

#### События

Председатель Комитета по строительству Петербурга Михаил Демиденко заявил, что в 2014 году бюджет может потратить на выкуп жилья у строителей 7 млрд рублей.



### Выкуп вместо стройки, стр. 5

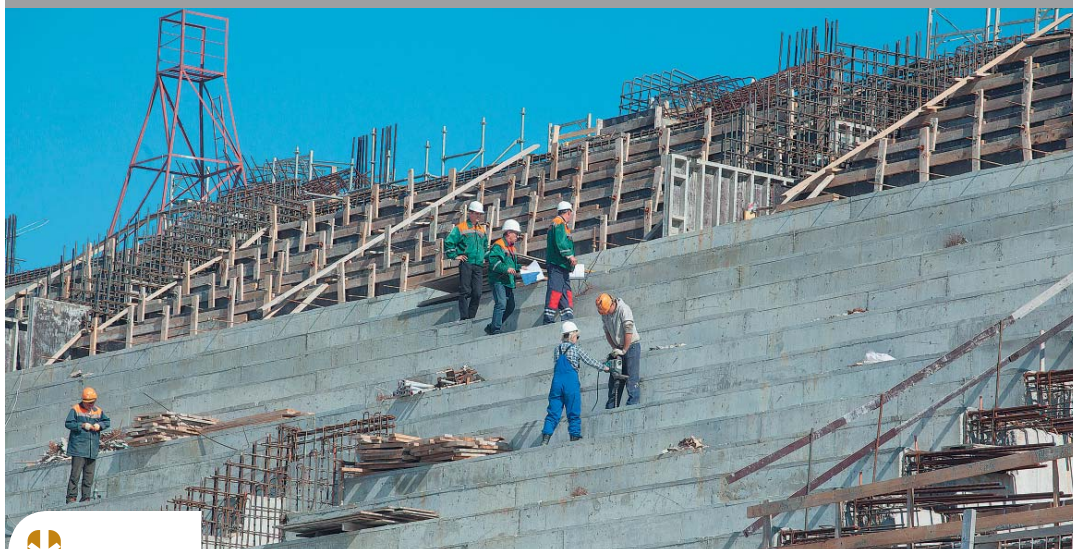
#### События

Владельцы «Евроинвеста» и «Теллус Групп» потратят 20 млн USD на реконструкцию под апарт-отель дом Гауфа у метро «Адмиралтейская».

### Дом Гауфа станет апарт-отелем, стр. 6



Архитектура, стр. 18 • Новости регионов, стр. 20



## «Зенит-Арена» снова выросла в цене

Цена «Зенит-Арены» де-факто выросла на 3,1 млрд рублей – это деньги, необходимые на облагораживание прилегающей территории. По словам чиновников Смольного, они не входят в основную смету стадиона, так как данные работы изначально не значились в проекте сооружения. Однако эксперты полагают, что заказчики проекта таким образом пытаются выйти за пределы стоимости, согласованной Главгосэкспертизой.

(Подробнее на стр. 3) ↗

Надежность Ответственность

**СЕВЗАП МЕТАЛЛ**

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА**

320-92-92  
325-58-04

www.szmetal.ru

**ЗАО «ТТМ»**

Энергоаудит

Пусконаладка ОВК

Курсы по тепловидению

Тепловизионная диагностика

Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные услуги с 1993 года

Свидетельство СРО № 002501178/0307923-9 от 07.10.2010

(812) 320-57-51  
(812) 320-57-57  
(812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург  
ул. Кораблестроителей, 30  
лестница 5, пом. 103Н  
ttm.infrared@gmail.com

**ЗД-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



**ЕВРОПЕЙСКАЯ ОПАЛУБКА СДЕЛАНО ДЛЯ РОССИИ**

ООО «Евромонolit» – эксклюзивный представитель европейского производителя опалубки EUROMONOLIT

\* Предъявителю объявления гарантируется скидка 7% независимо от размеров покупки до конца 2014 года

ПРОИЗВОДСТВО  
ПРОДАЖА  
АРЕНДА

7%\*

ООО «Евромонolit»  
Россия, 197341,  
г. Санкт-Петербург,  
ул. Афонская, д. 2, офис 255

тел.: (812) 454-11-04  
info@euromonolit.com  
www.euromonolit.com



Общество с ограниченной ответственностью

**«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»**

Проводит экспертизу

- Проектной документации
- Результатов инженерных изысканий
- Проверку достоверности сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков

Гибкая система расчетов

Высокий профессионализм



Свидетельство об аккредитации  
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401

Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02

http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.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@asninfo.ru

**Главный редактор:** Валерий Грибанов  
e-mail: gribanov@asninfo.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@asninfo.ru

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

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редута (директор по рекламе), Ольга Бич  
(руководитель направления Ленинградской области),  
Валентина Бортинова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

Подписный индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.  
Подписный индекс в СЗФО– 83723.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в комплектах и государственной, в районных  
администрациях и деловых центрах.

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

При использовании текстовых и графических  
материалов газеты полностью или частично ссылка  
на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации  
в рекламных объявлениях и модулях несет  
рекламодатель.  
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,  
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»,  
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимуще-  
ство», 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  
(специвыпуски – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Парголовская типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 48  
Подписано в печать 28.03.2014 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ  
ГОДА**  
Лучшее  
профессиональ-  
ное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



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



**КАИССА**  
Лучшее элек-  
тронное СМИ,  
освещающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



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



**КАИССА**  
Лучшее печатное  
средство мас-  
совой инфор-  
мации,  
освещающее  
проблемы рынка  
недвижимости  
(лауреат 2013 г.)



**СТРОИМАСТЕР**  
Лучшее СМИ, ос-  
вещающее  
в строительстве  
(лауреат 2012  
и 2013 гг.)

# Росреестр возглавит аудитор

**Николай Волков /** Петербуржец Игорь Васильев сменил Наталью Антипину на посту главы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). Ранее господин Васильев занимал должность аудитора Счетной палаты. ➔

Как говорится в постановлении правительства РФ, которое было подписано на прошлой неделе, Наталья Антипина освобождена от должности руководителя Росреестра в связи с переходом на другую работу, на ее место назначен Игорь Васильев.

Смена руководства в федеральном управлении происходит на фоне обострения отношений между девелоперским сообществом и руководством местного управления Росреестра. Так, месяц назад Ассоциация банков Северо-Запада, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и Ассоциация риелторов

подача и получение документов для госрегистрации, вторая – соблюдение нормативных сроков регистрации сделок.

Опрошенные «Строительным Еженедельником» девелоперы надеются на то, что смена власти в федеральном ведомстве позволит решить проблему на местном уровне. «Со сдачей документов проблем нет. Проблема с самой регистрацией и их получении. Документы находятся в Росреестре по 2-2,5 месяца, и ситуация не меняется уже который год. Хуже быть уже не может, так что остается надеяться на лучшее», – сетует Наталья Агрэ, руководитель отдела продаж

## Игорь Васильев в должности аудитора Счетной палаты в ходе проверки Росреестра выявлял нецелевые расходы бюджетных средств на 2,5 млрд рублей

Санкт-Петербурга и Ленобласти потребовали у руководства Федеральной службы Росреестра навести порядок в системе государственной регистрации сделок на рынке недвижимости Северной столицы. Как заявлял президент АБСЗ Владимир Джикович, Петербург – единственный регион, где такие серьезные проблемы с госрегистрацией сделок, причем местное управление блокирует попытки исправить ситуацию. Проблема с Росреестром состоит из двух частей: первая – оперативная

компания KVS. Руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергей Терентьев говорит о том, что с областным Росреестром таких проблем не возникает. «Там пока таких проблем, как в городе, мы не видим», – отмечает он.

Надежда на перемены связана с тем, что ранее именно Игорь Васильев в должности аудитора Счетной палаты проводил проверку Росреестра, в ходе которой были выявлены нецелевые расходы бюджетных средств в сумме 2,5 млрд рублей. Кроме

### справка

Игорь Васильев родился 31 мая 1961 года в городе Ленинграде (Санкт-Петербург). В 1983 году окончил Ленинградский (Санкт-Петербургский) государственный университет, в 2003 году – Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова. В 1985-1992 годах служил в Вооруженных силах. В 1992-2003 годах работал в коммерческих структурах. С 2003 по 2004 год – руководитель управления по инвестиционной деятельности ЦИК партии «Единая Россия». В 2004-2010 годах был сенатором в Совете Федерации от Коми. Член комитетов Совета Федерации по финансовым рынкам и денежному обращению, по делам Севера и малочисленным народам, заместитель председателя комиссии Совета Федерации по взаимодействию со Счетной палатой РФ. 13 мая 2010 года Игорь Васильев был назначен на должность аудитора Счетной палаты РФ.

того, проверкой Счетной палаты были выявлены случаи расходования средств в размере 5,1 млрд рублей без должного правового основания. 5,8 млрд из бюджета программы были потрачены неэффективно, а еще 8,2 млрд – безрезультатно. Итоги этой проверки были названы в качестве причины увольнения двух заместителей руководителя Росреестра – Сергея Сапельникова и Юрия Акиньишина. Теперь по этой же причине, возможно, был заменен и руководитель службы.

### вопрос номера

**Сильный вынужден вернуться к практике выкупа квартир для госнужд у застройщиков, хотя до сих пор приоритетным считалось строительство такого жилья. Как вы считаете, что для экономики города лучше: если город будет строить бюджетное жилье сам или будет приобретать его у застройщиков?**

**Вячеслав Семененко, председатель совета директоров ОАО «Авангард» (экс-председатель Комитета по строительству):**

– У города просто не осталось земли для строительства бюджетного жилья. Почти вся земля находится в частной собственности. Может, маленькие кусочки земли городской и остались, но там требуется либо серьезная инженерная подготовка, либо необходимы большие затраты по транспорту. Мы в свое время просчитали, что с учетом этих возможных затрат экономика выкупа квартир на рынке не хуже, а скорее, даже лучше нового бюджетного строительства. И в ближайшие годы, мне кажется, город будет все меньше строить и все больше выкупать. Я считаю, что

многие компании будут заинтересованы в продаже квартир для госнужд.

**Лев Марголин, директор по строительству компании Mirland Development Corporation:**

– Сегодня у городских властей не так много возможностей строить социальное жилье: ощущается острая нехватка свободных пятен под застройку, особенно инженерно подготовленных. К тому же компаний, которые готовы продать городу жилье по тарифам, установленным Минрегионом, можно пересчитать по пальцам. Поэтому городские власти должны строить и сами, и выкупать квартиры у застройщика. Важно использовать любые возможности для решения социальных задач.

**Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестростроя»:**

– Два года назад в Петербурге возводилось 600 тыс. социальных «квадратов». Сегодня очередь на такое жилье составляет 181 тыс. семей. Тем не менее, я считаю, что инициатива города по выкупу домов у девелоперов обречена на провал. Во-первых, монопольный

клан застройщиков не даст правительству Петербурга установить цену за квадратный метр в 56 тыс. рублей. А во-вторых, когда на рынке идет спрос на жилье по 80-90 тыс. за 1 кв. м, то нет смысла продавать его за значительно меньшую сумму. Уверен, что город должен строить социальное жилье самостоятельно.

**Наталья Иванова, генеральный директор «Патриот-Нева» (группа «Интеко»):**

– Выкуп жилья у застройщиков приведет к стимулированию рынка – девелоперы, понимая возможность гарантированной реализации части недвижимости городу, смогут более смело вступать в массовые бюджетные проекты жилищного строительства.

**Леван Харазов, генеральный директор «БКН девелопмент»:**

– Логичнее предложить, что городу все же выгоднее самому строить жилье, чем его покупать. Связано это с одной простой причиной, что себестоимость такого жилья будет более низкой, так как в его возведении не будет закладываться коммерческая выгода.

С другой стороны, самостоятельное строительство для бюджета города – это дополнительные расходы на работу чиновников, согласование проектов с другими службами и компаниями, которые согласятся строить такие объекты. Соответственно, даже при такой схеме работы власти Петербурга будут вынуждены завышать ставку для льготников.

**Олег Громков, руководитель аналитического отдела компании «Северо-Запад Инвест» (проект «Новый берег»):**

– Уверен, что во всех отношениях лучше приобрести жилье у застройщиков. Себестоимость при одном и том же уровне качества у крупного застройщика будет ниже, тем более что предложения на рынке достаточно. Самое главное, что город умеет эффективно контролировать и влиять на застройщиков, а за собой следить всегда хуже получается. А если еще власть и участки предоставит, где у застройщика в качестве платы будет обязательство по передаче части квартир городу, то вообще всем будет хорошо.

# «Зенит-Арена» снова выросла в цене

**Ефим Альтшуллер /** Цена «Зенит-Арены» де-факто выросла на 3,1 млрд рублей – это деньги, необходимые на облагораживание прилегающей территории. По словам чиновников Смольного, они не входят в основную смету стадиона, так как данные работы изначально не значились в проекте сооружения. ➔

Однако эксперты полагают, что работники Смольного лукавят и таким образом пытаются выйти за пределы стоимости, согласованной Главгосэкспертизой.

Вчера стройку стадиона посетили сразу два вице-губернатора – Василий Кичеджи, который отвечает за спорт, и куратор строительной сферы Марат Оганесян. Поездке предшествовал конфликт между Смольным и членом Совета Федерации Вадимом Тюльпановым, который заявил, что строительство почти не ведется, и усомнился, что сооружение успеют сдать в срок. Председатель Комитета правительства Петербурга по строительству Михаил Демиденко заверил заместителей губернатора и прессу, что это не так. По нынешнему контракту на 12,49 млрд рублей генеральный подрядчик, корпорация «Транстрой», должна возвести 100% железобетонных конструкций (сейчас они готовы на 95%), завершить работы над металлическими конструкциями, необходимыми для монтажа раздвижной крыши, построить на три четверти саму крышу, возвести 90% перегородок, уложить 80% черновых полов, смонтировать половину инженерных систем и на 35% провести внутреннюю отделку помещений.

Остальные работы (в том числе завершение монтажа кровли, инженерных систем и установка выкатного поля) будут выставлены на конкурс, с победителем которого заключат контракт стоимостью

до 8 млрд рублей. По словам господина Демиденко, основная часть строительных работ закончится осенью следующего года. Оборудование планируется закупать в основном у российских производителей. Лишь 8% (в основном вентиляционную и противопожарную системы) купят за границей. Марат Оганесян подчеркнул, что авансы за эту технику уже выплачены, и ее должны привезти в мае этого года, то есть ослабление рубля не должно сорвать

## Тендер на благоустройство планируется объявить до лета этого года, а завершиться работы должны будут в I квартале 2016 года

поставку. «Мы не видим никакого отставания в сроках», – резюмировал вице-губернатор.

Слухи о коррупции и казнокрадстве на объекте, по мнению господина Демиденко, являются выдумками злопыхателей. «Проблем с проверками нет. У нас раз в квартал бывает прокуратура, раз в месяц – Контрольно-счетная палата и два раза в неделю – УЭП», – отметил глава комитета.

В пресс-службе «Транстроя» также утверждают, что строительство ведется строго по графику, и на площадке ежедневно присутствуют 2050 человек, в том числе 1475 рабочих.

Однако расходы на «Зенит-Арену», как выяснилось, не ограничатся сметой в 34,9 млрд рублей, которую в прошлом году согласовала Главгосэкспертиза. По данным Михаила Демиденко, на благоустройство окружающей территории потребуется еще 3,1 млрд рублей. Под благоустройством понимаются строительство фонтана, реконструкция лестницы, которая вела к стадиону им. С.М. Кирова, создание парковки на 3 тыс. автомобилей

в рамках утвержденной сметы. «Это абсолютно неадекватная цена. Это такой искусственный прием. Через эти деньги будут закрывать какие-то другие работы. Восстановление благоустройства всегда входит в стоимость проекта. Создание парковочных мест – это часть проекта совершенно точно. Без парковочных мест проект просто не мог быть принят. Не вижу причин, почему парковки могли быть не включены в проектно-сметную документацию. А фонтан – просто «бантик», который должен показать, что это работы по благоустройству», – считает эксперт.

Заместитель председателя комиссии Законодательного собрания Петербурга по городскому хозяйству, градостроительству и земельным вопросам Ирина Коломова также полагает, что на деньги для благоустройства могут профинансировать какие-то иные работы. «Главное – вытянуть деньги из бюджета, а дальше – или ишак слохнет, или фонтан замерзнет», – добавила депутат.

цифра

# 3 тыс.

автомобильных мест – вместимость будущей парковки перед «Зенит-Ареной»

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 9 апреля 2014 13.30

В рамках выставки «Интерстройэкспо» и Конгресса по строительству ИВС  
Место проведения:  
Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо», павильон 7, зал 7.2

### ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на [ASNINFO.RU](http://ASNINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@stroypress.ru](mailto:pr@stroypress.ru)

## СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

«Современные подходы к оценке качества ремонта дорог и уровня их содержания»

### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Какие меры предпринимаются для усиления весового контроля большегрузов?
- Какие иные механизмы пополнения дорожного фонда Ленинградской области могут применяться?
- Какие законодательные изменения для реализации этих механизмов необходимы?
- Каковы оценочные объемы средств, необходимые для улучшения показателя текущего ремонта региональных дорог?
- Как изменились подходы к оценке качества работ по содержанию автодорог?

РЕКЛАМА

*Уважаемый Андрей Анатольевич!  
Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!*



Мы знаем вас как честного и справедливого человека, на которого всегда можно положиться. Желаем Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, гармонии и неиссякаемой энергии. Пусть на Вашем трудовом пути встречаются только надежные партнеры и верные соратники, а дома всегда ждут понимающие и близкие люди.

Коллектив ЗАО «УНР-27 треста № 16» и ООО «Фирма ТРИС»

## 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](mailto:invest@legenda-dom.ru)

РЕКЛАМА

## SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

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.

АСН ИНФО  
Агентство стратегических новостей

НОВОСТИ

→ **Правительство Петербурга одобрило проект планировки** квартала малоэтажной застройки в районе Елисеевской ул. в Приморском районе. Как рассказал председатель Комитета по градостроительству и архитектуре Олег Рыбин, речь идет об участке в 20,5 га. На нем компания «Норманн-Север» построит квартал малоэтажной застройки (дома не выше четырех этажей с мансардой), детский сад на 110 человек, который впоследствии передаст городу на безвозмездной основе. Кроме того, здесь предусмотрено строительство объектов торговли и трансформаторной подстанции. Данный участок ИСК Normann приобрела за 44 млн рублей на торгах Фонда имущества в ноябре 2007 года.

→ **Служба государственного строительного надзора и экспертизы** Санкт-Петербурга выдала разрешение на строительство третьего корпуса комплекса апартментов «SALUT!», сообщили в пресс-службе компании-застройщика ООО «Союз Инвест Девелопмент», входящего в группу компаний «Союз-строй». Как говорится в сообщении, в ближайшее время на строительной площадке начнутся работы по заливке фундамента здания. Завершение строительства запланировано на IV квартал 2015 года. Продажа апартментов в третьем корпусе начнется в апреле. Комплекс апартментов строится на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр., рядом с парком Городов-героев. В его состав входят три корпуса. Строительство первых двух началось осенью 2013 года и закончилось в декабре 2014 года.

→ **ГК «СУ-155» получила разрешение на строительство** первых трех очередей мини-города в д. Янино Всеволожского района Ленинградской области. Как сообщает пресс-служба группы компаний, сегодня на площадке уже начались работы. До I квартала 2017 года планируется построить 11 домов площадью 70 тыс. кв. м, вложив порядка 3,91 млрд рублей. Первые квартиры выйдут на рынок уже в апреле текущего года. В 13-этажных панельных зданиях расположится 1257 квартир различной планировки, а также ряд помещений для предприятий сферы обслуживания. Придомовые территории будут полностью благоустроены. Реализация этого проекта рассчитана на пять лет.

# Смольный готовится затягивать пояс

**Михаил Немировский** / На минувшей неделе Смольный отчитался об итогах социально-экономического развития за 2013 год. Экономика Петербурга снова росла вопреки мировым тенденциям. Впрочем, чиновники прогнозируют ухудшение ситуации в 2014 году и уже готовятся к жесткой экономии государственных ресурсов.

Итоги развития городской экономики во второй раз на посту председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию представил Анатолий Котов. При этом в прологе к докладу он слово в слово повторил свою речь годичной давности. «Социально-экономическое развитие Петербурга происходило в условиях замедления темпов развития российской и общемировой экономики», – привычно вещал глава комитета. Подкосило отечественную экономику неустойчивое развитие Еврозоны и Китая. Вместе с тем ВРП города второй год показывает хороший рост. Если в 2012 году объем продукта составил 2,1 трлн рублей (рост 4,5% к 2011 году), то в 2013 году это уже 2,5 трлн рублей (3,2%).

Рост был достигнут в основном за счет легкой промышленности (производство текстиля – 117,6%, пластмассы – 108,6%), подъемно-транспортного оборудования – 120%, готовых металлических изделий – 104,2%. Внутренний рост был зафиксирован в области операций с недвижимым имуществом (113,8%). А доля этого сектора в общем объеме ВРП составила 19%. Хорошие результаты показало здравоохранение (119%) и розничная торговля (105,9%).

Однако усилий легкой промышленности оказалось недостаточно, потому как тяжелая дала сбой. Если в 2012 году итоговый ИПП Петербурга составил 104,3% к прошлогоднему результату, то в 2013 году было зафиксировано снижение индекса до 98,8%. На холостом ходу прошли год прежние драйверы роста – машиностроение (только 92,1% к прошлому году), обрабатывающие производства (98,1%). Отмечается и сокращение объемов выпуска электрооборудования и оптики – индекс в этой сфере составил 97,6%. Производство кокса и нефтепродуктов просело до 73%.

Третий год подряд не может выйти в зону стабильного роста строительная отрасль. Если в 2012 году глава КЭПСП прямо обвинил строительство в снижении объемов ВРП, то на этот раз о ситуации в отрасли говорили с большим оптимизмом. Хотя объем работ в сфере строительства составил всего 97,1% к предыдущему году, это лучше результатов 2011 и 2012 годов (91,8 и 94,9% соответственно). При этом существенно сократился оборот организаций в отрасли. Он равен 301 млрд рублей – это 94% к результату 2012 года. Впрочем, чиновники не скрывают, что главное для них – достичь контрольного показателя Минрегиона РФ по вводу 2,4 млн кв. м жилья. В 2013 году этот показатель был превышен на 7,7%. При этом жилищный фонд увеличился на 2,1% и составил 122,3 млн кв. м. Средняя обеспеченность жильем

выросла на 1,3% и составила 24,1 кв. м на человека.

«В 2014 году велика вероятность рисков дальнейшего замедления экономики, новые потрясения неизбежны», – признался господин Котов. По словам чиновника, в настоящий момент комитет готовит ряд мер для предупреждения стагнации городской экономики. Так, КЭПСП предлагает ввести режим жесткой экономии всех имеющихся государственных ресурсов, в том числе использовать всю возможную экономию на госзакупках для погашения дефицита городского бюджета. Предлагается оказывать содействие вводу в эксплуатацию промышленных объектов, а также инфраструктурных объектов в высокой степени готовности. Льготы получат и малые предприниматели, использующие упрощенную схему налогообложения – ставки для них будут снижены с 6 до 5%. Будет сформирован перечень земельных участков в городе с уточнением их кадастровой стоимости, площади, вида разрешенного использования, что приведет к увеличению собираемости налога на имущество. Кроме того, в комитете рассматривают возможность введения субсидирования расходов граждан на приобретение жилья. Ожидается, что это обеспечит поддержку строительной отрасли и связанных с ней отраслей. Анатолий Котов заявил, что все эти меры существуют пока в виде предложений, но в скором времени могут быть оформлены в проекты постановлений.

Однако губернатора предложенные мероприятия не удовлетворили. «Ситуация в экономике на фоне других регионов неплохая. Но если взглянуть на графики и цифры, становится понятно, что у нас с 2009 года идет посткризисный восстановительный рост, а не прогрессирующий. Для стабильной экономики предложенных мер, может быть, и достаточно, но дальше развиваться будет только сложнее», – сказал губернатор. Он поручил вице-губернаторам и главам комитетов в кратчайшие сроки представить свои предложения по созданию максимально комфортных условий работы для инвесторов и предпринимателей.



В условиях надвигающейся рецессии Петербург должен максимально экономить госресурсы, уверен господин Котов

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!**

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

07.04.2014

**Спецвыпуск**  
к «Интерстройэкспо-2014»

**Опрос к форуму**  
«Интерстройэкспо»

**Технологии**  
и материалы:

 Рынок  
звукоизоляционных  
материалов

**Управление**  
и рынок труда

14.04.2014

**Точки роста:**  
Красногвардейский  
район

**Технологии**  
и материалы:

 Рынок  
металлопроката

**Поектирование**  
промышленных  
и общегражданских  
объектов

21.04.2014

**Приложение:**  
Энергетика  
и инженерная  
инфраструктура

**Технологии**  
и материалы:

 Рынок  
промышленных  
полов

28.04.2014

**Приложение:**  
Финансы  
и страхование

**Технологии**  
и материалы:

 Рынок  
тротуарной  
плитки

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

**31 марта**
**Артур Петрович МАРКАРЯН,**  
генеральный директор ООО «СПБ Реновация»

**3 апреля**
**Евгений Михайлович ГУРЕВИЧ,**  
вице-президент холдинга «Адамант»

**5 апреля**
**Николай Павлович КОШМАН,**  
президент Ассоциации строителей России  
**Павел Русланович АНДРЕЕВ,**  
руководитель Компании Л1

*Не забудьте поздравить с Днем рождения!*

 Более подробную  
информацию  
смотрите на сайте  
www.asninfo.ru

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

# Выкуп вместо стройки

**Никита Кулаков** / Смольный вынужден вернуться к практике выкупа квартир для госнужд за застройщиков, хотя до сих пор приоритетным считалось строительство такого жилья. В этом году на выкуп квартир в бюджете предусмотрено 3 млрд рублей. Но эту сумму планируют удвоить.

Председатель Комитета по строительству Петербурга (КС) Михаил Демиденко заявил, что в бюджетном строительстве наметился провал. «В последние годы были проблемы с планированием и проектированием таких объектов. В прошлом году мы едва дотянули до сдачи 200 тыс. кв. м, в этом году будет в два раза меньше, и далее показатель снизится до 15 тыс. кв. м в год», – заявил чиновник. Поэтому ближайшие три года город будет закупать квартиры для госнужд на аукционах у частных. «Речь идет об огромных суммах», – отметил Михаил Демиденко. Объемы выкупа и расходы на него, по его словам, будут определены в ближайшее время на совещании с участием губернатора Георгия Полтавченко.

В бюджете текущего года, по данным Жилищного комитета, на выкуп квартир для госнужд заложено 3 млрд рублей. «На эти средства будут куплены 900 квартир для очередников. Они должны располагаться на территории Петербурга, в сланных домах и иметь чистовую отделку», – сообщили в комитете. А в целом государственный жилищный фонд в Петербурге в этом году должен пополниться на 3223 квартиры и 700 комнат общей площадью 194 тыс. кв. м. Источники в Смольном утверждают, что расходы бюджета на выкуп квартир для госнужд в этом году планируют увеличить до 7 млрд рублей.

Сейчас цена выкупа социального жилья, установленная Минрегионом РФ для Петербурга, составляет 56,1 тыс. рублей за 1 кв. м. В прошлом году цена выкупа для нашего региона составляла 51,5 тыс. рублей за 1 кв. м. И городу удалось купить в госсобственность 2052 квартиры общей площадью порядка 101 тыс. кв. м на сумму 5,2 млрд рублей

## В прошлом году цена выкупа для нашего региона составляла 51,5 тыс. рублей за 1 кв. м. И городу удалось купить в госсобственность 2052 квартиры

(всего с 2008 года, по данным Фонда имущества Петербурга, городом выкуплено 5345 квартир площадью 253 тыс. кв. м на сумму более 12 млрд рублей – прим. ред.).

Продавцами выступили ООО «СК «Дальпитерстрой», ООО «Квест» и ООО «Вега». «Дальпитерстрой» готов участвовать и в новых торгах. Генеральный директор компании Аркадий Скоров заявил, что цена Минрегиона его устроит. «Мы можем предложить городу еще около 150 тыс. кв. м жилья в Парголово и Шушарах. На рынок его выставляем по 50-60 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит он.

В ГК «СУ-155» также сообщили, что у них есть квартиры, которые можно предложить городу. «Если город готов выкупать жилье на начальных стадиях строительства, наши расценки с запасом укладываются в установленные Минрегионом требования: на открытом рынке квартиры в ЖК «Новая Каменка» (75 квартал) предлагаются покупателям по 44-49 тыс. рублей

за 1 кв. м, а минимальная цена не превышает 39,5 тыс. рублей», – подсчитал генеральный директор ЗАО СК «РосСтрой» в составе ГК «СУ-155» Сергей Левчук.

Не исключает участия в аукционе и «Главстрой-СПб». «Хотя большинство квартир мы продаем до ввода домов в эксплуатацию», – уточнил генеральный директор компании Дмитрий Трошенков. «Рыночный спрос на жилье очень высокий. К моменту завершения строительства у нас остаются непроданными не более 5% квартир», – добавляет председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров.

Но большинство застройщиков говорят, что цена Минрегиона слишком низкая и на торги они не пойдут. «Цена Минрегиона минимум на 25% ниже рыночной. Если ее не поднимут, город ничего нормального не купит», – говорят в ПО «Ленстройматериалы». «Цены из-за банковского кризиса уже выросли на 5-10%. И рост пока продолжается. На этом фоне предложение выкупа мало кого заинтересует. Тем более что большинству застройщиков просто нечего предложить городу: все дешевое предложение в их проектах куплено инвесторами, которые тем самым хотят обезопасить свои сбережения», – резюмирует генеральный директор «СБ-консалт» Сергей Бобашев.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», сейчас средняя цена жилья в сегменте масс-маркет в Петербурге составляет 93 тыс. рублей за 1 кв. м. «В продаже на первичном рынке находится 2,18 млн кв. м жилья. Спрос на квартиры за последний квартал вырос на 5%», – заключили в компании.

**Стоимость жилья в Санкт-Петербурге, тыс. рублей за 1 кв. м**



Источник: «Петербургская недвижимость», Минрегион

# 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 свай прибором «ИДС-1»**

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



## VIII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций в строительстве

**Национальное объединение строителей приглашает принять участие в VIII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в строительстве.**

Проект повестки дня съезда включает следующие вопросы:

1. Об утверждении отчета совета Национального объединения строителей.
2. Об исполнении приоритетных направлений деятельности объединения на 2012-2013 годы и об утверждении приоритетных направлений деятельности на 2014-2015 годы.
3. Отчет ревизионной комиссии объединения.
4. Об исполнении сметы расходов Национального объединения строителей за 2013 год и утверждении сметы расходов на 2014 год.
5. О довыборах членов совета Национального объединения строителей от Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.
6. Выборы президента Национального объединения строителей.
7. О продлении полномочий членов совета Национального объединения строителей, полномочия которых подлежат прекращению в сентябре 2014 года в связи с необходимостью проведения процедуры обновления (ротации) совета.
8. О предложениях рабочей группы, образованной VII Всероссийским съездом саморегулируемых организаций в строительстве, по внесению изменений в устав Национального объединения строителей и другие регламентирующие документы объединения.

9. Об утверждении решения совета Национального объединения строителей о направлении членских взносов за IV квартал 2013 года. СРО «Союз строителей Амурской области» и СРО «Объединение строителей Приамурья» на цели оказания помощи гражданам, пострадавшим от наводнения на Дальнем Востоке.

10. Об учреждении Национальным объединением строителей совместно с благотворительным фондом охраны окружающей среды «Зеленое будущее» (по поручению Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации) и НП «АВОК» некоммерческого партнерства «Национальный центр сертификации в области «зеленого» строительства».

В VIII Всероссийском съезде саморегулируемых организаций в строительстве к участию приглашены руководители профильных министерств и ведомств, комитетов Государственной Думы и Совета Федерации.

**Дата и время проведения съезда:**  
**25 апреля 2014 года в 12:00, начало регистрации делегатов с 9:00.**  
**Место проведения съезда:** г. Москва, гостиница «Рэдиссон-Славянская», площадь Европы, д. 2, станция метро «Киевская».

**ВНИМАНИЕ! Аккредитоваться необходимо до 23 апреля 2014 года, заполнив представленную на сайте НОСТРОЙ форму:** <http://www.nostroy.ru/sitePage.do?name=advertisement&id=175> или по электронной почте: [pc@nostroy.ru](mailto:pc@nostroy.ru).

➔ **Новый принцип реконструкции объектов теплоэнергетики** будет реализован в пяти районах Ленинградской области в 2014 году. По принципу концессии предполагается построить 11 газовых котельных в Приозерском, Тихвинском, Бокситогорском, Подпорожском и Лужском районах, сообщает пресс-служба правительства региона. Как уточняется в сообщении, в качестве концессионера выступает ОАО «Газпром теплоэнерго» – дочернее общество специализированного теплоэнергетического холдинга ООО «Газпром межрегионгаз». По словам председателя Комитета по топливно-энергетическому комплексу Андрея Гаврилова, на реализацию программы в текущем году будет потрачено 3 млрд рублей. Кроме того, Газпром готов инвестировать в объекты теплоэнергетики области такую сумму ежегодно. Изменение принципа реконструкции объектов (ранее это была аренда) обусловлено поправками в российский законодательстве, позволяющими строить и реконструировать объекты теплоэнергетики на основе концессионных соглашений между органами местного самоуправления и теплоэнергетическими компаниями.

➔ **X5 Retail Group закрыла гипермаркет «Карусель»** в Петербурге на Пулковском шоссе, 16, по причине нерентабельности, рассказал представитель X5 Retail Group Владимир Русанов. Указанный гипермаркет (площадь около 10 тыс. кв. м) открылся в 2006 году, он находится в собственности компании.

По словам господина Русанова, план развития комплекса еще не определен.

➔ **На конкурс по разработке финансовой и правовой модели реконструкции Апраксина Двора** в Петербурге подали заявки четыре компании. Как сообщается на официальном сайте госзаказа, наименьшую цену предложил петербургский Научно-исследовательский и проектный институт территориального развития и транспортной инфраструктуры – 8,9 млн рублей. Московское АНО «Национальный институт системных исследований проблем предпринимательства» готово выполнить контракт за 12 млн рублей, ЗАО «Стратеджи Партнерс Групп» – за 14,9 млн рублей, ЗАО «РОЭЛ Консалтинг» – за 18 млн рублей. Подведение итогов конкурса запланировано на 8 апреля.

# Дом Гауфа станет апарт-отелем

**Никита Кулаков /** Владельцы компаний «Евроинвест» и «Теллус Групп» реконструируют под апарт-отель дом Гауфа у станции метро «Адмиралтейская». Проект обойдется в 20 млн USD. Эксперты говорят, что создание апарт-отелей – не просто модный тренд на рынке недвижимости, но и объективная необходимость. ➔

Памятник регионального значения «Дом Гауфа» (1801-1804 годов постройки) в Кирпичном пер., 4, рядом со станцией метро «Адмиралтейская», приспособят под современное использование. На прошлой неделе такое решение приняло правительство Петербурга. По словам главы Комитета по строительству Михаила Демиденко, общая площадь дома Гауфа – 2,5 тыс. кв. м. Их них 1,4 тыс. кв. м принадлежит городу, остальное – инвестору, ООО «Дом Гауфа». По данным СПАРК, эта компания принадлежит главе «Теллус Групп» Елене Смотровой (25%) и совладельцам компании «Евроинвест» Юрию Васильеву (50%) и Андрею Березину (25%). По договору со Смольным, предприниматели за право реконструкции здания перечислят в бюджет города 67,2 млн рублей. И вложат в сами работы не менее 14,8 млн рублей. Срок действия постановления – 31 месяц.

В «Теллус Групп» рассказали, что из аварийного особняка инвесторы собираются сделать многофункциональный комплекс с торговой и административной функцией. Возможно, в здании также появятся апартаменты. «Общий объем инвестиций в проект составит 20 млн USD собственных средств. В выкуп квартир и расселение дома уже вложено 10 млн USD», – сообщили в «Теллус Групп». И добавили, что «Теллус Групп» выступит в проекте в качестве девелопера и управляющего, а «Евроинвест» – стратегического инвестора. Поскольку здание является памятником, при реконструкции его исторический облик придется сохранить.

По оценке директора ГК «Балтийский монолит» Светланы Петровой, стоимость реконструкции может составить около 45 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, реконструкция всего здания, не считая инвестусловий, может обойтись предпринимателям в 112 млн рублей (с инвестусловиями – 180 млн рублей). «Срок окупаемости вложений зависит от соотношения функций в здании. Торговля окупается быстрее всего – за 7-9 лет. Апартаменты – до 15 лет», – говорит она.

Мария Дворецкая, заместитель директора отдела стратегического консалтинга компании JLL, добавляет, что заявленный уровень вложений в разы превышает стоимость



Памятник регионального значения «Дом Гауфа» (1801-1804 годов постройки) в Кирпичном пер., 4, рядом со станцией метро «Адмиралтейская», приспособят под современное использование

нового строительства. «Можно предположить, что по мере реализации проекта инвестор адаптирует стратегию работы с ним. Не исключено, что здание в дальнейшем будет выставлено на продажу. За счет премиальной локации объект может быть интересен конечному пользователю для размещения, например, представительского офиса», – полагает она.

По мнению участников рынка, создание апарт-отелей – не просто модный тренд на рынке недвижимости, но объективная необходимость. Потребность в улучшении жилищных условий испытывают порядка 33 млн российских семей, и многие из них готовы выбрать комфортное арендное жилье. В Петербурге в съемных квартирах живет около 5% населения города и в аренду сдается примерно 300 тыс. квартир (15% от всего жилфонда). Но пока это в основном теневой бизнес, без уплаты налогов и даже без составления письменных договоров между сторонами.

Первые апарт-отели в городе стали появляться менее 10 лет назад. Сейчас кроме UE'S, который задал тон развитию сегмента, на рынке представлен десяток проектов

более классического гостиничного формата: гражданам номера не продают, при сдаче ориентируются на состоятельных постояльцев. По такому принципу построена работа открывшихся в 2010 году апарт-отелей «Стейбридж», Sharf Hotel и др. В ближайшие 3-5 лет в городе появятся еще около 5-10 новых апарт-отелей. «Причин развития рынка апарт-отелей несколько: прежде всего, запретительная градостроительная политика властей – построить апарт-отель проще и дешевле, нежели согласовать перевод земельного участка и реализовать проект жилого комплекса», – считает Павел Бережной, директор по развитию компании «С.Э.Р.».

цифра

15%

жилого фонда Петербурга сегодня сдаётся в аренду

9-10 АПРЕЛЯ | САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | В РАМКАХ «ПРЕМИИ HR-БРЕНД 2013»

## Х ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ ПО HR-БРЕНДИНГУ

СПЕШИТЕ ЗАБРОНИРОВАТЬ МЕСТА:

звоните своему персональному менеджеру HR  
(+7 812 607 77 29) или пишите по адресу hrconf@hh.ru

hh ru  
HeadHunter

# Социальный миллиард для фонда

**Никита Кулаков** / Благотворительные взносы на строительство социальной инфраструктуры, которые застройщики уже полгода переводят на специальный счет городской администрации, власти начнут тратить во втором полугодии 2014 года. На счете уже накопилось более 1 млрд рублей. ➔

Застройщики Петербурга с октября 2013 года делают «благотворительные» отчисления на строительство социальных объектов. Деньги копятся на специальном счете городской администрации. Как рассказал глава Комитета по строительству (КС) Михаил Демиденко, там уже накопилось около 1 млрд рублей. (Пожертвования делаются из расчета затрат на создание одного места в детском саду в 1,2 млн рублей и одного места в школе в 1,4 млн рублей.) «Мы не вправе солить поступившие деньги. Город готовит программу освоения этих средств по районам, пропорционально пришедшим взносам», — заявил чиновник. Уже во второй половине 2014 года власти добавят к плановым торгам по строительству социальной инфраструктуры минимум 20 объектов: детские сады, станции скорой помощи и инженерную инфраструктуру. «Уверен, что торги на право их построить заинтересуют малый бизнес», — говорит Михаил Демиденко.

В плане Смольного на этот год стояло строительство девяти социальных объектов за счет бюджета и четырех за счет застройщиков. А общая потребность города в школах и детских садах оценивается в 170 объектов. Власти рассчитывают полностью закрыть ее до 2020 года. За этот период в городе построят 112 детских садов и 59 школ. Общая стоимость программы превышает 70 млрд рублей. Но бюджет профинансирует лишь треть работ. Остальные предложе-

но взять на себя застройщикам. Речь идет об инвестициях в размере 53 млрд рублей. Часть инфраструктуры компании построят сами и безвозмездно передадут ее городу. А часть город профинансирует из тех «пожертвований», которые удастся аккумулировать в фонде. По словам Михаила Демиденко, взносы в фонд уже сделали компании «ЮИТ Санкт-Петербург», Setl City и др. Объем их благотворительных вливаний не раскрывается. «Мы платим

что от благотворительности в акции властей нет ничего. «Благотворительность — это когда от души. А здесь — обязателька», — говорят они.

С юридической точки зрения схема также не безупречна. «Как правило, когда инвестор участвует в строительстве объектов, в его договоре прописывается условие о перечислении определенной суммы в бюджет города в качестве платежа на развитие инфраструктуры. Возможно,

Петербурга. «В любом случае копиться в бюджете в течение нескольких лет такие перечисления не могут, они должны ежегодно списываться», — заключает юрист.

А Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры», полагает, что данные деньги перечисляются не прямо в бюджет, а в специально созданную для этих целей некоммерческую организацию. «С учетом того, что денежные средства перечисляются на «благотворительность» и не прямо в бюджет, то дальше расходование их осуществляется не в рамках бюджетного законодательства, а в рамках деятельности фонда, который теоретически должен тратить деньги на социальные нужды. На практике все очень сильно зависит от контроля за расходованием средств. В целом такая схема представляется юридически ущербной, и власть, которая предлагает решать бизнесу социальные задачи, поставленные перед ней таким способом, подает ему крайне негативный пример», — подытожил он.

## Уже во второй половине 2014 года власти добавят к плановым торгам по строительству социальной инфраструктуры минимум 20 объектов: детские сады, станции скорой помощи и инженерную инфраструктуру

не отказываемся, поскольку понимаем, что без участия бизнеса город эту проблему не решит», — заявил глава ГК «ЦДС» Михаил Медведев. «Город разрешает бизнесу зарабатывать, а мы за это передаем ему социальную инфраструктуру. Лично меня это устраивает. Есть же понятие социальной ответственности бизнеса», — добавляет генеральный директор компании «Навис» Александр Львович. Но большинство опрошенных застройщиков анонимно заявили,

в договорах инвесторов теперь прописывается обязательство по перечислению в бюджет средств в качестве благотворительного взноса на социальную инфраструктуру», — рассуждает юрист адвокатского бюро DS Law Денис Зайцев. Он говорит, что по Бюджетному кодексу РФ любые средства, которые поступают в бюджет, являются его доходами — налоговыми или неналоговыми. И порядок их расходования должен определяться законом о бюджете

цифра

170

детских садов и школ — общая потребность города

## ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА ВЫСТАВКИ



### ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

МЕЖДУНАРОДНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА

9–12 АПРЕЛЯ

Ленэкспо | Большой пр. В.О., 103

## ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ВЫСТАВКА СЕВЕРО-ЗАПАДА

В РАМКАХ ВЫСТАВКИ СОСТОИТСЯ:



МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ



ORGANIZATORY: primeexpo



ITE GROUP PLC

О+ ВНИМАНИЕ! В ПРОГРАММЕ ВОЗМОЖНЫ ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ. ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ ОБ УЧАСТИИ В МЕРОПРИЯТИЯХ ВЫ МОЖЕТЕ ПОЛУЧИТЬ В ОРГКОМИТЕТЕ: WWW.INTERSTROYEXPO.COM

9 АПРЕЛЯ, СРЕДА

**IBC 10:00–12:30** Павильон 7, конференц-зал 7.2  
**Пленарное заседание: Расширенное совещание Российского Союза строителей**

- Строительный комплекс России — этапы реализации государственной политики в области строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
- Региональная политика развития строительного комплекса в Северо-Западном федеральном округе. Опыт регионов
- Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности в рамках реализации «Дорожной карты»: «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства»
- Снижение административных барьеров, введение электронного документооборота при управлении строительными проектами
- Строительство объектов социального значения: детские сады, школы, объекты здравоохранения, центры досуга. Выбор типовых проектов при комплексном освоении территорий
- Повышение качества жилищного строительства — технологии современного домостроения — экономичность, энергосбережение, экологичность

**12:30–13:30** Церемония официального открытия XX Международной строительной выставки «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО», обход экспозиции. Пресс-подходы

**IBC 13:30–15:30** Павильон 7, конференц-зал 7.2  
**Круглый стол: Современные подходы к оценке качества ремонта дорог и уровня их содержания** (Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область», Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области)

**14:00–17:00** Павильон 7, конференц-зал 7.3  
**Круглый стол: Металлопрокат и трубы для строительных объектов Санкт-Петербурга и Северо-Западного региона**

**11:00–13:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Семинар: Производство и применение насосов VANSAN Water Technologies**

**IBC 13:30–15:30** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Открытый диалог о строительстве в Петербурге: Власть. Бизнес. СМИ**

**IBC 15:30–18:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Расширенное заседание комитета НОСТРОЙ по жилищному строительству**

10 АПРЕЛЯ, ЧЕТВЕРГ

**IBC 10:00–13:30** Павильон 7, конференц-зал 7.2  
**Секция 1: Развитие строительной индустрии — основа стабилизации строительного комплекса в регионах России**

- Российская стройиндустрия: инициативы бизнеса и государственная политика
- Роль строительной науки в обновлении научно-производственной базы предприятий стройиндустрии
- Современные методы организации, кооперации и управления производством строительных материалов
- Интеграция предприятий строительного комплекса в рамках Таможенного союза
- Ценообразование в строительстве

**IBC 09:30–13:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Секция 2: Международный проект LENEDU: представление и обсуждение образовательных программ**

**14:00–15:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Семинар: Особенности применения насосного оборудования для систем отопления, водоснабжения и канализации**

**09:00–18:00** Павильон 7, конференц-зал 7.3  
**Международная научно-практическая конференция: Современные технологии проектирования и строительства гидротехнических сооружений**

11 АПРЕЛЯ, ПЯТНИЦА

**10:00–14:00** Павильон 7, конференц-зал 7.2  
**XVI специализированная конференция: Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения**

**10:00–14:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**Конференция: Замки KALE. Комплексное предложение для производителей дверей: продукт плюс продвижение**

**12:00–13:00** Павильон 7, конференц-зал 7.3  
**Семинар: Современные технологии производства промышленных энергосберегающих систем вентиляции**

**14:00–17:00** Павильон 7, конференц-зал 7.4  
**XVI специализированная конференция: Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения, продолжение**

**15:00–17:00** Павильон 7, конференц-зал 7.3  
**Круглый стол: Практические меры по поддержке малого и среднего бизнеса в Санкт-Петербурге**

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ: WWW.INTERSTROYEXPO.COM

## НОВОСТИ

→ **Коллегия Высшего Арбитражного Суда РФ** отклонила заявление петербургского ООО «СтройТрест-Галант-2» о пересмотре решения судов нижних инстанций по ее тяжбе с КУГИ и стройнадзором в президиуме ВАС. Длительный судебный процесс организации и чиновников касался правомочности строительства жилого дома по пр. Тореза, на площадке, где ранее располагался велотрек. Застройщику, частично владеющему данной землей, отказывалось в возведении объекта по причине несоответствия требованиям градостроительного плана данной площадки, с чем он не соглашался и пытался решить вопрос в судебном порядке.

→ **ЗАО «Строительный трест»** направило кассацию в окружной арбитраж Северо-Запада на решение апелляционного суда по спору с ООО «Арт-проект плюс». Жалоба будет рассмотрена судом 15 апреля. Как следует из материалов дела, в прошлом году в суде первой инстанции «Артпроект плюс» потребовал от «Строительного треста» 18,5 млн рублей как долг по оплате подрядных работ. В свою очередь, ответчик выдвинул встречный иск в 17 млн рублей как просрочку по выполненным истцом работам. Первая инстанция суда отклонила основной иск, но поддержала встречный. Апелляционный суд, рассмотревший жалобу «Артпроект плюс», принял противоположные решения, с чем уже не согласился «Строительный трест».

→ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** принял заявление ликвидатора ЗАО «ЭВЭК» о банкротстве данной компании. Оно будет рассмотрено ведомством 18 апреля. Предполагается, что уход с рынка компании связан со срывом проекта по строительству многофункционального торгового комплекса. Несколько лет назад компания «ЭВЭК» запланировала возвести его на Северном пр. по предварительному инвестиционному соглашению с городом. Однако впоследствии чиновники Петербурга решили расторгнуть договор с фирмой из-за изменения градплана по высотности объекта. К этому времени «ЭВЭК» уже успела вложить часть средств в данный проект, в том числе и заемных.

→ **ЗАО «ЮИТ Лентек» согласилось в досудебном порядке** на уровне рассмотрения апелляции вернуть ООО «Диаконт-Электропривод» 25,6 млн рублей. Как следует из материалов дела, в начале 2013 года «Диаконт-Электропривод» за данную сумму приобрел у «ЮИТ Лентек» землю во Всеволожском районе Ленобласти. После схода снежного покрова на приобретенной территории покупатель земли обнаружил канал мелиорации, на который установлен публичный сервитут. Первоначально «ЮИТ» не хотел возвращать деньги и расторгать договор, в связи с чем и шла тяжба.

→ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** принял к рассмотрению иск ООО «ВСУ-5» к ООО «Строительная проектно-реставрационная компания «Росстрой», входящему в ГК «Возрождение». В его рамках истец требует от ответчика 66,8 млн рублей. Рассмотрено заявление «ВСУ-5» будет 17 апреля. Важно, что в начале марта текущего года «Росстрой» был признан банкротом. В настоящее время в организации открыто конкурсное производство.

# «Акрос» избавляют от «дочек»

**Максим Еланский** / В петербургской группе компаний «Акрос», специализирующейся на дорожном строительстве, кредиторы банкротят ее дочерние организации. Несколько дней назад финансовая несостоятельность одной из структур холдинга уже признана судом, процесс о банкротстве другой «дочки» «Акроса» начнется в апреле.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти 25 марта, после шестимесячной процедуры наблюдения, признал ООО «Строительная компания «Акрос» банкротом. В организации, в большей степени занимавшейся дорожным строительством и благоустройством, до конца августа введено конкурсное производство. В его рамках внешний управляющий попытается удовлетворить требования кредиторов.

Признать финансово несостоятельной СК «Акрос», входящую в одноименную группу компаний, потребовало городское унитарное предприятие «Центр». В 2012 году «дочка» «Акроса» не оплатила «Центру» аренду дорожной техники на сумму в 13 млн рублей. По мировому соглашению от весны прошлого года организация обязалась погасить задолженность, однако этого полностью не сделала, в связи с чем городским предприятием и был подан иск о банкротстве.

По словам временного управляющего СК «Акрос» Андрея Бровина (он же будет заниматься конкурсным управлением — прим. ред.), изучившего состояние компании, у него создалось впечатление, что имеются признаки преднамеренного ее банкротства со стороны руководства. На это указывают, отмечает он, такие факторы, как увеличение отвлечения средств из оборота предприятия, рост косвенного кредитования средствами данной организации других предприятий. Также банкротящаяся организация несла убытки от обесценивания дебиторской задолженности.

Временный управляющий сделал вывод о том, что восстановление платежеспособности СК «Акрос» невозможно. В связи с чем действительно целесообразно было признать должника банкротом и ввести в организации конкурсное производство.

В настоящее время в реестр задолженности включены требования шести кредиторов с общей суммой требований более 22 млн рублей. Представители ГК «Акрос» сообщили корреспонденту «Строительного Еженедельника», что «пока не готовы комментировать банкротство своего подразделения — «Строительной компании «Акрос».

Между тем в начале апреля Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти должен будет рассмотреть еще один иск о банкротстве уже к другой «дочке» холдинга — компании «АБЗ-Акрос». Данная структура «Акроса», которой также грозит банкротство, занимается производством асфальтобетона. Завод находится в пос. Петро-Славянка в Колпинском районе Петербурга. Иск о банкротстве предприятия подало ОАО «Ленстройматериалы-Техностром» по долгу по договору поставки в 2 млн рублей. Приблизительно такие же суммы «АБЗ-Акрос» задолжала еще почти десятку компаний, среди которых «ЛСР. Базовые материалы», «Инвест Строй», «ЭкоСнаб» и ряд других. Пока их требования рассматриваются в рамках гражданских исков.

По мнению генерального директора консалтинговой компании «Решение»

Александра Батушанского, обе банкротящиеся организации были сравнительно небольшими. От их ухода с рынка явно перераспределения других игроков не произойдет. «На мой взгляд, причины банкротства «дочек» «Акроса» кроются в самой глубокой вертикальной интегрированности холдинга. При такой схеме деятельности потоки денежных средств распределяются по перекрестному субсидированию, один бизнес финансируется за счет другого, при возникновении серьезных проблем в отдельной организации рушит работу всей компании по принципу домино».

Летом 2013 года в состав акционеров ГК «Акрос» вошел член совета директоров СМП-банка Павел Бельский, являющийся также тесным партнером бизнесменов братьев Ротенбергов. Как считают эксперты рынка, предприниматели прикупили «Акрос» «про запас», при этом предпочитая работать по городским тендерам через другие, более близкие по аффилированности организации. В том числе через «МРЭТ СПб», которая кроме реконструкции тепловых сетей занялась за последние месяцы и активным дорожным строительством в Петербурге.

## справка

→ Группа компаний «Акрос» была основана в 2005 году. В структуру холдинга вошли предприятия, занимающиеся дорожным и гражданским строительством, демонтажом зданий, арендой техники. Компании «Акроса» выигрывала такие тендеры, как реконструкция Богатырского проспекта, ремонт дорог Приморского, Пушкинского, Кронштадтского районов Петербурга. Портфель заказов по дорожному строительству по 2013 году оценивался в 2,6 млрд рублей.

## тендеры

→ **Управляющая компания петербургского аэропорта Пулково — ООО «Воздушные ворота Северной столицы»** — подкорректировала условия конкурса по выбору строителя базы аэродромного и технического обслуживания. Изменения коснулись проектной документации по техническому заданию. Остальные условия проведения тендера остались прежними. Максимальная стоимость работ оценивается заказчиком в сумму не более 850 млн рублей. Заявки на конкурс по возведению базы оператор Пулково готов принимать до 11 апреля. Выберет его победителя 16 апреля.

→ **ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»** отменило конкурс по проектированию и строительству водопроводной и канализационной сети на участке 197 — «Каменка». О причинах отказа от конкурса в размещен-

ном извещении на сайте госзакупок не сообщается. Изначально стоимость работ оценивалась заказчиком в 353 млн рублей. Предполагалось, что ввод новой сети водопровода должен был пройти до 19 сентября текущего года.

→ **Федеральное ОАО «Транспортный переход через Керченский пролив»** закончило принимать заявки на конкурс по выбору компании, которая проведет инженерные изыскания и разработку технико-экономического обоснования строительства моста через Керченский пролив. Согласно условиям тендера, максимальная стоимость контракта оценивается в 384,2 млн рублей. Согласно опубликованному на сайте госзакупок протоколу вскрытия конвертов, в конкурсе решило участвовать семь компаний. В том числе три организации из Петербурга:

ЗАО «Институт «Гипростроймост — Санкт-Петербург», ЗАО «Петербург-Дорсервис», ЗАО «Институт «Стройпроект». Сам проект строительства транспортного перехода реализуется по поручению российского правительства. Для его кураторства государственная компания «Автотор» и создала ОАО «Транспортный переход через Керченский пролив».

→ **ГУП «ТЭК СПб» подвело итоги** первого этапа конкурса по выбору подрядчика, который выполнит реконструкцию центральных тепловых пунктов (ЦТП) по адресам в Петербурге: пр. Королева, 48, лит. А, корп. 2; пр. Авиаконструкторов, 21, лит. А, корп. 3; ул. Репищева, 15. Согласно протоколу вскрытия конвертов, на тендер претендует только одна компания — ООО «ТЭК-Сервис». При обозначенной заказчиком максимальной стоимости работ

в 246,3 млн рублей организация предложила цену в 245,15 млн рублей. В случае утверждения данной компании победителем провести реконструкцию объектов теплоцентрали она будет обязана до ноября текущего года.

→ **Конкурс по выбору подрядчика** по проведению предпроектных работ по укреплению дороги на Вантовом мосту не состоялся. Об этом сообщает на сайте госзакупок петербургская «Дирекция по строительству транспортного обхода». На конкурс была подана одна заявка от ООО «ЕТС». Члены конкурсной комиссии пришли к выводу о соответствии только одной второй части заявки требованиям, установленным документацией по действующему закону. Максимальная стоимость работ заказчиком оценивалась в 200 млн рублей.

# «Охта-Модерн» осталась без застройщиков

**Максим Еланский** / В Петербурге началась голодовка дольщиков известного в городе долгостроя – жилого комплекса «Охта-Модерн». По словам покупателей так и не возведенной недвижимости, данная акция – жест их отчаяния и практически последняя надежда на помощь властей и общественности. ➔

Дольщики ЖК «Охта-Модерн», одного из самых старых долгостроев Петербурга, вновь напомнили городским властям о своих проблемах. В начале прошлой недели шесть человек, купивших квартиры в данном комплексе на нулевом этапе строительства, начали бессрочную голодовку. Акцию протеста они решили проводить на самом объекте, расположившись на матрасах на бетонном полу в корпусе, который недавно смогли все же достроить.

По словам члена инициативной группы дольщиков ЖК «Охта-Модерн» Дениса Наумчука, его товарищи по несчастью решили такой крайней мерой привлечь внимание властей города и общественности к долгострою, которому уже 11 лет. Как отмечает активист, данный жилой комплекс начал возводиться в районе Большеохтинского пр. еще в 2003 году компанией «ИВИ-93». По изначальному проекту, должны быть построены пять высоток, причем первые две из них в 2005 году. Однако строительство шло вне заданных сроков. В 2009 году «ИВИ-93» обанкротилась, не доведя два первых корпуса до конца. Новый застройщик – «Балтжилинвест» – почти их достроил, но также в 2012 году ушел с объекта по причине финансовой несостоятельности. При нем один из трех так и не построенных домов исчез из проекта. Последний застройщик – «Питер Кострашкин» – провел внутренние работы в корпусах первой очереди и в конце прошлого года передал их 120 дольщикам с большими недоделками по канализации и электросетям. Правда, многие из новоселов обрадовались и такому.

По постановлению городских властей, два других дома должны быть построены компанией «Питер Кострашкин» к маю текущего года. Однако на площадке для них по-прежнему свалка и пустырь. Сам застройщик перед другими организациями имеет долг в 760 млн рублей. Правда, несмотря на свое положение, «Питер Кострашкин» просит то 50, то 20 тыс. рублей доплаты за каждый метр по дальнейшему возведению объекта, жалуются дольщики.

«Во-первых, у нас очень много вопросов к самой странной череде банкротств застройщиков, которые могут быть выгодны их инвесторам и другим структурам, – отмечает Денис Наумчук. – Во-вторых, большинство дольщиков не готовы платить за свои же квартиры еще раз, тем более что можно наступить на те же грабли. Мы предлагаем городским



По мнению заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга Олега Островского (слева), вряд ли найдутся желающие достроить данный объект

## Жилой комплекс начал возводиться в районе Большеохтинского пр. еще в 2003 году компанией «ИВИ-93». Изначально планировалось построить пять высоток

властям выставить наши непостроенные дома на торги и найти более серьезных застройщиков».

Между тем, по мнению заместителя председателя Комитета по строительству Петербурга Олега Островского, вряд ли найдутся желающие достроить данный объект: «Слишком много рисков и затрат. Мы тоже не в силах кого-то привязать к стройке в приказном порядке. На сегодняшний день «Охта-Модерн» – самый сложный и проблемный объект в Петербурге».

По словам чиновника, дольщики данного комплекса, возможно, смогут попасть в создаваемый городом реестр обманутых дольщиков. Сейчас законопроект по региональной базе пострадавших граждан находится на утверждении в ЗакСе. В отличие от реестра федерального,

в котором просто подсчитываются обманутые дольщики, в местном гражданам, попавшим в него, будет оказываться поддержка. Возможна она будет как раз за счет продажи проблемных объектов новому инвестору. Выигравшая конкурс компания будет обязана обеспечить жильем ряд перешедших к ним по «наследству» дольщиков.

Тем не менее власти города готовы помогать далеко не всем. Согласно законопроекту, в реестр могут попасть только дольщики, чьи договоры с застройщиком были подписаны до 1 апреля 2005 года, до вступления в силу 214-ФЗ. Будет отказано в поддержке гражданам, проживающим в Петербурге менее пяти лет. А также тем, кто приобрел квартиры в многоквартирных домах, построенных на площадках, отведенных по документам на индивидуальное жилищное строительство. Пока сквозь сито ограничительных рамок в реестр прошли только 22 петербуржца.

По мнению Дениса Наумчука, если законопроект останется в том виде, в котором он подготовлен Смольным, то конкретно по «Охта-Модерн» в реестр попадет незначительное количество дольщиков. Поэтому документ нуждается в дополнительной корректировке. «В целом создается впечатление, что городским властям наплевать на нас. На строительной площадке они действительно все эти годы периодически появлялись. Но ситуация не сдвигалась с мертвой точки», – резюмирует член инициативной группы дольщиков ЖК «Охта-Модерн».

### АСИ ИНФО НОВОСТИ

➔ В Санкт-Петербургское Управление антимонопольной службы (УФАС) России поступила жалоба физлица на действия ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при проведении аукциона по продаже комплекса зданий ОАО «Петербургский трамвайно-механический завод». УФАС сообщает, что претензии заявителя вызвало то, что об имуществе, выставленном на торги, не было указано полных и достоверных сведений, отсутствовала возможность связаться с контактным лицом организатора торгов по телефону, указанному в извещении, был нарушен порядок ознакомления с имуществом, не была указана причина недопуска к участию в торгах. В антимонопольной службе сообщили, что рассмотрение указанной жалобы состоится 2 апреля, до тех пор продажа объекта приостановлена.

➔ Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко подписал распоряжение о назначении с 25 марта на должность председателя Комитета по дорожному хозяйству Михаила Козьминых. Занимавший эту должность ранее Алексей Львов освобожден от нее.

Михаил Козьминых родился в 1962 году в Йошкар-Оле Марийской АССР. В 1984 году окончил Военный инженерный Краснознаменный институт имени А.Ф. Можайского по специальности «инженер-строитель», в 1995 году – Санкт-Петербургскую высшую школу права, в 1998 году – Санкт-Петербургский институт права. Работал в Министерстве обороны, где занимался надзором за качеством строительства автодорог спецназначения на Украине. С 2006 года – председатель Комитета по дорожному хозяйству Ленинградской области. С марта 2010-го по октябрь 2012 года – уполномоченный по правам человека Ленинградской области. С февраля 2013 года – председатель Комитета государственного контроля природопользования и экологической безопасности Ленинградской области.

➔ Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко поддержал идею создания единой базы данных многоквартирных домов (МКД), сообщает пресс-служба правительства региона.

С предложением о внедрении автоматизированной системы мониторинга технического состояния МКД к главам районных администраций обратился председатель Комитета государственного жилищного надзора и контроля Сергей Кузьмин. По его мнению, это позволит оптимизировать процесс сбора данных о состоянии жилищного фонда Ленинградской области от администраций городских и сельских поселений, обеспечить оперативное взаимодействие между всеми участниками сферы ЖКХ, в том числе управляющими компаниями. Кроме того, информационная система поможет определять дома, в первоочередном порядке нуждающиеся в проведении капремонта.

Подобная система учета уже внедрена в Гатчине. Как рассказала глава администрации Гатчинского района Елена Любушкина, начавшаяся три года назад электронная паспортизация домов уже охватила около 80% жилищного фонда города. В единой базе объединена информация об управляющих компаниях и каждом многоквартирном доме.

### справка

➔ Строительство ЖК «Охта-Модерн» поочередно курировали четыре вице-губернатора Петербурга. Проблемы дольщиков пытались заниматься депутат Госдумы Александр Хинштейн, бывший полпред по СЗФО Николай Виннченко, генеральный прокурор РФ Юрий Чайка. Летом 2011 года дольщики жилого комплекса «Охта-Модерн» уже голодали. Голодовка продолжалась два дня и была прекращена после того, как застройщик «Балтжилинвест» пообещал городским властям достроить объект до конца года. В декабре 2012 года «Балтжилинвест» сменил название строящегося комплекса с «Охта-Модерн» на «Авангард». Однако оно так и не прижилось, в том числе и по ряду технических, сопровождающих строительство документов.

# Крым перейдет на саморегулирование

Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга» объявило о запланированном открытии отделения в Севастополе. Решение об этом было принято руководством СРО в связи с необходимостью скорейшего перевода строительной отрасли полуострова Крым на саморегулирование, а также с ожидаемым выходом петербургских компаний на новый рынок. ➔

В отличие от российского рынка, который еще пять лет назад окончательно перешел на саморегулирование, на Украине до сих пор действует система лицензирования. Российский Союз строителей еще на прошлой неделе заявил о намерении в кратчайшие сроки создать свое региональное отделение в Крыму. В настоящее время уже работает специальная рабочая группа во главе с вице-президентом РСС, экс-главой Гостростра Анваром Шамузафаровым, которая займется решением вопросов, связанных с развитием строительного комплекса полуострова и состоянием жилого фонда. Скорее всего, в ближайшее время будет решен вопрос и с назначением координаторов Национального объединения строителей как в Крыму, так и в городе федерального значения Севастополе.

По оценке экспертов, строительство в Крыму в последние годы испытывало значительные трудности, связанные с доступностью получения разрешительных документов, кредитов на реализацию новых жилищных и инфраструктурных проектов. По словам генерального директора НП «Объединение строителей СПб» Алексея Белоусова, группа юристов партнерства уже начала работу по подготовке модельных законов, оптимальных на данный момент для применения в регионе. «Важно как можно быстрее создать все условия для развития строительства в Крыму, а также выхода на крымский

рынок петербургских строительных компаний», – отмечает Алексей Белоусов. По его мнению, это обеспечит хорошую поддержку экономике Крыма в виде дополнительных рабочих мест, налоговых вливаний в новые субъекты РФ. «Необходимо решить и вопрос с формированием нормальной системы кредитования в регионе. Я имею в виду и кредитование инвестиционно-строительного комплекса, и ипотеку. Это позволит начать реализацию новых

## Важно как можно быстрее создать все условия для развития строительства в Крыму, а также выхода на крымский рынок петербургских строительных компаний

проектов – строительство жилья, гостиничной инфраструктуры, торговых и развлекательных центров. В этом вопросе мы рассчитываем на поддержку со стороны Ассоциации банков Северо-Запада», – резюмирует представитель объединения.

Надо отметить, что на рынке Крыма уже работает одна из петербургских компаний – СК «С.Э.Р.», которая открыла отделение в Севастополе еще 2011 году. На данный момент в рамках реализации проекта строительства жилого комплекса «Ленинградский квартал» компания зани-

мается выкупом из долгосрочной аренды участка и техническим заданием на проектирование. При этом застройщик отмечает, что, несмотря на последние события в Крыму, никакие изменения в проект не ожидаются. «Мы намерены воплотить в жизнь все, что запланировали, а открытые границы только добавляют плюсы и упрощают для партнеров и инвесторов задачу», – заявляет Павел Бережной, директор по развитию СК «С.Э.Р.». Говоря о пер-

спективах бизнеса в регионе, представитель организации считает: «Если это делать, то делать сейчас. Это будет полезно для питерских и московских компаний. Симбиоз южного колорита, традиций и нашего опыта дадут великолепный результат».

Оценивают перспективы выхода на крымский рынок и другие представители крупного строительного бизнеса Петербурга. Так, по словам президента Группы компаний «Эталон» Вячеслава Заренкова, стратегия развития организации до 2022 года предполагает выход в другие регионы России.

«В связи с присоединением Крыма мы не исключаем рассмотрение его наравне с другими регионами Российской Федерации в качестве возможного рынка для нашей компании», – подчеркивает бизнесмен.

Дает оптимистичные прогнозы развития строительства в Крыму и уроженец Севастополя, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председатель постоянной комиссии по вопросам правопорядка и законности Александр Кушак. «Крым – достаточно привлекательная для инвестиций и для строителей зона. На сегодняшний день уже очень много желающих выйти на новый рынок. В первую очередь речь идет о курортных зонах, естественно, о зонах отдыха. Скорее всего, это будет строительство гостиниц, пансионатов, развитие портовой зоны. В Крыму еще с советских времен осталось много недостроенного. Все это необходимо завершить», – поясняет депутат. Однако, по его мнению, без проблем в переходный период будет не обойтись. Так, Александр Кушак констатирует: «Придется разобраться с ответственностью, определить, кому она принадлежит или кому и как ее передать. Должна быть сформирована и российская система регистрации – там должен заработать Росреестр. Правда, нужно понимать, что конкуренция – особенно с московскими строительными компаниями – будет высокой. Хотя места там хватит всем, ведь территория полуострова огромная».

## Проектировщики Северо-Запада поддержали смету НОП на 2014 год



**Екатерина Костина / На прошлой неделе состоялась окружная конференция НОП по Северо-Западному федеральному округу. Среди основных вопросов, которые были рассмотрены представителями профессионального сообщества, стало формирование основных направлений деятельности Национального объединения проектировщиков, а также утверждение проекта сметы расходов на 2014 год в размере 240,456 млн рублей.**

Председателем заседания, на котором присутствовало 29 из 35 проектных саморегулируемых организаций, зарегистрированных в регионе, выступил Михаил Посохин, президент НОП. В своей приветственной речи к участникам совещания он отметил, что институт саморегулирования вступает в период времени, когда требуются серьезные преобразования структуры взаимодействия между СРО, национальными объединениями и государственными органами власти. «Если мы не будем способ-



ствовать таким изменениям, то не сможем рассчитывать на поступательное развитие, которое изначально перед собой ставили. Важно наладить диалог с властью и на встречах, семинарах, конференциях и т. д. объяснить, что профессиональное сообщество, к сожалению, не всегда может решать вопросы в том режиме, который устанавливает государство», – подчеркнул Михаил Посохин. Он напомнил, что в октябре 2014 года профессиональное сообщество ждет X Всероссийский съезд НОП, на

котором будут переизбраны президент Национального объединения проектировщиков, а также члены совета объединения. В связи с этим Михаил Посохин призвал представителей саморегулируемых организаций в области проектирования принять консолидированную позицию для поиска решений по наиболее важным вопросам и проблемам отрасли. В ходе заседания представители профессионального сообщества заслушали отчет заместителя руководителя аппарата НОП Дмитрия Желнина

о приоритетных направлениях деятельности НОП по итогам 2013 года, а также обсудили формирование приоритетных направлений Национального объединения проектировщиков на 2014 год. Специалист выделил несколько основных моментов, на которых нужно сосредоточить силы. Среди них продолжение работы по разработке профильных нормативно-правовых актов, обеспечение сохранности и доходности средств компенсационных фондов СРО, совершенствование системы в области профессионального образования проектировщиков, дальнейшее совершенствование нормативно-правовой и нормативно-технической документации и другие направления. Участники окружной конференции приняли к сведению представленную информацию. Кроме этого, представители СРО выслушали доклад Дмитрия Желнина об исполнении сметы расходов на содержание НОП по итогам

2013 года, а также обсудили формирование финансового плана Национального объединения проектировщиков на 2014 год. Так, согласно документам, смета НОП на 2014 год составляет 240 458 600 рублей. 79 976 288 рублей планируется израсходовать на организацию и проведение программ и мероприятий в российских округах. 73 899 312 рублей составят расходы объединения на исполнение функций, связанных с проведением крупных общероссийских мероприятий – всероссийских съездов, советов НОП, окружных конференций и т. д. И 86 583 000 рублей будут направлены на осуществление административно-хозяйственной деятельности. В итоге представители проектных СРО Северо-Запада согласились с пунктами сметы Национального объединения проектировщиков и рекомендовали совету НОП утвердить ее на IX Всероссийском съезде проектировщиков, который пройдет 10 апреля в Москве.

цифра

# 5 млн рублей

планирует потратить НОП в 2014 году на проведение всероссийских съездов

# Сергей Кривошеин: «НОСТРОЙ нужно интегрировать в систему развития строительной отрасли»

**Екатерина Костина** / Сергей Кривошеин, координатор НОСТРОЙ по Центральному федеральному округу, в интервью газете «Строительный Еженедельник» представил свое видение ситуации с дальнейшим развитием института саморегулирования в свете выборов нового президента Национального объединения строителей. ➔

**– Как обстоит ситуация с саморегулированием в строительстве в ЦФО, на решении каких вопросов сконцентрировано внимание представителей профессионального сообщества вашего региона?**

– В нашем округе зарегистрированы 32 СРО. Я согласен с координатором НОСТРОЙ по СЗФО Сергеем Петровым, что первый этап саморегулирования пройден, и сейчас необходимо выработать дальнейшие пути развития этого института. Как раз на последней окружной конференции, которая прошла 19-20 марта, представители СРО ЦФО высказывали свое мнение по этому вопросу. Пристальное внимание было направлено на обсуждение приоритетных направлений деятельности НОСТРОЙ на 2014-2015 годы. Мы считаем, что вопрос составления сметы вторичен, пока мы не будем четко понимать, куда двигаться и на что направлять свои силы. А уже исходя из этого нужно выстраивать адекватную финансовую политику. Также на окружной конференции мы отклонили изменения, которые были подготовлены в устав национального объединения. Работу ревизионной комиссии признали положительной, но дали много своих замечаний по отчету совета НОСТРОЙ за 2013 год.

Что касается приоритетных направлений национального объединения, то 4 марта состоялось заседание президиума совета при Президенте РФ по модернизации экономики и инновационному развитию России, где как раз и обсуждалось применение инноваций в строительстве. Впервые из уст высоких государственных лиц прозвучало и было внесено в протокол поручение НОСТРОЙ – до 17 декабря 2014 года совместно с Минстроем обеспечить гармонизацию российских и европейских стандартов (еврокодов) в строительстве с целью применения новейших технологий и материалов. Кроме этого, национальному объединению было поручено принять активное участие в разработке стратегии инновационного развития строительной отрасли. Государство дало нам сигнал, теперь наша задача – активно действовать.

Решение данных вопросов крайне важно для строителей России. У нас сегодня высокая себестоимость товаров и услуг, а чтобы ее понизить, нужны новые материалы, ресурсосберегающие технологии и т. д. Мы считаем, что это одно из основных направлений нашего развития, так как уже меньше года осталось до введения стандартов Таможенного союза. То есть в строительстве нас ждет новое техническое регулирование на основе европейской базы. Это по большому счету крупная проблема, которая так или иначе касается каждой российской строительной организации.

**– На последней окружной конференции НОСТРОЙ по ЦФО были рассмотрены две кандидатуры на пост президента НОСТРОЙ, однако выдвижения единого кандидата от ЦФО так и не произошло. С чем это связано?**

– Основной вопрос сегодня – это кто будет президентом НОСТРОЙ. Я согласен с выбором Северо-Западного федерального округа кандидатуры Николая Кутына, который имеет большой опыт работы и огромный



Кривошеин

потенциал. Тем не менее представители СРО, зарегистрированные в нашем округе, взяли паузу и конечное выдвижение кандидата на пост президента НОСТРОЙ перенесли на 16 апреля. Во-первых, это связано с тем, что часть СРО должна принять решение о выборе кандидата на заседаниях своих коллегальных органов управления, потому что перед окружной конференцией не все организации были готовы это сделать. Во-вторых, мы пока не услышали полностью сформированной программы от кандидатов, которые сейчас как раз занимают ее подготовкой. Все-таки президент возглавляет объединение не один год, поэтому выбор должен быть взвешенным. Мы дали кандидатам время подготовиться и озвучить нам основные тезисы своих программ чуть позже.

**– СЗФО первым выдвинул кандидата на пост президента НОСТРОЙ Николая Кутына, мотивируя это в том числе и тем, что будущему президенту национального объединения необходим опыт госслужбы, который как раз имеется у Николая Георгиевича. А какими качествами, на ваш взгляд, должен обладать будущий президент Национального объединения строителей?**

– Во-первых, он в любом случае должен оценивать систему саморегулирования с точки зрения общей картины развития строительной отрасли в России. Министерство строительства РФ существует уже пять лет и имеет свое видение того, как будет развиваться профессиональное сообщество. Поэтому задача будущего президента, на мой взгляд, четко войти в эту систему. Проблема, которая есть у НОСТРОЙ, в том, что сегодня второстепенные вопросы возводятся в ранг основных. Я не зря начал разговор с рассуждений о приоритетных направлениях развития. На мой взгляд, задача, в том числе и президента объединения, – это четко определиться с целями и задачами НОСТРОЙ. Мы бы хотели услышать от будущего президента, как мы – саморегулируемое сообщество – будем инте-

грироваться в ту систему, которую строит Министерство строительства РФ.

Государство может регулировать строительный рынок и без СРО, если уж говорить честно. Но мировой опыт свидетельствует, что и у СРО может быть много ответственных задач, они занимаются системой подготовки кадров и техническим регулированием. Например, такие вопросы решает институт саморегулирования в такой крупной стране, как Германия. И делается это все в ключе государственно-частного партнерства: государство берет часть проблем на себя, а СРО отвечает за другую половину. Как раз в задачи будущего президента НОСТРОЙ, на мой взгляд, и входит выстраивание аналогичной системы взаимодействия с государственной властью в области строительства.

**– Многие эксперты говорят о том, что саморегулирование не оправдывает себя в строительстве, что ему нужна «перезагрузка». На ваш взгляд, каких изменений сегодня не хватает этому институту?**

– Мы принимали Градостроительный кодекс РФ в одних условиях, а сейчас они изменились, плюс накоплен опыт. Поэтому в законодательный акт по прошествии пяти лет следует внести изменения. Нужно обратить внимание на отсутствие необходимых направлений деятельности. Например, строительными кадрами до сих пор серьезно никто не занимался, впрочем, как и созданием профессиональных стандартов. СРО должны взять на себя разработку части вопросов технического регулирования, профстандартов, подзаконных актов для контрактной системы, законодательства в области строительства, но при этом иметь гарантию, что эти разработки будут признаны государством и учтены на законодательном уровне и в повседневной практике работы тех же надзорных органов. Предстоит повысить требования к саморегулируемым организациям и выработать механизм самоочищения. Это и есть задачи, которые должен решить будущий президент.

## выборы

### Москва за Николая Кутына

Состоялась окружная конференция НОСТРОЙ по городу Москве. Всего на заседании присутствовало 63 саморегулируемые организации из 98 зарегистрированных в регионе. Одним из центральных вопросов, рассмотренных представителями СРО на конференции, стало выдвижение кандидата на пост президента НОСТРОЙ. Всего на окружной конференции в качестве официальных кандидатов на пост президента НОСТРОЙ были представлены три человека: Николай Кутын, член совета регионального органа СРО НП «Межрегиональное объединение транспортного строительства»; Михаил Воловик, члена совета НОСТРОЙ; и Михаил Виктор, экс-руководитель аппарата НОСТРОЙ. В итоге окружная конференция Национального объединения строителей по Москве большинством голосов выдвинула кандидатом на пост президента НОСТРОЙ Николая Кутына. Его кандидатуру поддержали 48 представителей СРО, что составило 76%. Отметим, что это уже второй округ, поддержавший кандидатуру Николая Кутына на пост президента НОСТРОЙ.



**Николай Маркин,**  
координатор  
НОСТРОЙ  
по Москве:

➔ – На окружной конференции по Москве Николай Кутын представил серьезную предвыборную программу, а потом еще полтора часа отвечал на вопросы участников заседания. Судя по вопросам, которые задавали Николаю Георгиевичу, все хорошо понимают, что сегодня важно, чтобы наш институт саморегулирования в целом шел рука об руку с государственной властью. Эту позицию разделяет подавляющее большинство СРО, что и показало голосование. Я полагаю, что сегодня есть еще один шанс – обсудить кандидатуру того, кто сможет наладить работу института саморегулирования таким образом, чтобы профессиональное сообщество и власть работали совместно над решением ответственных задач.



**Павел Созинов,**  
заместитель  
координатора  
НОСТРОЙ по СЗФО:

➔ – Москва подтвердила выбор, который ранее сделал Северо-Западный федеральный округ, выдвинув в качестве кандидата на пост президента НОСТРОЙ Николая Кутына. Этот факт указывает на сближение позиций СРО, находящихся в различных регионах. Мы не раз отмечали, что перемены в институте саморегулирования назрели давно, и наконец настало время для их воплощения. Мы уверены, что окружные конференции, которые пройдут в ближайшее время в других российских округах, будут ориентироваться в том числе и на наш выбор. Николай Кутын обладает необходимыми знаниями и опытом, чтобы вывести институт саморегулирования на новый этап развития. Перед нами стоит ответственная задача – не только выслушать программные заявления кандидатов, но и предложить собственное видение решения насущных проблем и вынести их на общественное обсуждение.

# Строители дали ориентиры власти

**Татьяна Крамарева** / На развитие строительного комплекса негативно влияют износ основных фондов на предприятиях, производящих стройматериалы (до 60-70%), неоправданно высокий удельный вес сырьевой составляющей в их себестоимости. Однако строители верят в перспективы отрасли. ➔

Перспективы развития отрасли обсуждались на десятой практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Конференцию традиционно организовал Союз строительных объединений и организаций. В мероприятии приняли участие представители строительного комплекса, органов государственной власти, Российского Союза строителей и других отраслевых общественных организаций, Общества взаимного страхования застройщиков, банковского и страхового сообществ. По итогам конференции принята резолюция, отражающая позицию участников рынка по отношению к ключевым для развития отрасли вопросам. Как ожидают участники мероприятия, тезисы резолюции станут отправной точкой в дальнейшем диалоге между строительным бизнесом и властью в Санкт-Петербурге.

## Объективные драйверы

Энергичному развитию национального строительного комплекса в ближайшие годы будет способствовать ряд объективных обстоятельств. Во-первых, необходимость реализации к 2020 году задачи по обеспечению объемов нового строительства в пределах не менее 1 кв. м жилья на гражданина РФ. Во-вторых, требование правительства о создании к 2025 году нескольких миллионов новых рабочих мест высокой квалификации. В-третьих, реализация федеральных программ переселения из ветхого и аварийного фонда, а также доступного жилья. Как отметил Сергей Кучихин, вице-президент Российского Союза строителей, важно при этом избежать увеличения фонда ветхого жилья за счет строительства «щитовых домиков», которые, в свою очередь, через 15 лет потребуют реконструкции.

На развитие строительного комплекса негативно влияют износ основных фондов на предприятиях, производящих стройматериалы (до 60-70%), неоправданно высокий удельный вес сырьевой составляющей в их себестоимости. Российское производство существенно отстает от европейского в сегменте теплотехнических материалов как по объемам, так и по соответствию нормам. Кроме того, необходимы перенос акцентов в домостроении с типового на свободное проектирование и точный расчет конструкций для оптимизации расходов за счет исключения избыточной прочности.



Участники конференции ожидают, что тезисы резолюции, принятой по ее итогам, станут отправной точкой в дальнейшем диалоге строительного бизнеса и власти в Санкт-Петербурге

## Вниманию страхователей

С начала года вступил в силу 294-ФЗ, вменяющий застройщикам обязательное страхование гражданской ответственности. Напомним, предусмотрены различные механизмы: вступление в общество взаимного страхования застройщиков с созданием целевого фонда, заключение соответствующего договора со страховой компанией, получение банковской гарантии (обеспеченной либо необеспеченной). Как сообщили участники конференции – представители соответствующих структур, пока реализация каждого из вариантов сопряжена с рядом сложностей экономического либо организационных. «Из-за отсутствия законодательного регулирования деятельности застройщика и недостаточного контроля невозможно оценить объем выполнения им обязательств перед дольщиками. В то же время сложно прогнозировать финансовое состояние застройщика, поскольку его деятельность основана на получаемых кредитах. В силу этих обстоятельств страховщики отказываются от такого вида страхования», – сообщил Анатолий Кузнецов, председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, директор Санкт-Петербургского филиала САО «Гефест». Однако, напомнил он, ряд компаний выразили готовность принять

условия, предлагаемые страховщиками, и уже заключили договоры.

Как отметил председатель Общества взаимного страхования застройщиков Александр Ручьев, если учредителями организации в августе 2013 года выступили 30 крупнейших застройщиков страны, то сегодня в списке членов ОВС уже около 120 компаний. Пионером среди петербургских застройщиков выступила «СПб Реновация», которая сейчас готовится вступить в ОВС. По словам Александра Ручьева, ОВС уже представлено в шести российских регионах, а всего в планах открытие представительств организации в 26 городах.

Со своей стороны, Виктор Титов, исполнительный вице-президент Ассоциации банков Северо-Запада, отметил несоответствие роли строительной отрасли в развитии экономики и объемов ее кредитования. «Общий объем кредитов превышает 2 трлн рублей. Из них лишь около 7% приходится на строительную индустрию. Конечно, этот показатель должен быть больше. Проблемы связаны с получением финансовых гарантий для ведения бизнеса», – заявил он.

С одной стороны, банковская гарантия – один из самых недорогих финансовых инструментов. С другой – при отсутствии у компании-заемщика возможности обеспечить гарантию механизм ее получения усложняется в разы. «Требуется

залог, нередко в этом качестве выступает земля, а поскольку ценообразование на землю остается очень непрозрачным, при оценке залога банки на всякий случай занижают стоимость актива процентов на 50», – рассказал Виктор Титов. Он также обратил внимание на недопустимость покупки фальшивых банковских гарантий. Между тем, по статистике Комитета финансов Санкт-Петербурга, при проверке банковских гарантий участников тендеров на строительство бюджетных объектов в 25% случаев они оказываются поддельными.

## Перспективы для малого бизнеса

Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпострой», анализируя сложности, с которыми сталкиваются малый и средний бизнес в строительстве, выразил надежду на то, что говорит об этом в последний раз, поскольку такая необходимость исчезнет. С большой долей вероятности это поспособствуют планы Комитета по строительству. По словам Михаила Демиденко, председателя комитета, все усилия направлены на то, чтобы переломить негативный тренд неосвоения бюджетных средств, выделяемых на строительство. А в связи с поступлением в бюджет города благотворительных взносов в размере почти 1 млрд рублей от инвесторов, принимающих активное участие в развитии социальной инфраструктуры, готовится программа под освоение этих средств в соответствии с потребностями районов Санкт-Петербурга. «Мы планируем во второй половине года дополнительно к имеющимся торгам разместить на площадке Комитета по строительству около 20 бюджетных объектов. Думаю, это будет интересно в основном малому бизнесу. Это небольшие объекты: детские сады, станции «скорой помощи», инженерная подготовка небольших участков», – резюмировал Михаил Демиденко, призвав участников рынка следить за новостями из Смольного.

## цифра

7%

составляет доля строительной отрасли в общем объеме корпоративного кредитования в РФ

ИНИЦИАТОРЫ  
КОНКУРСА



ПРИ УЧАСТИИ ПРАВИТЕЛЬСТВА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА – 2013**  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС

Генеральный оператор конкурса НП «Объединение строителей СПб»  
+7 (812) 347 78 91 (92)

[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

Торжественная церемония подведения итогов конкурса состоится  
17 апреля 2014 года в Corinthia Hotel St Petersburg

Генеральные спонсоры



Спонсор



Генеральный интернет-партнер



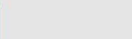
Генеральный информационный партнер



Генеральный радиопартнер



Информационные партнеры



# Студенты не уступили пальму первенства профессионалам

26 и 27 марта в Санкт-Петербурге прошел 7-й конкурс профессионального мастерства «Лучший штукатур – 2014», организованный при поддержке Национального объединения строителей и Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов. ➔

26 марта на базе Колледжа метростроя соревновались профессиональные и начинающие специалисты в мастерстве оштукатуривания колонн гипсовой штукатуркой. Примечательно, что и студенты, и рабочие выполняли это задание в одинаковых условиях и с учетом единых требований. Сложность заключалась в соблюдении технологии применения марки гипсовой штукатурки «Кнауф-Гольдбанд».

«В этом конкурсе наш учебный центр принимает участие уже не в первый раз. Я состою в жюри лет пять точно. На этот раз с заданием справились все, но лидеров было заметно с первых минут соревнования, – рассказывает специалист учебного центра «Кнауф Северо-Запад» Герман Смирнов. – Учащиеся не уступали профессионалам. Навыки штукатуров у них уже сформированы, и это позволяет им конкурировать с мастерами».

По мнению представителя делового партнера конкурса – фирмы «Кнауф», для производителей стройматериалов конкурс интересен в плане проведения маркетинговых исследований. «Сейчас с профессиональным образованием у нынешних строителей-штукатуров туго, – считает Герман Смирнов. – В ходе конкурса мы узнаем, как проходит обучение подрастающего поколения, насколько оно качественное. Участникам важно не только оценить свои способности и возможности, но и получить дополнительную информацию о современных материалах. У студен-



Призеры, участники конкурса в номинации «Лучший учащийся по специальности «штукатур» и представители авторитетного жюри

тов появляется дополнительная возможность попробовать дорогие и качественные материалы в деле. Поэтому я считаю, что такие конкурсы нужны и важны для отрасли».

По итогам практического и теоретических заданий жюри конкурса выявило победителей в двух номинациях: «Лучший штукатур» среди профессионалов и «Лучший учащийся по специальности «штукатур» среди учеников лицеев и колледжей Санкт-Петербурга и других городов Северо-Западного региона.

Лучшим штукатуром Санкт-Петербурга 2014 года стал мастер участка ООО «Алюстем Строй» Владислав Саханов. Второе место занял штукатур ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Владимир Васянович, третье место – штукатур 5-го разряда филиала «СУ № 315» ФГУП «ГУССТ № 3 при Спецстрое России» Валентин Бобров.

Недаром говорят, что лучшие штукатурки – все-таки женщины, и это утверждение подтвердила учащаяся первого курса СПб ГБПОУ «Колледж метростроя» Ольга Чепурненко. Второе место среди студентов занял второкурсник СПб ГБПОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства» Андрей Швецов, третье место поделили между собой учащаяся первого курса СПб ГБПОУ «Колледж метростроя» Екатерина Орлова и учащийся второго курса ГБОУ НПО Колледж «ПЕТРОСТРОЙСЕРВИС» Михаил Ефимов.

27 марта победителей чествовали во Дворце труда. Награды им вручили координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, генеральный директор НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Игоревич Белоусов, председатель Профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области Георгий Иванович Пара и другие.

Победители и призеры городского конкурса будут выдвинуты номинантами всероссийского этапа Национального конкурса российских строителей «Строймастер».

Победители и призеры городского конкурса будут выдвинуты номинантами всероссийского этапа Национального конкурса российских строителей «Строймастер».

## новости «Союзпестрой»

### ➔ Реорганизован общественный совет при КРТИ

**6 марта** был реорганизован отработавший год общественный совет по развитию транспортной инфраструктуры. Теперь он продолжит свое существование в измененном составе при Комитете по развитию транспортной инфраструктуры.

**19 марта** состоялась рабочая встреча вице-президента, директора «Союзпестрой» Л.М. Каплана с и.о. председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры А.В. Мишановым, на которой были определены основные принципы работы реорганизованного общественного совета.

**24 марта** прошло первое организационное заседание совета, на котором был утвержден новый состав совета. Председателем вновь единогласно избран вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. На заседании рассмотрены основные направления работы совета и намечены первоочередные вопросы к обсуждению.

### ➔ Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**20 марта** в рамках 10-й практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» выступил с докладом «Практические меры по поддержке малого и среднего строительного бизнеса» вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. В своем

выступлении он подчеркнул, что, несмотря на вступление в действие новых федеральных законов и поручение губернатора Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко о проведении специального совещания с главами районных администраций и председателями отраслевых комитетов об использовании малого строительного предпринимательства при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте жилого фонда и других объектов городского хозяйства, положение данного сектора строительного рынка так и не изменилось.

### ➔ Заседание совета Санкт-Петербургского союза предпринимателей

**20 марта** состоялось заседание совета Санкт-Петербургского союза предпринимателей с участием председателя Комитета по государственному заказу С.А. Русина. В мероприятии принял активное участие вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан. Он отметил, что регулирование отрасли госзаказа в Санкт-Петербурге пока в лучшую сторону не меняется. «Так, недавно вступившее в силу постановление № 1095 о системе закупок для нужд города так и не открыло доступ к заказам малому строительному бизнесу». Также эксперт высказал уверенность в необходимости создания в Комитете по госзаказу специального подразделения по работе с малым и средним бизнесом.

### ➔ Конструктивный диалог с губернатором

**26 марта** на заседании общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-

Петербурга вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан вновь поставил перед губернатором Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко вопрос о том, что нельзя ожидать наступления следующего года, когда будет организован региональный фонд капитального ремонта жилых домов. Эту проблему надо решать немедленно, так как жилой фонд и другие объекты городского хозяйства находятся в неудовлетворительном состоянии. Создается парадоксальная ситуация, когда ремонтом занимаются, как правило, малоквалифицированные, но прикомандированные бригады «шабашников», в то время как малый и средний строительный бизнес дошел до недопустимо низкого уровня в 6% от общего годового объема работ в 2013 году и остается фактически без работы. Поэтому необходимо создать в городе систему конкурсного отбора подрядчиков на все виды бюджетных работ, которую должен контролировать Комитет по государственному заказу. Для этого в комитете необходимо создать специальное подразделение, регулирующее данный вид закупок.

### ➔ Заседание общественного совета при Комитете по строительству

**27 марта** прошло второе организационное заседание общественного совета при Комитете по строительству. По инициативе вице-президента, директора «Союзпестрой» Л.М. Каплана совет будет оказывать методическую поддержку общественным строительным мероприятиям города, в том числе давать рекомендации по определению номинаций конкурса «Строитель года».

### ➔ Вопросы качества строительства обсудили в Санкт-Петербурге

**28 марта** состоялся семинар-совещание «Система контроля и управления качеством в строительстве», организованный Комитетом по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО. С докладом на мероприятии выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан по теме «Саморегулирование и качество». В своем выступлении докладчик подчеркнул, что, к сожалению, никакой связи между саморегулированием и повышением качества строительства на данный момент не существует, ибо сегодня саморегулирование свелось лишь к технической функции выдачи допусков на работы, влияющие на безопасность строительства, но не на его качество. Кроме того, он заявил, что саморегулирование в строительстве находится в глубоком кризисе, вызывает недовольство как строительных компаний, так и Министерства по строительству и ЖКХ. Речь шла об оправданности существования данного института в целом, ибо изначально задуманные при его создании функции он, к сожалению, не осуществляет.



# Время марок

**Роман Русаков** / Развитие интернет-технологий сделало работу застройщиков гораздо более прозрачной – о любом недочете в работе могут узнать тысячи потенциальных клиентов. На этом фоне работа по построению бренда компании приобретает особую важность, отмечают эксперты. ➔

На первичном рынке жилья известность компании, ее репутация является одним из важнейших факторов для покупки квартиры. Большая часть покупателей старается изучить, что строила компания раньше, не было ли задержек по сдаче дома, каких-то проблем. Но поскольку в эконом-классе решающим фактором остается цена, новые застройщики делают акцент именно на этом. И некий демпинг позволяет привлечь к себе внимание, показать интересный проект и заинтересовать покупателя.

В последнее время застройщики все больше внимание уделяют бренду. Причем это очень важный момент и для молодых компаний, которым стоит громко выходить на рынок, заявляя о своих проектах, дальнейших планах. Иначе компания попадет в разряд неизвестных, и покупатель лишится раз задумается, не возникнет ли у него проблем при покупке квартиры и строительстве дома. «Важно уже на старте работы вести открытую информационную политику, формировать свои уникальные преимущества и делать все, чтобы выделиться среди других. Думаю, что в ближайшие годы застройщики продолжат и даже усилят работу над брендом, будут проводить нестандартные акции, привлекающие внимание потенциальных покупателей. Не секрет, что успешные, опытные игроки могут заявлять и более высокие цены, зная, что своих клиентов они все равно найдут, поскольку заслужили доверие потребителей», –



В элитном сегменте бренд жилого комплекса играет едва ли не большую роль, чем бренд застройщика, реализующего проект

тает директор по продвижению NAI Besar Анастасия Лепехина.

При современном уровне развития информационных технологий и Интернета потенциальным покупателям не составляет труда собрать наибольшее количество всевозможной информации по любому интересующему их объекту недвижимости. Наталья Ермолаева, специалист отдела жилой недвижимости УК Maris в ассоциа-

ции с CBRE, полагает, что одним из важнейших критериев отбора рассматриваемых для приобретения объектов является бренд (торговая марка) компании-застройщика. «Причем бренд может сыграть как положительную, так и отрицательную роль при выборе объекта. Анализируя информацию, полученную из общедоступных источников либо по рекомендациям, покупатель берет в расчет не только количество лет присутствия застройщика на рынке, а прежде всего качество уже реализованных застройщиком проектов, юридические и иные аспекты взаимоотношений с участниками долевого строительства, в том числе соблюдение сроков и качества строительства», – рассказывает она.

Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», соглашается с важностью бренда: «Есть очевидная зависимость между уровнем доверия потребителя к застройщику и успешностью новых проектов. Клиенты, приобретая жилье у компании с достойной репутацией и известным

именем на начальном этапе строительства, уверены в том, что объект будет сдан в эксплуатацию в заявленные сроки. У покупателя есть понимание того, каким будет готовый объект: его качество, инфраструктура, набор опций. В отношении объектов малоизвестной компании такой ясности нет».

Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в Etalon Group), рассказала, что помимо качества строительства, цены и местоположения репутация застройщика – одна из ключевых характеристик, на которую обращает внимание покупатель, выбирая квартиру в том или ином строящемся жилом комплексе. «Благодаря своей репутации большинство квартир в комплексах нашей компании продается еще на этапе строительства», – радуется она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге, в отличие от коллег, имеет иную точку зрения: «Репутация и бренд компании-застройщика, безусловно, очень важны. Но в большей степени это касается сегмента масс-маркет. В масс-маркете на первичном рынке имя и репутация застройщика – один из самых важных факторов наравне с местоположением жилого дома и ценой квадратного метра. Что касается элитного сегмента, здесь бренд застройщика уходит на второй план. Зачастую девелоперы реализуют единичные элитные проекты. Часто бывает, что девелопер возводит элитный объект «под себя». Это клубный дом, рассчитанный на определенный узкий круг покупателей».

Галина Черкашина, директор по маркетингу Knight Frank St Petersburg, добавляет: «Если крупным именитым девелоперам прощаются мелкие огрехи и тривиальные решения в проекте, но начинающие компании вынуждены предлагать что-то действительно особенное, отличное от существующего на рынке. Кроме того, такие компании должны работать на опережение и уделять внимание каждой детали. Особенно явно эта тенденция проявляется в сегменте элитной недвижимости и жилье бизнес-класса».

Впрочем, Наталья Гончарова, директор по маркетингу ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что хотя компания, давно работающая на рынке и имеющая положительный бэкграунд, и обладает большим потенциалом для привлечения покупателей жилой недвижимости в свои проекты, нельзя забывать и том, что бюджет покупки для большинства покупателей приоритетен: «Наличие расщочки и ипотечных программ играет в итоге решающую роль».

## МНЕНИЕ



**Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Ruptu:**

➔ В условиях беспорядка, который сейчас присутствует на строительном рынке, бренд компании-застройщика является одним из первоочередных мотивирующих факторов для любого инвестора. Приобретение недвижимости – это принципиальная покупка, которую некоторые осуществляют только раз в жизни. Соответственно, средства, заработанные большим трудом, хочется отдать тому, кто действительно достроит обещанный объект.

## Бренд как компенсация за неразвитость рынка

**Роман Русаков** / Известность компании прежде всего говорит о ее стабильном положении на рынке. Это очень важный фактор, особенно в условиях большой неопределенности нашей законодательной базы.

На Западе очень развиты схемы страхования жилья, поэтому покупатель в случае чего не теряет в деньгах. В России регулярно появляются все новые и новые обманутые дольщики, поэтому у покупателя неизвестная компания или проект вызывают очень большие сомнения. «Позтому если девелопер выходит на рынок недвижимости, ему необходимо пробиваться

Когда у тебя нет имени, работать гораздо тяжелее. Однако помимо громкого имени девелопера роль играет и сильная команда, привлеченная в проект. Кроме того, доверие потребителей гораздо выше к объекту недвижимости на последних стадиях строительства дома», – поясняет Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс».

Сегодня применительно к рынку недвижимости используется чаще брендинг продукта, то есть создание положительного образа того или иного проекта в глазах потенциального покупателя. При этом застройщик обязательно является крупным и известным

игроком рынка, имеющим собственную легенду. «Особенно часто такая ситуация возникает в эконом-классе, самом массовом сегменте рынка. Решающим аргументом для покупателя во многих случаях становится непосредственное качество строительства, его сроки, а также стоимость жилья. В эконом-сегменте частные инвесторы редко обращают внимание на бренд застройщика, их интересуют характеристики конкретного проекта», – говорит Ирина Мошева, генеральный директор CI RDI & Limitless. Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», полагает, что развитие рынка первичной

недвижимости со всеми его потрясениями и скандальными историями привело к тому, что для многих покупателей бренд застройщика – чуть ли не единственный гарант и признак надежности. «И именно в случае недвижимости эта логика не лишена смысла. Все крупные застройщики годами создавали себе имя, преодолевая кризисные явления, стараясь при этом не оставить за собой шлейф из обманутых дольщиков и контрагентов. Такие бренды действительно работают и гарантируют надежность в некотором смысле. Приятно, что покупатели в настоящее время стали отличать такие настоящие бренды от брендов псевдо-

надежности, которые на слуху только благодаря неверно большому рекламному бюджету», – говорит госпожа Попова. По ее мнению, действительно работающий бренд на рынке недвижимости создает только работа в течение многих лет. «И именно такой бренд способен принести компании

дивиденды. Так, квартиры в одном и том же микрорайоне от именитого застройщика и новичка могут различаться в цене на 10-15% – это плата за дополнительный риск, который несут покупатели, обращаясь к новому игроку рынка, который еще не зарекомендовал себя», – рассказывает она.

цифра

на **15%** дороже

могут продаваться квартиры в доме, который строит застройщик с раскрученным именем, по сравнению с аналогичным жильем от малоизвестной компании

# Арендаторы сбились с курса

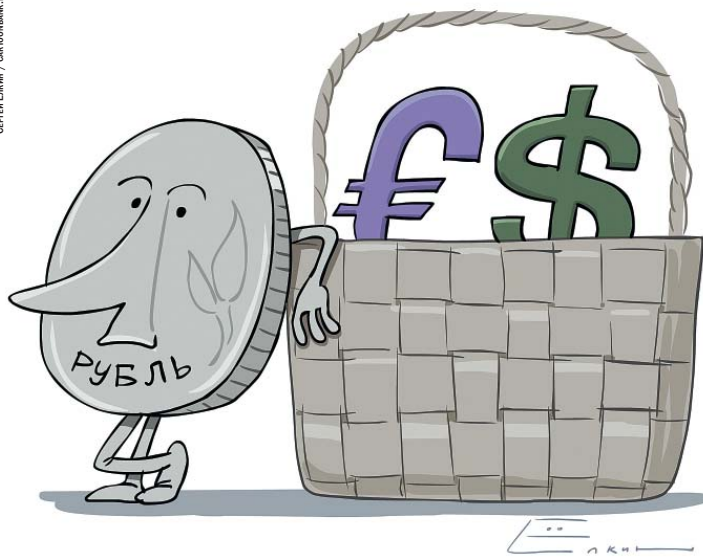
**Ирина Ахматова** / Колебания курса валют сказались на рынке коммерческой недвижимости Петербурга. Так, ставки аренды для некоторых арендаторов выросли, по словам аналитиков, на 20%. Эксперты говорят, что наметилась тенденция перехода на рублевые договоры аренды. ➔

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что изменения валютного курса наиболее остро почувствовали те арендаторы вне зависимости от сегмента, в договорах у которых ставка аренды зафиксирована в долларах США или евро. «В большей степени это касается складской недвижимости. В этом сегменте пока сохраняющие уверенность в себе собственники складов в Петербурге еще не готовы идти навстречу арендаторам и вести переговоры по изменению ставок и/или фиксации валютного коридора», – заключил господин Фадеев.

По словам Светланы Чернышевой, руководителя отдела проектного брокериджа компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, больше других последствия колебаний курса рубля почувствовали арендаторы крупных, популярных торговых центров, где арендные ставки изначально были высокими. «К таким центрам, в частности, относятся, ТРК «Июнь», ТРК «Сити Молл», ТРК «Лондон Молл», ТРК «Французский бульвар» и др. В результате нестабильного курса арендные ставки для некоторых арендаторов выросли на 20%, в то время как изначально ежегодная индексация ставки закладывалась на уровне 5%», – рассказывает госпожа Чернышева.

Рынок офисной недвижимости колебания курса затронули меньше всего. Иван Починщиков, коммерческий директор East Real, говорит, что в связи с падением курса на офисном рынке наблюдается новая тенденция – переход на рублевые договоры. «Многие компании, заключившие арендные договоры, в которых не зафиксированы границы валютного коридора, в связи с ростом курса доллара США и евро инициируют переговоры с соб-

СЕРГЕЙ ЕЛИН / САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ственными на предмет их перезаключения. При этом те арендодатели, которые имеют рублевое кредитное финансирование, зачастую готовы фиксировать договоры в рублях, – отмечает господин Починщиков. – Несколько иная ситуация складывается, если собственники объектов имеют валютные кредиты, – в большинстве своем переход на рублевый договор просто невозможен. Новые контракты арендаторы в основном пытаются заключать в рублях либо с зафиксированным валютным коридором».

По мнению Михаила Рожко, директора департамента брокериджа NAI Besar

в Санкт-Петербурге, собственники помещений стараются переходить на систему гибких ставок, когда кроме фиксированного платежа есть переменная выплата, зависящая от дохода арендатора.

В зависимости от сегмента ставки аренды в объектах коммерческой недвижимости номинированы в рублях, долларах США или евро. А арендные платежи всегда осуществляются в рублях по курсу на момент оплаты.

«Большинство петербургских торговых центров исчисляют арендные ставки в условных единицах, привязанных к доллару. В евро арендные ставки исчисляют

лишь в нескольких торговых центрах, в том числе в ТРК «Жемчужная плаза», ТРК «Лето» и ТРК «Радуга», – отмечает Светлана Чернышева. – В рублях арендные ставки устанавливают лишь собственники небольших и не очень успешных торговых комплексов. Как правило, условная единица, привязанная к доллару, находится не ниже уровня в 30 рублей».

На офисном рынке, по оценкам Владислава Фадеева, у подавляющего большинства объектов ставки выражены в рублях. «Лишь у 5,5% бизнес-центров в классах А и В ставки выражены в долларах США, в евро еще меньше – всего в 1%. Остальные 93% используют рублевые ставки», – поясняет господин Фадеев.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», говорит, что компания давно работает в российской валюте, поэтому скачок доллара и евро на уровне арендных ставок о них никак не отразился.

По словам Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», арендные платежи в складском секторе принято номинировать в долларах, но этот рынок в кризисной ситуации тоже ориентируется на возможности арендаторов и проявляет гибкость.

цифра

на 20%

выросла ставка аренды для некоторых арендаторов в связи с колебаниями курса валют

## Чемоданное настроение

**Ирина Ахматова** / Рынок недвижимости инертен, поэтому текущее изменение курса валют может повлиять на него в течение года. Однако эксперты отмечают, что арендаторы уже сейчас готовы к переезду, если арендодатель не желает идти на уступки.

По мнению Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петросталь», первая реакция арендаторов на резкое изменение курса рубля во всех секторах – выжидательная. Поэтому в ближайшее время не стоит ожидать значительного увеличения ставок, удорожание в рублях составит не более 5-7% в течение года, считает эксперт.

Иван Починщиков, коммерческий директор East Real, отмечает, что уже сегодня, в случае если арендодатель не идет на уступки, арендаторы готовы к переезду и начинают рассматривать варианты помещений более низкого класса

и, соответственно, ниже по стоимости.

Светлана Чернышева, руководитель отдела проектного брокериджа компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, придерживается другого мнения. «Не думаю, что изменение арендных ставок приведет к массовому переезду арендаторов в торговые центры более низкого уровня – многие арендаторы популярных ТЦ не найдут там своих постоянных клиентов. Наиболее вероятен сценарий, при котором ряд федеральных сетей закроют по итогам года свои наименее ликвидные магазины, – поясняет госпожа Чернышева. – Как правило, арендные ставки фиксируются на 3-4 месяца. Таким образом, фиксация диапозона арендной ставки, на которую сейчас идут многие собственники, даст арендаторам возможность до лета занять выжидательную позицию».

Михаил Рожко, директор департамента брокериджа

NAI Besar в Санкт-Петербурге, считает, что изменения могут произойти в сегментах коммерческой недвижимости в течение года. «Причем изначально ставки будут демонстрировать плавный рост в пределах 10-15%, а затем ввиду снижения спроса возможна обратная ситуация, при которой ставки будут снижаться. Не секрет, что из-за нестабильной ситуации в мире платежеспособность населения может временно снизиться, что приведет к изменениям в структуре спроса».

По мнению Ивана Починщикова, в ситуации ослабления национальной валюты и роста доллара США и евро девелоперы, имеющие кредитное финансирование в валюте и валютную арендную ставку, могут понести наиболее существенные риски, связанные с заполняемостью своих объектов, и, соответственно, со снижением показателей доходности и увеличением сроков

окупаемости. В этом случае, вероятнее всего, ставки в долларах и евро будут корректироваться в сторону снижения, а ставки в рублях сохранятся на прежнем уровне, считает господин Починщиков. По его оценкам, сейчас средний уровень арендных ставок в бизнес-центрах класса А находится в диапазоне от 1500 до 1750 рублей, в бизнес-центрах класса В и В+ – в диапазоне от 800 до 1250 рублей.

Светлана Чернышева считает, что в ближайшие месяцы все более популярной станет схема исчисления арендной ставки в виде процента от оборота.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, отмечает, что в отличие от ситуации 2008 года, которая сложилась в условиях внешнего экономического кризиса, текущее положение дел связано в первую очередь с внутрироссийскими экономическими проблемами и политическими аспектами. «Поэтому мы не

ожидаем снижения ставок аренды в рублевом эквиваленте, конечно, при условии что не будет происходить чрезмерная эскалация политического противостояния России и Западу», – прогнозирует господин Фадеев.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», говорит, что петербургский рынок недвижимости отличается высокой стабильностью даже в периоды серьезных финансовых потрясений. «Безусловно, угроза сегодня присутствует, но пока ее оценивать рано», – полагает эксперт.

мнение



**Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге:**

– Недавнее ослабление обменного курса вызвало беспокойство среди арендаторов, получающих доход в рублях, но несущих расходы в долларах или евро. Они-то и ожидают в связи с этим сокращения своей прибыли. С другой стороны, арендодатели заботит то, что им придется нести все расходы арендаторов: либо уменьшать размер долларовой ставки, либо устанавливать фиксированную, но в рублях, чтобы защитить арендатора от дальнейшего снижения курса.

# Передовой опыт в партнерстве

**Татьяна Дятел** / Строительство платных дорог в России постепенно набирает скорость: число проектов растет. При этом Петербург сегодня оказался в списке регионов – лидеров по применению схемы ГЧП, без которой строительство инфраструктуры вряд ли возможно. ➔

По мнению экспертов и участников рынка, принявших участие в заседании круглого стола «Опыт строительства и эксплуатации платных дорог в развитии платной инфраструктуры», прошедшем в Москве, введение платы за проезд – единственный способ повысить качество строительства в России и создать современную дорожную систему. Однако сложностью для бизнеса при реализации проектов государственно-частного партнерства (ГЧП) до сих пор является отсутствие нормативной базы и неравномерное распределение рисков при заключении контрактов.

«Сейчас на рынке появляется достаточное количество как федеральных, так и региональных проектов по строительству платных дорог, что создает конкурентную среду на рынке. Для того чтобы создать необходимую мотивацию для игроков, нужно развивать экспертизу, понимать необходимость проведения конкурсов для дальнейшей реализации проектов. Для себя мы видим уже необходимость выбирать, в каких проектах участвовать, а в каких нет», – рассказывает управляющий директор – заместитель руководителя департамента финансирования инфраструктуры «ВТБ Капитал» Андрей Киселев.

Эксперты сходятся во мнении, что для реализации проектов ГЧП нужно много времени уделить подготовительным мероприятиям: привлечению дорогостоящих экспертов, проведению глубоких маркетинговых исследований, сопоставлению прогнозов развития, распределению рисков, привлечению в сделку кредитных организаций. Все эти процедуры существенно тормозят развитие рынка частно-государственного партнерства, что сказывается на количестве реально реализованных проектов.

С другой стороны, по словам члена правления государственной компании «Российские автомобильные дороги» («Автодор»), сейчас госкомпания реконструирует трассу М-4 «Дон», строит новую скоростную магистраль М-11 Москва – Санкт-Петербург и трассу М-3 «Украина», которая свяжет Москву с Киевом), заме-



На рынке появляется достаточное количество как федеральных, так и региональных проектов по строительству платных дорог

## В Петербурге крупные проекты, реализованные по схеме ГЧП, можно сосчитать по пальцам, при этом город является безусловным лидером по применению этого инструмента

стителя председателя правления по правовым вопросам Константина Попова, «повальное увлечение проектами ГЧП со стороны регионов может иметь целый ряд негативных последствий».

В Петербурге крупные проекты, реализованные по схеме ГЧП, можно сосчитать по пальцам, при этом город является безусловным лидером по применению этого инструмента среди других регионов страны.

В декабре прошлого года в городе открылся новый терминал (терминал-1)

аэропорта Пулково, концессионное соглашение заключено с консорциумом «Воздушные ворота Северной столицы», кроме того, ведется строительство центрального участка Западного скоростного диаметра (ЗСД). За реализацию проекта отвечает ООО «Магистраль Северной столицы». Как рассказал генеральный директор компании Алексей Бнатов, консорциум выполняет три основные задачи: «Во-первых, мы финансируем значительную часть проекта – общая стоимо-

стью проектов составляет более 120 млрд рублей, из которой 70 млрд – это наша роль, во-вторых, строительство центрального участка (11,8 км за 36 месяцев) и, в-третьих, эксплуатация всей дороги по концессии на 30 лет. Южный участок нам уже передан, северный, мы надеемся, в ближайшие сроки тоже перейдет к нам».

Смолянский намерен и дальше развивать инструмент ГЧП, уже заявлено, что строительство линии легкорельсового транспорта (ЛРТ) от метро «Пулково» до станции метро «Купчино», вероятнее всего, будет реализовано на основе ГЧП. Город также подумывает о том, чтобы найти инвесторов и для других крупных инфраструктурных проектов: строительства четырех транспортно-пересадочных узлов нового терминала Пулково и станций метро «Парнас», «Балтийская», «Купчино», реконструкции Апраксина Двора, линии скоростного трамвая от Рыбацкого до Колпино, скоростной магистрали в створе Фаянсовой ул. и Зольной ул., горнолыжного склона в Красном Селе, а также различных объектов здравоохранения.

### мнение

**Константин Попов, заместитель председателя правления по правовым вопросам госкомпания «Российские автомобильные дороги»:**

➔ – Последнее время тема ГЧП владеет умами, и это представляет некоторую опасность, потому что без должной подготовки такой подход может скомпрометировать всю идеологию данного процесса. С другой стороны, мы все понимаем, что когда продукты так мало и они так редко осуществляются, то мы к каждому следующему проекту будем подходить как в первый раз.

## Рискованное партнерство

**Татьяна Дятел** / Эксперты отмечают, что чаще всего государство при строительстве платных дорог идет на партнерство с бизнесом только из-за нехватки собственных средств. При этом власти ожидают, что наибольшую часть рисков инвестор возьмет на себя, согласившись на относительно невысокую доходность.

Бизнес же, в свою очередь, старается вести с властями переговоры об различных льготах и схемах защиты от рисков. В любом случае риски закладываются в потенциальную доходность проектов, в среднем повышая их стоимость на 15-20%. Как отметила управляющий директор по России

Европейского банка реконструкции и развития Наталия Ханженкова, такое распределение рисков между инвестором и публичной стороной уже давно не является реалистичным в Европе, и эта ситуация постепенно меняется и в России.

«В ходе переговоров, которые мы ведем на региональном и федеральном уровне, мы видим, что у публичной стороны есть понимание того, что все риски на частный сектор переложить нельзя. Речь идет не только о рисках трафика, например, но и о рисках, которые могут возникнуть при досрочном расторжении контракта или рисках взаимодействия с кредиторами. Готовность публичной стороны садиться за стол пере-

говоров и разумно распределять эти риски чрезвычайно важна», – отметила она. По оценке эксперта, самые высокие риски при строительстве дорог кроются в объеме трафика, который может не соответствовать первоначальному прогнозам. Так, при строительстве трасс М-1, М-15, М-5 в Венгрии реальный поток транспорта на построенных трассах не совпадал с расчетным. «Проекты первоначально структурировались как полностью платные, а оказалось при эксплуатации, что трафик был на 35-50% меньше, чем первоначальные прогнозы, и эти проекты пришлось реструктурировать», – рассказала госпожа Ханженкова. «По сути, совершенно неважно, по чьей вине будет

расторгнуто соглашение, – подчеркнул партнер, руководитель группы проектного финансирования и инфраструктуры в СНГ ЕУ Александр Ерофеев. – Если соглашение расторгается, то по факту все риски все равно на себя берет государство, поэтому все усилия, как мне кажется, должны быть направлены не на какое-то замысловатое распределение рисков, а на то, чтобы повысить стабильность проекта и уменьшить угрозу расторжения». Одной из главных проблем развития рынка на данный момент является отсутствие стандартного подхода к строительству платных дорог по схеме ГЧП. До сих пор эта сфера регулируется законами о концессионных соглашениях и о контрактах

жизненного цикла, поэтому, как отмечают эксперты, при заключении аналогичных сделок приходится «заново изобретать велосипед» и подгонять уже разработанные в других проектах схемы под новые проекты. Заявление о разработке законопроекта о развитии системы государственно-частного партнерства в рамках концессионных соглашений было сделано правительством только в феврале текущего года. Главным критерием при отборе победителей конкурсов здесь ста-

нет финансовый критерий. «По факту, единственным критерием конкурса будет являться финансовый критерий – это безусловный путь к провалу. И это только вопрос времени, когда один или несколько крупных проектов обанкротятся, что, в свою очередь, прикроет всю сегодняшнюю практику ГЧП. Нужно пытаться найти решения проблемы с тем, чтобы включить в территорию конкурса вопросы технического и организационного характера», – резюмировал Александр Ерофеев.

### цифра

# на 15%

повышают риски стоимость инфраструктурных проектов, которые реализуются по схеме ГЧП

# Анзор Берсиров: «Проекты КОТ дают возможность девелоперу максимально полно удовлетворить требования покупателя»

Анзор Берсиров, руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал, чем возможно завоевать доверие покупателей при реализации проектов КОТ. ➔

– На границе Петербурга и Ленинградской области строится большое число квадратных метров, конкуренция нарастает. Как сориентировать, удивить покупателя, диктат которого все больше усиливается на рынке?

– Покупатели действительно становятся все более требовательными к качеству жилья, к уровню жизни в новых домах. Именно в проектах комплексного освоения территорий застройщики могут максимально полно удовлетворить эти требования. Реализуя масштабный жилой комплекс, девелопер имеет возможность уделить необходимое внимание архитектурной концепции проекта, создать удобное внутридомовое пространство, благоустроить территорию, установить детские и спортивные площадки, предусмотреть необходимое количество парковочных мест. Еще важно, что проекты КОТ на границе города и области более экологичны, так как меньше подвержены загрязнениям от промышленных объектов и автомобильного транспорта. Девелоперы таких проектов могут предложить людям более здоровый образ жизни.

В целом масштабные территории комплексного освоения объединяют в себе все преимущества жизни в экологически привлекательной и одновременно

комфортной для современного горожанина среде.

– Как компания реализует эти принципы в своих проектах?

– Мы создаем не просто отдельно стоящие дома, а среду обитания. Например, в Новоселье будет квартал, полностью соответствующий актуальным региональным градостроительным нормативам. Высота жилых зданий в комплексе не будет превышать 12 этажей, а в большинстве

своих они будут достигать 6-9 этажей. Более того, во дворах жилого комплекса мы планируем полностью ограничить автомобильное движение – парковки и подъезды машин будут организованы только со стороны улицы. Соответственно, во дворах будет больше места для детских игр, они станут еще безопаснее. Также особое внимание уделяем созданию «безбарьерной среды» для маломобильных групп населения.

– «Строительный трест» ранее строил свои объекты на севере Петербурга, а проект в Новоселье – это северо-запад. В чем особенности данной локации?

– Мы считаем, что здесь хорошее транспортное сообщение, близости КАД и другие крупные магистрали, удобные для автомобилистов. Кроме этого, здесь хорошо развит и общественный транспорт, а в дальнейшем, по мере заселения микрорайона, здесь появятся и новые автобусные маршруты.



– Выкуплена ли земля для реализации последующих лотов проекта в Новоселье?

– Территория, которую планируется застроить в течение 10-15 лет и на которую уже разработан генплан, занимает практически 500 га. Большая ее часть принадлежит Северному научно-исследовательскому институту гидротехники и мелиорации. «Строительный трест» уже подписал с НИИ договор на покупку первых 55 га. Кроме того, мы ведем переговоры о продолжении сотрудничества, обсуждаем возможность приобретения еще 32 га южнее нашей территории.

– Ваша компания принимает участие в программе «Социальные объекты в обмен на налоги»?

– Да. Например, проект в Новоселье предполагает, что строительство социальной инфраструктуры будет вестись полностью за наш счет с последующей компенсацией затрат в соответствии с действующей областной программой «Социальные объекты в обмен на налоги». Здесь мы планируем возвести две школы на 550 мест каждая и четыре детских сада: два на 145 мест и два на 190 мест. По школе и первому детскому саду мы сейчас ведем переговоры с властями Ленинградской области на предмет включения их программу строительства соцобъектов.

цифра

500 га

в течение 10-15 лет собирается застроить «Строительный трест» в Новоселье

ПРИГЛАСИТЕЛЬНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ: [exposfera.spb.ru](http://exposfera.spb.ru)

**ВЫСТАВКА СТРОИМ ДОМ** 0+

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **KNAUF** Немецкий стандарт

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР **ПРИОЗЕРСКИЙ ЛЕСОКОМБИНАТ** [www.plkdom.ru](http://www.plkdom.ru)

**5-6 апреля**  
СК «Юбилейный»  
ст. м. «Спортивная», пр. Добролюбова, д. 18  
с 11.00 до 18.00

БИЗНЕС-ПАРТНЕРЫ: **СТРОИТЕ С НАМИ!** [www.gazobeton78.ru](http://www.gazobeton78.ru) **УРОПОР** [www.uropor.ru](http://www.uropor.ru)

**ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ:**  
купить или построить?

Загородная недвижимость • Строительство дома  
Салон каминов • Дом за рубежом

(812) 600-92-62, 600-92-92

**ФОТОСТУДИЯ АСН**

ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДОК

ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ

ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ

EVENT-ФОТОСЪЕМКА

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

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**19-20 апреля** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> СКК «Парк Победы»

НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:

**В КАКИХ НОВОСТРОЙКАХ МОЖНО КУПИТЬ КВАРТИРУ СО СКИДКОЙ?**

ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

ЖИЛПРОЕКТ.РФ  
32-701-32

Стратегические медиапартнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК** **АСН** **ИННО**

Организаторы: **ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ Санкт-Петербурга** **БН** **ПРЕСБЮРО**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014: **А**

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 2014: **ЦДС**

ДЕЛОВЫЙ ПАРТНЕР 2014: **ИТАКА**

# Товар лицом

**Роман Русаков** / Сегодня далеко не каждый девелопер, особенно работающий в сегменте масс-маркет, готов тратить на архитектуру. Здесь на выручку приходит более бюджетный вариант – оригинальное оформление фасадов. ➔

Оригинальные жилые дома с точки зрения оформления фасадов на рынке Санкт-Петербурга встречаются крайне редко. Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besag, сетует, что чаще всего девелоперы идут по стандартному варианту, чтобы не тратить время на поиск новых строительных материалов и средств на услуги известных зарубежных дизайнеров.

При этом оригинального фасадного решения можно добиться не только за счет использования экстраординарных технических или архитектурных решений, но и за счет чередования цветов в отделке, несимметричного расположения окон, что не влечет серьезного удорожания проекта.

Примеров оригинальных фасадных решений в последнее время на рынке новостроек появилось достаточно много. Оно может быть выражено и за счет использования классического стиля, присущего другим странам (например, «Венеция» на Крестовском), и за счет внесения новых элементов оформления в широко распространенные фасадные решения (например, Lumiere на Петроградской стороне или YE'S у метро «Проспект Просвещения»). При этом Андрей Ильичев, коммерческий директор ГК «Пионер» направление «Санкт-Петербург», предостерегает: при выборе оригинальных архитектурных решений нужно быть осторожными – петербургский покупатель более благосклонно относится к традиционным фасадам, и авангардные или кичевые решения могут его отпугнуть.

Современное новое строительство в основном тяготеет к эргономичному дизайну фасадов. На фоне довольно сдержанного оформления большей части жилых комплексов выделяются проекты с нестандартным остеклением, цветными рамами окон и витражей, использованием



Современное новое строительство в основном тяготеет к эргономичному дизайну фасадов

ярких цветовых сочетаний в отделке фасада. Такие усовершенствования внешнего вида дома практически не влияют на его стоимость, но привлекают к нему внимание и играют положительную роль в выборе покупателя. «Например, при проектировании возводимого нами ЖК «Айно» было найдено удачное, на наш взгляд, сочетание ярких и вместе с тем природных цветов, гармонирующих с окружающей зеленой зоной и подчеркивающих стилистику и геометрию дома. Оригинальный фасад не повлиял на стоимость объекта, но стал дополнительным его преимуществом для наших клиентов», – рассказывает гене-

ральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус» Юха Вято.

Дмитрий Гусев, управляющий партнер ГК «Глубина», впрочем, считает, что нестандартное оформление фасадов все-таки не дается бесплатно, стоит определенных денег и приводит к росту себестоимости реализации проекта. Но он согласен с тем, что сегодня есть технологии, позволяющие сделать это удорожание не столь значительным и экономически оправданным. «Надо понимать, что конкуренция на российском рынке недвижимости за последние годы возросла в разы, и поэтому в каждый проект надо вкладываться по

максимуму. Красивый фасад – это важное конкурентное преимущество. При этом очевидно, что сам по себе фасад, без других составляющих качественного жилого проекта, не обеспечит этому проекту должный уровень спроса. В высококонкурентной среде учитывать надо все, – напоминает господин Гусев. – Что касается влияния внешнего вида дома на темпы продаж – я думаю, опять же, что один только оригинальный фасад не способен их ускорить. Но при прочих равных нестандартная «внешность» здания будет фактором, способным выделить проект среди других и, таким образом, привлечь внимание покупателей. Тем не менее в сегментах жилья эконом- и комфорт-класса ключевыми характеристиками жилья для потребителя пока остаются его цена и месторасположение».

В качестве примера жилого комплекса с «удачным» фасадом господин Гусев приводит жилой комплекс комфорт-класса «Валь д'Эмероль» в Одинцовском районе Подмосковья. При проектировании ЖК за образец были взяты фахверковые дома, столь распространенные в европейских пригородах. Фахверковые фасады подчеркивают индивидуальность жилого комплекса и выделяют будущее жилье среди близкой типовой застройки.

Евгений Богданов, генеральный директор проектного бюро Ruptri, считает, что в Петербурге примеров использования оригинальных материалов на фасадах практически нет. «В нашем городе примерами объектов с нестандартной отделкой являются бизнес-центры компании «Теорема», такие как «Бенуа», «Осень», «Лето», «Зима», «Лангензипен». Фасады этих зданий выполнены из стекла с цветным рисунком, нанесенным лазером. Это выглядит красиво, ярко и необычно, особенно в нашем сером климате. Насколько мне известно, стоимость таких объектов составляет приблизительно 200 EUR за 1 кв. м остекления», – рассказал он.

цифра

200 EUR

за 1 кв. м может стоить оформление оригинального фасада

## Привлечь внимание

**Роман Русаков** / Участники рынка признают: внешний вид здания способен привлечь к себе внимание общественности и, как следствие, если не повысить продажную стоимость жилья в нем, то уж точно ускорить реализацию квартир.

Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс», согласна с коллегами: «Оригинальное оформление фасадов, безусловно, привлекает потребителей. Например, в ЖК «Космос» Setl City были использованы стеклянные фасады Шуко. Три высотных дома с такими интересными решениями в хорошей локации привлекали внимание, соответственно, покупатели звонили и интересовались, после звонков шли продажи. «Северный город» впервые на рынке использовал навесные кирпичные фасады. Такая технология удорожает жилье,

но если грамотно покупателям объяснять свойства фасадов, они готовы за это платить», – рассказывает она. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петrostаль», считает, что оригинальное оформление фасадов жилых зданий прежде всего увеличивает внимание покупателей, прессы, экспертов рынка к данному проекту, а соответственно, ускоряет продажи. «Но архитектура проекта должна соответствовать общей концепции, дополнять ее и придавать проекту неповторимый облик. В настоящее время на рынке жилой недвижимости застройщики помимо ценовой конкуренции используют другие методы маркетинговой активности – активно начинают конкурировать идеями. Сегодня таких проектов уже достаточно много, например комплекс «Тридевятое царство» использует в оформ-

лении фасадов тематику русских народных сказок», – приводит пример господин Васильев. Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домус Финанс», более категоричен: «Применение любых «фишек», без сомнения, влечет за собой удорожание всего проекта. Поэтому в сегменте массового жилья, то есть в эконом- и комфорт-классе оригинальные фасады мало распространены. Потребители недорогого предложения ориентируются прежде всего на стоимость покупки, месторасположение объекта, качество строительства и наличие инфраструктуры. То есть «бюджетный» покупатель за свои несколько миллионов не рассчитывает на что-то особенное, почти не смотрит на архитектуру и с пониманием относится к «стандартности» дома». Но и господин Лепиш признает:

«Менее оригинальные фасады в сегменте массового жилья в последнее время встречаются все чаще. Связано это, во-первых, с усиливающейся борьбой за покупателя – застройщики стремятся выделять свои проекты любым возможным способом; во-вторых, с активным развитием строительных технологий, позволяющих сделать это удорожание с минимальными затратами. «И все-таки по-настоящему оригинальные фасады – это прерогатива бизнес- и даже в большей степени элитного класса. В верхних ценовых сегментах рынка покупатели зачастую приобретают не просто жилье, но и определенный статус. Поэтому им важна узнаваемость дома, архитектура проекта. Иными словами, они готовы переплачивать за оригинальность, и застройщики это хорошо понимают», – заключает господин Лепиш.

мнение



**Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation:**

– Пожалуй, самыми яркими примерами жилых домов

с нетипичными фасадами являются новостройки в комплексах «Новый Оккервиль» и «Семь столиц». В 2012 году на одном из домов, входящих в комплекс «Новый Оккервиль», художники изобразили огромный петербургский пейзаж с храмом Спаса на Крови и частью канала Грибоедова. Во дворе второй очереди художественно оформили две трансформаторные подстанции, котельную и водонасосную станции. Орнаменты фасадов домов квартала «Вена» в жилом районе «Семь столиц» выполнены в стиле работ австрийского художника Густава Климта. Еще один интересный пример – строящийся жилой комплекс в Московском районе (Витебский пр., 97-2), где фасады домов визуально будут напоминать движущуюся звуковую дорожку. Не могу сказать, что оригинальные фасады сами по себе влияют на уровень продаж, но они создают атмосферу и настроение жилого комплекса. Намного приятней жить в ярком и красивом доме, нежели в стандартной «серой коробке».

# Видное место

**Лидия Горбукова** / Наличие благоустроенной придомовой территории благоприятно влияет на объем продаж в жилом комплексе. Эксперты уверены, что чем выше класс объекта, тем больше возможностей для обустройства двора есть у застройщика. ➔

Участники рынка говорят о том, что благоустройство придомовой территории является часто отражением общей концепции жилого комплекса, статуса его будущих жильцов.

По мнению Арсения Васильева, генерального директора ГК «УНИСТО Петро-сталь», в сегменте массового жилья отдается предпочтение функциональности и практичности с некоторыми элементами декора. В сегменте элитного жилья застройщики, следуя запросам будущих жильцов, могут имитировать регулярные дворцовые парки, разбивать палисадники с декоративными растениями. Здесь основной принцип – безопасность и красота.

Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ООО «Лидер Групп», также согласен с этим мнением. По его словам, идеальная ситуация, когда внутренний двор закрыт и охраняется. Он уверен, что работа застройщика не заканчивается возведением здания, и помимо создания комфортного пространства для отдыха строительная компания также обязана обустроить удобный подъезд к дому.

Между тем Николай Гражданкин, начальника отдела продаж ИСК «Отделстрой», отметил, что вопросы благоустройства регламентируются СНиПами 2.07.01-89 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) и их актуализированной редакцией – сводом правил СП 42.13330.2011. Но эксперт констатировал, что нормативы устанавливают лишь площадь и назначение объектов, а решения о комплектации площадок, видах высаживаемых растений, цветниках, деревьях, фонтанах и т. п. застройщик принимает на свое усмотрение. «Благоустройство и озеленение проекта «Новый Оккервиль» мы выполняем в рамках концепции «Город аллей». Вдоль домов и основных улиц высаживаем аллеи деревьев разных пород, и каждый дом получает название ближайшей аллеи. Также мы использовали еще одно ноу-хау – художественно оформляем внешний вид технических построек – котельных, трансформаторных подстан-



Фото: Нина Кривоша



«Размеры» благоустройства придомовой территории, как правило, зависят от класса будущего жилья

ций, водонасосных станций, превращая их в привлекательные арт-объекты», – рассказал господин Гражданкин.

В свою очередь, Сергей Кравцов, генеральный директор СК «Элемент-Бетон», уверен, что девелоперы должны задумываться над благоустройством пространства, окружающего жилье, уже на начальном этапе проекта, так как это помогает сделать придомовую территорию максимально комфортной для покупателей.

Опрошенные газетой «Строительный Еженедельник» участники рынка констатировали, что «размеры» благоустройства придомовой территории, как правило, зависят от класса будущего жилья.

Анжелика Альшаева, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Ленстройтрест», уверена, что жители «эконома» претендовать на что-то, кроме стандартного благоустройства, не смогут. «Комфорт-класс

иногда предполагает ограду по периметру и охрану, но обязательно требует наличия типовых детских и хозяйственных площадок, общего озеленения территории. Для бизнес-класса набор требований достаточно жесткий: детские и хозяйственные площадки, озеленение плюс огороженный периметр, закрытый от машин благоустроенный двор, в качестве дополнительных опций – проработка ландшафтного дизайна. Огромное внимание в таких объектах уделяется безопасности», – добавила Анжелика Альшаева. И все же эксперт считает, что одно только благоустройство территории не повысит класс объекта, но «добавит ему привлекательности в своем ценовом сегменте».

По свидетельству Елены Валуевой, директора по маркетингу компании Mirland Development Corporation, в более дорогих проектах у девелопера есть возможность устраивать территорию по индивидуальному дизайн-проекту. «В жилье эконом-класса обычно тиражируются типовые решения, а в проектах комфорт-класса встречаются интересные

## МНЕНИЕ



**Екатерина Гуртова**, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ Благоустройство придомовой территории зависит от многих факторов: от масштаба самого проекта, от места расположения строящегося комплекса, от подхода к этому вопросу застройщика. Например, если возводится один дом на плотной застроенной территории, то в этом случае как бы застройщик ни хотел создать открытые парковочные места для машин, велосипедные дорожки и прочее, ему придется ограничиться газоном и лавочками у подъездов. Конечно, благоустройство придомовой территории зависит и от класса жилого объекта. Например, при строительстве элитного жилого комплекса «Смольный проспект» благоустройство территории мы делали на основе индивидуального дизайн-проекта известного испанского архитектора Рикардо Бофилла.

варианты организации придомовой территории», – добавила она.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, напротив, считает, что благоустройство придомовой территории напрямую не зависит от класса объекта. «Суперблагоустроенный участок еще не дает основания для повышения класса объекта. Поскольку благоустройство придомовой территории осуществляется на завершающем этапе строительства, а 80% квартир продаются до введения в эксплуатацию, то на цену это никак не влияет», – прокомментировал он.

Ирина Тимофеева, начальник отдела подготовки проектов Setl City, отметила, что объем затрат на работы по благоустройству зависит в основном от площади дворов. Она привела в пример два жилых комплекса комфорт-класса компании – ЖК «Атланта» и ЖК «Марсель», в которых при почти одинаковых масштабах строительства (24 и 26 тыс. кв. м квартир соответственно) затраты на благоустройство отличаются более чем в два раза ввиду различий в размерах внутридворовых пространств.

## Благоустройство в цене

**Лидия Горбукова** / По разным оценкам, на благоустройстве придомовой территории девелопер тратит до 10% от общей стоимости проекта. Некоторые застройщики прибегают к нестандартным методам организации дворового пространства, что существенно увеличивает стоимость.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besag, отметила, что каждый застройщик сам выбирает, как ему устраивать территорию вокруг своего жилого комплекса. Как правило, решение зависит от класса объекта и заранее разработанной концепции. Она добавила, что наличие благоустроенной придомовой территории положительно влияет

на объем продаж. «Однако пока идет стройка, оценить территорию не представляется возможным, поэтому гораздо лучше продаются объекты второй и третьей очередей. Объем вложений при этом совершенно непредсказуем и зависит он от наличия паркинга, детской площадки и других объектов инфраструктуры», – уверена эксперт.

Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL, констатировал, что помимо стандартных объектов благоустройства в придомовую среду застройщики могут включить культурно-образовательный центр, зоны отдыха с точками Wi-Fi доступа, мини-зоопарки и т. д. «Также оформляют территорию авторским ландшафтным дизайном или

организовывают пространство вокруг дома без поребриков и ступенек для удобства людей с ограниченными возможностями. Все зависит от целевой аудитории ЖК: если застройщик ориентируется на семьи с детьми, то внимание уделяется детским площадкам, в отличие от точечной застройки в центре города, например», – уверен Сергей Богданчиков. По мнению Елены Валуевой, директора по маркетингу компании Mirland Development Corporation, стоимость обустройства придомовой территории зависит от того, какие девелопер производит работы и закупает оборудование. Например, при расчистке прилегающей территории речь может идти о вырубке больших растений, о демонтаже и утили-

зации заброшенных строений, о новом озеленении и т. д. Ирина Тимофеева, начальник отдела подготовки проектов Setl City, считает, что в небольших проектах комфорт-класса в общем объеме затрат на строительство на благоустройство приходится 1-2%, но

в элитных объектах этот показатель может достигать 6%. В свою очередь, Екатерина Гуртова, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург», высказала свою точку зрения: «Усредненного показателя затрат при благоустройстве дворовой террито-

рии не существует. В проектах малозатяжного строительства этот процент будет выше, чем при строительстве многоэтажного комплекса. При реализации КОТ затраты на обустройство придомовой территории составят еще меньший процент от стоимости всего проекта».

## МНЕНИЕ



**Владимир Кузьмичев**, генеральный директор ЗАО «Сервис-Недвижимость» (входит в ГК «Эталон»):

➔ Улучшенное благоустройство придомовой территории – это красивая упаковка товара, то есть квартиры. Чем выше экономика объекта, тем больше форм обустройства придомовой территории может предложить застройщик. Например, в жилом комплексе «Новое созвездие» мы построили всесезонную спортивную площадку. Ежегодно на всех объектах, которые находятся под управлением нашей компании, осенью высаживаются тюльпаны, чтобы они расцвели весной. На многих объектах построены альпийские горки со специально подобранными многолетними растениями и цветами. Также несколько раз на наших объектах проходило оформление стен позитивными граффити.

# Setl Group возвращается на калининградский курорт

**Михаил Немировский** / Setl Group вложит 1,2 млрд рублей в реализацию второго проекта в Светлогорске. К 2020 году компания намерена возвести в курортной зоне 50 тыс. кв. м жилья бизнес-класса. ➔

Участок площадью 45 тыс. кв. м под строительство объекта Setl Group Максима Шубарева приобрела в июле 2013 года. Пятно в Светлогорске ограничено Майским проездом, берегом озера Тихое и незастроенной территорией на юге. «Участок был приобретен у частных лиц, объектов на нем нет, ранее там был пустырь», – рассказали в компании. Застройщиком выступает ООО «Бизнес», заказчик – «Setl City Калининград». 70% уставного капитала ООО «Бизнес» принадлежит непосредственно Максиму Шубареву. Генеральный подрядчик – ООО «БалтстройБизнес».

## Первый из девяти

Первым этапом реализации проекта Lake City станет возведение семизэтажного здания общей площадью 7,6 тыс. кв. м, рассчитанного на 96 квартир. Разрешение на строительство застройщик получил 26 февраля 2014 года. Закончить строительство компания должна к марту 2016 года. Стоимость строительства первого дома – 198 млн рублей. Продажи в новом доме уже стартовали по цене 63 тыс. рублей за «квадрат». На первом этаже дома предусмотрено 12 встроенных коммерческих помещений суммарной площадью 625 кв. м. Как рассказали в Setl Group, компания не занимается сдачей площадей в аренду, поэтому все площади будут реализованы на торгах. В пресс-



Сегодня девелопер ведет строительство 60 тыс. кв. м в Калининградской области

службе отметили, что всего на этой территории будет возведено девять зданий общей площадью 50 тыс. кв. м. Однако о том, когда компания приступит к строительству еще 42,4 тыс. «квадратов», рассказать не смогли.

Отметим, что это уже второй проект Setl Group в курорте федерального зна-

чения городе Светлогорске. В настоящее время компания уже построила две очереди жилого комплекса «Золотые пески». А к августу 2015 года будет введен в эксплуатацию последний дом третьей очереди проекта. В целом в Янтарном крае Setl Group присутствует довольно давно. Свои первые дома компания

ввела в Калининграде еще в феврале 2006 года. С 2007 по 2010 год были построены три дома ЖК «Лазурный» в городе Пионерский. С 2009 года началось заселение в корпуса ЖК «Южный парк». Сегодня в регионе в стадии реализации у компании есть шесть новых проектов, однако объемы застройки, как правило, небольшие. Площадь проектов составляет от 20 до 30 тыс. кв. м. За все время работы компании в Калининграде и Калининградской области было возведено более 75 тыс. кв. м недвижимости. В данный момент в стадии строительства находится более 60 тыс. кв. м жилья, а портфель перспективных проектов компании в регионе насчитывает около 100 тыс. кв. м.

## Устойчивый спрос

По словам экспертов, предложенная цена квадрата и местоположение объекта позволяют прогнозировать устойчивый спрос на этот проект. «Стоимость в 63 тыс. рублей за «квадрат» будет востребована, так как это Светлогорск, это курортный район и активный спрос можно ждать со стороны покупателей из двух столиц. Это уже не первый дом Setl City в Светлогорске, и это доказывает прибыльность таких проектов. В этом случае такая цена исключительно оправдана местоположением», – считает коммерческий директор АН «Плюс» Ирина Михеева. «Думаю, на проект будет хороший спрос. Светлогорск является одним из курортных пригородов Калининграда. Жилье здесь приобретают как для постоянного проживания, так и в качестве места для отдыха», – соглашается председатель совета директоров УК Satellit Development Владимир Скипин. – В целом же рынок жилой недвижимости Калининграда достаточно стабилен. В последние несколько лет в городе наблюдается положительная динамика численности населения. Сюда переезжают из других городов России, а также стран СНГ. Приезжих привлекает близость к Европе, которая, в свою очередь, способствует хорошему уровню экономики в городе».

В целом проект не столь масштабный, поэтому рынок, скорее всего, поглотит данный объем вводимых площадей, и спрос на объект будет стабильным, уверен директор департамента инвестиционных продаж NAI Becar в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в Калининграде составляет от 50 до 55 тыс. рублей, цены в данном проекте, по мнению эксперта, будут адекватны в этом же диапазоне или чуть выше.

## Мнение



**Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Becar в Санкт-Петербурге:**

– Разумеется, спрос на данный проект прогнозируется более низкий, чем на подобные объекты, расположенные в Москве и Санкт-Петербурге, это подтверждают и девелоперы, которые пытаются развивать проекты в регионах. Сегодня петербургские девелоперы выходят в регионы прежде всего из-за дефицита земельных ресурсов в Санкт-

Петербурге и задач по диверсификации бизнеса, пополнения портфеля проектов недвижимости. Я считаю, что данная область выбрана удачно для реализации подобного проекта, ведь существенным преимуществом является открытая политика администрации Калининграда в отношении развития сферы недвижимости и содействия бизнес-структурам. Setl City сможет рассчитывать на дополнительные предпочтения.

# Поморье в зоне роста

**Михаил Немировский** / **Власти Архангельской области отчитались об итогах социально-экономического развития за 2013 год. В минувшем году региону удалось добиться не только лучшего индекса промышленного производства на Северо-Западе, но и ошутимой динамики в сфере жилищного строительства.**

В 2013 году ВРП региона увеличился на 5,5% (составил 299,7 млрд рублей (285,5 млрд рублей в 2012 году)). Индекс промышленного производства за 2013 год равен 108,3% (106,8% в 2012 году), как

подчеркнул губернатор региона Игорь Орлов, это самый высокий показатель по СЗФО. При этом самый большой рост промышленного производства зафиксирован в судостроении – 135,9%. В области начато строительство специализированного сборочно-испытательного цеха для движительно-рулевых колонок, что даст возможность производить отечественные аналоги импортных судов. В остальном структура промпроизводства осталась прежней – около 80% занимают обрабатывающие производства, 15-18% приходится на производство и распределение энергии, газа и воды,

1,4% – добыча ископаемых. Как отметил губернатор, 2013 год прошел для региона под знаком нового этапа добычи алмазов: суммарные инвестиции в эту отрасль ОАО «Севералмаз» и ОАО «Архангельскгеолдобыча» за год составили 18,67 млрд рублей. Налог на добычу полезных ископаемых, уплаченный в областной бюджет за 2013 год, вырос на 3,6%, достигнув 117 млн рублей. За январь-декабрь 2013 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на 41,7 млрд рублей, что составляет рекордные 125,9% к результату 2012 года (29,1 млрд

рублей). Качественный рывок наблюдался в жилищном строительстве. В 2013 году в регионе было введено 292 тыс. кв. м жилья, что на 8,5% больше, чем в 2012 году. Увеличение темпов строительства способствовало и росту производства строительных материалов, силикатного кирпича и железобетонных конструкций. В сентябре 2013 года в Архангельске открылся завод «Солид» по производству теплозвукоизоляционных материалов на основе базальтового волокна. Согласно статистике, прирост произошел в основном благодаря частному строи-

тельству многоквартирного жилья. В регионе построено более 125 тыс. кв. м жилья эконом-класса. По данным Архангельскстата, доля бюджетного строительства при этом уменьшилась – только 86,9% к результату 2012 года, уменьшились и объемы ИЖС – 85,3%. Несмотря на очевидный прогресс строительной отрасли, область продолжает дрейфовать в середине рейтинга субъектов СЗФО

по вводу жилья. Меньше Архангельской области построили пять регионов, больше – шесть. По словам губернатора области, проблемы, сдерживающие развитие жилищного строительства и промышленности региона, остаются прежними: высокая стоимость энергоносителей и инженерной подготовки земли, большие ставки по кредитам, дефицит квалифицированных инженерных и рабочих кадров.

цифра

на 125,9%

выросли объемы работ в строительстве в Архангельской области

# Оживление есть, а роста цен нет

**Роман Русаков** / Рынок загородной недвижимости Ленинградской области и пригородов Санкт-Петербурга переживает сезонное оживление. Объем предложений демонстрирует значительное увеличение, а аналитики прогнозируют, что это приведет к еще более медленному росту цен. ➔

По данным департамента консалтинга и оценки компании АРИН, на начало марта 2014 года общий объем предложения загородных домов составил порядка 5 тыс. объектов.

Лидером из числа территорий Ленобласти является Всеволожский район – 37% от общего числа предложений. На Выборгский, Гатчинский и Ломоносовский районы приходится соответственно по 12, 9 и 9% от общего объема предложений. Площади выставленных на продажу объектов варьируются в широком диапазоне. Наиболее активно представлены объекты площадью 100-200 кв. м (36%) и 50-100 кв. м (23%).

«В основном покупателями объектов загородной недвижимости являются жители Санкт-Петербурга (около 70%), – говорит Андрей Петров, директор департамента консалтинга и оценки АРИН. – Около 5% составляют приезжие из районов Крайнего Севера и нефтегазодобывающих районов, 20% – жители Ленинградской области, 5% – иные категории. Характерной чертой покупательского спроса является тот факт, что подавляющее большинство (примерно 80%) потребителей приобретают объект загородной недвижимости впервые».

Аналитики отмечают также четкую тенденцию смещения спроса в сторону более дешевых объектов. «Макроэкономическая ситуация и значительные колебания курса рубля приводят к подорожанию импортных товаров, что, в свою очередь, ведет к увеличению доли доходов, которые тратятся на поддержание привычного уровня жизни, – комментирует Андрей Петров. – Эта ситуация приводит к тому, что на инвестирование приходится все меньшая доля доходов населения. Бюджет на покупку загородного жилья сокращается, что влечет за собой уменьшение средней площади приобретаемого домовладения». Как отмечается, самая популярная площадь приобретаемых малоэтажных строений составляет порядка 40-50 кв. м

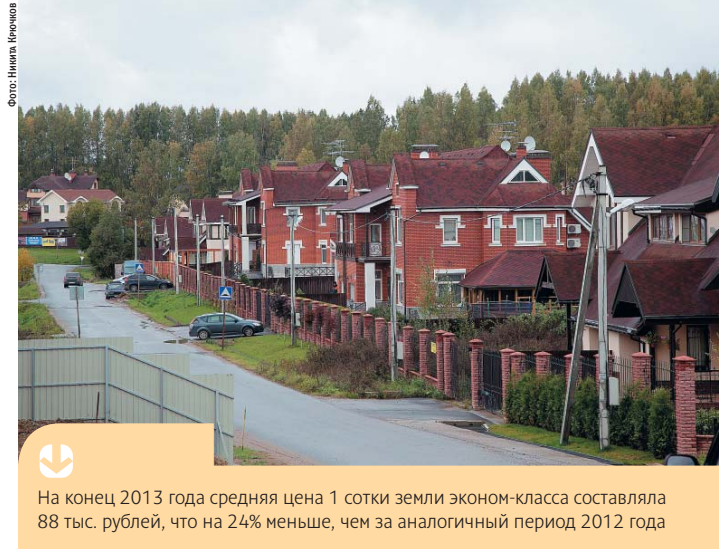


Фото: Нина Ершова

На конец 2013 года средняя цена 1 сотки земли эконом-класса составляла 88 тыс. рублей, что на 24% меньше, чем за аналогичный период 2012 года

(общая стоимость домовладений вместе с участками – около 1,5-2 млн рублей).

Лидерами спроса традиционно являются территории Всеволожского, Выборгского, Гатчинского и Ломоносовского районов.

Высокая стоимость загородных домов характерна для большинства пригородных районов Санкт-Петербурга. Наиболее дорогостоящие объекты предлагаются к продаже в Приморском (средняя стоимость домов составляет 34 млн рублей) и Курортном (средняя стоимость – 25 млн рублей) районах Санкт-Петербурга.

На территории Ленинградской области наиболее высокую стоимость имеют загородные дома во Всеволожском районе (в среднем около 11 млн рублей). Достаточно высокая стоимость характерна для Выборгского, Приозерского

и Ломоносовского районов (в среднем от 7 до 9 млн рублей).

Наиболее низкая стоимость загородных домов – в удаленных районах Ленинградской области (Лодейнопольский, Волосовский, Кингисеппский районы, для которых характерен ограниченный объем предложения). В этих локациях средняя цена выставленных на продажу объектов варьируется от 1,4 до 2,4 млн рублей.

Что касается категории земель, на рынке наиболее широко представлены загородные дома, расположенные на земельных участках ИЖС (61% предложений). Дома на землях садоводств составляют 33% предложений. Объекты, расположенные на земельных участках с иными статусами, составляют около 6%.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», отмечает, что на конец

2013 года средняя цена 1 сотки земли эконом-класса составляла 88 тыс. рублей, что на 24% меньше, чем за аналогичный период 2012 года. «Такое снижение происходит главным образом не благодаря удешевлению проектов, а за счет более дешевого предложения новых выходящих на рынок проектов. Средняя цена 1 кв. м коттеджа эконом-класса по Ленобласти и пригородам города на конец года составляет 43 тыс. рублей, прирост к предыдущему году составил 7%. Общая цена – 5-6 млн рублей за коттедж 130 кв. м на участке 10-11 соток. В среднем таунхаусу эконом-класса соответствует цена 35 тыс. рублей за 1 кв. м, что на 5% меньше, чем в предыдущем году. Общая цена – 3-4 млн рублей за секцию 75 кв. м с участком 1-1,5 сотки земли, – говорит госпожа Бармашова. – Проведенные исследования позволяют нам сделать вывод о том, что за прошедший год повысить цену смогли лишь единичные застройщики. В 2014 году произойдет ожидаемое повышение цен в коттеджных поселках, в которых улучшаются условия жизни. К таковым относятся: подведение коммуникаций, прокладка дорог, улучшение инфраструктуры. Или если «растет проект» (близок срок сдачи или первые очереди введены)».

## справка

➔ По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по состоянию на конец года на загородном рынке Петербурга и Ленинградской области в продаже находилось 349 коттеджных поселков и 46 очередей уже существующих на рынке проектов, то есть около 35,9 тыс. домовладений и участков. В совокупности в 89% поселков можно приобрести участок без подряда.

## Дачи отдаляются от города

**Роман Русаков** / Главной тенденцией загородного рынка становится отодвигание от города черты, за которой жилье приобретает не для постоянного проживания, а в качестве дачи.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Besar, отмечает, что за 2013 год цены на рынке загородной недвижимости выросли лишь на 6-7%, и в 2014 году она прогнозирует еще меньший рост, в пределах нескольких процентов. «На текущий момент на рынке загородной жилой недвижимости насыщается приблизительно 400 коттеджных поселков, и в ближайшее время данный показатель расти, скорее всего, не будет. Доля крупных застройщиков, присутствующих на рынке, с каждым годом растет,

и сегодня она уже составляет около 60%. Доля участков без подряда увеличилась приблизительно в два раза за прошлый год, поэтому прогнозы по развитию отрасли остаются положительными», – говорит госпожа Яковлева.

Елена Карасева, директор по маркетингу компании «ПетроСтиль», считает, что массовый выход на рынок загородных девелоперов – это безусловный тренд 2013 года, и она ожидает его развитие в 2014 году. «Сейчас до 50% нового предложения в эконом-сегменте представлено проектами комплексного освоения территорий в ближайшем «заКАДье». Безусловно, это влияет на карту загородных девелоперов. Если мы говорим о дачах и сезонном проживании, то этот формат сдвигается все дальше, а радиус

до 30 км от КАД начинает занимать жилье, предназначенное для постоянного проживания. В загородном формате это малоэтажные, многоквартирные дома до 3-4 этажей, таунхаусы и индивидуальные жилые дома. Но когда мы говорим о комплексном освоении территорий и загородных проектах, важно понимать, что это совершенно разные сегменты рынка. Городские и загородные девелоперы выбирают для себя разные земельные участки, предъявляют разные требования к их инженерной подготовленности, статусу и т. д., поэтому на данный момент эти сегменты пересекаются слабо. Все-таки покупатели квартир-студии в КОТ на стадии котлована и покупатели таунхауса, например, преследуют разные цели.

Тем не менее такая тенденция имеет свои плюсы и минусы для загородных девелоперов, – рассуждает госпожа Карасева. – В качестве положительного можно выделить то, что ближайшее «заКАДье» для конечного потребителя перестало быть исключительно дачной зоной, все большее количество посетителей

готовы рассматривать радиус до 20 км от КАД как место постоянного проживания. Дополнительный плюс – на фоне объектов КОТ загородный жилой комплекс – более комфортная среда обитания. В среднем это в 3-4 раза ниже плотность застройки, большее количество машин-мест, больше территории отдано под общественно-парковые зоны, в целом это более комфортное и «классное» жилье для постоянного проживания. Наличие проектов комплекс-

ного освоения территорий является скорее эффективным фоном для высветивания преимуществ загородных девелоперов. Но это работает лишь в том случае, если мы можем держать конкурентоспособные цены. Все-таки основная доля покупателей (до 80%) – это спрос на эконом-сегмент». По мнению госпожи Карасевой, главная тенденция загородного рынка – это то, что город будет расти вверх, загород будет отодвигаться все дальше и дальше.

## Средние цены предложения на конец IV квартала 2013 года

Класс	Средняя цена 1 кв. м по классам, тыс. рублей			Средняя стоимость коттеджа по классам, млн рублей		
	IV квартал 2012 года	IV квартал 2013 года	Прирост по отношению к концу 2012 года	IV квартал 2012 года	IV квартал 2013 года	Прирост по отношению к концу 2012 года
эконом	31,3	34,0	8,6%	4,1	4,7	14,6%
средний	49,1	47,6	-3,1%	8,3	8,2	-1,2%
бизнес	67,1	69,7	3,9%	15,9	15,4	-3,1%
элита	124,2	125,7	1,2%	44,0	45,2	2,7%

Источник: ООО «Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость»

# Бетонное перепроизводство

**Екатерина Костина** / Эксперты констатируют, что установленные паспортные мощности бетонных производств Петербурга в 6,5 раза превышают потребности рынка в товарном бетоне. Участники отрасли свидетельствуют о возросшей конкуренции и говорят о том, что многие производители могут свернуть свою деятельность. ➔

Согласно исследованию ЗАО «Решение», всего по итогам 2013 года на рынке бетона Петербурга было потреблено около 6 млн куб. м. По разным оценкам, рост рынка составил от 5 до 7%.

Сергей Китунчев, коммерческий директор ЗАО «Беатон», рассказал, что по сравнению с итогами февраля 2013 года в настоящее время отгрузки бетона на рынке Петербурга сократились на 20%. «Год только начинается, поэтому говорить о тенденциях пока рано, но то, что в 2014 год будет сложнее, чем 2013-й, — это можно утверждать без тени сомнения», — прокомментировал ситуацию Сергей Китунчев.

По свидетельству Александра Батушанского, генерального директора ЗАО «Решение», за последние два года число бетонных узлов в Петербурге выросло на 60% и составило 162 узла. Только в прошлом году появилось еще 12 новых узлов средней мощностью одного производства около 84 куб. м бетона в час.

«Рынок бетона Петербурга насчитывал в 2011 году около 70 хоть как-то заметных игроков, а в 2013 году их стало 93. В 2011 потреблялось 3,7 млн куб. м бетона, а в 2013 году — уже 6 млн куб. м. Прирост рынка за последние два года составил 64%, а прирост мощностей — 54%», — констатировал Александр Батушанский.

Он добавил, что на сегодня на рынке бетона наблюдается значительное превышение предложения над спросом — установленные паспортные мощности в 6,5 раза больше, чем потребности строительной отрасли в товарном бетоне. При этом прогноз по росту рынка по итогам 2014 года сохраняется на уровне 6%, что не свидетельствует об его уменьшении.

Эксперт добавил, что рентабельность этого бизнеса на сегодня составляет от +5 до -5%, поэтому он рекомендует застройщикам покупать бетон на рынке, а не открывать свое собственное производство, которое не будет рентабельным.

Сергей Янкин, генеральный директор ООО «Лидер Бетон», подтвердил тезис о том, что на рынке бетона Петербурга мощности превышают потребление в 5-6 раз. Он отметил: «Есть опасность, что в борьбе

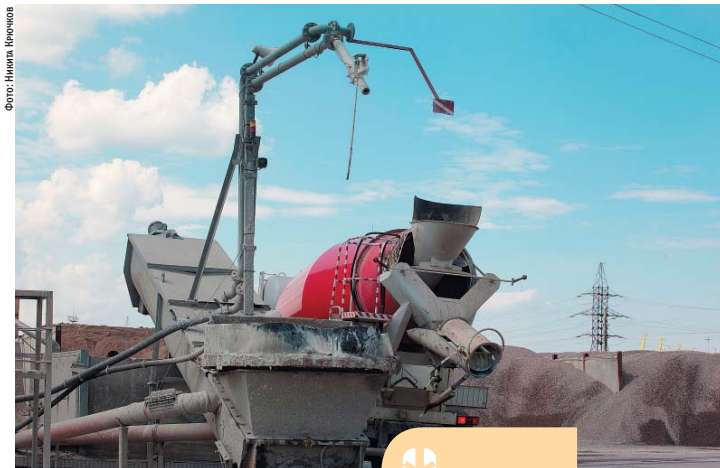


Фото: Михаил Верево

за маржинальность и за сохранение компаний на плаву начнет падать качество товара. Рынок уже близок к такому состоянию, когда текущая ситуация с рентабельностью бетонного бизнеса является потенциально опасной для строителей. Такое большое число бетонных узлов было обусловлено тем, что в 2007-2008 годах маржинальность этого бизнеса была фантастической, а вход на рынок довольно легким». В связи с этим эксперт предложил как-то регламентировать вход на бетонный рынок новичков, а также установить правила игры, которые сейчас отсутствуют.

В свою очередь, Максим Кирпичев, исполнительный директор ООО «ТСК-Бетон» (принадлежит компании «Балтрос»), также отметил, что на рынке складывается сложная ситуация.

Он добавил, что застройщику, который собирается завести свои бетонные мощности, точно не стоит покупать новое оборудование, потому что затраты на инвестирование проекта будут большими, а можно, например, взять в аренду завод существующего производителя бетона.

Михаил Бизяев, генеральный директор ЗАО «Проммонолит», уверен, что в существующей рыночной ситуации организа-

В борьбе за маржинальность может пострадать качество бетона

ция собственного бетонного производства любой компанией — это самоубийство. «Тем не менее мы подавляющие объемы бетона потребляем собственного производства, потому что есть риск получить некачественную продукцию. Например, на рынке наблюдается снижение класса бетона». Одной из причин такой тенденции Михаил Бизяев назвал «полный паралич системы технического регулирования».

Сергей Шерстюков, коммерческий директор «ЛСР. Базовые материалы — Северо-Запад», отметил, что Группа ЛСР является не монополистом на рынке бетона Петербурга, а лидером, занимая долю 17%. «Наши конкуренты за последнее время удвоили, утроили свои мощности. Мы уже не говорим про те узлы, которые открывались индивидуально. Чудес не бывает — объемы производства бетона увеличиваются на рынке, естественно, растет и конкуренция. Как лидеры рынка мы использовали нестандартные инструменты борьбы за покупателя: усилили взаи-

## МНЕНИЕ



**Андрей Бибилов,**  
генеральный директор  
ООО «Такси Бетон»:

— Согласен с коллегами, что ситуация на рынке бетона сложная. Застройщики переживают за качество конечного продукта, поэтому они вынуждены создавать свои бетонные мощности. Но надо понимать, что с качеством бетона на рынке не все в порядке. Если есть такая конкуренция, то как может быть некачественный продукт? Строителям лучше контролировать качество бетона с рынка, а не создавать свое бетонное производство. В итоге они пошли по пути создания лабораторий, контролирующих качество попадающих на стройку материалов.

модействие с клиентами, улучшили сервис обслуживания, очень серьезно поработали над качеством. Без ложной скромности считаем, что наш бетон сегодня самый лучший на рынке», — прокомментировал господин Шерстюков.

Эксперт считает, что рынок бетона Петербурга будет «чиститься» естественным образом. «С другой стороны, если посмотреть на любые высококонкурентные рынки, то только там мы можем увидеть самые современные технологии в менеджменте и производстве. Поэтому, я считаю, что нужно искать стандартные методы выживания на этом рынке», — уверен эксперт.

Производители бетона пока не готовы делать точные прогнозы по поводу того, что ждет рынок по итогам 2014 года.

«Что будет с числом бетонных узлов на конец 2014 года, сказать сложно. На мой взгляд, отсутствует логическое решение о целесообразности строительства тех или иных производств», — прокомментировал Михаил Бизяев.

## Цены тянут вниз

**Екатерина Костина** / Цены на товарный бетон, по свидетельству производителей, остаются неизменными, несмотря на рост стоимости на инертные материалы, энергоносители и рост курса валют.

Сергей Китунчев, коммерческий директор ЗАО «Беатон», уверен, что бороться за покупателя нужно только качеством своей продукции. «Ценовая ситуация сложилась ужасная. Если ничего не изменится, то год будет тяжелым. Неизвестно, как поведет себя рынок цемента. В то же время растет проблема с неплатежами. У нас была практика обмениваться

черным списком неплательщиков с коллегами, да и суды никто не отменял», — прокомментировал он. По его словам, стоимость бетона осталась практически неизменной, несмотря на рост цен на сырье и энергоносители. «Подчеркиваю, все производственные мощности компании «Беатон» укомплектованы оборудованием ведущих европейских производителей, соответственно, повышение курса евро отразилось на стоимости запасных частей и комплектующих. На сегодняшний день существующие цены удержать на таком низком уровне не представляется возможным, они, конечно, будут расти с началом нового

сезона», — добавил эксперт. Михаил Бизяев, генеральный директор ЗАО «Проммонолит», констатировал, что в 2006 году было пять крупных производителей бетона, которые занимали 68-70% рынка. А сегодня они имеют долю в совокупности всего 40%. «При этом цены на товарный бетон находятся на уровне 2006 года. Все подорожало, а бетон за восемь лет скатился на уровень 2006 года. Но стоимость цемента, щебня и песка при этом увеличилась в три раза», — уточнил он. Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», констатировал, что рынок товарного бето-

## Структура потребления бетона в жилищном строительстве

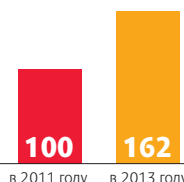
Число игроков	Объем потребления бетона в куб. м в год (в среднем) каждым из игроков	Доля по числу застройщиков, %	Доля потребления в сегменте, %
4	175000	6	39
17	45000	27	42
43	8000	67	19

Источник: ЗАО «Решение»

на — это самый высококонкурентный рынок в отрасли строительных материалов. «В связи с этим в настоящее время нет смысла открывать новое производство в этом сегменте стройиндустрии. Мы наблюдаем снижение цен на бетон. А вход на рынок, когда цены не растут, а наоборот, есть тенденция к их снижению, — очень рискованная инвестиционная стратегия», — прокомментировал он. По его словам, на рынке

наблюдается проблема неплатежей. «Мы будем наблюдать в течение ближайших лет либо многочисленные попытки «прорваться», чтобы закрыть свои долги, либо просто уход и банкротство компаний и оставление поставщиков без денег. Плюсы для застройщиков в том, что цены на бетон не растут ни по сравнению с инфляцией, ни по сравнению с ценами на жилье», — заключил Александр Батушанский.

## Число бетонных узлов в Петербурге



Источник: ЗАО «Решение»

# Возрождение бетона

**Екатерина Костина** / По свидетельству специалистов, образование бетонных отходов в различных технологических емкостях приводит к удорожанию производственного процесса. ➔

Михаил Бизяев, генеральный директор ЗАО «Проммолит», отметил, что производство бетона во всем мире рассматривается не только как выпуск строительного материала, но и как возможность утилизировать строительные отходы, которые образуются в большом количестве. «Поэтому за рубежом бетонная промышленность наряду с той же цементной отраслью – это мощнейший утилизатор отходов. Есть понятие «энергоёмкость бетона». На сегодня в России это серьезная проблема, потому что отходы практически не утилизируются. У нас, как правило, при производстве бетона используются высокомарочные бездобавочные цементы. В то же время весь мир использует низкомарочные цементы с добавками, которые составляют до 80%. У нас все наоборот», – прокомментировал Михаил Бизяев.

По мнению Сергея Биньковского, технического директора группы «БетМатик», рециклинг бетонных отходов, который заключается в повторном использовании воды и инертных материалов в производстве бетонной продукции, снижает производственные затраты до 10%.

«Технология бетонного производства включает в себя и такие действия, как промывка бетономешалок, бетононасосов и автомиксеров. Используемая при этом вода и материалы, как правило, сливаются в ближайшую канаву, нанося экологический вред окружающей природе. Технология рециклинга позволяет снизить



Технология рециклинга позволяет снизить затраты на производство бетона за счет повторного использования воды и инертных материалов

затраты на производство бетона за счет повторного использования воды и инертных материалов. Вода после промывки автомиксера или смесителя сливается в приемный бункер установки, где происходит отделение воды от материалов, далее жидкость подается в специальный бассейн или емкость, откуда может быть взята для повторного использования. Щебень и песок, отделенные от воды, также повторно используются для изго-

товления бетона», – прокомментировал специалист.

Сергей Биньковский пояснил, что данная технология используется в Европе с 1980-х годов, но относительно нова для России в целом и для Санкт-Петербурга в частности. «Можно сказать, что рециклинг применяют менее половины производителей бетона, работающих на рынке города. Но доля заинтересованности в данном оборудовании постоянно растет,

так как это напрямую связано с экономией денежных средств при производстве бетона. Помимо этого, ужесточается контроль экологических служб за процессом утилизации отходов бетонного производства и соблюдение федерального закона», – добавил эксперт.

Для утилизации отходов бетона в настоящее время, как правило, используется специальное оборудование. С его помощью можно произвести промывку бетономешалок, бетонных насосов и линий, предназначенных для производства бетона.

Сегодня на рынке Санкт-Петербурга представлен широкий ряд оборудования для рециклинга бетона. Так, подобные системы предлагают такие компании, как Liebherr, Stetter, а также специализированные фирмы, занимающиеся только оборудованием для рециклинга, например Wema.

## МНЕНИЕ



**Сергей Биньковский,**  
технический директор группы «БетМатик»:



Группа «БетМатик» предоставляет услуги по комплексному обслуживанию бетонных заводов от подготовки конструкторской документации и выполнения фундаментных работ до ввода бетонных производств в эксплуатацию. Как сертифицированные партнеры мы поставляем в Россию оборудование для рециклинга бетона Wema и энергоустановки Turbomatic, позволяющие в холодное время года подогревать инертные материалы и воду и производить бетон необходимой температуры.

комплексное обслуживание бетонных заводов в России  
официальный представитель WEMA GmbH в России  
сертифицированный партнер Polarmatic Oy в России

тел.: +7 (812) 327-00-74  
тел. моб.: +7 (906) 253 42 41  
адрес: 197342, Санкт-Петербург,  
ул. Белоостровская, д. 20, лит. Б, офис 26

- **Монтаж и демонтаж БСУ под ключ**
- **Поставка установок Turbomatic, монтаж, обслуживание, запасные части**
- **Поставка установок рециклинга бетона WEMA (Германия)**
- **АСУ для бетонных заводов**
- **Поставка запасных частей для бетонных заводов**





ГРУППА КОМПАНИЙ  
**ЦДС**  
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИР,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК



**ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ**  
В СФЕРЕ  
**ЖИЛИЩНОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заказчик ЗАО «ЦДС»



**«ВЕСНА»**

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

в Кудрово



*Муринский Тосад*

жилой квартал в Мурино



жилой квартал  
**Новое Мурино**



**КАНТЕМИРОВСКИЙ**  
жилой квартал

\* Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации. С информацией о застройщике и с проектом строительства можно ознакомиться на сайте [www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Офис «Центральный»  
4-я Советская ул., д. 37а  
ст. м. «Пл. Восстания»  
320-12-00

Офис «Владимирский»  
Владимирский пр., д. 23,  
БЦ Renaissance Hall, оф. 807  
ст. м. «Владимирская»  
320-12-33

Офис «Северный»  
Выборгское ш., 5, корп. 1  
ст. м. «Озерки»  
320-12-02

Офис «Приморский»  
ТК «Гулливер», БЦ-2  
Торфяная дор., 7Ф,  
ст. м. «Старая Деревня»  
320-12-22

Офис «Южный»  
ул. Турку, д. 11, корп. 2  
ст. м. «Международная»  
320-12-01