

События

ЛАЭС-2 в ближайшее время снова сменит генподрядчика. Вместо Спецстроя России им станет московское ОАО «Атомэнергопроект».

ЛАЭС-2 меняет генподрядчика, стр. 5



Интервью

Александр Шабасов, руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Минкультуры РФ, рассказал о крупных проектах.

«Конкурс на реконструкцию цирка объявим в марте», стр. 6



Карта района, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 16



Особняк вернулся в город

Особняк вернулся в город

Компания «Кутузова, 22» вернула Петербургу особняк, который брала в долгосрочную аренду. Это произошло после того, как ей в пять раз увеличили арендную ставку. В городе не более 5% компаний, которым интересны исторические особняки. Но их спрос на себя перетягивают современные бизнес-центры. (Подробнее на стр. 4) ↗

Надежность  Ответственность
СЕВЗАП МЕТАЛЛ
ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ
ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА
 320-92-92, 325-58-04 www.szmetal.ru

 **SMU 53**
 СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

СТРОИМ КАЧЕСТВЕННО, В ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ
 под ключ от проектирования до пусконаладки
ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

Международный сертификат качества ИСО 9001:2008
 Св-во № 0001.14-2012-7825008341-С-054

191014, Санкт-Петербург, Ковенский переулок, д. 21
 Телефон: (812) 272-41-38, факс: (812) 272-64-43
 E-mail: info@smu-53.ru www.smu-53.ru

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

 **ООО «Союзпетрострой-Эксперт»**
 свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013
ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах
УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ
 191015, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 52, лит. Б
 Телефон / факс: (812) 275-46-97, (812) 326-11-79
 http://www.expertiza.com.ru
 E-mail: info@expertiza.com.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
 ОТДЕЛСТРОЙ
670-01-01
 Застройщик ООО «Отделстрой»
 www.otdelstroy.spb.ru

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:
Алесь Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамерева, Никита Крючков,
Михаил Неимировский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редото (руководитель), Ольга Бич,
Валентина Бортникова, 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 комплектах и госучреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Ахиплов

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 № 219

Подписано в печать 06.12.2013 в 17:00



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



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



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



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

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

«Питерлэнд» довел до суда

Никита Кулаков / Брокер и консультант по недвижимости Jones Lang LaSalle (JLL) отсудил у собственника ТРК «Питерлэнд», компании «Стремберг», задолженность за поиск арендаторов для этого комплекса. Московский арбитраж обязал ЗАО «Стремберг» выплатить брокеру более 395 тыс. USD. Ответчик подал встречный иск. ➔

Арбитражный суд Москвы удовлетворил требование ООО «Джонс Лэнг Ласаль» о взыскании 395,6 тыс. USD с ЗАО «Стремберг» – собственника ТРК «Питерлэнд» в Петербурге. Эта сумма, по данным материалов суда, является задолженностью ответчика за услуги, оказанные ему истцом во время заполнения «Питерлэнда» арендаторами.

Обычно такие конфликты возникают из-за жадности собственника объекта или лиц, которые привлекают для поиска арендаторов профессиональных агентов

«Все наши требования суд удовлетворил в полном объеме», – заявила руководитель пресс-службы JLL Наталья Копейченко. Других комментариев в компании не дают.

Глава «Стремберга» Александр Кожин в свою очередь, заявил, что его юристы по разным причинам не могли присутствовать на судебных заседаниях по этому вопросу. «Дело не завершено. Это только первая инстанция. Ее решение мы будем обжаловать», – сообщил он.

ТРК «Питерлэнд» рядом с парком 300-летия Петербурга «Стремберг» строил пять лет, вложив в проект 320 млн USD. Открытие объекта состоялось в июне 2012 года. Это комплекс общей площадью 180 тыс. кв. м, из которых более 80 тыс. кв. м арендопригодны.

Договор с JLL на эксклюзивный брокеридж объекта был заключен в марте 2011 года. В соответствии с ним брокер обязался привлекать в проект арендаторов, а девелопер оставлял за собой

право заключать с ними договоры. Этот договор был завершён летом 2012 года. Из материалов суда следует, что за это время JLL оказал «Стрембергу» услуги на сумму 331 тыс. USD. В числе привлеченных в «Питерлэнд» фирм значатся ООО «Манго раша», ООО «Эйч энд эм хеннес энд мауриц». В качестве подтверждения своей правоты представитель JLL предста-

вил в суд переписку с обсуждением коммерческих условий контрактов и акты об оказании услуг, подписанные сторонами. Девелопер утверждает, что самостоятельно привлёк компании в «Питерлэнд» и подал встречный иск к JLL о взыскании с него 173,2 тыс. USD неосновательного обогащения и 361,3 тыс. рублей за пользование денежными средствами в связи с получением агентского вознаграждения по сделкам, признанным незаключенными. Девелопер представил в суд список арендаторов, которые не исполняют обязательств, в частности не принимают помещения в пользование.

Партнер адвокатского бюро DS Law Михаил Кюрджев говорит, что подобные конфликты возникают довольно часто. «Обычно, как ни странно, конфликт возникает из-за жадности собственника объекта или лиц, которые привлекают для поиска арендаторов профессиональных агентов. Мы участвовали в двух крупных спорах по такому вопросу.

Первый спор был с банком «Западный», который, несмотря на положения договора с агентом, посчитал, что согласованная сумма комиссии завышена. А второй – с известным управляющим ЗПИФ – ЗАО «Центротраст», который отказался платить комиссионное вознаграждение агенту за поиск покупателя на офисное здание. В обоих случаях мы представляли интересы профессиональных агентов, и споры были выиграны», – рассказал он.

вопрос номера

Президент РФ Владимир Путин пожаловался на ржавую воду в своей резиденции и призвал ОНФ подготовить проект закона о реформировании системы ЖКХ. Какой еще катаклизм «на высшем уровне» позволит сдвинуть депрессивные отрасли экономики с мертвой точки?

Юлия Ильина, доцент кафедры финансов и учета Высшей школы менеджмента СПбГУ:
– Я думаю, что если нога когонибудь из представителей высшей власти РФ провалится в неровно положенную тротуарную плитку или машина, на которой они будут ехать, попадет в яму на асфальте, то дорожная отрасль как минимум получит новую программу развития и корректировку законодательства в этой области.

Сергей Румянцев, генеральный директор «Сателлит Девелопмент»:
– То, что самые серьезные проблемы страны замечаются руководством только тогда, когда они приходят в их дворцы и residen-

ции, неудивительно. Мне кажется, что принцип «потемкинских деревень» – это основной способ коммуникации президента со страной. Я бы посоветовал президенту, если он действительно хочет разобраться в ситуации, чтобы воспринимать действительность адекватно, поехать по стране инкогнито, идти в народ.

Игорь Зырянов, генеральный директор ООО «Шведская нефть»:
– Я должен отметить, что за последние полгода совершенно четко видно, что правительство РФ обратилось к нуждам бизнеса и общественности и перешло на диалог по важному вопросу развития. Раньше же был в большей степени монолог власти. На мой взгляд, причина такой отзывчивости в том, что экономическая ситуация ухудшилась, а также сокращается платежеспособность населения. Чтобы решить важные вопросы экономики, не нужно ждать катаклизма, нужно менять системный подход к решению этих вопросов уже сейчас. В первую очередь менять взаимоотношения заказ-

чика и подрядчика в системе госзаказа.

Иван Федяков, генеральный директор «Инфоланн»:
– Да вообще любой катаклизм хочет разбираться в ситуации, чтобы позитивным итогом и новому заделу для развития. Как только Москва окончательно встанет в кольцевые пробки и даже Путину не смогут, как обычно, выделить отдельную полосу, руководство поймет, что что-то надо менять. Вспомните случай, когда Медведев не смог выйти на связь. Тогда военные оперативно заставили освободить частоты для мобильных операторов. Остается ждать, когда они на собственной шкуре почувствуют насущные проблемы граждан.

Олег Волков, менеджер по маркетингу АBB в России:
– Если продолжать эту аналогию, то, наверное, в Госдуме должны заморгать лампочки, а в Кремле должно отрубить свет на несколько часов. Тогда будет повод задуматься о повышении энергетической надежности зданий в стране. Потому что

основные фонды у нас старые, сети изношены, модернизация требует всему энергокомплексу. И у людей, ответственных за это дело, еще есть время, чтобы проявить себя с лучшей стороны, потому что в случае блэкаута Кремля последствия для них будут печальными.

Роман Зарецкий, заместитель генерального директора ООО «Меридиан Девелопмент»:
– Я считаю, что президенту стоит перебраться в коммунальную квартиру. Поверьте, за несколько дней пользования коммунальными благами, той же кухней или санузлом, можно почувствовать, как и чем живет исторический центр Петербурга. В тот же миг коммуналки, конечно, не расцелит, но может появиться понимание проблемы и направление для будущей деятельности. Что касается ЖКХ, то тут все в руках самих жильцов. Только кооперируясь, создавая ТСЖ, участвуя в финансировании работ, жители могут жить без страха протечек, затопленных подвалов и ржавой воды.

«ЦДС» вышел на набережную через парники совхоза «Приневское»

Никита Кулаков / Группа компаний «ЦДС» построит на Октябрьской наб. новый жилой комплекс на 300 тыс. кв. м жилья. Инвестиции в проект оцениваются в 15 млрд рублей. Конкуренты, которых в этом районе немало, готовятся к борьбе за покупателя. ➔

Участок площадью 27 га под новый проект на Октябрьской наб., 112, ГК «ЦДС» приобрела в прошлом году у совхоза «Приневское». Об этом сообщил генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев. Генеральный директор «Приневского» Мухажир Этуев сделку подтвердил. По его словам, там располагались парники, которые больше не используются в производстве овощей. «Их можно снести. Участок экологически чистый. Никаких промышленных производств там не было. Кроме того, это городская, а не областная земля. И статус, разрешающий строить там жилье, мы получили для участка сами еще до сделки», – говорит он. На работе совхоза, по его словам, эта сделка не отразится, поскольку предприятие продало только 3% своей земли. Зато вырученные от продажи деньги (по оценке экспертов АРИН, участок мог стоить до 1,6 млрд рублей – прим. ред.) будут совхозу очень кстати. В этом году «Приневское» начало строить самое большое в регионе овощехранилище – на 20 тыс. тонн продукции. Его стоимость оценивается в 6 млн USD. Проект реализуется в партнерстве с голландцами.

На купленном участке «ЦДС» построит жилой квартал из восьми зданий общей площадью 300 тыс. кв. м с социальной инфраструктурой (там будет два детсада на 360 мест, школа на 1400 учеников и поли-



Михаил Медведев намерен открыть продажи в проекте в апреле 2014 года, а завершить строительство к 2019 году

клиника). К каждому дому будет пристроен многоярусный паркинг на 300 машин. Сейчас компания завершает разработку проекта планировки территории. «Строить и продавать квартиры начнем в апреле 2014 года. Это будет жилье массо-

вого спроса. В квартале смогут жить 9 тыс. человек», – сообщил Михаил Медведев. Тарас Кручинин из ИСК «Сфера» говорит, что жилье массового спроса стоит в этом районе 85-95 тыс. рублей за «квадрат».

Инвестиции в проект, по его словам, составят 15 млрд рублей с учетом вложенных в покупку земли. «Мы стараемся обходиться без лишней кредитной нагрузки. Строим на собственные и привлеченные средства», – добавил Михаил Медведев. Завершить проект девелопер намерен к 2019 году. Всего в земельном банке «ЦДС» сейчас проектов на 3,5 млн кв. м жилья в разной стадии готовности. В этом году компания сдаст 200 тыс. кв. м, со следующего года будет вводить в строй по 400 тыс. кв. м жилья в год. Из них 60% – в Ленобласти.

Протяженность Октябрьской наб. – более 5,5 км. За последние два года здесь анонсировано несколько крупных проектов с общим объемом ввода жилья около 2 млн кв. м. Ближайшие соседи «ЦДС» – проект ГК «Эталон» «Ласточкино гнездо» (Октябрьская наб., 118, 320 тыс. кв. м жилья) и проект «БФА-Девелопмент» на месте бывшей фабрики «Бумага» (Октябрьская наб., 54, до 280 тыс. кв. м жилья). Проект «Эталона» активно строится. Первые корпуса будут сданы в этом году, а завершится стройка в 2015 году. Поэтому можно предположить, что прямой конкуренции «ЦДС» им не составит. А проект «БФА-Девелопмент» будет запущен позже, возможно, одновременно со стройкой «ЦДС». «Значит, будем конкурировать. Но это нормальная ситуация», – говорит исполнительный директор «БФА-Девелопмент» Александр Кретов.

Другие девелоперы, которые работают в этом районе, говорят о его преимуществах. «Будет много квартир с видом на Неву. Хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура», – говорит коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков (компания рассчитала под застройку участок на Октябрьской наб., 40-42, где будет 650 тыс. кв. м жилья, и разрабатывает граддокументацию).

25 декабря 2013 г.

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» проводит торги по участку № 18 площадью 3,9 га в квартале 24-27 Полюстрово западнее пересечения пр. М. Блюхера и Лабораторной ул.

для строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенным гаражом.

Участок расположен на расстоянии менее 70 м от вестибюля станции метрополитена «Арсенальная» и объекта розничной торговли

Начальная цена торгов – 80 млн руб.

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ в сфере ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТЁТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

razvitie@cds.spb.ru

от 1 Га

РЕКЛАМА

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 выполненных строительно-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 крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины 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

РЕКЛАМА



АГЕНТСТВО
СТРОИТЕЛЬНЫХ
НОВОСТЕЙ

Глава петербургского управления Федеральной антимонопольной службы (УФАС) Александр Беляев 10 декабря покинет свой пост. Его заменит глава аналогичного ведомства Ленобласти Вадим Владимиров. Причиной рокировки, скорее всего, стал возрастной ценз. Александру Беляеву 9 декабря исполнится 60 лет. По закону, это предельный возраст для работы на данной государственной должности. Но после отставки Александр Беляев не покинет структуры УФАС: он будет работать советником главы ФАС РФ Игоря Артемьева в Москве. Так что формально перемены в его карьере можно расценить даже как повышение. Он проработал в должности почти два года. Был персональной помощником. Но при нем УФАС неоднократно отменяло конкурсы, которые проводил комитеты и районные администрации Смольного. Новый глава УФАС СПб Вадим Владимиров до сих пор руководил аналогичной структурой в Ленобласти. Он младше своего предшественника на 10 лет: в этом году ему исполнилось 50 лет. Он давний соратник Игоря Артемьева – работал у него в политологическом фонде «ЭПИЦентр-СПб», а в 2000 году был его помощником в Госдуме. «Не сказать, что я к этой должности стремился. Но Игорь Артемьев предложил, и я согласился. Поскольку есть старый принцип: «На службу не навязывайся, но от нее и не отказывайся». Кроме того, чиновник не должен работать на одном месте пять лет. А я уже отработал в Ленобласти. Не думаю, что служба на новом месте будет радикально отличаться от прежней. Разве что масштабом», – говорит он. Исполняющим обязанности руководителя Ленобласти УФАС до января будет заместитель Вадима Владимиров – Глеб Коннов. Дальше будет принято решение о назначении нового руководителя этой структуры.

Инвестиционно-строительная компания «Отделстрой» приступила к строительству четвертой очереди жилого комплекса «Новый Оккервиль» – «Дома у Рябиновой аллеи». Окончание строительства запланировано на 2015 год. Старт продаж намечен на середину декабря 2013 года, передает asinfo.ru. Четвертая очередь расположится в самом центре квартала. В 18-этажном кирпично-монолитном доме разместятся 890 квартир общей площадью 58,9 тыс. кв. м. В настоящее время ведется предварительная запись на покупку квартир. Дом реализуется в соответствии с 214-ФЗ. Жилье в четвертой очереди «Нового Оккервиля» будет относиться к сегменту комфорт-плюс.

Центр комплексного благоустройства, подведомственный Комитету по благоустройству Петербурга, объявил конкурс на капитальный ремонт памятника садово-паркового искусства – Лопухинского сада, передает asinfo.ru. Начальная цена контракта составляет 131,7 млн рублей. Ремонт продлится два года – это время сад будет закрыт для посещения. Одновременно с конкурсом на ремонт Лопухинского сада Смольный объявил конкурс на капитальный ремонт сада на Пионерской площади рядом с Тюзом. Ремонт продлится около года. На эти работы город выделит 118 млн рублей.

Обособняк вернулся в город

Никита Кулаков / Компания «Кутузова, 22» вернула Петербургу особняк, который брала в долгосрочную аренду. Это произошло после того, как ей в пять раз увеличили арендную ставку. В городе не более 5% компаний, которым интересны исторические особняки. Но их спрос на себя перетягивают современные бизнес-центры.

ООО «Кутузова, 22» арендовало 2,5 тыс. кв. м в особняке на наб. Кутузова, 22, до марта 2062 года. Минувшим летом Российский аукционный дом (РАД) выставил на аукцион 100% долей этой компании по стартовой цене 150 млн рублей. Но лот не был продан. А на прошлой неделе компания в одностороннем порядке без объяснения причин расторгла с городом договор аренды. Получить комментарии у ее представителей не удалось. По данным СПАРК, 50% компании владеет Михаил Кенин – миноритарий Stroytransgaz Holding, подконтрольной Геннадия Тимченко.

Источники на рынке утверждают, что к этому шагу фирму подтолкнул рост арендных ставок. «Город увеличил ставку в пять раз», – сообщил один из источников.

В КУГИ не нашлось специалиста, который бы смог прокомментировать ситуацию, пресс-секретарь комитета на мобильный телефон не отвечала.

Участников рынка такое развитие событий не удивило. «Возможно, арендатор искал возможность сдать помещения в субаренду, но из-за повышения ставки компании оказалось выгоднее зафиксировать убыток, чем продолжать арендовать объект», – говорят эксперты Colliers International. «В здании нет лифта и вместительной парковки, а планировка и реконструкцией заниматься запрещено. Несколько лет назад мы пытались найти арендаторов для этого объекта, но наши попытки не увенчались успехом. Кроме того, в здании не был проведен капитальный ремонт, поэтому оно до сих пор нуждается в реставрации», – поясняет директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге Александра Смирнова.

Тем не менее эксперты не помнят случаев возврата городу зданий с долгосрочным договором аренды. «Это нетипичная ситуация», – говорит руководитель отдела по работе с владельцами офисных площадей Jones Lang LaSalle Лилия Еременко.

Спрос на особняки в Петербурге есть – как на аренду, так и на покупку. «Но нельзя сказать, что он растет. Основной спрос формируют «окологосударственные» российские компании, а также банки. Им инте-



Арендатор вернул городу особняк из-за пятикратного увеличения арендной ставки

ресны особняки площадью до 5 тыс. кв. м, расположенные в центре города и приспособленные под современное использование. Любые охранные ограничения арендаторов отпугивают», – отмечает Лилия Еременко.

По словам Веры Бойковой, руководителя отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, арендную ставку на особняки формируют такие параметры, как локация, отделка, общая площадь и др. «Системы классификации не существует. Поэтому говорить о средних ставках аренды нельзя. В Центральном районе есть предложения со ставкой 1100 рублей/кв. м, а на Васильевском острове – 1300 рублей/кв. м на помещения сопоставимой площади», – говорит она. «Спрос на аренду особняков растет примерно на 10% в год в рублевом выражении. В центре города аренда может вырасти и на 15-20%. Спрос подстегивают высокие цены на нефть и все большая вовлеченность города в федеральные проекты», – говорит управляющий активами финансовой компании AForex Сергей Ковжаров. Число работающих в Петербурге компаний, кото-

рым по статусу необходимо здание-памятник, по данным Colliers International, не превышает 5%. В случае если компании не удастся найти центрально расположенный современный особняк без охраны КГИОП, она обычно выбирает бизнес-центр класса А – также в центре. «В Петербурге появляется много современных бизнес-центров с парковками, в которых комфортнее арендовать офисы. До 2015 года количество качественных офисных площадей увеличилось на 630 тыс. кв. м. Спрос пока отстает от предложения», – подсчитали в Colliers International. «Уровень вакантных площадей в офисах в городе – 7,4%», – заключила Лилия Еременко.

цифра

2,5 тыс. кв. м

арендовало ООО «Кутузова, 22» у города

Земля на Благодатной уйдет с молотка

Роман Русаков / Фонд имущества Санкт-Петербурга назначил торги по продаже в собственность земельного участка с расположенным на нем многоквартирным домом по адресу: Благодатная ул., 57, лит. А. Площадь участка – 1794 кв. м.

Площадь четырехэтажного здания, признанного аварийным и непригодным для проживания, – 3546,6 кв. м. Дом 1934 года постройки, расселен. Согласно условиям торгов, его можно снести. В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга земельный участок находится в жилой зоне «ЗЖД» – зоне среднеэтажной и многоэтаж-

ной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием зоны. Начальная цена лота установлена в размере 80 млн рублей.

Участники рынка полагают, что цена земли в ходе торгов вырастет. Управляющий активами финансовой компании AForex Сергей Ковжаров говорит: «Цена на объект, с нашей точки зрения, крайне привлекательна и, скорее всего, будет увеличена в ходе аукциона до 90-95 млн рублей». Валерий Трушин, руководитель отдела консалтинга East Real, также обращает внимание:

«Объект попадает в зону охраны ландшафта парка Победы, в этом случае высотность здания согласовывается отдельно». Он, впрочем, тоже полагает, что строить тут целесообразнее жилье. «Учитывая, что участки под жилую застройку в черте города достаточно востребованы, можно ожидать высокого спроса на торгах. При этом начальная стоимость лота соответствует рыночной ситуации», – уверен он. Иного мнения придерживается Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге: «Цена данного участка превышает рыночные показатели процентов на 30, причем как с точки

зрения нового строительства, так и в случае реконструкции. Исходя из выше представленной информации, я считаю, что данный актив не будет пользоваться большим спросом на рынке». Господин Бойков отмечает, что данная локация позволяет построить как жилой объект, так и объект общественно-делового назначения. «Участок достаточно маленький по площади, поэтому, скорее всего, он не будет представлять большого интереса с точки зрения жилья, особенно крупным девелоперам. На мой взгляд, на данной территории было бы целесообразнее разместить объект коммерческого назначения, например бизнес-центр», – считает он.

ЛАЭС-2 меняет генподрядчика

Алена Шереметьева / ЛАЭС-2 в ближайшее время снова сменит генподрядчика. Вместо Спецстроя России им станет московское ОАО «Атомэнергoproject». Эксперты говорят, что на сроках и стоимости работ замена генподрядчика не скажется. ➔

О том, что вскоре будет подписано соглашение о замене генподрядчика атомной электростанции, на прошлой неделе в ходе заседания штаба по строительству ЛАЭС-2 заявил Александр Чеботарев, заместитель директора по капитальному строительству – начальник управления капитальным строительством филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция строящейся ЛАЭС-2».

«В связи с завершением строительства основных объектов Ленинградской АЭС-2 Спецстрой России передает функции генподрядчика инженеринговой компании, специализирующейся на выполнении работ, связанных с технологическими особенностями атомной электростанции», – прокомментировали ситуацию в Спецстрое России.

Главное управление Спецстроя России по территории СЗФО стало генеральным подрядчиком строительства ЛАЭС-2 в феврале 2012 года, приняв эти функции от разработчика проекта – Санкт-Петербургского института «Атомэнергoproject». Тогда смена генподрядчика была вызвана ЧП: в июле 2011 года обрушилась часть армированного каркаса строящейся стены первого энергоблока станции.

За это время была восстановлена наружная защитная оболочка здания реактора энергоблока № 1, развернуты полномасштабные работы на объектах энергоблоков № 1 и 2.

«Передавая функции генподрядчика на строительстве Ленинградской АЭС-2, Спецстрой России продолжает оставаться стратегическим партнером ГК «Росатом», сосредотачивая свои силы на строительстве объектов ядерного оружейного комплекса», – добавили в Спецстрое России.

В «Атомэнергoprojecte» информацию о смене генподрядчика подтвердили. По словам Анны Курбаковой, началь-



По итогам 10 месяцев 2013 года на стройке ЛАЭС-2 освоено почти 8,4 млрд рублей, что составляет 89% от плана

Около 80% монтажных работ и порядка 30% общестроительных работ на ЛАЭС-2 выполняет холдинг «Титан-2»

ника управления коммуникаций ОАО «Атомэнергoproject», все документы по передаче объекта будут подписаны до конца 2013 года.

Александр Чеботарев сообщил, что уже создан Сосновоборский филиал ОАО «Атомэнергoproject» – дирекция по сооружению Ленинградской АЭС-2. Что

касается подрядных организаций, участвующих в строительстве замещающих мощностей, то их состав пока не изменится. Госпожа Курбакова также сказала, что менять подрядчиков компания пока не планирует.

На сегодняшний день около 80% монтажных работ и порядка 30% общестро-

ительных работ на ЛАЭС-2 выполняет холдинг «Титан-2». В компании сообщили, что официальное заявление по поводу смены генподрядчика, возможно, будет сделано уже на этой неделе.

Екатерина Шишко, аналитик «Инвесткафе», говорит, что на передачу функций «Атомэнергoprojectу» потребуется определенное время, но сильного сдвига в сроках не произойдет. «Стоимость проекта вряд ли изменится, так как новый генеральный подрядчик ассоциирован с заказчиком – обе компании входят в группу «Росатом», – поясняет госпожа Шишко.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», считает, что определенные корректировки стоимости возможны, но связаны они не со сменой генерального подрядчика, а с инфляцией, увеличением цен на сырье, материалы и оборудование, используемое для строительства АЭС.

«В случае полного совпадения взглядов генерального подрядчика и подрядчика на объемы работ, их качество и их стоимость, а также если нет никаких других разногласий, совместная работа двух компаний («Атомэнергoprojectа» и «Титана-2») может продолжиться», – полагает господин Баранов.

По итогам 10 месяцев 2013 года на стройке ЛАЭС-2 освоено почти 8,4 млрд рублей, что составляет 89% от плана, доложил Александр Чеботарев. Среди основных технических задач строительства первого энергоблока ЛАЭС-2 до конца этого года – закрытие купола внутренней оболочки здания реактора. На строительстве замещающих мощностей работает более 4 тыс. человек. Физический пуск первого энергоблока запланирован на 2015 год, а ввод в эксплуатацию – на 2016 год.

мнение



Екатерина Шишко,
аналитик «Инвесткафе»:

➔ «Атомэнергoproject» должен будет принимать решения относительно субподрядчиков в разрезе качества их работ. В целом высока вероятность того, что если текущая деятельность «Титана-2» будет оценена как удовлетворительная, то имеет смысл продолжить сотрудничество с этой компанией, чтобы избежать временных и денежных потерь на поиски новой подрядной организации.

справка


➔ ОАО «Атомэнергoproject» – предприятие госкорпорации «Росатом», инженеринговая компания, генеральный проектировщик и генеральный подрядчик сооружения многих атомных электростанций в России, странах СНГ и Восточной Европы. Также компания является генеральным проектировщиком АЭС «Бушер» в Иране, АЭС «Куданкулам» в Индии, АЭС «Аккую» в Турции. Согласно данному годовому отчету, за 2012 год выручка общества составила свыше 29,7 млрд рублей, чистая прибыль – 1,9 млрд рублей, EBITDA – 1,4 млрд рублей, стоимость чистых активов равна 4,4 млрд рублей.

ЗАО «Статика Инжиниринг»
Фундамент современного города

 334-27-54 | www.statica.ru
Бъём и бурим уже 25 лет.

САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ В ОБЛАСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ НП «СРО «ОБЪЕДИНЕННЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ» И «СРО «ОБЪЕДИНЕННЫЕ РАЗРАБОТЧИКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ» ОТКРЫТЫ ДЛЯ ПРИЕМА НОВЫХ ЧЛЕНОВ.
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ: СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ ЗАЙЦЕВ.
ДИРЕКТОР: АНДРЕЙ СЕРГЕЕВИЧ ПЕТУШКОВ.
АДРЕС: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. 10-Я КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, Д. 26.
ТЕЛ.: +7 (812) 575-02-16; +7 (812) 575-02-26.
ОФИЦИАЛЬНЫЕ САЙТЫ: NPS-SRO.RU И NPP-SRO.RU.

Александр Шабасов: «У нас много памятников культуры, на реконструкцию которых необходимы миллиарды»

Александр Шабасов, руководитель Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбуковой рассказал об итогах работы ведомства в 2013 году, а также о планах по новому строительству и реконструкции объектов в 2014 году. 

– **Какие работы осталось завершить по Большому драматическому театру им. Г.А. Товстоногова, открытие которого намечено на 27 мая 2014 года?**

– Задача открыть театр в День города Петербурга поставлена перед нами Министерством культуры РФ и Администрацией Президента России. Мы придерживаемся именно этого графика. Сегодня на объекте завершены все реставрационные работы по лит. А. Заканчиваются работы по остальным литерам театра в части инженерного оборудования и пусконаладочных работ. Сейчас в экспертизе находится проект корректировки проектно-сметной документации решений по техническому перевооружению БДТ, включая сценическое оборудование Малой и Большой сцен театра. Конкурс на эту часть работ мы планируем объявить в конце декабря этого года.

– **В чем заключалась основная причина продления сроков реконструкции БДТ?**

– Одна из сложностей работы с объектами культуры и искусства заключается в том, что полноценное обследование несущих конструкций и инженерного оборудования этих зданий можно проводить только в условиях, когда объект не эксплуатируется. К тому же в соответствии с федеральной целевой программой вначале закладывается финансирование по объекту без проведения обследований и изысканий, а потом уже проводится конкурс на эти работы. В итоге настоящая картина по объему работ в рамках реконструкции появляется тогда, когда схема финансирования проекта уже запущена, и после выхода на площадку и вскрытия штукатурки появляется необходимость корректировки ранее принятых решений. Вот и получается, что в ФЦП зафиксирована одна статья расходов, а по результатам обследования, проведенного уже после конкурса, она может быть иной.

При реконструкции БДТ это и произошло: уже после допуска строителей к конструктиву здания было обнаружено, что его несущая способность весьма ограничена. Это повлекло за собой внесение изменений в проектно-сметную документацию. Появилась необходимость получения дополнительных средств из бюджета РФ, проведения еще одной госэкспертизы, заключения нового контракта на выполнение откорректированных работ. Естественно, все это сказалось как на сроках, так и на объемах финансирования.

– **Когда могут быть начаты работы по реконструкции консерватории им. Римского-Корсакова?**

– Конкурс на выполнение строительного-монтажных работ может быть объявлен в I квартале 2014 года. Сейчас главное – получить положительное заключение Главгосэкспертизы на проектно-сметную документацию, чтобы четко понять, какие разделы и в каком объеме могут быть профинансированы из бюджета. Мы не должны забывать, что здание консерватории совмещает в себе образовательную и театральную функции. Именно с этим связан спектр работ, которые нужно выполнить. Помимо строительного-монтажных работ в отношении конструктива здания, обновления его фасада, требуется реставрация



внутренних помещений, применение технологических решений по реконструкции общепита, библиотеки, сценического оборудования, внутреннего убранства интерьеров и т. д. Все должно соответствовать требованиям противопожарной безопасности, энергоэффективности и прочим строительным и эксплуатационным нормам, а также законной деятельности высшего образовательного учреждения.

Перед началом работ по реконструкции нужно решить две важных задачи: это расселение 11 жильцов, проживающих в консерватории с 1960-х годов, а также переезд консерватории на период строительного-монтажных работ. Уже есть совместное решение Минкультуры РФ и Минобороны РФ, согласно которому на время реставрации консерватория переедет в бывший Военно-транспортный университет на ул. Глинки, 2. Дирекции в безвозмездное пользование передано 9 тыс. кв. м площади в этом здании. Сейчас идет подготовка

Согласно ФЦП «Культура России», в 2013 году Северо-Западной дирекции выделено 3,2 млрд рублей. В 2014 году эта цифра составит 2,8 млрд рублей

этой площади для переезда, который мы планируем осуществить летом 2014 года, во время летних каникул. Уже сформировано техническое задание на создание проекта по капитальному ремонту и объявлен конкурс на поиск проектной организации. Имя подрядчика станет известно в начале 2014 года. На создание проекта победителю отводится 1,5-2 месяца. Важно разместить корректно учебные классы в соответствии с их логистикой, требованиями по звукоизоляции, степени освещенности. Кроме того, еще есть требования по организации общепита, библиотеки и т. д.

– **Какие еще объекты, находящиеся в ведомстве Северо-Западной дирек-**

ции, будут реконструироваться по ФЦП «Культура России» в 2014 году?

– Продолжится реставрация и приспособление под современное использование объектов Ораниенбаума, историческое наследие которого составляют 39 зданий. В конце октября были подведены итоги конкурса на завершение реставрации и приспособления Большого Меншиковского дворца. Его реконструкция была начата в 2000-х годах, но из-за прекращения финансирования не была завершена. Объем работ по комплексу объектов составляет около 4 млрд рублей. Другое дело, что всех денег в бюджете нет. С другой стороны, у нас много памятников культуры, на реконструкцию которых необходимы миллиарды. Все в свое время. Финансирование по Большому Меншиковскому дворцу заложено до 2018 года.

Еще одним историческим памятником, где будут продолжены работы Северо-Западной дирекции в 2014-2015 годах,

являются Соловки. В этом году мы закончили реконструкцию материально-технического комплекса. Сейчас мы проводим аукцион на строительные-монтажные работы по строительству Музея Соловков. Его итоги будут известны в середине декабря этого года. В 2014 году мы проведем конкурс на реконструкцию (приспособление) и реставрацию гостиницы «Преображенская».

– **Какой общий объем средств будет выделен Северо-Западной дирекции из федерального бюджета на 2013-2014 годы?**

– Согласно ФЦП «Культура России», в 2013 году Северо-Западной дирекции

выделено 3,2 млрд рублей. В 2014 году эта цифра составит 2,8 млрд рублей. Однако точные цифры по объектам будут известны после корректировки ФЦП, в результате которой произойдет оптимизация статей расходов. Например, финансирование самой реконструкции (приспособления) консерватории им. Римского-Корсакова должно начаться в 2014 году, после ее переезда. Ранее СМР по этому объекту были запланированы на 2013 год. Деньги этого года были перенаправлены на Ораниенбаум. Или пример, который касается объектов острова Соловки. На 2014 год было частично заложено финансирование реконструкции гостиницы и музея. После нашего обоснования Министерство культуры приняло решение в 2014 году профинансировать реконструкцию музея, а уже в 2014 году внести в статьи расходов гостиницу. Кроме этого, с 2015-го на 2014 год перенесено 72 млн рублей на проектирование центра музейных коллекций Этнографического и Русского музеев.

– **На какой стадии сейчас находится работа по проведению обследования Большого Санкт-Петербургского государственного цирка? Когда может начаться реконструкция этого объекта?**

– Нам понадобилось четыре месяца, чтобы подготовить согласованное техническое задание с руководством цирка. Во главу угла ставится безопасность людей, сохранение объекта как культурного наследия и возможное техническое совершенствование цирка, добавление ему новых возможностей. Сейчас обсуждаем изменение геометрии амфитеатра, зонирования зрительного зала, оптимизацию функциональных помещений и т. д.

В действующем цирке ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» проводит техническое обследование несущих и ограждающих конструкций. Особое внимание уделяется состоянию фундамента и купола. Уже проведены лабораторные исследования металла купола на определение его прочности и несущей способности. Обсуждается вопрос о том, как реконструировать купол: сделать монолитную основу или создать второй купол поверх существующего и т. д. Параллельно город разрабатывает историко-культурную экспертизу: определяет статус здания и предметы охраны. Северо-Западная дирекция по этому объекту выполняет функции технического консультанта и технического надзора. Наша задача – координировать усилия администрации цирка, действия подрядчиков и помогать городу.

К февралю 2014 года мы будем понимать весь объем работ по архитектурно-планировочным решениям, которые точно будут коррелироваться с предметами охраны, и с требованиями современных норм эксплуатации здания. Далее проект будет направлен в соответствующие экспертизы. И по нашим планам, в марте 2014 года может быть объявлен конкурс на строительные-монтажные работы.

Полную версию интервью читайте на asinfo.ru



Губернатор отчитался перед строителями

На прошлой неделе состоялся XI Съезд строителей Петербурга. Перед профессиональным сообществом выступил губернатор Петербурга Георгий Полтавченко. Он рассказал о ситуации, сложившейся в инвестиционно-строительном комплексе города, о том, каким образом власть планирует выстраивать диалог с застройщиками, а также о планах администрации и задачах, которые правительство ставит перед отраслью. ➔

В начале выступления губернатор отметил, что строительная отрасль относится к числу важнейших для экономики города. Он пояснил, что кадровые изменения, сделанные в этом году (назначение Марата Оганяна отраслевым вице-губернатором – прим. ред.), направлены прежде всего на выстраивание открытой и прозрачной политики тесного и конструктивного взаимодействия города и строительного сообщества и на повышение в целом эффективности работы строительного комплекса.

По оценкам Георгия Полтавченко, минувший год сложился для петербургских строителей вполне удачно: «В 2013 году планировалось ввести в эксплуатацию не менее 2,4 млн кв. м жилья. Уже сейчас можно сказать, что этот план успешно выполнен. На сегодняшний день сдано более 2,3 млн кв. м. А в следующем году мы вплотную подойдем к отметке в 2,5 млн кв. м жилья».

Инфраструктурный балласт

Губернатор добавил, что необходимо соблюдать баланс между спросом и предложением на рынке жилья. «Я считаю, власть не должна создавать ни для граждан, ни для строительного сообщества избыточных ожиданий государственной поддержки строительных проектов. Во всяком случае эти ожидания должны быть подкреплены конъюнктурой рынка и финансовыми возможностями города», – заявил градоначальник.

Чрезвычайно актуальным вопросом, на его взгляд, является обеспечение инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой осваиваемых территорий. «Город не может сегодня взять на себя одновременную подготовку всех территорий. Городскому бюджету такая задача, скорее всего, будет посылна только в долгосрочной перспективе», – пояснил Георгий Полтавченко.

По его словам, есть два варианта развития событий. «Первый – приостановить реализацию проектов, не обеспеченных бюджетными ресурсами для создания инфраструктуры. Второй – принять непопулярное решение и предложить инвесторам осуществлять действительно комплексную застройку. Второй вариант, на мой взгляд, при всей его жесткости гораздо лучше отражает реальную действительность. Тем более что на федеральном уровне сегодня уже рассматриваются предложения по инфраструктурным сборам и налоговым льготам для тех строительных компаний, которые возводят социальные объекты за свой счет. Не дожидаясь, пока эти изменения будут окончательно закреплены в федеральном законодательстве, город совместно с компаниями-инвесторами определился с механизмами строительства и передачи в собственность Петербурга социальных объектов, прежде всего детских садов и школ, для последующего их включения в систему образования и здравоохранения», – рассказал губернатор.

Однако он подчеркнул, что правительство города не отказывается от ранее взятых социальных обязательств. «В соответствии с адресной инвестиционной программой в этом году построено 5 школ. Достраиваются 7 детских садов, 3 поликлиники для взрослых. Какие-то социальные объекты мы будем создавать по схеме государственно-частного партнерства. Тем более что у нас есть немалый опыт такой совместной с бизнесом работы. Но в каж-



Георгий Полтавченко: «Власть не должна создавать ни для граждан, ни для строительного сообщества избыточных ожиданий государственной поддержки строительных проектов»

дом конкретном случае такая схема должна быть хорошо продуманной и хорошо проработанной. Иначе ГЧП в «социалке» может привести к еще большему накоплению отложенных государственных бюджетных обязательств», – констатировал господин Полтавченко.

Жилье для льготников

Губернатор также рассказал, что ежегодная потребность города для выполнения обязательств по обеспечению жильем льготных категорий граждан составляет не менее 500 тыс. кв. м. «И здесь острая проблема – отсутствие инженерно подготовленных территорий для жилищного строительства. Вернее, отсутствие в необходимом количестве участков застройки в собственности Санкт-Петербурга», – посоветовал градоначальник.

Он отметил, что Комитетом по строительству сформирован перечень земельных участков для бюджетного строительства общей площадью около 2 млн кв. м на период до 2021 года, но этого явно недостаточно. «Мы приняли решение целый ряд участков по утверждаемым сегодня проектам планировки отдать на торги под строительство жилья. Другую часть мы сохраним для городских нужд», – заявил Георгий Полтавченко. – Уже не первый год мы проводим совместную с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства работу по вовлечению в оборот федеральных земель. Сейчас в наличии у нас два пятна общей площадью 340 га».

Губернатор также обозначил проблему с «голландскими» аукционами: «На федеральном уровне сегодня решается вопрос об аукционах по предоставлению земельных участков Фонда РЖС по так называемой голландской схеме, которые проводятся на понижение цены. Прямо скажу, принятие новых правовых норм не изменит, по крайней мере в ближайшее время, ситуацию на земельном рынке Санкт-Петербурга. Да и в масштабах страны проведение таких аукционов – большая редкость. Речь может идти скорее о единичных случаях. Для проведения «голландского» аукциона город должен за свой счет предоставить застройщику земельный участок,

подготовить инженерные сети, создать всю социальную и транспортную инфраструктуру. Чтобы со всем этим расплатиться, застройщику нужно иметь льготные кредиты. Тогда цена на квадратные метры не превысит планку для жилья эконом-класса. Поэтому с точки зрения целесообразности на таких участках выгоднее строить за бюджет. Думаю, в обозримом будущем так оно и получится, и проведение таких аукционов станет реальностью».

Еще одним инструментом создания государственного жилищного фонда, по его словам, может стать включение в инвестиционные условия обязательств по передаче квартир в собственность города.

Решить проблему центра

Отдельно градоначальник остановился на проблемах сохранения и развития исторического центра. «Главная наша общая задача – сохранение объектов культурного наследия с одновременным ремонтом или реконструкцией зданий, всей инженерной и дорожной инфраструктуры, а также благоустройством кварталов», – заявил господин Полтавченко.

По его словам, почти половина зданий в центре имеют износ от 20 до 40%, многие находятся в аварийном состоянии. 80% сетей водоснабжения и водоотведения служат более 40 лет. Губернатор отметил, что, учитывая возможности бюджета города, из семи наиболее нуждающихся в реновации территорий центра были выбраны для начала только две – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия».

«Хочу особо отметить, что столь масштабную задачу ни в городе, ни в стране в таких объемах и условиях до сих пор никто не решал. На pilotных территориях мы должны наработать новые алгоритмы, выверить каждый последующий шаг. Прежде всего в обеспечении четкого взаимодействия всех участников процесса – собственников, государства, общественных градозащитных организаций. При этом никто не снимает с нас ответственности за строгое соблюдение положений Конвенции об охране Всемирного культурного и природного наследия ЮНЕСКО», – уточнил Георгий Полтавченко.

Для законодательного обеспечения реализации проекта, совершенствования региональных градостроительных норм в городском парламенте создана совместная рабочая группа, в которую вошли представители исполнительной и законодательной ветви власти, ведущие эксперты. По словам градоначальника, ей предстоит разрешить противоречия, из-за которых действие градостроительных регламентов в зонах охраны частично отменил Верховный суд России. «Предстоит уточнить режимы охраны с учетом границ исторического поселения и границ объекта всемирного наследия, определить четкие правила действий инвесторов и застройщиков. Это позволит в ближайшем будущем разморозить строительство и реконструкцию в центральной части города. В планах рабочей группы – корректировка региональных нормативов градостроительного проектирования – одного из «трех китов», на которых стоит строительная отрасль. Это, безусловно, станет законодательным гарантом обеспечения реконструируемых и новых кварталов всей необходимой современной инфраструктурой», – рассказал господин Полтавченко.

Не оставить на голодном пайке

Губернатор поведal собравшимся, что на городские стройки материалы сейчас в основном поставляют Ленинградская область. Он обратил внимание участников съезда на то, что с учетом опережающих темпов развития отрасли потребности в стройматериалах будут и дальше расти. А значит, нужно подумать о том, как не оставить стройку на голодном пайке.

«Насколько я знаю, с цементом и стеновыми блоками проблем пока нет. Не хватает железобетонных конструкций: лестничных маршей, перекрытий, лифтовых шахт. А также кровельных материалов, теплоизоляции, листового стекла, которое у нас вообще не производится и полностью завозится. По некоторым позициям мы рассматриваем варианты налаживания поставок из других регионов России и даже из-за рубежа. Но нужно параллельно развивать и местную стройиндустрию», – рассказал Георгий Полтавченко.

Губернатор заявил, что повышение качества строительства, внедрение новых технологий и материалов является приоритетной задачей для отрасли. «Новые нормативные документы по стандартизации разработаны на основе строительных норм и правил Российской Федерации, с учетом петербургского климата, исторических, социальных, культурных особенностей нашего города. Самое главное, что эти правила не остаются на бумаге, а работают на практике», – резюмировал чиновник.

цифра

2,3 млн кв. м

жилья построено в Петербурге на 6 декабря 2013 года

Полную версию доклада читайте на asnninfo.ru



Саморегулирование до сих пор не решило главную свою задачу

Сегодня в России нет ни одной отрасли, в которой бы не было проблем в сфере саморегулирования. Такой вывод сделали участники конференции «Практическое саморегулирование: демократия, стандартизация, ответственность», прошедшей на прошлой неделе в Москве. ➔

Конференция была организована советом Торгово-промышленной палаты РФ (ТПП) по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности.

«Разные отрасли переходили на саморегулирование в разное время, некоторые до принятия основного закона «О саморегулировании» (315-ФЗ). В связи с этим наблюдаются разнонаправленные действия

основного и отраслевых федеральных законов», – отметил, открывая заседание, вице-президент ТПП РФ Дмитрий Курочкин.

Эксперты от СРО констатировали, что сегодня нет ни одной отрасли, в кото-

рой бы не было проблем в сфере саморегулирования. При этом большая их часть возникла в связи с тем, что функции саморегулируемых организаций во многих отраслях были навязаны административным путем «сверху», а не развивались «снизу» путем эволюционным. При этом члены президиума сошлись во мнении, что, несмотря на то что у саморегулирования есть проблемы практически во всех областях, также во всех сферах деятельности есть конкретные саморегулируемые организации, которые в своей работе приблизились к «идеальной модели СРО».

На заседаниях круглого стола в рамках конференции отдельно обсудили роль национальных объединений СРО в системе саморегулирования, задачи специализированных органов СРО и политику в сфере формирования единой информационной среды саморегулирования.

МНЕНИЕ



Владимир Шахов, генеральный директор Национального центра развития саморегулирования «Специальный ресурс»:

➔ – Примечательный тезис произнесли сегодня Алла Грязнова и Константин Апрелев – выступая порознь и делая доклады на разные темы, они оба были едины во мнении: на саморегулирование идут атаки. К сожалению, эксперты не указали их источник. Я отмечу, что хотя известное давление есть и со стороны государственных органов, в основном руководят этими атаками сами участники саморегулирования. Звучат мнения: «саморегулирование коммерциализировано», «саморегулирование ничего не привнесло» и т. д. Пока все это будет звучать с трибун и в прессе, что большая часть саморегулируемых организаций решают свои внутренние проблемы, а не проблемы отрасли, система крепнуть не будет. Дискутируя в таком ключе, мы рискуем уничтожить собственными руками идеологически правильный и полезный институт.

Мы надеемся, что в будущем обязательные виды саморегулирования заменят единым стандартом добровольного саморегулирования с едиными правилами по всей стране. Где будет прописано, что внутренние проблемы решаются организациями на принципах саморегулирования, то есть самостоятельно. Тогда и только тогда начнется конкуренция за вступление в члены СРО, а саморегулируемые организации будут конкурировать за вступление в различные объединения, союзы и ассоциации.



Андрей Касьянов, вице-президент НП СРО «Строительный ресурс»:

➔ – На мой взгляд, данная конференция очень полезна, потому что здесь собрались представители разных направлений и разных сфер деятельности. В частности, была затронута очень интересная тема создания СРО в финансовой сфере. То есть мега-регулятор, который планирует создание финансовых СРО. Это опосредованно касается всех саморегулируемых организаций, потому что, во-первых, должен быть предусмотрен механизм безопасности компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Во-вторых, здесь были высказаны многие точки зрения отдельных направлений. Правильно было сказано, что сейчас саморегулируемые организации очень разные и они в разной стадии развития находятся. Так, финансовые СРО только начинают свою деятельность, а кто-то уже достаточно долго работает, преодолели первые «болезни роста», и у них уже есть чему поучиться.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

16.12.2013

Приложение
«Энергетика
и инженерная
инфраструктура»

**Технологии
и материалы:**
Энергоэффективные
технологии
в строительстве

23.12.2013

**Новогодний
спецвыпуск**

Приложение
«Финансы
и страхование»

20.01.2014

Карта района:
Московский район

**Технологии
и материалы:**
Сухие строительные
смеси

27.01.2014

Приложение
«Финансы
и страхование»

**Технологии
и материалы:**
Подземное
строительство
Экспертиза
**Коммерческая
недвижимость**

РЕКЛАМА

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

КРУГЛЫЙ СТОЛ
16 декабря 2013
в 11.00

Правительство Ленинградской области,
Суворовский пр., 67,
4-й этаж (Галерея славы)

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

Подробная информация
на ASNINFO.RU

PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@stroypress.ru

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**«Проблемы строительства
и эксплуатации спортивных
объектов в Ленинградской области»**

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

Россия активно готовится к Олимпийским играм в Сочи, в 2015 году в Казани пройдет чемпионат мира по водным видам спорта, впереди подготовка к чемпионату мира по футболу 2018 года.

- Каковы ближайшие планы правительства Ленобласти по развитию спортивной инфраструктуры региона?
- Будет ли принимать участие в реализации этих проектов частный бизнес?
- Что делать с «наследием» крупных спортивных мероприятий?
- Как поддержать эффективность эксплуатации спортивных сооружений?

Круглый стол проводится при поддержке и содействии Комитета по физической культуре, спорту и туризму Ленинградской области, Комитета по строительству Ленинградской области

РЕКЛАМА

ОРИГИНАЛ
№ 1
по объему продаж
в этой категории

Все под одной крышей!

МЕТАЛЛ
ПРОФИЛЬ
группа компаний

МЕТАЛОЧЕРЕПИЦА
ОТДЕЛОЧНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ
ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ
ЭЛЕМЕНТЫ БЕЗОПАСНОСТИ
ПОДКРОВЕЛЬНЫЕ ПЛЕНКИ
ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ САЙДИНГ
МАНСАРНЫЕ ОКНА КРЕПЕЖ
ВЕНТИЛЯЦИОННЫЕ И ПРОХОДНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

**ПЯТЬ ТЫСЯЧ
ПЛЮСОВ**
ПОКУПКИ ЗИМОЙ
**КУПОН НА СКИДКУ
5000 рублей***

пр. Александровской Фермы, д. 29, лит. Е.Г. 32,
тел./факс +7 (812) 331-68-48
ул. Боровая, д. 40, офис 2,
тел./факс +7 (812) 318-33-58
«Гранд Каньон», пр. Энгельса, д. 154,
лит. А, офис 108,
тел./факс +7 (812) 449-28-52
г. Всеволожск, Всеволожский пр.,
д. 107, офис 59, тел.: +7 (812) 643-03-75
www.metallprofil.ru

При покупке изделий из металла с покрытием
AGNETA, ECOSTEEL, Colorcoat Prisma,
Granite® CLOUDY, пластикол SOLANO
в отделах розничных продаж ООО «Компания
Металл Профиль» по 5000 рублей на
каждые полные 60 000 рублей покупки.
Скидки по другим акциям и постоянная
скидка клиента не суммируются.
Срок действия купона – с 1 декабря 2013 года
по 28 февраля 2014 года.

РЕКЛАМА



интервью

Дмитрий Соболев: «Через 15 лет в Приморском районе будет жить миллион человек»

В 2013 году сразу несколько крупных девелоперов объявили о начале реализации проектов комплексного освоения на территории Приморского района. О том, чем грозит району столь серьезный всплеск жилищного строительства, «Строительному Еженедельнику» рассказал заместитель главы администрации Приморского района Дмитрий Соболев.

Какие крупнейшие инвестиционные проекты реализуются на территории района?

Прежде всего хотелось бы выделить инвестиционный проект по строительству БЦ «Астана» на пересечении ул. Савушкина и Планерной ул. Инициация этого проекта стала итогом взаимовыгодного сотрудничества правительства города и правительства Республики Казахстан. В результате будет возведен крупный комплекс представительского класса с торгово-офисными функциями площадью до 53 тыс. кв. м и высотой до 70 м. Завершить строительство планируется до конца 2017 года. Еще один интересный проект – строительство четырехэтажного ТРК «Голливуд» на месте снесенного кинотеатра «Русь» у станции метро «Пионерская». Важно, что в проекте предусмотрено строительство подземной автостоянки, поскольку у нас есть проблема с парковкой автомобилей у станции метро. Начало строительства ТРК запланировано на следующий год.



ФОТО: ВИКТОР ВЕРНИКОВ

Где находятся главные очаги жилищного строительства, и есть ли земельный резерв для наращивания его объемов?

Главный задел для развития жилищного строительства в районе – это земли бывшего совхоза «Пригородный». Вы знаете, что частично они уже осваиваются. Например, в кварталах 75 и 78 ЗАО СК «Росстрой» ведет строительство жилого массива на территории в 67 га. Всего там будет введено более 700 тыс. кв. м жилья. Далее за ним строится холдинг RVI. У них объемы поменьше – около 180 тыс. кв. м. Совсем недавно на землях совхоза был заявлен еще один крупный проект – ООО «Простор» на участке в 102 га возведет около 788 тыс. кв. м жилья. Нужно отметить и проект компании «Ойкумена» на Парашютной ул., они уже получили проект планировки. По другую сторону Парашютной ул. на частных землях будет строиться жилой комплекс Группы ЛСР объемом более 418 тыс. кв. м жилья. Также Группа ЛСР построит шесть домов для сотрудников ФСБ на Яхтенной ул. А чуть севернее Шуваловского карьера «ЮИТ Санкт-Петербург» построит свой комплекс, в котором предусмотрено 600 тыс. кв. м жилья. Не будем забывать и зону Юнтолово – там «Главстрой-СПб» ведет строительство жилого массива, где будет проживать около 78 тыс. человек. На пересечении Коломяжского и Богатырского пр. ЗАО «Мегалит» планирует реализовать проект крупного жилого квартала на 380 тыс. кв. м. И это только самые крупные объекты. И если сложить все эти жилищные проекты, то получится, что уже через 8-10 лет в районе будет построено до 7 млн кв. м жилья. Но не будем забывать, что в перспективе все земли совхоза пойдут под застройку. Таким

образом, к проживающим сегодня в районе 530 тыс. жителей через 10-15 лет прибавится еще столько же, и район станет районом-миллионником.

А сможет ли инфраструктура района «переварить» такие объемы ввода нового жилья?

Мы понимаем, что ввод таких объемов жилья повлечет за собой целый ряд проблем. Это колоссальная нагрузка как на социальную, так и транспортную инфраструктуру. При этом по строительству улично-дорожной сети и социальных объектов есть отставание не только на районном, но на общегородском уровне. И для нас это самая большая тема.

И все-таки есть ли у администрации задумки по рассредоточению будущих автопотоков в той же Северо-Приморской части или в районе Парашютной ул.?

Что касается транспортных объектов, то мы прилагаем все усилия для того, чтобы дать возможность людям быстро и максимально безболезненно выезжать и въезжать из района. Так, например, в декабре будет завершено обустройство Парашютной ул. от ул. Новикова до КАД. Здесь завершено строительство подстанции, и в конце декабря освещение должно появиться на всем участке дороги. Сейчас ведется проектирование и строительство Суздальского пр., который отведет часть автопотока на север и северо-восток города. Кроме того, в районной администрации создали специальную рабочую

группу с целью донести до КРТИ необходимость строительства дорог в районе. Сегодня надо дать возможность людям, проживающим на западе района, быстро уходить на кольцевую автодорогу. Кроме того, на последнем совещании у и.о. председателя КРТИ Анатолия Мишанова вместе с проектировщиками мы говорили о том, что нужно пробивать Шуваловский пр. вдоль территории, где раньше должен был быть зоопарк, до жилых кварталов на ул. Оптиков и Туристской ул. Чтобы и эти люди транзитом через Шуваловский могли быстро уходить на КАД. Кроме того, мы настаиваем, что в сложившейся транспортной ситуации нужно снова вспомнить о позабытой 49-й магистрали и сделать ее пробивку до Суздальского пр. Нужно пробивать и 32-ю магистраль, нужно пробивать Южную дорогу. И делать нужно это с постоянной оглядкой на строящийся «Лахта-центр», который добавит транспортной напряженности в районе. Помимо этого, мы обсуждали с дирекцией ЗСД создание съездов и въездов на трассу в створе Шуваловского пр. Потому что дорога эта платная, и собственники заинтересованы, чтобы на трассу люди попадали без лишнего «нарезания кругов». И раньше, согласно Генплану, эти съезды были, но потерялись в процессе строительства.

Насколько остро сейчас стоит проблема незаконного строительства на землях ИЖС? И состоится ли «показательный» снос дома на Горной ул., 22?

Что касается объекта на Горной ул., то, напомню, решением Приморского район-

ного суда от 10 июля 2013 году собственнику было рекомендовано снести сооружение. После чего госпожа Шлепкина обратилась в апелляционный суд. Последующее заседание назначено на 10 декабря. Если суд оставит в силе постановление районного суда, тогда в течение 10 дней решение вступает в законную силу, и объект нужно сносить. К сожалению, таких объектов в районе достаточно. При этом у властей нет цели снести всех и вся. Если у собственника есть возможность узаконить свое жилье, перевести его в правовое поле – власть не пойдет на крайние меры. Но и есть и настоящий криминал, например объект на ул. Сигалева, 10а. Инвестор, предлагая огромные скидки ветеранам, строил попросту «куратник» – под видом элитного дома возводился хлипкий барак из досок без всяких разрешений ГАСН. В этот же список недобросовестных застройщиков можно занести и компанию «Содружество», «Северо-Западная строительная компания», «Новые Коломяги» и др. Все эти организации, не имея разрешения на строительство в полном объеме документации, вели работы, продавали доли земельных участков и квартиры.

Есть ли перспективы редевелопмента промзон на территории района? Та же промзона в Коломягах уже со всех сторон окружена жилыми кварталами.

Сегодня о перебазировании задумывается руководство асфальтобетонного завода № 1, сейчас идет поиск потенциальной площадки. Отмечу, что на этом заводе производится каждая пятая тонна асфальта для городских нужд. Дело в том, что с востока, от пр. Энгельса, к заводу подбирается жилая застройка. ООО «Норманн-Север» планирует строительство элитного жилья площадью 48 тыс. кв. м. Оно вплотную подходит к заводу, а дым при приготовлении асфальтовой смеси будет мешать комфортной жизни граждан. Что касается промзоны в Коломягах, то мы понимаем, что эта территория обречена на редевелопмент. Многие компании уже давно стоят на пороге Фонда имущества, ожидая распродажи лотов в этой зоне, но пока что на последних совещаниях комиссии по внесению изменений в Генплан эту зону оставили промышленной.

цифра

530 тыс. человек

официально проживает на территории Приморского района

инфраструктура

Первый и престижный

Роман Русаков / Приморский район занимает первое место в городе по численности населения и по естественному приросту населения. По данным Петростата, его численность составляет 518,297 тыс. человек, фактически в районе проживает более 540 тыс. человек. В 2012 году рождаемость в районе выросла на 12%, а смертность сократилась на 1%. ↗

Благодаря своему географическому положению район занимает особое место в структуре Санкт-Петербурга. Он является буферной зоной между центральной, урбанизированной частью города и курортной зоной. По магистралям Приморского района жители города спешат в Кронштадт, Зеленогорск и города Финляндии.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, поясняет: «Район является своеобразной буферной зоной между центральной частью города и курортной зоной. Хорошая экологическая ситуация, значительный объем нового жилого строительства, близость к традиционным местам отдыха жителей Петербурга являются основными факторами, благоприятно влияющими на имидж района. На территории района расположен Удельный парк, Юнтоловский заказник, на побережье Невской губы – парк 300-летия Санкт-Петербурга».

Район стабильно занимает лидирующие строчки в рейтингах привлекательности для инвесторов. Именно Приморский район является наиболее перспективным для вложения средств в крупные проекты в сфере торговли, строительства (особенно коттеджного), туризма, спорта, культуры, промышленности, транспорта и банковских услуг. В настоящий момент в Приморском районе расположено около 30 объектов строительства, менее половины из них введены в эксплуатацию, а оставшуюся часть девелоперы планируют достроить к концу 2015 года.

Самые крупные реализуемые инвестиционные проекты – «Лахта-центр» (Газпром) и «Юнтолово» (или «Медвежья лапа» – «Главстрой»), из торговых – Hollywood («Элис») на станции метро «Пионерская».

Район богат крупными зелеными зонами: Удельный парк, Юнтоловский заказник, парк 300-летия Санкт-Петербурга, Новоорловский и Северо-Приморский



Район стабильно занимает лидирующие строчки в рейтингах привлекательности для инвесторов

лесопарки. Кроме этого, в состав района входят поселки Лахта, Ольгино и Лисий Нос, которые расположены вдоль побережья Финского залива.

Границы Приморского района определены в соответствии с законом Санкт-Петербурга «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга» № 411-68 от 25.07.2005.

Экологическая обстановка в районе считается одной из самых благоприятных для проживания. Концентрация промышленных предприятий в Приморском районе достаточно низкая в сравнении с другими районами.

Петр Булов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», подчитал, что зеленые насаждения занимают 20% от всей площади района.

мнение



Ольга Пономарева,
вице-президент
группы компаний
Leorsa:

↗ – Приморский район является самым большим и одним из самых густонаселенных в Санкт-Петербурге. Кроме этого, он один из немногих районов города, который может позволить себе активно развиваться не только благодаря так называемым «прикадовским» и «закадовским» территориям. За последние несколько лет интерес покупателей к проектам в этом районе значительно возрос, что обусловлено в том числе большим объемом предложения. Некоторое время назад Фонд имущества Санкт-Петербурга активно продавал здесь земельные участки под жилое строительство, и сейчас мы видим результат торгов прошлых лет. Несмотря на постоянный рост цен на жилье в этом районе, новостройки здесь относительно доступны по цене для массового покупателя.



Существующая инфраструктура не справляется с нагрузкой

Роман Русаков / Среди главных недостатков приморского района эксперты называют транспортные проблемы, хотя инфраструктура постепенно улучшается, и, по прогнозам, лет через пять ситуация здесь улучшится. Впрочем, определенные улучшения есть и сейчас.

Одним из недостатков Приморского района можно назвать проблему транспортной доступности, особо выделив при этом северную часть, до которой жители города могут добраться только с помощью наземного транспорта.

А две железнодорожные линии Сестрорецкого и Выборгского направления значительно затрудняют движение владельцам личных автомобилей. Однако данная проблема активно решается. В августе был открыт северный участок ЗСД, Дорога, доходящая до трассы «Скандинавия» в районе Белоостров, позволит разгрузить Приморское и Выборгское шоссе, а в дальнейшем будет частью трассы, соединяющей северные и южные районы города. К концу 2014 года будет реконструирован участок дороги в Каменку – трасса

должна будет соединить Парашютную ул. и Выборгское шоссе, что в перспективе улучшит дорожное сообщение между микрорайоном Каменка с севером города. Помимо этого, в районе запланировано открытие в 2018 году новой станции метро – «Улица Савушкина», вестибюль которой будет расположен либо на пересечении одноименной улицы с Яхтенной, либо между Беговой и Туристской ул. К минусам района госпожа Шалаева относит очень быстрый рост населения района при запаздывании инфраструктуры детских садов,

школ, поликлиник, маршрутов общественного транспорта. Также не добавляет привлекательности району проблема, появившаяся в последние годы: мизансы иловых площадок Водоканала и полигона твердых бытовых отходов ТБО-3 «Новоселки» ветром сносит именно в жилую часть района (с учетом розы ветров преобладают ветры северных и северо-западных направлений). Раньше этой проблемы не было – район от запахов защищала лесополоса, но в последние годы эта полоса исчезла – ее вырубил под строительство заводов

мнение



Максим Клягин, аналитик
УК «Финан Менеджмент»:

↗ – Приморский район – место концентрации современной застройки, при этом здесь сохраняется существенный потенциал дальнейшего расширения жилищного и коммерческого строительства. Средние темпы роста цен на недвижимость в последние 1-2 года формировались в диапазоне 5-15% в зависимости от сегмента и других факторов.

«Ниссан» и «Хендэ». «Кстати, новая промзона в районе (вернее, промзоны – ОЭЗ «Новоорловская», «Ниссан», «Хендэ»), несмотря на высокотехнологичность, является раздражающим фактором для населения», – уверена госпожа Шалаева.

Кроме того, она считает, что проекты намывных территорий на Васильевском острове (в меньшей степени – в Сестрорецкой части) могут серьезно ухудшить экологическую ситуацию на заливе, а также навсегда исключить красивые виды из окон.

Жилье

Жилье строится в условиях высокой конкуренции

Роман Русаков / За последние два года цена квадратного метра в Приморском районе росла медленнее рынка, говорят эксперты. Сказывалось обилие строительных проектов и высокая конкуренция.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, указывает, что основной рост цены приходится на 2012 год, в то время как за прошедший год цена менялась не столь значительно ввиду появления новых, более бюджетных проектов на окраинах Приморского района. На сегодняшний день цена 1 кв. м в районе составляет 92 тыс. рублей.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», добавляет: «Цены росли вместе с рынком. Как уже было сказано выше, поскольку Приморский район является лидером по строительству нового жилья, то цена на первичную недвижимость росла даже медленнее рынка из-за большого предложения».

Молодежное место

Приморский район – один из самых динамично развивающихся районов города. Основной состав населения – молодежь до 30 лет, молодые семьи. Особенно активно осваивается его северо-западная часть – здесь представлены и проекты комплексного освоения территорий.

Плюсов у Приморского района предостаточно. Это, во-первых, отлично развитая торгово-развлекательная и социальная инфраструктура. Во-вторых, благополучная экологическая обстановка: роза ветров приносит сюда чистые воздушные массы с Курортного района. В-третьих, значительное количество рекреационных зон – Юнтоловский заказник, Удельный парк, парк 300-летия Петербурга, множество скверов и зеленых площадей.

Наиболее крупными объектами строительства Приморского района являются «Юнтолово», «Каменка», Riverside, «Невский стиль», объекты компании «ЛенСпецСтрой». Наиболее крупным жилым проектом считается комплекс «Юнтолово», который возводит «Главстрой-СПб» – он является крупней-

шим проектом комплексного освоения территорий в данной части города. Общая площадь территории – 437 га. На сегодняшний день открыты продажи первой очереди строительства. Завершение первого этапа строительства – конец 2014 года.

Тем не менее цены в Приморском районе остаются достаточно высокими. Это обусловлено тем, что район считается престижным. Ольга Пономарева, вице-президент группы компаний Leorsa, поясняет: «Очевидными плюсами района можно назвать наличие и возможность посещения залива, парка 300-летия Санкт-Петербурга. Одной из значимых точек роста района являются окрестности Лахтинского озера, где строится «Лахта-центр». Появление башни Газпрома даст новый толчок развитию района и повлияет на рост цен, особенно на жилье элитного и бизнес-сегментов: приехавшие из других регионов специалисты, которым предстоит работать в построенном офисе, проявят интерес именно к такой недвижимости».

Ценовое разнообразие

Генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто подтверждает: «С точки зрения строительства жилья Приморский район традиционно является одним из самых популярных. Спрос на

жилье здесь на высоком уровне. Наиболее динамично развивающимися являются территории, расположенные западнее северного участка ЗСД, приближенные к Финскому заливу».

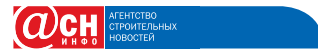
Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова отмечает: «В основной массе в Приморском районе строится жилье классов экомом и комфорт. Разброс цен в районе очень велик, даже если исключить жилье с более высокими потребительскими характеристиками в районе ул. Савушкина, Приморского пр.». Наиболее бюджетные, по ее словам, по при этом качественные объекты расположены в Северо-Приморской части.

«В районе цены растут, но преимущественно за счет увеличения строительной готовности объектов. При этом буквально на соседних участках можно обнаружить очень разные ценовые предложения от разных застройщиков. Стоимость 1 кв. м для однокомнатных и двухкомнатных квартир начинается от 78 тыс. рублей, трехкомнатных – от 72 тыс. рублей. Стоимость квадратного метра в более высококачественных проектах с высокой степенью строительной готовности – около 90-100 тыс. рублей. Разнообразие ценового предложения и перспективность района делают его одним из лидеров по спросу в сегментах экомом и комфорт», – добавляет госпожа Никанорова.

Наиболее значимые перспективные проекты жилья в Приморском районе

№	Бренд	Адрес	Девелопер	5 жилья
1	Парад планет	Комендантский/Шуваловский	Ойкумена	150 500
2	Пригородный-4	Комендантский/Шуваловский	Северный город	250 000
3	Шуваловский карьер	Комендантский пр.	ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад	375 800
4	Новоорловский лесопарк	Заповедная ул.	ЮИТ Санкт-Петербург	400 000
5		Коломяжский пр., 13	Мегалит	450 000
6		Глухарская ул. / Планерная ул.	Город	778 000

Источник: «Петербургская недвижимость»



За 11 месяцев 2013 года в Санкт-Петербурге построено 592 жилых дома на 39 967 квартир общей площадью 2 370 972,1 кв. м, сообщает Комитет по строительству. За аналогичный период прошлого года петербургскими строителями было возведено 466 домов общей площадью 1 778 314,9 кв. м. За ноябрь 2013 года в Петербурге введено в эксплуатацию 49 домов на 4236 квартир, что составляет 214 649,7 кв. м. Полностью сменилась тройка лидеров по вводу жилья. В этом месяце первое место занимает Выборгский район, где построено 158 458,5 кв. м (3575 квартир). На втором месте оказался Центральный район – 15 479,6 кв. м (119 квартир). Кировский район, в котором сдано в эксплуатацию 13 276,5 кв. м жилья (265 квартир), занимает третье место. В рейтинге индивидуального строительства уверенно лидирует Петродворцовый район: там построено 16 домов общей площадью 4221,1 кв. м. На одну строчку опустился Курортный район – 7 домов общей площадью 2407 кв. м. Замыкает ноябрьскую тройку лидеров Колпинский район, в котором возведено 5 домов (552,5 кв. м жилья). Предприятие по производству железобетонных панелей с бетоносмесительным узлом введено в эксплуатацию в Выборгском районе, завод по производству энергетического оборудования построен в Колпинском районе. Новые торговые комплексы появились в Приморском, Пушкинском районах, административный и общественно-деловой комплекс – в Центральном районе, а бизнес-центр сдан в эксплуатацию в Петроградском районе. Также открыт туристско-гостиничный комплекс в пос. Солнечное.

Строительная компания «Ойкумена» начала строительство жилого квартала на 170 тыс. кв. м, жилья на Парашютной ул. в Приморском районе. Объем инвестиций составит более 8 млрд рублей. Участники рынка говорят о том, что район Парашютной становится очередным центром девелоперской активности – в ближайшее время здесь будет возведено более 2 млн кв. м жилья. Как рассказал генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко, земельный участок в 17 га компания приобрела в 2005 году. «Все это время мы разрабатывали градостроительную документацию и вели проектирование», – рассказал он. Всего здесь будет построено 16 многоэтажных домов на 170 тыс. кв. м жилья комфорт-класса. Также проектом предусмотрено строительство детских садов и школы. Вся социальная инфраструктура будет построена девелопером совместно с городскими властями. «Сейчас мы заключаем соответствующее соглашение», – отметил Лев Гниденко. Парковочными местами квартал будет обеспечен за счет строительства двух семитажных паркингов. Район Парашютной ул. уже в ближайшее время станет крайне насыщен предложением, говорят участники рынка. «Сейчас здесь свой проект в сегменте жесткого экомом возводит СУ-155, в будущем году свои кварталы выведут в продажу «Город», Группа ЛСР, холдинг RBI. Все здесь будет построено более 2 млн кв. м недвижимости», – уточняет Андрей Вересов, генеральный директор АН «Новый Петербург».

Мнение



Анастасия Фролова, руководитель департамента продаж, маркетинга и рекламы ГК «Росстройинвест»:

– В Петербурге уже фактически не осталось предложения квартир экомом-класса в новостройках. Экомом выходит из города в пригороды, в Ленобласть. Вариантов много: Мурино, Кудрово, на выезде из Приморского района, пятна за Ленинским пр. и т. д. Сделав выбор непросто. Поиск своей новой квартиры необходимо начинать с определения района, в котором вам хотелось бы жить. Несмотря на постепенное смещение объемов строительства в пригороды, в городской черте все же есть районы, где ведется активная застройка. Один из них – Приморский район. Приморский район отличается благоприятной экологической обстановкой, в районе расположено несколько крупных парков и заказников. Практически у каждого жителя Приморского района есть в пешей доступности большая зеленая рекреационная зона. К тому же Приморский район считается одним из самых престижных для проживания районов города. Район обеспечен хорошей транспортной инфраструктурой – из него удобно выезжать из города и удобно добираться до

центра города. В последнее время район активно застраивается, поэтому вся застройка однородная, современные дома с современными коммуникациями, обеспечивающими растущие потребности жителей. В районе много объектов социальной инфраструктуры, что немаловажно для семей с детьми – в шаговой доступности от любого дома можно найти и школу, и детский сад и поликлинику. Компания «Росстройинвест» строит в Приморском районе жилой комплекс комфорт-класса – «Дом с курантами». Кроме уникального архитектурного облика дому присущи все опции для комфортной жизни, начиная от подземного паркинга с лифтами, которые спускаются прямо в паркинг, до просторных колясочных и помещений для консьержей в каждой парадной. Также отделка всех парадных выполнена по авторскому дизайн-проекту. При этом стоимость квартир доступна и начинается от 2,3 млн рублей, хотя возведено уже 11 этажей, так как компания «Росстройинвест» осуществляет полный цикл строительства и не зависит от подрядных организаций.

коммерческая недвижимость

Торговый передовик

Роман Русаков / В Приморском районе можно отметить высокий уровень развития современных форматов розничной торговли. Данный фактор обусловлен высокой покупательской способностью населения и сложившимся благоприятным имиджем района. С офисными помещениями ситуация сложнее.

По обеспеченности торговыми площадями жителей Приморский район занимает третье место по городу, уступая Московскому и Центральному. По данным Jones Lang LaSalle, в Санкт-Петербурге в III квартале 2013 года на 1000 жителей района приходилось 832 кв. м торговых площадей в сравнении с 396 кв. м в целом по Санкт-Петербургу.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит: «В Приморском районе сконцентрировано наибольшее количество торговых комплексов среди всех районов Санкт-Петербурга. Суммарный объем торговых площадей района – 424 тыс. кв. м (21% от всего городского объема). С точки зрения ввода новых площадей район также занимает одну из лидирующих позиций, уступая лишь Калининскому. Объем будущего ввода (до 2014 года) составляет 52 тыс. кв. м».

Менее развит офисный сегмент. В Приморском районе располагаются 23 бизнес-центра, основная часть которых относится к классу В. Совокупная арендопригодная площадь всех объектов района насчитывает 247 тыс. кв. м, что составляет 11% от всего предложения качественных бизнес-центров в городе (чет-

вертое место среди всех районов Санкт-Петербурга). Причем 72% бизнес-центров Приморского района – здания новой постройки. Наиболее крупными проектами являются БЦ «Балтийский деловой центр», «Атлантик Сити», «Гулливер», «Содружество», «Акватория».

К классу А, по оценкам господина Фадеева, относятся всего четыре бизнес-центра Приморского района (21% от всего объема площадей). Основная же часть бизнес-центров принадлежит классу В (79% всех площадей).

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», поясняет: «Все-таки в районе

находятся периферийные зоны деловой активности, уступающие по престижу премиум-зонам».

Ставки аренды здесь, по петербургским меркам, не особенно высоки и уступают, к примеру, Петроградской стороне. Сегодня, по данным госпожи Шалаевой, они составляют 800-1400 рублей/кв. м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы, в классе В (в «Акватории» – до 1400). Свободные площади сейчас есть почти во всех офисных центрах района. «Чуть дешевле в целом ценится деловая зона близ станции метро «Старая Деревня» – БЦ «РЕСО», «Гулливер», «Антарес». Там даже в классе А

ставка немного выше 1000 рублей/кв. м в месяц. Вне деловых зон расположен МФЦ «Атлантик Сити», офисных вакансий там сейчас нет (ставка ниже 1000 рублей/кв. м в месяц на нижних этажах, и выше, до 1400, – на видовых)», – уточняет госпожа Шалаева.

В ближайшей перспективе не ожидается увеличения объема качественных офисных площадей Приморского района – так, до конца 2013-го и на 2014 год не запланировано ввода ни одного проекта.

Иван Починщиков, коммерческий директор East Real, заключает: «Значительное влияние на Приморский район, в том числе и с точки зрения офисной недвижимости, окажет строительство общественно-делового центра «Лахта-центр». Среди строящихся бизнес-центров можно выделить вторую очередь бизнес-центра «Лахта» площадью 10 тыс. кв. м (ул. Оптиков, 4), бизнес-центр в составе МФК Riverside площадью 2 тыс. кв. м (Ушаковская наб., 3). Что касается спроса на офисные помещения в Приморском районе, на мой взгляд, спрос превышает предложение, так как все вышеперечисленные объекты заполнены на 95%».

Топ-5 крупнейших бизнес-центров Приморского района

Название	Класс	Адрес	Арендуемая площадь, кв. м
Существующие бизнес-центры			
Гулливер (II)	B+	Торфяная дорога, 7	20 000
Балтийский деловой центр	A	Гаккелевская ул., 21	19 200
Атлантик Сити	A	ул. Савушкина, 126	18 900
Содружество (III)	B+	Коломяжский пр., 27а	18 800
Акватория	B	Выборгская наб., 61	18 260

Источник: Jones Lang LaSalle

Объем торговых площадей на 1000 жителей



Источник: Jones Lang LaSalle

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**

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**

16 декабря 2013 года

Компания «Ваше Право» и Палата профессиональных бухгалтеров и аудиторов приглашает Вас на семинар

«Учетная политика 2014 года. Бухгалтерская и налоговая отчетность. Анализ изменений в налоговом законодательстве»

В программе семинара:

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенности и последствия.
3. Учетная политика организаций на 2014 год.
4. Принципы формирования и организационные аспекты учетной политики на 2014 год.
5. Основные изменения в учетной политике.
6. Ответы на вопросы.

Лекторы:
Петрова Юлия Викторовна
Куликов Алексей Александрович

Время проведения:
10.00 – 17.00

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

Внимание!
Вся дополнительная информация по тел.: 680-2000

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

Ваше Право информационный центр Сети КонсультантПлюс

Строительные отходы ходят по кругу

Екатерина Костина / Отрасль рециклинга строительных отходов в Петербурге, по мнению экспертов, только зарождается. Среди основных причин, мешающих становлению этого рынка, – отсутствие нормативной базы, регулирующей эту сферу, а также нежелание строителей заниматься рециклингом. ➔

Татьяна Скочихина, ведущий инженер-эколог отдела экологического проектирования ООО «Институт прикладной экологии и гигиены», рассказала, что, согласно официальным данным, в Петербурге в год образуется около 5 млн куб. м строительных отходов, однако по оценкам экспертов строительного рынка, эта цифра больше в два раза. При этом рециклингу подлежат отходы, которые составляют не более 10% от общего объема образования строительного мусора.

В то же время, по данным участников демонтажного рынка, из мусора, образующегося при сносе здания, к переработке пригодны порядка 60-70%. За рубежом этот показатель может достигать до 85-90% в основном за счет использования современной специализированной техники.

Законодательный минус

Тем не менее российские строительные компании не стремятся решать проблему стремительно образующихся строительных отходов. По словам Татьяны Скочихиной, у многих строительных компаний сопроводительная документация природоохранного характера оформляется несвоевременно, зачастую информация в этой документации не соответствует фактическому состоянию обращения с отходами на строительном объекте.

«Однако нельзя обвинять только природопользователей. К деятельности надзорных органов по согласованию вышеупомянутых документов не меньше вопросов. Например, не выдерживаются сроки согласования, проекты отклоняются по «надуманным» основаниям. В итоге вместо 30 дней проект может согласовываться и শেষ месяце», – прокомментировала она.

Специалисты отмечают, что одной из причин непопулярности утилизации и переработки строительных отходов в России в целом и в Петербурге в частности является отсутствие нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок обращения с отходами, которые бы в большей мере сочетались с нуждами современного города.

«Демонтажные компании сами решают проблему образования отходов. Но законодательство сегодня сильно отстает и требует модернизации. Этим вопросом профессионально никто не занимается», – считает



Фото: Нина Чернова



В НП «Объединение строителей СПб» была создана рабочая группа по вопросам управления строительными отходами

Александр Васильев, руководитель петербургского филиала ГСК «Реформа». Он отметил, что на Западе строительные отходы проходят более качественную сортировку, а спектр их переработки шире – помимо железобетона и кирпича в ход идет в том числе дерево, стекло, рубероид.

Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах», также говорит, что сегодня отсутствуют нормативы, по которым определяется процент строительного мусора для рециклинга. «ГК «Размах» обычно отправляет в переработку 80-90% отходов. Примерно такой же процент мусора перерабатывают во всех развитых странах. У нас битый кирпич и бой бетона идет на подсыпку дорог. Это почти варварство, ведь есть возможность следовать пути европейских стран, которые делают из отходов очень полезные вещи. Главное – убедить людей в том, что строительные отходы – не мусор, а ценный материал для дальнейшего производства», – добавил Сергей Ефремов.

Представители профессионального сообщества Петербурга сошлись во мнении, что первоочередной задачей при раз-

витии рециклинга строительных отходов является законодательная инициатива, которая способствовала бы преодолению озвученных проблем. С этой целью в НП «Объединение строителей СПб» была создана рабочая группа по вопросам управления строительными отходами, деятельность которой направлена в первую очередь на совершенствование законодательной базы в области обращения с отходами.

Пробудить экономический интерес

По мнению Станислава Свечина, генерального директора ООО «Бюро экологического проектирования», помимо законодательных причин неразвитости рециклинга строительных материалов существует проблема неосведомленности участников рынка (от эколога до генерального директора) о возможных выгодах рециклинга. «Люди еще не осознают, что мусор может быть строительным материалом. На данный момент идет работа над изменением законодательства

МНЕНИЕ

Станислав Свечин,
генеральный директор
ООО «Бюро экологического
проектирования»:



– Наиболее освоенными и популярными вторичными стройматериалами являются бой железобетона, бой кирпича, бой асфальта, асфальтовая крошка. Старый асфальт, в принципе, может использоваться при изготовлении нового асфальтного покрытия, можно даже сказать, что дорожники – пионеры рециклинга. Наши строители в основном используют его для отсыпки площадок, временных дорог, засыпки котлованов при подготовке территории под строительство. Но как показывает мировая практика, они также могут применяться при изготовлении тротуарной плитки, стеновых материалов, как составляющие для сухих смесей и т. д. Также в процессе рециклинга железобетона образуется металлолом, который аналогично можно использовать повторно после переработки.

в части обращения с отходами. Нужно сделать упор на распространение информации о выгоде и экологичности рециклинга среди участников строительного рынка, например больше проводить открытых семинаров на эту тему, собраний и т. д.», – отметил эксперт.

По мнению Александра Васильева, помимо материальной выгоды (сегодня в среднем вторичный щебень и бой кирпича продаются за 250-300 рублей за кубометр, а стоимость натурального щебня доходит до 900 рублей) рециклинг позволяет решать проблемы, связанные с дополнительным размещением отходов.

цифра

60-70%

строительных отходов, образующихся при сносе зданий, пригодны к переработке

КСТАТИ

Механизированная переработка

Екатерина Костина / Для обеспечения рециклинга необходимо специальное оборудование. Но его внедрение в работу сопряжено с финансовыми и иными затратами, которые по плечу не каждой строительной компании.

Эксперты отмечают, что технологический уровень развития индустрии вторичной переработки строительных отходов в Петербурге остается низким. Причиной технологического отставания в данной области

является отсутствие целенаправленной научно-технической политики и системных маркетинговых исследований в области развития технологий и оборудования для утилизации отходов. Следствием этого являются также закупки за рубежом устаревшего оборудования.

В принципе, самостоятельно заниматься рециклингом способны только крупные компании. По свидетельству участников рынка, чтобы окупить поддержанную дро-

бильную машину стоимостью 20-25 млн рублей, в среднем нужно 3-4 года при постоянной загрузке. Дополнительно в этот комплекс должны быть включены экскаватор с гидравлическими ножницами и фронтальный погрузчик. Временный простой понесет за собой большой удар для бизнеса, тем более если техника взята в лизинг. Хотя при грамотном организованном процессе переработка отходов может существенно снизить издержки.

МНЕНИЕ



Александр Васильев, руководитель петербургского филиала ГСК «Реформа»:



– Политика властей Петербурга по вопросу рециклинга строительных отходов также не до конца проработана. Нет преференций по субсидированию кредита на покупку дробильной машины, хотя небольшие компании, занятые в сфере демонтажа, на собственные средства вряд ли могут себе это позволить. Можно было бы использовать столичный опыт, где активно поддерживают начинания по рециклингу. За переработчиками закрепляются конкретные участки, утверждаются лимиты на размещение, и все образованные отходы с ближайших строительных площадок перенаправляются только к ним. В Москве также более четко высчитывают количество образующихся отходов, в отличие от Петербурга, где меньше контролируются и объемы образовавшихся отходов, и процесс их дальнейшей утилизации.

Законы помогут предпринимателям добратся до заказов

Антон Иванов / 28 ноября в Доме предпринимателя состоялась организованная «Союзпетростроем» и Центром развития и поддержки предпринимательства конференция «Проблемы загрузки малых и средних компаний строительного комплекса Санкт-Петербурга».

В мероприятии приняли участие председатель Комитета по государственному заказу С.А. Русин, председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко, первый заместитель председателя Комитета по развитию предпринимательства и потребительского рынка К.Г. Красенко и руководители ряда общественных организаций города.

Целью данной конференции стало ознакомление руководителей компаний малого и среднего строительного бизнеса с новыми документами, вступающими в действие с 1 января 2014 года.

В первую очередь это Федеральный закон № 44-ФЗ «О контрактной системе...» от 5 апреля 2013 года. Данный закон, несмотря на его определенные недостатки, открывает более широкие возможности получения заказов компаниям малого и среднего бизнеса.

Вторым документом, который обсудили на мероприятии, стал разработанный по инициативе «Союзпетростроя» регламент предоставления поручительств Фондом содействия кредитованию малого и среднего бизнеса и исполнения обязательств по договорам поручительства по договорам о предоставлении банковской гарантии.

Кроме того, были обсуждены программы государственной поддержки малого и сред-

него бизнеса в Санкт-Петербурге, относящиеся к отраслям «строительство» и «производство строительных материалов».

Участники конференции констатировали неудовлетворительную ситуацию с загрузкой малых и средних компаний строительного бизнеса в Санкт-Петербурге.

Удельный вес объемов подрядных работ и производств строительных материалов, выполняемых в этом сегменте рынка, снизился до 8% от общего объема работ. Причинами такого положения стали монополизм в сфере строительства и производства строительных материалов, недостаточное развитие конкурентной среды, практическая невозможность доступа малого и среднего строительного бизнеса к торгам на объекты городского заказа, затрудненный вход их в качестве контрагентов крупных застройщиков, длительное отсутствие аукционов на небольшие лоты земельных участков, недостаточная господдержка малого и среднего строительного бизнеса.

Выступающие и слушатели выразили надежду на то, что в связи с введением с начала 2014 года закона № 44-ФЗ «О контрактной системе...», «дорожной карты» об участии малого и среднего строительного бизнеса в закупках естественных монополий и компаний с участием государства,

а также возможностью получения поручительств по банковским гарантиям и другим мер в 2014-м и последующих годах ситуация должна измениться к лучшему.

Участники конференции подчеркнули необходимость взаимодействия между собой крупного, среднего и малого строительного бизнеса, так как в законе № 44-ФЗ, а также в постановлении Правительства Российской Федерации об использовании малых и средних строительных компаний в работе естественных монополий и компаний с государственным участием предусматривается, что в контрактах с крупными застройщиками возможно установление условий о привлечении компаний данного сегмента рынка.

Текст данных документов включен в специальный изданный сборник материалов конференции.

По мнению участников конференции, все указанные новации могут быть реально использованы только при создании соответствующего механизма контроля исполнения органами государственной власти положений, предусмотренных данными документами. Поэтому руководители строительных компаний должны знать и отстаивать свои права как самостоятельно, так и используя общественные организации: бизнес-сообщества и саморегулируемые организации.

«Союзпетрострой», со своей стороны, обещал приложить все усилия к тому, чтобы данные законы выполнялись в Санкт-Петербурге.

По итогам мероприятия был принят меморандум с рекомендациями комитетам правительства Санкт-Петербурга принять решительные меры к исправлению сложившейся ситуации, в том числе:

- установить жесткий механизм контроля соблюдения положений Федерального закона № 44-ФЗ в части прав малого предпринимательства не только по объектам свыше 50 млн рублей, но и по муниципальным заказам во всех отраслевых комитетах и ведомствах Санкт-Петербурга;

- провести работу с крупными застройщиками по включению в их контракты малых и средних компаний, а также выстроить систему проведения ими аукционов по субподрядным работам. Кроме того, проводить аукционы по аренде не крупных земельных участков на основе полных пакетов документов;

- пересмотреть программу развития конкуренции в Санкт-Петербурге с таким расчетом, чтобы к 2020 году повысить долю участия компаний малого и среднего строительного бизнеса до 40% от общего объема работ;

- включать в инвестиционные условия контрактов с крупными застройщиками участие малых и средних строительных компаний;

- оказывать всемерную поддержку малому и среднему бизнесу в строительном секторе.

ФОТОСТУДИЯ АСН

ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДОК

ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ

ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

EVENT-ФОТОСЪЕМКА

asninfo.ru
(812) 605-00-50

Профессиональный информационно-выставочный комплекс

Уверенно ведем к успеху!

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

Ирина Белинская
Генеральный директор ПСЦ

Петербургский строительный центр | 197342, Санкт-Петербург, ул. Торжковская, д. 5
e-mail: adm@infstroy.ru

Телефоны:
(812) 324-99-97
(812) 496-52-14
(812) 496-52-15
(812) 496-52-16

www.infstroy.ru

11 декабря
Александр Зиновьевич ГУТМАН,
генеральный директор
ОАО «Монолитстрой»

13 декабря
Игорь Борисович ДИВИНСКИЙ,
вице-губернатор Санкт-Петербурга

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте **www.asninfo.ru**

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Алексей Пышкин: «Качественному строительству – качественные инновации»

Путь инноваций от лаборатории разработчика до строительной площадки долог и тернист. Не все новинки находят свое применение. А те, что внедряются, не всегда способствуют повышению качества. Вопрос влияния инноваций на качество и безопасность объектов капитального строительства необходимо рассматривать комплексно, уверен Алексей Пышкин, председатель совета некоммерческого партнерства «Центр развития саморегулирования Объединение некоммерческих партнерств «ГЛАВСОЮЗ».

Согласно определению, инновация – это внедренное новшество, обеспечивающее качественный рост эффективности процессов или продукции, востребованное рынком. Примером инновации является выведение на рынок продукции (товаров и услуг) с новыми потребительскими свойствами или качественным повышением эффективности производственных систем.

Традиционно считается, что инновации улучшают потребительские свойства, что в итоге приводит к повышению качества конечной продукции. И хотя сегодня на российском строительном рынке разрабатываются и появляются инновации, внедряются они с трудом, а их влияние на качество строительства неоднозначно, поскольку этот показатель капитального строительства определяет совокупность потребительских свойств.

По оценкам специалистов, доля затрат на качество варьируется в широких пределах от 3% у мировых лидеров до 20% и даже 30% от выручки от реализации. Гуру менеджмента качества Филипп Кросби составил решетку зрелости управления качеством и выделил пять ступеней развития организации с точки зрения управления качеством. Большинство российских компаний находятся на этапе неопределенности, не имеют эффективно работающих системы планирования и оперативного управления. Потенциал снижения затрат у них достаточно высок. Чтобы его задействовать, нужно понимать, что такое качество и как происходит его потеря.

Качество – согласованность с требованиями потребителя к продукции. Однако на практике на каждом этапе – проектирования, согласования, строительства – происходит отклонение от предпочтений клиента, которые в результате накапливаются и приводят к низкой удовлетворенности, дополнительным затратам на сдачу объекта. Есть несколько способов избежать этого, но сначала нужно определиться, что такое качество в строительстве.

Задумайтесь, все ли аспекты качества вы принимаете во внимание? А что делать, если они вступают в противоречие друг с другом? Нужно разрабатывать комплексные показатели, которые бы учитывали несколько показателей качества. В строительной отрасли не сложилось полноценной системы управления качеством, и нам придется догонять наших коллег. Поскольку глобализация будет развиваться, через какое-то количество лет на рынке должны остаться действительно эффективные компании. Для сокращения отставания нам придется меняться, применяя всю палитру инноваций.

Сегодня в России затраты на исследования и разработки составляют около 1% от ВВП, в то время как в соседней Финляндии этот показатель 3,5%, что является значительным отставанием России от соседей. В нашей отрасли необходимы все виды инноваций. Однако особенный акцент мы должны сделать на повышение качества управления, то есть на организационные инновации. Этот вид инноваций только на первый взгляд является самым простым. На самом деле преодоление организационной инерции – сложное, но эффективное дело.



Инновационным организациям присущи возможность быстрого обучения, высокая адаптивность и инновационность, а также неустойчивость организационной структуры и частое изменение состава участников.

Наконец, организационные инновации в большей степени зависят от субъектов отрасли. В принципе, строительная отрасль не относится к высокоинновационным отраслям. Вместе с тем накопленное отставание заставляет нас догонять западных партнеров путем заимствования. Просто взять и пересадить новшество невозможно, нужно еще провести его адаптацию к существующим условиям и внедрить в практику. Уверен, что методы управления качеством (вовлечение персонала в процесс, постоянное совершенствование) могут стать базовыми для ликвидации отставания строительной отрасли России.

Следует отметить, что в России доля реализованных инноваций от общего числа запатентованных составляет 11,6%, тогда как в США этот показатель около 70%.

В Европе и Америке 4/5 всех инновационных достижений приходится на компании среднего бизнеса. У нашего среднего бизнеса в строительной отрасли таких возможностей нет. Проблема в том, что

добросовестным строительным организациям, настроенным на долгосрочные цели, не хватает ресурсов для развития. Очевидно, что в интересах общества и государства необходимо сделать так, чтобы строительные компании работали с уровнем рентабельности не менее 15%. Мне, например, известны случаи, когда цена контракта была ниже даже стоимости строительных материалов, необходимых для выполнения работ. Очевидно, что назрела необходимость существенно повлиять на вопросы ценообразования в строительстве и решить проблемы ценового демпинга.

Строительным организациям требуется обеспечение рентабельности. Чтобы отрасль могла прогрессивно развиваться, исполнители строительных, проектных и изыскательских работ должны работать с определенным уровнем рентабельности, позволяющей получать прибыль и вкладывать ее в развитие технологической базы.

Основными причинами низкой производительности труда в России являются несовременные технологии и приемы работы, низкая квалификация персонала и драматически низкое качество менеджмента, когда недостаточный уровень доверия между людьми и фирмами выступает одним из барьеров деятельности. Таким

образом, когда некоторые экономисты говорят о недостатке рабочей силы и необходимости привлекать мигрантов – это не совсем справедливо, поскольку у нас еще есть потенциал кратного увеличения производительности труда.

Сейчас стоимость строительства существенно завышена, и всю схему работы нужно оптимизировать. Но мы, строительные компании, можем влиять только на свою работу, то есть повышать качество и за счет этого снижать затраты на качество, а значит, и себестоимость строительства. Но и этого недостаточно.

Чтобы наладить работу на строительном рынке, обеспечить эффективную конкуренцию и прогрессивное развитие отрасли, необходимо решить несколько взаимосвязанных задач. Первая – обеспечение объективной и независимой от заказчика и генподрядчика системы контроля качества и приемки работ. Подрядчик должен получить возможность по установленным расценкам оперативно обратиться к эксперту для подтверждения качества и объемов работ на любом этапе выполнения контракта. Без освидетельствования основных предусмотренных контрактом результатов выполнения работ заказчик не должен их оплачивать.

Необходимо создать экспертное сообщество высококвалифицированных специалистов, своей деловой репутацией отвечающих за принятые решения. Тогда у нас появится общность людей, стоящих на страже качества выполнения работ в строительной отрасли, которая искоренит злоупотребления, противоречащие интересам государства и общества.

Необходимо создать развивающиеся стандарты качества в строительстве. Оценки должны базироваться на результатах исследования последних достижений, в том числе инновационных. Кроме того, необходимо развивать систему предквалификационного отбора исполнителей. Не каждая компания, обладающая хорошей репутацией, может в конкретное время и в конкретном месте реализовать оптимальную технологию. Второй вектор действий, которые могли бы изменить ситуацию, – интегрирование ЦРО производителей строительных материалов в систему саморегулирования строительной отрасли. Именно интегрирование – не создание какого-то обособленного сегмента саморегулирования, оторванного в правовом и организационном пространстве, а объединенного внутри для достижения конечного результата по повышению качества в капитальном строительстве.



ЦРО НП «Центр развития строительства» входит в объединение некоммерческих партнерств «Главсоюз»
www.glavsouz.ru
 Тел.: 8-804-333-45-48,
 (812) 339-12-54

НОВОСТИ

➔ В Республике Коми запущена новая высоковольтная линия «Ухта – Микунь». Эта линия является первой составной частью будущей энергетической магистрали от Печорской ГРЭС до города Микуни. Вложения в ее строительство уже составили 7 млрд рублей, сообщили в пресс-службе правительства республики. Глава региона Вячеслав Гайзер особо подчеркнул, что проект по строительству линии является самым масштабным за последнее время в сфере энергетики в Республике Коми. Проект по строительству линии «Печорская ГРЭС – Ухта – Микунь» параллельно уже существующей реализуется в два этапа. В рамках первого построена ЛЭП «Ухта – Микунь» протяженностью 252,8 км. С ее строительством появляется возможность передачи в район подстанции «Микунь», а далее в Сыктывкар в полтора раза больше существующей мощности. Создание участка «Печорская ГРЭС – Ухта» позволит увеличить объем передаваемой мощности в сторону Микуни и Сыктывкара еще примерно на 12%. С появлением второй системообразующей линии от ГРЭС до Микуни повысится надежность южного узла энергосистемы региона. Также частично решается проблема «запертой» мощности Печорской ГРЭС в северной части энергосистемы Республики Коми. Генеральным подрядчиком строительства линии «Печорская ГРЭС – Ухта – Микунь» является филиал ОАО «ЦИУС ЕЭС» – ЦИУС Северо-Запада России.

➔ Для решения вопроса с аварийным жильем на территории Республики Карелия необходимо расселить 108 тыс. кв. м жилья, подсчитали в администрации региона. В пресс-службе администрации напомнили, что согласно изменениям в Федеральный закон о Фонде ЖХХ, до 1 сентября 2017 года в России предстоит расселить все многоквартирные дома, признанные на 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Соответствующая региональная программа по переселению должна включать все аварийные дома с указанием даты их расселения. «Объем средств фонда, распределенных Карелии на эти цели, составит 1 млрд 747 млн рублей, что позволит расселить 108 тыс. кв. м жилья», – отметили в администрации. Для сравнения, за четыре предыдущих года работы Фонда ЖХХ в регионе было расселено порядка 30 тыс. кв. м аварийного жилья. Таким образом, до 2017 года необходимо расселить почти в четыре раза больше аварийных домов.

➔ Власти Великого Новгорода объявили конкурс на проектирование реконструкции стадиона «Центральный», передает asinfo.ru. Заказчиком выступает «Детско-юношеская спортивная школа «Спорт-индустрия». Начальная стоимость договора составляет 15 млн 748 тыс. 700 рублей. Общий срок выполнения работ – 80 календарных дней с даты заключения договора. Согласно техзаданию, стадион будет предназначен для проведения соревнований футбольных лиг (1-й и 2-й), а также первенства России среди молодежных и юношеских команд. Вместимость составит 6 тыс. зрителей. Заявки на участие в тендере будут рассмотрены 11 декабря.

Калининградский туризм разбивают на кластеры

Михаил Немировский / Калининградская область получила государственную поддержку в сфере развития внутреннего и въездного туризма. На развитие сети туристско-рекреационных кластеров до 2018 года область получит почти 6 млрд рублей из федерального бюджета. ➔



Министр туризма области Марина Агеева надеется получить федеральные средства уже в 2014 году

О развитии туристической инфраструктуры, лучших объектах туристического показа, событийном туризме в рамках подготовки к проведению чемпионата мира по футболу 2018 года на минувшей неделе рассказала министр по туризму региона Марина Агеева. По ее словам, основной упор в развитии туризма как приоритетной отрасли экономики будет делаться на кластерный метод. В частности, по госпрограмме Калининградской области «Туризм» на развитие туристско-рекреационных кластеров – сюда входит кластер водного туризма, культурно-познавательного туризма, кластер курортного туризма, а также лечебно-оздоровительный туризм – Министерство получит порядка 100 млн рублей из регионального бюджета. Поможет калининградскому туризму и федеральный бюджет. По словам министра, проект создания туристско-рекреационных кластеров на территории Калининградской области получил полную поддержку в Ростуризме и вошел в перечень мероприятий федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011-2018 годы)». Чиновница уточнила, что в случае своевременной подготовки проектно-сметной документации на объекты туристической инфраструктуры до 2018 года регион может получить 5 млрд 964 млн рублей. В частности, в 2014 году федеральный центр выделит 84 млн рублей, в 2015 – уже около 2 млрд рублей.

Подтвердить документацией

«Чтобы получить указанные средства, нам необходимо подтвердить эту сумму документами на проектирование. На сегодняшний день у нас готова проектно-сметная документация на 1,6 млрд рублей, и в течение ближайших лет мы будем заниматься проектированием новых объектов», – заявила госпожа Агеева. В министерстве добавили, что программа развития внутреннего и въездного туризма построена на

принципе ГЧП: порядка 70% вкладывает частный инвестор, 30% – бюджетные средства (7,5% – областные и 22,5% – федеральные). За госсчет может быть выполнено проектирование и строительство сопутствующей инженерной инфраструктуры туристско-рекреационного кластера – инженерные сети, газификация, тепло, вода, канализация, а за частные средства строятся сами объекты – гостиницы, парки развлечений, конгресс-холлы и рестораны. «Однако следует учитывать, что существуют лимиты финансирования, и на одном объекте, к примеру, может быть выполнено только водоотведение, а остальные коммуникации проложены за счет средств частного инвестора», – уточнили в министерстве. По словам Марины Агеевой, корпорация развития туризма области уже разработала несколько площадок, на которых будут построены инфраструктурные объекты. В частности, в федеральную целевую программу вошел туристско-рекреационный кластер «Раушен» в Светлогорске. Проект подразумевает строительство пляжеудерживающих сооружений (I этап), с дальнейшим строительством променада. Проектно-сметная документация на этот кластер готова, и после официального включения проекта в программу он начнет реализовываться.

Полный перечень объектов содержится в проекте ФЦП «Социально-экономическое развитие Калининградской области до 2020 года». С ним, а также со сроками строительства и источниками финансирования можно будет познакомиться после опубликования программы, прокомментировали в Министерстве туризма. При этом в ведомстве отметили, что в проект федеральной целевой программы развития региона до 2020 года уже сейчас включено создание крупного регионального тематического парка семейного отдыха и игорной зоны. В рамках проекта планируется возводить объекты канализационной сети и очистных сооружений, транспортной и инженерной инфраструктуры, сетей электроснабжения, а также строительство школы на 750 мест, детского сада на 240 мест с бассейном. В рамках первой очереди планируется освоить участок в 40 га, в рамках второй оче-

МНЕНИЕ



Сергей Орехов, генеральный директор ГК «Портал Групп»:

➔ Кластерное развитие экономики России является хорошей базой для привлечения инвесторов, в том числе иностранных. Такой механизм понятен западным компаниям, поскольку они уже давно развиваются по такому пути. Его преимуществами являются прозрачность, поддержка со стороны государства, синергетический эффект, который способствует минимизации издержек и максимизации доходов.

ди – 226 га. Кроме того, в программе значится создание сети велодорожек на территории национального парка «Куршская коса», а также инженерной инфраструктуры рекреационной зоны озера Виштынецкое. Ожидается, что по итогам реализации программы «Туризм» в регион будет привлечено до 2,5 млн туристов.

Что касается расположения будущих точек притяжения туристов, то в настоящее время профильными ведомствами прорабатывается план действий по созданию туристско-рекреационных кластеров именно на побережье. В планах – задействовать территории самих прибрежных городов (Светлогорск, Зеленоградск, Пионерск, пос. Янтарный, Балтийск) и иные перспективные участки.

Инвестпривлекательный анклав

По мнению экспертов, развитие туристического кластера в Калининградской области потенциально может быть даже более рентабельным, чем развитие курортов Северного Кавказа, за счет большего потока иностранных туристов. «Рост туристического потока в области может составить 15-20%, но для достижения подобных параметров потребуются развивать инфраструктуру, в первую очередь увеличивать количество гостиниц, так как общая емкость средств размещения туристов не превышает 20 тыс. мест», – говорит аналитик «Инвесткафе» Игорь Арнаут. По словам эксперта, при большем участии государства в развитии Калининградской области в рамках туристического проекта «Балтийская Россия» количество частных инвесторов может возрасти. Что касается непосредственно новых туристических кластеров, то, по мнению Игоря Арнаутова, они могут включать в себя отели и рестораны, развлекательные и спортивные центры, музеи, сельские усадьбы, торговые центры и сопутствующую инфраструктуру. Принести прибыль такие кластеры могут за счет ресторанного и гостиничного бизнеса, сельского туризма и торговли, а также за счет традиционного производства, например небольших пивоварен.

Потребители выразили доверие

Татьяна Крамарева / Победители конкурса «Доверие потребителя – 2013» представили документацию, составленную в строгом соответствии с законом и не ущемляющую интересы клиентов, а также продемонстрировали дружелюбие к своей клиентской аудитории. Об этом заявили члены экспертных комиссий конкурса. ➔

Конкурс «Доверие потребителя» проводится ежегодно по инициативе и под эгидой комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области при поддержке правительства Санкт-Петербурга. Непосредственное участие в голосовании принимают сами потребители. В этом году за время интернет-голосования, с 25 мая по 30 сентября, свой выбор сделали почти 32 тыс. человек, еще около 500 потребителей проголосовали в ходе Ярмарки недвижимости и мероприятий «Жилищного проекта». Как отметил председатель оргкомитета конкурса Юрий Грудин, благодаря подобной активности потребителей рейтинг добросовестных риэлторских агентств, застройщиков и банков, работающих с ипотекой, был составлен действительно в соответствии с предпочтениями клиентской аудитории.

К традиционным номинациям конкурса («Инвестиционно-строительная компания, заслуживающая доверия потребителя», «Банк, заслуживающий доверия потребителя» и «Риэлторское агентство, заслуживающее доверия потребителя») в нынешнем году была добавлена еще одна – «Лучший реализованный проект жилого комплекса» в сегментах эконом/комфорт и бизнес/элит.

Всего в конкурсе приняли участие 86 строительных компаний, 101 риэлторское агентство и 61 банк, работающий с ипотечными программами.



Олег Островский, заместитель председателя Комитета по строительству: «Все финалисты – достойные компании, которые заслуживают доверия потребителя»

«Застройщики реализовали много интересных идей, связанных прежде всего с энергосберегающими технологиями», – отметил Алексей Белоусов, вице-президент, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб», член комиссии конкурса по этике. «По всем представленным на конкурс объектам стоимость обслуживания 1 кв. м жилья не превышает 100 рублей в месяц», – добавил Алексей Белоусов.

Победителями в номинации «Лучший реализованный проект жилого комплек-

са» стали ЖК More (ООО «Сэтл Сити») и ЖК «Парадный квартал» (ООО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга»).

По словам Екатерины Метелевой, руководителя юридической службы комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области, договоры застройщиков стали заметно более лояльными к интересам покупателя по сравнению с прошлым годом. «Если в 2012 году лишь один номинант применял такой способ расчетов, как аккредитив, то теперь эта схема расче-

тов включена практически во все рассмотренные нами договоры. Это, безусловно, большой прогресс», – заявила эксперт. Она также отметила исчезновение из типовой формы пункта об обязательном заключении договора с управляющей компанией и появление пункта о защите персональных данных клиента. В то же время, по словам Екатерины Метелевой, застройщики с трудом отказываются от требования предоплаты коммунальных услуг за шесть месяцев и предусматривают достаточно серьезные штрафные санкции для потребителей при одностороннем немотивированном отказе. «Мне очень понравились договоры финалистов и победителя – ООО «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», – резюмировала Екатерина Метелева.

Со своей стороны, Татьяна Утепова, начальник правового управления Ассоциации банков Северо-Запада, подчеркнула, что сегодня в кредитных договорах банков уже нет скрытых комиссий (за составление договора, рассмотрение заявки, обслуживание ссудного счета либо досрочный возврат). Однако порядок возврата кредита не вполне учитывает интересы клиента. «Если банк занимает клиентоориентированную позицию, необходимо в первую очередь прописывать возврат тела кредита и процентов, а не штрафов и пеней», – заявила эксперт. По мнению Татьяны Утеповой, победа ВТБ24 в номинации «Банк, заслуживающий доверия потребителя» обусловлена тем, что эта кредитная организация предусматривает более лояльный к клиенту претензионный порядок рассмотрения, возможности рефинансирования и многие другие аспекты.

В номинации «Риэлторское агентство, заслуживающее доверия потребителя» победило ООО «Агентство недвижимости «Итака», которое уже не первый год входит в пул наиболее крупных и наиболее лояльных к клиентам риэлторов.

В Петербурге выбрали лучших плиточников

Аня Батаева / В Санкт-петербургском лицее «Метрострой» в четверг разыгралась настоящая плиточная баталия. За звание лучшего в своем деле боролись два десятка мастеров из Северной столицы, Нижнего Новгорода, Петрозаводска и впервые – из Финляндии.



Конкурс «Лучший плиточник-облицовщик» – очное соревнование в системе конкурсов «Строймастер», организатором которого выступает объединение строителей НОСТРОЙ. Деловыми партнерами стали Северо-Западная сбытовая дирекция – филиал ООО «КНАУФ ГИПС», ОАО «Нефрит-Керамика», ЗАО «УНР-41», ЗАО «СК Прок». Материалы для конкурса были предоставлены ООО «КНАУФ ГИПС» и ОАО «Нефрит-Керамика». Победа в нем приносит не только денежное вознаграждение, но и повышает профессионализм работника.

На торжественном открытии Георгий Парз, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ, поблагодарил педагогический коллектив лицея «Метростроя» за предоставленную площадку и сказал напутственное слово участникам: «Отрадно, что география конкурса расширяется и участвуют в нем представители Северо-Западного федерального округа и наши гости из



Ольга Чепурненко, студентка СПб ГБПОУ «Колледж метростроя», и не предполагала, что станет победительницей в номинации «Лучший учащийся по специальности «Плиточник».

Лучшим плиточником-облицовщиком Санкт-Петербурга в этом году стал уроженец Таджикистана, специалист ЗАО «УНР-41» Алишер Сафаров

Финляндии. Хотелось пожелать всем отлично показать свое мастерство». Жюри оценивает успешность выполнения задания по 100-балльной системе. Толщина швов не более 2 мм и точность получившегося орнамента с погрешностью не более 0,1 мм – одни из критериев качества работы. «Было бы неплохо, если бы вообще справился, не знаю, с чего начать», – говорит Андрей Филин, мастер-про-

фессионал отделочных работ из Петрозаводска. – Участвуя во второй раз. В прошлом году занял призовое место, а это задание намного сложнее того, что было. О сложности можно судить и по общительности конкурсантов: отвечают неохотно и скупло – каждая минута на счету. В соседней мастерской орудируют инструментами ученики финского училища профессионального образования второй ступени Савонлинна



SAMI. Мэри Ниниен и Нико Охокок не говорят по-русски, несмотря на это, их педагог уверен, что ребята легко справятся с заданием: «Не очень сложно, – делится Юкка Руусканен, мастер-преподаватель финских участников. – Нико учится на втором курсе, а Мэри уже выпускница. Дома они выполняли подобные упражнения много раз, и среди них были задания и посложнее, с которыми они справлялись, и уже знают, как делать. Мы

привезли на конкурс наших самых лучших учеников, и конкурс им пойдет в зачет обучения как практика». Финские и российские представители надеются на плодотворное сотрудничество. Как выяснилось в ходе их беседы, у наших ближайших соседей много рабочих специалистов, в Петербурге ситуация в корне иная: квалифицированной рабочей силы явно не хватает.

Профессиональный конкурс «Лучший плиточник-облицовщик» призван повысить престиж этой профессии. В рамках системы конкурсов «Строймастер» он проходит второй раз. С российской стороны в нем принимают участие ведущие городские строительные компании и профессиональные училища: ООО «Строительная компания «ДМ», ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», ЗАО «47 ТРЕСТ», ЗАО «УНИСТО», ООО «Алюстем Строй», ЗАО «УНР-41», СПб РЭУ филиал ОАО «Метрострой», а также ученики ОАОУ СПО «Технологический колледж» из Великого Новгорода, СПб ГБПОУ «Колледж метростроя», СПб ГБОУ СПО «Колледж строительной

индустрии и городского хозяйства». Итоги конкурса жюри озвучило на торжественном награждении во Дворце труда уже на следующий день. Лучшим плиточником-облицовщиком Санкт-Петербурга в этом году стал уроженец Таджикистана, специалист ЗАО «УНР-41» Алишер Сафаров, Дмитрию Мальшеву, специалисту СПб РЭУ филиал ОАО «Метрострой», досталось второе место. Третье место занял специалист ЗАО «47 ТРЕСТ» Сергей Смоляков. Среди победителей в номинации «Лучший учащийся по специальности «Плиточник» первое место досталось представительнице прекрасного пола – студентке СПб ГБПОУ «Колледж метростроя» Ольге Чепурненко. Второе место – учащемуся ГБОУ СПО АО «Техникум строительства и городского хозяйства» Сергею Никитину. Третье место разделили между собой студенты ОАОУ СПО «Технологический колледж» из Великого Новгорода Даниил Банкин и ГБОУ СПО АО «Техникум строительства и городского хозяйства» Владислав Валеев.

Окончание работ на ЗСД засыпает рынок нерудных

Екатерина Костина / Рынок нерудных материалов по итогам 2013 года стагнирует, а по некоторым позициям и вовсе показывает отрицательную динамику. Участники рынка связывают это с завершением работ на таком крупном объекте, как северный участок ЗСД.

Как рассказал Александр Батушанский, управляющий партнер КГ «Решение», объем потребления щебня по Петербургу и Ленобласти в 2013 году достигнет 11,5-12 млн куб. м. При этом рост рынка составит около 6% по сравнению с 2012 годом. Потребление песка прогнозируется на уровне 15-16 млн куб. м. Главным образом за счет уменьшения объема потребления на ЗСД рынок снизится на 10%.

По данным ООО «СМ Про», за девять месяцев 2013 года объем производства нерудных строительных материалов (НСМ) сократился на 0,8% к аналогичному периоду прошлого года до 298 млн куб. м. Импорт нерудных материалов (преимущественно щебень) за этот период увеличился на 4,1% до 16,2 млн куб. м. Потребление НСМ в РФ в январе-сентябре текущего года практически не изменилось (-0,6%) и составило 314 млн куб. м. За такой же период 2012 года эта цифра составила 316 млн куб. м. Объем рынка нерудных материалов в РФ в денежном выражении по итогам девяти месяцев 2013 года увеличился на 9% к аналогичному периоду 2012 года и составил около 270 млрд рублей.

По словам Александра Батушанского, песок добывается в основном на территории Ленинградской области. Что касается щебеночных карьеров, то они также расположены на территории региона (Выборгское и Карельское направления). Кроме этого, щебень ввозится из самой Республики Карелия.

По информации Александра Батушанского, рынки песка и щебня в Петербурге и Ленинградской области довольно конкурентны, несмотря на олигополию на каждом из них. «Новым игроком сюда выйти не так просто, так как на рынке щебня высокие издержки на запуск карьеров и логистику, а на рынке песка ограничено число доступных лицензий. Тем не менее на обоих сегментах нерудных материалов появляются новые игроки и увеличиваются поставки из числа компаний первой пятерки-десятки», — прокомментировал Александр Батушанский.

Лидером на рынке нерудных материалов является Группа ЛСР, которая, по данным ЗАО «Решение», контролирует 35% рынка щебня. В настоящее время щебень добывается на шести месторождениях, расположенных в Приозерском и Выборгском



По словам экспертов рынка, песок добывается в основном на территории Ленинградской области

районах Ленинградской области. Работа ведется на восьми заводах.

По данным пресс-службы Группы ЛСР, объем реализации гранитного щебня с января по сентябрь 2013 года составил 5,3 млн куб. м. «Объем реализации гранитного щебня в III квартале 2013 года составил 2,4 млн куб. м, что на 20% выше пока-

зано и реконструкцию трассы М-1», — рассказали в пресс-службе Группы ЛСР.

Еще одним крупным игроком на рынке щебня Петербурга и Ленобласти является ЗАО «Ленстройкомплектация», входящее в ПО «Ленстройматериалы». По оценке ЗАО «Решение», компания занимает около 20% этого рынка по Санкт-Петербургу.

Объем рынка нерудных материалов в РФ по итогам девяти месяцев 2013 года составил около 270 млрд рублей

зателей за III квартал 2012 года. Увеличение отгрузки объясняется ростом спроса со стороны производителей строительных материалов. Только в сентябре 2013 года мы реализовали более 850 тыс. куб. м щебня, что является рекордным показателем за всю историю компании. В течение отчетного периода мы осуществляли поставки гранитного щебня производителям строительных материалов, а также на ряд инфраструктурных проектов, в том числе строительство линии электропередачи Каменногорск —

В активах организации находятся ЗАО «Каменногорский комбинат нерудных материалов», ЗАО «Каменногорское карьероуправление», ЗАО «Карьер «Пурга», ООО «Минерал». По собственным оценкам ПО «Ленстройматериалы», ЗАО «Ленстройкомплектация» занимает 40% рынка поставки нерудных материалов Ленинградской области и 25% рынка Северо-Запада.

Также на рынке щебня доли более 7% имеют «Первая нерудная компа-

МНЕНИЕ

Герман Макаров, генеральный директор ОАО «Кампес»:

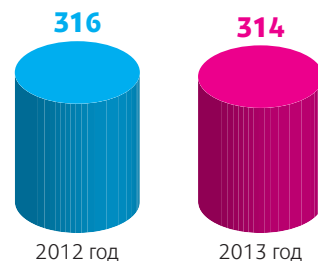
— Мы можем судить о состоянии рынка нерудных материалов Петербурга и Ленинградской области лишь в свете той доли, которую занимает ОАО «Кампес». В сегменте песка она составляет 3%. С этой точки зрения серьезных изменений региональный рынок песка и щебня в 2013 году не претерпевает, по нашим данным, он оставался на прежнем уровне 2012 года все девять месяцев 2013 года. Возможно, сейчас появляются тенденции к снижению объемов рынка, но они, на мой взгляд, связаны с сезонным снижением потребления песка и щебня. Что касается итогов работы ОАО «Кампес» за девять месяцев 2013 года, то за это время нам удалось нарастить объемы производства — годовой план 2012 года. Изменение цен на песок и щебень, безусловно, наблюдается. Но в основном эти колебания носят сезонный характер, то есть это практически такие же изменения цен, что были в прошлом году. Как обычно, на пике сезона мы цены повышаем на определенные виды продукции, а на спаде сезона начинаем снижать. Никаких скачков цен, не предусмотренных сезонностью, мы не наблюдали.

ния», «Выборгское карьероуправление», «Гавриловское карьероуправление».

Лидером среди производителей и поставщиков песка также является Группа ЛСР, контролирующая 65% рынка. По данным пресс-службы компании, объем реализации песка с января по сентябрь 2013 года составил 6,9 млн куб. м. «Объем реализации песка в III квартале 2013 года составил 2,9 млн куб. м. Наблюдалось некоторое сокращение объемов отгрузки, что в первую очередь связано с изменением графика реализации ряда инфраструктурных проектов. В III квартале 2013 года мы осуществляли поставки песка на такие объекты, как ЗСД, новый терминал аэропорта Пулково и международный конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум», а также на строительство крупных жилых комплексов», — отметили в пресс-службе Группы ЛСР.

Среди крупных игроков на рынке песка также можно выделить ООО «ЦБИ» («Теплард») с долей около 13% (по оценке ЗАО «Решение»). Основные производственные мощности компании сосредоточены в Выборгском районе Ленинградской области, где расположено месторождение «Воронцовское».

Потребление нерудных строительных материалов в РФ в январе-сентябре, млн куб. м



Источник: ООО «СМ Про»

КСТАТИ

Транспортировка становится дороже

Екатерина Костина / Транспортировка нерудных материалов в их себестоимости сегодня достигла 60%. Это связано с неразвитой транспортной инфраструктурой в регионе.

Как отметил Владимир Сергеев, исполнительный директор ассоциации «Недра», в условиях дефицита железнодорожных вагонов для организации перевозок щебня железная дорога для российских нерудников в 2013 году

стала еще более дорогим средством отгрузки нерудных материалов, чем в 2012 году. По его словам, в 2011 году произошел нерегулируемый рост железнодорожных тарифов в ОАО «РЖД», который составил 50-60% в течение одного года. В августе 2013 года отмечен рост железнодорожных тарифов на 35% к началу года. В среднем в России доля транспортного тарифа в цене для конечного потребителя составляет 60-70%. Средняя цена приобретения щебня в летний период

в РФ составила около 1100 рублей за 1 куб. м с НДС и доставкой. По данным отчета компании «Семенчич», на то, как продаются нерудные материалы, во многом влияет их тарифообразование. «Так, например, стоимость щебня фракции 5-20 на карьере составляет 900 рублей. С учетом транспортных расходов цена взвинчивается до 1200-1300 рублей. Такая же картина и по песку — его стоимость колеблется в диапазоне от 100 до 500 рублей в зависимости

от его качества», — отметили специалисты компании «Семенчич». По мнению Александра Батушанского, управляющего партнера КГ «Решение», в ноябре 2013-го по сравнению с 2012 годом цена на щебень практически не изменилась, на песок выросла не более чем на 3-4%. По данным ООО «СМ Про», средняя цена производителей щебня в России с апреля 2013 года держится на уровне 420 рублей за 1 куб. м без НДС и доставки.

Теплоизоляция с эффектом тишины

Екатерина Костина / Теплоизоляционный материал помимо своего основного предназначения – защиты конструкции от потери тепла – также предназначен для поглощения лишнего шума. Однако эксперты говорят о том, что такое сочетание встречается далеко не у каждого материала. ➔

Аналитики строительного рынка подсчитали, что ежегодно сегмент теплоизоляции растет более чем на 10%. На эту отрасль оказывают первостепенное значение два важнейших фактора: общее состояние строительной отрасли и различные инициативы правительства, касающиеся энергосбережения.

По данным компании «Строительная информация», по итогам 2012 года рынок теплоизоляционных материалов России вырос на 8%. А прогноз по увеличению рынка в 2013 году составляет 10–11%.

Согласно расчетам DISCOVERY Research Group, наиболее крупным сегментом на российском рынке теплоизоляционных материалов (ТИМ) продолжает оставаться теплоизоляция на основе минеральной ваты – данный сегмент занимает основную долю в производстве ТИМ в России, и на него приходится основной объем импорта и экспорта теплоизоляционных изделий.

По данным компании ROCKWOOL, в целом на долю стекловаты и каменной ваты приходится порядка 75% общего рынка теплоизоляции.

Ведущими производителями в сегменте минераловатной теплоизоляции, по данным DISCOVERY Research Group, остаются компании «ТехноНИКОЛЬ» и ROCKWOOL. Среди крупных производителей утеплителя на основе стекловатки следует отметить Izovol, Isoverg, Linetec (компания «Сен-Гобен»), «Урса-Евразия», Knauf. Активные позиции на рынке экструдированного пенополистирола занимает ООО «ПЕНОПЛЭКС СПб».

Минус шум

Производители теплоизоляционных материалов в последнее время позиционируют свою продукцию не только как защиту от теплопотерь, но и как важный элемент, служащий для поглощения шума в здании.

Елена Мочалова, заместитель директора по продажам ROCKWOOL в Северо-Западном федеральном округе, констатирует: чтобы звуковая волна шума, распространяющаяся в воздушной среде, успешно поглощалась теплоизоляционным материалом, он должен иметь структуру с открытыми порами. То есть сама изоляция должна представлять собой открытые и малые по размеру воздушные полости, в которых звуковая волна будет терять свою энергию. «Таким свойствам наиболее полно удовлетворяют материалы из каменной ваты. Она имеет волокнистую структуру с хаотичным расположением волокон», – пояснила Елена Мочалова.

Она отметила, что, несмотря на то что все волокнистые материалы обладают звукопоглощающими свойствами, лишь малая доля из них сертифицирована как звукоизоляционные материалы. «Только специализированные изделия, которые подвергаются особому контролю качества и сертификационным испытаниям в аккредитованных акустических лабораториях как отдельно, так и в составе звукоизоляционных конструкций, могут производить существенное улучшение акустического комфорта помещений», – заключила она,



добавив, что компания производит специализированный теплозвукоизоляционный продукт – «Акустик Баттс».

В подразделении Isoverg компании «Сен-Гобен» отметили, что материалы Isoverg кроме всего прочего обладают свойствами защиты от шума. «Для звукоизоляции помещений Isoverg предлагает специальные продукты, например «Isoverg ЗвукоЗащита», «Isoverg Профи», которые обеспечивают максимальную защиту от ударного и воздушного шума. Такие продукты имеют протоколы акустических испытаний», – добавили специалисты компании «Сен-Гобен».

Полиэтилен технологичнее

Антон Тютюрев, технический консультант ООО «ПКП Ресурс», рассказал, что в соответствии с ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и обязательным к исполнению СП 51.13330.2011 (СНиП 23-03-2003) «Защита от шума» ни одно железобетонное перекрытие не отвечает обязательным требованиям по ударной звукоизоляции в жилых домах. По его словам, дефицит звукоизоляции составляет от 18 до 22 дБ в зависимости от типа железобетонной конструкции. И единственным эффективным решением проблемы дефицита звукоизоляции ударного шума для всех

существующих типов железобетонных перекрытий у строителей является устройство «плавающего» пола/стяжки. «Для обеспечения норматива по ударной звукоизоляции перекрытия – 60 дБ – в конструкциях «плавающих» полов применяют специализированные звукоизоляционные материалы. Одни из самых эффективных и недорогих звукоизоляционных материалов – пенополиэтилены, но здесь важно учитывать разницу между популярными на первый взгляд материалами», – прокомментировал он.

Антон Тютюрев отметил, что в российской практике строительства используется в основном экономичный материал для звукоизоляции из нештитного пенополиэтилена, хотя в Европе использование НПЭ ограничено. По его мнению, это связано с тем, что заполненные воздухом тонкие ячейки такого материала при нагрузках через некоторое время истончаются до пленки, и его звукоизоляционные характеристики ухудшаются в течение одного года нахождения под нагрузками. «В результате чего для звукоизоляции «под стяжку» более технологичным является шпунт пенополиэтилен, динамические характеристики которого улучшаются, и индекс изоляции ударного шума растет по сравнению с начальным значением», – заключил эксперт.

Количество и мощности производителей теплоизоляционных материалов в РФ

	Число российских производителей	Количество импортных марок	Мощность, млн куб. м в год
Минеральная вата	25	5	18,8
Стекловата	4	8	18,7
Вспененный пенополистирол	не менее 22	не менее 8	11,3
Экструдированный пенополистирол	15	5	5,3

Источник: компания «Строительная информация»

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** решил взыскать с ООО «Эйджилайдиа проджектс» в пользу ЗАО «Концерн Титан-2» 7,3 млн рублей неотработанного аванса и 59,6 тыс. рублей расходов по оплате госпошлины. Также решение возложить на ЗАО «Концерн Титан-2» из федерального бюджета 1,8 тыс. рублей излишне уплаченной госпошлины. Между ЗАО «Концерн Титан-2» (заказчик) и ООО «Эйджилайдиа проджектс» (исполнитель) был заключен договор на создание комплексной корпоративной системы проектного управления. Общая стоимость работ по договору составила 16,3 млн рублей. Истец перечислил ответчику аванс в размере 7,3 млн рублей. Сопроводительным письмом истец направил в адрес ответчика мотивированный отказ от согласования документов, разработанных ООО «Эйджилайдиа проджектс». В качестве общего замечания к представленным документам истец указал на то, что представленные документы носят общий характер, не учитывают производственную специфику ЗАО «Концерн Титан-2», в связи с чем неприменимы для организации эффективного производственного процесса как в самом ЗАО «Концерн Титан-2», так и в дочерних организациях холдинга. Одновременно с этим истец предложил ответчику в течение 10 дней с момента получения настоящего письма возратить полученный аванс. В связи с отказом возратить аванс истец направил ответчику претензию о передаче спора в суд.

➔ **С ООО «Строительная компания «Квартал»** в пользу Санкт-Петербургского унитарного садово-паркового предприятия «Южное» по решению Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти будет взыскано 4 млн рублей задолженности, 300 тыс. рублей неустойки (всего 4,3 млн рублей), а также 35,2 тыс. рублей в возмещение расходов по оплате госпошлины. С ООО «Строительная компания «Квартал» в федеральной бюджет будет взыскано 12,5 тыс. рублей госпошлины. ООО «Строительная компания «Квартал» (заказчик) и Санкт-Петербургское государственное унитарное садово-парковое предприятие «Южное» (подрядчик) заключили договор на восстановление нарушенного благоустройства после прокладки кабельной линии по адресу: ул. Ленсовета, участок 2. Работы были выполнены в срок, акты о приеме выполненных работ стороны подписали, однако заказчик работы не оплатил.

➔ **ООО «Альянс» выплатит ООО «Межрегионстрой»** 20,4 млн рублей долга и расходы по оплате госпошлины в размере 124 тыс. рублей. ООО «Межрегионстрой» будет возвращена из федерального бюджета госпошлина в размере 5,8 тыс. рублей. Такое решение принял Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти. Между сторонами был заключен договор генерального подряда, в соответствии с условиями которого ООО «Межрегионстрой» обязался построить крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей с подземным гаражом. Согласно представленным актам по форме КС-2 и КС-3, истец работы выполнил, ответчик принял их без замечаний на общую сумму 90 млн рублей. Однако работы были оплачены лишь частично.

Город мастеров

Князь Александр Невский

Дом с курантами

Утренняя звезда

Земляничная поляна

РОССТРОЙИНВЕСТ

Группа компаний «РосСтройИнвест»

www.rsti.ru

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 17
(812) 331-50-00 | 8-800-700-50-15

Специалист по кровельным системам

(812) 332 0540
(495) 681 9245
www.baltictile.ru

Baltic tile
БАЛТИЙСКАЯ ЧЕРЕПИЦА

ЦЕМЕНТНО-ПЕСЧАНАЯ ЧЕРЕПИЦА
SEA WAVE
БЕЗУПРЕЧНОЕ КАЧЕСТВО.

КЕРАМИЧЕСКАЯ ЧЕРЕПИЦА от 8 производителей из Европы

ЛЮБОЙ ЦВЕТ. ЛЮБАЯ ФОРМА.

А также:

- облицовочный кирпич
- тротуарная и фасадная плитка
- мансардные окна
- водосточные системы
- пленки и мембраны

ГАРАНТИЯ 35 лет