

События

Николай Крутов покидает пост председателя Комитета по строительству Ленобласти. Решение чиновника уйти стало большой неожиданностью для бизнес-сообщества.

Комитет без главы, стр. 3



События

Новый владелец многофункционального центра River House – инвестиционная компания Jensen Group – вложит в его техническую модернизацию 10 млн USD.

River House готовится к инвестициям, стр. 5



Новости регионов, стр. 16 • Загородная недвижимость, стр. 23



События

Новый терминал начал прием авиакомпаний

Ростехнадзор все же выдал оператору аэропорта Пулково, компании «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС), заключение о соответствии нового терминала техническим требованиям регламентов и проектной документации. Как сообщили в ВВСС, с 1 февраля аэропорт начнет обслуживать практически все внутренние рейсы, которые до сих пор осуществлялись из Пулково-1, после этого старый терминал закроют на ремонт. (Подробнее на стр. 6) ➔

ЕвроАэроБетон
ЕАБ ЕвроАэроБетон
Ваш лучший выбор! Стройте из газобетона от надежного производителя!

**ВСЕ РАЗМЕРЫ И ПЛОТНОСТИ
ДЕШЕВО
ОПЕРАТИВНАЯ ДОСТАВКА**

8 (812) 385-03-06, 8 (812) 385-03-07
8 (812) 385-03-08, 8 (812) 385-03-09

Надежность Ответственность
СЕВЗАП МЕТАЛЛ
ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ
ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

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

Строительная компания «Подземстройреконструкция»
Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП-ДСОКЗЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ-Лич. ГС-2-781-02-22-0-786043250-0004731 от 28.06.2002 Госстрой РФ
E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.ru
тел.: 430-33-90, 430-15-41, факс 430-27-72

3Д-МЕТАЛЛ
Производим, продаем: Каркасы диаметром от 6 до 25 мм Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний проезд, д. 16, тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

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:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

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



Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: podiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Подписной индекс в СЗФО - 83723.
По распространению по подписке, на фирменных стойках,
в комитетах и государственях, на региональных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических
материалов газеты полностью или частично ссылка
на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет
рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», 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 № ФВ 77-53074.

Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам
(специальными - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголово типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 12
Подписано в печать 31.01.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ
ГОДА**
Лучшее
профессио-
нальное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



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



КАИССА
Лучшее элекτρο-
нное СМИ,
освещающее
рынок
недвижимости
(лауреат 2009 г.)



СРЕДО
Лучшее СМИ,
освещающее
рынок недви-
жимости (лауреат
2009, 2011
и 2013 гг.)



КАИССА
Лучшее печатное
средство массо-
вой информации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее строительство (лауреат 2012 и 2013 гг.)

Спортивная инвестиция

Никита Кулаков / «ЭГО-Холдинг», подконтрольный владельцу банка «Александровский» Александру Кашину, получил в Приморском районе Петербурга землю под строительство спортивного комплекса. Эксперты считают, что инвестиции в проект превысят 700 млн рублей.

Смольный выделил компании «ЭГО-Холдинг» Александра Кашина участок площадью 0,87 га на углу Стародеревенской и Ситцевой ул. в Петербурге под строительство крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей. Под застройку попадет 0,5 га, а высота - 18 м (до пяти этажей). В этом комплексе разместятся детско-юношеская школа по волейболу и тренировочная база для женской волейбольной команды «Ленинградка». В состав комплекса войдут главная арена для соревнований, сделанная по всем требованиям волейбольных федераций, бассейн на 25 м, несколько тренировочных залов, административные и учебно-методические помещения, а также небольшая гостиница (на 60 мест) для спортсменов.

Срок реализации проекта, в соответствии с постановлением администрации, - 27 месяцев.

Правда, в его истории уже были задержки. Право на изыскания на данном участке «ЭГО-Холдинг» получил еще в далеком 2010 году, а в 2013 году проект должен был завершиться. Но из-за проблем с согласованиями он затянулся. В компании уточнили, что сейчас приступают к этапу проектирования. «Будет две очереди. Первая - собственно спортивный комплекс. Вторая - строительство вспомогательных помещений для спортсменов. Мы надеемся, что в этом году согласуем проект и приступим к его реализации», - добавили в компании.

Инвестиции в проект не разглашаются. Известно, что отчисления инвестора в городской бюджет за право его реализовать составили 9,2 млн рублей. «ЭГО-Холдинг» также возьмет на себя рабо-



Александр Кашин уже вложил в проект более 40 млн рублей

ты по понижению естественного уровня грунтовых вод на участке, которые оцениваются в 36 млн рублей. «А на данный момент в проект уже вложено более 40 млн рублей», - пояснили в пресс-службе. Деньги пошли на проектно-изыскательские работы, в том числе на проведение геодезических изысканий, экологических исследований, обследование территории на взрывоопасные предметы, топографическую съемку и др.

По оценке экспертов АРИН, общие инвестиции в проект составят около 700 млн рублей. «Окупаемость спортивных объектов, как правило, превышает 10 лет, что обусловлено высокими экс-

плуатационными затратами, необходимостью привлекать квалифицированный персонал и покупать оборудование и инвентарь», - говорит директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Александр Веселов. В данном случае говорить об окупаемости не приходится. Дело в том, что главный инвестор проекта Александр Кашин является также главным спонсором, президентом и тренером «Ленинградки», у которой до сих пор нет своего зала. Все тренировки и матчи команда, занявшая в 2013 году 7-е место в высшей лиге «А», проводит в Академии волейбола им. Платонова и спорткомплексе «Динамо».

вопрос номера

На прошлой неделе курс рубля относительно евро и доллара США заметно снизился. Кто пострадает от этого снижения больше всех?

Михаил Чаплыгин, генеральный директор «Auto-Dealer-СПб»:

- Если рубль не отыграет падения в ближайшие две недели, то уже весной стоит ожидать плавного повышения цен на новые автомобили - на 1-2%. Повышение коснется не только импортных машин, но и продукции отечественного производства.

Виктор Осокин, председатель совета директоров O2 Development:

- От снижения курса рубля в первую очередь пострадают те, у кого выручка в рублях, а затраты в долларах или евро, а также те, у кого долги в долларах или евро. В качестве примера можно привести арендаторов коммерческой недвижимости, которые чаще всего выплачивают арендную ставку в долларах, а выручку получают в рублях.

На рынке жилой недвижимости особых изменений не произойдет. Поскольку сделки между застройщиками, подрядчиками и поставщиками, а также расчеты с застройщиками совершаются в рублях - цены, скорее всего, будут расти в пределах инфляции, несколько выше - только на наиболее ликвидные объекты.

Леонид Лимонов, директор-координатор научно-исследовательских программ МЦСЭИ «Леонтьевский центр»:

- «Падение рубля» - это просто финансовый инструмент в бюджетной политике. Большинство наших граждан, которые получают зарплату в рублях и оплачивают услуги в рублях, никак не пострадают от валютных колебаний. В крайнем случае немного разогрится инфляция.

Анатолий Вдовин, заместитель председателя профсоюза строителей Петербурга и Ленобласти:

- Наблюдаемое сейчас повышение курса доллара и евро является скрытой формой снижения заработной платы населения.

Допускаю возможность, что в этом заинтересованы некоторые высокопоставленные лица. К сожалению, к иностранной валюте фактически или искусственно привязано ценообразование многих продуктов питания и услуг, поэтому от обесценивающегося рубля пострадают простые люди как самый не защищенный от инфляции класс.

Александр Зленко, генеральный директор СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»:

- На стоимости наших услуг рост курса иностранных валют по отношению к российскому рублю не отразится. Ключевой инвестиционный проект для проведения кадастровых работ мы реализовали в прошлом году - это создание системы спутниковых станций. Спрос на кадастровые работы в Петербурге пока что не зависит от колебаний на валютном рынке.

Алексей Болдин, генеральный директор ООО «Магистрат»:

- Любая нестабильность на финансовых рынках влечет за собой альтернативные способы

сохранения средств. Сегодня недвижимость служит отличным примером такого рода инвестиций, то есть жилье рассматривается как выгодное вложение. Большинство крупных девелоперов ведут расчеты в рублях, и повышение курса доллара и евро подтолкнет людей к приобретению квартир, ведь стоимость квадратного метра в большинстве проектов не привязана к валютной корзине и поэтому выгодна.

Антон Горчаков, руководитель отдела аренды УК «Пулково Стар»:

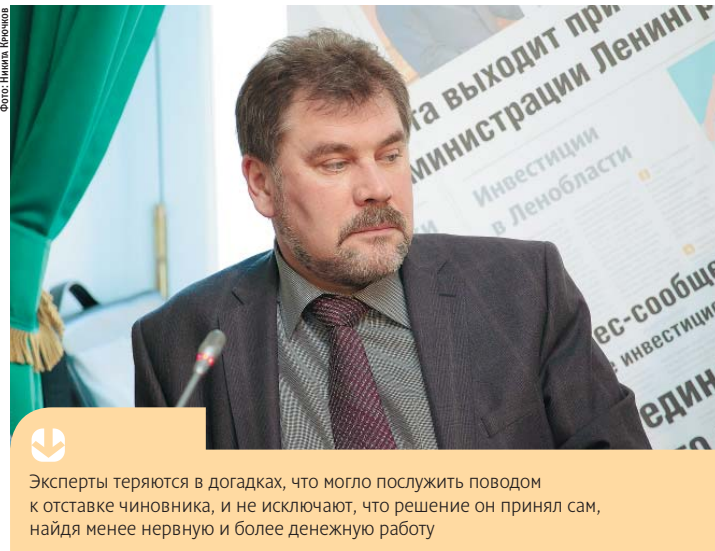
- Резкий рост курса иностранной валюты, на мой взгляд, ударит прежде всего по предпринимательству. Особенно по малому и среднему бизнесу, если компания приходится расплачиваться по курсу доллара и евро. Даже от небольших колебаний рубля организации могут нести дополнительные затраты. Пока ситуация на валютном рынке неопределенная, но надеюсь, что все придет к определенной стабилизации после проведения Олимпиады в Сочи.

Комитет без главы

Никита Кулаков / Николай Крутов покидает пост председателя Комитета по строительству Ленобласти. Решение чиновника уйти по собственному желанию стало большой неожиданностью для строителей, работающих в регионе. Кто займет освободившееся место, пока неясно. ➔

Об отставке Николая Крутова стало известно на прошлой неделе. Он занимал эту должность с июня 2012 года. (До этого он был зампредом Комитета по строительству в Смольном, где работал на разных должностях с 1997 года.) Сам Николай Крутов в беседе со «Строительным Еженедельником» подтвердил, что написал заявление по собственному желанию. Но куда уходит, не сообщил. В региональном правительстве кадровые перестановки пока не комментируют. Исполняющим обязанности главы комитета будет первый заместитель председателя Комитета по строительству Дмитрий Микалаускас.

Причины отставки пока туманны. По одной из версий, которую обсуждают на рынке, губернатор Ленобласти Александр Дрозденко был недоволен тем, что Николай Крутов не обеспечил достройку и ввод в эксплуатацию некоторых социальных объектов на территории региона. Напомним, что летом прошлого года в ходе рабочей поездки во Всеволожский район губернатор осмотрел проблемные стройки в Колтушах. В частности, он посетил крытый ледовый каток в д. Старая, строительство которого включено в региональную программу спортивных объектов на 2012-2015 годы. Губернатор тогда потребовал, чтобы каток сдали к середине декабря. В противном случае пообещал принять соответствующие кадровые решения. Но



Эксперты теряются в догадках, что могло послужить поводом к отставке чиновника, и не исключают, что решение он принял сам, найдя менее нервную и более денежную работу

объект не сдан до сих пор. Правда, источники в правительстве и на строительном рынке считают, что прямой связи между отставкой и этим недостроен нет. «Мотив скорее политический. Это третья отставка за неделю. До этого ушли вице-губернатор

по внешним связям Александр Кузнецов и председатель Комитета по телекоммуникациям Александр Демидов», – говорит один из собеседников «Строительного Еженедельника». «Надо дождаться информации о дальнейшем трудоустройстве

чиновника. Может оказаться, что он уйдет на повышение. И тогда все разговоры об этом несчастном катке покажутся нелепыми», – поделился другой источник издания. «Я надеюсь, что он просто нашел более удачное место работы: где поменьше стрессов и побольше денег», – добавил третий.

Для застройщиков, работающих в регионе, отставка Николая Крутова стала настоящим сюрпризом. По их словам, оставленный чиновник был профессиональным и ответственным «человеком на своем месте». «Очень неожиданно. Ничего такого развития событий не предвещало. У нас сложились серьезные рабочие отношения. В частности, в рамках программы «Детские сады в обмен на налоги», – говорит генеральный директор «Ленстройтреста» Александр Лелин. «Он никогда не был чиновником в классическом понимании этого слова – ни в Смольном, ни в Ленобласти. Он был доступен для общения и всегда тут же включался в решение проблем. Никогда не отлынивал», – говорит заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров.

«Неожиданно. Жаль», – так коротко прокомментировал отставку генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. А Денис Жуков из SVP Group считает, что Николай Крутов за время работы в Ленобласти так и не стал членом ни одной из политических команд региона. За что и пострадал.

цифра

18 месяцев

проработал на должности председателя Комитета по строительству Николай Крутов

БЭСКИТ®

21 год
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 НТМ 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**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины своей прибором «ИДС-1»**

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

LEGENDA

INTELLIGENT DEVELOPMENT

КУПИМ

лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА
многоквартирных жилых домов

тел. 8 931 210-47-99
invest@legenda-dom.ru

SetiCity

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup investor@seticity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

➔ ГК «ЦДС» 24 января 2014 года получила разрешение на ввод в эксплуатацию ЖК «Золотой век». Объект расположен в Пушкине по адресу: Колокольный пер., 5, лит. А, недалеко от знаменитых парков и архитектурных памятников, и представляет собой малоэтажный жилой комплекс высотой 4-5 этажей.

➔ В 2013 году цементный завод Группы ЛСР в городе Сланцы Ленинградской области на 8% увеличил отгрузку продукции и поставил более 1,3 млн тонн цемента на строительный рынок, сообщает пресс-служба группы. В 2013 году завод «ЛСР. Цемент» почти в три раза увеличил объем поставок высокомарочного цемента (ЦЕМ I 42,5Н) по сравнению с результатом 2012 года, что обусловлено повышенным интересом к высокопрочной продукции со стороны строительного рынка. По данным экспертов предприятия, доля высокомарочной продукции сегодня составляет около 40% от общего объема рынка цемента СЗФО – 1,8 млн тонн. Средний темп роста потребления составляет порядка 8-10% в год. За отчетный период завод «ЛСР. Цемент» вдвое увеличил отгрузку тарированного цемента. В общей сложности в строительные магазины Северо-Западного региона было поставлено более 5,5 млн мешков. Всего предприятием реализовано более 270 тыс. тонн тарированной продукции, что составляет около 50% от общего объема рынка фасованного цемента региона. Стремительные темпы роста объемов продаж тарированного цемента связаны не только с доверием частных потребителей к высокому качеству продукции, выпускаемой предприятием, но и со значительным спросом на новое и уникальное предложение – цемент от производителя в удобной упаковке по 25 кг. Также предприятие поставляет в торговые сети цемент в упаковке по 50 кг.

➔ Правительство Ленобласти и группа «КНАУФ» подписали соглашение о реализации нового инвестиционного проекта на площадке картонно-полиграфического комбината в Коммунаре, сообщили в пресс-службе правительства региона. Проект предусматривает строительство нового комплекса по производству облицовочного картона из вторсырья (макулатуры) мощностью 180 тыс. тонн в год. Общий объем инвестиций составит 7,6 млрд рублей.

Губернатор призвал тратить быстрее

Михаил Немировский / Правительство Петербурга отчиталось об исполнении бюджета за 2013 год. На фоне динамичного роста доходной части освоение средств снова оказалось провалено – город не смог потратить 43,6 млрд рублей. Губернатор приказал главам комитетов осваивать бюджетные средства не позже первого полугодия 2014 года.

Отчет об исполнении бюджета глава Комитета финансов Эдуард Батанов начал с уточнения, что в 2013 году чиновникам приходилось собирать и распределять средства в условиях значительных макроэкономических рисков, отрицательной динамики промышленного производства по отдельным отраслям, что соответствующим образом сказалось на отдельных строках дохода. Тем не менее в 2013 году Петербург существенно улучшил темпы роста доходов в сравнении с прошлым годом (рост 109,4%). Доходы бюджета за 2013 год равняются 408 млрд 758 млн рублей, что составило 102% от утвержденного показателя (400 млрд 828 млн рублей). «По сравнению с 2012 годом существенно улучшилась ситуация с темпами роста доходов бюджета. Если в 2012 году мы имели темп роста небольшой – порядка 2%, то в 2013 году он показал 12%. Это больше чем инфляционная составляющая. Мы получили больше доходов и в реальном выражении», – радуется глава комитета. По налогу на прибыль организаций прогнозные показатели исполнены на 108,8%, по земельному налогу – на 115,1%, по транспортному налогу – на 101,2%, по неналоговым доходам – 112%, по налогу на доходы физических лиц – на 100,3%. При этом налог на доходы физлиц занял большую часть в структуре доходов бюджета – около 36,6%.

В 2013 году расходная часть бюджета была исполнена на 90%. Из 437 млрд рублей комитетам Смольного удалось освоить только 393,4. В итоге не потраченными остались 43,6 млрд рублей бюджетных средств. Основной объем неисполнения (20,5 млрд рублей), как и в прошлом году, пришелся на объекты адресной инвестиционной программы. Исполнение АИП составило 75,4%. Главными «штрафниками», как и в прошлом году, выступают Комитет по строительству (не освоено 10,7 млрд рублей), Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (4,3 млрд рублей) и КРТИ (3,7 млрд рублей).

Отметим, что в начале декабря Эдуард Батанов прогнозировал, что исполнение АИП по итогам года составит 77%, а полностью бюджет Петербурга будет исполнен на 91-92%. Как пояснил чиновник, достигая заявленных результатов помешали доста-



Эдуард Батанов призвал комитеты указывать объективные причины неисполнения, а не «долгие сроки конкурсных процедур»

шо известные проблемы – нерешенность имущественно-правовых вопросов, слабая подготовка проектной документации, отсутствие инженерной подготовки земли. Помимо этого, чиновники обвинили в слабом исполнении АИП позднее предоставление средств федеральным центром. По словам господина Батанова, всего в 2013 году из федерального бюджета было получено 8,1 млрд рублей. Из них 5,2 млрд рублей поступили в городскую казну только в первых числах января. «Позднее поступление федеральных средств, которые мы не могли потратить, снизило процент выполнения бюджета на 1,1%. Но эти средства будут использованы в 2014 году на строительство транспортных развязок с железнодорожными путями», – уточнил глава комитета.

Впрочем, тот факт, что процент освоения средств по сравнению с 2012 годом увеличился (в 2012 году бюджет освоен на 87,6%, АИП – на 63,5%), губернатора не обрадовал. «Радовать результаты исполнения бюджета не могут, – сказал Георгий Полтавченко. – Но мы не допустили тех провалных ситуаций, которые

были в 2012 году. График все равно должен выравниваться». Выравнивать график, по словам губернатора, значит начинать тратить деньги уже в I квартале 2014 года. Львиная доля средств должна быть расплана до июля 2014 года. Помимо этого, губернатор поручил Комитету по финансовому контролю проверить «особо отличившиеся» в декабре комитеты, которые потратили более 80% своих бюджетов в последние дни года, заключая короткие и неэффективные контракты. Губернатор не стал скрывать, что говорит о комитетов, подведомственных вице-губернатору Марату Оганесяну.



Показатели бюджета 2013 года, млн рублей

	Утверждено по бюджету	Исполнено	% исполнения
Доходы	400 828	408 758	102
Расходы	437 049	393 400	90
Дефицит/профицит	-36 221	15 358	

Источник: Комитет финансов Санкт-Петербурга

КРУГЛЫЙ СТОЛ 9 февраля 2014 14.00

в рамках выставки-семинара
«Жилищный проект»

Место проведения: Ледовый дворец,
г. Санкт-Петербург, пр. Патюлеток, 1
(арена, зал презентаций № 1)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация
на ASINFO.RU
PR-отдел: (812) 605-00-50,
pr@stroypress.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Новостройки на границе
Петербурга и Ленобласти:
предложение, спрос, риски»

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Каково предложение жилья на приграничных территориях?
- Насколько цены на жилье в приграничных территориях ниже, чем в среднем по городу?
- Используются ли квартиры в этих жилых комплексах спросом?
- Есть ли риски при приобретении такой недвижимости?
- Как не ошибиться с выбором такой новостройки?
- Каково максимальное расстояние от границы города, где имеет смысл строить жилье для постоянного проживания?

Реклама



www.lsrcement.ru
(812) 640-00-19

**ЦЕНЫ!
РАВНЯЙСЬ!
СМИРНО!**

ЦЕМ I по цене ЦЕМ II

20 ЛЕТ LSR Цемент Группы

Предложение действует с 01.02.2014 по 28.02.2014. Подробнее на www.lsrcement.ru

Реклама

River House готовится к инвестициям

Максим Еланский / Новый владелец многофункционального центра River House – инвестиционная компания Jensen Group – вложит в его техническую модернизацию 10 млн USD. Предполагается, что такая реновация комплекса положительно отразится на росте числа арендаторов и посетителей. При этом торговая концепция River House в ближайшее время меняться не будет. ➔

Инвестиционная управляющая компания Jensen Group в январе официально закрыла сделку по приобретению торгового центра River House. До ноября прошлого года семизэтажный комплекс, расположенный у Кантемировского моста на Петроградской стороне, принадлежал группе «ПСН» и теперь окончательно ушел под управление другого игрока рынка недвижимости. В Jensen Group не раскрывают стоимость приобретенного объекта, но отмечают, что итоговой ценой после длительных переговоров остались удовлетворены обе стороны сделки.

Президент Jensen Group Стивен Вейн считает River House выгодным для компании активом. Так как, по его словам, удобное месторасположение комплекса по отношению к центру города, транспортная развязка и строительство по соседству жилых домов делает комплекс привлекательным как для управления, так и для дальнейшей его продажи.

В текущем году новые владельцы торгового центра намерены вложить в его техническую модернизацию 10 млн USD. В рамках данных инвестиций будут обновлены инженерные сети и электрооборудование, оптимизирована внутренняя логистика и навигация здания, перестроена парковочная зона. При этом на период проведения технических работ комплекс полностью закрываться не будет.



Новые владельцы торгового центра River House в 2014 году намерены вложить в его техническую модернизацию 10 млн USD

По словам руководителя проекта River House Сергея Журавлева, с момента ввода в эксплуатацию комплекса прошло уже 10 лет и как объект коммерческой недвижимости он уже во многом морально и физически устарел. Техническая реновация центра повысит к нему интерес арендаторов и посетителей.

Представитель Jensen Group подчеркивает, что торговую концепцию River House в ближайшее время менять не планируют.

О каком-то новом видении деятельности комплекса можно будет говорить после полного изменения его технической начинки, которое случится не раньше чем через год.

«Также не будет никакой революции в сфере арендной политики. Мы не собираемся кардинально менять действующие условия игры. Приведение ставок к рыночным значениям будет проходить постепенно, после истечения сроков действия дого-

вора с каждым отдельным арендатором. С якорными арендаторами, такими как «Перекресток» и «М.Видео», у нас продолжают действовать долгосрочные договоры», – рассказывает господин Журавлев.

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, полагает, что стоимость сделки по приобретению ТЦ River House могла составить около 50 млн USD. «Сейчас комплекс, безусловно, нуждается в реконструкции. При этом как торговый центр обладает удачным расположением и видовыми характеристиками», – рассуждает он.

«Мы считаем, что в данной локации будет востребован торговый комплекс районного формата, так как в Петроградском районе наблюдается дефицит торговых площадей», – резюмирует господин Гулевский.

справка

МФЦ River House был введен в эксплуатацию в 2005 году.

Его общая площадь составляет 30 тыс. кв. м, арендопригодная – 26 тыс., из которой на торговые помещения приходится 15,5 тыс. кв. м.

Н+Н станет самым крупным производителем газобетона на Северо-Западе

Компания Н+Н, занимающая второе место среди производителей газобетона на Северо-Западе, объявила о завершении второго этапа модернизации и планах по увеличению выпуска продукции в 2014 году на 10%.

«Второй этап модернизации занял в совокупности шесть месяцев. Процесс был частично реализован при работающем производстве во второй половине 2013 года, а его заключительная часть пришлась на время ежегодной зимней остановки предприятия на плановый ремонт в январе 2014 года», – сообщила генеральный директор компании Надежда Солдаткина. Она подчеркнула, что Н+Н выполнила поставленную задачу по повышению эффективности производственных процессов и увеличению мощности производства до 450 тыс. куб. м в год. «Мы хотим улучшить процессы тогда, когда у нас есть для этого возможность и время, чтобы предоставить продукцию рынку по первому требованию», – подчеркнула Надежда Солдаткина. Таким образом, модернизированный завод Н+Н станет крупнейшим на территории Северо-Запада предприятием по

производству автоклавного газобетона. Ирина Власова, директор производства ООО «Н+Н», рассказала, что технически модернизация представляла собой прежде всего увеличение производительности мельницы мокрого помола песка, а также количества мест в зоне предварительного созревания, где начинается производство газобетона. Была, кроме того, оптимизирована система автоклавирования и расширены складские мощности для хранения сырья. «Стоит отметить, что по завершении модернизации показатели энергоэффективности предприятия: уровень газопотребления снизился на 20%», – резюмировала она. Первоначально в модернизацию предполагалось инвестировать в пределах 5 млн EUR, однако в итоге сумма сократилась в разы, немного превысив 30 млн рублей.

Как уточнила Ирина Власова, еще на этапе проектирования завода планировалась закупка дополнительных автоклавов и дорогостоящей мельницы мокрого помола. «Однако мы убедились в том, что существующие технические возможности производства позволяют увеличить максимальную мощность на 50 тыс. куб. м вместо планировавшихся 100 тыс. куб. м с несоизмеримо меньшими затратами», – подытожила директор производства. Несмотря на отсутствие роста рынка, в 2013 году ООО «Н+Н» сохранило объем продаж на уровне 2012 года и укрепило свои позиции в значимых для компании сегментах. «Мы не стремимся обрушить рынок, продавая весь объем газобетона, который можем произвести. Наш результат в 2013 году – баланс между тем, что мы можем предложить рынку, и чего хотим достичь с финансовой точки

зрения», – прокомментировала Надежда Солдаткина. В ООО «Н+Н» рассчитывают на рост потребления газобетона в текущем году преимущественно за счет развития малоэтажного домостроения. За последние пять лет, по данным аналитиков компании, использование газобетона в данном сегменте увеличилось с 17 до 35%. Доля применения этого материала в высотном жилищном строительстве равна почти 30% и остается стабильной. Как сообщили в Н+Н, в ответ на растущие потребности рынка малоэтажного домостроения компания продолжит инновационную программу, рассчитанную на повышение прочности и энергоэффективности газобетона. «Мы смогли в 2013 году начать серийное производство газобетона плотностью D500 класса по прочности на сжатие В3,5 и маркой по морозостойкости F100, что позволяет возводить единую



несущую конструкцию высотой до пяти этажей», – сообщила Надежда Солдаткина. Компания ООО «Н+Н» – единственная на данный момент, кто поставляет на рынок продукцию с такими техническими характеристиками. Нововведения продолжатся и в ассортименте сопутствующих товаров. Напомним, что в 2013 году компания выпустила на рынок клей Н+Н LimFix на полуретановой основе, использование которого значительно сокращает как время на возведение самонесущих и несущих стен, так и трудозатраты строителей. В 2014 году

в планах компании выпустить на рынок клей Н+Н LimFix всепогодный, позволяющий вести кладку при температуре до -10 °С. ООО «Н+Н» – российское подразделение международной группы компаний Н+Н International A/S, созданное в 2006 году. В марте 2009 года в пос. Кикерино Волосовского района Ленинградской области компания запустила первый в России высокотехнологичный завод по производству автоклавного пористого бетона. Общий объем инвестиций в проект составил около 40 млн EUR.

цифра

450 тыс. куб. м

в год – максимальная годовая мощность производства после модернизации

Пулково перезапустили

Татьяна Дятел / Ростехнадзор все же выдал оператору аэропорта Пулково, компании «Воздушные ворота Северной столицы» (ВВСС), заключение о соответствии нового терминала техническим требованиям регламентов и проектной документации. Как сообщили в ВВСС, с 1 февраля аэропорт начнет обслуживать практически все внутренние рейсы, которые до сих пор осуществлялись из Пулково-1, после этого старый терминал закроют на ремонт. ↻

Новый терминал Пулково начал работать в тестовом режиме 4 декабря 2013 года, спустя неделю Федеральное агентство воздушного транспорта России (Росавиация) сообщило, что еще не выдало аэропорту сертификат соответствия на осуществление аэропортовой деятельности по обслуживанию пассажиров и багажа. Для оформления документа Росавиации не хватало заключения Ростехнадзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Кроме того, оператор должен был подготовить документ, подтверждающий открытие пункта пропуска для выполнения международных полетов в новом терминале-1.

Спустя почти два месяца ведомство посчитало новый терминал соответствующим техническим требованиям. При этом Ростехнадзор все же оштрафовал генподрядчика строительства, турецко-итальянскую компанию IC Astaldi, на 60 тыс. рублей по ч. 6 ст. 19.5 КоАП – невыполнение в установленный срок предписания надзорного органа от 19 июля 2013 года. Как сообщили в ВВСС, сертификат Росавиации оператор планирует получить в ближайшее время.



Новый терминал Пулково наконец получил заключение Ростехнадзора

Сразу после получения документа оператор заявил, что возобновляет перевод рейсов в новый терминал. Первоначально ВВСС планировали перевести все рейсы в новый терминал до конца января, однако из-за претензий Ростехнадзора этот процесс был приостановлен.

Международные рейсы будут по-прежнему выполняться из старых терминалов Пулково-1 и Пулково-2, за исключением рейсов в Германию авиакомпании «Россия», которые были переведены в терминал-1 в начале декабря 2013 года.

Ожидается, что все остальные рейсы оператор переведет в новый терминал до конца февраля, после этого Пулково-1 закроют на реконструкцию. Работы в терминале будут по-прежнему вести IC Astaldi. Внешне облик аэропорта не изменится, ремонт будет вестись во внутренней и во внешней частях здания. Кроме того, Пулково-1 соединят с новым терминалом. Работы планируют завершить в III квартале 2014 года.

Судьба терминала Пулково-2 по-прежнему не решена. Ранее рассматривалась возможность использовать его в качестве терминала для авиакомпаний-дискаунтеров. Решение будет принято через несколько месяцев, сразу после того как Пулково-2 перейдет в управление ВВСС.

справка

По данным «Воздушных ворот Северной столицы», с 1 февраля 2014 года в здании нового терминала-1 будут переведены внутренние рейсы авиакомпаний «Ак Барс Аэро», «Газпромavia», «Нордавиа», «Алроса», «Руслайн», «Белавиа», «Северсталь», «Глобус», «Ижавиа», «Псковавиа», «Оренбургские авиалинии», «Якутия», S7, «Уральские авиалинии», «Трансаэро», «ЮТэйр», «Таймыр», «Ямал», «Полет» и «Костромское авиапредприятие». Международные рейсы авиакомпаний пока останутся в терминале Пулково-1. Из этого же терминала еще некоторое время будут выполняться внутренние рейсы авиакомпаний «Россия», «Аэрофлот» и «Донавиа».



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

С 5 по 7 февраля в Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете пройдет Всероссийская научно-техническая конференция «Современные технологии в строительстве и их научно-техническое сопровождение», посвященная 80-летию образования кафедры геотехники СПбГАСУ.

Конференция проводится под эгидой Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), Российского общества по механике грунтов, геотехнике и фундаментостроению (РОМГТИФ) и Санкт-Петербургского государ-

ственного архитектурно-строительного университета (СПбГАСУ).

На конференции предполагается выступление более 50 докладчиков по основным направлениям механики грунтов, оснований и фундаментов, технологиям их устройства. Докладчиками являются преподаватели и аспиранты высших учебных заведений, научные и технические работники из научных и производственных организаций России, Белоруссии, Казахстана, Украины, Узбекистана, Польши, Хорватии, Словакии, Кореи, Эстонии, Японии и Австралии.

ВЫСТУПЛЕНИЯ ЗАПЛАНИРОВАНЫ ПО ЧЕТЫРЕМ СЕКЦИЯМ:

- К юбилею кафедры геотехники (механики грунтов, оснований и фундаментов) СПбГАСУ (ЛИСИ);
- Проектирование и строительство оснований и фундаментов с применением новых технологий;
- Аналитические и численные методы исследования оснований и фундаментов;
- Лабораторные и полевые исследования грунтов и фундаментальных конструкций. Геомониторинг.

Место проведения: СПб, 2-я Красноармейская ул, д. 4, актовыв зал.
Оргкомитет: Тел.: 8921-946-01-33
E-mail: npk-cgt@yandex.ru, www.spbgasu.ru

Генеральный информационный партнер



РЕКЛАМА

8-9 февраля 11⁰⁰-19⁰⁰ ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
М «Пр. Большевиков»

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

В КАКИХ НОВОСТРОЙКАХ
МОЖНО КУПИТЬ
КВАРТИРУ СО СКИДКОЙ?
ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ЖИЛПРОЕКТ.РФ

32-701-32



ОРГАНИЗАТОРЫ
ЭКСПЕРТИЗА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014
ИТАКА

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 2014
ЦДС

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР 2014
ИТАКА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР 2014
ГОРОДА

РЕКЛАМА

«Мост-сервис» сжигает переправы

Максим Еланский / Строительная компания «Мост-сервис» подала иск о собственном банкротстве. Организация, специализирующаяся на реконструкции и строительстве инженерных городских сетей, оказалась замешана в «трубном деле» и за последние полгода накопила многомиллионные долги перед партнерами. ➔

В начале февраля Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти будет принимать решение о банкротстве ООО «Мост-сервис». О собственной финансовой несостоятельности в январе объявила сама компания, посчитавшая неспособной вести свою дальнейшую деятельность. Мномомиллионная задолженность перед сторонними организациями обездвижила еще совсем недавно процветающую фирму.

«Мост-сервис» был основан в 1994 году. Основное направление деятельности – строительство и реконструкция городских газовых и теплосетей. Компания неоднократно выигрывала крупные тендеры городских властей, работы по которым исправно выполняла. Правда, по последним выигранным конкурсам от весны 2013 года – реконструкция теплосетей у промзоны «Парнас» за 413 млн рублей, а также на Афонской ул. на 254 млн рублей – работы не были доведены до конца.

Первые неприятности у компании начались в разгар «трубного дела» в конце 2012 года. Одного из руководителей «Мост-сервиса» Игоря Новосада представители Следственного комитета заподозрили в причастности к данной многомиллиардной афере с поставкой и установкой старых труб. В настоящее время бизнесмен продолжает находиться под следствием.

Между тем совсем явные финансовые проблемы у «Мост-сервиса» начались полгода назад. С августа прошлого года один за другим в арбитражный суд на организацию начали подавать иски крупные и малые компании города. Во всех них истцы требовали деньги за проведенные подрядные работы или предоставленные услуги. Суммы задолженности – от нескольких сотен тысяч до десятков

Компания неоднократно выигрывала крупные тендеры городских властей, работы по которым исправно выполняла. Правда, по последним выигранным конкурсам работы не были доведены до конца

и сотен миллионов рублей. Среди истцов такие известные компании, как ГУП «ТЭК СПб», ЗАО «РСУ-103», ООО «МТЭР Санкт-Петербург». Последней организации, подконтрольной бизнесмену Ротенбергам, «Мост-сервис» задолжал 124 млн рублей.

Также ожидается, что иск «Мост-сервису» может предъявить и банк ВТБ. В июле 2013 года финансовая организация открыла компании кредитную линию на 300 млн рублей. Предполагалось, что

заемные средства должны были использоваться на рефинансирование затрат по проводимым государственным заказам.

Сами представители «Мост-сервиса» отказываются комментировать причины своего банкротства и отвечать на любые вопросы прессы. Крупные игроки рынка, в том числе подававшие иски, тоже с неохотой рассказывают о причинах ухода «Мост-сервиса» и полагают, что

организация подала к «Мост-сервису» иск с требованием выплаты задолженности почти в 2 млн рублей. В сложившейся ситуации выполнение перед нами своих обязательств «Мост-сервисом» будет перенесено на неопределенный срок.

Ведущий специалист отдела инженерных продаж компании «РосЭнергоСтрой» Роман Кудрявцев полагает, что проблемы банкротства «Мост-сервиса» кроются в слишком усердной работе компании на ниве государственных заказов. «При выполнении госзаказа всегда есть риски задержки оплаты, недофинансирования, отмены самого конкурса. Отчего по цепочке могут страдать все партнерские организации основного подрядчика. В случае с «Мост-сервисом» и разорвалась такая связь, в том числе из-за «трубного дела». Впрочем, в косвенной причастности к этой истории с трубами можно при желании обвинить любого игрока рынка», – уверен Кудрявцев.

цифра

20 лет

работает на рынке компания «Мост-сервис»

**жилой комплекс
"НА ГРЕВЕЦКОЙ"**

- Квартыры от 34,8 до 194,6 кв. м
- Высота потолков – 3 м
- Подготовка под чистовую отделку
- Подземный паркинг на 123 машиноместа
- Безопасность и контроль доступа
- Срок сдачи – IV квартал 2014 г.

БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ
611 0550

В объятах шилой старины...

Застройщик – ЗАО "БФА-Девелопмент". Проектная декларация на сайте www.bfa-d.ru

Роман Мирошников:

«Таких проектов, как ЖК «Граффити», в Петербурге еще не было»

В течение шести лет в Приморском районе будет возведен новый жилой квартал, который скажет новое слово в деле организации городских пространств. О конкурентных преимуществах и транспортной доступности ЖК «Граффити» «Строительному Еженедельнику» рассказал исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников. ➔



– Почему жилой комплекс получил такое название?

– Сегодня уличные граффити переведены из разряда нарушения правил поведения в разряд форм художественной мысли. Эти формы будут применены и в благоустройстве, и в рекламной кампании нашего нового жилого комплекса в Приморском районе. Это будет «умная», «интеллектуальная» роспись некоторых элементов фасадов и малых форм во дворах, которая создаст атмосферу галереи искусств под открытым небом. В данный момент мы находимся на этапе детальной проработки элементов будущего благоустройства комплекса. Сейчас организован конкурс среди уличных художников на предмет лучших эскизов будущих граффити, а также в планах компании провести фестиваль уличного стрит-арта и другие интересные мероприятия, связанные с современным искусством.

– Какова будет цена «квадрата» на начальном этапе продаж? Какой рост цены можно прогнозировать на объект в высокой степени готовности?

– В январе мы начали продажу квартир по специальной цене тем покупателям, которые забронировали квартиры еще до начала строительства. А сейчас мы открываем продажи для всех желающих. Начальные цены составят от 68 тыс. рублей за «квадрат» в трехкомнатной квартире до 80 тыс. рублей за 1 кв. м в квартире-студии. Минимальная стоимость квартиры составит 1,86 млн рублей. При такой цене квартира сдастся в состоянии, готовом для проживания.

– Предоставляете ли рассрочку?

– Да, рассрочка предоставляется до конца 2015 года. Минимальный первоначальный взнос составляет 30%.

– С какими банками планируете сотрудничать?

– В данный момент мы ведем аккредитацию жилого комплекса в Сбербанке,

ВТБ, Газпромбанке и Райффайзенбанке. Первую аккредитацию мы планируем получить до конца февраля. Ожидаем, что позже появятся еще несколько банков с конкурентными интересными условиями. Также мы активно работаем с основными государственными программами, призванными улучшить жилищные условия жителей. – Это субсидии, материнский капитал, жилищная программа «Молодая семья» и военная ипотека.

– Какие варианты отделки вы предлагаете?

– В первом доме мы воплощаем единую концепцию отделки квартир с целью обеспечить максимально удобный и качественный уровень проживания для всех жителей дома. Мы уверены, что квартира, готовая к новоселью, будет дарить дополнительное чувство комфорта, удобства и уюта.

– Заявляя проект, руководство компании говорило о вариативности квартирографии под нужды покупателя. Как это будет реализовано технически? Часто ли студии объединяют в единое пространство?

– Вариантов планировочных решений в проекте очень много, и каждый покупатель найдет подходящую для него квартиру. У нас есть квартиры как студенческого формата, так и варианты для больших семей, и в каждой из них мы отлично продумали планировочные решения, чтобы максимально задействовать каждый квадратный метр площади. Общая квадратура квартир меньше, и они доступнее, чем обычно, но жить в них просторнее и удобнее. Этот эффект достигается за счет продуманного использования жилого пространства, ухода от неиспользуемых квадратных метров, отсутствия разветвленной коридорной системы.

– Когда вы приобрели это пятно в Приморском районе? Что привлекло в этой локации?

– Мы приобрели этот участок в 2005 году. Все это время мы разрабатывали градостроительную документацию и вели проектирование. Нас привлекло прежде всего его выгодное расположение. Вокруг находится сразу несколько обширных природных парков – знаменитый заповедник «Юнтоловская лесная дача», Новоросовский лесопарк. Это спокойное место, где можно создать интересную и комфортную жилую среду.

– Вместе с тем вдоль Парашютной ул. сегодня уже возводятся и запланированы в будущем огромные массивы жилья. Это и ЛенСпецСМУ, и ЛСР, и СУ-155. Чем отличается ваш проект? Какие конкурентные преимущества можно выделить?

– Есть несколько преимуществ, выгодно отличающих наш проект от окружающей новой застройки. ЖК «Граффити» имеет наиболее удачное расположение. Он находится в окружении уже сформировавшейся жилой застройки, с развитой инфраструктурой, рядом располагается большая прогулочная парковая зона. Также он находится ближе всех к существующей станции метро. Другим важным достоинством является внутреннее содержание проекта. Могу с уверенностью сказать, что таких проектов еще не было в Санкт-Петербурге. Не сомневаюсь, что по ходу его реализации он будет открывать новые грани и предоставлять новые возможности как для жильцов дома, так и всех жителей города. Речь идет не только о технической, но и об эстетической составляющей. В проекте предусмотрены сквозные просторные стеклянные входные группы, в которых отсутствуют места для консьержа, и для хранения колясок и велосипедов, и даже специальная комната для мытья колес и лап домашних питомцев. Через них можно попасть как на улицу, на которой расположены парковочные места, офисные и коммерческие помещения, так и во внутренний просторный двор дома, полностью изолированный от внешнего

мира, без возможности проезда автомобилей, с организованной безопасной и комфортной жилой средой и оригинальным и продуманным благоустройством.

– Опять-таки такие огромные массивы жилья – большая точка притяжения для личного транспорта. Как видите решение транспортной проблемы в этой локации? Как будут организованы въезды и выезды из ЖК?

– Во-первых, в жилом комплексе будут построены три шестиярусных отдельно стоящих паркинга, во-вторых, под всей территорией жилого комплекса будут находиться подземные отапливаемые паркинги, в-третьих, много открытых парковочных мест предусмотрено по внешней стороне домов (при этом внутренние дворы территории закрыты для транспорта), поэтому мы уверены, что места хватит всем автомобилям, и они не будут мешать жителям. Кроме того, рядом с жилым комплексом в 2019 году планируется открытие новой станции метро «Шуваловский проспект». Расположение у самой станции метро, согласно статистике, на 20% снижает количество автомобилей в близлежащих жилых комплексах. В пешеходной доступности располагаются остановки общественного транспорта, от которых можно быстро доехать до ближайшей станции метро «Командантский проспект». Помимо этого, здесь есть удобные выезды на КАД и Западный скоростной диаметр.

– Какова стоимость машино-места в придомовых паркингах?

– Ценовая политика в отношении машино-мест пока не сформирована, так как паркинги поступят в продажу после их сдачи в эксплуатацию. При этом жильцам будет предоставлен выбор: они могут как оформить место в собственность, так и брать машино-места в аренду.

– Закладывали ли какой-то объем социальной инфраструктуры в проект? На какие существующие объекты соцкультбыта будет опираться жилой комплекс?

– На территории жилого комплекса будут построены три детских сада на 110, 140 и 150 мест, а также школа на 975 мест. Кроме того, в планах города строительство роддома и больницы на пересечении Долгоозерной и Парашютной ул.

– Предусмотрены ли коммерческие «встройки» на первых этажах? Будете ли сами сдавать в аренду или выставить на продажу?

– На первых и вторых этажах жилого комплекса запланирована коммерческая недвижимость, помещения запроектированы с отдельными выходами на проезжую улицу, организованные так для удобства проживания жителей дома, и не затрагивают дворные территории и входные группы. Нежилая недвижимость будет выставлена как на продажу, так и предлагаться в аренду.





Справка об объекте

Адрес: Приморский район, пересечение Шуваловского пр., пр. Королева и Парашютной ул.

Проект: жилой комплекс комфорт-класса.

Вид работ: инвестирование проектно-исследовательских работ и строительства.

Количество жилых домов: 16.

Общая площадь квартир: 258 тыс. кв. м, в том числе 1-я очередь – 158 тыс. кв. м, 2-я очередь – 40 тыс. кв. м, 3-я очередь – 60 тыс. кв. м.

Состояние объекта: ведется строительство первого этапа 1-й очереди (24-этажный жилой дом на 487 квартир со встроенно-пристроенным подземным паркингом). Окончание первого этапа – 30 декабря 2015 года.

Сроки реализации проекта: 1-я очередь – 2013-2019 годы (1-й этап – декабрь 2013 года – декабрь 2015 года), 2-я и 3-я очереди – на этапе проектирования.

Конструктивное решение: несущие конструкции из монолитного железобетона, единая навесная витражная система панорамного остекления балконов и лоджий, индивидуальные металлопластиковые окна с двухкамерными стеклопакетами и клапанами типа Airfox.

Этажность здания: 25 этажей, в том числе: надземная часть – 24 этажа, подземная часть (подвал) – 1 этаж. Высота этажа жилой части в чистоте – 2,70 м, высота мест общего пользования – не менее 2,2 м.

Лифтовое оборудование: в здании предусмотрены два лифта для короткой секции и три лифта для длинной секции для обслуживания жильцов. У данных лифтов предусмотрены остановки с 1-го по 24-й этаж.

Ключевые особенности:

- 16 многоэтажных домов, строящихся по монолитной технологии;
- цветные фасады и витражная система панорамного остекления, которые формируют гармоничный облик всего жилого комплекса;
- вся необходимая социально-бытовая инфраструктура внутри квартала: три детских сада на 110, 140 и 150 мест каждый, школа на 975 мест, три многоуровневых паркинга, встроенно-пристроенные подземные гаражи, предприятия сферы услуг, магазины;
- офисные помещения на первых и вторых этажах для организации работы рядом с домом без потери времени на пробки; выходы из офисных помещений полностью изолированы от жилой части;
- отдельные зоны для временного хранения колясок и велосипедов в холлах домов;
- на первых этажах специальные комнаты для мытья обуви, колес и лап домашних питомцев;
- просторные стеклянные входные группы с выходами как на улицу, так и во внутренний двор;



справка о компании

ЗАО «Ойкумена» – динамично развивающаяся компания в сфере строительства жилых, коммерческих и социальных объектов. Компания создана в 1997 году. В настоящее время компания реализует проекты в семи городах России: Москва, Электросталь (Московская область), Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Конаково (Тверская область), Калининград, Архангельск, а также в Белграде (Сербия). Имеет все необходимые лицензии и свидетельства СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объекта строительства.

Ежегодно увеличивает объем капиталовложений на 30%, что ведет к значительному росту объемов строительства. В 2012 году было возведено более 60 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 45% больше, чем в 2011 году. Стратегическая цель – довести объем строительства до 200 тыс. кв. м в год. Входит в перечень партнеров Министерства обороны РФ, Министерства образования РФ, правительства Москвы и Администрации Санкт-Петербурга. На постоянной основе сотрудничает с ведущими банками: Сбербанк, ВТБ24,

Газпромбанк, Акцентбанк, Уралсиб, Райффайзенбанк, «Санкт-Петербург», Транскредитбанк, «Возрождение», Связьбанк, «Форштадт», Ханты-Мансийский банк, МТС-Банк. К настоящему моменту ЗАО «Ойкумена» завершило строительство четырех жилых комплексов на территории Санкт-Петербурга: – ЖК «Серебряные ручьи» (сдан в 2009 году); – ЖК «Янтарный» (сдан в 2010 году); – ЖК «Чайка» (сдан в 2010 году); – ЖК «Кронштадтский форт» (сдан в 2013 году).

- безопасные дворы без сквозных проездов, закрытые для автомобилей;
- бесплатный Wi-Fi во дворах.

Благоустройство:

- вдоль всех проездов предусмотрено устройство тротуаров, связанных в единую сеть с проектируемой пешеходной зоной квартала;
- предусмотрены тротуары ко всем выходам из зданий. Кровли подземных гаражей, возводимых на первом этапе строительства, являются одним из основных элементов планировочной структуры участка, на которой сформирована часть дворового пространства. Они связаны с уровнем земли пандусами;
- пандусы предназначены для подъезда транспорта к входам в жилые секции со стороны дворовой территории, а также для въезда на кровлю автостоянки пожарной техники. Для инвалидов

- на кровлю предусмотрены пешеходные пандусы;
- на эксплуатируемой кровле гаражей запроектированы зоны отдыха. В зонах отдыха запроектированы спортивные, детские площадки и площадки для отдыха взрослого населения;
- детские площадки оснащены игровым оборудованием;
- на кровлях подземных гаражей проектом предусматривается организация дворовой территории на свободных от застройки участках. Здесь также предусмотрены спортивные, детские и площадки для отдыха взрослого населения;
- мусороудаление предусмотрено путем удаления мусора с помощью евроконтейнеров, которые вывозятся из мусоросборных камер во время прибытия спецтранспорта;
- на участках, свободных от застройки и дорожных покрытий, предусматривается устройство газонов с посадкой деревьев и кустарников.

справка

Бренд «Ойкумена»

Слово «Ойкумена» происходит от древнегреческого «населю, обитаю» и означает освоенные человечеством земли. Другими словами, «Ойкумена» – это обитаемая Вселенная. Компания «Ойкумена» год от года успешно реализует свое предназначение: освоение земель и возведение зданий для комфортной жизни. Не случайно корпоративным цветом компании «Ойкумена» выбран оранжевый, ведь этот теплый цвет символизирует любовь и энергию. Все это «Ойкумена» стремится передать людям через свою работу.





ОТДЕЛ ПРОДАЖ:
331-50-00

197198, Санкт-Петербург,
пр. Добролюбова, д. 17

от **2,1** млн
руб.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ГОРОД МАСТЕРОВ

Калининский р-н, пр. Маршала Блюхера, уч. 15



ИПОТЕКА*

*ОАО «Банк Санкт-Петербург»

С разрешительной документацией можно ознакомиться на сайте www.rsti.ru



интервью

Роман Козлов: «Независимые от Газпрома производители пока могут предлагать свою продукцию по более привлекательной цене»

Екатерина Костина / Роман Козлов, начальник департамента инвестиций ОАО «ТГК-1», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал об итогах реализации инвестиционной программы компании в 2013 году, а также о планах по реконструкции объектов энергетики в 2014 году на Северо-Западе.

– Сколько объектов энергетики обслуживает ТГК-1 в Санкт-Петербурге? Какой процент от всей выработки электроэнергии и тепла в городе приходится на объекты ТГК-1?

– Всего в городе на балансе компании находится 10 ТЭЦ: Автоовская ТЭЦ, Василеостровская ТЭЦ, Выборгская ТЭЦ, Первомайская ТЭЦ, Правобережная ТЭЦ, электростанция № 1 Центральной ТЭЦ, электростанция № 2 Центральной ТЭЦ ЭС-2, электростанция № 3 Центральной ТЭЦ ЭС-3, Южная ТЭЦ, Северная ТЭЦ (расположена в Ленинградской области, но снабжает тепло в основном Санкт-Петербургу).

Доля ОАО «ТГК-1» в суммарном отпуске тепловой энергии в Санкт-Петербурге составляет около 50%. Отпуск тепловой энергии в городе в 2013 году составил 20 млн Гкал, выработка электроэнергии – свыше 13 млрд кВт•ч. По нашим данным, в настоящий момент доля компании в общей выработке электроэнергии в Санкт-Петербурге превышает 60%.

– Какой объем инвестиций был освоено ОАО «ТГК-1» в 2013 году?

– Финансирование инвестиционной программы компании в 2013 году превысило 6,8 млрд рублей. В декабре 2013 года была завершена комплексная реконструкция каскада Вуоксинских ГЭС – базового источника электроснабжения Карельского перешейка. В рамках технического перевооружения Светогорской и Лесогорской ГЭС были заменены восемь гидроагрегатов, увеличена мощность каскада до 240 МВт. Наши специалисты улучшили эффективность и экологичность работы основного и вспомогательного оборудования, а также внедрили новейшие автоматизированные системы управления станциями.

За прошедший год был выполнен большой комплекс мер по переводу ТЭЦ Санкт-Петербурга на снабжение водой питьевого качества от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Это позволило пол-



ностью отказаться от использования воды из Невы для подпитки городских теплоэлектроцентралей. В результате мы значительно улучшили качество горячей воды, поступающей от станций к потребителям.

Кроме этого, в 2013 году началось возведение объединенного вспомогательного корпуса с водогрейной котельной и установкой подпитки теплосети, а также хозяйства дизельно-мазутного топлива на Первомайской ТЭЦ. Уже в этом году мы завершим строительство нового электрического распределительного устройства на электростанции № 2 Центральной ТЭЦ для повышения надежного электроснабжения административного центра Петербурга.

В Мурманской области в рамках программы стратегического развития Мурманской области и снижения мазутной зависимости региона ТГК-1 реализовала крупный проект реконструкции Апатитской ТЭЦ, что повысило надежность теплоснабжения города Кировска.

Также в прошлом году продолжилась программа ОАО «ТГК-1» по модернизации гидроэлектростанций. Был введен первый модернизированный гидроагрегат Иовской ГЭС на каскаде Нивских ГЭС с заменой рабочего колеса и увеличением коэффициента полезного действия. На наш взгляд, ввод в эксплуатацию оборудования высокого класса, соответствующего всем экологическим нормам и современным мировым стандартам гидростроительства, повысит надежность и эффективность работы станции и каскада в целом. На 2014 год мы запланировали ввод второго гидроагрегата.

Кроме того, в 2014 году мы начинаем модернизацию Верхне-Тулумской ГЭС с поэтапной заменой четырех гидроагрегатов и увеличением установленной мощности.

– Уже определен размер инвестиционной программы ОАО «ТГК-1» на 2014 год?

– Конечно, мы уже запланировали финансирование на будущий год. Объем инвестиций составит свыше 7,1 млрд рублей. Как и в 2013 году, эти деньги пойдут на реализацию проектов, направленных на укрепление экологической безопасности, технологической надежности и финансовой эффективности.

Но помимо выполнения основных проектов инвестпрограммы в связи с расширением территорий городской застройки в Петербурге ОАО «ТГК-1» обеспечит подключение потребителей новых жилых комплексов в зоне Измайловской перспективы, Новодевяткино, Мурино, а также намывных территорий Васильевского острова.

– Все ли объекты ТГК-1 переведены на газовое топливо в настоящее время?

– Все ТЭЦ нашей компании в качестве основного топлива используют природный газ, за исключением двух станций, расположенных в Мурманской области, – ОАО «Мурманская ТЭЦ», которая работает на мазуте, и угольной Апатитской ТЭЦ.

– Совсем недавно ТГК-1 признала несостоявшимся конкурс на поиск поставщика 2,5 млрд куб. м природного газа. С какой целью ищется дополнительный поставщик?

– Мы пошли по этому пути из-за условий, которые в настоящее время созданы государством на внутреннем рынке газа. На наш взгляд, независимые от Газпрома производители пока могут предлагать свою продукцию по более привлекательной для энергетиков цене.

– Какие мероприятия в рамках программы по энергосбережению ТГК-1 проводит на своих объектах?

– У нас предусмотрен целый комплекс таких действий. Среди наиболее важных могу отметить реконструкцию градирен, замену воздушных выключателей на элегазовые, установку частотно-регулируемых приводов на электродвигателях механизмов собственных нужд, замену изоляции на трубопроводах тепловых сетей и др.

Все эти проекты в первую очередь направлены на сокращение потребления электроэнергии на собственные нужды, расхода топлива, уменьшение электрических и тепловых потерь.

Но кроме технических мер ТГК-1 в рамках программы по энергосбережению мы активно проводим большую просветительскую работу с потребителями. У нас давно действует программа «Моя энергия», которая с каждым годом привлекает все большую аудиторию. В программу входят образовательный сайт myenergy.ru, обучающий модуль по безопасному и экономному энергопотреблению для школ, игровое приложение для планшетов для учащихся 1-4 классов, мероприятия «Час энергетике», проводимые на ТЭЦ и ГЭС во всех регионах компании.

справка

ОАО «ТГК-1» является ведущим производителем электрической и тепловой энергии в Северо-Западном регионе России, а также второй в стране территориальной генерирующей компанией по величине установленной электрической мощности. Она объединяет 55 электростанций в четырех субъектах РФ: Санкт-Петербурге, Республике Карелия, Ленинградской и Мурманской областях. 19 из них расположены за Полярным кругом. 40% установленной мощности объектов ТГК-1 приходится на гидрогенерацию (41 ГЭС общей мощностью около 3000 МВт). Совокупная мощность 14 ТЭЦ, входящих под контроль энергокомпании, составляет 4000 МВт.

цифра

60%

составляет доля ОАО «ТГК-1» в общей выработке электроэнергии в Петербурге

НОВОСТИ

➔ **Выработка электроэнергии на Северо-Западной ТЭЦ**, входящей в ОАО «ИНТЕР РАО – Электрогенерация», за 2013 год составила 5,478 млрд кВт/ч, что на 17,1% больше, чем за 2012 год (4,679 млрд кВт/ч). Увеличение выработки обусловлено изменением состава работающего оборудования, сокращением сроков проведения ремонтных работ. За отчетный период отпуск тепла Северо-Западной ТЭЦ составил 1279,31 тыс. Гкал, что на 1,7% ниже показателя 2012 года (1301,52 тыс. Гкал). Это связано со снижением средней тепловой нагрузки по заявке потребителя и повышением температуры наружного воздуха. «Станция успешно завершила ремонтную кампанию 2013 года и вошла в максимум нагрузок осенне-зимнего периода 2013-2014 года, также закончила очередной этап по внедрению энергосберегающих технологий, наглядно продемонстрировав, что энергетики начинают экономить электроэнергию с себя. В следующем году в планах большой капитальный ремонт газовой турбины первого энергоблока при нагрузке им 100 тыс. эквивалентных часов работы. Надо отметить, что Северо-Западная ТЭЦ будет первой станцией в России, на которой будут выполняться работы подобного характера», – заключил директор станции Петр Гуменюк.

➔ **ОАО «ФСК ЕЭС» построит к 2018 году** мощную подстанцию 330 кВ «Мурманская», которая обеспечит необходимой энергией федеральный проект по комплексному развитию Мурманского транспортного узла. Мощность энергообъекта составит 500 МВА. Инвестиции в проект оцениваются на уровне 4 млрд рублей. Подстанция «Мурманская» должна стать энергообъектом закрытого типа с комплексным распределительным устройством с элегазовой изоляцией (КРУЭ) на 330, 150 кВ и наружными автотрансформаторными установками. Учитывая расположение вблизи городской черты, применение КРУЭ позволит более эффективно использовать земельные ресурсы. «Мурманская» – это подстанция нового поколения. Объект планируется оснастить самым современным оборудованием с возможностью удаленного управления технологическими процессами. Это второй современный энергообъект 330 кВ в регионе после введенной МЭС Северо-Запада в 2007 году подстанции «Княжегубская», – отмечает генеральный директор МЭС Северо-Запада Валерий Агеев.

➔ **ОАО «Ленэнерго» в 2014 году завершит** масштабную модернизацию подстанции 110/10/6 кВ № 93 «Завод Либкнехта» в Калининском районе Санкт-Петербурга, сообщила пресс-служба компании. Инвестиции в проект составили более 450 млн рублей. Специалисты электросетевой компании заменили на подстанции два силовых трансформатора, установили системы шумоглушения, вентиляции, автоматического пожаротушения и сигнализации, смонтировали 30 распределительных ячеек 10 кВ. Общая мощность энергоисточника увеличена в три раза – с 41 до 126 МВА. Полное завершение реконструкции объекта запланировано на конец 2014 года.

приборы учета

Тепло загнали в счетчик

Екатерина Костина / Реализация закона «Об энергосбережении» предусматривает, что основная часть приборов учета тепла в России будет установлена до 2015 года. Однако для полного «оприборивания» необходимо не менее трех лет. Этот факт, по мнению экспертов, является основным катализатором для развития рынка приборов учета тепла, который по итогам 2013 года вырос на 8%. ➔

По информации Жилищного комитета, всего в Петербурге необходимо оборудовать узлами учета 22 466 домов. По данным на 31 июля 2013 года, в 18 950 домах узлы учета смонтированы (из них 17 730 приняты в коммерческую эксплуатацию). В итоге процент оснащенности городских домов составляет 88%. Это один из самых высоких показателей в России.

«Одним из крупнейших контрактов, реализованных холдингом «Теплоком» в 2013 году, является программа по оснащению многоквартирных домов Санкт-Петербурга узлами учета тепловой энергии по заказу ГУП «ТЭК СПб». С июня по сентябрь компания «Теплоучет», входящая в состав холдинга «Теплоком», выполнила проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы по установке УУТЭ в Выборгском, Калининском, Колпинском, Красногвардейском, Московском, Невском, Приморском и других районах города. Общее количество установленного оборудования – 1011 приборов учета в 884 многоквартирных домах», – рассказали в УК «Теплоком».

По данным РБК Research, в 2011 году выпуск производства теплосчетчиков в России увеличился почти вдвое. В 2012 году темп роста рынка стабилизировался и составил порядка 15%. Тогда было произведено 750-850 тыс. теплосчетчиков.

Согласно информации холдинга «Теплоком», в 2013 году темпы роста рынка составили 7-8%. В 2014 году ожидается, что рост производства общедомовых и промышленных приборов учета тепла продолжится, поскольку оснащенность приборами учета в стране еще далека от стопроцентного насыщения.

Согласно экспертным оценкам, российский рынок приборов учета тепловой энергии является высококонкурентным. Производство приборов учета энергоресурсов в России осуществляют около 150 компаний. Из них примерно четверть выпускают теплосчетчики среди другой продукции. Всего в Государственный реестр средств измерений в России внесено более 230 типов и модификаций теплосчетчиков российского производства.

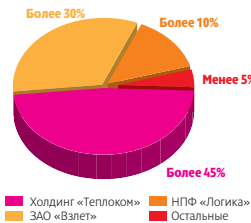


По данным исследования РБК Research, в 2013 году ведущими компаниями – производителями теплосчетчиков (в натуральном выражении) в России являются ЗАО «НПФ Теплоком» (холдинг «Теплоком») с долей выпуска около 26% и ЗАО «Взлет» с долей в 20%. Две организации работают на территории Петербурга. Среди других крупных российских производителей теплосчетчиков, занимающих более 5% рынка, стоит отметить ООО «ТБН Энергосервис» (Москва), ООО НПФ «ТЭМ-Прибор» (Москва), НПФ «Логика» (Петербург).

Основными импортерами теплосчетчиков в Россию являются Германия, Польша и Дания. Их доля, по данным РБК, в общем импорте составляет 98,5% в натуральном и 90,5% в денежном выражении. Среди зарубежных марок можно отметить Ista, Zenner, Techem, Engelmann (Германия), Apator Powogaz (Польша), Danfoss, Kamstrup (Дания). «Однако доля импорта в структуре продаж теплосчет-

чиков в России составляет не более 20%. Основные причины в том, что западные модели по техническим характеристикам не подходят к российским системам отопления. У нас плохое качество теплоносителя – воды, а также сильно изношены теплосети», – отметили в холдинге «Теплоком».

Типы установленных в Санкт-Петербурге теплосчетчиков



Источник: данные холдинга «Теплоком»

МНЕНИЕ



Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➔ По нашим оценкам, на сегодняшний день приборами учета тепла оснащено не менее 90% жилого фонда и 80% промышленного сектора. В жилых комплексах группы компаний «БФА-Девелопмент» для значительных расходов теплоносителя используются электромагнитные (ПРЭМы) приборы учета тепла, а для небольших (квартирных) объемов используются вихревые приборы (КСТ). Основная причина выбора именно таких видов приборов – их надежность и точность. В настоящее время среднерыночная цена теплосчетчика для квартиры составляет порядка 10 тыс. рублей. Счетчика для домового узла – порядка 60 тыс. рублей. Ажиотажного спроса на рынке нет, объемы спроса и предложения в целом сбалансированы, поэтому изменение цен происходит в рамках инфляции.



Андрей Липатов, генеральный директор холдинга «Теплоком»:

➔ Благодаря опыту специализации компании в области привлечения негосударственного финансирования в 2013 году «Теплоком» реализовал масштабные проекты установки энергосберегающего оборудования в пяти федеральных округах России, для нужд потребителей было установлено более 50 тыс. узлов учета тепловой энергии. Более 70% проектов финансировалось с привлечением сторонних инвесторов. Использование новых финансовых инструментов позволили нам дополнительно привлечь в отрасль свыше 4,5 млрд рублей, а также значительно сократить сроки реализации программ, в том числе и для исполнения 261-го Федерального закона «Об энергосбережении».

ИНВЕСТИЦИИ

Инвестпрограммы энергетиков «похудеют»

Лидия Горбукова / В 2014 году в бюджете Петербурга запланировано 15,9 млрд рублей на адресно-инвестиционную программу по энергетике, что на 18% меньше, чем в 2013 году (19,4 млрд рублей). При этом инвестпрограммы крупных энергокомпаний города на 2014 год были незначительно сокращены либо остались на прежнем уровне. ➔

Андрей Бондарчук, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга, комментируя ситуацию с сокращением бюджетных средств для городской энергетики, отметил, что при формировании АИП на 2014 год были оставлены объемы финансирования сетей теплоснабжения, водоснабжения на уровне 2013 года. «Однако мы пересмотрели бюджетные ассигнования по отдельным крупным объектам на 2014 год, перераспределив либо сократив», – добавил чиновник.

По данным ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», в 2014 году объем инвестиций в реконструкцию, капитальный ремонт и новое строительство запланирован в размере 1,96 млрд рублей. В настоящий момент рассматривается вопрос об увеличении инвестиционной программы компании за счет дополнительной эмиссии ценных бумаг. Всего в 2014 году «Теплосеть Санкт-Петербурга» собирается реконструировать тепловые сети по 56 адресам на территории города и Ленинградской области, включая работы по подключению новых потребителей. В пресс-службе компании сообщили, что также пройдет реконструкция оборудования главных тепловых пунктов на сумму 22,5 млн рублей и центральных тепловых пунктов на сумму 89,3 млн рублей. В компании подчеркнули, что инвестиционная программа ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» реализуется исключительно за счет собственных средств, полученных из амортизационных отчислений без привлечения бюджетных источников финансирования.

По информации ГУП «ТЭК СПб», в 2013 году компания в рамках исполнения АИП Петербурга (бюджетные средства) освоила 1,4 млрд рублей (без учета объемов ГКУ «Управление заказчика»). Плюс 4,5 млрд рублей составила инвестиционная программа ГУП «ТЭК СПб» за счет собственных и привлеченных средств.



Большая часть глобального плана развития энергосистемы города на сегодня выполнена

В рамках исполнения АИП в 2014 году компания собирается освоить 1,7 млрд рублей (без учета объемов ГКУ «Управление заказчика»), а также 4,3 млрд рублей за счет собственных и привлеченных средств. На эти деньги будут построены и реконструированы магистральные и внутриквартальные тепловые сети с переводом кварталов 25, 26 и 11 района Малая Охта на источники централизованного теплоснабжения. Кроме этого, запланировано строительство магистральной тепловой сети диаметром 800 мм в кварталы 75, 78 Каменки для подключения активно застраиваемых территорий Приморского района Санкт-Петербурга, а также реконструкция котельной на ул. Харченко, 4, с увеличением мощности, заменой тепловых сетей и переключением потребителей двух близлежащих котельных.

В пресс-службе ГУП «ТЭК СПб» подчеркнули, что в настоящее время формирование годового отчета предприятия об исполнении инвестиционной программы еще не завершено, поэтому приведенные цифры являются предварительными и будут уточнены до конца I квартала 2014 года.

Специалисты ГУП «ТЭК СПб» уточнили, что в настоящее время внешних факторов для создания предпосылок к увеличению объемов реконструкции и ремонта объектов теплоснабжения Петербурга нет. «Скорее, ситуация обратная – рост тарифов минимален, что ограничивает возможности использования как собственных средств предприятия, так и привлечения частных инвестиций. А отсутствие в городе подзаконных правовых актов, регулирующих правила

предоставления бюджетных инвестиций или субсидий городским предприятиям, скорее всего, не позволит исполнить АИП 2014 года даже в тех параметрах, которые предусмотрены в настоящее время. Вероятно, в середине года мы увидим корректировку бюджета со снижением лимитов финансирования теплоэнергетической отрасли», – прокомментировали ситуацию в компании.

Согласно инвестиционной программе ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», на 2014 год запланированы инвестиции в объеме 8,28 млрд рублей (без учета бюджетных инвестиций по объектам, где заказчиком является ГКУ «Управление заказчика по строительству и капитальному ремонту объектов инженерно-энергетического комплекса»). При этом в 2013 году компания освоила 13,1 млрд рублей (окончательные данные будут после сдачи бухгалтерской отчетности за 2013 год). В частности, на данный момент финансированием обеспечена перекладка 133 км водопроводных и канализационных сетей. Также планируется завершить модернизацию канализационных очистных сооружений в Кронштадте, закончить первый этап модернизации Северной станции аэрации, а также провести работу по другим объектам.

ОАО «ТЭК-1» в 2014 году запланировало в реконструкцию своих объектов вложить свыше 7,1 млрд рублей.

цифра

по **56**

адресам в Петербурге и Ленобласти «Теплосеть Санкт-Петербурга» собирается реконструировать тепловые сети в 2014 году

Подстанции повысили надежность

Лидия Горбукова / В 2013 году в энергосистеме Петербурга получила несколько новых распределительных подстанций, которые не только значительно повысили надежность электроснабжения потребителей, но и создали условия для присоединения к сетям новых объектов.

По данным ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети», объем капитальных вложений компании в 2013 году составил около 5 млрд рублей. Была введена в работу подстанция (ПС) 110 кВ «Авиагородок», завершено строительство кабельной линии (КЛ) 110 кВ, соединяющей ПС «Дудергофская» и ПС «ЮЗЭС» и др. В части распределительной сети прежде всего стоит отметить

большие объемы по кварталам «Балтийской жемчужины», завершаются работы по объектам ЛенСпецСМУ, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

На 2014 год компания запланировала объем инвестиций на таком же уровне – до 5 млрд рублей. Прежде всего, в работу будут введены три подстанции, работа по которым была начата в 2013 году. «Ключевым для нас является начало в 2014 году строительного-монтажных работ на ПС «Красный Октябрь» и распределительном устройстве Выборгской ТЭЦ. До конца 2014 года мы должны быть готовы зайти на строительные площадки подстанций «Каменка» и «Намыв-2», которые обеспечат энергией районы развития территории на севере и западе города. По распределительной

сети большой шаг мы должны сделать в части сетей ЮЗПЧ и Пулковских высот», – добавил Владимир Самоталин, генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети».

По его словам, большая часть глобального плана развития энергосистемы города на сегодня выполнена. «Стоит задача повышения надежности и развития сети на границах с областью территорий, а также в условиях сохранения тарифов задача энергетиков – удержать принятые в последние годы темпы реконструкции и нового строительства», – заключил Владимир Самоталин. В свою очередь, Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго», отметил: «Компания серьезно продвинулась с точки зрения

капитального строительства: мы сегодня строим энергообъекты дешевле, чем в центральных регионах, мы выполняем инвестиционную программу как по распределительной сети, так и по крупным объектам».

В пресс-службе ОАО «Ленэнерго» сообщили, что общий объем освоения капвложений в 2013 году ОАО «Ленэнерго» составил 17,4 млрд рублей, а ввод новой мощности – 868 МВА. В рамках реализации инвестиционной программы в 2013 году компания реконструировала шесть подстанций 110 кВ в Петербурге, две ПС 35 кВ и четыре ПС 110 кВ в Ленинградской области. Кроме этого, ОАО «Ленэнерго» в рамках масштабной программы реновации кабельных сетей Санкт-Петербурга в теку-

щем году заменило две линии 110 кВ общей протяженностью 26 км. Всего в рамках этой программы к концу 2014 года будут заменены 22 кабельные линии 6-110 кВ общей протяженностью более 116 км.

Что касается общего объема инвестиций ОАО «Ленэнерго», то в пресс-службе компании отметили, что пока она не утверждена регуляторами.



Объем инвестиций энергокомпаний Петербурга 2013-2014 годы, млрд рублей

Название организации	2013 год	2014 год
АИП Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Петербурга	19,4	15,9 млрд
ГУП «ТЭК СПб»	4,5	4,3
ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»	-	1,96
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	13,1	8,28
ОАО «Ленэнерго»	17,4	-
ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети»	5	5
ОАО «ТЭК-1»	6,8	7,1

Источник: данные энергокомпаний и Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

Рекордное предложение

Андрей Семериков / Рынок элитной жилой недвижимости Петербурга в 2013 году пополнился рекордным количеством нового предложения. Спрос в прошлом году был стабильным, а цены выросли в среднем на 7%. В наступившем году эксперты ожидают усиление конкуренции и ценовой индексации на уровне 10%. ➔

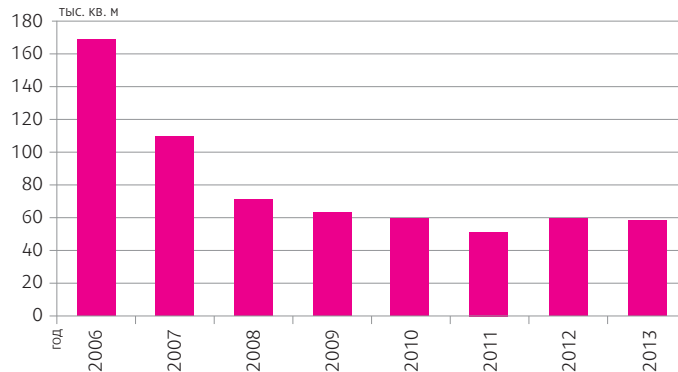
По оценкам Веры Сережиной, директора управления аналитического маркетинга компании RVI (входит в холдинг RVI), 2013 год ознаменовался для рынка элитной жилой недвижимости Петербурга самым большим за последние пять лет выводом нового предложения, который вдвое превысил показатель 2012 года.

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», рассказал, что объем предложения жилья высокого класса в 2013 году действительно достиг исторического максимума: «В продаже в центральных районах Петербурга находилось 431 тыс. кв. м, из них 266 тыс. кв. м пришлось на проекты сегмента элит. В 2013 году на рынок центральных проектов Петербурга поступило 233 тыс. кв. м жилья – это около 15 новых проектов».

По данным Андрея Петрова, директора департамента консалтинга и оценки АРИН, предложение элитного жилья сегодня сосредоточено в традиционных локациях: район «Чернышевской» – Смольного, «золотой треугольник», часть Васильевского острова около стрелки, Петроградская сторона, а также Каменный и Крестовский острова.

Елена Амирова, генеральный директор агентства недвижимости Home estate, считает, что сегодня объем качественного

Динамика изменения общего объема реализованных квартир элитного сегмента



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

предложения высокой ценовой категории удовлетворяет спрос и даже немного превышает его.

По данным экспертов Knight Frank St. Petersburg, наметившаяся в конце 2012 года активизация покупательской активности продолжилась и в 2013 году. «Совокупный объем спроса по количеству приобретенных квартир вырос на 11% – до 455. Однако

в силу сокращения средней площади приобретаемой квартиры общий объем реализованных площадей сохранился на уровне предыдущего года и составил 59 тыс. кв. м», – заявили аналитики компании.

Вслед за активизацией спроса росли и цены. Так, по оценкам Игоря Онокова, генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс», по срав-

нению с началом 2013 года цены на премиальную недвижимость в среднем увеличились на 7%.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», подсчитала, что средняя стоимость 1 кв. м элитного жилья на конец 2013 года составляла 157 тыс. рублей. Средняя цена 1 кв. м жилья бизнес-класса, по ее оценкам, установилась на уровне 117 тыс. рублей, премиум-класса – 200 тыс. рублей.

По прогнозам Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Besar, за 2014 год рост цен будет в пределах 10-15%.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, ожидает усиление конкуренции на рынке элитного жилья среди уже строящихся крупных комплексов. «В наступившем году планируется пополнение предложения интересными и концептуально новыми объектами с привлекательными видами на исторический центр Санкт-Петербурга, в числе которых ЖК «Гроссмейстер» на Шпалерной ул., 51, и клубный дом на наб. реки Мойки, 102», – рассказывает эксперт.

О планах по началу строительства элитного жилья площадью порядка 30 тыс. кв. м в Центральном районе объявила в конце 2013 года ГК Leorsa.

«Мы ожидаем продолжения дифференциации проектов в историческом центре на клубные дома с эксклюзивными характеристиками и крупные комплексы, ориентированные на более широкий спрос», – говорит господин Пашков.

По данным Екатерины Бармашовой, скоро в продажу будут выведены следующие объекты: ЖК на Малой Митрофаньевской ул. («СпецПроектРеставрация»); «Дом на Песочной набережной» (York Development Group); «Клубный дом у Новой Голландии» («Охта-групп»); апартаменты «Исаакиевская ассамблея» («Ренорд-Инвест»).

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

<p>10.02.2014 Технологии и материалы: Рынок теплоизоляции</p> <p>Проектирование промышленных и общегражданских объектов</p> <p>Управление и рынок труда</p> <p>Экология: Переработка твердых бытовых отходов</p>	<p>17.02.2014 Точки роста: Граница Выборгского и Приморского районов</p> <p>Технологии и материалы: Рынок гидроизоляции</p> <p>Инновации: Проблемы внедрения инноваций на строительном рынке</p>	<p>24.02.2014 Приложение «Финансы и страхование»</p> <p>Жилье</p> <p>Реставрация</p> <p>Технологии и материалы: Опалубочные системы</p> <p>Экспертиза</p>	<p>03.03.2014 Спецвыпуск к MIPIM-2014</p>
--	---	--	--

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

3 февраля
Юрий Павлович ПАНИБРАТОВ,
научный руководитель ИПК СПбГАСУ

6 февраля
Андрей Николаевич СТЕПАНЕКО,
генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом»

7 февраля
Александр Викторович КАЗАКОВ,
президент ТК «КрайМаши»

8 февраля
Андрей Валентинович СОРОЧИНСКИЙ,
генеральный директор ОАО «Ленэнерго»

9 февраля
Михаил Павлович МОКРЕЦОВ,
вице-губернатор Санкт-Петербурга
Константин Николаевич СЕРОВ,
глава администрации Невского района

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!
Выставка «Город за городом»

28-30 МАРТА 2014

ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!

Более 80 объектов

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы

Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!

ЛЕНЭКСПО
Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Вход посетителей с 11.00 до 18.00

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

<p>XXVIII ВЫСТАВКА</p> <p>ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</p>	<p>XII ВЫСТАВКА</p> <p>КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</p> <p>АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ</p>	<p>XVII ВЫСТАВКА</p> <p>САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</p>
<p>Генеральный партнер Ярмарки недвижимости группа компаний</p> <p>ИГЦДС</p>	<p>Официальный спонсор Ярмарки недвижимости</p> <p>УНИСТО Петропавл</p>	<p>ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ WWW.Y-EXPO.RU</p>
<p>Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости</p> <p>Development</p>	<p>Стратегический партнер Ярмарки недвижимости</p> <p>ВЫСТАВКИ ИМ НЕДВИЖИМОСТИ Ольга ВЕКОВА Ольга</p>	
<p>Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»</p> <p>ЛСР НЕДВИЖИМОСТЬ</p>	<p>Спонсор бесплатного проезда</p> <p>АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТЬ</p>	<p>Wi-Fi спонсор Ярмарки недвижимости</p> <p>albeon</p>

РЕКЛАМА

Элита становится скромнее

Андрей Семериков / Эксперты отмечают, что за последние несколько лет площадь элитных квартир в среднем уменьшилась на 20%. Покупатели статусного жилья отдают предпочтение функциональным объектам с хорошей локацией и качественной инфраструктурой. ➔

По словам Екатерины Бармашовой, ведущего аналитика АН «Итака», происходит постепенное уменьшение площадей элитных квартир. Так, за два года средняя площадь квартиры снизилась почти на 20%. Эксперт добавляет, что на рынке появляются все больше элитных квартир-студий.

Вера Сережина, директор управления аналитического маркетинга компании RVI (входит в холдинг RVI), полагает, что в 2014 году будут востребованы квартиры небольших площадей (до 85 кв. м) с интересными и рациональными планировками.

Аналитики Knight Frank St Petersburg добавляют, что за 2013 год произошло изменение приоритетности факторов, влияющих на выбор квартир. «Лидирующие позиции по-прежнему занимает местоположение дома. На второе место выходит такой параметр, как качество проекта, который опережает показатель стоимости. Кроме того, выросли требования покупателей к видовым характеристикам домов и их инженерному оснащению. В географических предпочтениях отмечается рост интереса к объектам, расположенным в Петроградском и Василеостровском административных районах города», – говорится в аналитическом отчете компании.

Большинство покупателей недвижимости класса элит, по словам Андрея Петрова, директора департамента консалтинга и оценки АРИН, отдают предпо-

чтение первичному рынку, так как выбор локаций, планировки, видов из окна там гораздо шире, чем на «вторичке».

По словам Игоря Онокова, генерального директора девелоперской компании «Леонтьевский мыс», требования клиентов к элитным апартаментам растут с каждым годом, тем самым стимулируя девелоперов на реализацию соответствующих проектов. «Это, несомненно, будет способствовать повышению бюджета покупателя. По примерным оценкам, сейчас он составляет около 30 млн рублей», – отмечает господин Оноков.

Участники рынка говорят, что в элитном сегменте порядка 20% сделок носят инвестиционный характер. Игорь Оноков рассказал, что за последние несколько лет спрос на приобретение инвестиционных квартир упал. «Но сегодня на этот инструмент вновь обратили внимание в связи с изменениями курса рубля, что является одним из индикаторов, влияющих на подобные сделки. К примеру, рост сделок был отмечен в июне и июле, продажи в эти месяцы шли быстрее, чем в мае, в связи со скачком курса рубля», – поясняет господин Оноков.

Схемы покупки

По данным Полины Яковлевой, директора департамента новостроек NAI Becar, самыми популярными схемами приобре-

тения жилья являются рассрочка и 100% оплата.

Однако Вера Сережина отмечает, что все большую популярность набирает ипотека. Этим инструментом пользуются около 20% покупателей жилья высокого класса. Для этих людей ипотека – не бремя, а финансовый инструмент.

Если говорить об инвестиционных покупках, то, по словам Игоря Онокова, чаще всего такое жилье приобретается в рассрочку.

Среди появляющихся на рынке тенденций эксперты отмечают смещение спроса в сторону более доступных вариантов жилья.

Так, аналитики Knight Frank St Petersburg говорят, что в 2014 году с высокой степенью вероятности ожидается продолжение смещения спроса в сторону более доступного по стоимости жилья бизнес-сегмента, возводимого в центральных районах Петербурга.

Новые локации

Еще одним заметным трендом становится появление новых престижных локаций.

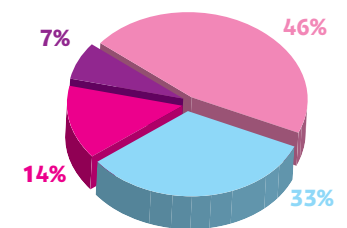
Перспективы развития элитной жилой застройки, по оценкам Елены Амировой, генерального директора агентства недвижимости Home estate, имеют локации с качественными видовыми характери-

стиками, располагающиеся в спокойных районах города. Также перспективы формирования элитных районов, по ее словам, связываются с редевелопментом промышленных территорий или реновацией старого жилья.

«Большинство участков в элитных локациях уже застроены, а те, что остались, осваивать в основном экономически нерентабельно, поэтому в Петербурге постепенно появляются новые локации. Так, элитные дома строятся около Черной речки, в парадно-сталинской части Московского пр. и на правом берегу Невки», – поясняет господин Петров.

Полина Яковлева полагает, что в качестве альтернативного месторасположения для элитных объектов в будущем может подойти Петродворцовый район. Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Kumpri, добавляет, что несколько участков на Каменном острове, возможно, будут использованы под элитную застройку. Однако эксперт уверен, что на задворках элитные дома возникать не могут.

Основные мотивы приобретения квартир, %



- Переезд с целью улучшения жилищных условий
- Переезд в более подходящий район
- Покупка для детей/родителей
- Инвестиции

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2014

8-9 февраля

11⁰⁰-19⁰⁰

**ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
«Пр. Большевиков»

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

8 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Как улучшить жилищные условия?

13.00-13.30 Порядок и условия предоставления безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья

13.30-14.00 Порядок участия в программе «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге»

14.00-15.00 Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения

15.00-16.00 Цены на рынке жилья: текущая ситуация и прогноз

16.00-17.00 Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ

17.00-18.00 Новые дома (кирпич, кирпич-монолит, панель): потребительские свойства и ценовые характеристики

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

12.00-13.00 Приморский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

13.00-14.00 Выборгский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

14.00-15.00 Мурино и Калининский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

15.00-16.00 Красногвардейский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

16.00-17.00 Какое жилье можно купить до 3 млн рублей в северных районах Петербурга?

17.00-18.00 Практикум «Оцени свою квартиру»

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Северное направление (Карельский перешеек): обзор рынка загородной недвижимости и малозатяжного строительства

13.00-14.00 Восточное направление (Всеволожский район): обзор рынка загородной недвижимости и малозатяжного строительства

14.00-15.00 Южное направление (Гатчинский и Ломоносовский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малозатяжного строительства

15.00-16.00 Земельные участки без подряда: обзор рынка, риски при покупке

16.00-17.00 Технологии загородного домостроения эконом-класса: обзор рынка

17.00-18.00 Риски при строительстве загородного дома и способы их снижения

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

12.00-13.00 Популярные направления у российских покупателей зарубежной недвижимости

13.00-14.00 Недвижимость у российских границ: Финляндия, Эстония, Латвия

14.00-15.00 Инвестиции в зарубежную недвижимость: обзор перспективных рынков

15.00-16.00 Где и зачем стоит приобретать зарубежную недвижимость?

9 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Квартиры и комнаты: советы по покупке и аренде готового жилья

13.00-14.00 Новостройки эконом-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки

14.00-15.00 Новостройки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, схемы покупки

15.00-16.00 Юридические особенности оформления сделок (наследство, брачный договор, права несовершеннолетних)

16.00-17.00 Недвижимость как источник дохода

17.00-18.00 Продажа квартир: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе

ЗАЛ «ГДЕ ЖИТЬ?»

12.00-13.00 Кудрово и Невский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

13.00-14.00 Шушары и Фрунзенский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

14.00-15.00 Московский район: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

15.00-16.00 Кировский и Красносельский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

16.00-17.00 Какое жилье можно купить до 3 млн рублей в южных районах Петербурга?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

12.00-13.00 Коттеджные поселки эконом-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура

13.00-14.00 Коттеджные поселки комфорт- и бизнес-класса: обзор объектов, цены, инфраструктура

14.00-15.00 Таунхаусы и квартиры в загородных жилых комплексах: обзор рынка

15.00-16.00 Продажа загородной недвижимости: рекомендации по ценообразованию, предпродажной подготовке и рекламе

16.00-17.00 Системы водоснабжения и канализации в загородном доме

17.00-18.00 Энергосберегающие технологии и системы отопления в загородном доме

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ INFOREAL»

12.00-13.00 Недвижимость в Болгарии: популярные районы и неизвестные направления

13.00-14.00 Соотношение цены и качества недвижимости на популярных курортах Испании

14.00-15.00 Основные способы получить доход на рынке зарубежной недвижимости

В рамках деловой программы выставки газета «Строительный Еженедельник» будет проводить семинар «Новостройки на границе Петербурга и Ленобласти: предложение, спрос, риски» 9 февраля, 14.00-15.00, зал Презентаций № 1

ВХОД СВОБОДНЫЙ

32-701-32 ЖИЛПРОЕКТ.РФ

16+

реклама

ОРГАНИЗАТОР

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ МЕДИАПАРТНЕРЫ

Новый вид на Королевскую гору

Михаил Немировский / НП «Градостроительное бюро «Сердце города» объявило международный конкурс на право разработки концепции развития исторического центра Калининграда – Королевской горы и окружающей ее территории. По мысли авторов, создание единой концепции застройки городского пространства снимет потенциальные риски для заинтересованных инвесторов. ➔

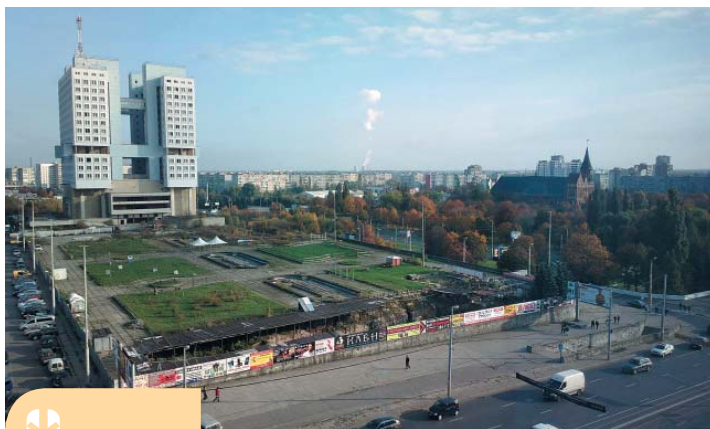
Конкурс был объявлен во вторник, 28 января. Заявки от архитектурных бюро будут приниматься до 14 марта, после чего специальная комиссия определит состав конкурсантов. Решение об объявлении конкурса было принято на заседании Совета по культуре при губернаторе региона. По словам директора НП «Градостроительное бюро «Сердце города» (подведомственное правительству региона партнерство было создано в апреле 2013 года специально для реализации проекта развития исторического центра – прим. ред.) Александра Попадина, объектом архитектурных экспериментов станет территория бывшей Королевской горы, ее окрестностей и всей контекстной территории (всего около 226 га). Границы территории конкурса: Житомирская ул. – Ленинский пр. – ул. Шевченко – Зарайская ул. – Московский пр. – Октябрьская ул. – река Новая Преголя.

Ожидается, что во второй тур выйдет не более 30 участников. На этом этапе архитекторы получают техническое задание и в течение полутора дней будут разработать макет градостроительной концепции территории, единое градостроительное решение. Второй этап конкурса, в рамках которого архитекторы будут работать над своими проектами, должен начаться уже 15 апреля 2014 года, а итоги подведет в начале ноября. «Первый приз составит 3 млн рублей, второй – 2 млн, третье место получит 1 млн рублей», – сообщил господин Попадин. По его словам, уже сейчас, еще до официального объявления начала конкурса, есть более 40 заинтересованных в участии архитекторов. По условиям конкурса все проекты станут собственностью правительства региона и администрации Калининграда.

С третьей попытки

Примечательно, что попытки объявить конкурс на развитие территории Королевской горы правительство региона принимало дважды – в 2008 и 2010 годах. Однако привлечь специалистов к разработке проекта властям помешал кризис и ряд методологических проблем.

Как рассказал господин Попадин, правительство области как госзаказчик попало в правовую лакуну – прежде чем заказывать проект планировки этой территории, властям нужен был концепт комплексного



На фундаменте западного флигеля может возникнуть музей города, а дом советов – пойти под снос

развития этой зоны. И отсутствие такой концепции не позволяло развивать центр города последние 10-15 лет. «И мы как раз вышли из этой правовой коллизии тем, что специально учредили некоммерческое партнерство, которое может выступать на более широком юридическом поле, чем госзаказчик, и может объявлять конкурсы на разработку общей концепции», – говорит глава партнерства.

Кроме того, при подготовке конкурса в 2008 году экспертное сообщество заключило, что проектировать эту территорию без определения функциональных зон и общественных запросов бессмысленно. «Кто-то должен был взять на себя специфическую работу по формулировке общественных запросов, административных, экспертных, коммерческих запросов. И наше бюро потратило пять месяцев, чтобы проделать эту работу», – сообщил господин Попадин. Все эти запросы четко прописаны в техническом задании. В частности, на этой территории должны появиться зоны рекреации и пешеходные зоны «Север – Юг» и «Запад – Восток». Здесь же появятся общественные пространства и здания. Например, согласно условиям конкурса, на территории должен появиться новый Главный концертный зал региона вместимостью 2,5 тыс. человек.

На месте Королевского замка с большой долей вероятности появится музей города.

Пожалуй, главная доминанта Королевской горы, дом советов, согласно ТЗ будет отдана на откуп конкурсантам. Там возможна как реконструкция здания и приспособление под современные нужды, так и снос одиозной постройки. Хотя, по словам господина Попадина, собственники не видят оснований для сноса.

Одним из главных пунктов в ТЗ является появление главной площади города, «форумного» пространства вместимостью более 30 тыс. человек для проведения концертов и фестивалей, которое, по сути, не получилось организовать в советское время на площади Победы. Кроме того, новая площадь станет ответом на требования FIFA по обустройству фан-зон в городах, принимающих чемпионат мира – 2018.

Новое строительство

При этом на территории Королевской горы и ее окрестностей, несмотря на плотную концентрацию памятников истории и культуры и жесткие ограничения по зонам охраны, возможно и новое строительство. «Даже на 10 га Королевской горы можно что-то построить. Например, в том месте, где раньше был Лебенихт», – доба-

вил эксперт. Кроме того, конкурсанты смогут легально воспользоваться отсутствием охранного статуса у фундамента западного флигеля замка. «И это нужно сделать конкурсантам до наложения статуса, потому что это позволяет нам реально работать с историческим наследием, грамотно вписать его в какой-либо новый проект, а не хранить на виду мумифицированные раскопки», – добавил господин Попадин.

При этом конкурс на развитие территории Королевской горы стал объектом пристального внимания со стороны бизнеса. Растущий интерес со стороны бизнеса понятен, отмечает господин Попадин: раньше власти региона просто сдавали кусок исторического квартала в аренду со всеми существующими там проблемами – инженерией, согласованиями. Что делать с этими пятнами, никто из предпринимателей не знал. «Проведение конкурса уменьшает количество рисков и увеличивает количество понятных механизмов для потенциального инвестора, который будет знать, что его объект будет вписан в общую схему развития территории, что у него не будет проблем с законом и общественностью. То есть мы уже сейчас увеличиваем капитализацию этой территории», – добавил Александр Попадин.

справка

➔ Королевская гора – возвышенность у слияния двух рукавов Старой и Новой Преголи. Благодаря своему выгодному положению на пересечении путей и доминирующей высоте над окрестностями «гора» была выбрана местом строительства в 1255 Орденской крепости (Королевский замок). В 1924 году замок становится музеем, а в 1944 году был частично разрушен в результате бомбардировки английской авиации. При советской власти в 1955 году была взорвана поврежденная башня замка. В 1959-1976 годах руины Королевского замка окончательно разобраны, а на их месте разместились Центральная площадь и дом советов.

НОВОСТИ

➔ В Новгородской области объемы в строительстве выросли на 18,8%. Об этом сообщает пресс-служба регионального правительства. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»

в 2013 году, оценивается в 22 млрд 707,9 млн рублей. Индекс физического объема к уровню 2012 года составил 118,8%, в том числе крупных и средними организациями выполнено работ на сумму 6 млрд 95,2 млн рублей, что составило к уровню 2012 года 125,9%. В 2013 году на территории Новгородской области

за счет всех источников финансирования построено 1625 домов на 4839 квартир. Ввод жилья в целом по области составил 320,5 тыс. кв. м – это на 2,3% больше, чем в предыдущем году.

➔ В пос. Пингуба (Республика Карелия) 1 февраля состоялось открытие горнолыжного центра «Ялгора». Новый горнолыжный центр полностью построен на средства инвестора – ООО «Эверест». В центре имеются два подъемника. Один из них – четырехместный кресельный

подъемник, и второй – специальный для обучающихся. При строительстве была проведена большая работа по планировке склонов. Склон «Ялгоры» построен с перепадом высот до 100 м и длиной до 400 м, на территории центра есть лыжные трассы, учебный склон, прокат, кафе, парковка, организовано освещение. Создание центра позволит открыть здесь горнолыжное отделение детско-юношеских спортивных школ Петрозаводска и Прионежья. Сейчас правительство региона рассматривает планы создания в этом местечке заго-

родной спортивной базы, стадиона, лыжной трассы, двух лыжных трамплинов, развития в летнее время гребных видов спорта. В планах инвестора также расширение склонов, строительство еще одного подъемника и дополнительных объектов инфраструктуры.

➔ ОАО «ФСК ЕЭС» к 2018 году построит подстанцию 330 кВ «Мурманская», которая обеспечит необходимой энергией федеральный проект по комплексному развитию Мурманского транспортного

узла, передает asinfo.ru. Мощность энергообъекта составит 500 МВА. Предполагаемый объем инвестиций в проект – 4 млрд рублей. Подстанция «Мурманская» должна стать энергообъектом закрытого типа с комплексным распределительным устройством с элегазовой изоляцией (КРУЭ) на 330, 150 кВ и наружными автотрансформаторными установками. Учитывая расположение вблизи городской черты, применение КРУЭ позволит более эффективно использовать земельные ресурсы.

Проект Мурманского транспортного узла включает в себя развитие инфраструктуры морского, железнодорожного, автомобильного транспорта, а также логистической и складской составляющих. Рассчитан на создание круглогодично действующего глубоководного морского хаба – центра переработки контейнерных и нефтеналивных грузов, перевалки угля и генеральных грузов, интегрированного в международный транспортный коридор «Север – Юг». Строительство подстанции «Мурманская» является одним из этапов реализации проекта.

Жилищный комитет бьют по паспорту

Михаил Немировский / На минувшей неделе в Жилищный комитет нагрянули сотрудники ОБЭП. Полицейских интересовали технические паспорта многоквартирных домов, на основе которых была подготовлена региональная адресная программа капремонта жилья. Глава комитета Валерий Шиян не скрывает обилие ошибок в подготовленных паспортах, но надеется, что до уголовного дела не дойдет.

Сотрудники Управления экономической безопасности и противодействия коррупции пришли в Жилищный комитет утром 29 января, когда в актовом зале комитета проходило совещание с заместителями глав районных администраций и руководителями ГУ ЖА. «На ковер» к полицейским для дачи показаний был вызван заместитель председателя комитета Андрей Челядинов. Одновременно обыски прошли в офисах ГАСУ и компании «Прогресс-Нева Групп» – главных подрядчиков паспортизации жилого фонда за последние два года.

Большой общественный резонанс, который вызвало это событие, вынудил главу комитета Валерия Шияна собрать прессу и объяснить причины визита правоохранительных органов. По словам господина Шияна, проведенные мероприятия нельзя называть обыском, поскольку обыски проходят только в рамках уголовных дел, а такового на данный момент не заведено. Отвечая на вопрос о причинах визита полицейских, глава комитета заявил, что поводом послужили публикации в СМИ и отдельные обращения граждан по поводу противоправных действий при подготовке технико-экономических паспортов (ТЭП) жилых домов Жилищным комитетом в 2012-2013 годах (всего 8058 паспортов). Однако поводом для проверки можно считать давление не только «снизу», но и «сверху»: еще в октя-

бре вице-губернатор Владимир Лавленцев (у которого, по неофициальным данным, есть конфликт с главой Жилищного комитета из-за разного видения того, кто должен курировать фонд капитального ремонта жилья, который сейчас формируется в регионе, объемом 10 млрд рублей) публично усомнился в результатах программы по паспортизации жилого фонда.

Паспортизация является базой для реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. На основе паспортов специалисты видят объем и сроки, расписывают очередность и периодичность капремонта жилья. Разработка паспортов жилого фонда ведется в городе с 2006 года и, по данным Жилищного комитета, за семь лет из городского бюджета на нее было выделено 615 млн рублей (средняя стоимость

паспорта составляет 35-38 тыс. рублей – прим. ред.). На эти средства подрядчиками комитета был изготовлен 18 391 ТЭП. При этом все разработанные за последние два года паспорта сейчас отправлены на «гарантийную» доработку, заявили в комитете. Дело в том, что в первом варианте программы капремонта, опубликованном в январе, только частными лицами было обнаружено как минимум 100 критичных ошибок, а районными администрациями было выявлено еще около 9,5 тыс. ошибок.

Валерий Шиян не стал скрывать, что проверка правоохранителей обнаружит ошибки, причем в большом количестве. Другое дело, что аргументация чиновника кажется довольно слабой. «Каждый ТЭП содержит около 600 показателей по объекту. Умножьте 18 000 на 600 – это внушительная цифра. И разумеется, при таком

объеме данные могут быть не совсем корректными. Наличие одной-двух, десяти ошибок в каждом паспорте – это обычная вещь», – говорит чиновник. Наибольший объем ошибок пришелся на ведомственное жилье, где вообще отсутствует необходимая документация для паспортизации. Отметим, что комитет на данный момент не успел подготовить чуть более 4 тыс. ТЭП. По этим объектам существуют так называемые усеченные паспорта, полный паспорт по ним будут делать в электронном виде. Глава комитета пообещал, что его подчиненные будут работать во внеурочное время и в выходные дни, чтобы к 3 февраля представить обновленную версию региональной программы капремонта. После этого программа вновь отправится на проверку в районные администрации, а затем будет вынесена на рассмотрение правительства города.

Валерий Шиян уверен, что все ошибки в паспортах легкоустраняемые и не могут повлиять на взносы по оплате капремонта. Согласно ли с ним правоохранительные органы – станет ясно в начале февраля. Но исключать возможность возбуждения уголовного дела чиновник не стал. «Возбуждать ли дело – решать не мне. Но такие проверки полезны для работы комитета. Это нужная встряска», – признался он.

«То, что разработка техпаспортов ведется просто безобразно, известно всем. Другое дело, что для возбуждения уголовного дела нужно доказать, во-первых, ущерб, а во-вторых, вину чиновников», – считает депутат ЗакСа Александр Кобринский. По его словам, чтобы доказать эти вещи, нужна чья-то политическая воля. «Не исключая, что это может быть воля непосредственного начальника Валерия Шияна – господина Лавленцева. Эти решения, разумеется, проводятся с санкции губернатора, – уверен депутат. – Политический вес господина Шияна мы узнаем в ближайшее время».

статистика

В феврале Жилищный комитет объявит конкурс на разработку дифференцированного подхода к взносу по оплате капитального ремонта многоквартирных домов. Взнос будет зависеть не только от метража квартиры, но и от типа жилья. Комитет планирует привлечь к участию в конкурсе ведущие проектные организации и НИИ. Ожидается, что дифференцированный подход к оплате капремонта начнет действовать в Петербурге с 2015 года.

Аудиозапись с пресс-конференции председателя Жилищного комитета Валерия Шияна слушайте на www.asninfo.ru



Банковские вкладчики уходят в недвижимость

Максим Еланский / Участвующие случаи отзыва банковских лицензий и резкое ослабление курса рубля может положительно сказаться на развитии рынка недвижимости. При нестабильности финансового сектора повышается интерес граждан к квадратным метрам как более стабильному варианту инвестиционных вложений.

Новая, более жесткая политика Центробанка РФ по отношению к финансовым организациям не отразится негативно на рынке недвижимости. В этом уверены участники пресс-конференции, организованной Санкт-Петербургской палатой недвижимости и Ассоциацией банков Северо-Запада. Президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович полагает, что количество проводимых операций с недвижимостью, несмотря на нестабильную ситуацию на рынке недвижимости, в новом году будет расти. Способствовать этому будет переход банков от потреби-

тельского к более серьезному кредитованию, а также предполагаемое снижение ставок на ипотеку.

«Что касается отзывов лицензий у ряда банков, – отмечает господин Джикович. – Они проходят в рамках мероприятий по оздоровлению банковского рынка и укрепления его устойчивости. Говорить о том, что у ЦБ есть какой-то черный список кредитных организаций, не стоит. В любом случае вклады граждан в банках до 700 тыс. рублей защищены государством, и поводов для волнений не должно быть». С этим отчасти согласен председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. «Основными кредиторами физических лиц на рынке строящейся жилой недвижимости являются банки с государственным участием. В частности, это Сбербанк и ВТБ24, где пока все стабильно. Соответственно, ужесточение подходов ЦБ к коммерческим банкам при прочих равных на объемах ипотечного кредитования напрямую не отразится, однако около 10-15% заклад-

ных попадут в зону риска», – уверен эксперт.

По мнению господина Созинова, наблюдаемый сейчас вывод средств из банковских вкладов в другие продукты – недвижимость, валюту – продлится недолго и в целом будет зависеть от макроэкономических параметров и конъюнктуры рынка. Специалисты рынка недвижимости и представители банков отмечают, что в последние несколько дней из-за резкого роста курса доллара и евро часть проводимых операций с недвижимостью «зависла». Как считает управляющий операционным офисом «Петербургский» ЗАО «Банк Жилфинанс» Андрей Пименов, продавцы не знают, какую поставить цену, чтобы не прогадать, фиксация на курсах валют пока не общепринята. В связи с этим срываются сделки, в том числе и в рамках ипотеки. По мнению банкира, в отличие от прогнозов других его коллег, объемы жилищного кредитования в этом году снизятся с прироста в 20 до 15% из-за неустойчивости националь-



Отзыв лицензий у банков привел к росту сделок с недвижимостью, считают эксперты

ной валюты и слабого роста реального дохода населения. По мнению президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, в какой-то степени «закручивание гаек» Центробанком сыграло на руку риэлторам. «В декабре

прошлого года, после отзыва лицензии у Мастер-банка, на рынке наблюдалась активизация количества проведенных сделок с недвижимостью. Покупатели, вновь как в 2009-2010 годах, начали рассматривать жилье как практически единственный

вариант инвестиции средств. В том числе и на уровне приобретения комнат. Могу с уверенностью сказать, что количество сделок в 2014 году в Петербурге будет не меньше, чем в прошлом году, и, вероятно, даже на 10-15% выше», – считает специалист.

Глубоко сидящий рынок

Екатерина Костина / Эксперты оценивают объем рынка свайных работ Петербурга в размере от 15 до 25 млрд рублей в год. Подобные услуги оказывает в городе ограниченное число компаний. Выход на рынок новых игроков осложняется большими техническими и финансовыми рисками. ➔

По мнению участников строительного рынка Петербурга, за последние 15 лет в городе произошли серьезные изменения в отношении к работам нулевого цикла. В отрасль пришли новые строительные организации, специализирующиеся на геотехнических работах, появились и широко внедряются современные машины и технологии.

Как рассказал Алексей Шашкин, генеральный директор института «Геореконструкция», железобетонные забивные сваи появились в Петербурге в 1960-х годах, а с середины 1990-х годов началось освоение современных западных технологий устройства буронабивных свай большого диаметра. Это сняло технические и технологические ограничения на высотность зданий в Санкт-Петербурге, возможным стало возведение небоскребов высотой 500 м, стоящих на сваях длиной 60-100 м, которые опираются на твердые глины венда – древнейшие осадочные отложения на нашей планете, которым 650 млн лет. «Важной заслугой буронабивных свай стала возможность строительства в условиях сложившейся городской застройки. Построить дом без свай рядом с существующим – это значит обречь историческое здание на осадки в 10-15 см, которые оно может и не выдержать. Буронабивные сваи позволяют снизить осадку до 1-2 см и сохранить соседние здания. Конечно же, надо следить за технологией и не допускать так называемых технологических осадок от устройства свай – с этой целью проводится геотехнический мониторинг», – прокомментировал Алексей Шашкин.

Сегодня на строительном рынке Петербурга, по разным оценкам, работает 10-20 компаний, специализирующихся на устройстве свай. Среди наиболее крупных можно отметить ООО «ГЕОИЗОЛ», ЗАО «Геострой», ЗАО «Техпрогресс», СК «Подземстройреконструкция», «Гидроспецстрой», «Статика-инжиниринг», «Мостоотряд-19» и др.

Сегодня представлены различные технологии устройства свай – методами



Устройство свайных фундаментов – это очень ответственная работа

забивки, вибропогружения или вдавливания, а также формирование сваи путем вытеснения грунта или путем извлечения грунта из скважины.

«Устройство свайных фундаментов – это очень ответственная работа. Если при создании, например, полов в случае наличия погрешностей можно переделать работу с минимальными затратами, то сваю вбить в несколько десятков раз сложнее. Все это говорит о том, что пришедшему на рынок новому игроку, не имеющему в достаточном количестве опыта, придется нести большие риски. Подобрать квалифицированных специалистов, оснастить производство большой номенклатурой техники и специальных устройств – тоже непростая задача. Себестоимость данных работ – давно устоявшаяся величина, поэтому новой компании будет непросто находить возможность снизить цену для поиска новых заказчиков», – прокомментировал ситуацию Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «ГЕОИЗОЛ».

Алексей Шашкин считает, что профессиональный подрядчик вполне в состоянии выйти на петербургский строительный рынок свайных работ. Но главное, что ему предстоит сделать, – это освоиться в слабых глинистых грунтах. «Их главная особенность состоит в том, что, имея плотность всего на 10-20% ниже, чем у бетона, они обладают способностью терять природные структурные связи при малейшем внешнем воздействии и превращаться в вязкую жидкость, провоцируя развитие осадок окружающих зданий. Любой подрядчик должен начинать с апробации своих технологий в специфических инженерно-геологических условиях нашего города и при необходимости с адаптации технологий к особенностям поведения петербургских грунтов. Институт «Геореконструкция» занимается этим на протяжении последних 15 лет. Многие результаты этой работы вошли в территориальные и общегосударственные нормы», – высказал свою точку зрения эксперт.

МНЕНИЕ



Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «ГЕОИЗОЛ»:

➔ – В настоящее время наша компания обладает всеми типами технологий для устройства свайных оснований из буронабивных свай. Самыми распространенными технологиями в гражданском строительстве являются Fundex, CFA, Atlas. Обязательным требованием при выборе технологии является оценка влияния на существующую застройку. Кроме этого, все зависит от конкретного типа грунта, требуемой несущей способности.

При реконструкции объектов, особенно находящихся под охраной КГИОП, требуется применение особых технологий. Для решения подобных задач нашей компанией разработана и успешно внедрена в массовое строительство технология буронабивных анкерных свай Geoizol-MP. На собственном производстве в городе Пушкин мы смонтировали современную технологическую линию по производству трубчато-винтовых анкерных свай. На транспортном строительстве (мосты, путепроводы, тоннели и т. д.) чаще всего применяются сваи, выполняемые по технологии «в обсадной трубе» диаметром до 1,5 м. Данный тип свай обладает повышенной несущей способностью по грунтам основания и обеспечивает требуемый запас прочности для транспортных конструкций. В целом в нашей компании имеется более 15 видов технологий устройства только свай, и это не считая других технологий для устройства подземных пространств.

Прочная основа

Екатерина Костина / По данным экспертов, создание свайного основания под фундамент занимает около 7% в стоимости общих затрат при строительстве объекта.

Качество дома зависит от того, на каком фундаменте его строят. По мнению строителей, большинство современных объектов в Петербурге невозможно возвести без использования свайного основания. Дмитрий Приймаков, заместитель коммерческого директора ООО «ГЕОИЗОЛ», рассказал, что существует много различных видов фундаментов. «При разработке проекта будущего сооружения требуется выполнить множество

расчетов. Итогом является расчетная и требуемая по нормам нагрузка на фундамент. Если фундамент на естественном основании не способен выдержать требуемую нагрузку, необходимо изготавливать сваи. Наверное, в этом смысле альтернативы не существует», – прокомментировал господин Приймаков. В свою очередь, Алексей Шашкин, генеральный директор института «Геореконструкция», отметил, что цена фундаментов чаще всего составляет порядка 10% от стоимости строительно-монтажных работ. «На долю свай придется примерно 7%. При объеме одного только жилищного строительства в нашем городе в год 2,5 млн

куб. м, как нетрудно подсчитать, общий объем стоимости свайных работ едва ли может быть ниже 5 млрд рублей в год», – прокомментировал Алексей Шашкин. По мнению Дмитрия Приймакова, готового преysкуранта цена на свайные работы не существует, так как каждый объект уникален. «Для подготовки расчета стоимости требуется работа нескольких отделов компании. Так, необходимо внимательно изучить территорию строительства, согласовать с заказчиком применяемые материалы и оптимальную скорость производства работ, учесть множество других факторов. Могут с уверенностью сказать, что в ущерб надежно-

МНЕНИЕ



Михаил Лебедев, директор по строительству ЗАО «ГЕОСТРОЙ»:

➔ – Освоение подземного пространства в Петербурге сопряжено с множеством сложностей. Причина тому – тяжелые геотехнические условия. Значительная часть территории города сложена слабыми, водонасыщенными и тиксотропными грунтами, которые изменяют свои характеристики при природном и техногенном воздействии. В центре города создают трудности для строителей условия плотной городской застройки и объекты культурного наследия, встречающиеся на каждом шагу. Перед тем как проводить свайные работы, необходимо сделать инженерно-геологические изыскания, рассчитать конструктивную часть здания, нагрузку на фундамент. При выполнении работ по устройству буронабивных свай в большинстве случаев используется оборудование таких европейских фирм, как Bauer, Soilmecc, Altas Copco, Banut, Klemm, PVE.

сти своих объектов не нужно экономить на фундаментах. Тем более что большинство современных объектов невозможно построить без использования свайного основания.

Можно говорить о возможном увеличении стоимости при строительстве в особо неблагоприятных геологических условиях, требующих увеличения количества или длины

свай. Наличие большого числа технологий устройства свай позволяет даже в этих случаях существенно оптимизировать затраты», – заключил эксперт.

«Мы моделировали предстоящие работы на опытной площадке»

Компания «ГЕОИЗОЛ» принимает участие в восстановлении Александровского дворца в Царском Селе. Компания выполняет второй этап работ в здании-памятнике – проектирование и устройство подвальных помещений. О том, с какими сложностями пришлось столкнуться компании, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Ивану Ибрагимбекову рассказал Максим Зайцев, технический директор «ГЕОИЗОЛ».



1) Вид кирпичных колонн цокольного этажа до начала работ по реконструкции. 2) Установка гидравлических домкратов для «вывешивания» колонны. 3) Бетонирование новых железобетонных фундаментов

– Когда стало известно, что вы будете работать на объекте?

– После передачи музею-заповеднику «Царское Село» Александровского дворца в здании предусматривалось открытие музейных и выставочных площадей. Находящееся в аварийном состоянии здание требовало капитального ремонта и реставрации.

В 2010 году был проведен открытый конкурс на право заключения государственного контракта на разработку проектной документации по реконструкции, реставрации, техническому переоснащению и приспособлению Александровского дворца для музейного использования.

Работы по проектированию и устройству подвальных помещений были поручены компании «ГЕОИЗОЛ». Перед специалистами компании «ГЕОИЗОЛ» была поставлена интересная и трудная задача по приспособлению подвальных помещений Александровского дворца под современные нужды музейного комплекса.

– В чем состоит задача вашей компании?

– В соответствии с проектом в цокольных и подвальных помещениях музея должны разместиться объекты инфраструктуры (два кафе, гардероб для посетителей, технические и вспомогательные помещения).

Для реализации принятых архитектурных проектом решений необходимо выполнить общее заглубление пола цокольного этажа ниже отметки существующего пола на 1,5-2 м и ниже отметки подошвы существующих фундаментов на 0,5-1 м. При этом остро стоял вопрос о сохранении максимальной площади подвальных помещений.

В шурфах, выполненных группой компаний «ГЕОИЗОЛ» под подошвой исторических фундаментов, были обнаружены разнородные грунты – супесь и суглинки разных видов, гнезда песка и переслаивание указанных грунтов.

Очевидно, что здание Александровского дворца возведено на искусственной насыпи. Учитывая, что ниже насыпных грунтов залегают грунты с низкими фильтрационными характеристиками, которые играют роль относительного водоупора, сезонные грунтовые воды создают реальную угрозу подтопления цокольного этажа. Выявленный при шурфовке фундаментов горизонтальный глиняный замок под всем зданием свидетельствует о том, что указанная проблема имела место и раньше.

Первостепенной задачей являлось сохранение существующих исторических конструкций. Дополнительную сложность

составляют конструкции кирпичных сводов над цокольным этажом. Даже самые незначительные деформации, которые могли возникнуть в процессе заглубления пола цокольного этажа, повлекли бы за собой необратимые изменения в конструкциях и разрушение кирпичных сводов.

– Как с технической точки зрения вы решили поставленные перед компанией задачи?

– Специалисты «ГЕОИЗОЛ» предусмотрели в проекте работ несколько этапов: погружение ограждения из металлического шпунта по периметру всех заглубляемых помещений подвалов дворца; устройство буроньекционных свай GEOIZOL-MP для «вывешивания» кирпичных колонн в цокольном этаже здания; монтаж металлической обоймы кирпичных колонн; устройство рандбалок через кирпичные колонны; демонтаж старых фундаментов колонн; подведение новых железобетонных фундаментов в основание колонн; выполнение гидроизоляции кессонного типа.

Наша компания со всей ответственностью отнеслась к порученным работам. На объекте была устроена опытная площадка, где был смоделирован и выполнен комплекс работ по пересадке колонн на новые фундаменты. Поэтапно проводившийся мониторинг помог уточнить последовательность и технологии производства работ.

Поскольку после заглубления подошва существующих фундаментов под колоннами находится выше проектной отметки плиты пола цокольного этажа, проектом предусмотрено временное «вывешивание» кирпичных колонн на микросвай GEOIZOL-MP. Устройство микросвай выполнялось малогабаритными буровыми установками с существующих отметок цокольного этажа.

После обвязки металлических колонн была собрана пространственная конструкция фермы, и с помощью четырех гидравлических домкратов на каждую колонну цокольного этажа поэтапно была приложена суммарная расчетная нагрузка. «Вывесив» таким образом каждую колонну, специалисты «ГЕОИЗОЛ» «отсекли» ее от исторического фундамента.

Во всех заглубляемых помещениях для предотвращения выпора грунта из-под существующих фундаментов проводилось вдавливание металлического шпунта. Завершив устройство верхнего ряда обвязочной балки и распорок, мы откопали грунт до проектных отметок и демонтировали существующий фундамент под колоннами. Затем под каждой колонной был выполнен новый железобетонный фундамент, на который посредством гидравлических домкратов передана расчетная нагрузка, моделирующая осадку нового фундамента на естественном основании.

После окончания работ металлические конструкции были демонтированы, нагрузка с микросвай снята, и вся нагрузка от несущих конструкций здания передана на новый фундамент.

На завершающем этапе мы выполняем устройство железобетонной плиты пола и прижимных стен этажа и проводим гидроизоляционные работы. В течение работ проводится геодезический мониторинг за осадками.

– В ходе работ возникали какие-либо сложности?

– В процессе производства работ оказалось, что кирпичные колонны выполнены колодезной кладкой и внутри заполнены несвязным буттовым камнем. Для обеспечения связности материала забу-

товки колодезной кладки колонн было решено произвести инъектирование тела колонн цементно-известковым раствором и дополнительно выполнить металлическую обвязку кирпичных колонн.

Кроме того, в ходе работ обнаружены коммуникации, не показанные на схемах, конфигурации стен и фундаментов отличались друг от друга в разных местах здания, это потребовало ряда дополнительных согласований, перечень работ буквально приходилось корректировать на месте. Это были, наверное, самые главные сложности.

Но есть и интересные моменты: при откопке полов был обнаружен тоннель, ведущий из дворца, а разобрав кладку стены, мы нашли лестницу, соединяющую подвал с другими помещениями дворца. Созданные по проекту архитектора Данини при перестройке Александровского дворца в конце XIX века эти объекты хорошо сохранились и представляют интерес для специалистов.

Александровский дворец является объектом культурного наследия федерального значения и с 2009 года находится на балансе ГМЗ «Царское Село».

С 1951 года здание дворца было передано в пользование Министерства обороны.

Капитальных ремонтов здания не проводилось с 1957 года, текущие ремонты проводились редко, что неудовлетворительно сказалось на состоянии памятника.

В процессе эксплуатации проводилась реконструкция здания, в основном связанная с прокладкой или ремонтом инженерных сетей. При ремонте конструктивные особенности здания не учитывались.

В 2010 году во дворце были выполнены работы по реставрации фасадов и трех центральных помещений Парадной анфилады.

справка

Группа компаний «ГЕОИЗОЛ»

на сегодняшний день является одним из лидеров строительной отрасли России, осуществляющим комплексные услуги в сфере проектирования, реставрации и строительства подземных сооружений. Компанией накоплен уникальный опыт в области устройства всех видов фундаментов, транспортного строительства, геотехнических и гидротехнических работ, экспертного обследования

и инструментальной диагностики конструкций.

Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» объединяет строительную компанию «ГЕОИЗОЛ», проектную компанию «ГЕОИЗОЛ Проект», предприятие по поставке и продаже специализированных материалов и анкеров «ГЕОИЗОЛ Трейд», ЗАО «Пушкинский машиностроительный завод».

География деятельности компании охватывает все субъекты и регио-

ны Российской Федерации: Санкт-Петербург, Северо-Западный регион России, Москва и Московская область, Краснодарский край, Дагестан, Красноярский край, Амурская область, а также Таджикистан и Туркменистан. В 2012 году группа компаний «ГЕОИЗОЛ» приступила к промышленному выпуску уникального для российского рынка продукта – анкерных систем GEOIZOL-MP, использующихся в качестве

основного несущего элемента при строительстве высотных домов, железнодорожных и автомобильных дорог (транспортных развязок, эстакад), в мостостроительстве. Наиболее актуально использование анкерных систем при проведении работ в условиях подвижных грунтов и плотной застройки, вблизи существующих сооружений, поскольку исключает угрозы их повреждения.

Газобетон держит уровень

Екатерина Костина / По итогам 2013 года в Петербурге и Ленинградской области было произведено более 1 млн куб. м газобетона. Столько же «кубов» продукции вышло и в 2012 году. Производители газобетона отмечают, что в настоящее время рынок находится в стабильном положении, и не прогнозируют резких скачков в развитии отрасли. ➔

Представители рынка газобетона Петербурга отметили, что на протяжении последних трех лет этот сегмент строительной отрасли показывал положительную динамику.

«Особенно ярким был скачок в 2012 году, когда в сезон ощущалась реальная нехватка продукции и практически все газобетонные заводы работали «с колес». Однако ожидания 2013 года не оправались – причиной тому и нехватка финансирования, и проблемы внутри строительного комплекса, о которых на протяжении всего года говорили как в правительстве, так и на съездах строителей Северо-Запада», – прокомментировала ситуацию на рынке газобетона Таисия Селедкова, руководитель направления маркетинга и бизнес-развития ООО «Н+Н».

Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад», считает, что сейчас рынок газобетона в Северо-Западном регионе находится в равновесном состоянии: спрос на этот вид продукции стабилен, местные производства в полном объеме его удовлетворяют. «В 2013 году емкость рынка газобетона Петербурга и Ленинградской области составила порядка 1,042 млн куб. м. В ближайшей перспективе мы не ожидаем изменения объемов потребления.

Складывается благоприятная ситуация для качественного развития этого рынка», – добавил специалист.

Олег Савичев, начальник отдела маркетинга ЗАО «Стройкомплект», напротив, считает, что в 2013 году наметился определенный спад в производстве местного газобетона, так как в Петербург стал активней поступать газобетон из Беларуси и Прибалтики.

Марина Ларина, руководитель направления «Общестроительные материалы» СТД «Петрович», также уверена, что состояние рынка газобетона Петербурга и Ленин-

В настоящее время чаще всего газобетон используется в секторе малоэтажного и частного домостроения

градской области в настоящее время достаточно стабильное. «2013 год в сравнении с 2012-м был достаточно спокойным. Полагаем, что 2014 год тоже не принесет никаких сюрпризов, учитывая, что предложение основных производителей в нашем регионе значительно превышает спрос на рынке», – резюмировала она.

По данным компании Н+Н, в настоящее время чаще всего газобетон используется в секторе малоэтажного и частного домостроения. Таисия Селедкова рассказала, что более 50% коттеджных поселков на территории Ленинградской области строятся или предлагаются к строительству из газобетона, который универсален и оптимален. Это связано с тем, что материал обладает характеристиками как камня, так и дерева, позволяет сократить скорость возведения по сравнению со строительством из того же кирпича и не требует высокого уровня профессионализма в кладке. «Газобетон дол-

говечен, экономичен, обеспечивает комфортные условия проживания, «дышащие» стены гарантируют отличный микроклимат в доме. Теплоаккумулирующие свойства газобетона исключают резкие температурные колебания зимой и летом. Сложно сказать, какие недостатки есть у этого материала», – добавила госпожа Селедкова.

МНЕНИЕ



Таисия Селедкова, руководитель направления маркетинга и бизнес-развития ООО «Н+Н»:

➔ По нашим прогнозам, в 2014 году газобетон будет все больше использоваться в качестве стенового материала в сфере малоэтажного и частного домостроения. Для этого есть объективные основания – государственные программы по поддержке частного домостроения, программы кредитования частных лиц и т. д. Что касается высотного строительства, то, по мнению экспертов Н+Н, доля применения газобетона в этом сегменте будет стабильно сокращаться: газобетон вытесняется более дешевыми строительными решениями, такими как панели. Панельное домостроение с учетом низкой себестоимости продукции и быстроты возведения объектов уже переходит из эконом-класса даже в бизнес-сегмент. Мы не ожидаем бурного роста рынка в 2014 году, максимум 3-5%.

Основной тенденцией рынка в ближайшее время станет качественное развитие. Это касается не только улучшения характеристик выпускаемой продукции, но также роста качества и расширения сервисных услуг для потребителей, обеспечение комплексных поставок, выпуск новых видов продукции и т. д.

Рынок двух лидеров

Екатерина Костина / Эксперты говорят о том, что новых игроков на рынке автоклавного газобетона в ближайшее время не появится. Отрасль четко поделена между существующими производителями, которые четко отслеживают тенденции и готовы предложить продукцию, отвечающую самым высоким требованиям покупателей.

Рынок производителей газобетона достаточно насыщен и конкурентоспособен. Основными крупными игроками на рынке газобетона в Петербурге и Ленинградской области является пятерка компаний: «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» («Аэрок»), Н+Н, «ЕвроАэробетон», «Стройкомплект» и «211-КЖБИ».

«Компания «ЛСР-Стеновые» с брендом «Аэрок» на сегодняшний день является лидером рынка и занимает чуть более 30%, на втором месте – Н+Н с долей около 30%, и далее – оставшиеся заводы, в сумме их доля менее 40%. По итогам 2013 года почти все эти производители практически сохранили свои доли на рынке», – прокомментировала ситуацию Таисия Селедкова, руководитель направления маркетинга и бизнес-развития ООО «Н+Н».

Марина Ларина, руководитель направления «Общестроительные материалы» СТД «Петрович», также считает, что рынок газобетона в Петербурге и Ленобласти достаточно конкурентен. При этом среди крупных игроков она называет все ту же «великокопную пятерку», точно так же считая лидерами «Аэрок» и Н+Н, которые, по ее словам,

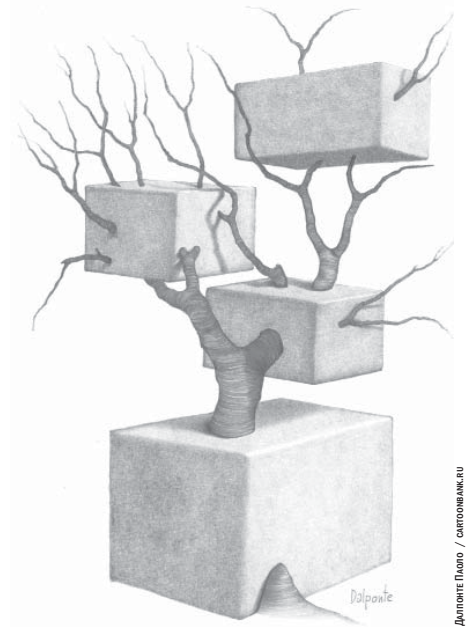
занимают долю более 60% на рынке города. «Продукция данных производителей наиболее востребована у наших потребителей, считающих, что она удовлетворяет самым высоким техническим характеристикам», – прокомментировала специалист.

Крупнейший производитель газобетона в регионе – «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» – поставляет на рынок газобетон под маркой AEROC. Мощность предприятия – 375 тыс. куб. м газобетона в год. В целом в 2013 году объем реализации газобетона предприятиями Группы ЛСР составил 1207 тыс. куб. м, что на 12% выше показателей за 2012 год. Из них 367 тыс. куб. м было реализовано в Северо-Западном регионе.

«ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад» в этом году запустила в промышленном

масштабе производство газобетона D300, который одновременно позволяет снизить плотность (основная плотность газобетона, который присутствует на рынке, – D400-D500), что позволило улучшить теплотехнику продукции, но при этом сохранить требуемую для ведения кладки прочность B2.0. При аналогичных теплотехнических характеристиках такая плотность позволит экономить 0,1 кв. м площади квартиры на каждый метр фасада», – рассказал Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга «ЛСР. Стеновые материалы – Северо-Запад». ООО «Н+Н» в 2013 году произвело примерно такой же объем продукции, как и в 2012 году, – порядка 330 тыс. куб. м газобетона. «Мощности ООО «Н+Н» до 2013 года позволили производить максимально до 380 тыс. куб. м газобетона в год. Однако уже в феврале 2014 года на предприятии завершится вторая по счету модернизация, благодаря которой производственные мощности вырастут до 450 тыс. куб. м продукции в год. Благодаря проведенным модернизациям компания станет самым крупным производителем газобетона на территории СЗФО», – добавила госпожа Селедкова.

Олег Савичев, начальник отдела маркетинга ЗАО «Стройкомплект», расска-



Дмитрий Платов / ситовник.ру

зал, что производственная мощность завода компании составляет 160 тыс. куб. м газобетона в год. В 2013 году организация выпустила 104 тыс. куб. м газобетона. Алексей Онищенко констатировал, что в разгар строительного сезона цена на газобетон достигла пика – 4200 рублей за 1 куб. м, а средняя продажная цена на рынке составила порядка 3300-3500 рублей за кубометр. «В конце года цены несколько скорректировались и снизились до уровня 3200-3400 за 1 куб. м. В 2014 году

мы ожидаем сохранение уровня цен на газобетон на уровне второй половины 2013 года», – заключил эксперт. Господин Савичев добавил, что в настоящее время цены на газобетон сохраняются на уровне конца 2013 года. Но с наступлением весенне-летнего периода стоимость начнет расти не только вследствие увеличения спроса на строительном рынке, но и сезонного увеличения цен на сырье, используемого для выпуска газобетона: цемента, извести, песка и др.

МНЕНИЕ



Мария Матвеева, генеральный директор ДК «Созвездие»:

➔ В связи с перераспределением спроса на строительные материалы темпы роста объема производства газобетона выше, чем кирпича. Газобетон сегодня становится все популярнее. Его применяют как при строительстве загородного малоэтажного жилья, так и многоэтажек в городе. Среди преимуществ материала можно отметить его долговечность, негорючесть, теплоаккумулирующие и звукоизоляционные качества, легкость, идеально ровную форму блоков, высокую морозостойкость.

Дизайн привлекает застройщиков

Ирина Ахматова / Мода на «красивую жизнь» стимулирует рынок дизайна жилых помещений. Так, услуги по дизайну квартир стали предлагать и сами застройщики. Эксперты говорят, что затраты на дизайн-проект невелики, а его разработка поможет заказчику сэкономить время и нервы в период ремонта. ➔

Услуги по дизайну квартир пользуются стабильным спросом. По мнению Дмитрия Симанова, заместителя начальника архитектурно-дизайнерского отдела бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», этот интерес вызван стремлением приобрести к определенному стилю интерьера.

Данил Сергеев, архитектор ПТО компании «ЮИТ Санкт-Петербург», отмечает, что в последнее время люди стали более рационально и требовательно подходить к вопросу дизайна квартиры. «Часто строители, рассчитывая только на себя, берутся за ремонт без проекта. Но потом, потеряв время, понимают, что без услуг дизайнера-архитектора не обойтись», – говорит господин Сергеев.

Услуги по дизайну жилых помещений в Петербурге сегодня предлагают свыше 200 компаний. Среди них есть как крупные игроки, так и небольшие творческие студии, состоящие из 2-3 человек.

По словам Дмитрия Симанова, относительно новым форматом являются дизайн-студии, расположенные в офисах крупных девелоперов и специализирующиеся на оформлении их квартир. «Например, одной из первых в Петербурге услуга по заказу дизайн-проекта помещения появилась в нашем центре продаж на Кирочной, 39. Эта опция развивает принцип «одного окна». Покупатель может оформить сделку по приобретению жилья, подать документы на ипотечный кредит, заверить бумаги у нотариуса, а затем, оставив ребенка в специально отведенной игровой комнате, продолжить общение с дизайнером», – рассказывает господин Симанов.

В начале 2014 года компания «ЮИТ Санкт-Петербург» заявила о новом подходе к отделке квартир в своих домах, который позволит покупателям создать, по сути, собственный дизайн помещения. «Помимо обновления стандартного пакета чистовой отделки под ключ появи-



В большинстве случаев выбор дизайна от застройщика либо невозможен, либо ограничен двумя-тремя вариантами

лось еще полтора десятка новых опций. Дополнительный пакет услуг по отделке напоминает своеобразный конструктор, из деталей которого можно создать совершенно разные изделия», – поясняет Мария Кукса, начальник отдела развития продуктов и сервисов компании «ЮИТ Санкт-Петербург».

Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит, что в большинстве случаев выбор дизайна от застройщика либо невозможен, либо ограничен двумя-тремя вариантами, поэтому если покупатель квартиры мечтает о дизайнерском ремонте, то самостоятельное выходит на этот рынок.

Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate, считает, что

дизайнера, как и врача, косметолога, тур-агента и пр., клиенты выбирают по рекомендации.

Однако Дмитрий Симанов уверен, что заказать проект у дизайн-студии при застройщике выгоднее, так как она владеет большим объемом информации о строящихся зданиях, их особенностях, конструкциях и системах, что позволит ей сделать проект на более высоком и проработанном уровне. При этом стоимость дизайнерских услуг, по его словам, будет не выше среднерыночной, а иногда даже ниже.

«Впрочем, значительная часть покупателей до сих пор по привычке обращается к сторонним дизайнерам узкой специализации – дизайнерам кухонных студий, мебельных салонов, – продолжает госпо-

дин Симанов. – Так покупатели экономят на разделах дизайн-проекта – стоимость дизайна в таких случаях включена в цену кухни/мебели/шкафов – но, увы, зачастую лишаются возможности получить единый и гармоничный интерьер в целом. Нередко такие клиенты приходят и просят помочь «внести гармонию» или даже «вылечить» интерьер».

Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс», отмечает, что чаще всего у застройщиков нет собственной дизайн-компании, но есть контакты профессиональных студий, которыми они при необходимости делятся с клиентами. По ее словам, самым комфортным для потребителей вариантом решения вопроса с дизайном является возможность выбора из 3-4 вариантов дизайн-проектов квартир, предлагаемых застройщиком.

По оценкам Данила Сергеева, в зависимости от сложности работы, площади и количества помещений стоимость работы дизайнера может составлять от 500 до 2000 рублей за 1 кв. м.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, говорит, что в стоимость, как правило, входит эскиз и рабочая документация. «Объем рабочей документации зависит от конкретной студии. Также в цену входит 3D-визуализация. Распространена и дополнительная услуга – авторский надзор за производством работ, поездки по мебельным салонам», – добавляет госпожа Валуева.

цифра

500-2000

рублей за 1 кв. м – стоимость услуг дизайнера помещений

Зависимость от класса

Ирина Ахматова / **Востребованность услуг по дизайну квартир напрямую зависит от класса жилого комплекса. Так, по словам экспертов, спрос формируют в основном покупатели элитного жилья и квартир бизнес-класса.**

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар», говорит, что если проект относится к эконом-классу, то жильцы обычно выбирают более дешевый вариант – отделку от застройщика без дизайна. «Проживающие в объектах комфорт- и бизнес-класса могут выбрать дизайн-проект квартиры от застройщика или обратиться к сторонней компании, а покупатели элитных квартир предпочитают заказывать дизайн у профессиональной студии, которая сможет в индивидуальном порядке разработать

для них проект», – рассказывает господин Сандалов. По словам Дмитрия Симанова, заместителя начальника архитектурно-дизайнерского отдела бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», разница не только в стоимости, но и в перечне требуемых услуг. «Если в отношении жилья массового спроса часто достаточно консультаций по оптимальной расстановке мебели и цветовому решению, то при оформлении квартир премиум-класса требуется полное дизайн-сопровождение, включающее увязку многих составляющих: мебели, освещения, инженерных и мультимедийных систем, отделочных работ, графиков поставки и производства работ, авторский и строительный надзор, согласования и т. п. Чем сложнее интерьер и просторнее квартиры, тем больше вопросов необходимо

решать. Естественно, в данном случае без грамотного архитектора/дизайнера (а порою и целой студии) не обойтись», – поясняет господин Симанов. Елена Карасева, директор по маркетингу компании «Петростиль», добавляет, что большая доля современных объектов, которые были спроектированы 2-3 года назад, очень продуманы с точки зрения эргономики. «Особенно эта тенденция заметна в премиум- и комфорт-классе. В таких объектах часто уже на стадии проектирования разрабатываются дизайн-проекты, покупатель видит не просто план, но полноценное интерьерное решение», – уточняет госпожа Карасева. Предпочтения заказчиков дизайна квартир, по словам Евгения Богданова, генерального директора финского проектного бюро Rumpu,

складываются под равным влиянием как Европы, так и Азии, поэтому единства вкусов нет.

Дмитрий Симанов отмечает, что наиболее востребованной является классика и ее различные интерпретации. «Также популярны так называемый современный стиль (комбинация мягкого минимализма, хай-тека и этники) и кантри. Остальные разновидности – как «чистые образцы» конкретного стиля, так и экстремальные эксперименты – остаются уделом любителей, коих немного», – добавляет господин Симанов. Тенденцией, по его наблюдениям, можно назвать постепенное расширение «современного стиля» и более широкое использование относительно новых материалов и технологий. По словам Данила Сергеева, архитектора ПТО компании «ЮИТ Санкт-Петербург», понять, чему люди отдают предпочтение, можно, посетив сети DIY. «Оказывается,

обои «в цветочек» до сих пор очень популярны, несмотря на то что рынок переполнен современными материалами и фактурами», – иронизирует господин Сергеев. Дмитрий Симанов поясняет, что предпочтения потребителей меняются в сторону более функциональных, эргономичных и экономичных решений. Люди учатся обращать внимание на удобство жизни, расширяют кругозор и могут правильно оценивать пред-

лагаемые решения, выбирая наиболее подходящие для себя, без оглядки на «магию дизайна».

Перспективы рынка дизайна квартир, по мнению экспертов, будут зависеть от экономической ситуации в стране. По мнению Дмитрия Симанова, при кризисных явлениях рынок массовых интерьеров традиционно «засыпает». С дорожными интервьюерами такой зависимости эксперт не наблюдает.

мнение



Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu:

– Любым делом должны заниматься профессионалы, и спрос на дизайнерские услуги будет расти. Время, когда покупатели сами занимались дизайном своих квартир, осталось в 1990-х. Однако рынок дизайнерских услуг у нас в стране недоразвит. Он должен пройти путь достижения цивилизованного уровня.

арбитраж

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа** удовлетворил кассацию Сбербанка России на решение апелляционного суда в деле о разделе активов торговой сети «Лаверна», специализирующейся на продаже строительных и отделочных товаров. Сбербанк был кредитором ретейлера на сумму более 2 млрд рублей. Залоговым обеспечением предоставления кредита являлось имущество и товары компании. При процедуре банкротства Сбербанк выяснил, что товары «Лаверны» на сумму более 620 млн рублей были переданы компании «Спектр». Данную сделку банк посчитал фиктивной, выполненной для вывода средств. Такие выводы кредитора летом 2013 года поддержал и арбитражный суд первой инстанции. Апелляционный суд уже в сентябре по заявлению ответчика – представитель торговой сети отменил прежнее судебное постановление.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** не удовлетворил жалобу ОАО «Метрострой» на решение суда нижней инстанции в тяжбе с ПКБ «Инжпроект». Напомним, в 2012 году проектно-конструкторское бюро обратилось с иском в арбитражный суд к петербургскому «Метрострою» с требованием выплаты 33 млн рублей за проведенную организацией разработку документации по строительству ряда объектов. Данный иск «Инжпроекта» был удовлетворен. В 2013 году «Инжпроект» подал еще один иск к «Метрострою» с требованием также выплаты и неустойки еще 4,1 млн рублей. «Метростроем» был подан встречный иск, в котором отмечалось, что процент неустойки был подсчитан неверно. Арбитражный суд первой инстанции осенью полностью удовлетворил иск «Инжпроекта» и частично иск «Метростроя».

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Запада** не удовлетворил кассационную жалобу ООО «Балт-СтройМонтажСервис» на решение судов нижних инстанций. В июне 2013 года Петербургская сбытовая компания подала иск к данной организации с требованием выплаты 6,5 млн рублей задолженности за поставку электроэнергии, а также 2 млн рублей пеней. Суд первой инстанции признал иск ПСК обоснованным и удовлетворил его. В октябре 2013 года Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не удовлетворил жалобу организации на крупную сумму неустойки. Кассационная инстанция также не нашла причин отмены решений первых инстанций.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд** оставил без удовлетворения жалобу ООО «НСК-Монолит» и ООО «Первая специализированная строительно-монтажная компания» на решение арбитражного суда первой инстанции. В начале 2013 года компания «НСК-Монолит» через суд потребовала с ПССМК 4,8 млн рублей неотработанного аванса и оплату убытков организации в размере 16 млн рублей. Ответчиком был подан встречный иск на сумму 6 млн рублей. После рассмотрения дела арбитражный суд решил по первому иску снизить требования «НСК-Монолит» к ПССМК до 4,3 млн рублей, в удовлетворении встречного иска отказать. Обе компании подали апелляции.

Дата-центры замедлят темпы роста

Андрей Семериков / Рынок дата-центров Петербурга ежегодно прирастал на 30% и достиг объема в 1,5 млрд USD. В 2014 году предложение пополнится новыми объектами, а темпы роста рынка и стоимость аренды будут снижаться.

По данным Игоря Арнаутова, аналитика «Инвесткафе», российский рынок услуг дата-центров вырос за 2013 год на 28% и составил 9 млрд USD. Объем рынка услуг петербургских дата-центров он оценивает примерно в 1,4-1,5 млрд USD.

На сегодняшний день услуги дата-центров Петербурге предлагают около 40 компаний, при этом более 20 из них оказывают коммерческие услуги, рассказывает Игорь Арнаутов. «С точки зрения количества дата-центров рынок Санкт-Петербурга перенасыщен, однако качественное предложение, то есть дата-центры, соответствующие стандартам Tier-3, представлено только пятью площадками», – поясняет господин Арнаутов.

Федор Русаков, руководитель облачных вычислений ТК «Миран», рассказывает, что в 2013 году на рынок вышли четыре новых объекта: компания «Пудлинк» запустила дата-центр «777»; компания «ТЕЛРОС Телеком» открыла новый дата-центр в Петроградском районе; открылся первый блок модульного дата-центра Stack Data Network; и оператор связи «ОБИТ» ввел в эксплуатацию новый машинный зал в дата-центре.

Цены будут падать

Участники рынка констатируют стабильность спроса на услуги дата-центров и добавляют, что на фоне растущего предложения стоимость услуг снижается.

Так, стоимость аренды юнита, по подсчетам Игоря Арнаутова, сегодня составляет примерно 1,5-2 тыс. рублей в месяц.

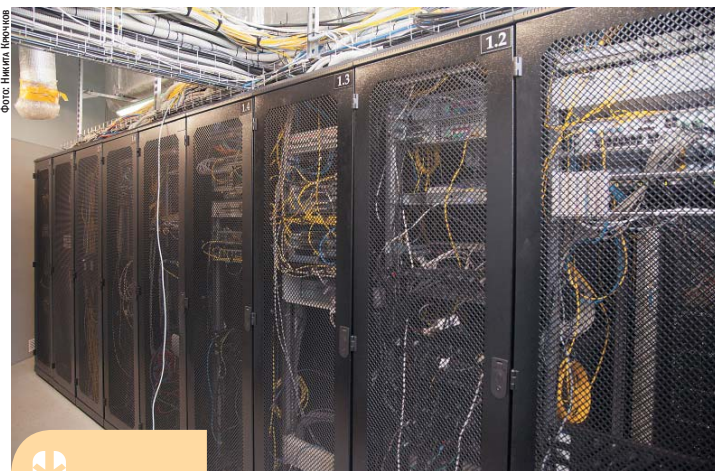
На сегодняшний день услуги дата-центров в Санкт-Петербурге, по словам экспертов, предлагают около 40 компаний, при этом более 20 из них оказывают коммерческие услуги

Основными клиентами, по словам Федора Русакова, являются IT-компании, а самыми востребованными услугами по итогам года являются аренда серверной стойки, аренда юнита (colocation), аренда физического сервера (dedicated), аренда виртуального сервера (vds/vps), хостинг и аренда приложений.

Зеленый тренд

Федор Русаков говорит, что в 2013 году все больше дата-центров начали внедрять энергоэффективные технологии, и на 2014 год прогнозируется сохранение и даже усиление данной тенденции. «В прошлом году все чаще стали использоваться универсальные модульные конструкции для снижения капитальных затрат, зависимости от помещений, а также для сокращения времени ввода в эксплуатацию объекта», – рассказывает господин Русаков.

Следующим трендом 2013 года, по его словам, стало повышение требований к надежности и безопасности дата-центров, что вполне оправдано сложившейся ситуацией. «С каждым днем стоимость данных и зависимость от них растет в гео-



Инвестиции в запуск дата-центра составляют примерно 15-25 тыс. USD на 1 кв. м

метрической прогрессии, стоимость часа простоя дата-центра порой может достигать несколько миллионов евро. Таким образом, надежность и безопасность дата-центров стали важнейшими требованиями заказчиков», – поясняет эксперт.

Федор Русаков добавляет, что на рынке появилось достаточно большое количество мини- и микро-дата-центров с невысокой стоимостью, однако уровень технологических решений в них оставляет

ведение новой трассы существенно улучшилась транспортная доступность.

«Несмотря на прошедший бум на рынке дата-центров, данный сегмент продолжает развиваться. За 2014 год предложение качественных объектов должно существенно пополниться за счет выхода на рынок новых компаний», – уверен господин Русаков.

Так, на прошлой неделе московская компания Stack Data Network официально запустила в Парголово первую очередь модульного дата-центра емкостью 164 стойки. Проектная емкость всего ЦОД составляет 1476 стоек. Стоимость проекта – 3,2 млрд рублей.

В начале года телекоммуникационная компания «Миран» ввела в эксплуатацию очередной дата-центр. Модуль предназначен для размещения и обеспечения надежного электроснабжением и отводом тепла 24 стоек с вычислительным оборудованием. Расчетная мощность на одну стойку – 7 кВт. Инженерные системы модуля соответствуют требованиям уровня III стандарта Tier для дата-центров. Модуль оборудован системой газового пожаротушения, пожарной сигнализацией, системами видеонаблюдения и контроля доступа.

По прогнозам Игоря Арнаутова, рынок дата-центров продолжит свой рост, однако более умеренными темпами, чем в прошлые годы, из-за появления большого количества подобных предложений.

Топ-6 самых востребованных услуг и их стоимость

Услуга	Стоимость
Аренда серверной стойки	40-80 тыс. рублей
Аренда юнита (colocation)	1,5-4,5 тыс. рублей
Аренда физического сервера (dedicated)	1,5-20 тыс. рублей
Аренда виртуального сервера (vds/vps)	0,1-4 тыс. рублей
Хостинг	0,1-2 тыс. рублей
Аренда приложений	от 0,5 тыс. рублей

Источник: ТК «Миран»

Недостижимый американский стандарт

Роман Русаков / Активное освоение территорий Ленобласти, граничащих с городом, заставило экспертов говорить о том, что в будущем значительная часть населения может стать жителями «одноэтажного пояса» вокруг Петербурга. Но среди экспертов нет единого мнения, как скоро это произойдет. ➔

В России идея о массовом переселении в индивидуальные дома в пригороды мегаполисов обычно имеет в своей основе традиционный образ «одноэтажной Америки».

Сейчас в Штатах в пригородах проживает примерно 40% населения, около 130 млн человек. В некоторых штатах, например в Калифорнии, Флориде, в пригородах проживает большинство населения.

«Но проецировать эти цифры на Россию нельзя. Возникновение «одноэтажной Америки» имеет свои причины и свою многолетнюю историю», – считает Марина Агеева, руководитель службы маркетинга УК «ПулЭкспресс».

Теоретизируя насчет массового переселения в одноэтажные пригороды, нужно учитывать ряд моментов, полагает она.

Во-первых, американские пригороды, какие они есть в нашем представлении, начали формироваться в начале XX века. Их расширение было связано с развитием транспорта, в том числе с появлением массового автомобиля и, конечно, масштабным строительством автодорог. После Второй мировой войны при господдержке в пригородах массово строились каркасные дома для семей военных. И уже в 1960-е годы в пригород пришли коммерческие предприятия, производства, то есть новые рабочие места. Также в пригороды сместились крупные образовательные, научно-исследовательские и технологические центры.

«Ничего этого, по крайней мере в Ленобласти, не происходит. Единственным центром образования, заработка и социальной инфраструктуры остается Петербург», – отмечает госпожа Агеева.

Во-вторых, в Штатах была реальная господдержка. Невысокие цены на землю, низкие ставки кредитов, государственные программы дорожного и жилищного строительства, благоприятная налоговая политика. В 1970-е годы объем налоговых льгот для домовладельцев в три раза превысил сумму всех прямых государственных дотаций, направляемых на решение жилищного вопроса. Федеральное жилищное агентство гарантировало кредиты для строительства миллионов частных домов.



Стандартной схемы развития малоэтажных пригородов, которую можно было бы прилагать, как кальку, к разным городам и странам, не существует

В-третьих, в 1960-е годы, когда в Штатах число жителей в пригородах увеличилось в 2,5 раза, росли доходы населения и появился массовый средний класс, чего у нас опять-таки не наблюдается. Жизнь в собственном загородном доме стоит дороже, чем в городской квартире. Сегрегация по этому принципу позволяла сформировать единую социальную среду.

«У нас сейчас все перевернуто с ног на голову – жилье за городом позиционируется как дешевая альтернатива квартире. В некоторых случаях строятся заводские гетто для малообеспеченных жителей. К сожалению, высок риск, что они не смогут оплачивать содержание общей дорожной, инженерной и социальной инфраструктуры. Их налогов также вряд ли хватит на обеспечение муниципального обслуживания занимаемых территорий», – сетует госпожа Агеева.

«В США одной из ключевых причин «исхода» в пригород среднего класса в новые современные дома, построенные

грантов и этнических групп, что сопровождалось экономическими проблемами, напряженностью в межрасовых отношениях и ростом преступности. Это вызвало желание отгородиться от проблем и угроз, обеспечить комфорт и безопасность своей семье. Американский социолог М. Дэниелсон писал: «...Большинство американцев были убеждены, что условие найти для себя хороший дом в хорошем районе, с хорошей школой означало только одно – по соседству не будут жить национальные меньшинства или просто люди с низким уровнем дохода», – цитирует госпожа Агеева.

Однако постепенно пригороды в Штатах начали сталкиваться с теми же проблемами, что и города: перенаселенность, социальное расслоение, ухудшение криминогенной обстановки.

И с 1980-1990-х годов в США начала набирать силу обратная тенденция – джентрификация – переход среднего класса в новые современные дома, построенные

МНЕНИЕ

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ – Рынок загородной недвижимости для постоянного проживания в настоящее время один из самых неразвитых сегментов, самых пассивных. Нет четкого понимания портрета покупателя, поэтому девелоперы до сих пор не определились, какой формат оптимален для застройки, и перспективы этого рынка в Петербурге по-прежнему не очень ясны. В любом случае это должно быть предложение не далее 30 км от города.

на месте старых и мало популярных ранее городских кварталов.

В странах Западной Европы малоэтажное жилье составляет примерно половину всех площадей застройки. В России этот показатель – порядка 10%. Однако нужно учитывать, что процесс субурбанизации в Европе завершился в 1960-1970-х годы, и современные показатели формировались в течение десятилетий.

Елена Шишулина, директора по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», считает, что сравнивать Америку и Россию некорректно. По ее мнению, стандартной схемы развития малоэтажных пригородов, которую можно было бы прилагать, как кальку, к разным городам и странам, не существует: «В каждой местности складывалась своя история и образ жизни. На крупные американские субурбии может приходиться до 50% населения, в Европе эта доля заметно меньше, так как там больше маленьких автономных городков и деревень».

Дорога вытянет малоэтажный сектор

Роман Русаков / Участники рынка полагают, что формированию новых малоэтажных жилых массивов в России прежде всего способствует развитие транспортной инфраструктуры, а во-вторых – наличие какого-либо проекта-локоматива.

Так, Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс», полагает, что как только власти начнут содействовать застройщикам с точки зрения развития транспортной инфраструктуры, начнется увеличение спроса на рынке загородной недвижимости. Директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы Алексей Кольчик добавляет: «Большинству людей сложно

уехать из мегаполиса осознанно. И одновременно с этим явно недостаточно развита инфраструктура в местах возможной застройки под такой вид жилья. Так, подскочили цены на недвижимость и земля в месте запуска новой развязки ЗСД, но отсутствие школ, больниц, магазинов и т. д. не дают активно развивать это направление. Так что роль играет не только и не столько расстояние, сколько комфортные условия для жизни, сравнимые с городскими».

Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости TWEED, добавляет, что формированию новых жилых зон способствует и наличие по соседству «раскрученных» проектов (тоже

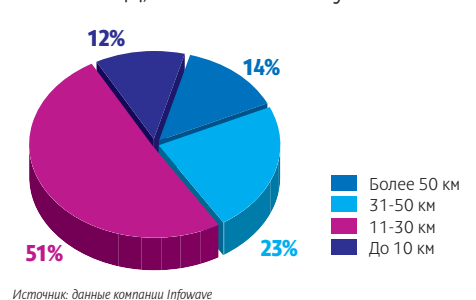
с хорошей инфраструктурой). Так, например, в Московском регионе, по ее мнению, как одну из тенденций 2013 года можно отметить формирование престижной пригородной зоны в Сколково. «В частности, на рынок был выведен поселок Сколково-1 – по сути, современный аналог Серебряного Бора. До центра отсюда можно добраться быстрее, чем из спальных районов столицы (причем дорога проходит по престижному Кутузовскому пр.)», – говорит она. Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «УК «СТАРТ Девелопмент», полагает, что максимальное расстояние пригородных малоэтажных комплексов для постоянного проживания от границ города определяется менталитетом

жителей города – сколько времени для них приемлемо тратить на дорогу до работы. «Так, для Петербурга это 1 час (около 30 км от КАД), для Москвы – полтора часа (до 40-45 км), эти же цифры характерны для западных мегаполисов, а для жителей некоторых европейских городов – всего 15-20 минут», – рассуждает она. Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер» направление Санкт-Петербург, говорит: «По результатам опросов посетителей XXVII Ярмарки недвижимости (1-3 ноября 2013 года), которые проводила компания Infowave, растет интерес покупателей к малоэтажному жилью в целом. Среди тех, кто рассматривает

покупку загородной недвижимости, порядка 70% планируют там постоянное проживание. Свыше 60% потенциальных покупателей хотели бы

приобрести загородное жилье не далее 30 км от КАД. Нам кажется, что в условиях Санкт-Петербурга это наиболее приемлемое расстояние».

➔ Максимально приемлемая удаленность загородного дома от КАД, по мнению покупателей





www.cds.spb.ru

Тел.: +7 (812) 320-12-00



РЕКЛАМА

квартира от 1,73 млн руб. *



ЖК «Новое Мурино»



ЖК «Кантеле»



ЖК «Северные высоты»



ЖК «Дюна»



ЖК «Муринский посад»

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

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

*Предложение действительно в ЖСК «ЦДС-Мурино»