



читай  
газету на  
**АСНИНФО.РФ**

**События**

Председатель правления ОАО «ФСК ЕЭС» Андрей Муров пообещал губернатору Петербурга Георгию Полтавченко к 2018 году завершить строительство большого энергокольца вокруг города.

**Малое энергокольцо замкнулось, стр. 3**

**События**

В законодательстве города может появиться понятие «диссонирующие объекты», которые можно будет реконструировать или даже снести в охранный зоне Петербурга.

**Снос в центре может быть узаконен, стр. 5**



Финансы и страхование, стр. 9-11 • Новости регионов, стр. 16



**События**

**Бренд города выберут голосованием**

Стартовало открытое онлайн-голосование за лучший проект инвестиционного бренда Петербурга. Аналитики расходятся в оценке полезности такого начинания чиновников. Признавая, что само по себе продвижение города необходимо, эксперты выражают сомнения в том, что в Смольном смогут правильно использовать бренд. (Подробнее на стр. 2, 14)

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

**ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

320-92-92, 325-58-04 [www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСЦДС**

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)  
Тел.: +7 (812) 320-12-00

**БК СТАНДАРТ**  
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

ГК «ЦДС» – одна из ведущих компаний строительного рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области

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

**ЗАО «Статика Инжиниринг»**  
Фундамент современного города

**СТАТИКА**

334-27-54 [www.statica.ru](http://www.statica.ru)

**Бъём и бурим уже 25 лет.**

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ОТДЕЛСТРОЙ**

670-01-01 [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

Застройщик ООО «Отделстрой»

## 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) 605-00-50  
E-mail: info@asninfo.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) 605-00-50

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: red@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Выпускающий редактор:** Ольга Зарецкая  
Тел. +7 (812) 605-00-50  
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,  
Михаил Немировский

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

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

## Отдел рекламы:

Серафима Редута (руководитель), Ольга Бич,  
Валентина Бортинкова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@stroypress.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Холачева (руководитель),  
Екатерина Червякова  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в конюлах 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», публикуются  
на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана 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  
(специальны – по отдельному графику).

## Типография: ООО «Парголовская типография»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 210  
Подписано в печать 22.11.2013 в 17.00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее професси-  
ональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



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



**КАИССА**  
Лучшее электрон-  
ное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее российский рынок  
недвижимости (лауреат  
2009, 2011 и 2013 гг.)



**СТРОЙМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, освещаю-  
щее вопросы саморегу-  
лирования в строительстве  
(лауреат 2012 г.)

# «Главстрой-СПб» продаст «встройки»

**Никита Кулаков** / Один из крупнейших застройщиков жилья в Петербурге – компания «Главстрой-СПб», входящая в промышленную группу Олега Дерипаски «Базовый Элемент», – начинает продавать коммерческую недвижимость в составе своих жилых кварталов.

Продажа начнется с заполненных арендаторами встроенных помещений проекта «Северная долина» (предполагает строительство к 2017 году 2,7 млн кв. м жилья на 80 тыс. человек). Первые торги проведет Российский аукционный дом. Они намечены на 18 декабря. С молотка пустят 10 помещений общей площадью 2,6 тыс. кв. м (от 98 до 743 кв. м). «Суммарная стартовая цена активов превышает 330 млн рублей», – сообщил руководитель РАД Андрей Степаненко.

## Стоимость встроенной коммерческой недвижимости повышается на 15-20%, если у нее уже есть арендаторы

«Встройки» расположены на первом этаже корпуса «Северной долины» на ул. Федора Абрамова, 4а, который был введен в эксплуатацию в ноябре 2011 года. Все помещения сданы в аренду. В них расположены филиал Сбербанка России, ресторан, кафе, стоматология и другой бизнес. По оценке экспертов АРИН, актуальная арендная ставка для этого района – 2,1-2,4 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. «Поскольку продается бизнес в развивающемся жилом массиве, наверняка спрос будет высоким. Итоговая цена может превысить стартовую на 15-20%», – прогнозирует в АРИН.

В пресс-службе «Главстрой-СПб» уточнили, что в следующем году компания планирует продолжить продажу коммерческих помещений в «Северной долине». Всего

может быть выставлено на торги не менее 25 тыс. кв. м «встроек». Это первые этажи второй, четвертой очередей строительства, а также еще не построенных жилых домов кварталов 19 и 20. «Изначально мы собирались управлять ими сами – силами специально созданной УК. Но решили отказаться от этой стратегии, поскольку основной бизнес компании – строительство и реализация крупных объектов жилой недвижимости», – говорит генеральный директор компании Дмитрий Трошенков.

По его словам, если опыт окажется успешным, его распространят на проекты «Юнтолово» и ЖК «Панорама 360» на ул. Шкапина-Розенштейна, где в совокупности будет более 100 тыс. кв. м встроенных коммерческих помещений.

О новой стратегии подумывает и «СПБ Реновация». Генеральный директор компании Артур Маркрян рассказал, что на ближайшие 7-8 лет привлечет профессионального управляющего для управления «встройками» в 22 кварталах, которые приводит в порядок в Петербурге. А дальше не исключено, что помещения продадут уже наполненными.

«Наличие арендаторов повышает ликвидность встроек на 15-20%», – объясняет Андрей Вересов из «Нового Петербурга».

Пока же львиная доля застройщиков предпочитают продавать такие помещения на стадии строительства. «Хорошо объекты стрит-ритейла расходятся в жилых массивах «Шуваловские высоты», «Юбилейный квартал» и «Новый Оккервиль», – перечисляют эксперты ASTERA. Всего в ближайшей пяти лет на рынок Петербурга и пригородов, по данным «Петербургской недвижимости», выйдет до 70 проектов комплексного освоения территорий, которые добавят рынку 20 млн кв. м жилья и 4 млн кв. м коммерческой недвижимости. «Доля «встроек» в проектах КОТ составляет 5-10% от общей площади застройки», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, добавляет, что сегодня доля встроенных помещений в жилом доме зависит от площади жилого комплекса и его расположения. «Так, если речь идет о крупных проектах на окраине города, где инфраструктура развита слабо, до 100% первых этажей могут занимать коммерческие помещения: супермаркеты, аптеки, центры бытовых услуг, салоны красоты, отделения банков и пр. В «точках» в спальных районах города сейчас тоже почти весь первый этаж отдадут под «встройку»; раньше застройщики чаще продавали квартиры на первом этаже по более низкой цене. Что касается объектов высокой ценовой категории, то здесь коммерческие помещения могут составлять 30% от площади ЖК, а иногда и еще больше», – рассуждает госпожа Амирова.

## вопрос номера

**На прошлой неделе в Петербурге стартовало открытое онлайн-голосование за лучший проект инвестиционного бренда Петербурга. Вы знаете об этом голосовании и вообще о том, что ведется работа по созданию бренда?**

**Юрий Борисов, управляющий партнер ГК «АйБи Групп»:**

– О разработке какого бренда может идти речь, если Петербург в этом году оказался принимающим участие в международной выставке MIPIM, где как раз и представляют бренды? В данном контексте «бренд» и «бред» – очень похожие по смыслу слова.

**Юрий Бондарев, генеральный директор ООО «Тектон»:**

– Сейчас соревнуются, по сути, два значка. Но инвестиционный бренд – это вообще не значок, это не вывеска. Это тот авторитет, который город, регион, страна имеют в мировом деловом сообществе. Это авторитет зарабатывается десятилетиями, а перечеркнуть может быть одним событием. Тут дело и не в рекламе города, потому что

крупный иностранный бизнес умеет видеть больше того, что ему показывают. Авторитет не в последнюю очередь зависит от городской администрации. От ее решений, от ее способности к диалогу.

**Дмитрий Солонников, директор Института современного государственного развития:**

– О таком проекте я знаю. Однако его успешность вызывает у меня сомнения, как и все другие проекты в нашей стране, связанные с онлайн-голосованием. Мы уже видели несколько подобных начинаний, и ничем добрым они не заканчивались, лишь скандалом. Правила онлайн-голосования в России не сильно прописаны. Мы все понимаем, что есть возможности накрутки трафика, возможность кому-то поднять рейтинг, а кому-то его опустить.

**Антон Финогенов, генеральный директор ИТП «Урбаника»:**

– О разработке бренда не знал и немало удивлен таким инициативам. Эти локальные конкурсы рисования, ориентированные прежде всего на какой-то сими-

онный пиар, вызывают у меня скепсис. Если реально говорить о деловом сообществе, то целесообразнее разрабатывать общий бренд города, а инвестиционная составляющая войдет туда по факту. А что делаем мы? Это как на каждую линейку автомобилей одного производителя вешать разный значок – это говорит о слабости общего бренда. И все эти вещи происходят на фоне поразительно низкой активности Петербурга на международных выставках.

**Марина Сухорукова, директор Quattuor Dimensionis:**

– О разработке единого инвестиционного бренда не знала. Но могу сказать, что само понятие «бренд города» – очень многопрофильное, и поэтому оно должно охватывать и разрабатываться на самых разных уровнях. Как в нашем инкубаторе, так и в других местах целые рабочие группы пишут серьезные диссертации, посвященные этой теме. Работа над брендом должна вестись параллельно и не должна быть закончена на какой-то точке. Бренд нужно развивать.

**Игорь Гуцев, партнер компании «Доверну Лигал»:**

– Я пока ничего не слышал про то, что ведется разработка инвестиционного бренда Петербурга. Но, на мой взгляд, любые шаги, которые направлены на то, чтобы повысить инвестиционную привлекательность нашего прекрасного города, ему только на пользу. Бренд будет способствовать узнаваемости Петербурга, повышению интереса к нашему городу, в том числе и со стороны зарубежных инвесторов.

**Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития:**

– Я ко всему тому, что не носит овещенного характера, отношусь с некоторым скепсисом. Мне кажется, что в Петербурге уже есть достаточно большое количество брендов, которые олицетворяют наш город на протяжении многих веков, и придумывать что-то новое, на мой взгляд, излишне. А относиться я к этой идее Смольного с иронией как к еще одному способу представить свои идеи как единственные и безапелляционные.

# Предохранитель от блэкаутов

**Лидия Горбукова** / Филиал «ФСК ЕЭС» МЭС Северо-Запада в конце прошлой недели замкнул малое энергокольцо 330 кВ вокруг Петербурга стоимостью 32,3 млрд рублей. Оно обеспечит энергетический баланс города и предохранит его от блэкаутов. К 2018 году энергетики собираются построить большое энергокольцо, потратив на это 15 млрд рублей. ➔

Эксперты говорят о том, что объем инвестиций вполне оправдан, и не сомневаются, что кольцевая схема электроснабжения защитит Петербург от веерных отключений.

Строительство энергокольца продолжалось пять лет. Объем инвестиций составил 32,3 млрд рублей.

«МЭС Северо-Запада при поддержке правительства Петербурга провели комплексную реконструкцию четырех подстанций 330 кВ, модернизировали существующие и построили новые кабельные и воздушные линии электропередачи общей протяженностью 95 км», – рассказал на церемонии открытия Андрей Муров, председатель правления ОАО «ФСК ЕЭС».

«Запущено малое энергокольцо, которое повысит энергоснабжение правобережной части Петербурга и всего города в целом. Более того, с пуском кольца Васильевский остров не будет испытывать проблем с подачей электроэнергии. Впереди нас ждет строительство большого энергокольца, которое увеличит энергобезопасность и Ленинградской области тоже», – отметил на торжественной церемонии губернатор Петербурга Георгий Полтавченко.

По словам энергетиков, применение кольцевой схемы предполагает двустороннее питание каждого из электросетевых объектов кольца. Это позволит значительно снизить риски ограничения электроснабжения потребителей при возникновении технологических нарушений.

Согласно проекту в малое энергетическое кольцо входят пять подстанций классом напряжения 330 кВ – «Восточная», «Волхов-Северная», «Завод Ильич», «Северная» – и «Василеостровская». Первые четыре уже полностью готовы, а последняя будет достроена и запущена в 2014 году.

Помимо подстанций в состав энергокольца входят две воздушные линии электро-



Председатель правления ОАО «ФСК ЕЭС» Андрей Муров (второй слева) пообещал губернатору Петербурга Георгию Полтавченко (первый слева) уже в следующем году начать строительство большого энергокольца вокруг города стоимостью 15 млрд рублей

## Применение кольцевой схемы предполагает двустороннее питание каждого из электросетевых объектов кольца

передачи 330 кВ – «Восточная – Волхов-Северная» и «Северная – Восточная». Также кольцевая схема включает три кабельные линии электропередачи напряжением 330 кВ каждая: «Волхов-Северная – Завод Ильич», «Завод Ильич – Василеостровская», «Василеостровская – Северная».

На первом этапе реализации проекта строительства кольца в 2007 году была создана подземная кабельная линия электропередачи 330 кВ «Завод Ильич – Волхов-Северная» общей протяженностью 9,8 км.

В 2008 году началась комплексная реконструкция городских подстанций 220 кВ «Волхов-Северная» и «Завод Ильич» с переводом их на напряжение 330 кВ. Их сделали объектами закрытого типа и оснастили современными комплектами распределительными устройствами с элегазовой изоляцией (КРУЭ) 330 и 110 кВ.

В начале 2012 года завершилась реконструкция двухцепной линии электропередачи 220 кВ «Восточная – Волхов-Северная» протяженностью 16,32 км с переводом ее на напряжение 330 кВ. Это существенно увеличило пропускную способность энергообъекта, а также повысило надежность электроснабжения потребителей северных районов Петербурга. А к концу 2012 года были завершены основные работы по реконструкции подстанций 330 кВ «Восточная» и «Северная». Между этими ПС проложили кабельную линию в 16,3 км, а ее участок в 4 км пустили по дну Финского залива от берега Васильевского острова до пос. Лахта. Замыкающим звеном энергокольца стала кабельная линия 330 кВ «Василеостровская – Завод Ильич».

Андрей Муров сообщил, что уже в следующем году начнется строительство большого энергокольца стоимостью 15 млрд рублей. Оно обеспечит вывод

транзита электроэнергии из Петербурга. Ввести большое энергокольцо в работу планируется в 2018 году.

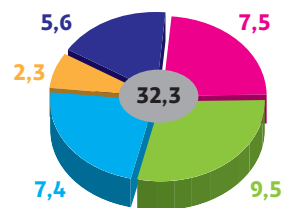
Александр Гримитлин, президент НП «АВОК Северо-Запад», считает, что создание кольцевой схемы электроснабжения весьма полезно для энергосистемы Петербурга.

«Это прекрасная страховка энергосистемы в целом и возможность «перебрасывать» электричество из одного района города в другой. Мощность и возможности энергокольца это позволяют. Это правильное решение, которое оправдывает столь большой объем инвестиций», – подчеркнул эксперт.

Однако он добавил, что от локальных отключений электроэнергии кольцо в 330 кВ не поможет, да это и нереально сделать. «Локальные проблемы оттого так и называются, что их легко ликвидировать по месту. Они не затрагивают безопасности городской энергосистемы в целом», – отметил Александр Гримитлин.

В свою очередь, Андрей Пивинский пояснил, что аккумулировать электроэнергию точно довольно сложно, поэтому не только Петербург, но и другие города стремятся правильно ее перераспределять. «Кольцевая схема как раз и будет способствовать правильному распределению электричества и в пиковые нагрузки, что является очень важным моментом для любого мегаполиса», – добавил эксперт.

## Финансирование строительства энергокольца, млрд рублей



- Строительство ПС «Василеостровская»
- Реконструкция ПС «Северная»
- Реконструкция ПС «Волхов-Северная»
- Реконструкция ПС «Восточная»
- Другое
- Всего

Источник: МЭС Северо-Запада

### цифра

# 4 КМ

составляет длина подводного кабеля, пущенного по дну Финского залива от берега Васильевского острова до пос. Лахта

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

### УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

02.12.2013  
Спецвыпуск к Съезду строителей  
Опрос к Съезду строителей  
Приложение «Управление и рынок труда»  
Технологии и материалы: Рынок нерудных материалов

09.12.2013  
Карта района: Приморский район  
Технологии и материалы: Деревянное домостроение

16.12.2013  
Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»  
Технологии и материалы: Энергоэффективные технологии в строительстве

23.12.2013  
Новогодний спецвыпуск  
Приложение «Финансы и страхование»  
Технологии и материалы: Рынок теплозвукоизоляционных материалов

Реклама

По вопросам размещения рекламы обращайтесь: (812) 605-00-50

ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**



## ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



razvitie@cds.spb.ru

от 1 Га

Реклама



➔ На сайте правительства опубликовано постановление, подписанное премьер-министром Дмитрием Медведевым 18 ноября, об утверждении положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России). Постановлением правительства Минстрою разрешается иметь шесть заместителей министра и до девяти департаментов по основным направлениям в структуре центрального аппарата.

Размещение центрального аппарата предусмотрено в г. Москве, Садовая-Самотечная ул., 10/23, стр. 1. Кроме того, Минстрою передается федеральное автономное учреждение «Главное управление государственной экспертизы», находившееся в ведении Госстроя.

➔ Депутаты Законодательного собрания Петербурга приняли в третьем чтении проект закона «О бюджете Санкт-Петербурга на 2014 год и плановый период 2015-2016 годов», сообщает [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

Процедура принятия прошла быстро, так как никаких поправок к финальному чтению не поступило, соответственно, парламентарии без обсуждений приступили к голосованию. В результате проект бюджета был принят почти единогласно.

Спикер ЗакСа Вячеслав Макаров сообщил, что теперь документ отправляется на подпись губернатору. Исходя из параметров, утвержденных ранее вторым чтением, расходы бюджета увеличатся с 443,4 млрд до 456,9 млрд. Доходы за счет увеличения ассигнований из федеральной казны вырастут на 5,5 млрд. Таким образом, дефицит бюджета составит 46,8 млрд рублей. С 81 до 97 млрд рублей увеличатся расходы на реализацию адресной инвестиционной программы.

➔ Группа компаний «СУ-155» подвела итоги работы промышленного блока за III квартал 2013 года и зафиксировала рост основных показателей на 21-29%, передает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). При этом ДСК «Войсковицы» продемонстрировал рост объемов производства более чем на 30% – до 34,5 тыс. куб. м в III квартале 2013 года по сравнению с 26 тыс. куб. м 2012 года.

Планируется, что к концу 2013 года объем выпущенной продукции достигнет 130 тыс. куб. м, что составит порядка 5% от петербургского рынка ЖБИ. Объем производства железобетонных изделий и элементов строительных конструкций в III квартале 2013 года вырос на 29% – до 377 тыс. куб. м по сравнению с 291 тыс. куб. м 2012 года. Достичь таких результатов группа смогла благодаря интенсивной программе модернизации собственных производств.

До конца 2013 года капиталовложения «СУ-155» в промышленное перевооружение превысят 4 млрд рублей, 1,2 млрд рублей из которых будут направлены на модернизацию собственного завода группы в Ленинградской области. С производительностью выросла и прибыль: за III квартал 2013 года петербургское предприятие ГК «СУ-155» заработало на 17,7% больше, чем в III квартале 2012 года – выручка ДСК «Войсковицы» в III квартале 2013 году вплотную приблизилась к 1 млрд рублей, в то время как за июль-сентябрь 2012 года этот показатель составил 790 млн рублей.

# «УНИСТО Петросталь» пристроится к Красному Селу

**Лидия Горборукова** / На прошлой неделе ГК «УНИСТО Петросталь» заявила о начале строительства ЖК «Аннинский парк», расположенного на участке в 12 га в селе Куттузи Ломоносовского района Ленобласти. Общая площадь застройки составит 126 тыс. кв. м, объем инвестиций – 5 млрд рублей.

Эксперты рынка говорят о том, что данная стоимость вполне оправдана. Однако важной проблемой этого проекта считают неразвитую транспортную связь с городом.

## Южное направление

ГК «УНИСТО Петросталь» приступила к реализации проекта ЖК «Аннинский парк», расположенного на участке в 12 га в селе Куттузи Ломоносовского района Ленинградской области на расстоянии 1 км от Красного Села.

Общий объем инвестиций в проект, по словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», составит 5 млрд рублей. По его словам, соотношение собственных и заемных средств в проекте составит 70 к 30%.

Проект будет реализован в несколько очередей и полностью завершен в III квартале 2019 года. Всего будет построено 6 домов высотой по 12 этажей. Общая площадь всех домов составит 126 тыс. кв. м, а общая площадь квартир – 102,5 тыс. кв. м. Ориентировочное общее количество квартир – 2384.

В составе жилого комплекса предусмотрено строительство детского сада на 155 мест, школы на 80 мест, встроенных коммерческих площадей, автопарковок (300 мест в многоэтажном подземном паркинге и 631 место в открытых гостевых парковках) и большой зеленой рекреационной зоны. Расчетное количество жителей составит 3015 человек.

Первые два дома будут построены по монолитной технологии, а остальные четыре – по панельно-каркасной.

Возведение первой очереди завершится в III квартале 2015 года. Она будет состоять из 264 квартир. 27% займут студии, 50% – однокомнатные квартиры, 18% – двухкомнатные и 4,5% – трехкомнатные квартиры. Реализация проекта будет идти в соответствии с концепцией компании «комфорт по доступной цене». По планам застройщика, жилье будет реализовываться по стартовой цене около 50 тыс. рублей за 1 кв. м.

## Средоточие на севере

Андрей Вересов, генеральный директор АН «Новый Петербург», рассказал, что основной объем нового жилищного строительства сейчас сосредоточен на севере Петербурга – это застройка Мурино, Кудрово. На юге Петербурга предложение ограничено, что связано с невысокой популярностью этого направления. Но в нем заложены перспективы развития рынка жилья.

Альтернативными проектами ЖК «Аннинский парк» Андрей Вересов назвал застройку Горелово, Шушар, а также проект УК «Новоселье». «Средняя цена в «Новоселье» составляет 70 тыс. рублей за 1 кв. м, в Шушарах – 60-65 тыс. рублей за 1 кв. м. Предложение «УНИСТО Петросталь» в 50 тыс. рублей за 1 кв. м с отделкой более чем привлекательно», – подчеркнул эксперт.

Он отметил, что девелопер снижает себестоимость за счет собственного домостроительного комбината. «Панельное домостроение позволяет увеличить темпы строительства и понизить себестоимость.



Арсений Васильев отметил, что снижать себестоимость квадратного метра возможно за счет использования мощностей собственного домостроительного комбината

Компания правильно сделала, что выводит этот проект на рынок сейчас, не дожидаясь усиления конкуренции в этой локации», – заключил Андрей Вересов.

Андрей Петров, директор департамента консалтинга и оценки АРИН, также согласен с коллегой в том, что стоимость 1 кв. м в 50 тыс. рублей более чем адекватная.

Однако он добавил, что возможными стандартными для такого проекта проблемами может стать неразвитая транспортная связь с городом. «Уже сейчас существующие транспортные сети не справляются, как, впрочем, не справляются со съездом и въездом развязки КАД. С учетом того, что это не единственный проект в этом месте, проблемы будут только усугубляться», – добавил Андрей Петров.

Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития, также считает, что главная трудность, которая ждет девелопера, – это ухудшение транспортной ситуации на юго-западе Петербурга. «К сожалению, у города и области нет конкретных консолидированных планов по развитию данного пригородного района. Есть Генплан Петербурга, который замкнут в своих границах, и есть наметки по развитию районов Ленобласти. Но каждый район региона развивается так, как считает необходимым. К сожалению, это развитие не увязывается с улично-дорожной сетью Петербурга», – подчеркнул Алексей Ерков.

По его мнению, у юго-западных территорий большие перспективы с точки зрения общественно-деловой, промышленной и жилой застройки. Однако уже сегодня ясно, что столь бурное развитие этих участков ни КАД, ни ЗСД не разгрузят.

По мнению Алексея Еркова, городские власти делают какие-то попытки решения транспортных проблем юго-запада Петербурга, однако пока они не заметны.

## Продолжение на востоке

Еще один жилой комплекс ГК «УНИСТО Петросталь» собирается построить во Всеволожском районе Ленобласти в пос. Колтуши. Арсений Васильев пояснил, что проект пока не имеет названия, но участок в 37 га под застройку компания приобрела еще в 2009 году. Девелопер планирует приступить к реализации проекта не раньше II квартала 2014 года. В планах компании построить около 240 тыс. кв. м малоэтажного жилья. Плотность застройки составит около 6 тыс. кв. м на 1 га.

Арсений Васильев не назвал цену 1 кв. м в будущем комплексе, однако добавил, что жилье будет строиться по технологии сборного железобетона. Для этого компания использует мощности своего собственного домостроительного комбината. «С точки зрения потребительских характеристик это будет не эконом-класс, но стоимость будет ближе к эконом-классу», – подчеркнул господин Васильев.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге, прогнозирует среднерыночные цены в этом проекте. «Стоимость 1 кв. м будет варьироваться от 65 до 80 тыс. рублей в зависимости от стадии реализации проекта», – добавил эксперт.

цифра

2384

квартиры будет включать новый жилой комплекс в Куттузи

# Снос в центре могут узаконить

**Лидия Горбукова** / Смольный собирается внести в законодательство понятие «диссонирующие объекты», которые можно будет реконструировать или даже снести в охранной зоне Петербурга. Право совершать такие действия закрепит новая редакция закона № 820-7 «О границах зон охраны и режимах использования земель...», проект изменений которого КГИОП подготовит и направит в ЗакС Петербурга к весне 2014 года.

На прошлой неделе состоялось первое заседание рабочей группы по выработке концепции сохранения исторического центра Петербурга. Этот орган, состоящий из чиновников Смольного, депутатов ЗакСа Петербурга и экспертов, будет заниматься подготовкой законодательных инициатив по внесению изменений в соответствующие федеральные законы.

Первой такой нормой станет закон № 820-7 «О границах зон охраны и режимах использования земель...». Как рассказал Алексей Михайлов, начальник управления зон охраны объектов культурного наследия КГИОП Петербурга, в настоящее время комитет подготовил новую редакцию этого закона. По его словам, изменения не носят радикального характера. По сути, это будут корректировки зон охраны, которые были разработаны и приняты в 2008 году.

Одним из важных пунктов станет возврат к нормам высотности, которые принимались в начальной редакции 820-го закона.

Александр Кононов, заместитель председателя петербургского отделения ВООПИК, напомнил, что регулирование высоты застройки в Петербурге «поделено» между правовым полем двух законов – 820-й закон регулирует высотные параметры в охранной зоне и в ЗРЗ-1

(зона разрешенного строительства). А Правила землепользования и застройки Петербурга – в ЗРЗ-2 и в ЗРЗ-3.

Александр Карпов, директор центра экспертиз «ЭКОМ», пояснил, что в 2008 году при согласовании нынешней версии 820-го закона нормы высотности были утверждены Росохранкультурой, но затем изменены правительством Петербурга не без

## Важно, чтобы новая версия закона говорила не о сносе здания, а о «разборке отдельных аварийных конструкций»

лоббирования строителей «Охта-центра». Таким образом, чиновники Смольного предусмотрели возможность строительства высотных доминант.

Также проект изменений в 820-й закон частично откорректирует основания по сносу исторических зданий, построенных до 1917 года. Сейчас их можно демонтировать в случае необратимой аварийности. Однако Алексей Михайлов отказался комментировать, что теперь станет причиной для такого радикального подхода, отметив, что расскажет об этом на следующем заседании рабочей группы, которое состоится 17 декабря.

По мнению Александра Кононова, важно, чтобы новая версия закона говорила не о сносе здания, а о «разборке отдельных аварийных конструкций».

Важным нововведением новой версии 820-го закона станет создание списка так называемых диссонирующих объектов.

Александр Кононов добавил, что в действующем 820-м законе такое понятие

уже есть. Более того, в 2008 году был подготовлен список и картография по диссонирующим объектам. Но в силу ряда причин он так и не был официально опубликован. Рабочая группа, безусловно, внесет какие-то коррективы в данный список, однако, по мнению Александра Кононова, важно, чтобы «все это соответствовало интересам культурного наследия». Он не смог назвать точное число объектов, но отметил, что речь идет о нескольких сотнях зданий, расположенных на территории большого Петербурга. В свою очередь, Александр Карпов отметил, что это «стекляшки»

советской эпохи. Они могут быть реконструированы с нарушением охранного режима, а то и снесены при соответствующем заключении КГИОП.

Алексей Михайлов подчеркнул, что проект зон охраны готов и передан на государственную историко-культурную экспертизу, в ходе которой он будет доработан. После этого материалы будут поданы в Минкультуры РФ, а затем подготовленные изменения поступят в ЗакС Петербурга. Рабочая группа рекомендовала КГИОП подготовить новую версию закона и отправить ее на рассмотрение депутатов ЗакСа Петербурга до 1 марта 2014 года.

Кроме этого, на заседании рабочей группы Александр Кононов сообщил, что летом 2014 года ЮНЕСКО рассмотрит границы компонентов объекта Всемирного культурного наследия «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников». «На сегодня 37-я сессия комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО согласовала границы двух его компонентов: исторический центр Петербурга и историческая часть города Кронштадта. Осталось согласовать еще 34 компонента – пригородные ансамбли (дворцово-парковыми комплексами (Пушкин, Павловск, Гатчина, Петергоф и др.), а также природные объекты, расположенные на территории Ленинградской области», – заключил господин Кононов.

цифра

# 2 зоны

компонентов ОВН в Петербурге согласованы ЮНЕСКО



Правительство Санкт-Петербурга



Российский союз строителей



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

# XI СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург  
6 декабря 2013 года

БК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1  
Начало в 15.00. Регистрация делегатов с 14.00

Генеральный партнер



Ведущий партнер



Партнер



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Официальный информационный партнер



Официальный интернет-партнер



При поддержке



Предварительная регистрация делегатов по факсу (812) 570-30-63, по электронной почте ssoo@stroysoyuz.ru

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

# Ротенберг приобрел строительный бизнес «Интарсии»

**Михаил Ненировский** / Совладелец СПМ Банка Борис Ротенберг выходит на петербургский рынок строительных и реставрационных работ, приобретая 75% ООО «СК «Интарсия», «дочки» одноименной группы компаний, которая в последнее время оказалась вовлеченной в ряд скандалов. ➔

Сделку по приобретению акций ООО «СК «Интарсия» известный бизнесмен Борис Ротенберг, которого СМИ причисляют к ближайшему кругу президента Владимира Путина, закрыл летом 2013 года. Информацию о сделке подтвердили в пресс-службе «Интарсии», выразив надежду на более интенсивное развитие компании с приходом нового акционера. Сумму сделки в компании назвать отказались. По оценке директора ООО «Деметра» Андрея Губанчука, если учитывать имеющиеся контракты компании и ее интеллектуальный багаж, стоимость актива можно оценить в 15 млн EUR.

ООО «Строительная компания «Интарсия» представляет собой одно из направлений бизнеса холдинга и занимается в основном строительством на субподряде у головного ООО «Интарсия». По данным СПАРК, 75% уставного капитала строительной компании отныне находится у Бориса Ротенберга, 20% акций остались у прежних владельцев – Виктора Смирнова и Геннадия Явника, которые контролируют долю через ООО «Консорсео-Инвест». Еще 5% принадлежит частному лицу Мадине Цибаевой. При этом господа Смирнов и Явник сохранили контроль над реставрационным и архитектурным бизнесом (ООО «Интарсия»), где компании удавалось выигрывать достаточно крупные конкурсы. Их доля в управляющей компании осталась на уровне 80 и 20% соответственно.

В пресс-службе компании добавили, что у СК «Интарсия» государственных контрактов практически не было, за исключением строительства двух школ в Северо-Приморской части города. Новый актив господина Ротенберга в последнее время работал в качестве субподрядчика практически на всех крупных объектах ООО «Интарсия». В частности, компания работала на реконструкции Главного штаба, Крюковских казарм для Военно-морского музея, строила центр им. Алмазова в Приморском районе

и новый корпус Института токсикологии, вела реконструкцию ЦДЮТ «Зеркальный» и Молодежного театра на Фонтанке.

## Проблемный актив

Примечательно, что покупка господином Ротенбергом актива совпала с целым рядом громких скандалов, потрясших головную структуру одного из крупнейших игроков рынка реставрационного госзаказа города. В частности, в конце 2012 года «Интарсия» получила иск от

## У СК «Интарсия» государственных контрактов практически не было, за исключением строительства двух школ в Северо-Приморской части города

ЗАО «Тристар Инвестментс Холдинг», входящего в Фонд VIYM, принадлежащий, в свою очередь, члену семьи другой фигуры, входящей в ближний круг президента России, – сыну главы ОАО «РЖД» Андрею Якунину. Структура фонда проводила реконструкцию здания бывшего дома Лобанова-Ростовского под размещение отеля Four Seasons (официальное открытие отеля состоялось). По мнению инвестора, «Интарсией» (генподрядчик

реконструкции объекта) были сорваны сроки исполнения контракта, и в качестве штрафа за это девелопер планировал взыскать с исполнителя 59 млн рублей, и еще около 3,6 млрд рублей за нарушение правил техники безопасности и за увеличение подрядчиком стоимости фактически выполненных работ (в иске требовалось снизить стоимость фактически выполненных генподрядчиком работ). В ответ «Интарсия» направила встречный иск почти на 600 млн рублей. Как сообщили «Строительному Еженедельнику»

при реализации проекта по реконструкции восточного крыла Главного штаба, где ООО «Интарсия» также выступала генподрядчиком. Размер хищений, по данным аудиторов, составил 50 млн рублей. В этой ситуации «Интарсия», несмотря на претензии Счетной палаты, выступила лишь свидетелем, а объектом интереса следователей оказался один из субподрядчиков компании. Помимо этого, по данным аналитика УК «Финан Менеджмент» Максима Клягина, строительная структура холдинга имеет обременение в виде иска Комитета по строительству на сумму около 164 млн рублей.

## Плата за бренд

По мнению экспертов, появление в капитале нового сильного акционера будет способствовать развитию бизнеса компании, что, в свою очередь, повлечет за собой передел рынка петербургского строительства и реставрации. «Строительная структура холдинга ведь тоже имеет реставрационную лицензию. Вливание в этот бизнес дополнительных средств может привести к тому, что СК «Интарсия» сможет работать самостоятельно, – говорит Андрей Губанчук. – Но я бы на месте господина Смирнова направил все свободные средства на погашение всех имеющихся задолженностей и выплату судебных штрафов». Господин Губанчук добавил, что преследующие «Интарсию» скандалы никак не повлияли на привлекательность актива: «Ротенбергу нужен был бренд, и он купил бренд. А с существующими проблемами «Интарсии» справиться по силам».

«На данный момент прямых доказательств причастности «Интарсии» к противоправным действиям нет, – говорит аналитик «Инвесткафе» Даниил Маркелов. – Поэтому подобный информационный фон лишь позволяет Ротенбергу приобрести крупного игрока по заниженной стоимости ввиду очевидных рисков».

## МНЕНИЕ



**Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент»:**

➔ Судя по данным СПАРК-Интерфакс, в последние годы компания ООО «СК «Интарсия» не вела операционной деятельности, данные финансовой отчетности представлены только на 2006 год, что осложняет актуальные подсчеты возможной стоимости данного актива. Предположительно речь может идти о нескольких десятках миллионов рублей. А учитывая наличие обременений, нельзя исключить, что сделка была и вовсе безденежной.

в «Интарсии», сейчас суд взял паузу и обратился за строительно-технической экспертизой, которая «должна подтвердить объемы выполненных работ и их итоговое качество».

Еще один громкий скандал разгорелся по итогам проверки Счетной палатой РФ расходования бюджетных средств в сфере культуры. В частности, в июле 2013 года аудиторы огласили факты, свидетельствующие о наличии коррупционных признаков

# Serioplast построит новый завод

**Екатерина Костина / Итальянская компания Serioplast – один из крупнейших мировых производителей пластиковой упаковки – подписала соглашение с правительством Ленинградской области о строительстве нового завода на территории индустриального парка «Федоровское». Всего иностранный инвестор готов вложить около 350 млн рублей.**

Эксперты считают, что для снижения рисков иностранный инвестор должен доверить стройку российскому подрядчику.

В соответствии с соглашением, сопровождением проекта займется Агентство экономического развития Ленобласти. Итальянская компания Serioplast планирует построить новый завод на площадке индустриального парка «Федоровское» в Тосненском районе к концу 2014 года. Объем инвестиций в проект составит около 350 млн рублей. Предполагается, что на новом предприятии будет создано 40 рабочих мест. Объем выпускаемой продукции – 60 млн флаконов в год. Завод в Ленобласти станет первым предприятием, открытым компанией Serioplast в СНГ. Проект итальянского инвестора по созданию производства

изделий из пластика первым пройдет полный цикл сопровождения по принципу единого окна. Вице-губернатор – председатель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Дмитрий Ялов отметил, что инвестиционная политика областного правительства построена на максимальном упрощении процедур, требуемых при реализации инвестпроектов. В частности, Дмитрий Ялов напомнил о принятом областном законе № 113 о государственной поддержке инвесторов в виде предоставления налоговых льгот. Этот закон позволяет получить льготы в течение 35 дней.

В итоге налог на прибыль для Serioplast будет снижен с 18 до 13,5%, а налог на имущество вообще не будет взиматься. Сергей Свешков, эксперт по промышленному строительству, отметил, что года на реализацию этого объекта вполне хватит. «Например, большой завод компании «Филип Моррис» в Ижоре с объемом инвестиций в 500 млн USD общей площадью 80 тыс. кв. м был построен за девять месяцев. Возведение объекта Serioplast будет за городом, где хорошая логистика, пустые дороги. На участке нет никаких обременений в виде существующих старых сетей. Любый подрядчик с огромным удовольствием возьмется за

реализацию этого проекта», – пояснил он. Что касается выбора инвестором зарубежного или местного подрядчика, то Сергей Свешков отметил, что в России есть сильные подрядные компании, знающие особенность местных грунтов, а также порядок получения согласований. «Однако с точки

зрения снижения рисков и гарантированного ввода объекта в определенные сроки инвестору лучше пригласить местного подрядчика. Но я не удивляюсь, если зарубежный инвестор попытается привести с собой какую-то иностранную компанию, с которой уже ранее сотрудничал. Это будет дешевле», – заключил он.

## справка

➔ Serioplast – один из крупнейших европейских производителей пластиковой упаковки, жестких пластиковых бутылок для крупнейших международных брендов, таких как «Юнилевер», «Кока-Кола», «Хенкель», «Л'Ореаль».

# Налоговая отсрочка для коммерческой недвижимости

**Екатерина Костина** / Смольный решил на год отложить пересмотр налоговых отчислений от кадастровой стоимости объектов коммерческой недвижимости. Еще год налог останется равным 2,2% от балансовой стоимости. По мнению экспертов, отсрочка привязки налоговых выплат станет мерой, направленной на смягчение резкого перехода от одной системы к другой. ➔

Алиса Мелконян, руководитель отдела налогового и юридического консультирования ЗАО «КПМГ», говорит, что действующая налоговая система, которая предусматривает взимание налога в 2,2% от балансовой стоимости коммерческой недвижимости, основана на федеральной норме.

С 2014 года в России вступает в силу новый федеральный закон, который устанавливает систему, когда налог на имущество торгово-офисной недвижимости регионы могут взимать, опираясь на кадастровую стоимость.

Согласно поправке к петербургскому закону о налоге на имущество организаций, в 2014 году налог для коммерческой недвижимости останется равным 2,2% от балансовой стоимости. В Комитете по земельным ресурсам и землеустройству Петербурга пояснили, что введение налоговой привязки к кадастровой стоимости объектов недвижимости планируется только в 2015 году, а платить налог компании должны начать с 2016 года.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко принял решение об отсрочке, чтобы переход на новую систему налогообложения не стал резким ударом для бизнесменов.

Однако иностранным компаниям, владеющим недвижимостью в России и не имеющим здесь своих представительств, все же придется заплатить налоги по новой схеме. В Комитете по земельным ресурсам и землеустройству сообщили, что в 2014 году для них ставка от кадастровой стоимости объекта будет равна 0,7%, а до 2016 года может вырасти до 2%.

По мнению Алисы Мелконян, отсрочка введения в работу такого закона в Петербурге должна восприниматься бизнес-сообществом положительно, так как даст возможность подготовиться к переходу на новую систему и заранее оценить влияние изменений. «Вполне вероятно, что в преддверии введения нового порядка кадастровую стоимость объектов коммерческой недвижимости в Петербурге может ждать переоценка. Скорее всего, в сторону увеличения, как это и произошло с кадастровой стоимостью земли в середине 2012 года. Она многократно увеличилась для большого числа предприятий. В итоге сейчас в судах Петербурга находится более 100 исков от крупных предприятий о том, что это увеличение было неправомерно. Учитывая недовольство бизнеса, правительство Петербурга существенно сократило ставку налога на землю на 2013 год,

но в 2014 году она может снова возрасти», – рассказала эксперт.

По ее словам, для новых бизнес-центров, скорее всего, между кадастровой и балансовой стоимостью большой разницы не будет. Изменения законодательства в первую очередь скажутся на собственниках старых бизнес-центров, и именно им такая отсрочка будет полезна.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры», считает, что увеличение налоговой нагрузки на собственника коммерческой недвижимости скажется на увеличении арендных платежей и, таким образом, на потребителе.

На его взгляд, основная проблема нового законодательства в том, что оно четко не разграничивает критерии, с кого из собственников коммерческой недвижимости взимать налог на имущество от кадастровой стоимости.

«Сейчас норма говорит о том, что если в объекте коммерческой недвижимости более 20% принадлежит площадям с торговой или офисной функцией, то автоматически начинается взимание налога от кадастровой стоимости. Но как быть с производителями, когда их адми-

нистративная часть находится прямо в одном здании с промышленными корпусами?», – задается вопросом Дмитрий Некрестьянов.

Он считает, что передышка в год, скорее всего, позволит решить вопрос, по каким именно критериям вести налогообложение и скорректировать ситуацию, которая может затронуть собственников производственных предприятий.

**➔** Как будет исчисляться налог для объектов коммерческой недвижимости в 2014 году

Для российских компаний – владельцев коммерческой недвижимости

**2,2%**  
от балансовой стоимости

Для иностранных компаний – владельцев коммерческой недвижимости

**0,7%**  
от кадастровой стоимости

Источник: Комитет по земельным ресурсам и землеустройству

## 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 выданных строительных монтажных 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 гrena зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай 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



**ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

**Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий**

**Центр ЭСП создан на базе НП «Объединение строителей СПб»**

**Членам объединения предоставляется скидка от 15% на услуги центра**

Опытные эксперты  
 ★  
 Короткие сроки  
 ★  
 Система скидок  
 ★  
 Экспертиза любой сложности

**326-93-86 ★ cesp.spb.ru**

Регистрационный номер свидетельства РОСС RU.0001.610107

# Разрушить дефицит

**Денис Кожин** / Городские власти недавно заявили, что намерены построить в каждом районе города по конгрессно-выставочному центру. Аналитики полагают, что если проекты будут реализованы, это положительно отразится не только на выставочной деятельности, но и вообще привлечет в город дополнительные потоки туристов. ➔

Как отмечают аналитики, в Санкт-Петербурге и Ленобласти в настоящее время ощущается нехватка качественных площадок для конгрессно-выставочной деятельности. Профессиональный крупный выставочный комплекс представлен единственной площадкой – Ленэкспо. В 2014 году ожидается к вводу новый конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум». Новый центр станет одной из крупнейших и оснащенных площадок в России для проведения крупных мероприятий различного масштаба и специфики. Но недавно в Смольном посчитали, что одной площадки в городе мало, и начали продвигать новые проекты. Пока заявлены две площадки (см. справку), но в ближайшие 10 лет, как обещают чиновники, в 10 районах города появятся по выставочному комплексу.

Большинство участников рынка говорят о том, что ввод новых выставочных площадок серьезно снизит цены на участие в экспозициях и сделает город более привлекательным для международных событий. Хотя у некоторых аналитиков столь большое число центров вызывает опасение.

Игорь Кокорев, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, говорит: «По нашему мнению, это достаточно рискованная затея. Подобная тесная конкуренция может навредить проектам».

Впрочем, большинство придерживается иной точки зрения.

Елена Прозорова, консультант-аналитик отдела консалтинга и оценки управляющей компании Maris в ассоциации с CBRE, не считает появление новых проектов вредным: «По заявлению губернатора Санкт-Петербурга, к 2020 году планируется выйти на уровень в 180 международных мероприятий в год, увеличив объемы конгрессно-выставочной деятельности в пять раз. Таким образом, новые выставочные площадки будут востребованы при соблюдении заявленных объемов мероприятий, особенно в случае закрытия Ленэкспо».



Участники рынка полагают, что строительство одного выставочного центра в Шушарах (на фото) дефицит выставочных площадей в Петербурге не закроет

Татьяна Ильина, креативный директор «ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости», полагает, что что Санкт-Петербург уже давно нуждается в современном, соответствующем последним требованиям конгрессно-выставочному комплексу. При этом госпожа Ильина высказывает мнение, что в данный момент первая очередь «ЭкспоФорума» обеспечит потребность в выставочных площадях для мероприятий Санкт-Петербурга. «Я не наблюдаю появления новых крупных мероприятий в выставочной сфере. Компания «ЭкспоФорум-Интернэшнл» уже сформировала основной пул арендаторов выставочных площадей и активно работает над созданием новых выставочных тематик, этого требует окупаемость проекта», – говорит она.

При этом госпожа Ильина отмечает, что представить экономику нового комплекса в Пулковое ей сложно (который обе-

щают реализовать китайские инвесторы, см. справку). «Но есть ощущение, что за красивыми заявлениями очень мало практического расчета. Но, с другой стороны, появление еще одного специализированного объекта будет на руку арендаторам, организаторам гостевых выставок, предоставит возможность выбора и в условиях конкуренции сделает интереснее для нас ценовую и сервисную политику наших партнеров», – размышляет госпожа Ильина.

Генеральный директор группы компаний «Кивеннапа» Максим Красненко подтверждает: «Качественных площадок в городе катастрофически не хватает. Практически все центры для проведения такого рода мероприятий были построены еще в советские годы и уже морально устарели. Они не в состоянии обеспечить такие простые условия, как наличие бесплатного wi-fi на территории,

## справка

Одним из первых проектов в рамках городской программы по строительству конгрессно-выставочных центров станет комплекс «Триколор» на пр. Обуховской Обороны, 120а-е, проект уже был рассмотрен Советом по инвестициям при губернаторе Петербурга. Здание разместится на участке площадью 15 540 кв. м. Ранее эта земля принадлежала оборонному заводу «Алмаз-Антей», но была выкуплена инвестором – ООО «ПКФ «Пирамида-Д». Здание конгрессно-выставочного центра будет состоять из трех корпусов высотой 13 этажей (47,9 м), 10 этажей (37,6 м) и 7 этажей (26,5 м). В первых двух разместятся офисы, рестораны, кафе и два конференц-зала на 1500 и 400 человек. Третий корпус займут гостиница, фитнес-зал, продуктовый магазин, химчистка, прачечная и салон красоты. Инвестиции в проект оцениваются в 4,8 млрд рублей.

Еще один проект по строительству конгрессно-выставочного центра Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга представлял две недели назад во время поездки петербургской делегации в Китай, – это конгрессно-выставочный центр площадью 145 тыс. кв. м.

качественная электрическая разводка, которая выдерживает большие нагрузки, удобные подъездные площадки для грузового транспорта и достаточное количество парковочных мест для посетителей, а также наличие поблизости гостиниц для экспонентов из других городов и стран. При этом цены на участие уже близки к московским, а эффективность снижается с каждым годом, поскольку реклама и стоимость контакта оказываются слишком дорогими. ГК «Кивеннапа» принимает участие в выставках, посвященных строительной тематике, не реже 5-6 раз в год и как никто заинтересована в повышении эффективности этих мероприятий. Ведь не секрет, что дефицит выставочных площадей влечет за собой увеличение стоимости участия. На сегодняшний день порядок цен зашкаливает и дошел до критической точки, когда целесообразность участия в выставке уже ставится под вопрос».

## Столицы забрали себе половину рынка

**Денис Кожин** / Сегодня почти половина российского рынка конгрессно-выставочной деятельности сосредоточена в двух городах – Москве и Петербурге.

Объем российского рынка выставочной деятельности, согласно различным экспертным подсчетам, составляет сегодня около 1-1,5 млрд USD. В России насчитывается около 0,6 млн качественных выставочных площадей, что составляет только около 2% глобального рынка. Основная часть индустрии сконцентрирована в Москве

и Санкт-Петербурге – на долю регионов, по разным оценкам, приходится только около 40-50% этого рынка.

Выставочная индустрия в большинстве регионов на данном этапе находится в первоначальной стадии своего формирования, но, несомненно, обладает значительным потенциалом и является важным направлением развития, в том числе с точки зрения маркетинга территорий и предприятий, повышения инвестиционной привлекательности отдельных локальных рынков в целом.

Выставочная деятельность способствует развитию корпоративных связей, расширению рынков сбыта, экспортных возможностей, партнерских отношений, положительно влияет на уровень экономической активности субъектов Федерации. Интерес к подобным мероприятиям формируется на весьма высоком уровне. Одним из негативных факторов, препятствующих более динамичному развитию рынка, остается в том числе и дефицит качественных выставочных площадей. В столице площадь выставочных площадей составляет только около 1 млн

кв. м (на долю качественных объектов, отвечающих современным требованиям, приходится не более 50-60% предложения), что не удовлетворяет текущему уровню спроса.

«Теоретически рентабельность выставочного бизнеса вполне может быть заметно выше доходности от сдачи в аренду офисных площадей – около 20%, но для эффективной реализации подобных проектов необходимы специализированные площадки и соответствующие компетенции», – считает Анна Мишутина, аналитик ИК «Финанс».

## мнение



**Александр Веселов,**  
директор по развитию  
ASTERA в альянсе с BNP Paribas  
Real Estate:

– За последние годы в Санкт-Петербурге заметно сократилось количество мероприятий федерального и международного значения, соответственно, острой необходимости в увеличении количества выставочных площадей нет. Однако возведение новых выставочных комплексов и площадок для проведения деловых мероприятий, конечно, выгодно для арендаторов, ведь в таком случае арендные ставки станут ниже и участие в выставках будет обходиться компаниям значительно дешевле. В целом для того чтобы новые площади были востребованы, городу необходимо работать над инвестиционной привлекательностью.



интервью

## Александр Локтаев: «Культура страхования среди строительных компаний повышается»

Рынок страхования строительно-монтажных рисков (СМР) остается привлекательным для страховых компаний. О том, какие перспективы ждут его участников, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Веронике Масловой рассказывает Александр Локтаев, генеральный директор страхового общества «Помощь».

### – Насколько интенсивно развивается рынок страхования строительных рисков в последнее время?

– Страхование СМР остается привлекательным видом для страховщиков. Крупные инфраструктурные госпроекты, проекты ТЭК, дороги – все это строительство необходимо обеспечивать финансовой защитой. Прогнозные темпы роста рынка – на уровне 15%, о которых ранее говорили эксперты, – в целом выполняются по итогам девяти месяцев. И думаю, что по итогам 2013 года рынок выйдет на показатель премий в 37-40 млрд рублей, как прогнозировали специалисты «Эксперт РА».

В то же время по мере реализации и сдачи объектов динамика рынка снижается. В этом году рынок вырастет на 20%, а в 2012 году темпы были на уровне 26%. Еще динамичнее рынок развивался в 2011 году, показав 36% роста. Все крупнейшие стройки, которые формировали львиную долю бизнеса, – олимпийская инфраструктура, объекты для саммита АТЭС и универсиады в Казани – уже завершены. Но перспективы развития рынка страхования СМР выглядят благоприятно: и бизнесом, и государством запланировано к реализации немалое количество крупных строительных проектов.

### – Каких крупных инфраструктурных и других проектов ждут страховщики на Северо-Западе?

– В Северо-Западном регионе наиболее крупными и сопряженными с большими вероятными рисками являются такие проекты, как продолжение строительства Западного скоростного диаметра, реконструкция трассы «Скандинавия» (М-10, А-181), строительство порта «Бронка», начало реализации проекта «Белкомур».

### – Как распределяется рынок страхования СМР по сегментам – государственный, частный, инфраструктура, жилье?

– Наибольшую долю застрахованных объектов, как я уже отметил, составляют крупные инфраструктурные проекты, финансирование которых осуществляется за счет средств бюджетов разных уровней. Они занимают около 2/3 в общем объеме ответственности страховщиков по СМР. Еще около 15% занимают объекты, не относящиеся к инфраструктурным проектам, но сооружаемые за счет государственных средств. На объекты, строящиеся за счет частных инвестиций, приходится не более 20% от суммарной ответственности.

### – Каковы итоги работы вашей компании на данном рынке в этом году?

– В целом объемы страхования строительно-монтажных рисков в нашей компании остались на прошлогоднем уровне. Мы продолжаем занимать хорошие позиции



среди страховщиков в страховании имущества и ответственности в рамках СМР. Несмотря на завершение крупных строительных проектов, таких как олимпийские объекты, КАД вокруг Санкт-Петербурга, транспортная развязка Волоколамского и Ленинградского шоссе в районе станции метро «Сокол» в Москве, объемы нашей работы со строительными компаниями. Продолжаем совершенствовать страховые продукты, чтобы предложить комплексное страхование имущества и ответственности в строительной и смежных отраслях.

### – Как распределяется строительный портфель «Помощь»? Насколько он сбалансирован?

– В нашем портфеле инфраструктурные проекты и проекты строительства зданий различного назначения занимают примерно равные доли. Также значительная часть приходится на строительство и реконструкцию инженерных коммуни-

каций и сетей. Мы считаем наш портфель сбалансированным как в разрезе видов строительства, так и в региональном распределении.

### – Высоки ли риски и убыточность в страховании СМР? Что предпринимают страховщики для ее снижения?

– С учетом базового периода для расчета убыточности страхования СМР (это весь срок строительства по проекту плюс 2-3-летний период послепусковых гарантий, на который распространяется страховая защита) убыточность в страховании СМР составляет не менее 50-60%, а если принимать во внимание катастрофические риски, то существенно выше.

Как показывает практика, основным залогом снижения убыточности здесь является высокая квалификация специалистов страховщика на этапе предстраховой оценки рисков, а также при дальнейшем сопровождении заключенных договоров и урегулировании убытков.

### – Насколько перспективен и конкурентен рынок страхования СМР Петербурга?

– В настоящее время основную часть объектов на рынке Петербурга составляют проекты строительства и реконструкции жилой, социальной и коммерческой недвижимости. Мы предполагаем, что подобная ситуация сохранится и в ближайшее время. Петербургский рынок отличается высокой степенью конкуренции. В целом концентрация в этом сегменте страхования высока: 75% сборов по страхованию СМР приходится на десятку лидеров рынка СМР.

### – Какова культура страхования среди строительных компаний? Высоки ли процент недострахования?

– Культура страхования среди строительных компаний повышается, но не такими быстрыми темпами, как хотелось бы страховщикам. В большинстве случаев крупные строительные организации рассматривают обеспечение страховой защитой строящихся объектов как необходимый инструмент управления рисками. Однако со средними компаниями ситуация выглядит менее благополучно, поскольку заметная их часть до сих пор страхует риски при строительстве объектов по требованию заказчиков. Чаще всего страхуются риски гибели или повреждения строящегося объекта и ответственность перед третьими лицами. Страхование гарантийных обязательств не так востребовано на рынке – данный вид рисков страхуется, как правило, при большом объеме работ по монтажу оборудования на объекте.

### – Оправдало ли себя обязательное страхование ответственности СРО?

– В настоящий момент доля данного сегмента страхования стабильна и даже имеет небольшую тенденцию к снижению. В целом, если говорить о пропорции ответственности/имущество, то на ответственность приходится примерно 25%, остальное занимает имущество.

### – Какие законодательные инициативы будут влиять на развитие рынка в ближайшей перспективе?

– Основные ожидания связаны с введением с 1 января 2014 года страхования ответственности застройщиков в области долевого строительства. Мы надеемся, что оно придаст импульс дальнейшему развитию рынка страхования СМР и станет эффективным механизмом защиты и для строителей, и для граждан.

### справка

ООО «Страховое общество «Помощь» основано в 1995 году в Санкт-Петербурге, с 2007 года работает в Москве, имеет филиалы в Краснодаре и Воронеже. Ведущая компания одноименной страховой группы, в составе которой также ООО «Страховое общество «Жива» и благотворительный фонд «Забота». По данным «Эксперт РА», компания входит в число пяти крупнейших страховщиков строительно-монтажных рисков и в десятку крупнейших страховщиков ответственности. Уставный капитал компании составляет 1,235 млрд рублей. Рейтинг Standard & Poor's (S&P) на уровне «В+/Стабильный», ruA по национальной шкале, рейтинг «Эксперт РА» на уровне А «Высокий уровень надежности», прогноз «Стабильный». Среди клиентов – ОАО «Москапстрой», ЗАО «ВАД», ГК «Стройимпульс», «НЭСК-электросети», ЗАО АКБ «Транскапиталбанк», РСК «Возрождение» и др.

Полную версию интервью читайте на [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru)



**законпроект**

# За кредит в ответе

**Вероника Маслова** / В законе «Об ипотеке», который предположительно вступит в силу с 1 января 2014 года, появится механизм страхования риска невозврата залога. Это защитит банковский сектор, но повысит выплаты страховщиков.

Госдума приняла в первом чтении поправки в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в соответствии с которыми будет страховать риск неисполнения обязательств заемщика по ипотечным кредитам. Полис должен покрывать тот период действия кредитного договора, в течение которого сумма долга превышает 70% рыночной стоимости заложенного имущества. При этом страховая сумма по договору ипотечного страхования не может быть меньше 10% суммы долга. Заемщик сможет заключить договор ипотечного страхования, в случае если этого не сделал банк. Таким образом, появляется механизм страхования ответственности, который позволит гарантировать защиту от риска неисполнения обязательств перед банком, в случае если вырученных от продажи залогового имущества средств окажется недостаточно.

## Избежать риска

В рамках данной инициативы создается законодательно предусмотренная возможность страхования, по сути, предпринимательского риска банка на случай снижения стоимости залогового объекта недвижимости по отношению к его значению, определенному на дату заключения договора об ипотеке. Для минимизации таких рисков банки стандартно устанавливают высокое значение первоначального взноса на покупку недвижимого имущества, используя экспертизы независимых оценщиков, что существенно ограничивает круг лиц, которым доступна покупка недвижимого имущества с использованием ипотеки, отмечает начальник управления ипотечного страхования департамента банковского страхования Северо-Западной дирекции ОАО СК «Альянс» Виктория Худобашева. Теперь ипотечные кредиты могут стать более доступными для потребителя.

С другой стороны, этот инструмент поможет избежать риска обрушения рынка



## Известны случаи, когда клиент до кризиса брал ипотеку в валюте, покупал жилье по завышенным ценам, а потом, даже реализовав квартиру, оставался должен банку

недвижимости. «С данной проблемой уже столкнулись в 2008-2009 годах, когда рухнул рынок недвижимости и валютных кредитов. Люди, ранее оформившие ипотеку в валюте (и по завышенным ценам на недвижимость), оказались в ситуации, когда, даже реализовав квартиру, они оказывались должны банку. При этом многие еще и лишились работы», – говорит генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев.

## Без максимального размера

В действующей редакции закона «Об ипотеке» страховая сумма по договору

страхования ответственности заемщика не должна превышать 20% стоимости заложенного имущества (действительной стоимости предмета ипотеки). Поправки убирают понятие максимального размера страховой суммы, но вводят минимальный порог – страховая сумма не может быть меньше 10% от основной суммы долга. После вступления поправок в силу страховая сумма будет устанавливаться в договоре страхования по соглашению сторон (но не менее 10% от основной суммы долга). «В предыдущей норме с ограничением максимальной страховой суммы был заложен принцип паритетной ответственности кредитора и стра-

ховщика за качество риска, также имелась возможность покрывать повышенные финансовые риски кредитора в кредитных продуктах, где сумма собственных накоплений заемщика составляла всего 10%. Новая норма позволяет полностью переложить финансовый риск на плечи страховщика», – отмечает начальник отдела ипотечного страхования ОСАО «Ингосстрах» Дарья Зуева.

## Интересен всем

В том же законе и ранее было предусмотрено право заемщика застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита, обращает внимание Вероника Сухова, начальник управления страхования ипотечных и финансовых рисков Санкт-Петербургского филиала ОАО «СОГАЗ». Такое страхование практикуется на рынке на протяжении нескольких лет в основном в виде страхования ответственности заемщика за невозврат кредита (где страхователем выступает сам заемщик) и в меньшей степени в виде страхования рисков кредитора по кредиту, обеспеченному ипотекой (где страхователем выступает кредитор), отмечает она. На сегодняшний день в большинстве случаев в рамках ипотечных программ заемщик страхует залоговое имущество, титул, свою жизнь и здоровье. Этого пакета достаточно для того, чтобы защитить финансовые интересы банка и клиента, считает Дарья Зуева.

А Виталий Овсянников, руководитель управления имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование», предполагает, что новый вид страхования будет интересен и банкам, и заемщикам. Для российского рынка объем сборов по этому виду может превысить 10 млрд рублей, по Петербургу это составит примерно 0,6-0,7 млрд рублей в год.

цифра

**10 млрд рублей**

может составить объем сборов по новому рынку страхования

## Сомнительные выгоды

**Вероника Маслова** / Предлагаемые поправки в закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» позволяют банкам снизить порог минимального первоначального взноса для заемщиков и расширить клиентскую базу, но эксперты сомневаются, что ипотека станет существенно дешевле.

Изменения в закон в части страхования позволят банкам-кредиторам привлечь новых заемщиков, которым раньше ипотека была недоступна. Теперь порог минимального первого взноса, который сегодня составляет 15% (но в среднем по банкам – от 30%), может быть снижен. При этом за счет страхования вырастет доля

обеспеченных кредитов в портфеле банков. Банки наверняка пересмотрят критерии риска и снизят требования как по первоначальному взносу, так и по платежеспособности, то есть те, кто раньше не могли претендовать на ипотечную квартиру, после вступления закона в силу в предложенной редакции, возможно, смогут это себе позволить, добавляет Иван Макаров, пресс-секретарь банка ВТБ24 по СЗФО. Впрочем, расширение круга лиц, которым становится доступна ипотека, имеет как положительные, так и отрицательные стороны, обращает внимание Виктория Худобашева, начальник управления ипотечного

страхования департамента банковского страхования Северо-Западной дирекции СК «Альянс». С одной стороны, ипотека «молодеет», так как больше граждан в более раннем возрасте смогут решить «квартирный вопрос». С другой стороны, если человек не смог накопить денег на первоначальный взнос, то ему сложно будет справиться с выплатами ипотечного кредита, и потенциальный клиент для банка потерян. «Если законом описанный выше риск будет переложено на плечи страховых компаний, то у большинства банков появится соблазн дополнительно заработать на реализации залогового имущества по минимальной цене аффилированным структурам или

частным лицам, получив тем самым дополнительное и страховое возмещение», – считает Виктория Худобашева. В настоящий момент кредитная ставка по ипотечным кредитам с минимальным авансовым взносом (до 15%) достаточно высокая – на уровне 14-16%. При первоначальном взносе за счет 15-20% она снижается до 10-12%. В идеале риск невозврата кредита при минимальном первом взносе банк компенсирует не за счет увеличения процентной ставки по кредиту, а за счет выплат по договору страхования. Теоретически это должно снизить расходы заемщика, но все будет зависеть от банков – насколько они доверяются страхованию, считает

генеральный директор страхового общества «Помощь» Александр Локтаев. Например, ставка по кредиту в размере 2 700 000 рублей сроком на 15 лет с первоначальным взносом 10% без страховки составит 14,75% (ежемесячный платеж – 37 300 рублей, общие выплаты – 6 714 000 рублей). А со страховой ставкой опускается до 12,25% (ежемесячный платеж – 32 840 рублей, общие выплаты – 5 911 200 рублей). Таким образом, «удешевление» равно 802 800 рублей. Исходя из данных Финансового университета при Правительстве РФ, в 60-80% случаев после продажи заложенного имущества у заемщика остается не погашено 20-40% долга, выплатить который он не в состоянии. А в условиях ограниченного доступа к финансированию пред-

почтение все же будет отдаваться клиентам с авансом от 20-30%, считает господин Локтаев.

По мнению Дарьи Зуевой, начальника отдела ипотечного страхования ОСАО «Ингосстрах», даже если банки застрахуют свои «дорогие» предпринимательские риски, то им так или иначе придется перекладывать часть расходов на клиентов за счет более высоких ставок или комиссий. «Пока неясно, захотят ли банки перекладывать свои предпринимательские риски на страховщиков, поскольку такое страхование в мире считается одним из самых дорогих», – говорит госпожа Зуева. Страховые тарифы по данному виду страхования составляют 1,5-3% от страховой суммы. Так, при кредите на 2 700 000 рублей страховой взнос составит 54 тыс. рублей.

**Ипотека**

# Ипотека для бизнеса

**Андрей Семериков /** Коммерческая ипотека есть практически в каждом банке Петербурга.

Однако растет этот сегмент намного медленнее, чем ипотека на жилье. Спросом, как правило, пользуются кредиты на покупку производственных, складских и торговых площадей. ↗

Объемы ипотечного кредитования коммерческой недвижимости, по данным участников рынка, медленно, но растут. Дмитрий Григорович, управляющий Северо-Западным филиалом МТС Банка, считает, что спрос в том числе стимулирует программа КУГИ Петербурга, в рамках которой арендаторам предлагается выкупать коммерческие помещения по цене ниже рыночной.

«Коммерческая ипотека – это та часть портфеля, которая подлежит наименьшей амортизации, поэтому финансовые учреждения придают все большее значение развитию продуктов для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», – рассказывает Антон Горнушкин, заместитель управляющего Абсолют Банка в Санкт-Петербурге.

По словам Георгия Арешкина, заместителя управляющего филиала «Петербургский» банка «ЗЕНИТ», объем портфеля банка «ЗЕНИТ» по продукту «Кредит на недвижимость» на текущий момент составляет около 15% от общего кредитного портфеля МСБ. Объем кредитов, предоставленных на приобретение коммерческой недвижимости, увеличился по сравнению с 2012 годом в 3,5 раза, констатирует господин Арешкин.

В общем объеме кредитного портфеля филиала Абсолют Банка в Санкт-Петербурге доля коммерческой ипотеки занимает 25%, говорит Антон Горнушкин.



В ипотеку зачастую приобретают торговые помещения формата street retail, так как они позволяют получать регулярный доход и снижать риски заемщика

Однако несмотря на развитие предложения, спрос на коммерческую ипотеку растет довольно медленными темпами. По словам Ильи Злунищина, регионального директора Северо-Западной дирекции Росбанка, со стороны крупного бизнеса основной спрос приходится на склады

и производственные площади до 3 тыс. кв. м. «Также востребованы торговые площади до 1 тыс. кв. м. Малый и средний бизнес предпочитает покупать торговые точки площадью до 250 кв. м. Ряд компаний, которые предполагают сдачу купленных помещений в аренду, ориентируются

на покупку больших площадей с последующим их дроблением на более мелкие», – рассказывает эксперт.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, добавляет, что коммерческая ипотека чаще всего используется при покупке встроенных помещений. «Это связано с тем, что сумма кредита ограничена 30-60 млн рублей, что недостаточно, например, для покупки бизнес-центра», – поясняет эксперт.

По оценкам Александра Веселова, директора по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, наиболее привлекательным активом для инвестирования являются торговые помещения формата street retail, так как это стабильные объекты, позволяющие получать регулярный доход и снижать риски заемщика.

Эксперты единодушны во мнении, что коммерческая ипотека – одно из перспективных направлений ипотечного кредитования.

«Как правило, по мере развития бизнеса собственники приходят к необходимости приобретения тех или иных активов, в том числе недвижимости. Поэтому со стороны компаний, чей бизнес успешен и развивается, можно прогнозировать устойчивый спрос на этот продукт», – полагает Георгий Арешкин.

Альберт Харченко считает, что альтернативой коммерческой ипотеке может стать лизинг коммерческой недвижимости. «Этот механизм пока не очень распространен на российском рынке и в основном работает как механизм «очистки балансов банка», – рассуждает господин Харченко. – Преимуществом лизинговой схемы является возможность покупки объекта недвижимости без оформления кредита, что очень удобно, если в силу каких-либо причин невозможно погасить прямой долг на покупателя, также лизинг позволяет существенно сэкономить на ряде налогов».

## Альтернатива аренде

**Андрей Семериков /** Сравнения суммы арендных платежей с выплатами по ипотечному кредиту, руководители компаний зачастую делают выбор в пользу приобретения недвижимого имущества.

Спрос на приобретение коммерческой недвижимости в ипотеку за последние несколько лет заметно вырос. Антон Горнушкин, заместитель управляющего Абсолют Банка в Санкт-Петербурге, считает, что причина в ориентации компаний на сокращение издержек. «Выгоднее приобрести помещение в кредит, чем выплачивать аренду. Ставки по кредитам на коммерческую недвижимость сопоставимы с арендными. Но при этом объект недвижимости приобретается в собственность», – поясняет Дмитрий Григорович, управляющий Северо-Западным филиалом МТС Банка. С коллегой согласен Антон Горнушкин. По его словам, выгода заключается в сокращении расходов на арендные платежи, в замещении

арендных платежей на взносы за свое помещение, во вложении в коммерческую недвижимость без использования основных средств из оборота компании, а также в оптимизации налоговых выплат, так как процентные выплаты по коммерческой ипотеке относятся к расходам организации. «Аренда помещений – более оперативный и легкий способ, нежели приобретение с использованием ипотечных средств. В случае с арендой расходы на начальном этапе значительно ниже – вместо 20 и более процентов от стоимости объекта недвижимости достаточно заплатить три арендные ставки (две – собственнику, одну – брокеру сделки), – рассуждает Александр Веселов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. – При этом безусловным преимуществом приобретения недвижимости в собственность является возможность получения стабильного дохода и возможности компенсации ипотечных выплат за счет сдачи площади в аренду, если компания приобретает объект не для собственных целей».

По словам Георгия Арешкина, заместителя управляющего филиала «Петербургский» банка «ЗЕНИТ», коммерческая ипотека выгоднее обычного кредита тем, что максимальный срок, на который предоставляется ипотечный кредит, значительно больше, чем у обычных кредитов, и может составить до 10-12 лет. Также в случае с ипотекой не требуется искать обеспечение как на обычный кредит, ведь залоговым обеспечением выступает приобретаемое недвижимое имущество, добавляет эксперт. Если еще несколько лет назад ставки по ипотеке на коммерческую недвижимость были существенно выше, чем по ипотеке на жилье, то сегодня прослеживается тренд к сокращению этого разрыва. Так, процентные ставки на коммерческую ипотеку и ипотеку на жилье в Абсолют Банке начинаются от 10,5% годовых. «Существенно выделяет данный вид залогового продукта наличие денежных средств на первоначальный взнос, например по программе «Кредит инвестиционный» он может составлять 0%. При этом

требуется предоставление дополнительного обеспечения (недвижимость, транспорт) на сумму первоначального взноса. Максимальная сумма кредита составляет 50 млн рублей, ставка – от 10,5% годовых в рублях, срок – до 10 лет», – уточняет Антон Горнушкин. В Росбанке ставки по коммерческой ипотеке для малого бизнеса стартуют с отметки 9% годовых в рублях при минимальном первоначальном взносе 20%. «В среднем по рынку ставки могут доходить до 15-18%. Добросовестным заемщикам банки, как правило, предоставляют более выгодные ставки, а также условия ипотечного кредитования. В залог чаще всего оформляется приобретаемый объект коммерческой недвижимости. Надо сказать, что большинство заемщиков в этом сегменте предпочитают вносить крупный первоначальный взнос (30-40%) и стараются погасить кредит досрочно», – рассказывает Илья Злунищын, региональный директор Северо-Западной дирекции Росбанка. По словам Георгия Арешкина, кредит на покупку недви-

жимости в банке «ЗЕНИТ» предоставляется для малого и среднего бизнеса сроком до 10 лет. «Максимальная сумма на покупку недвижимости составляет 75 млн рублей. Процентные ставки по кредитам свыше 15 млн рублей составляют 15-16% годовых в зависимости от срока, на который предоставляется кредит. Участие собственными средствами клиента в сделке составляет не менее 30% от стоимости объекта. Залогом по кредиту выступает приобретаемое имущество. В случае если у заемщика нет средств для формирования первоначального взноса, банк может профинансировать и 100% стоимости недвижимости при условии предоставления в залог имеющейся недвижимости. Альтернативой дополнительному обеспечению может выступить поручительство Фонда содействия кредитованию малого и среднего бизнеса», – поясняет господин Арешкин. Заемщики коммерческой ипотеки отдадут предпочтению долгосрочным займам в рублях, учитывая опыт прошлых лет, когда рубль терял свои позиции по отношению к доллару.

**МНЕНИЕ**



**Альберт Харченко, генеральный директор East Real:**

– Преимущества аренды или покупки офисного помещения зависят от каждого конкретного объекта, его характеристик, местоположения и пр. Но во многом вопрос покупки при помощи ипотеки состоит в размерах ежемесячных платежей, поскольку они могут значительно превышать платежи по аренде. Безусловно, есть возможность сдавать приобретенный объект в аренду, тем самым получая арендные платежи и покрывая ипотеку в течение 6-8 лет. Но большинство компаний, которые хотят приобрести бизнес-центр, вряд ли будут заниматься подобным бизнесом.



АГЕНТСТВО  
СТРОИТЕЛЬНЫХ  
НОВОСТЕЙ

➔ В Гатчинском решении общего собрания глав администраций муниципальных образований создана некоммерческая организация «Фонд муниципального развития Ленинградской области». Как передает [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru), цели новой НКО – развитие местного самоуправления, активизация участия населения в решении вопросов местного значения, формирование институтов гражданского общества, способствующих устойчивому развитию территорий. При фонде создан попечительский совет, в который вошли руководители 15 бизнес-структур, среди которых Сбербанк, предприятия Ленэнерго, «Киришинефтеоргсинтез», строительные компании ЛСР, «ЦДС» и «Ленрустрой». Председателем совета стал генеральный директор Гатчинского комбинированного завода Николай Чистяков. Выступая в первый раз в новом статусе, он подчеркнул, что и власть, и бизнес представляют население Ленинградской области, и новый фонд станет площадкой, где чиновники и бизнесмены смогут совместными усилиями принимать меры для улучшения качества жизни граждан. Приглашенный на учредительное собрание в качестве почетного гостя губернатор Александр Дрозденко, в свою очередь, отметил, что создание фонда доказывает, что для бизнес-сообщества Ленинградской области социальная ответственность бизнеса – не пустые слова.

➔ Международная консалтинговая компания Knight Frank проанализировала динамику цен на мировых рынках элитной городской недвижимости в 27 деловых столицах мира в III квартале текущего года. Данные исследования показывают, что Санкт-Петербург переместился с 4-й на 11-ю позицию в общем рейтинге с годовым показателем роста 6,6%. При этом среди европейских городов занимает 2-ю строчку, сообщает [asniinfo.ru](http://asniinfo.ru). Москва за истекший квартал переместилась на две позиции вверх, заняв 20-ю строчку рейтинга. Причем впервые за год российская столица показала положительную, хотя и не очень значительную динамику роста (1%). Среди девяти европейских столиц – участниц рейтинга Москва на 4-м месте после Лондона, Санкт-Петербурга и Монако. В абсолютном выражении средняя цена на московском премиальном рынке составляет 23 475 USD за 1 кв. м.

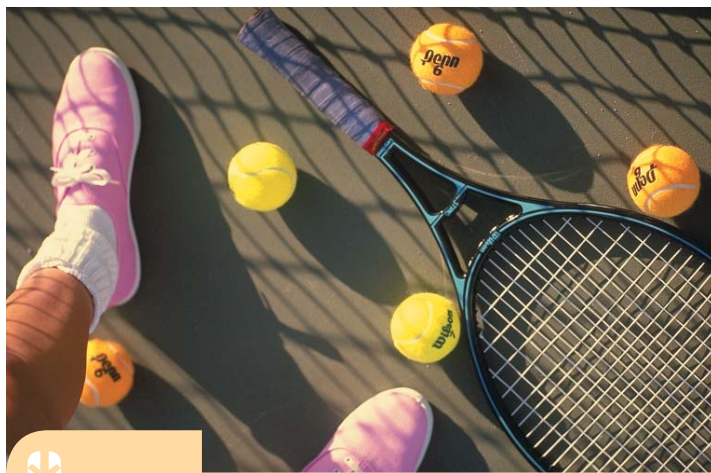
# Депутаты настроились на теннисный «Диапазон»

**Николай Волков** / Прокуратура Петербурга намерена оспорить законность постановления правительства города от 2011 года о строительстве в Приморском парке Победы на Крестовском острове детской теннисной школы, принадлежащей ООО «Предприятие Диапазон», и требует от депутатов ЗакСа не исключать этот участок из списка зон зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП). ➔

О желании прокуратуры навести порядок и в законе, и на Крестовском острове стало известно на заседании постоянной комиссии по городскому хозяйству Законодательного собрания Петербурга. По информации прокуратуры, на территории участка, предлагаемого к исключению из ЗНОП, находятся теннисный корт компании «Диапазон», яхт-клуб (ООО «Яхт-клуб»), пляжный комплекс с кафе, принадлежащий ООО «Воздух», а также другие объекты. «При этом из текста поправки неясно, какая именно территория парка исключается из перечня ЗНОП», – отмечают в прокуратуре. Кроме того, ведомство уверено, что исключение предлагаемого участка ставит под угрозу сохранность всего парка, который является объектом культурного наследия. Этот участок компания получила в 2006 году под строительство временных сооружений сроком на 10 лет как участник программы мероприятий по развитию тенниса в Санкт-Петербурге на 2005-2008 годы. В дальнейшем компания намеревалась построить на этом месте капитальный спортивный комплекс без трибун для зрителей и теннисный центр на участке площадью почти 16 тыс. кв. м, но получила отказ.

Под угрозой еще один участок девелопера на Крестовском – как рассказали депутаты, прокуратура намерена оспорить выпущенное в начале 2011 года постановление городского правительства «О размещении детской теннисной школы» на участке площадью 3,7 тыс. кв. м «на Южной дороге южнее Южного пруда», где в итоге появился элитный спортивный клуб Sport Palace ООО «Предприятие Диапазон». Как говорят депутаты, в дальнейшем прокуратура намерена оспорить законность самого строения и заставить владельца его снести. Участники рынка считают, что это вполне вероятный исход, так как ни разрешения на строительство объекта, ни разрешения на его ввод в эксплуатацию в официальном реестре Службы государственного надзора Петербурга найдено не было.

Роман Курбатов, владелец ООО «Предприятие Диапазон», так комментирует



Владелец теннисного клуба считает претензии к заведению, где занимаются 200 детей, необоснованными

нынешние нападки: «Я не понимаю, почему прокуратура предъявила претензии именно к моему участку. Там весь берег застроен непонятными ресторанами, в которых непонятно кто и как отдыхает. А претензии предъявляются почему-то к спортивному объекту. В перспективе оспаривания выделения участков я тоже не верю. У нас, конечно, претензии можно и к дереву предъявить – не там растет, но перспектив не вижу, все необходимые документы у меня есть. Кроме того, пока о претензиях говорят не прокуроры, а непонятные депутаты».

Это не первый конфликт «Диапазона» с властями из-за участков на Крестовском острове. В 2006 году главу Петроградского района Алексея Делюкина возмутило состояние территории, прилегающей к принадлежащим «Диапазону» теннисным кортам. «Мы считаем, что фирма «Предприятие Диапазон» нарушает все и вся. Она незаконно вырубала деревья, возвела здание

капитального строительства, не благоустроила окружающую территорию. Теперь я всерьез займусь этим участком», – пообещал тогда глава района. Но ни к каким активным действиям это не привело. Через два года районные власти предприняли еще одну попытку изгнать «Диапазон» с Крестовского острова. В марте 2008 года все тот же Алексей Делюкин написал вице-губернатору Петербурга Александру Вахмистрову письмо, где, ссылаясь на указание губернатора Петербурга, просил «остановить незаконное строительство спортивной базы». Одновременно администрация обратилась в районный КУГИ с требованием расторгнуть с ООО «Предприятие Диапазон» договор аренды земельного участка и предложить застройщику «снести возводимые сооружения». Аргумент, который приводится в письме в КУГИ, – «у компании нет разрешения на строительство». Но и в этот раз все кончилось ничем.

**Фотостудия АСН**

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

[asniinfo.ru](http://asniinfo.ru)  
(812) 605-00-50

**25 ноября**  
Владимир Анатольевич ЯКОВЛЕВ,  
президент Союза строителей России

**28 ноября**  
Валерий Валентинович КАЛУГИН,  
председатель Комитета по земельным  
ресурсам и землеустройству  
Санкт-Петербурга

Ольга Александровна САФРОНОВА,  
первый заместитель директора  
Санкт-Петербургского центра государственной  
экспертизы – начальника Управления  
государственной экспертизы

Более подробную информацию  
смотрите на сайте [www.asniinfo.ru](http://www.asniinfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Не забыто поздравить с Днем рождения!

# Энергоэффективные решения собрали в каталог

**Екатерина Костина** / Национальное объединение СРО в области энергетического обследования (НОЭ) совместно с НОП, НОСТРОЙ и НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД» подготовило каталог практических рекомендаций и технических решений по повышению энергоэффективности и экологичности объектов жилого и гражданского назначения, актуальных для строительной отрасли и ЖКХ. По мнению экспертов, свод инноваций поможет специалистам ориентироваться в мире современных энергосберегающих технологий и создаст платформу для подготовки энергоэффективных проектов. ➔

О технических решениях, направленных на повышение энергоэффективности и экологичности, снижение энергопотребления в зданиях и сооружениях различного назначения, шла речь на V международном конгрессе «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий». Генеральным информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник».

## Технические решения классифицировали

Александр Гримитлин, президент НП «АВОК СЕВЕРО-ЗАПАД», рассказал, что печатную версию каталога профессиональное сообщество увидит в начале марта 2014 года. По словам специалиста, работа над созданием документа проходила два года. За это время был проанализирован не только российский опыт применения инновационных технологий, но и передовые наработки других стран – США, Японии, европейских государств.

Господин Гримитлин добавил, что набор технических решений в каталоге сгруппирован по определенным принципам и направлениям: водосбережение, ограждающие конструкции здания, экономия энергии, инженерные системы и т. д. На его взгляд, такая классификация позволит легко ориентироваться на современные решения не только специалистам, но и студентам, обучающимся в профильных вузах.

«Снижение энергопотребления должно происходить с улучшением функциональных показателей зданий и сооружений, а также их эксплуатационных характеристик. Мы должны жить лучше и при этом потреблять рациональное количество энергии. Технические решения, которые содержатся в каталоге, позволяют эту задачу реализовать», – добавил Александр Гримитлин.



Открытие V международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий»

## Типовой проект в помощь

Специалисты отметили, что обобщить технические решения и разработать каталог – это только часть дела. Важно обосновать их применение сводами правил, стандартами и нормативами, а затем заложить в проект будущего здания.

По мнению Алексея Бусахина, заместителя председателя Комитета по системам инженерно-технического обеспечения инвесторов применять современные технологии при реализации конкретных проектов не так просто. Это связано с тем, что применение новинок делает проект на 4–8% дороже.

Он отметил, что сегодня НОСТРОЙ актуализировал 90 технических стандартов в разных областях строительства.

В ближайшее время НОСТРОЙ совместно с НОП выпустит новые стандарты, в том числе по инженерным системам. Однако пока они являются добровольными к применению, но не исключено, что вскоре станут обязательными для проектировщиков и строителей.

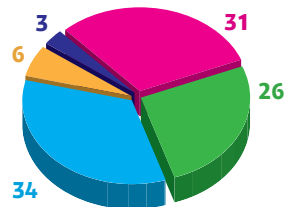
Антон Мороз, руководитель аппарата Национального объединения проектировщиков, рассказал, что зачастую заказчик намеренно отказывается от реализации удорожающих технологий, заложенных проектировщиком в документацию. Одним из выходов в сложившейся ситуации он считает создание типовой документации, которая могла бы сократить стоимость объекта. Антон Мороз добавил, что в настоящее время НОП работает над созданием таких проектов.

## Плюс субсидии от государства

По мнению Дмитрия Полещенко, исполнительного директора Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС), чтобы стимулировать инвестора применять энергоэффективные технологии, нужен целый комплекс законодательных актов, которые позволили бы субсидировать застройщику часть затрат на применение энергоэффективных технологий.

По словам эксперта, проводником новых технологий в области энергосбережения является малоэтажное строительство. «Собственник дома может применить в нем самые передовые технологии, имеющиеся на сегодняшний день. Мы сегодня уже пришли к необходимости строительства энергоэффективных поселков. Экономия за счет эксплуатации в них может составлять от 5 до 15 тыс. рублей на домовладение», – заключил Дмитрий Полещенко.

## Потенциал энергосбережения в российской экономике, %



Источники: правительство РФ

### МНЕНИЕ



**Валерий Казейкин, вице-президент Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС):**

➔ Вводить проекты классов А и В по энергоэффективности сегодня удастся лишь в малоэтажном жилье. Причина проста – у частных домов один собственник, он сам эксплуатирует этот объект и сам решает, какие энергосберегающие технологии ему нужно применять. А в многоквартирных домах собственников много, и им сложнее договориться. Сейчас ведется разработка технологий, которые позволят снизить уровень удорожания строительства при внедрении энергоэффективных технологий. Например, такие технологии уже разработаны в Прибалтике. Там в первую очередь утепляют стены, окна, черновой пол, что позволяет не использовать дорогостоящие тепловые насосы и рекуператоры. Благодаря этому стоимость строительства растет только на 6%, в то время как у нас сейчас повышение энергоэффективности здания на 5% приводит к удорожанию стоимости строительства на 10%. Эксперты НАМИКС разработали компьютерную программу, которая позволяет рассчитать стоимость эксплуатации здания в течение всего его жизненного цикла.

### МНЕНИЕ



**Леонид Питерский, вице-президент, руководитель аппарата Национального объединения СРО в области энергетического обследования (НОЭ):**

➔ На мой взгляд, в России акцент нужно сделать не на сокращении потребления энергии на душу населения, а на снижении ее нерациональных потерь. Во всем мире уровень развития той или иной страны определяется количеством потребляемой электроэнергии на душу населения. Поэтому потребление энергии должно расти в любом развивающемся обществе. Следовательно, в первую очередь следует сокращать нерациональные потери. Я считаю, что задача снижения потребления энергии в России к 2020 году на 40%, поставленная в 261-ФЗ «Об энергосбережении...», является реальной. Таких цифр можно добиться. Все зависит от мотивации. Например, в Европе и Японии энергосберегающие технологии применяют, заботясь об экологии. Мы прежде всего думаем о финансовой экономии. При этом законов в Европе в области энергоэффективности в разы меньше, чем у нас. Но они все исполняются. А у нас законодательная и нормативная база гораздо шире, но все исполняется очень слабо. В этом вся проблема.

# Бренд города выберут из двух вариантов

**Роман Русаков** / На прошлой неделе в Петербурге стартовало открытое онлайн-голосование за лучший проект инвестиционного бренда Петербурга. Аналитики полагают, что инициатива властей своевременна и поможет в создании правильного экономического имиджа города. Правда, некоторые из экспертов сомневаются, что решение задачи по созданию бренда города будет выполнено на должном уровне. ➔

Всего на конкурс на создание инвестиционного бренда Санкт-Петербурга, организованный Комитетом по инвестициям, поступило 30 работ от жителей Санкт-Петербурга и общественных организаций. Каждая из них, согласно условиям конкурса, объявленного в сентябре, включает в себя концептуальную составляющую и оригинальный логотип. Пятерку лучших работ определила экспертная группа, в которую вошли генеральные директора брендинговых агентств Brandson Media Group и LABELMEN Елена Юферева и Ирина Веденская, а также авторитетные аналитики в области бизнес-коммуникаций и маркетинга.

«При составлении шорт-листа учитывалось наличие оригинальной авторской идеи, воплощенной в современном дизайне. Бренд, разработанный Комитетом по инвестициям, также вошел в число пяти лучших работ», – отметила председатель Комитета по инвестициям Ирина Бабюк.

Работы финалистов конкурса 19 ноября рассмотрело жюри под председательством вице-губернатора Василия Кичеджи. Но выбрать победителя так и не смогли, а потому петербуржцам предложено самим сделать выбор между двумя работами: Комитета по инвестициям и дизайнера Елены Слободиной, которые вышли в финал конкурса. Голосование продлится три недели – до 10 декабря.

Впрочем, принять участие в голосовании могут далеко не все заинтересованные горожане. Как отмечает руководитель интернет-проекта asinfo.ru Елена Грибанова, страница с голосованием сформирована некорректно. «Во-первых, возможность голосования привязана к IP-адресу, а это означает, что из поль-

Александр Попов / ситополь.рф



зователей с общим IP (практически все офисы, домашние сети и т. д.) может проголосовать только кто-то один – остальные автоматически отсечены от участия в конкурсе. Во-вторых, на странице отсутствует информация о том, что данный IP-адрес уже принял участие в голосовании, то есть пользователь даже не поймет, почему ему

не дают выразить свое мнение», – поясняет она.

Как уточняет в Смольном, разработкой инвестиционного бренда чиновники занялись для укрепления тенденции роста инвестиций и дальнейшего продвижения Петербурга как привлекательной площадки для ведения бизнеса.

Аналитики полагают, что инициатива своевременна. Маркетинг и брендинг территорий, полагает Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», – эффективный инструмент, оптимальное использование которого способствует увеличению узнаваемости региона, локальных товаров и услуг, упрощает им доступ на внешние рынки, способствует привлечению потребительского трафика и в результате позитивно отражается на динамике ключевых индикаторов локальной экономики. «Одновременно необходимо подчеркнуть, что создание сильных территориальных брендов, несомненно, сложный, капиталоемкий и, конечно, долгосрочный проект. Реализовать его вряд ли возможно без решения целого комплекса задач – привлечения инвестиций, развития инфраструктуры, логистики, производства, сервиса, повышения качества информационной политики», – отмечает господин Клягин.

Дмитрий Карманов, директор по маркетингу компании STEP, также обращает внимание на то, что брендинг регионов требует грамотного подхода. «Есть большие сомнения в том, смогут ли чиновники эффективно разработать маркетинговую стратегию. Скорее всего, реализуется стандартная схема – деньги потрачены, а результат близок к нулевому, и спасибо, если не отрицательный», – отмечает он.

## МНЕНИЕ



**Ольга Шарыгина, директор департамента маркетинга и консалтинга NAI Becar в Санкт-Петербурге:**

➔ – Без инвестиционного бренда об успешном развитии региона можно будет забыть. На мой взгляд, в данном вопросе чиновникам необходимо привлекать бизнес-структуры, которые могут помочь своими знаниями и опытом. Опытные аутсорсинговые компании знают, как развивать территории, и владеют полезными связями с потенциальными инвесторами. На текущий момент наиболее активно развиваются такие регионы, как Ленинградская, Вологодская и Калининградская области.

## Определение направления

**Роман Русаков** / Бренд в первую очередь позволяет идентифицировать город из сотен других. Сегодня как таковая идентификация у Северной столицы существует: Санкт-Петербург – город-музей. При этом, говорят специалисты, необходимо понять, какие цели при формировании маркетинговой стратегии ставят перед собой городские власти: усилить это фактор, изменить направление или совместить старые и новые стратегии развития.

Разработка маркетинговой стратегии Петербурга является неотъемлемой частью общей стратегии развития города, в рамках которой должен быть подготовлен и мастер-

план развития городских территорий. Все условные «маркетинговые мероприятия по продвижению» города должны стать одной из частей стратегии развития города. «При разработке брендинговой стратегии необходимо в первую очередь определиться с целевой аудиторией, поскольку от этого в большей степени зависят цели всей кампании. В целом существуют три основных направления продвижения города: туристический центр; место, привлекательное для инвестиций; площадка для реализации талантов. Для того чтобы выбрать направление, необходимо проанализировать ситуацию в городе по каждому из них», – уверен Валерий Трушин, руководитель отдела

консалтинга East Real. При этом он отмечает, что в мире существует несколько десятков примеров удачного ребрендинга городов. И большинство разработанных стратегий было призвано решить имеющиеся проблемы: ухудшение условий жизни, изменить негативный или «неправильный» имидж города, расширение туристической, создание привлекательного образа города для внешних и внутренних инвесторов и т. д. Заместитель генерального директора по комплексному освоению территорий ООО «КВС» Александр Шафранский отмечает и еще один нюанс, который необходимо учитывать при принятии стратегии инвестиционного продвижения региона: «Она

будет эффективна только при условии преемственности власти. В России можно отметить особенность, что при смене губернатора меняется подход к развитию

региона. А инвесторы любят стабильные правила игры. Разработка качественной реалистичной стратегии будет стоить дорого и займет значительное время, так как эта стратегия должна опираться на серьезные объемные исследования и аналитику. Она может разрабатываться как силами правительства, так

и на аутсорсинге, но в основе ее должны лежать разносторонние объективные предельно тщательные исследования». Господин Шафранский также в числе наиболее успешных регионов на поприще развития инвестиционного бренда называет Ленинградскую, Новгородскую, Калининградскую области, Карелию.

## МНЕНИЕ



**Дмитрий Карманов, директор по маркетингу компании STEP:**

➔ – Любой товар можно продать без рекламы. Регион без брендинга, без маркетинговой стратегии, без вложений в рекламу тоже привлекает и туристов, и инвесторов. Вопрос в числе привлеченных и в объемах продаж. Стоимость подобной разработки зависит от того, как будут сформулированы задачи. Сомневаюсь, что чиновники смогут даже грамотно сформулировать техническое задание на такой проект. Поэтому даже если отбросить фактор коррупции, велика вероятность того, что они переплатят. Аутсорсинг обязателен, силами чиновников этого, конечно, не сделать. Сейчас регионов с четкой маркетинговой стратегией в России я не наблюдаю. За рубежом, напротив, примеров много.

# Обитаемые кровли

**Ирина Ахматова /** Эксплуатируемые кровли все еще являются редкостью для нашего рынка. Чаще всего такие пространства располагаются в жилых комплексах и коммерческих объектах высокого класса. Эксперты говорят, что основными препятствиями для широкого применения этой технологии являются высокая стоимость и плохой климат. ➔

В общей структуре предложения доля объектов с эксплуатируемой кровлей незначительна, в районе нескольких процентов, говорит Елена Беседина, генеральный директор АН «O2 Недвижимость». По ее словам, это объясняется образом жизни петербуржцев, климатическими особенностями региона и ценой.

Архитекторы признаются, что им интересно предлагать решения, которые предполагают эксплуатацию кровли для террас и прочих нужд. Но для этого у объекта должны быть хорошие видовые характеристики. В новых районах смотреть не на что, поэтому проектировать эксплуатируемые кровли надо в объектах бизнес- и элит-классов, полагает Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu.

По оценкам Анны Калининой, руководителя отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, объем предложения данной категории на петербургском рынке элитного жилья невелик и его доля составляет не более 10%.

Так, эксплуатируемые кровли есть, к примеру, в жилых комплексах «Премьер Палас», «Империял», и частично в ЖК «Классика», рассказывает Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1. В проектах «Группы Прайм» эксплуатируемая кровля есть в некоторых зданиях клубного квартала «Новая Скандинавия» и ЖК «Современный аристократ».

Оха Вятто, генеральный директор «Лемминкянен Рус», добавляет, что такое решение есть в ЖК «Тапиола» и ЖК «Айно».



Наличие эксплуатируемой кровли не влияет на стоимость недвижимости для покупателя, но существенно повышает ее ликвидность

«Как правило, доля таких квартир в квартирографии проекта невелика», – отмечает господин Вятто.

Прецеденты создания эксплуатируемых кровель есть и в жилых комплексах комфорт-класса. По словам Елены Бесединой, квартиры с террасами будут в ЖК «Самое сердце».

Галина Самаян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate, говорит, что квар-

тиры с такой кровлей пользуются спросом и раскупаются очень быстро.

Что касается объектов коммерческой недвижимости, то, по словам экспертов, обитаемые кровли чаще всего встречаются в бизнес-центрах и торговых комплексах.

«Среди бизнес-центров нашей сети есть несколько проектов с эксплуатируемой крышей. Например, это объекты на ул. Профессора Попова, на Большом пр. Васильевского острова и 6-й Красно-

армейской ул., – рассказывает Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор». – Мы сдаем площади на крыше в аренду, стоимость которой составляет в среднем 40% от рыночной ставки на обычные помещения».

Участники рынка говорят, что наличие эксплуатируемой кровли не влияет на стоимость недвижимости для покупателя, но существенно повышает ее ликвидность.

«Собственник, пользующийся выходом на эксплуатируемую кровлю, не будет нести дополнительные расходы при покупке жилья. Для него эта опция – дополнительный бонус», – рассказывает Мария Саенко, заместитель генерального директора Prime Estate.

Терраса, как правило, дарится покупателю, а ее стоимость «зашивается» в цену квадратного метра с понижающим коэффициентом 0,3, делится данными Евгений Богданов.

По словам Валентина Каверина, управляющего директора FM NAI Besa, стоимость аренды или продажи офиса или квартиры с собственным выходом на крышу будет значительно выше.

Евгений Войлов, технический директор корпорации «ТехноНИКОЛЬ», говорит, что застройщик все же несет дополнительные расходы при создании эксплуатируемой кровли. Так, разница в стоимости между традиционной крышей и эксплуатируемой, по его оценкам, составляет порядка 50%. Однако эти затраты могут окупиться за год, если сдать такую крышу в аренду, к примеру под кафе.



**Стоимость «кровельного пирога», тыс. рублей/ кв. м**

**6-10**  
Неэксплуатируемая

**9-16**  
Эксплуатируемая

Источник: корпорация «ТехноНИКОЛЬ»

# Прогулки по крыше

**Ирина Ахматова / В условиях дефицита свободной земли в городе эксплуатируемые кровли становятся дополнительными функциональными пространствами для размещения мест общего пользования и паркингов.**

По словам Сергея Удалова, директора по строительству бизнес-единицы «ЛСП. Недвижимость – Северо-Запад», технология эксплуатируемой кровли актуальна там, где дом возводится на стилобате, под которым размещается полузаглубленный паркинг. «Это позволяет решить проблему с наличием парковочных мест при возведении новых объектов в условиях плотной исторической застройки. Крыша паркинга является основой для благоустройства дворовой территории – на свободном пространстве осуществляется озеленение, организуются детские и спортивные площадки. Единственное ограничение связано с высадкой крупных деревьев: обычно на эксплуатируемой кровле ландшафтный дизайн

ограничивается газонами и кустарниками. Яркий пример такого использования эксплуатируемой кровли – «Парадный квартал». Под всей площадью премиального жилого комплекса (а это немногим меньше 10 га) расположился паркинг, на эксплуатируемой кровле которого создана благоустроенная непроездная прогулочная зона, включающая даже площадку с фонтаном», – рассказывает господин Удалов. Так как изменились нормы проектирования по обеспечению вводимого жилья количеством парковочных мест, застройщики вынуждены на отведенных земельных участках предусматривать такие паркинги, поясняет Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1. Наш климат не дает простора фантазии при обустройстве кровли, сетуют эксперты. По словам Андрея Петрова, директора департамента консалтинга и оценки АРИН, помимо парковок на кровле размещают детские площадки, мини-гольф и зеленые насаждения.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, рассказывает, что кровли жилых домов практически не используются для размещения каких-то общественных объектов: кафе, смотровых площадок, выставочных зон, так как довольно сложно обеспечить такие объекты изолированными входами и эвакуационными выходами. Игорь Мاستин, руководитель отдела продаж ЗАО «Группа Прайм», говорит, что жители разбивают там зимний сад, оборудуют домашнюю обсерваторию или ставят мангал, шезлонги и надувные бассейны. По словам Анны Молчановой, заместителя исполнительного директора Национального кровельного союза, эксплуатируемая крыша требует такого же ухода, что и обычная: надо проводить регулярные осмотры, чистить водосточную систему, убирать снег зимой. «Кровельные конструкции с эксплуатируемыми поверхностями подвержены наибольшей нагрузке. Риски возникновения повреждений

на поверхности эксплуатируемых кровельных конструкций в 2-3 раза выше, чем на неэксплуатируемых конструкциях. Проблемы у владельца здания возникают, если при строительстве были допущены серьезные дефекты. Но это свойственно для всех типов крыш», – рассуждает госпожа Молчанова. Евгений Войлов, технический директор корпорации «ТехноНИКОЛЬ», рассказывает, что для обустройства эксплуатируемых кровель используются материалы премиум-класса. «Дело в том, что подобные конструкции сложно ремонтировать, гораздо выгоднее сделать один раз и не возвращаться к этому вопросу в ближайшие 50 и более лет, –

отмечает господин Войлов. – Например, такие наши материалы, как «Техноэласт ГРИН» для защиты конструкции от воды, способны служить в таких конструкциях более 60 лет. По факту можно говорить о горизонте в 100 лет и более. То же самое с теплоизоляционными материалами из экструзионного пенополистирола и прочими материалами необходимыми для устройства эксплуатируемой кровли». Основными статьями расходов при эксплуатации таких кровель являются устройство дренажной системы, которая обеспечит вытаивание снега, а также уборка, которую в ряде случаев берет на себя управляющая компания, поясняет Анна

Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Большие площади наших крыш, как правило, никак не используются, в то время как за границей эти пространства давно активно эксплуатируют. «К примеру, в Гамбурге одних только кровель с зелеными насаждениями порядка 25%. В некоторых землях Германии даже существуют налоговые льготы для владельцев зеленых кровель. А в США в г. Чикаго существует положение, в соответствии с которым все муниципальные объекты должны строиться с устройством зеленых насаждений на крышах», – делится данными Евгений Войлов.

## МНЕНИЕ



**Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg:**

– Обустраивать эксплуатируемую кровлю в жилых домах или нет – вопрос неоднозначный, каждый девелопер решает этот вопрос сам. Из эксплуатационных сложностей для жилого дома встает вопрос, как регламентировать использование такой кровли. Скорее всего, жильцам последних этажей может не нравиться это, что мимо их квартир ходят на крышу люди. Кроме того, кто-то должен поддерживать там порядок. Если позволить устроить жильцам барбекю или что-то подобное, возникнут проблемы с пожарниками. В общем и целом для жилья это достаточно спорная опция. Как смотровая площадка в бизнес-центре – еще возможная функция.

## НОВОСТИ

➔ **Правительство Республики Коми и НК «Енисей»** подписали соглашение о строительстве второй очереди комплекса по подготовке и переработке нефти и газа, направленного на развитие производственных мощностей, внедрение прогрессивных технологий и развитие железнодорожной инфраструктуры. В различного рода мероприятия инвестор планирует вложить до 1 млрд EUR. Комплекс по переработке нефти и газа (ООО «Енисей») производительностью 1,3 млн тонн рассчитан на переработку нефти и газа и получение прямогонного бензина, дизельного топлива и мазута. Основной направленностью деятельности комплекса является переработка нефти и попутного газа с целью получения нефтепродуктов, отвечающих требованиям российских и европейских стандартов, для обеспечения потребителей качественными продуктами нефтегазопереработки. Ввод первой очереди проекта состоялся в 2011 году. К 2014 году планируется провести техническое перевооружение установки для увеличения производительности переработки нефти до 1,6 млн тонн сырой нефти в год. К 2017 году предусматривается строительство установки для переработки попутного газа с месторождений. К 2018 году планируется строительство установки с увеличением переработки сырой нефти до 3,6 млн тонн сырой нефти в год.

➔ **Главное управление строительства дорог и аэродромов при Спецстрое РФ** досрочно завершило работы по строительству подъезда к космодрому Плесецк в Архангельской области. Реконструкция дороги была начата предприятием в 2008 году. Новая дорожно-строительная техника, приобретенная подрядчиком, и накопленный опыт использования «сухих окосек», предоставляемых погодой, позволили специалистам-дорожникам более чем вдвое увеличить объемы работ в 2012 году, сообщили в пресс-службе областного правительства.

С таким же высоким темпом работали и в 2013 году, полностью завершив реконструкцию трассы. Уже в сентябре нынешнего года дорожники переключились на новые объекты, необходимые космодрому и городу. На стартовом комплексе Ангара провели планировку территории, отсыпку и обваловку подземных элементов инфраструктуры.

➔ **Инвестиционная программа Архангельской области** сильнее всего пострадала от сокращения бюджета. В регионе придется остановить большинство работ по новым проектам. Об этом сообщил глава региона Игорь Орлов. «Вместе с тем в следующем году продолжится возведение детских садов и школ, которые необходимо завершить», – пообещал губернатор.

Глава области заявил, что экономия бюджетных средств пойдет по линии сокращения премий и преференций чиновникам и отказ от индексации заработной платы последних. «Мы убедили депутатов остановить траты бюджетных денег на индексацию заработной платы чиновникам – как региональным, так и муниципальным. Начинать экономить нужно с себя», – подчеркнул губернатор. – Более того, мы сможем сберечь средства региональной казны после реструктуризации ведомств и министерств правительства».

# Владимир Петров: «Доля ИЖС в общем объеме строительства области растет с каждым годом»

Глава департамента строительства и дорожного хозяйства Новгородской области Владимир Петров рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о программах бюджетного жилищного строительства и предпосылках для снижения цены «квадрата» в регионе. ➔

– **Насколько успешными были последние годы для строительного сектора региона?**

– Для Новгородской области 2012 год был достаточно успешным, прежде всего с точки зрения жилищного строительства. В прошлом году при плане 315 тыс. кв. м жилья фактически введено в действие 313,4 тыс. кв. м. По данному показателю область заняла 23-е место в России и 4-е место в Северо-Западном федеральном округе. При этом темп роста объемов строительства к уровню 2011 года составил 115,8%, в целом по стране этот показатель составил только 104,7%. А по темпу роста к 2011 году Новгородская область заняла первое место в СЗФО.

– **Какой объем жилья планируется к вводу в 2013 году?**

– Губернатором Новгородской области Сергеем Митиным 8 февраля 2013 года утвержден сводный план по вводу в действие жилых домов на 2013 год, согласно которому объем вводимого жилья

– **Какова средняя цена «квадрата» в области на сегодняшний день?**

– По данным Новгородстата, средняя цена на первичном рынке жилья за первое полугодие 2013 года по области составила 43,6 тыс. рублей за 1 кв. м, средняя фактическая стоимость строительства без учета индивидуальных жилых домов составила 36,8 тыс. рублей за «квадрат». И на сегодняшний день крайне важной задачей является приостановка, а в перспективе и снижение стоимости жилья в регионе.

– **Как обстоит дело с бюджетным строительством? Как идет реализация социально ориентированных жилищных программ?**

– Правительством Новгородской области сейчас ведется активная работа по стимулированию развития жилищного строительства. Так, в июле 2013 года была принята долгосрочная областная целевая программа «Развитие жилищного строительства на территории Новгородской области на 2013-2020 годы», в состав которой входит

## По данным Новгородстата, средняя цена на первичном рынке жилья за первое полугодие 2013 года по области составила 43,6 тыс. рублей за 1 кв. м

в 2013 году по муниципальным районам и городскому округу составляет 350 тыс. кв. м, что соответствует плановому заданию Минрегионразвития РФ, доведенному до субъектов в 2010 году. На Великий Новгород от регионального планового задания приходится 46,6%. За семь месяцев 2013 года на территории Новгородской области было введено 52,4 тыс. кв. м жилья, в том числе населением за счет собственных и заемных средств было построено 41,7 тыс. кв. м. Ввод жилья в целом по области к уровню января-июля 2012 года составил 80,1%, по индивидуальным застройщикам – 83,6%. За январь-август 2013 года объем работ по направлению «строительство» уже составил около 12 млрд рублей.

– **Оцените долю ИЖС в общем объеме строительства.**

– На долю индивидуального жилищного строительства по итогам 2012 года приходится 58,1%. Это опять-таки больше показателя 2011 года – 52,3%.

Можно с уверенностью сказать, что площадь жилых домов, построенных населением, с каждым годом возрастает. Так, в 2012 году индивидуальными застройщиками было введено 182 тыс. кв. м жилья, что составило 128,6% к уровню 2011 года. Также необходимо отметить, что обеспеченность населения жильем в 2012 году достигла 28,7 кв. м общей площади на одного жителя и увеличилась за год на 0,7 кв. м, то есть на 2,5%. Отметим, что по сравнению с 2005 годом обеспеченность выросла на 4 кв. м, или на 16,2%. Здесь мы также опережаем среднероссийский показатель – в стране на одного жителя в 2012 году приходилось 23,4 кв. м жилых помещений.

## КСТАТИ

➔ В начале октября 2013 года в Великом Новгороде прошли Дни Санкт-Петербурга. В беседе с представителями областной администрации вице-губернатор Санкт-Петербурга Марат Оганесян сообщил, что две петербургские компании – Группа ЛСР и ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» – заинтересованы в реализации крупных жилых проектов в Новгородской области. Приход петербургских строителей, по мнению новгородских властей, удешевит жилье в регионе.

возможности обеспечения инженерной инфраструктурой земельных участков, предоставленных жилищно-строительным кооперативам.

Кроме того, для улучшения жилищных условий семей, имеющих трех и более детей, распоряжением администрации Новгородской области от 27 марта 2013 года утверждена «дорожная карта» «Инфраструктурное обустройство земельных участков, предоставленных для жилищного строительства семьям, имеющим трех и более детей». Все эти меры в конечном итоге должны способствовать снижению стоимости строительства

квадратного метра жилья, а также увеличить темпы роста жилищного строительства на территории области.



## справка

➔ С начала года департаментом имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области реализовано на аукционах 13 земельных участков для целей строительства.

На два земельных участка общей площадью 87,4 тыс. кв. м были заключены договоры аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а 11 земельных участков общей площадью 38,8 тыс. кв. м предоставлено в собственность либо в аренду для строительства объектов нежилого назначения. Общая цена продажи, по результатам торгов, составила 37 млн 782 тыс. рублей. Доходы, получаемые по результатам аукционов, поступают в консолидированный бюджет области.

# В ожидании возврата инвестиций

**Роман Русаков** / Петербург давно уже подтянулся по обеспеченности качественными торговыми помещениями на душу населения к крупным городам Европы. Однако на расстоянии всего нескольких десятков километров от черты города ситуация с торговыми помещениями совсем иная. ➔

Аналитики группы компаний «Аверс» говорят, что развитие торговой инфраструктуры прямо пропорционально трем параметрам: численности постоянных жителей населенного пункта, платежеспособности населения, численности мигрирующего, или временного населения (туристы, дачники, трудовые мигранты в самом широком значении этого термина).

Соответственно, сильнее всего торговая недвижимость развита в центрах трех районов, прилегающих к городским территориям: Выборгском, Всеволожском, Гатчинском.

## Вокруг Петербурга

Торговая инфраструктура Ленинградской области представлена преимущественно объектами, расположенными в окружении Петербурга, в непосредственной близости к КАД. Это «Меги» и другие крупные объекты, ориентированные на Петербург и прилегающие районы.

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает: «За девять месяцев текущего года масштабных объектов в области введено не было, однако в будущем году ожидается ввод в эксплуатацию Fashion House Outlet Centre на Таллинском шоссе. Динамика арендных ставок аналогична показателям петербургского рынка».

Безусловно, уровень развития торговой недвижимости в удаленных от Петербурга городах Ленинградской области значительно более низок. Здесь этот сектор представлен в основном встроенными торговыми помещениями – магазинами формата «у дома», несколькими районными и микрорайонными торговыми комплексами, редко – гипермаркетами.

«Если судить по продовольственной сетевой торговле, 2013 год был плодотворным для ее развития во всей Ленобласти – веду-

щие сети в совокупности выросли более чем в 1,5 раза. Разумеется, развитие в меньшей мере коснулось отдаленных или малонаселенных районов, но в таких городах, как Тихвин и Кириши, сетевая торговля растет успешно», – говорит Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости группы компаний «Аверс».

При этом она отмечает, что рынок сделок с недвижимостью в Ленобласти остается в тени. «Предложений торговых площадей мало, они грешат неадекватностью. Например, сейчас предлагают к продаже сравнительно крупный объект (двухэтажное заполненное арендаторами здание около 920 кв. м) во Всеволожском районе, в Дубровке, в 40 мин. от города. За него просят 80 млн рублей, то есть 2,7 тыс. USD за 1 кв. м, а это цена покупки успешного торгового центра 20 тыс. кв. м у метро в Петербурге около четырех лет назад. При этом продавцы сообщают, что чистый арендный доход составляет 300 тыс. рублей в месяц. При такой цене этот центр будет окупаться около 22 лет! Ставка аренды по петербургским меркам низкая (160-170 USD/кв. м в год чистая), – рассказывает госпожа Шалаева. – Легко предположить, что в большем удалении от Петербурга ставка аренды еще ниже, таким образом, построить интересный арендный объект возможностей мало, он будет плохо окупаться. Соответственно, их строят не особенно активно». Госпожа Шалаева при этом говорит, что, по мнению чиновников, обеспеченность торговыми площадями в Ленобласти в расчете на 1 тыс. жителей высокая и вдвое выше некоей «нормативной» обеспеченности (по материалам доклада Комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка по итогам развития торговли, общепита и сервиса в 2012 году на сайте правительства Ленобласти). При этом она указывает на то, что в докладе сообщается о проблеме, сдерживающей развитие малых торговых центров в области: число малых

предприятий сокращается – у девелопера торгового центра будут сложности с заполнением галереи, ведь сетевых арендаторов малый объект не заинтересует, а остальных просто может не быть.

## Рынок отстутствует

Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, вообще категоричен: «Как таковой рынок торговой недвижимости в Ленинградской области отсутствует. Локальные потребности жителей пригородов удовлетворяются местными небольшими торговыми центрами, продовольственными рынками, магазинами у дома. За «большими» покупками жители Ленобласти едут в торговые центры Петербурга. Это связано в том числе и с тем, что большинство мест приложения труда сосредоточено в Петербурге, и людям гораздо удобнее, например, совершать покупки в торговых центрах рядом с работой, что, безусловно, тормозит развитие коммерческой недвижимости в области».

По мнению господина Трушина, сегодня потенциалом для развития небольших торговых центров формата 15-20 тыс. кв. м обладают такие пригороды, как Пушкин, Гатчина, Всеволожск, Сертолово и т. д. В этих городах востребованными могут стать районные торговые центры с продуктовым супермаркетом, магазином бытовой техники, небольшой галереей и, например, кинотеатром.



## Итоги развития основных продовольственных и FMCG-сетей в Ленинградской области с января по октябрь 2013 года

Название сети	Число магазинов		Изменение за 9+ мес.
	Доклад Комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка	Данные сайтов сетей	
Дата	01.01.2013	24.10.2013	
Пятерочка	145	147	1%
Дикси	42	72	71%
Магнит	40	66	65%
Великолукский мяскокомбинат	34	117	244%
Семья	28	56	100%
Полушка	19	36	89%
Верный	11	28	155%
Как сыр в масле	11	11	0%
Находка	5	2	-60%
Фреш	4	н/д	н/д
Норма	3	1	-67%
Призма	2	2	0%
Нетто	2	3	50%
Ашан	2	2	0%

Название сети	Число магазинов		Изменение за 9+ мес.
	Доклад Комитета по развитию малого, среднего бизнеса и потребительского рынка	Данные сайтов сетей	
Дата	01.01.2013	24.10.2013	
Карусель	2	2	0%
Квартал	1	н/д	н/д
О'Кей	1	1	0%
Сезон	1	н/д	н/д
	<b>353</b>	<b>546</b>	<b>55%</b>
<b>Не упомянуты в докладе комитета:</b>			
SPAR	н/д	3	
XL	н/д	30	
Квартет	н/д	6	
Норман	н/д	16	
Перекресток	н/д	3	
Риомаг	н/д	2	
Черный кот	н/д	4	
		<b>64</b>	

Источник: ГК «Аверс»

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти принял решение** о взыскании солидарно с ООО «ПС-Монолит» и ООО «Проспект-Строй» в пользу ООО «Мостлизинг» 3,666 млн рублей задолженности по договору внутреннего лизинга, который был заключен в сентябре 2012 года. Кроме того, будет взыскано 402 тыс. рублей неустойки и 30 тыс. рублей в возмещение расходов по оплате государственной пошлины в качестве текущего платежа. По данным материала суда, согласно условиям договора, ООО «Мостлизинг» (истец) приобрел две гидравлические распределительные стрелы МХ-32-Т R5850 у ООО «Путчмастер-Рус» (поставщик был указан в договоре лизинга), которые были переданы лизингополучателю – ООО «ПС-Монолит». Также ООО «Мостлизинг» заключило договор поручительства в сентябре 2012 года с ООО «Проспект-Строй», которое полностью отвечало за исполнение обязательств ООО «ПС-Монолит» по договору внутреннего лизинга перед «Мостлизингом». Однако лизингополучатель неоднократно нарушал условия договора лизинга и не вносил лизинговые платежи.

➔ **С ООО «РосЭнергоСтрой» в пользу ООО «ГНБ-ЛИДЕР»** решением Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти будет взыскано 203,7 тыс. рублей задолженности, 340,8 тыс. рублей пени, 21 тыс. рублей расходов по госпошлине, а также 30 тыс. рублей расходов на оплату услуг представителя. В феврале 2013 года между сторонами был заключен договор подряда, в соответствии с которым ООО «ГНБ-ЛИДЕР» (истец) построило скрытый подземный переход методом горизонтально направленного бурения с прокладкой в скважину труб общей длиной 422 м на объекте заказчика «Кабельные линии. Лодейное Поле». Работы были выполнены в срок, но оплачены заказчиком лишь частично.

➔ **Арбитраж взыщет с ЗАО «Лендорстрой-2»** в пользу ООО «Строительная компания «Виг» 746,9 тыс. рублей задолженности, а также 18 тыс. рублей расходов по уплате госпошлины. По данным материалов Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти, ООО «Строительная компания «Виг» (истец) и ЗАО «Лендорстрой-2» (ответчик) заключили договор субподряда на текущий ремонт ул. 1 Мая в пос. Парголово (устройство сети наружного освещения). Работы были полностью выполнены на сумму 1,8 млн рублей. Однако ЗАО «Лендорстрой-2» заплатил за работы лишь 1,054 млн рублей.

➔ **С ООО «ИСТ-СТРОЙ» в пользу ОАО «Тихвинский Гортопсбт»** (истец) Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти взыскал 512 тыс. рублей задолженности, 76,9 тыс. рублей пени и 14,8 тыс. рублей расходов по госпошлине. По данным суда, между сторонами в мае 2011 года был заключен договор, согласно которому ОАО «Тихвинский Гортопсбт» должен был выполнить работы по асфальтированию автомобильной дороги № 4 на промплощадке ЗАО «ТВСЗ». Общая стоимость работ, которые были приняты ответчиком без замечаний, составляла 13,5 млн рублей. Однако работы были оплачены частично, задолженность составила 512,77 тыс. рублей, что подтверждено актом сверки взаимных расчетов.

# Мосты в жесткой форме

**Екатерина Костина** / Опалубочные системы, применяемые при строительстве мостов и тоннелей, значительно отличаются от опалубки для жилых объектов. По мнению специалистов, они должны обладать большей жесткостью и необходимой устойчивостью, эксплуатационной гибкостью и выдерживать высокие нагрузки. ➔

По информации компании PERI, опалубка для мосто- и тоннелестроения является сложной конструкцией, представляющей собой комбинацию из несущих лесов. При проектировании необходимо учитывать весь процесс строительства в целом, при этом на проект влияют такие факторы, как способ и технология возведения сооружения, его габаритные размеры», — отметили в компании PERI.

По оценкам специалистов «Первой опалубочной компании», оборот рынка опалубки в Петербурге и Ленобласти составляет около 100 млн рублей в месяц.

Елена Егоренкова, руководитель инженерного отдела «Первой опалубочной компании», рассказала, что при строительстве жилых домов применяется стандартная стеновая опалубка, к которой не предъявляются какие-либо повышенные требования. «Когда же строятся мосты и тоннели, то опалубка производится на заказ под конкретный инженерный проект. Она нестандартная, к ней предъявляются повышенные требования на нагрузки, и рассчитать, сколько и какая конструкция опалубки нужна для строительства моста или тоннеля, может только очень опытный инженер», — пояснила она.

По словам Юрия Булгакова, руководителя представительства «Первой опалубочной компании» в Петербурге, опалубка должна обладать прочностью, жестко-



Конструкция опалубки должна обеспечивать проектную точность геометрических размеров монолитной конструкции мостов и тоннелей

стью, неизменяемостью формы и устойчивостью в рабочем положении, а также в условиях монтажа и транспортирования. Кроме этого, конструкция опалубки должна обеспечивать также проектную точность геометрических размеров монолитной конструкции мостов и тоннелей.

«При строительстве мостов и тоннелей требования к качеству бетонированной поверхности более строгие, чем при строительстве домов. Отсутствие шероховатостей и других дефектов на монолите напрямую зависит от фанеры. Поэтому выбору данного материала нужно уде-

лать серьезное внимание — он должен иметь гладкую, ровную поверхность, устойчивую к взаимодействию с бетоном, и хорошо прокрашенные торцы. В противном случае строители будут вынуждены тратить дополнительные ресурсы на обработку застывшего бетона», — прокомментировал Андрей Кобец, менеджер по развитию продукта группы «СВЕЗА», мирового лидера по производству березовой фанеры.

Елена Ефименко, руководитель отдела маркетинга «Первой опалубочной компании», рассказала, что условно можно выделить топ-20 основных игроков рынка опалубки в Петербурге, специфика деятельности которых зачастую отличается.

Юрий Булгаков добавил, что сегодня на рынке опалубочных систем Петербурга и Ленобласти насчитывается 5-6 крупных компаний, а остальные довольно мелкие игроки рынка, которые работают без складов.

цифра

**100** млн рублей

в месяц — оборот рынка опалубки в Петербурге и Ленобласти

**5 декабря** 17<sup>00</sup>-21<sup>00</sup>

театр-фестиваль **БАЛТИЙСКИЙ ДОМ**  
М «Горьковская»

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**КАК УЛУЧШИТЬ**  
**ЖИЛИЩНЫЕ**  
**УСЛОВИЯ?**

НОВОСТРОЙКИ · КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ · ГОСПРОГРАММЫ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**  
**ЖИЛПРОЕКТ.РФ**  
32-701-32

Стратегические медиапартнеры

ОРГАНИЗАТОРЫ: ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, БИ ИЖОБРАЗОВАНИЕ, ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР: ИТАКА НЕДВИЖИМОСТЬ, ОФИЦИАЛЬНЫЙ СПОНСОР: СБЕРБАНК

АССОЦИАЦИЯ РИЭЛТОРОВ  
Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области приглашает принять участие в конкурсе риэлторские, строительные, страховые компании, брокерские и юридические фирмы, банки, СМИ.

**XIX Межрегиональный Ежегодный**  
**Общественный Конкурс в сфере недвижимости**

**«КАИССА-2013»**

**ЧТО ДАЕТ УЧАСТИЕ В КОНКУРСЕ:**

- бренд и признание профессионалов
- доказательство надежности компании
  - мотивация сотрудников и стимул к дальнейшему развитию компании
- PR-продвижение проектов и компании на рынке недвижимости
- подведение итогов года

Торжественная церемония награждения победителей конкурса состоится 12 декабря 2013 года в отеле «Амбассадор» (ресторан Le Vernissage)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР: СБЕРБАНК Всегда рядом

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР: Банк Жилищного Финансирования

Лицензия № 1481 от 08.08.2012 г. Лицензия № 3138 от 17.02.2005 г.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: БКН.РУ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: Restate

ДЕЛОВОЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ДЕЛОВОЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР: АСН

По вопросам участия: тел./факс: (812) 710-59-06, (812) 710-58-57, (812) 334-12-39; sec@arspb.ru

Промосайт конкурса: **WWW.KAISSA-SPB.RU**

# Ценный материал

**Екатерина Костина** / По свидетельству специалистов, цены на опалубочное оборудование для мостов и тоннелей гораздо выше, чем стоимость щитовой опалубки для жилья. Кроме этого, на рынке представлено ограниченное число компаний, которые поставляют опалубку для инфраструктурных объектов.

Как рассказал Юрий Булгаков, руководитель представительства «Первой опалубочной компании» в Петербурге, опалубка для мостов и тоннелей делается под заказ. В связи с этим на ее изготовление перепрограммируется оборудование и станки на заводе, который производит опалубку. «А это значит, что она гораздо дороже обычной щитовой опалубки для жилищного строительства. Также цена зависит от материала, который используется в производстве этой индивидуальной опалубки для строительства тоннелей и мостов. Стоимость рассчитывается индивидуально, потому что продается не опалубка, а инженерный проект, в котором может и не быть повторяющихся деталей», – пояснил специалист.

Елена Ефименко отметила, что рынок Петербурга представлен как отечественными производителями опалубки, так и зарубежными. По ее мнению, в период выхода из кризиса наблюдается тенденция роста спроса на продукцию отечественного производства, что объясняется более низкой стоимостью по сравнению с европейскими аналогами.

«Учитывая предложение местных компаний и специфику предоставляемых услуг, стоит отметить, что наиболее востребованной является продукция по низким и средним ценам. Спросом

пользуется аренда опалубки, ремонт опалубки. На рынке активно работают компании, предлагающие оборудование местного производства и продукцию из Китая и Южной Кореи», – уточнила эксперт.

На ее взгляд, потребители не стремятся приобретать новую продукцию при наличии старой, которую можно отремонтировать, или работают на небольших объектах, и поэтому предпочитают ее не покупать, а арендовать в случае необходимости. «Такая ситуация свидетельствует о том, что на рынке строительных компа-

ний Петербурга большую часть занимают небольшие фирмы, которые не могут себе позволить содержать парк опалубочного оборудования и зачастую в этом не нуждаются. Подтверждением тому является и востребованная аренда строительного оборудования», – заключила госпожа Ефименко.

В компании PERI добавили, что рентабельность применения опалубки заключается в максимальной возможной частоте использования элементов системы и минимально возможном количестве специальных элементов конструкции.

## МНЕНИЕ

**Олеся Квирквава, руководитель отдела продаж «Первой опалубочной компании»:**

– Опалубку для тоннелей еще называют горизонтально перемещаемой (катучей, тоннельной). Она состоит из щитов, в том числе криволинейного очертания, закрепленных на пространственном каркасе. Перемещается вдоль возводимого сооружения на тележках или других приспособлениях. Применяется для строительства тоннелей, возводимых открытым способом, подпорных стен, водоводов, коллекторов, обделки тоннелей, возводимых закрытым способом, резервуаров. Она должна быть, несомненно, удобной в монтаже и транспортировке. Абсолютно вся опалубка для строительства мостов и тоннелей подвергается жесткой сертификации.



➔ **Дирекция транспортного строительства Петербурга** объявила повторный конкурс на строительство развязки на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр., передает **asinfo.ru**.

Первый раз аналогичный конкурс был отменен в конце 2012 года из-за того, что Смольный решил просить софинансирование из федерального бюджета. В результате половина расходов на это строительство ляжет на город, остальное доплатит правительство России.

Теперь конкурс объявлен снова. Согласно материалам госзаказа, сумма контракта составляет 11,8 млрд рублей.

По проекту, Дунайский пр. планируется поднять над Пулковским шоссе. Для этого проектировщики предложили построить двойной вантовый мост по три полосы движения в каждую сторону. Длина путепровода должна составить 1,3 км, длина вантовой части – 251 м. Победителю тендера предстоит провести строительные работы с 2013 по 2017 год.

➔ **Мурино, сельское поселение в Ленобласти**, может поменять свой статус, сообщает **asinfo.ru**. Об этом заявил на прошлой неделе председатель областного Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домрачев. По его словам, Мурино может получить статус городского поселения или городского округа. Он также добавил, что в сельском поселении осталось не так много сельхозземель под застройку – всего около 200 га.

## Склад PERI в Санкт-Петербурге

В 2013 году компания PERI, один из крупнейших мировых лидеров по производству и поставке опалубки и строительных лесов, открыла складской комплекс в Санкт-Петербурге.

Склад, расположенный в поселке Ульяново Тосненского района, на трассе «Россия» (Санкт-Петербург – Москва), обе-

спечивает поставки материала строительным компаниям Северо-Западного федерального округа в кратчайшие сроки. Компания PERI работает на российском рынке с 1992 года, постоянно расширяя сеть филиалов. Головной офисно-складской комплекс компании расположен в г. Ногинске Московской области. Склады открыты в Краснодаре, Хабаровске, Калининграде, офисы и пред-

ставители работают во всех федеральных округах РФ. Все филиалы PERI предоставляют системы опалубки и лесов для различных отраслей строительства в продажу, аренду и аренду с выкупом, услуги инженерного сопровождения проекта, шефмонтаж, расчет и раскладку материала, сервис по ремонту и очистке оборудования, транспортные услуги. А также PERI предлагает ламинированную фанеру различных размеров

и типов для любых задач и требований по наиболее выгодным условиям. Алексей Апальков, технический директор PERI Санкт-Петербург, отмечает: «Компания PERI предлагает не только надежное строительное оборудование по принципу «из одних рук», но и комплексные конструктивные решения для любого сооружения, и оказывает техническую поддержку в течение всего проекта».



**ООО «ПЕРИ»**  
Опалубка  
Строительные леса  
Фанера  
Инжиниринг  
Тел. +7 (812) 325-72-44  
stpeter@peri.ru  
www.peri.ru



**КОМПЛЕКСНЫЕ  
ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ  
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

ОСНОВАНИЕ – ОПОРА БУДУЩЕГО  
**ЛенСтройГеология**

### ***Инженерно-геологические изыскания:***

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

### ***Инженерно-геодезические изыскания:***

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

### ***Инженерно-экологические изыскания:***

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



196240, Санкт-Петербург,  
пл. Победы, д. 1, к. 1  
zakaz@burim24.ru

**Тел. 645-85-25,**  
[www.ленстройгеология.рф](http://www.ленстройгеология.рф)