотечный кредит предоставляется в рублях под залог приобретаемой квартиры. Процентная ставка составляет 13-13,5% годовых в рублях на этапе строительства и от 11% после оформления квартиры в собственность. Минимальный первоначальный взнос – 20% от стоимости квартиры. Срок кредитования – от 3 до 30 лет.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

ГОТОВЫЙ К ПРИМЕНЕНИЮ КЛЕЙ Н+Н LIMFIX для возведения стен из газобетона



производительность 5 м³ за 8 часов

расход 1 баллон = мешок 25 кг

готов к применению без смешивания

экономия на 30% быстрее

Варианты нанесения клея

толщина газобетонных блоков 250-300 мм



толщина газобетонных блоков 100 мм



упрощаем строительство

www.HplusH.ru



РЕКЛАМА

инфраструктура

Привычный контраст юга и севера

Роман Русаков / Калининский район, как и многие другие районы города, разделен на две отличающиеся части, и разделяющей является линия железной дороги.

Калининский район расположен в северной части города и занимает второе место по численности населения среди районов Петербурга. Часть Калининского района южнее железной дороги представляет собой промышленную застройку и достаточно старые кварталы с низкой плотностью населения. Северная часть района – относительно современные спальные районы с высокой плотностью населения и со всеми проблемами с социальной инфраструктурой, которые имеются в подобных спальных районах.

Денис Радзимовский, генеральный директор S.A. Ricci – Санкт-Петербург, обращает внимание на то, что в районе сосредоточено большое число домов старой постройки, которые нуждаются в реставрации. «Городская программа реновации территорий, которые застроены домами первых массовых серий, включает четыре квартала в Калининском районе. Именно поэтому во многом развитие района связывается с редевелопментом промышленных площадок, в частности на Арсенальной и Свердловской наб., и реновацией жилых зон», – говорит господин Радзимовский.

Промышленные минусы

«Наличие промышленных предприятий можно отнести к главному минусу района. К плюсам района можно отнести развитую социальную и торговую инфраструктуру, неплохое транспортное сообщение, а также то, что более половины района занимают парки и скверы», – считает

Мария Цветкова, директор департамента маркетинга ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group).

По оценке Марины Никишовой, руководителя департамента аналитики «НДВ СПб», четверть, а то и треть территории района занята бывшими и частично существующими заводами. «Зато жилая застройка, расположенная преимущественно в северной части района, представляет собой одну из самых зеленых «спальных» зон города», – поясняет она.

Транспортная инфраструктура района представлена Финляндским вокзалом, шес-

с ним не согласен председатель правления МБСП Максим Здор: он уверен, что транспортная проблема является главным минусом района – для крупнейшего района города станций метро явно недостаточно. «Также можно отметить проблему неравномерности района: в некоторых его частях инфраструктура – как транспортная, так и социальная – существенно хуже развита, чем в других. Но в рамках решения данной проблемы правительство города в ближайшие годы планирует строительство продолжения Бестужевской ул. и Кушелевской дороги. До 2025 года планируется открыть станции метро «Бестужевская»

Наличие промышленных предприятий можно отнести к главному минусу района

тью станциями метро, хорошо развитой сетью наземного транспорта. На территории района расположено несколько выездов на КАД. Однако, как и в других районах города, в часы пик здесь наблюдается перегруженность транспортных магистралей.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, наоборот, считает, что транспортная ситуация в районе не совсем типична – это связано с тем, что основные транспортные магистрали проходят ровно по границе района (Лесной и Пискаревский пр.) или поперек.

и «Пискаревка», а также новые станции кольцевой линии метро – «Арсенальная» и «Площадь Калинина», – отмечает господин Здор.

Для гражданского строительства большой плюс района заключается в том, что на его территории пока еще есть пятна под застройку в относительно неплохих местах. Ранее на данном участке находилась войсковая часть. Например, в непосредственной близости от пр. Маршала Блюхера и Лабораторного пр. Планируется, что на данной территории будет построен новый микрорайон

справка

Калининский район является одним из крупнейших по численности административным районом города. На территории района проживает свыше 512 тыс. человек, площадь района – 4012 га, протяженность территории в направлении с севера на юг – свыше 10 км. Калининский район – крупный промышленный центр, в котором на сегодняшний день насчитывается более 290 крупных и средних промышленных предприятий. Около 30 из них входит в число ведущих предприятий Санкт-Петербурга и страны в целом.

с детскими садами, школами, магазинами, будет улучшена социальная инфраструктура.

Зеленые плюсы

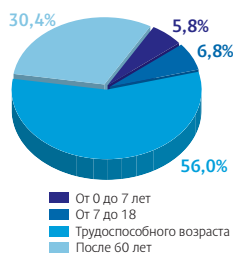
Основными плюсами Калининского района можно назвать относительную озелененность значительной части территории, развитую социальную инфраструктуру в ряде микрорайонов.

Экологическую чистоту района обеспечивает соседство с многочисленными парками и садами: дендропарк Лесотехнической академии, парк Академии Сахарова, Пискаревский лесопарк, Пионерский парк, Бестужевский и Любашинский сады и др.

«Социальная инфраструктура Калининского района развита хорошо – обеспеченность школами, детскими садами, поликлиниками и больницами продолжает оставаться одной из самых высоких в городе. На территории района функционирует около 150 образовательных учреждений, 35 учреждений здравоохранения, есть несколько профессиональных спортивных школ», – подчитала Мария Цветкова.

Марина Никишова отмечает также высокую обеспеченность детскими дошкольными и образовательными учреждениями. Кроме того, в Калининском районе расположены четыре высших учебных заведения.

Распределение населения Калининского района по возрасту



Источник: администрация Калининского района

мнение



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

– Территория Калининского района достаточно неоднородна, в его границах соседствует обширная промышленная зона и жилая застройка, от «хрущевок» до современных новостроек, возведенных в течение последнего десятилетия. Район пользуется популярностью среди покупателей жилой недвижимости, так как имеет развитую транспортную, торговую инфраструктуру, имеет достаточное количество рекреационных зон.

Южная часть района осваивалась раньше северной, в связи с чем обладает менее развитой транспортной инфраструктурой. Тем не менее благодаря близости к центру города эта территория востребована девелоперами, по этой же причине здесь сконцентрирована большая часть офисных проектов.

Фотоотчеты главных событий НА ASNINFO.RU

(812) 458-03-40

заказ фотоотчетов деловых мероприятий строительной отрасли

АСН ИНФО АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

РЕКЛАМА

10 июля
Михаил Михайлович ПОСОХИН,
 президент Национального объединения проектировщиков

15 июля
Илья Анатольевич ЕРЕМЕНКО,
 генеральный директор компании «Сэтэ Сити»

16 июля
Олег Станиславович БАРКОВ,
 генеральный директор группы компаний «Ханса» (Hansa Group)

Более полный список по Санкт-Петербургу и Ленинградской области смотрите на сайте www.asninfo.ru

РЕКЛАМА

Не забыто поздравить с Днем рождения!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Калининград собирает суда

Михаил Немировский / Власти Калининградской области утвердили программу развития инфраструктуры водного туризма до 2020 года. В регионе появится сеть яхтенных портов, гаваней и причалов, которые смогут принять до 4 тыс. маломерных судов.

О планах регионального правительства по развитию водного туризма, строительству марин с соответствующей инфраструктурой на минувшей неделе сообщил заместитель председателя правительства Калининградской области Александр Рольбинов. По его словам, уже в 2013 году будет осуществлено проектирование строительства марин на реке Тростянка в Зеленоградском районе, а в 2014 году начато ее строительство. «В программе социально-экономического развития Калининградской области одним из приоритетных направлений определен туризм. Водный туризм пока охвачен в меньшей степени. Губернатор поставил нам задачу, и мы совместно с Федерацией парусного спорта разработали программу развития инфраструктуры водного туризма Калининградской области», — объяснил он. Программа рассчитана на период до 2020 года, она включает строительство и оборудование сети яхтенных портов, гаваней и причалов для 4 тыс. маломерных судов, а также необходимой береговой инфраструктуры. Таким образом, место стоянки обретут всего 25% маломерного флота области — в настоящее время в регионе зарегистрировано более 16 тыс. маломерных судов. Как отметили в пресс-службе администрации, только 1250 из них базируются на зарегистрированных стоянках и могут использоваться для туристических целей (для сравнения, только в приграничных воеводствах соседней Польши флот маломерных судов достигает около 40 тыс. единиц).

Возможный объем инвестиций в областной администрации озвучить затруд-



До 2020 года планируется пришвартовать 25% маломерного флота области

нились, отметив при этом, что основной поток средств будет выделен по госпрограмме социально-экономического развития области до 2020 года, утвержденной Правительством РФ в марте текущего года. Примечательно, что в федеральной целевой программе области в редакции до 2020 года (входит в состав госпрограммы) действительно есть статья расходов на строительство марин, причалов и пристаней на побережье Балтийского моря

и на внутренних водных путях области. Согласно документу, за семь лет на реализацию этих мероприятий планируется потратить около 5,7 млрд рублей.

По словам господина Рольбинова, перед региональным правительством стоит задача проложить маршрут из Калининградского залива до Куршского. Кроме того, необходимо оборудовать пункты пропуска. В настоящее время действуют только два таких пункта — морской в Балтийске и недавно открытый речной пункт пропуска в пос. Рыбачий. В ближайших планах обустроить еще три пункта пропуска: гавань Краснофлотское, порт Пионерский и речной порт Советск.

В свою очередь, министр по туризму Марина Агеева отметила, что за счет непосредственно финансовых затрат, которые несут туристские суда, а также функционирования сопутствующей инфраструктуры обеспечения (ремонт, пополнение запасов, туристские услуги) происходит существенный вклад в экономику региона, увеличивается занятость населения.

КСТАТИ

➔ Это уже не первая попытка региональных властей оборудовать марину в водах Балтики. Идея строительства яхтенной марин в порту Пионерский появилась еще в 2007 году. Инвестором выступила компания «МерсфорРус». В проект, который подразумевал также строительство пассажирского терминала для приема паромов и круизных лайнеров, амфитеатра, рыбного рынка, отеля и жилых домов, предполагалось вложить до 350-400 млн EUR. К 2009 году инвестор вложил уже 40 млн EUR, но, столкнувшись с сопротивлением Росрыболовства, подал в Арбитражный суд заявление о признании себя банкротом.

CTS Invest спасет карельскую «промку»

Михаил Немировский / Компания CTS Invest взялась вывести из кризиса одно из главных предприятий Карелии — целлюлозный завод в Питкяранте. На модернизацию мощностей завода компания потратит более 2 млрд рублей.

О планах компании по развитию производства рассказал на минувшей неделе директор CTS Invest Виталий Лисунов. По его словам, «антикризисные» меры включают масштабную программу модернизации производства и развития механизма продаж. В ближайшем три года на спасение завода компания намерена направить более 2 млрд рублей. Источники финансирования глава компании не уточнил, однако известно, что

проект будет реализован при участии двух крупных банков — Банка ВТБ и Экспобанка. Срок окупаемости программы составляет 7 лет. Разработку и реализацию мероприятий в рамках инвестиционного плана сопровождает финская компания Vision Hunters. Работу компания начала в мае 2013 года по заказу ООО «Питкяранта Палп» («дочка» CTS Invest). Ожидается, что бизнес-план развития предприятия будет подготовлен к сентябрю текущего года. Новую систему энергетического комплекса разработает российско-шведская компания «СВЕКО Союз Инжиниринг», что, как ожидается, приведет к повышению конкурентоспособности продукции завода. НИПИ «Кузбасспроект» возьмется за проект модернизации коры-

евого котла для эффективной утилизации промышленных отходов. Главной задачей CTS Invest считает снижение себестоимости продукции и обеспечение ее конкурентоспособности на рынке. «При приблизительных расчетах мы видим возможность снижения себестоимости на 27%», — заявил глава компании. При этом после модернизации завод может выйти на производство 100 тыс. тонн целлюлозы в месяц (против 7 тыс.

тонн на сегодняшний день). В октябре 2012 года на заводе «Питкяранта» была введена процедура наблюдения, а в мае 2013 года Арбитражный суд Карелии признал завод банкротом и открыл конкурсное производство до конца октября 2013 года. В настоящее время общая задолженность завода составляет около 800 млн рублей, 427 млн рублей из которых — задолженность перед Банком ВТБ.

цифра

на 27%

может снизиться себестоимость продукции завода после модернизации

НОВОСТИ

➔ **Полномочия Нарьян-Мара** в сфере земельных отношений могут быть переданы в ведение администрации НАО. Соответствующее заявление сделал глава автономного округа Игорь Федоров. Поводом для таких мер стала ситуация вокруг планируемого строительства в городе клинико-диагностического корпуса Ненецкой окружной больницы на Первомайской ул. Ситуация осложнилась тем, что администрация города достаточно долго согласовывала выделение участка под строительство спроектированного объекта. Также вопросы вызывает и схема распределения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. «Вынужден констатировать, что решение вопросов земельных отношений вызывают на сегодняшний день как минимум удивление, — сказал на расширенном совещании Игорь Федоров. — Вопросов накопилось немало. Жалоб от населения очень много. Оперативно решать вопросы вы не хотите. В этой ситуации я буду вынужден в соответствии с законодательством обратиться к депутатам окружного собрания с предложением рассмотреть вопрос и забрать полномочия в сфере земельных отношений на уровень субъекта Федерации».

➔ **В Псковской области подписана программа** развития газоснабжения региона на период с 2012 по 2015 годы. За 4 года ОАО «Газпром» вложит в газификацию Псковской области более 2 млрд рублей, сообщает asinfo.ru. Программой определены направления деятельности по газификации до 2015 года. Программа включает мероприятия по газификации населенных пунктов области, строительству и реконструкции котельных, перспективные планы по газификации Псковской области с учетом развития сельского хозяйства (газоснабжение Великолукского свиноводческого комплекса), туризма и индустрии (газоснабжение природным газом индустриальных парков «Ступниково» и «Моглино»). Планируется построить 3 газопровода-отвода и ГРС, 17 межпоселковых газопроводов. Природный газ должен прийти в Новоржевский, Пушкиногорский, Опочецкий и Усвяцкий районы. Область, со своей стороны, за счет собственных средств осуществит строительство внутрипоселковых газопроводов, обеспечит перевод на природный газ 12,5 тыс. квартир и домовладений, 37 отопительных котельных будут переведены на природный газ или построены заново.

➔ **Власти Мурманской области потратят** почти 50 млн рублей на повышение энергоэффективности. Такова общая сумма грантов муниципальным образованиям на реализацию пилотных проектов в области энергобережения в 2013 году, сообщает asinfo.ru. Распределение грантов на реализацию пилотных проектов осуществляется по следующим направлениям: повышение эффективности и реконструкция систем теплоснабжения, оснащение узлами учета энергоресурсов и формирование системы учета, контроля и потребления энергетических ресурсов, повышение эффективности систем уличного освещения. В текущем году конкурсный отбор прошли шесть муниципалитетов: г. Заполярный, г.п. Умба, г.п. Никель, ЗАТО Видяево, ЗАТО Заозерск, с.п. Междуречье.

С национальной самобытностью

Роман Русаков / Одним из архитектурных направлений на рынке загородного жилья становятся этнические мотивы. Жилье с ярко выраженным «национальным» внешним видом находит своего покупателя, даже несмотря на то что может стоить в 1,5 раза дороже, чем дома без подобной стилизации. ➔



Различные архитектурные эксперименты в сфере малоэтажного загородного домостроения встречаются сегодня все чаще

Попытки стилизации под архитектуру разных стран предпринимались еще несколько лет назад компанией «Сэтл Групп» в проекте «Семь столиц». Предполагалось, что каждый квартал жилого комплекса будет так или иначе отсылать к архитектурным стилям разных городов Европы: Вены, Лондона и т. п. Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Олег Карзов говорит: «Попытка компании «Сэтл Групп» реализовать проект «Семь столиц» не увенчалась успехом, был создан лишь один квартал под названием «Вена», а остальные объекты были распроданы другим компаниям, которые впоследствии начали возводить здания в соответствии со своим видением».

Но в последнее время в связи с ростом конкуренции и загородные девелоперы озаботились тем, чтобы их проекты выделялись на общем фоне. Этнический путь – один из самых очевидных. Хотя, как говорят девелоперы, не всегда самый дешевый. «Этническая составляющая востребована в секторе элитного жилья. Безусловно,

наличие этой составляющей ведет к удорожанию проекта. Процентное соотношение зависит от многих факторов, например имени архитектора и стоимости его работ. На сегодняшний день наиболее востребованы европейские и средневековые мотивы. Примеров в данном случае множество. Большинство коттеджных поселков построены в такой стилистике», – говорит Александр Удодов, частный инвестор, вице-президент МГК «Итера» по непрофильным активам компании.

Юрий Борисов – управляющий партнер холдинга «Ай Би ГРУПП», председатель Комитета по торговой недвижимости НП «Гильдия управляющих и девелоперов», считает, что архитектурные предпочтения зависят от кругозора и уровня образования приобретателей дорогих коттеджей и сегодня находятся еще в очень ранней стадии развития в России. «Девелоперы, безусловно, пытаются ориентироваться на вкусы своих клиентов и в основном в северных пейзажах используют скандинавский минимализм, популярность приобретает

фахверковый тип строений, как, например, Patrikklub», – рассказал он. При этом эксперт отмечает, что смелые попытки в некоторых проектах до сих пор не реализованы: «Клубный дом итальянского архитектора Гаэтано Пеше так и не построен, и Паоло Навоне пока не создала свои интерьерные решения в домах поселка. Зато поселок «Северный Версаль», имитирующий дворцы, создан и распродан. Но Россия стремительно проходит путь, по которому столетиями шла Европа, поэтому вкус к архитектуре и дизайну обязательно появится, возможно, уже у следующего поколения, так как именно качество архитектуры и дизайн повышают качество жизни, а следовательно, и будущую капитализацию проекта», – оптимистичен господин Борисов.

«Различные архитектурные эксперименты в сфере малоэтажного загородного домостроения (так как этот сегмент по определению более открытый для новых оригинальных решений) встречаются сегодня все чаще. При этом в таких проектах мы видим обращение авторов к раз-

ным источникам творческого вдохновения, в том числе яркое проявление находят этнографические мотивы, ощущается глобализация – влияние разных стилей, культур и эпох. Естественно, стоимость подобных проектов при прочих равных базовых характеристиках существенно выше средних рыночных уровней, характерных для типичных объектов», – рассказывает Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент». По его словам, такие дома могут продаваться на 30-50% дороже.

Ирина Могиладова, генеральный директор агентства недвижимости TWEED, с ним согласна: «Для покупателя элитный проект с качественной стилизацией стоит на 20-30% дороже, чем обычный. Однако востребованность поселков в европейском стиле это не снижает – такие проекты пользуются стабильно высоким спросом со стороны покупателей».

А вот Татьяна Румянцева, руководитель отдела продаж компании «Высота», с ними не согласна: «Поселки, стилизованные под города Европы или повторяющие архитектуру каких-то других городов, продаются не хуже и не лучше, чем аналогичные поселки без этнической составляющей. Покупатели, разумеется, обращают внимание на внешний вид домовладения, но им не важно, «французские» это дома, «венские» или исконно русские. То есть сегодня покупают не какой-то конкретный стиль, а просто качественные, красивые и комфортные для проживания коттеджи».

Расходы на строительство поселков с этноархитектурой, в принципе, ничем не отличаются от сумм, которые тратятся на любую загородную архитектуру. Все зависит от класса проекта. Можно построить задорого, можно где-то сэкономить».

цифра

на 30%

дороже может стоить дом, имеющий в своем облике национальные мотивы

Финская сдержанность

Роман Русаков / В Петербурге, говорят эксперты, чаще всего прослеживаются финские и скандинавские мотивы в загородной архитектуре.

«Финны рядом, и они намного более продвинуты в области домостроения, особенно малоэтажного. Заимствуются и технологии, и архитектура, и планировочные решения», – поясняет руководитель проекта «Закадом.ру» Сергей Бобашев. Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая говорит: «У нашей компании имеется опыт реализации проектов, в которых присутствуют этни-

ческие мотивы, причем проявляется это не только непосредственно в архитектуре, но и в целом в концепции жилого комплекса. Типичные финские решения, которые формируют качественную жилую среду в истинно финском стиле, «ЮИТ» предложил клиентам в проекте малоэтажного загородного комплекса «Кюмлено» на юге Всеволожского района Ленинградской области». Игорь Герасименко, коммерческий директор объединенной проектной группы RedLine, добавляет, что в Петербурге также встречаются проекты в стиле шале. «Принято считать, что стиль шале родом из горной французской провинции, расположенной на грани-

це с Австрией и Швейцарией и зародился в начале XVII века. Среди особенностей архитектурных решений – покатая крыша, доминирующая над всем объемом строения. Пример загородного проекта в этом стиле – заявленный компанией «Слав» комплекс бизнес-класса Alpenhof во Всеволожском районе. Другой пример – база отдыха Chalet Royale, которая позиционирует свой стиль как «французский шале». Присутствуют на рынке и дома в стиле кантри, например «Борисово-2» от «ТулЭкспресс». «Маринская усадьба» строит коттеджи в стиле французского и английского классицизма, позиционируя этот факт как соответ-

ствие застройке Петербурга и его пригородов». Ирина Мошева, генеральный директор СП RDI & Limitless (застройщик ЖК «Загородный квартал»), считает, что склонность к европейским стилизациям у девелоперов объясняется просто: «Именно европейская архитектура может служить эталоном комфортной для про-

живания среды. Современные покупатели загородной недвижимости бизнес-класса в большинстве своем часто бьются за границу и ориентируются на свои наблюдения за жизнью европейского или американского пригорода при выборе жилья». Дмитрий Ковальчук, генеральный директор компании

«Пробизнес-Девелопмент», предостерегает: «Далеко не все проекты с «европейской архитектурой» могут считаться образцами стиля. Широко распространена псевдоклассика, усредняющая архитектурные стили различных европейских стран, зачастую в не самом грамотном воплощении».

МНЕНИЕ



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

– Как правило, общий облик объекта формируется еще на стадии разработки концепции. Этнические мотивы – это достаточно узкое понятие, хотя застройщикам действительно есть из чего выбирать, например, северный модерн – направление, сформировавшееся под влиянием скандинавской архитектуры. Яркими примерами данного направления являются объекты в Курортном районе.

Авнер Яшар: «За высотными зданиями будущее»

Лидия Горборукова / Известный израильский архитектор Авнер Яшар, который является апологетом стиля хай-тек и высотных объектов, считает, что через несколько лет Петербург ждет бум строительства небоскребов. ➔

В Санкт-Петербургском архитектурно-строительном университете в рамках «Дней Тель-Авива в Петербурге» состоялся мастер-класс Авнера Яшара. Архитектор рассказал об особенностях и истории архитектуры Тель-Авива, коснулся сложностей современного строительства в городах с богатым культурным наследием.

Бюро Yashar Architects, которое возглавляет Авнер Яшар, представляет прогрессивную культуру строительства в Израиле. В последнее время компания специализируется на проектировании многоэтажных зданий в стиле хай-тек. Сегодня фирма проектирует дома и деловые центры в Чехии, Болгарии, Сербии, Румынии и других странах. В Петербурге бюро Yashar Architects готовит проект жилого комплекса «Триумф Парк».

Приоритетами при проектировании новых объектов Авнер Яшар считает необходимость органично вписать строящееся здание в окружающий ландшафт. По его словам, новое строительство должно базироваться на принципах комфорта для человека. Архитектор уверен, что на первом месте должны стоять интересы потребителей – тех, кто будет жить, работать в этом здании, а также людей, живущих в непосредственной близости к объекту.

Он считает, что для городов с архитектурным наследием важно, чтобы новые здания органично вписывались в среду и не нарушали общего духа и стиля города.

По словам Авнера Яшара, между Петербургом и Тель-Авивом существу-

ет много архитектурных параллелей. Создание обоих городов достаточно сходно – оно началось с разработки генплана. Более того, проекты первых зданий как в Петербурге, так и в Тель-Авиве проектировались иностранными архитекторами. Однако Петербург строился как столица империи – изначально проспекты и бульвары здесь закладывались как улицы большого города, а Тель-Авив создавался в более мелком масштабе.

Столица Израиля выросла из древнего города Яффы, насчитывающего более четырех тысяч лет истории. В результате в центре Тель-Авива дома имеют небольшую высоту (не более 6-7 этажей), построены в типичном для данной территории стиле баухаус и охраняются ЮНЕСКО.

Среди схожих проблем Петербурга и Тель-Авива Авнер Яшар назвал существующую уплотненность застройки, которую он связывает с ростом городского населения.

В этой ситуации, по его словам, главной задачей для архитектора является обеспечение качества жизни.

«В Петербурге при общем числе жителей в 5 млн человек плотность составляет около 3,5 тыс. человек на 1 кв. км. А в Тель-Авиве она равняется почти 8 тыс. человек на 1 кв. км. Архитектору нужно решить задачу, каким образом обеспечить развитие городов, исходя из роста плотности населения», – констатировал израильский архитектор.

Авнер Яшар уверен, что со временем архитектурный облик Петербурга изменится. «Нет, историческая часть города переродиться не будет. Но я уверен, что в городе появятся высотные здания», – добавил он. В пример архитектор привел Тель-Авив, где исторический центр остался нетронутым, а на окраинах строится большое число небоскребов. Самое высокое здание Тель-Авива насчитывает 55 этажей, но уже строится 70-этажный объект.

Авнер Яшар связывает будущее развитие городских агломераций именно с высотным строительством. При этом он говорит о том, что высотки не должны быть каменными неприступными гигантами.

И здесь принципиально, каким образом высотная конструкция «соприкасается» с улицей. Поэтому в проектах жилых кварталов, которые создает архитектор, гармонично сочетаются относительно невысокие 6-7 этажные здания с более высокими доминантами в 25 этажей.

«Важно создавать такие здания, которые бы нравились людям и не вызывали у них отторжения и страха. Новые высотные дома во всем мире имеют сейсмостойкие конструкции. Каркас объекта проектируется таким образом, чтобы дым не поднимался по этажам. Здание разделено на секции, которые изолированы друг от друга. Уверю вас, что они безопасны», – подчеркнул Авнер Яшар, добавив, что город нужно развивать не вверх, а вширь.



По словам Авнера Яшара, между Петербургом и Тель-Авивом существует много архитектурных параллелей



ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ 7 АВГУСТА 2013 ГОДА

На праздничное мероприятие приглашены Губернатор Ленинградской области, представители Правительства, Законодательного собрания и руководители ведущих строительных компаний.

В рамках мероприятия состоится торжественная церемония награждения победителей конкурса «Лучшая строительная организация Ленинградской области 2012»

Место проведения — курорт «Райвола»

Проект «Регион Созидания» | Организатор «ЛенОблСоюзСтрой»

Генеральные информационные партнеры: Строительство, Интерстройэксперт, Эксперт. Деловые партнеры: BalticBuild, Реплика Недвижимости, Р.estate. Деловой интернет-партнер: Консент, Мобилстрой, Сервис.

Спонсоры: ЭКСПОСФЕРА, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, Element, Beton, КОДЕКС, KADUN.

Деловые партнеры: ЭКСПОСФЕРА, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, Element, Beton, КОДЕКС, KADUN.

Информационные партнеры: Строительный Еженедельник, Стройпарк, Спббизнес, АСН.

Для участия обращайтесь в дирекцию Союза по тел.: (812) 333-18-82

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПОДПИСНОЙ
ИНДЕКС
14221

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

Для оформления на 12 месяцев
РЕДАКЦИОННОЙ ПОДПИСКИ
необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции
по тел./факсу: (812) 458-03-40, no e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы _____
Адрес доставки с индексом _____
Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____
Юридический адрес с индексом _____
КПП _____ ИНН _____
Телефон _____ Факс _____
E-mail _____
Ф.И.О. контактного лица _____

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

М.П.

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты редакционной подписки

№ п/п	Наименование	Цена на 1 мес.	Цена на 6 мес.	Цена на 12 мес.	Кол-во	№ п/п	Название	Скидка, %
1	Газета «Строительный Еженедельник»	495,00	2 970,00	5 940,00		1	1-2	
2	Газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	180,00	1 080,00	2 160,00		2	от 3	5%
3	Газета «Строительный Еженедельник» и газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»	567,00	3 402,00	6 804,00		3	от 10	10%
						4	от 20	15%
						5	от 30	20%

Контактный тел./факс 458-03-40

Обещавший «Рай в шалаше» угодил за решетку

Бывший руководитель ООО «СТК Полифас» Сергей Кадубинский, обещавший дольщикам построить «Рай в шалаше», проведет за решеткой минимум 2 месяца. ➔



«Шалаш» за 365 миллионов

В Петербурге создан судебный прецедент в сфере долевого строительства. Сергей Кадубинский, некогда являвшийся генеральным директором ООО «СТК Полифас», застройщика малоэтажного жилого комплекса «Рай в шалаше», по решению Сестрорецкого районного суда проведет два месяца в следственном изоляторе. Мера пресечения ему избрана в рамках ранее возбужденного уголовного дела по части 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере).

Таким образом, судья Анна Прокофьева удовлетворила ходатайство следственных органов о заключении под стражу бывшего бизнесмена, а ныне безработного. По мнению следствия, имело место ненадлежащее использование средств частных инвесторов – физических лиц, участвующих в строительстве второй очереди малоэтажного жилого комплекса комфорт-класса «Рай в шалаше» в Курортном районе Петербурга. Незаконные схемы позволили Сергею Кадубинскому и его компаньонам, которых следствию еще предстоит установить, похитить у людей более 365 млн рублей. «Полифас» находится в процедуре банкротства. Есть основания полагать, что процессу активно помогали сам Сергей Кадубинский и его сообщники.

Следователь Главного следственного управления СК РФ по Санкт-Петербургу Александр Несвит принял решение ходатайствовать об избрании в отношении Сергея Кадубинского меры пресечения в виде заключения под стражу на том основании, что, находясь на свободе, экс-предприниматель может влиять на ход процедуры банкротства и контролировать финансовые потоки «Полифаса», ведь у него есть

некие «связи». 24 июня Кадубинский был задержан и допрошен, в тот же день в его квартире прошли обыски.

Рай в деталях

Малоэтажный жилой комплекс комфорт-класса «Рай в шалаше» неподалеку от Сестрорецка возводится с августа 2003 года. Застройщиком и генеральным инвестором выступает ООО «СТК Полифас», генподрядчиком – ЗАО «Метаполис». Земельный участок находится в аренде у ООО «Коттеджстрой».

«Рай в шалаше» – это восемь 4-этажных корпусов с мансардами и 64 коттеджа класса таунхаус. Вторая очередь «Рая» должна была быть сдана в эксплуатацию

На большую часть жилья претендуют кредиторы – юридические лица. В их числе есть аффилированные с «Полифасом» структуры, принадлежащие родственникам либо знакомым Сергея Кадубинского

в 2009 году, однако разрешение на ввод не получено до сих пор.

Проект кредитовал Балтинвестбанк. Представители этой организации не уточнили, каким образом намерены взыскивать утраченные сотни миллионов со структуры, которая сама в долгах как в шелках перед десятками дольщиков. Да и скажется ли позорное пятно «Рая в шалаше» на репутации финансово-кредитной организации – вопрос почти определенный.

«В 2009 году, который был указан в договоре, этот дом не мог быть сдан

никаким образом по объективным причинам: не было разрешения на строительство второй очереди. Первая и вторая очереди комплекса строились одновременно. На первую очередь разрешение было получено. А в доме второй очереди был надстроен этаж, не предусмотренный первоначальным проектом. Таким образом, заключая договор с нами, господин Кадубинский прекрасно знал, что комплекс не будет введен ни в 2009-м, ни в 2010 году. Только в конце 2012 года после неоднократных обращений в авторитетные органы инициативной группы дольщиков проект прошел экспертизу и было получено разрешение на строительство», – рассказала одна из дольщиц. Ее семья потеряла в «Раю» около

буквально бок о бок с дольщицей, и женщина обратилась к нему, он поинтересовался: «Кто это такая? Я ее не знаю».

А дольщики кто?

Сейчас в реестр участников долевого строительства, имеющих право на квартиры в до сих пор не сданной второй очереди «Рая в шалаше», внесены около 130 человек. На большую часть жилья претендуют кредиторы – юридические лица. По версии следствия, в их числе есть аффилированные с «Полифасом» структуры, принадлежащие родственникам либо знакомым Сергея Кадубинского. «Наша квартира еще до решения суда о расторжении договора долевого участия была продана фирме родственников генерального директора ООО «Полифас» всего за 1,3 млн рублей. Эта информация есть в открытом доступе на сайте Арбитражного суда», – сообщила в суде дольщица.

«После того как в течение года дом так и не был сдан, мы с дольщиками объединились и начали разбираться в причинах ситуации. Мы столкнулись с тем, что господин Кадубинский – только верхушка айсберга. Мы имеем дело с хорошо организованной преступной группой, у которой есть связи как среди чиновников, так и среди ответственных лиц других органов. Вся эта машина была направлена с самого начала на совершение мошеннических действий», – заявил Сергей Беляков, председатель ЖСК «Двенадцатый квартал», созданного дольщиками второй очереди «Рая в шалаше». «Никому не желаю пережить то, что переживаем мы и наши семьи», – добавил он.

По словам Сергея Белякова, в числе дольщиков есть сегодня такие, кого пытаются лишить родительских прав из-за

8 млн рублей, заключив договор на строительство двух квартир. Вот уже три года, несмотря на соответствующее решение суда, господин Кадубинский не возвращает ей стоимость квартиры, договор по которой был расторгнут. «Это было сделано по инициативе самого застройщика в связи с очередным продлением сроков строительства. Но Сергей Кадубинский сразу заявил: «Возмещать я вам ничего не буду», – сообщила Галина Золотарева. К слову, когда Сергей Кадубинский оказался перед началом судебного заседания

МНЕНИЕ

Вера Путина, дольщица жилого комплекса «Рай в шалаше»:

➔ Мечтала о ребенке, который будет жить вдалеке от городского смога, на берегу залива, где есть много зелени. Двухуровневая квартира в комплексе «Рай в шалаше» обещала оправдать свое название. В 2010 году мы приобрели это жилье и были уверены, что ситуация разрешится. Нам об этом говорили неоднократно. Жалко людей, которым негде жить, – молодые семьи, пенсионеров.

МНЕНИЕ

Эдуард Ридель, генеральный директор управляющей компании ООО «Комфорт Плюс»:

➔ Чтобы иметь представление, о каких суммах (за устранение недоделок застройщика – прим. авт.) идет речь, можно обратиться к экспертизе, которая проводилась по «Раю». В этих документах обозначена общая цена – 140 млн рублей. Но недоделок, как мы видим, предостаточно, и ответить, в какое количество денег по итогу это все выльется, на настоящий момент я не возьмусь.

того, что они живут с детьми в деревянном доме без воды и тепла. Кто-то из-за перипетий, связанных со сдачей дома, потерял ребенка. Некоторые пожилые инвесторы ушли из жизни, так и не дождавшись обещанного «Рая» на земле.

«Не могу понять, что движет Сергеем Кадубинским. Еще в 2010-2011 годах он рассылал дольщикам письма с просьбой доплатить до 10% от суммы договора в связи с непредвиденными затратами, а сам через фирмы родственников спокойно выводил эти средства и дошел до процедуры банкротства с тем, чтобы ликвидировать основное юридическое лицо и не нести никакой дальнейшей ответственности. Сергей Кадубинский – человек, «благодаря» которому я потерял единственное жилье», – заявил Никита Скворцов, еще один участник ЖСК «Двенадцатый квартал».

«Косвенно виноватый»

Доставленный из следственного изолятора в суд бывший генеральный директор «Полифаса» Сергей Кадубинский до начала заседания активно общался с журналистами, но в этом чувствовалась нотка иронии по отношению к происходящему и присутствовавшим.

«Дольщикам я приношу свои глубочайшие извинения за то, что так случилось. Я выполнил перед ними все обязательства. Дома я построил в 2009 году. Из-за известных причин и целенаправленной работы активной группы дольщиков, которые решают только свои корыстные цели, нам затянули ввод как минимум на два года. Конечно, сегодня этим людям выгодно всю вину свалить на застройщика». В дальнейшем господин Кадубинский последовательно возвращался к идеям о том, что, хотя «косвенно» он «виноват» в том, что обязательства перед дольщиками до сих пор не выполнены, виновным в мошеннических действиях себя не признает – напротив, он сам является жертвой рейдерского захвата. «Некая группа под управлением господина Белякова вводит дольщиков в заблуждение, рассказывает им сказки. И в общем-то, то, в чем меня обвиняют, – чисто рейдерская позиция. Это они не хотят дать людям получить жилье. Я сделал со своей стороны (и спасибо огромное конкурсному управлению Андрею Енькову) все для того, чтобы дом был сдан. Думаю, что господину Енькову удастся выполнить то, что не удалось закончить мне, и эта мыльная опера будет закончена», – заявил Сергей Кадубинский.

Он акцентировал внимание на том, что фактически жилой комплекс был построен в 2009 году, «в самый разгар кризиса», но ввести в эксплуатацию объект не дали. Однако как раз в день задержания экс-руководителя ООО «Полифас», 24 июня, выданное заключение Службы госстройнадзора и госэкспертизы Санкт-Петербурга о соответствии корпусов 11, 12, 13, 14 комплекса малоэтажной застройки по адресу: Санкт-Петербург, пос. Горская-Александровская,



МНЕНИЕ

Анна Плисова, председатель первой очереди ТСЖ «Рай в шалаше»:

– Дольщики рады, что Сергея Кадубинского посадили. Не было ни одного, кто бы сказал, мол, «он тоже жертва» или «он этого не заслужил». Некоторые просто не верили в произошедшее.

Застройщик должен был к 2007 году сделать подъездную дорогу, на это было собраны дополнительные средства (10% на непредвиденные расходы), но куда пропали эти средства, никто не знает.

На железной крыше нет молниезащиты, а это просто опасно для жизни.

Застройщик пытался получить права на владение бесплатными парковочными местами и сделать там платную стоянку. Таких примеров у нас очень много.

требованиям технических регламентов и проектной документации, в соответствии с которыми осуществлялось строительство. «Это основной документ для ввода в эксплуатацию. Все дольщики по решению суда будут обеспечены квартирами. Из конкурсной массы всем кредиторам денежным будут выплачены суммы», – заявил Сергей Кадубинский. Однако, у независимых экспертов по поводу вышеуказанного заключения есть другое мнение: законность его выдачи можно поставить под сомнение.

Торг неуместен

В ходе судебного заседания адвокат Кадубинского Дмитрий Баринов настаивал, что согласно предъявленному обвинению преступление совершено в сфере предпринимательской деятельности, мера пресечения в виде заключения под стражу не вписывается в нормы УПК. «Мы сейчас не рассматриваем вопрос о виновности или невиновности. Решается только вопрос о необходимости заключения обвиняемого под стражу», – подчеркнул Дмитрий Баринов.

Он представил в суде справки о наличии хронических заболеваний у самого обвиняемого, а также о тяжелом состоянии здоровья его престарелой матери, предложив

рассмотреть возможность внесения денежного залога для обвиняемого в хищении у дольщиков 365 млн рублей в размере всего 0,5 млн рублей (официально Сергей Кадубинский безработный, и залог была готова внести его супруга). Однако суд не счел возможным заменить заключение под стражу денежным залогом. Стоит упомянуть, что присутствовавшие на заседании потерпевшие, кроме одного воздержавшегося от высказывания своей позиции, поддержали меру пресечения, о которой ходатайствовало следствие.

После оглашения судебного решения Сергей Кадубинский заявил: «Судья приняла позицию следователя, которая совершенно не обоснована. Я буду подавать на апелляцию».

«Рай в шалаше», но без крыши и дороги

История дольщиков «Рая в шалаше» служит наглядным примером несовершенства законодательства в сфере долевого строительства. Ведь когда люди заключали инвестиционный договор с застройщиком, объект был уже в высокой степени готовности, и все документы, оформленные надлежащим образом, им представлялись. «Если кто-то считает, что мы сами виноваты, что невни-

мательно читали договор, я еще раз повторюсь: с документами все было в порядке. Я приехал на объект, зашел в квартиру: там вода, свет, все готово. В итоге мы живем на головах у родственников», – с горечью констатировал председатель ЖСК «Двенадцатый квартал» Сергей Беляков.

В ЖК «Рай в шалаше» дольщики уже живут – всего там планируют разместить примерно 700 семей, сейчас обжиты уже примерно 30% таунхаусов и квартир, некоторые домики до сих пор стоят с табличкой for sale.

Эдуард Ридель – генеральный директор управляющей компании ООО «Комфорт Плюс», также обслуживающей комплекс.

«У жилого комплекса «Рай в шалаше» раньше была другая управляющая компания. В этом году они проводили тендер, мы этот тендер выиграли. И когда пришли, мы начали разбираться, какие проблемы предстоит решить», – рассказал он. Прежде всего, к домам не было никаких подъездных путей и вообще никаких дорог. «Вместо них мы увидели только разбитую брусчатку. То есть инфраструктура в плане подъездных путей полностью отсутствовала. Вторая проблема, с которой мы столкнулись, была в том, что застройщик построил дома с крышами, которые сильно текли. Третья проблема – в том, что когда тает снег, вода идет в дома. Стали разбираться и увидели, что гидроизоляция вообще отсутствует, ливневая канализация отсутствует, были сложности с дренажными каналами. В некоторых домах подвалы затоплены по колено. Молниезащиты тоже нет». Такой вот «рай в шалаше» в понимании застройщика.

Сейчас местные жители и коммунальщики заняты устранением строительных недоделок. «Асфальтированные дороги к домам уже проведены. Крыши мы починили. Сейчас мы делаем гидроизоляцию и разрабатываем проект водоотводов. Все работы ведутся полностью за средства жильцов», – говорит господин Ридель.

Не лучшего мнения о «наследстве» застройщика и председатель первой очереди ТСЖ «Рай в шалаше» Анна Плисова.

«Недоделок по документам еще на 140 млн, а застройщик скинул все на дольщиков, и нам приходится за свой счет все это делать и исправлять. Мы собираемся идти в суд», – говорит женщина.

Она считает, заключение под стражу станет хорошим уроком для тех, кто берет деньги с дольщиков, но не выполняет обязательства.

МНЕНИЕ

Сергей Беляков, председатель ЖСК «Двенадцатый квартал»:

– Никому не пожелаю такой участи. Все это время не было никакой поддержки от чиновников, хотя, конечно же, ключевой момент во всей этой ситуации – это судьбы людей.



Вспомогательная синергия

Роман Русаков / Многофункциональные комплексы (МФК) – явление для российского рынка уже не новое и продолжающее набирать популярность. Преимуществами таких комплексов является то, что в них можно включать вспомогательные функции, которые как основные контролирующие органы могли бы и не согласовать. ➔

Как подсчитали аналитики GVA Sawyer, по состоянию на конец 2012 года в Санкт-Петербурге насчитывалось 720 тыс. кв. м многофункциональных комплексов, что давало обеспеченность городу 145 кв. м на 1000 жителей (GVA) и обеспечивало 3-е место в рейтинге городов-миллионников по количеству МФК. В своем регулярном исследовании о состоянии рынка МФК в России специалисты GVA Sawyer относят к многофункциональным объектам те, что имеют три и более значимые доходные функции.

Неблагоприятные экономические условия могут привести к полной отмене проектов – многие из проектов МФК, замороженные в результате экономического кризиса в 2008-2009 годах, так и не были реанимированы.

Юлия Троицкая, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «В настоящий момент по обеспеченности МФК Санкт-Петербург занимает 3-е место по России после Москвы и Омска. Сегодня в нашем городе функционируют 10 МФК, 4 строятся и 2 проектируются».

«В Санкт-Петербурге на конец 2012 года функционировало 10 МФК общей площадью более 720 тыс. кв. м. В 4 комплексах из 10 преобладала гостиничная функция: «Невский Плаза» (73% – гостиничная составляющая), комплекс «У Московских ворот» (42%), «Ренессанс Форум» (34%), МФК «Москва» (37%). Торговая функция преобладает над остальными в трех проектах, а именно: «Гранд Каньон» (67%), «Нептун» (54%) и «Варшавский экспресс» (75%)», – перечисляет Эвелина Ишметова, вице-президент по консалтингу и партнер GVA Sawyer.

Преимуществами МФК является их синергетический эффект: в случае грамотной подобранной концепции комплекс может стать точкой притяжения значительной части населения, поскольку у посетителей появится возможность получить одновременно большое количество услуг, не затрачивая на это много времени.

Впрочем, синергетический эффект тоже не всегда благо. «При разработке концепции МФК и дальнейшей реализации необходимо не переусердствовать с синергетическим эффектом от различных функций и нужно тщательно проработать вопросы разделения потоков, во многих случаях



В Санкт-Петербурге на конец 2012 года функционировало 10 МФК общей площадью более 720 тыс. кв. м

это может быть практически невыполнимой задачей из-за конфигурации участка», – полагает Игорь Казей, руководитель группы развития ГК ААГ.

Эксперты отмечают, что офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК, то же касается и торговой функции, она отсутствует лишь в проекте «У Московских ворот». Складская функ-

ция (в сочетании с офисной и торговой) есть лишь в одном проекте – «Квартал, центр бизнеса и торговли», в котором она является доминирующей.

В то же время преимущества многофункциональности заключаются в повышенной рентабельности, максимальной эффективности использования участка. Кроме того, МФК – это зачастую единственная

возможность для инвестора реализовать проекты в условиях обременения, касающегося типа возводимой недвижимости.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры», рассказал, что в соответствии с Земельным кодексом РФ допускается самостоятельный выбор любого из предусмотренных зонированием территорий видов разрешенного использования, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

«Как правило, при наличии утвержденных Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в отношении участка существуют основные виды разрешенного использования, при выборе которых необходимо просто заявить об этом, и условно разрешенные, для которых требуется согласие уполномоченного органа. Относительно МФК ПЗЗ Санкт-Петербурга устанавливается, что основной вид разрешенного использования должен составлять не менее 50% площадей либо территории участка, а остальная часть может быть занята так называемыми вспомогательными видами. Например, в жилой застройке к вспомогательным относятся детские сады, школы, больницы, административные здания и т. п.», – говорит господин Некрестьянов.

Градостроительное законодательство формально не запрещает сделать жилую функцию вспомогательной: например, в высотных домах очень часто самые верхние этажи отданы под жилье, а большую часть площади занимают офисы и торговля. «Однако в Жилищном кодексе РФ указано, что при наличии даже одной квартиры в здании оно должно признаваться жилым. В свою очередь, это вызывает необходимость учета всех требований по социальной инфраструктуре, парковкам и озеленению как при проектировании жилых объектов. Обычно в рамках МФК строят жилье «апартаменты», то есть пригодные для проживания нежилые помещения, которые юридически оформляются как гостиницы», – резюмирует господин Некрестьянов.

Многофункциональные комплексы в Санкт-Петербурге

Название	Район	Год ввода	Основные функции
Гранд Каньон	пр. Энгельса, 154	2006	торговый центр, бизнес-центр, развлечения, театр
Квартал, центр бизнеса и торговли	Ново-Рыбинская ул., 19/21	2004	торговля, бизнес-центр, склады
Нептун	наб. Обводного канала, 93а	2006	бизнес-центр, торговый центр, гостиница
У Ростральных колонн	Волховский/Биржевой пер. В.О.	2007	гостиница, бизнес-центр, жилье
Москва	площадь Александра Невского, 2	2008	гостиница, торговый центр, бизнес-центр
Толстой сквер	ул. Льва Толстого, 9	2008	бизнес-центр, торговый центр, театр
У Московских ворот	Московский пр., 97	2009	гостиница, бизнес-центр, апартаменты, конференц-центр
Невский Плаза	Невский пр., 55-59	2010	гостиница, бизнес-центр, торговля
Ренессанс Форум	Лиговский пр., 61-63	2011	гостиница, бизнес-центр, торговля
Аэропорт-сити	Стартовая ул., 6	2012	бизнес-центр, гостиница, торговля

Источник: Jones Lang LaSalle

С оглядкой на столицу

Денис Кожин / В Петербурге пока недостаточной представлен такой формат недвижимости в составе многофункциональных комплексов, как апартаменты, тогда как в Москве апартаменты являются одной из основных функций в современных МФК.

Анна Цирульская, заместитель начальника ГУП «ЦПО» при Спецстрое России», отмечает, что современные МФК могут сочетать более 10 основных функций: торговую, офисную, складскую, развлекательную, гостиничную, жилую, физ-

культурно-оздоровительную, социальную и др. Однако чаще всего такие комплексы представлены различными сочетаниями из 3-4 функций, объединенных единой концепцией в рамках одного здания или нескольких объектов на одной территории. При этом концепция определяется на стадии предпроектной подготовки, учитывающей особенности земельного участка, его расположение, ландшафт, правила разрешенного землепользования и застройки, а также исходя из финансовой целесообразности проекта. Ограничений на функцио-

нальную насыщенность проектируемых и реализуемых проектов МФК не существует, для каждого проекта функциональные возможности рассчитываются индивидуально. «Кстати, не стоит относить к МФК торгово-офисные и жилые комплексы, в которых присутствует дополнительная инфраструктура для обслуживания пользователей главной функции. Несмотря на привлекательность подобного формата, принцип многофункциональности основывается на равнозначности всех функций», – отмечает госпожа Цирульская.

Игорь Казей, руководитель группы развития ГК ААГ, говорит: «Рынок полноценных МФК в Санкт-Петербурге находится на начальной стадии развития, в отличие от рынка Москвы, где он находится в достаточно зрелом и сформировавшемся состоянии. Это обусловлено многими факторами, в частности формирующимся рынком апартаментов. В Москве операторы данного сегмента апробировали данный бизнес и запустили концепцию в сеть, рассматривают возможность географической экспансии на рынок Петербурга. С появлением в нашем городе сити-центра, доминантой и якорем которого должен стать «Лахта-центр», реализуемый

Газпромом, привлекательности данного сегмента (МФК) будет дан мощный импульс». Госпожа Цирульская обращает внимание на то, что сегодня некоторые МФК уже несут тех функций, которые ранее не предусматривались при строительстве. Например, комплексы, предлагающие сочетание наравне торговой, офисной и жилой (апартаменты) функций, могут перейти в категорию офисных знаний по своей функциональности, если управляющие компании или владельцы зданий не будут следить за тем, чтобы апартаменты, расположенные в МФК, использовались именно в качестве помещений временного проживания. Некоторые арендаторы, пользуясь законодательной

неопределенностью категории «апартаменты», используют помещения в качестве офисов. Несовместимые функции в составе МФК есть. Например, сложно представить успешный жилищно-складской комплекс. Но эта несовместимость связана с рыночной стороной спроса. Именно рыночная несовместимость является тем фактором, который делает невозможность реализации проекта. Остальные же факторы, такие как техническая возможность совмещения, разведение человекопотоков и т. п., могут быть успешно решены с той или иной степенью экономической эффективности в зависимости от конкретного объекта.

Рынок газобетона застыл в ожидании

Лидия Горборукова / В 2012 году емкость рынка автоклавного газобетона Санкт-Петербурга составила более 1 млн кубометров. Представители отрасли говорят о том, что рынок достиг насыщения, и по итогам 2013 года ожидается незначительный рост – в пределах 5%. ➔

«В этом году впервые за последние годы спрос на газобетон в летний сезон не привел к опустошению складов. Но все же сезонный рост, конечно, имеет место. В предыдущие же годы летом, несмотря на резкий рост числа производимого в регионе газобетона, отмечалась даже периодическая нехватка продукции», – прокомментировал Александр Батушанский, управляющий партнер КГ «Решение».

В компании Н+Н также считают, что строительный сезон 2013 года не показывает ожидаемого роста, на рынке преобладает выжидательное настроение. Это касается как рынка городского высотного строительства, так и загородного частного домостроения. «Причины этому и экономическая ситуация в стране, и накапливающие проблемы самой строительной отрасли, а также сдержанная покупательская способность», – отметила Таисия Селедкова, руководитель направления маркетинга и бизнес-развития ООО «Н+Н».

По данным организации, в 2012 году в Санкт-Петербурге и Ленобласти было произведено 1,1 млн куб. м газобетона, 85% из которого было реализовано на территории региона, а остальное – на территории Северо-Западного федерального округа.

«В настоящее время ситуацию на рынке газобетона Северо-Западного региона я бы охарактеризовал как стабильную: рынок достиг определенного уровня насыщения, и ажиотажный спрос сменился умеренным», – в свою очередь, прокомментировал ситуацию Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга бизнес-единицы «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад». – Можно отметить небольшой локальный дефицит на определенные номенклатурные позиции, но ситуаций, характерных для 2011 и 2012 годов, когда некоторых видов продукции просто не было в продаже, сегодня не наблюдается».

По оценкам Группы ЛСР, совокупная емкость рынка газобетона Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2012 году превысила 1 млн куб. м. Темп прироста по отношению к 2011 году составил почти 19%.

Максим Красненко, генеральный директор ГК «Кивеннапа», отметил, что рынок газобетона во многом отражает тенденции всей строительной отрасли, поскольку они связаны и напрямую зависят друг от друга. «Сегодня за городом ведется активное строительство. А поскольку основным строительным материалом является газобетон, автоматически



Значительная доля всего ассортимента газобетонной продукции приходится на стеновые блоки

С начала 2013 года цена на газобетон выросла на 9%, но в июне, несмотря на сезон, несколько снизилась

обеспечивается пропорциональный рост этого рынка», – добавил он.

Локальный рынок

«Рынок газобетона относится к локальным рынкам, поэтому его характеристики следует рассматривать относительно распределения производителей по регионам России. Практически все производители газобетона реализуют продукцию в своем регионе или осуществляют поставки продукции в соседние области», – отметила Вера Никольская, директор по исследованиям агентства ABARUS Market Research.

По словам Александра Батушанского, основными крупными игроками на рынке газобетона в Санкт-Петербурге и Ленинградской области является пятерка компаний: «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» («Аэрок»), Н+Н, «ЕвроАэроБетон», «Стройкомплект» и «211-КЖБИ».

Мощность завода Группы ЛСР в Санкт-Петербурге составляет 375 тыс. куб. м в год. Предприятие работает на полную

мощность и выпускает газобетон под торговой маркой АЕРОС. Объем реализации газобетона Группы ЛСР в 2012 году составил около 1,1 млн куб. м. Из них около 395 тыс. куб. м было реализовано в Санкт-Петербурге и более 680 тыс. куб. м – на Украине. Рост показателя объема продаж по указанному региону по сравнению с 2011 годом составил 19%.

Одним из основных игроков на петербургском рынке выступает компания Н+Н, в планах которой выпустить в 2013 году не менее 360 тыс. куб. м продукции, что на 10% превысит показатель прошлого года.

«Значительная доля всего ассортимента газобетонной продукции приходится на стеновые блоки, которые выпускаются практически всеми производителями – это обязательный элемент номенклатуры. Затем следуют перегородочные блоки и перемычки. Межэтажные перекрытия из газобетона (панели) производятся в незначительном количестве. Еще реже встречается армированный газобетон и фигурные элементы типа U-блоков», – рассказала Вера Никольская.

«Нам приходится работать одновременно с несколькими поставщиками, такими как ООО «211-КЖБИ», ООО «Стройкомплект», ООО «Аэрок», поскольку у нас очень большие объемы закупок газобетона и заводы зачастую с ними не справляются. Вообще конкуренция на этом рынке достаточно сильна. Это особенно стало ощущаться, когда на российский рынок вышли белорусские производители, которые смогли предложить покупать у них на весьма заманчивых условиях», – отметил Максим Красненко.

«Газобетон остается одним из самых востребованных материалов при строительстве дома, используется в качестве однослойной стены в малоэтажном домостроении и в качестве внешней ограждающей конструкции в высотном строительстве, так как обладает высокими теплотехническими и физическими характеристиками», – прокомментировала Таисия Селедкова.

В свою очередь, Алексей Онищенко добавил, что теплотехнические характеристики газобетона дают возможность возводить стену толщиной 300-350 мм, что позволяет существенно экономить полезное пространство, сохраняя при этом комфортный микроклимат в помещении – на сегодняшний день это наиболее актуальное требование рынка.

Ценовая кривая

По словам Александра Батушанского, с начала 2013 года цена на газобетон выросла на 9%, но в июне, несмотря на сезон, несколько снизилась. «Для сравнения, за три месяца прошлого лета в среднем цены выросли на 13%», – подытожил эксперт.

Он отметил, что в конце 2013 года в КГ «Решение» прогнозировали прирост в пределах 8%, но теперь можно говорить о предварительной корректировке прогноза – до 5% прироста.

По словам Алексея Онищенко, в среднем по рынку в 2012 году цены на газобетон выросли почти на 25%. «В первом полугодии 2013 года цены выросли примерно на 5-7%, при этом тенденции к дальнейшему увеличению стоимости не наблюдаются», – считает Алексей Онищенко. По его мнению, во втором полугодии 2013 года основные показатели по рынку газобетона будут стабильными – ожидается умеренный рост, цены зафиксируются на текущей отметке.

мнение



Максим Красненко, генеральный директор ГК «Кивеннапа»:

➔ – Последние несколько лет мы констатируем уверенный рост цен на газобетон в среднем на 20-25%. В начале этого года произошел резкий скачок цен, и многие компании не смогли закупать стройматериалы в привычных количествах. А резкое снижение потребительского спроса на этот материал вынудило поставщика вновь понизить цены. Вообще на сегодняшний день наблюдается плавное снижение объемов строительства, что в свою очередь не может не повлиять на порядок цен на стройматериалы. Газобетон – это качественный, легкий, инновационный материал, который полностью удовлетворяет потребности наших покупателей. Кроме того, он отвечает всем требованиям безопасности и дает возможность достаточно быстро возводить новые объекты. Кроме того, газобетон экологичен, не содержит никаких вредных для здоровья человека компонентов, а также не выделяет в окружающую среду газы и пыль. Газобетон не подвержен гниению и старению.

<p>СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК</p> <p>УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»</p>			
<p>15.07.2013 Приложение «Финансы и страхование»</p> <p>Технологии и материалы: Металлопрокат и трубы для строительных объектов Петербурга и СЗФО</p> <p>Загородная недвижимость</p>	<p>22.07.2013 Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»</p> <p>Технологии и материалы: Подземное строительство</p>	<p>29.07.2013 Приложение: Управление и рынок труда</p> <p>Технологии и материалы: Опалубка для жилищного и промышленного строительства</p> <p>Реставрация</p>	<p>05.08.2013 Спецвыпуск ко Дню строителя</p> <p>Опрос ко Дню строителя</p> <p>Карта района: Выборгский район</p>
<p>По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 458-03-40</p>			



ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

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

Оказывает услуги инвесторам, застройщикам на выполнение функций по осуществлению строительного контроля, а также функций технического заказчика.

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

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

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

196105, Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д. 15; тел.: 648-46-64

2013 День строителя

Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
8 августа 2013 года



Программа праздника:

- X спартакиада строителей «За труд и долголетие»
- Награждение лучших строителей
- Торжественный молебен в храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады

Генеральный партнер



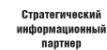
Партнеры:



Генеральный информационный партнер



Ведущий медиапартнер



www.stroysoyuz.ru ss00@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 714-23-81

Союз строительных объединений и организаций

