

События

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» повторно продало право аренды участка на пр. Маршала Блюхера под строительство жилого дома. Лот приобрело ООО «Графит», предложив за участок 126 млн рублей.

**Повторная
продажа, стр. 3**



Назначения

Новым гендиректором ЗАО «Концерн Титан-2», основного подрядчика строительства ЛАЭС-2, назначен Сергей Макаров, ранее возглавлявший ФГУП «ГУССТ № 9 при Спецстрое России».

**Стройка ЛАЭС-2 под
новым руководством стр. 6**



Точки роста, стр. 9-12 • Новости регионов, стр. 16



Транспортному развитию города придадут ускорение

Смольный принял программу «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы». На реализацию всех мероприятий в документе заложено 797 млрд рублей. Руководители транспортного блока городского правительства рассказали, на достижение каких целей пойдет столь крупная сумма денег. (Подробнее на стр. 5) ↗

Construction
Special Edition WEEKLY

Деловой партнер PROESTATE по Санкт-Петербургу и Северо-Западу

СПЕЦВЫПУСК
«PROESTATE»
И
EXPO REAL 2014

Прием заявок на рекламу
ДО 25.08.14

РОСРЕГИОНСТРОЙ

строительство
генподряд
комплексная поставка
строительных материалов

www.rrstroy.ru 702-74-43

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92, 325-58-04

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА** www.szmetal.ru

LSR ЛСР Базовые

www.lsrbase.ru (812) 777-77-45

В ДЕСЯТКУ!!!

10% скидка на щебень фр.5-20 с доставкой

Скидка предоставляется с 22.07.2014 по 31.08.2014. Подробная информация на сайте www.lsrbase.ru

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

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
e-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Лидия Горбуравова, Татьяна Крайнева, Никита Крочков, Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редото (директор по рекламе), Ольга Бич (руководитель направления Ленинградская область), 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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.
Подписной индекс в СЗФО - 83723.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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 преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголово типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 101
Подписано в печать 15.08.2014 в 17:00



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



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



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



СРЕДО
Лучшее СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011 и 2013 гг.)



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, освещающее строительство (лауреат 2012, 2013 и 2014 гг.)

Дороги уложатся в срок

Михаил Немировский / На минувшей неделе вице-губернатор Марат Оганесян впервые привез нового председателя КРТИ Сергея Харлашкина ознакомиться с ходом ремонта дорог в Петербурге. Чиновники пообещали, что кампания по ремонту улично-дорожной сети в городе завершится до 30 сентября, а в следующем году конкурсы на ремонт пройдут как можно раньше.

Как рассказал в рамках выездного совещания господин Оганесян, по состоянию на 14 августа завершен текущий ремонт дорог на 89 из 240 объектов. В том числе выполнен ремонт Боровой ул. от наб. Обводного канала до Витебской железной дороги, ремонт Светлановской площади на пересечении пр. Энгельса, 2-го Муринского и пр. Испытателей, а также Витебского пр. в районе Бокового проезда у Кузнецовской ул. Общая площадь отремонтированных в 2014 году покрытий составляет 812,81 тыс. кв. м.

В настоящий момент ведутся работы на 50 объектах - идет ремонт Рижского пр. от Лермонтовского пр. до Старо-Петергофского, Большого Сампсониевского пр. от Сердобольской ул. до ул. Смольячкова, а также пр. Ветеранов от ул. Лени Голикова до пр. Маршала Жукова. Здесь строителям предстоит отремонтировать еще 603 тыс. кв. м полотна. Кроме того, подрядчиками получена разрешительная документация еще по 21 адресу. Всего, по словам господина Оганесяна, до 1 сентября будет завершён ремонт более чем на 160 объектах, и на первый месяц осени строителям останется доделать 76 адресов, в том числе ремонт Ленинского пр.

от пр. Маршала Жукова до ул. Доблести, Садовой ул. от Вознесенского пр. до Никольского пер., наб. реки Мойки на участках от наб. реки Фонтанки до 2-го Садового моста и от наб. канала Грибоедова до Певческого моста.

Как добавил чиновник, на октябрь и ноябрь запланирован ремонт одного-двух дорожных объектов, которые перенесены в результате экономии на конкурсных процедурах, а также «доделка» перекрестков и ремонт, связанный с трамвайными путями.

Общая стоимость работ по текущему ремонту в 2014 году составила 3,8 млрд рублей, а площадь ремонта - более 3 млн кв. м. По словам Марата Оганесяна, стоимость этих работ в 2015 году составит не менее 3,9 млрд рублей.

Чиновник пообещал,

что в 2015 году таких проволочек с конкурсными процедурами на ремонт дорог не будет (напомним, что в этом сезоне подрядчики смогли выйти на объекты только в июле из-за переноса срока проведения конкурсов) и все дорожные ремонты будут закончены к 1 сентября.

Когда совещание, казалось, подошло к концу и журналисты начали расходиться, выяснилось, что слово забыли предоставить новому главе КРТИ Сергею Харлашкину. Впрочем, новоиспеченный работник Смольного долго говорить не стал, дежурно напомнив про приоритеты Стратегии-2030, необходимость ускорения темпов метрополитана и развития парковочного пространства в историческом центре. «Работа комитета будет продолжаться в заданном темпе. Будем повышать качество работ и сроки выполнения, - заявил господин Харлашкин. - Осенью начнем готовить конкурсные документы, чтобы провести закупки как можно раньше».

На вопрос о том, каким образом он попал в Смольный, господин Харлашкин, улыбуясь, рассказал, что хотя и не работал на одних объектах с Маратом Оганесяном, но «часто встречался с вице-губернатором на совещаниях у мэра и обсуждал проблемы строительного комплекса».



Сергей Харлашкин заявил, что конкурсные документы начнут готовить осенью, чтобы провести закупки как можно раньше

цифра

3,8 млрд

рублей потрачено на текущий ремонт дорог в 2014 году

вопрос номера

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Петербурга совместно с ГАСН и Службой судебных приставов собираются разработать порядок сноса многоквартирных домов, построенных на землях под ИЖС, с последующим взятием в судебном порядке затрат города у собственников земельного участка. Удастся ли Смольному заставить собственников платить за свои ошибки?

Дмитрий Некрестьянов, партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестиционной компании «Качкин и партнеры»:
- На федеральном уровне такой закон уже есть. Но сейчас снос дома - это не полномочия исполнительной власти, а приставов, которые действуют в соответствии с предписанием суда. Норма гласит, что самовольная постройка сносится за счет создавшего ее лица. Никакие административные регламенты без решения суда, с моей точки зрения, не могут привести к сносу, поскольку то, что чиновнику покажется самовольной постройкой, на практике может таковой не являться.

Марина Агеева, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов:
- Как показывает практика, у нас могут принять практически любые законы. Каким образом предполагается их исполнение - вопрос. Думаю, что собственники не станут спешить с оплатой сноса, и, вероятно, власти будут пытаться изымать такие участки «за долги» и выставлять на продажу.

Андрей Бойков, партнер GK Rusland SP:
- Вполне возможно, что Смольному удастся это сделать. Строить многоквартирные дома на землях ИЖС по закону запрещается. И отвечать за это, нести расходы на исправление ситуации в первую очередь должен нарушитель. Тем не менее в таких проектах могут быть задействованы также третьи лица, покупатели квартир, которые не предполагали, что строительство объекта идет незаконно. Поэтому, безусловно, в ряде случаев нужно прийти к какому-то компромиссному варианту, компенсациям, а не просто обвинять собственника снести объект.

Михаил Голубев, генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации:
- Сейчас в системе малозакононого строительства творится полный хаос. У нас несколько раз менялось градостроительное законодательство, и многие постройки, возведенные в рамках закона, сейчас должны пойти под снос. И не исключаю, что многие собственники согласятся сами снести эти здания. Ведь, по сути, это правильно: почему чьи-то ошибки должны исправляться за счет налогоплательщиков? При этом если здание находится в аварийном состоянии и представляет собой угрозу для здоровья и жизни граждан, то есть требует немедленного сноса, нужно привлекать бюджетный ресурс.

Евгений Якушин, генеральный директор «УК Система»:
- Раньше мы частенько сталкивались с подобными вещами, и всегда такие незаконные схемы безответственных собственников земли сходили с рук. Закон должен быть суров: хочешь построить многоквартирное жилье на ИЖС - измени назначение участка. Разумеется,

это повлечет за собой много затрат: и денег, и времени, и нервов. Покупателей такой недвижимости остается только пожалеть.

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Bazar:
- Проблема состоит в том, что признать дом многоквартирным на практике очень непросто. Застройщики не продают квартиры в доме, а вводят дом в эксплуатацию как индивидуальный. Любой жилой объект, зарегистрированный как индивидуальный дом, фактически может быть многоквартирным. Соответственно, собственники помещений являются владельцами долей в индивидуальном доме. Право пользования площадью в индивидуальном доме можно оформить нотариально. Стоит отметить, что даже наличие нескольких разных входов в дом не позволяет говорить о нем как о многоквартирном. Только суд может принять решение о сносе многоквартирного дома, зарегистрированного как ИЖС. Правда, такое решение может быть обжаловано собственниками вплоть до Конституционного суда.

Повторная продажа

Николай Волков / ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» повторно продало право аренды участка на пр. Маршала Блюхера под строительство жилого дома. Лот приобрело ООО «Графит», предложив за участок 126 млн рублей. ➔

Несмотря на декларируемый дефицит земли, особого ажиотажа торги не вызвали. Претендентов оказалось всего трое: ООО «Графит», ООО «Строительное управление» и ООО «Инвест Эстейт». Победителем стало ООО «Графит» (компания связана с прошлогодним покупателем этого лота ООО «СМУ-12»), заплатившее за право аренды участка 126 млн рублей при стартовой цене в 80 млн рублей. Согласно условиям инвестиционного контракта, на участке можно построить многоквартирный жилой дом максимальной площадью 8,7 тыс. кв. м со встроенно-пристроенным паркингом на 36 машиномест. Технические условия на подключение к сетям тепло-, электро- и водоснабжения у участка уже есть. Электричество может быть подведено в 2015 году. Обеспечение остальной инфраструктурой будет сделано в рамках инженерной подготовки территории Полустрово. «Результат хороший – превышение составило более чем в полтора раза», – прокомментировал генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Игорь Пахоруков.

Впрочем, как предполагают участники рынка, борьба могла бы быть и посерьезнее, если бы не судебные тяжбы, которые велись вокруг этого участка в течение всего прошлого года. Так, в июле 2013 года участок на пр. Маршала Блюхера уже был продан с торгов. Победило ООО «СМУ-12», которое при стартовой цене в 80 млн рублей оказалось готово заплатить 145 млн. Однако, как пояснили в Фонде имущества



На участке можно построить жилой дом максимальной площадью 8,7 тыс. кв. м

Санкт-Петербурга, покупатель отказался подписывать договор. Как объяснял генеральный директор «СМУ-12» Ярослав Карпов (он же генеральный директор ООО «Графит»), его компания от сделки не отказывалась. «Когда нам представили к подписанию договор, оказалось, что изменились условия оплаты участка. Если ранее предлагалось платить равными частями каждый квартал в течение всего срока аренды земли без начисления процентов, то тут КУГИ предложил новый вариант: оплатить 50% сразу, в течение месяца, а остаток – ежеквартально плюс проценты по ставке рефинансирования ЦБ. А это уже совсем дру-

гие деньги», – рассказывал он в прошлом году. В итоге спор между КУГИ и покупателем переместился в суд, где во всех трех инстанциях был выигран «СМУ-12». А участок был повторно выставлен на торги. Связаться с господином Карповым не удалось, ни по одному телефону он не был доступен.

Как говорят участники рынка, именно из-за судебных тяжб вчерашние торги не вызвали ажиотажа. «Плата за землю достаточно велика, и рисковать никто не хочет. Поэтому в торгах приняли участие те, кто был уверен. Скорее всего, какие-то вложения холдинг уже сделал, и теперь наме-

рен реализовать проект на любых условиях», – полагает Светлана Петрова, директор ГК «Балтийский монолит». «Участок, в принципе, интересный – сейчас эта зона активно развивается и пользуется спросом у покупателей квартир. Стоимость жилья здесь составляет 75-90 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС», которая возводит в этом районе жилой комплекс «Кантемировский».

Снижение цены на одних торгах не означает, что рыночная стоимость земли в Петербурге в последний год уменьшилась. «В целом земля не подешевела, предложение участков в Петербурге под жилую застройку крайне ограничено, а спрос со стороны строительных компаний высокий», – считает Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

Впрочем, возможно, уже в ближайшее время Фонд имущества Санкт-Петербурга выставит на торги еще несколько более интересных лотов. «Сейчас у нас в работе несколько лотов, которые уже в ближайшее время могут быть выставлены на торги. Это земельные участки в Невском районе: на Октябрьской наб., Дальневосточном пр., ул. Бадаева и один в Калининском районе на Полустровском пр. Всего на них только будет построено около 320 тыс. кв. м жилья. Планируется выставить на торги еще несколько участков под строительство паркингов», – рассказал Игорь Пахоруков.

цифра

126 млн

рублей предложило ООО «Графит» за участок на пр. Маршала Блюхера

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

РЕКЛАМА

**ГЕНЕРАЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ
И МОНИТОРИНГ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

192019 Санкт-Петербург, Хрустальная ул., 11
Тел.: 329-23-04, 329-23-05, admin@grast.spb.ru

Свидетельство о допуске СРО ПСЗ 17-05-12-079-П-016 от 17.05.2012

РЕКЛАМА

ПРОДАЖА
земельного участка

Шушары

5.5 га, зона Ж2

Тел.: 8 (901) 305 3000

РЕКЛАМА

**Энерго
Эффективность
XXI ВЕК**

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»**

РЕГИСТРАЦИЯ НА КОНГРЕСС
www.energoeffekt21.ru

12-13 ноября 2014

Санкт-Петербург,
гостиница «Парк Инн Прибалтийская»

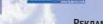
Организаторы:



При поддержке:



Генеральный
информационный
партнер:



РЕКЛАМА

«Метрогипротранс» покидает радиус

Михаил Немировский / На минувшей неделе Смольный расторг контракт с «Метрогипротрансом» на подготовку рабочей документации по строительству Фрунзенского радиуса. Эксперимент по созданию искусственной конкуренции на петербургском рынке метростроения провалился, а контракт стоимостью 644 млн рублей достался местному «Ленметрогипротрансу». ➔

О том, что контракт с ОАО «Метрогипротранс», одной из крупнейших проектно-исследовательских организаций страны, будет расторгнут, вице-губернатор Марат Оганесян сообщил еще 29 июля. «У нас нет никаких претензий к «Метрогипротрансу» по части качества работ, но, к сожалению, из-за удаленности головного офиса у них есть проблемы в соблюдении сроков и коммуникации между отделами», – заявил чиновник в эфире одного из телеканалов. Проблемы у столичных проектировщиков возникли в конце июля, когда из-за отсутствия чертежей были фактически остановлены работы по строительству станций «Дунайская», «Проспект Славы» и «Южная». Дело в том, что «Метрогипротранс» при подготовке рабочей документации должен был опираться на предварительный проект, разработанный ранее «Ленметрогипротрансом», однако постепенно начал отходить от разработанного проекта, а все документы высылал в виде сигнальных чертежей, на основании которых невозможно производить оплату работ. В июле

вице-губернатор пообещал оперативно принять у столичной компании выполненные работы и объявить новый конкурс. «Надеюсь, новым проектировщиком станет петербургская проектная организация, которая работала и работает на других проектах», – заявил тогда господин Оганесян.

На приемку работ у Смольного ушло две недели – 12 августа уведомление о расторжении контракта с московской компанией появилось на сайте госзакупок. В КРТИ факт расторжения контракта подтвердили, уточнив, что сроки строительства радиуса не изменятся, объект должен быть сдан до 2017 года. Как добавили в комитете, «Метрогипротранс» успел освоить около 60 млн рублей, эстафету, как и предсказывал в июле господин Оганесян, перенял петербургский проектировщик. В КРТИ рассказали, что согласно новому контракту, «Ленметрогипротрансу» предстоит освоить 97 млн рублей до конца 2014 года. В этот же период комитет объявит конкурс и на оставшуюся сумму – 490 млн рублей.

Отметим, что с приходом на должность вице-губернатора выходца из столичного стройкомплекса Марата Оганесяна Смольный взял курс на развитие конкуренции на рынке петербургского метростроения, заявляя о недопустимости монополизации в этой области. И «Метрогипротранс» стал первой столичной организацией, которая взялась за проектирование петербургского метро. Чуть ранее главному подземному монополисту – ОАО «Метрострой» – конкуренцию составила компания УСК «Мост» Геннадия Тимченко. Организации боролись за право подготовки к строительству площадок для станций «Новокрестовская» и «Беговая», и победу одержали местные метростроители.

К развитию конкуренции на рынке метростроения нужно подходить с осторожностью, считает эксперт МОО «Город и транспорт» Владимир Валдин. «Если говорить о принципах построения любого рынка, то конкуренция – это всегда благо, тем более если приходят фирмы, которые имеют богатый опыт метростроения и могут оказать позитивное влияние на

рынок. Другой вопрос, что очень часто из столицы приходят компании с серьезным административным ресурсом, хорошими юристами, которые могут «взломать» эту конкурсную процедуру под себя, выставить цену, которая позволит им выиграть, а потом взять тендер, отодвинув местных игроков. Это уже не относится к честной игре», – говорит эксперт. При этом господин Валдин уверен, что вопрос столичной экспансии на рынок строительства петербургской подземки нельзя считать закрытым. «В России 90% денег находится в Москве, и сравнивать возможности петербургских и московских фирм не приходится. Поэтому там, где играют роль чисто финансовые вопросы, москвичи будут выигрывать практически всегда. Будет ли это благом, большой вопрос», – говорит эксперт. По его словам, показательным примером являются распри между «Вагонмашем» и «Трансмашхолдингом» по поводу тендера на поставку вагонов метро. И город от такой конкуренции только потеряет.

справка

➔ ОАО «Метрогипротранс» выиграло конкурс на подготовку рабочей документации для строительства продолжения Фрунзенского радиуса от станции «Международная» до станции «Ожная» с промежуточными «Проспект Славы» и «Дунайская» в марте 2014 года. Компания снизила максимальную цену контракта с 772 млн до 644 млн рублей, и это позволило ей обойти на конкурсе старожилу городской подземки «Ленметрогипротранс».

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 ИТМ ГО ЧС**

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

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

Свидетельство №СРО-ПД12-006-015 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «СанктПетербург-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Гражданский Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

1-3 Октября

Sokos Hotel Olympia Garden

М Технологический институт

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Жилищное строительство
- Риэлторский бизнес
- Ипотечное кредитование
- Информационные ресурсы

1 500 участников
40 мероприятий
250 докладов

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:
www.gilforum.ru
325-06-94

Стратегические медиапартнеры
СТРОИТЕЛЬНЫЙ **АСИ** **ИНФО**

16+

ОРГАНИЗАТОР
Фонд жилищно-коммунального хозяйства

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР 2014
ИНТЕРИИ

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР 2014
ЦДС

ДЕЛОВЫЙ ПАРТНЕР-ФОРУМА
ИТАКА

СПОНСОРЫ ФОРУМА
ВТБ24 СЕРВАНК

РЕКЛАМА

Транспортному развитию города придадут ускорение

Лидия Горбукова / Смольный принял программу «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы». На реализацию всех мероприятий в документе заложено 797 млрд рублей. Руководители транспортного блока городского правительства встретились с представителями СМИ и рассказали, на достижение каких целей пойдет столь крупная сумма денег. ➔

Александр Воробьев, председатель Комитета по транспорту Петербурга, рассказал, что программа «Развитие транспортной системы Петербурга на 2015-2020 годы» состоит из пяти разделов, каждый из которых предполагает отдельное финансирование. Из 797 млрд рублей, предусмотренных на реализацию мероприятий программы, из городской казны планируется направить около 552 млрд рублей, остальные средства предполагается получить из внебюджетных источников. Разработчиком программы является Комитет по транспорту, соавторами – Комитет по развитию транспортной инфраструктуры и Комитет по благоустройству.

Согласно профильной программе, до 2020 года на развитие транспортной инфраструктуры будет потрачено около 300 млрд рублей, на содержание автомобильных дорог общего пользования – 56,5 млрд рублей, на внеуличный пассажирский транспорт предусмотрено 243,2 млрд рублей, на наземный городской пассажирский транспорт – 188,4 млрд рублей, а на управление транспортным комплексом Петербурга – более 9,5 млрд рублей.

По словам Александра Воробьева, данная программа предписывает проведение конкретных мероприятий, направленных на обеспечение доступности и качества услуг транспортного комплекса, повышение безопасности и эффективности его работы, улучшение условий движения по улицам города. «В программе представлены все адресные и точечные мероприятия, подкрепленные деньгами. Ни о каком перекрестном финансировании, в котором нас обвиняют оппозиционеры, не может быть и речи», – подчеркнул он, комментируя недавние претензии депутатов ЗакСа Петербурга о том, что всем 17 отраслевым программам, принятым Смольным, не достает обоснований и проработанности.

Рубен Тертерян, директор СПб ГБУ «Центр транспортного планирования», рассказал о наиболее крупных проектах, реализация которых направлена на развитие транспортной инфраструктуры. Среди основных задач, которые стоят перед Смольным, значится вывод транзитных

потоков из центра Петербурга. Для этого в городе к чемпионату мира 2018 года появится новый мост через Серный остров, а также пройдет реконструкция наб. Макарова. Крупная стройка будет развернута на южной стороне Обводного канала в сторону пр. Обуховской Обороны, где сейчас отсутствует даже набережная.

Кроме этого, в центре Петербурга готовится к созданию пилотная платная парковочная зона – от наб. реки Мойки до наб. Невы, ограниченная Невским и Суворовским пр. В настоящее время определен победитель в конкурсе на организацию схемы движения по этой территории, а в 2015 году начнутся проектные работы.

Активно идут работы по строительству развязки Дунайского пр. и Пулковского шоссе, которая будет введена в 2017 году. Кроме этого, по словам господина Тертеряна, в мае 2015 года начнется строительство объездной магистрали вокруг Красного Села, через которое сейчас транзитом идет большой поток транспорта, что создает пробки и множество аварий.

Рубен Тертерян отметил, что петербуржцам и гостям города будет облегчена дорога в аэропорт. Смольный принял решение о строительстве двух линий легкорельсового трамвая. Первая линия ЛРТ пройдет от метро «Рыбацкое» до Колпино и будет реализована в рамках реконструкции Петрозаводского шоссе. Кроме этого, Комитет по инвестициям прорабатывает конкурсную документацию на создание линии ЛРТ от аэропорта Пулково до станции метро «Купчино» и далее до строящейся станции метро «Южная».

Много сил и средств будет потрачено и на развитие метрополитена. По словам господина Тертеряна, до 2022 года будет введено в строй шесть новых объектов метрополитена на общую сумму 235 млрд рублей. Среди них как новые станции, так и вторые выходы у существующих станций «Спортивная», «Комендантский проспект» и «Балтийская».

В свою очередь, Александр Воробьев рассказал, что одним из приоритетных направлений работы является создание выделенных полос для общественного транспорта.

В связи с этим до конца года Комитет по транспорту планирует организовать на Московском пр. и Пулковском шоссе выделенную полосу для общественного транспорта. «Только при создании выделенных полос мы добьемся регулярности и бесперебойности движения подвижного состава общественного транспорта в сторону аэропорта Пулково», – отметил он. Сейчас прорабатывается вариант со строительством выделенных полос для общественного транспорта и на Дунайском пр., а также на других улицах города, которые господин Воробьев не стал называть.

Что касается замены подвижного состава общественного транспорта в городе, то, по словам руководителя Комитета по транспорту, проблемой с заменой автобусов и троллейбусов у Администрации Петербурга нет. А вот с обновлением трамвайного парка возникают сложности.

Он констатировал, что в Петербурге требуется заменить 400 трамвайных вагонов. Сделать это в короткий срок за счет бюджета невозможно. Решение в том, чтобы применить в данном случае контракт жизненного цикла, который должен быть заключен с производителями подвижного состава. Господин Воробьев рассказал, что в настоящее время комитет рассматривает возможность заключения такого контракта с тремя компаниями.

В конце пресс-конференции Александр Воробьев отметил, что город не отказался от намерений сделать пешеходные зоны на Невском пр. и на Васильевском острове. Однако Невский пр., скорее всего, пешеходным будет по определенным дням недели, а не постоянно.

АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **КРТИ Петербурга объявил конкурс на реконструкцию Сенной площади.** Начальная цена контракта составляет 1,2 млрд рублей. Работы должны быть завершены к 2016 году. Согласно проекту реконструкции, разработанному «Ленгипроинжпроект», на площади почти не останется торговых павильонов, будут расширены дороги, построены подземные переходы, появятся пешеходные зоны. На месте восточной станции метрополитена «Сенная площадь» и «Спасская» появится торгово-развлекательный комплекс, вход на станцию «Садовая» также будет находиться внутри него. Предполагается, что архитектурной доминантой Сенной площади станет восстановленный храм Успения Пресвятой Богородицы.

➔ **ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети»**, 100% акций которого принадлежит КГИ Петербурга, утвердило инвестиционную программу до 2019 года. Общий объем инвестиций в создание новой сетевой инфраструктуры за указанный период составит 51,3 млрд рублей. В рамках реализации инвестпрограммы до 2019 года планируется обеспечить прирост трансформаторной мощности в объеме 3645 МВА, ввести 18 новых подстанций 110 кВ и 1158 км линий электропередачи. Строительство объектов электроэнергетики развернется практически во всех районах Петербурга. «Реализация инвестиционной программы даст мощный толчок развитию жилищного и промышленного строительства. Реализовать эти задачи мы планируем без кратного роста тарифов для населения и промышленных потребителей. Финансирование программы предполагается за счет перехода на долгосрочные RAB-тарифы», – отметил генеральный директор ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети» Владимир Самоталин.

➔ **Чистая прибыль Mirland Development Corporation**, согласно опубликованному отчету о финансовых показателях за первое полугодие 2014 года, сократилась в 13 раз и составила 0,3 млн USD против 4 млн USD в прошлом году. Из документа следует, что выручка компании за указанное полугодие составила 46,3 млн USD, что на 95% больше соответствующего показателя за аналогичный период 2013 года. В материалах указано, что стоимость активов компании по состоянию на 30 июня 2014 года составила 1031,7 млн USD. Размер чистого операционного дохода за первое полугодие 2014 года достиг 19,9 млн USD.

цифра

797 млрд

рублей заложено на реализацию программы «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга на 2015-2020 годы»

19 августа
Виктор Алексеевич ЗОЗУЛЯ,
генеральный директор ООО «НЭПС»

20 августа
Валерий Николаевич ГАРНЕЦ,
глава администрации Выборгского района

22 августа
Виктор Михайлович СУВОРОВ,
директор НП «Петровский строительный комплекс»

23 августа
Александр Валентинович НОВАК,
министр энергетики РФ

24 августа
Василий Леонидович МУРАШКИН,
исполнительный директор СРО НП «Союз профессиональных строителей Архангельской области»

Не забыть поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asiinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
РЕКЛАМА

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ! ПРИГЛАШАЕМ ВАС К УЧАСТИЮ В ТЕМАТИЧЕСКИХ РАЗДЕЛАХ ГАЗЕТЫ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК»

25.08.2014

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Панельное сборное домостроение
- Дорожное строительство
- Реставрация храмов
- Жилье
- Нормативно-правовые базы

01.09.2014

- СПЕЦВЫПУСК к PROEstate

08.09.2014

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Управление и рынок труда
- Экспертиза
- Технологии и материалы: Рынок кирпича

15.09.2014

- Точки роста: Фрунзенский район
- Технологии и материалы: Полимерные трубопроводы
- Загородная недвижимость

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
РЕКЛАМА

Стройку ЛАЭС-2 возглавил выходец из Спецстроя России

Лидия Горборукова / ЗАО «Концерн Титан-2», основной подрядчик строительства ЛАЭС-2, сменил генерального директора. Новым управленцем компании назначен Сергей Макаров, ранее возглавлявший ФГУП «ГУССТ № 9 при Спецстрое России». Эксперты говорят, что новый топ-менеджер сможет повысить темпы и качество работ, а также обеспечить пуск ЛАЭС-2 в соответствии с графиком. ➔



О кадровых перестановках в «Титане-2» «Строительному Еженедельнику» на прошлой неделе рассказали в пресс-службе холдинга. Сергей Макаров сменил на посту генерального директора ЗАО «Концерн Титан-2» Вадима Рябова, который стал заместителем генерального директора ЗАО «Русатом Оверсиз» (дочерняя структура ГК «Росатом»), сообщили в холдинге.

В настоящее время холдинг «Титан-2» выступает одним из основных подрядчиков на сооружении энергоблоков № 1 и 2 Ленинградской АЭС-2. И даже после смены генерального подрядчика строительства станции (в декабре 2013 года вместо Спецстроя России им стало московское ОАО «Атомэнергопроект») положение «Титан-2» не пошатнулось. Сегодня организации компании выполняется 30% общестроительных и 80% монтажных работ на стройплощадке. По последним данным, стройка идет в соответствии с графиком, нестандартных ситуаций на объекте не наблюдалось. Пуск первого энергоблока намечен на октябрь 2015 года.

В московском ОАО «Атомэнергопроект» корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» сообщили, что для ком-

пании, а также в целом для ГК «Росатом» ЛАЭС-2 – очень важный объект, так как это замещающая станция, от своевременного пуска которой зависит надежное энергоснабжение Санкт-Петербурга. «Как мы, так и наш генеральный субподрядчик «Титан-2» прекрасно понимаем степень ответственности. Мы надеемся, что назначение на должность генерального директора ЗАО «Концерн Титан-2» тако-

го опытного и профессионального руководителя, как Сергей Макаров, позволит нам повысить темпы и качество работ и выполнить нашу общую главную задачу – обеспечить пуск ЛАЭС-2 в соответствии с графиком», – прокомментировали в ОАО «Атомэнергопроект».

В свою очередь, Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», считает, что смена директора в ЗАО «Кон-

церн Титан-2» не означает кардинальных изменений в деятельности компании, по крайней мере пока. «Холдинг «Титан-2» останется подрядчиком ЛАЭС-2, потому что контракт с ним заключен и строительство станции нужно продолжать. Что касается изменений в стратегии компании, то нужно дождаться заявления нового руководителя, услышать акционеров компании, возможно, что тогда судьба предприятия прояснится и станет ясно, что с ним будет дальше, как оно будет меняться, если это запланировано», – отметил Дмитрий Баранов.

Он добавил, что, учитывая масштаб деятельности организации, сложность объектов, которые она строит, понятно, что кандидатура нового руководителя рассматривалась особенно тщательно, выбор был продуманным. «И раз акционеры компании остановили свой выбор на господине Макарове, то значит, он является достойной кандидатурой и способен решить все поставленные перед ним задачи, дать компании импульс к дальнейшему развитию, укреплению позиций в отрасли, увеличению производственных и финансовых результатов», – заключил господин Баранов.

справка

➔ Сергей Макаров родился 16 июля 1972 года в городе Ульяновске. В 1995 году окончил Военно-воздушную академию им. профессора Н.Е. Жуковского по специальности «инженер-исследователь электронной техники», в 1999 году – Государственный университет управления по специальности «менеджмент». Новый руководитель ЗАО «Концерн Титан-2» имеет 15-летний опыт управления организациями строительной индустрии и машиностроения, а также большой опыт антикризисного управления. Среди предприятий, которыми руководил Сергей Макаров, стоит отметить предприятия группы компаний «СУ-155», ОАО «Оборонстрой» и ФГУП «Главное управление специального строительства по территории Сибири при Федеральном агентстве специального строительства» (ФГУП «ГУССТ № 9 при Спецстрое России»).

Инвестиционный потенциал регионов представят на PROESTATE

С 8 по 10 сентября 2014 года в центральном выставочном комплексе «Экспоцентр» в Москве пройдет VIII Международный инвестиционный форум по недвижимости PROESTATE. Мероприятие посетят региональные делегации, а основным предметом обсуждения станет тема «Инвестиционные центры России». ➔

Форум проводится при участии и поддержке Совета Федерации ФС РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. PROESTATE ежегодно собирает на одной площадке более 3000 профессионалов в сфере недвижимости и инвестиций из 30 стран и 70 российских городов. Более 80% участников мероприятия – топ-менеджеры компаний. Форум PROESTATE объединяет выставку, деловую программу, профессиональные конкурсы, торжественные мероприятия. Работу форума ежегодно освещают более 200 корреспондентов федеральных и региональных СМИ. Программа PROESTATE-2014 включает в себя более 35 мероприятий. Деловым партнером форума по Петербургу и Северо-Западу является газета «Строительный Еженедельник». 9 сентября

газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» проведет заседание круглого стола «Формирование региональных транспортных стратегий», в рамках которого эксперты обсудят совершенствование организации транспортной системы Петербурга и области, а также практику ГЧП в рамках транспортных проектов. Проблематикой форума в 2014 году станут инвестиции и финансирование, девелопмент и градостроительство, управление и эксплуатация, архитектура и дизайн. Основным предметом обсуждения станет тема «Инвестиционные центры России». Ожидается, что в работе форума в этом году примут участие региональные делегации, среди них делегации Республики Башкортостан, Орловской, Магаданской, Саратовской, Тверской, Воронежской, Кировской,

Псковской, Свердловской, Тульской, Ярославской областей, Чеченской Республики, Республики Татарстан и Хабаровского края. Также в деловой программе форума примет участие вице-губернатор Ленинградской области по строительству Георгий Богачев. Отдельно стоит отметить визит на PROESTATE-2014 делегации из Республики Крым и города Севастополя. Инвестиционная привлекательность реализации проектов на новых российских территориях станет одной из ключевых тем форума. В ближайшее время завершится работа по формированию перечня программ, определяющих инфраструктурное развитие Крыма и Севастополя и наличие свободных земельных участков, подлежащих застройке, а также перечень государственных и муниципальных предприятий,

которые нуждаются в частных инвестициях или могут быть приватизированы. Как заявлял ранее вице-премьер РФ Дмитрий Козак, федеральная целевая программа социально-экономического развития Крымского федерального округа до 2020 года должна включать в себя схему размещения федеральных и региональных объектов, которые позволят создать инфраструктурный каркас новых российских территорий. «Возможность и экономическая эффективность реализации проектов в Крымском федеральном округе пока вызывает у девелоперов много вопросов. PROESTATE станет первой публичной площадкой, где профессионалы рынка недвижимости и представители федеральной и региональной власти смогут оценить инвестиционную привлекательность строительства объектов в Крыму и Севастополе

и, возможно, достичь конкретных договоренностей о реализации проектов в новых российских регионах», – отметил директор форума Павел Гончаров. Участие в форуме примет и делегация Турецкой Республики. Организует приезд делегации консалтинговая компания Oteksap, являющаяся представителем Турции в индустриальных парках «Марьино» (Санкт-Петербург) и «Балтика», (Калининград). В составе делегации: ассоциация трастов, инвестирующих в недвижимость, GYODER, а также компания ERA Planning Architecture Consulting, занимающаяся комплексным выполнением девелоперских проектов

в Турции и странах Европы и известная своими инновационными архитектурными решениями. Сегодня ERA ведет масштабные проекты МФК в центре Стамбула. Участие турецкой делегации в деловой программе PROESTATE – логическое продолжение ранее установленного взаимодействия между Россией и Турцией в рамках выставки MIPIM и EXPO REAL. На форуме PROESTATE НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» и компания Oteksap подпишут соглашение о дальнейшем сотрудничестве и проведении совместных мероприятий и бизнес-туров в рамках программ учебного центра ARE.



Выставки побеждают санкции

Денис Кожин / Расширение пакета санкций в отношении России заставляет некоторые девелоперские компании усомниться в необходимости участия в крупных международных инвестиционных выставках. Однако эксперты считают, что сейчас, наоборот, нужно представлять отечественный бизнес более полно на подобных мероприятиях. ➔

Российские компании (по крайней мере в европейской части страны) в основном посещают две выставки: MIPIM, проходящую в марте во французских Каннах, и осенью – EXPO REAL (в этом году с 6 по 8 октября), которая проходит в Мюнхене, Германия.

Эффект налицо

Наталья Гончарова, директор по маркетингу ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, говорит: «Международные профильные выставки, такие как MIPIM, EXPO REAL, MAPIC (выставка торговой недвижимости, проходит в Каннах осенью – прим. ред.) являлись эффективной бизнес- и коммуникационной площадкой для российских компаний. Каждая выставка, как правило, приводила к подписанию выгодных контрактов как с российскими, так и с иностранными партнерами».

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, отмечает, что далеко не все участники едут, к примеру, на MIPIM со своими проектами, цели у всех разные. «Многие едут для того, чтобы получить новые контакты или укрепить имеющиеся для дальнейшего развития бизнеса. Некоторые – чтобы «засветиться», показать себя, – говорит он. – Понятно, что введение санкций отразится на некоторых девелоперских проектах, но это не повод отказываться от участия в крупном, статусном мероприятии. Санкции – это временное явление. Даже в условиях кризиса 2008-2009 годов, когда интерес к России был небольшой, тем не менее люди приезжали на выставки. В большей своей массе бизнес старается быть вне политики».

С ним солидарна Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Весаг: «По моему мнению, нашим компаниям и регионам особенно в нынешних изменившихся геополитических условиях крайне важно участвовать в международных выставках, для того чтобы не усиливать эффект политического похолодания между Россией и Западом. Российским компаниям нужно участвовать в зарубежных инвестиционных выставках, необходимо показать готовность бизнеса к диалогу и продолжению деловых отношений, важно, чтобы нас продолжали воспринимать как надежных бизнес-партнеров, несмотря на общие политические изменения. Безусловно, политическая ситуация сказывается на



Стоимость делегатского пакета на международных инвестиционных выставках в Европе составляет в среднем 1,5-2,5 тыс. EUR

деловых отношениях. Однако если российские компании перестанут самостоятельно выходить на зарубежную арену и контактировать с иностранными компаниями и это только усугубит ситуацию. Как правило, доля российских экспонентов составляет около 5-10%, в этом году существенных изменений не предвидится».

Последствия не ощутимы

Максим Раевский, член совета директоров девелоперской компании «СтройИнвестТопаз», добавляет: «Сейчас строительная индустрия в России пока что не ощутила последствия санкций, и внешний негатив скажется на ней через несколько месяцев, прежде всего через ужесточение финансирования новых объектов со стороны банков. Но практически все строительные компании в России частные, и санкции ЕС и США напрямую с ними не связаны, поставки импортного оборудования и стройматериалов прекращать европейцам невыгодно, и нашим компаниям также не имеет смысла отказываться от уже проверенных временем контактов. Так что пока общее ухудшение экономической ситуации не сказалось на отрасли, и компании не начали резать koszty на международные мероприятия,

доля российских компаний не должна уменьшаться, все понимают, что это работа на перспективу».

Эвелина Ишметова, заместитель генерального директора группы компаний RRG, отмечает: «Спрогнозировать, увеличится или уменьшится их доля в 2014-2015 годах, сегодня затруднительно. Все понимают, что могут возникнуть проблемы с визами, с допуском в ЕС больших российских делегаций. Поэтому многое будет зависеть от вектора развития взаимоотношений России и Запада».

Работать хотят все

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петропаль», считает, что нестабильная политическая ситуация в Российской Федерации и связанные с ней экономические риски окажут влияние на объем иностранных инвестиций в экономику страны. «В то же время в России и частности в Санкт-Петербурге работает значительное количество иностранных компаний, которые успешно осуществляют свою деятельность на территории нашей страны и видят перспективы расширения своей деятельности. Россия не снижала своего представительства на инвестиционных выставках, которые проходили

в Европе (в Каннах экспоненты из России составляли порядка 8% от всех участников выставки), но, следуя внешнеполитическому курсу, более внимательно рассматривает участие в выставках, которые будут проходить в азиатских странах, например, «MIPIM Азия – 2014» – пройдет в декабре текущего года в Гонконге».

Андрей Бойков, партнер ГК Rusland SP, считает, что и западные компании заинтересованы в продолжении сотрудничества: «Несмотря на сложившуюся политическую ситуацию, бизнес-сообщество по-прежнему интересен рынок РФ. Доходность проектов в России по факту выше европейских аналогов, и это нельзя отрицать. Уверен, большинству крупных компаний будет в любом случае интересно участие в зарубежных выставках в следующем году. Дистанцироваться от западных инвестиций никто не намерен».

Председатель совета директоров АРИН Андрей Тетых добавляет: «Иностранные инвесторы делятся на две части. Первые – это те, кто составляет впечатление о России по кадрам CNN. Они трясутся от страха. И есть другие, те, кто здесь работает. Поэтому присутствовать на международных ярмарках надо. Это хорошая площадка для того, чтобы переводить иностранных инвесторов из одной категории в другую».

Впрочем, даже если западные коллеги приостановят свою деятельность в России, участие в международных выставках не перестанет быть актуальным. Дмитрий Котровский, вице-президент, управляющий партнер девелоперской компании «Химки Групп», считает, что русские на международных инвестиционных выставках заключают сделки и достигают устных договоренностей не с иностранными инвесторами, а в своем же кругу, со своими же соотечественниками. «Этому способствует сам формат мероприятий и состав участников – здесь все руководители российского девелоперского блока одновременно, и общение часто происходит в неформальной обстановке на вечеринках, регатах, коктейлях. У руководителей строительных компаний и смежных с ним бизнесов – подрядчиков, консультантов – есть легенда, что MIPIM – это «средство борьбы с московскими пробками»: в одном месте, в небольших и камерных Каннах, где друг от друга не спрятаться, не скрыться, за несколько дней можно провести десятки встреч, на организацию которых в Москве ушли бы месяцы».

Мнение



Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге:

➔ – Активность иностранных инвесторов на российском рынке значительно снизилась в последние месяцы; в этой ситуации бизнесу нужны площадки для взаимодействия с российскими компаниями. Важно понимать, что такие площадки и раньше далеко не всегда и далеко не всеми участниками использовались для привлечения иностранных инвестиций. Для многих это было статусное мероприятие, где можно было провести переговоры и поддержать или наладить бизнес-контакты на уровне первых лиц и владельцев компаний, а также правильно с имиджевой точки зрения презентовать свой проект или актив. Для меня очевидно, что эта активность сохранится, даже несмотря на изменения.

Я очень надеюсь на нормализацию политической ситуации и восстановление доверия иностранных инвесторов к российскому рынку. Но даже если будет разворачиваться сценарий с сокращением их присутствия в России, то им предстоит вести переговоры о продаже активов, в первую очередь, с российскими покупателями.

Construction
Special Edition WEEKLY
Деловой партнер PROESTATE по Санкт-Петербургу и Северо-Западу

СПЕЦВЫПУСК
ОТ 01.09.2014

К PROESTATE и EXPO REAL 2014

на английском и русском языках

Прем заявок на рекламу **до 25.08.2014**

тендеры

➔ **Проектные и изыскательские работы для реконструкции школы** на Введенской ул., 3, обойдутся в 49,8 млн рублей. Такова стартовая цена конкурса, уведомление о котором размещено на сайте госзакупок. Заказчик – Комитет по строительству. Прием заявок заканчивается 1 сентября, рассмотрение предложений назначено на 8 сентября 2014 года. Реконструкция должна быть завершена не позднее 15 декабря 2015 года. В комплекс работ входят геотехническое обследование, устройство учебного театра, атриума, музея, выставочного зала и строительство подземного пешеходного перехода.

➔ **Изношенное покрытие на двух участках кольцевой автодороги** вокруг Петербурга восстановят за 106,4 млн рублей. Это суммарная цена двух аукционов, извещения о которых опубликованы на сайте госзакупок. Заказчик – ФКУ «Дирекция по строительству транспортного обхода Санкт-Петербурга ФДА». Заявки принимаются до 28 августа, сами процедуры назначены на 5 сентября. В задачи подрядчика входит устранение дефектов и восстановление элементов автодороги. Техзадание предписывает выполнить укладку верхнего слоя покрытия из щебеночно-мастичных смесей, устройство деформационных мастично-щебеночных швов, на искусственных сооружениях – деформационных швов. Также следует заменить датчики состояния дорожного покрытия для АСУДД на искусственных сооружениях.

➔ **Определены претенденты на право приема двух участков автодороги «Нарва»** после реконструкции. Как показало вскрытие конвертов, к назначенному сроку 11 августа было подано две заявки: от ООО «Дорсервис» и ООО «Автодор». Окончательное решение комиссия примет 18 августа. Суммарная стоимость двух конкурсов составляет 24 млн рублей. Оба предмета контракта находятся в Ленинградской области. Заказчик – ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА». В задачи подрядчика входит оценка дефектов дорожного покрытия, его сцепных свойств, ровности и прочности. Также предстоит дать оценку состоянию дорожных сооружений, устройств и обстановки дороги, обследовать и испытать мостовые сооружения, оценить техническое состояние водопропускной трубы, выполнить геоинформационную съемку мостовых сооружений и элементов обустройства дороги.

«Прогресс» пытаются остановить

Максим Еланский / Администрация Выборгского района Петербурга, по словам жителей, пытается сменить управляющую компанию «Прогресс», обслуживающую около сотни домов в районе «Удельной», на другую УК. Однако собственники жилья, где работает «Прогресс», не хотят перехода к другим хозяйственным управленцам. ➔

В Выборгском районе Петербурга разгорается хозяйственный конфликт. По утверждению жильцов, администрация района начиная с июня пытается перевести 99 домов, расположенных вблизи станции метро «Удельная», из управления ГУПРЭП «Прогресс» к ООО «Жилкомсервис № 1 Выборгского района». Причина желаемой смены УК кроется в выявленных нарушениях работы «Прогресса». В настоящее время, как рассказывают жители, администрация района пытается проводить собрания жильцов отдельных домов, относящихся к «Прогрессу», для перевыборов другой управляющей компании.

ГУПРЭП «Прогресс», имеющее муниципальных учредителей, работает в Выборгском районе с 1994 года. Обслуживает дома, построенные заводом «ЛОМО», и примкнувшие к ним новостройки. По словам руководителя предприятия Александра Вялушкина, на сегодня в организации трудится более 200 квалифицированных специалистов, имеется крупный парк автотехники, участок 0,7 га земли. «Мне непонятно желание администрации Выборгского района смены нашей компании на другую, так как серьезных нареканий в наш адрес со стороны жильцов нет. Также мы работаем без претензий и в других районах города», – отмечает он.

Ситуация осложнена тем, что значительная часть собственников жилья, обслуживаемых «Прогрессом», также не желают перехода в другую хозяйственную структуру. Жилищный актив уже направил обращения вице-губернатору Владимиру Лавленцеву и врио губернатора Георгию Полтавченко с просьбой вмешаться в дело и оставить их дома в действующей УК. В письмах они отмечают, что выявленные администрацией района нарушения у «Прогресса» незначительны. В частности, это граффити на стенах некоторых домов, поврежденные стыки на водосточных трубах, то есть все то, что не влияет на жизнеспособность зданий. Активисты подчеркивают, что рейтинги «ЖКС № 1 Выборгского района» на сайте Жилищного комитета хуже, чем у «Прогресса», поэтому переходить от лучшего к худшему не стоит.



Как рассказывает председатель совета дома по адресу: пр. Энгельса, 62, Анна Джабарова, администрация района еще в июне инициировала собрание жильцов, так как только с одобрения большинства собственников квартир можно организовать перевод дома в другую компанию. Но чиновники, по ее словам, действовали настолько топорно, что такое собрание можно назвать нелегитимным.

«Те, кто смогли попасть на собрание, выступили против перехода в другую УК. Однако окончательных результатов очного собрания на руках у нас нет, также нет и результатов заочного голосования, которое должно было закончиться еще 30 июня», – подчеркивает Анна Джабарова.

Жители других домов у «Удельной» добавляют, что заочное голосование проводится и сейчас, но довольно сомнительными способами. В частности, они рассказывают, что некие молодые люди в настоящее время ходят по квартирам и собирают подписи за «Прогресс», но в итоге собственники жилья подписывают бумаги против данной компании. Начальник управления по работе

с ОСЖ Жилищного комитета Петербурга Сергей Шарлаев отмечает, что раз жильцы за управляющую компанию «Прогресс», никто не сможет ее сменить. «С нашей стороны претензий к «Прогрессу» никаких нет. Компания несколько месяцев назад прошла удачно все ведомственные проверки. Однако прямым образом влиять на администрацию Выборгского района мы не можем, так как администрации районов – самостоятельные органы власти», – подчеркивает чиновник.

В администрации Выборгского района на запрос «Строительного Еженедельника» не ответили.

цифра

99 домов

находятся под управлением ГУПРЭП «Прогресс» в Выборгском районе Петербурга

КРУГЛЫЕ СТОЛЫ АВГУСТА- СЕНТЯБРЯ

Подробная информация на ASINFO.RU

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

26 августа
2014 года
в 12.00

СТРОИТЕЛЬНЫЙ



«Встройка» в новостройке. Коммерческие помещения в строящихся жилых комплексах

- Как происходит продажа новой «встройки» – на каком этапе?
- Портрет покупателя данного сегмента.
- Какал стратегия инвестирования наиболее удачна – продажа на этапе строительства, продажа с арендаторами, сохранение «встройки» как доходного бизнеса для девелопера?
- Как правильно сформировать пул арендаторов (покупателей)? Какие функции сейчас наиболее востребованы?

Санкт-Петербург, пер. Привцова, 5
(Фонд имущества Санкт-Петербурга, Зал заседаний, 1-й этаж)

9 сентября
2014 года
в 11.00

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ

PROESTATE®

По вопросам участия в Деловой программе обращаться в Оргкомитет Форума <http://www.proestate.ru/index-2598.html>

Формирование региональных транспортных стратегий

- Транспортный комплекс и инвестиционный потенциал регионов. Транспортная инфраструктура как основа развития девелоперских проектов.
- Совершенствование организации транспортной системы регионов – современные методы оптимизации.
- Транспорт в структуре крупнейших российских городских агломераций – перспективы развития Петербургского, Екатеринбургского, Казанского, Пермского и других транспортных узлов.
- Реализация транспортных проектов на основе ГЧП. Условия их успешной реализации.

Москва, Краснопресненская наб., 14,
ст. метро «Выставочная»; ЦВК «Экспоцентр», павильон № 1



Интервью

Сергей Зайцев: «В северной части района есть свободные участки под проекты КОТ»

Заместитель главы администрации Выборгского района Сергей Зайцев рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о перспективах развития северной части района, внесении поправок в Генплан, а также о том, что появится на месте завода «Климов». ➔

— Какие крупнейшие инвестиционные проекты реализуются на территории района?

— Среди крупных инфраструктурных объектов могу выделить строительство нового мусороперерабатывающего завода в Левашово. Закладка первого камня с участием врио губернатора Георгия Полтавченко состоится 20 августа. Строительство завода реализуется в форме государственно-частного партнерства, партнером выступает греческий консорциум Nelector S.A. – Aktor Concession – Aktor S.A. Хотелось бы особо отметить, что строительство завода на территории, прилегающей к полигону ТБО ПГО-3 «Новоселки», который в настоящий момент уже исчерпал свой ресурс, позволит осуществить его закрытие и рекультивацию, и как следствие, улучшить экологическую ситуацию в городе. Крупный проект в области торговой недвижимости реализуется на Полуостровском пр., 80, где к концу года должен быть сдан ТРК «Европолис». В комплексе расположатся гипермаркет «Перекресток», кинотеатр, боулинг и многое другое. Ожидаем, что этот проект снимет проблему дефицита объектов коммерции в этой локации.

— Как обстоит дело с жилищным строительством? Какой объем жилья будет сдан в районе по итогам года?

— За первое полугодие 2014 года в районе было введено девять домов на 3,5 тыс. квартир. До конца года будет введено еще 11 домов. Крупнейший жилой проект в Выборгском районе – это «Северная долина» от компании «Главстрой-СПб». По итогам реализации проекта там будет проживать более 80 тыс. человек. Сейчас строительство идет полным ходом – в новые дома заселились около 30 тыс. человек, и это повлекло за собой ряд трудностей. Во-первых, это дефицит социальной инфраструктуры: сейчас там работает только один детский сад, школы нет, нет и поликлиники. Нам пришлось распределять детей по близлежащим дошкольным учреждениям. Отрадно, что ситуация меняется в лучшую сторону, к концу августа там сдадут еще один детский сад, в который дети смогут пойти уже после Нового года, деньги на выкуп объекта заложены в бюджете. В 2015 году запланирован выкуп еще одной школы. Мы также планируем выкупить там два помещения – для врача общей практики и под пункт охраны общественного порядка. Кроме того, есть проблемы с дорогами, которые построил «Главстрой-СПб». Дело в том, что у нас нет четкого механизма, по которому город может их выкупить. Сейчас над этим вопросом ломает голову КУГИ.

По соседству будет реализовано еще несколько крупных проектов. В Парголово, на бывших землях Л1, жилье строят шесть

застройщиков. ППТ сейчас находится на утверждении. Вопросы «социалки» мы также держим на контроле – в этой зоне должно появиться три школы и два детсада. Там инвесторы пошли по такому пути: часть инвесторов перечислила деньги в бюджет на строительство инфраструктуры, остальные будут строить эти объекты, а город впоследствии выкупит. Еще один крупный проект – строительство на землях совхоза «Пригородный» жилого комплекса компанией «СК «Дальпитерстрой». С 2009 по 2013 годы здесь было введено девять жилых домов на 1173 квартиры. На 2014 год запланирован ввод в эксплуатацию трех жилых корпусов на 457 квартир, на 2015–2016 годы – еще пять жилых домов на 2486 квартир.

За первое полугодие 2014 года в районе было введено девять домов на 3,5 тыс. квартир. До конца года будет введено еще 11 домов

— Хватит ли ресурса улично-дорожной сети, чтобы «переварить» эти планы строителей?

— Разумеется, ввод всех объектов повлечет усиление нагрузки на основные магистрали в этой зоне. Уже сегодня можно задуматься о строительстве еще одного выезда в створе ул. Композиторов с выходом на Ольгинскую дорогу.

— Какой пакет социальных объектов готовится сдать до конца года?

— До конца 2014 года у нас появятся три новых детских сада – это Тихоокеанская, 16, в проекте «Дальпитерстрой», детсад на Кустодиева, 1, и садик в проекте «Главстрой-СПб». А уже в 2015 году в квартале, ограниченном Выборгским шоссе, пр. Просвещения, ул. Композиторов и ул. Хошимина, появится начальная школа на 300 мест. В этом же году откроется станция скорой медицинской помощи на пять машин в квартале, ограниченном пр. Просвещения, ул. Руднева, Поэтическим бульваром. Здесь же в 2016 году появится школа на 550 мест. Также в планах на 2015 год – открытие пожарного депо на два автомобиля на Большой Озерной, 55, лит. А. Администрации удалось договориться с Минобороны РФ о передаче городу здания бывшего военного госпиталя на Приозерском шоссе, 12, после капремонта здесь откроется поликлиника для жителей Осиновой Роши.

— Остались ли в районе свободные земельные пятна под комплексное освоение территорий?

— Свободные участки остались в северной части района, однако их освоение пока тормозится желанием инвесторов изме-

нить зонирование участков. В качестве примера могу привести территорию, на которую мы возлагаем особые надежды. Речь идет о пос. Торфанье. Мы стали инициаторами внесения поправок в Генплан города с целью сменить зону ЗЖД – малоэтажного строительства – на ЗЖД – средне- и многоэтажной застройки. Надеемся, что этот шаг сделает участок в 56 га более привлекательным для инвестора. Сейчас на участке есть 50 жилых домов, из них 23 дома признаны аварийными и подлежат расселению. Эти несколько десятков зданий находятся в ужасном состоянии, по сути, это депрессивная зона. Выход один – поменять зону, найти хорошего инвестора и реализовать здесь качественный проект, которого заслуживает эта зона.

По этому же пути идут собственники участков совхоза «Пригородный». Там тоже есть идея сменить ЗЖД на ЗЖД, чтобы построить некие архитектурные доминанты. Все эти вопросы поднимались застройщиками во время публичных слушаний по Генплану. Их желание понятно, это способ повысить экономическую эффективность проектов. Мы эти пожелания включили в протокол, теперь дело за городской комиссией по Генплану.

— Есть ли бизнес-планы по редевелопменту промышленных территорий в районе?

— В рамках общественных слушаний по Генплану были предложения по переводу части производственного комплекса завода «Светлана» из зоны П в зону деловой застройки, чтобы перепрофилировать часть объекта под бизнес-центр. Но точной информации о планах собственника пока нет. Могу лишь сообщить, что сейчас совместно с Комитетом по физической культуре и спорту п р о в о -

дится работа по передаче в собственность Санкт-Петербурга земельного участка, расположенного по адресу: Кантемировская ул., 18, лит. А, принадлежащего крупному промышленному предприятию ОАО «Климов», для строительства спортивного комплекса за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

— Какая судьба ждет здание бывшего кинотеатра «Фестиваль»? Будет ли объект реконструирован или снесен?

— Тут есть два варианта. Комитет по строительству и КУГИ рассматривают вопрос о возможности размещения в здании бывшего кинотеатра производственной базы телеканала «Санкт-Петербург». Мы же, в свою очередь, предлагаем разместить в указанном здании районный Дом молодежи в целях обеспечения жителей района услугами подростково-молодежных клубов. Мы выступаем за то, чтобы здание осталось в городской собственности и не было отдано частникам. Еще один объект, который может быть передан под культурную функцию, – здание бывшего ресторана «Охотничий домик» на пр. Энгельса, 28, корп. 2. Напомним, участок был передан ООО «Трансатлантика» в 2002 году под размещение Центра досуга. А в мае 2013 года распоряжение было признано утратившим силу. В связи с тем что в данном микрорайоне полностью отсутствуют учреждения культурно-досугового типа, мы направили в адрес Комитета по культуре предложение о создании в указанном здании объекта культуры. Однако, по информации комитета, в настоящее время ООО «Трансатлантика» оспаривает в судебном порядке правомочность отмены договора аренды.



инфраструктура

В тройке крупнейших

Роман Русаков / Выборгский район входит в тройку крупнейших по площади и сочетает на своей территории и действующие промзоны, и жилые кварталы, и большие лесопарки.

Выборгский район исторически был одним из самых экологически чистых в Петербурге – в нем практически отсутствует вредное промышленное производство. Одновременно в районе много зелени – парков, садов и бульваров. Традиционными местами отдыха горожан еще с дореволюционных времен выступают Суздальские озера.

Предпосылкой к качественному развитию Выборгского района в советское время послужило коммерческое строительство жилья. Кооперативы, различные ведомства и предприятия возводили дома для своих сотрудников и на продажу. Коммуналок и крупных общежитий здесь практически не было, поэтому социальный уровень проживающих сохранялся на относительно высоком уровне.

Выборгский район является одним из старейших в городе. Из этого вытекают его преимущества: тут развита социальная, развлекательная и транспортная инфраструктура. Кроме того, большим плюсом является дорожная структура района: если на одной из улиц пробка, то добраться до пункта назначения чаще всего можно по параллельным улицам.

Выборгский район граничит с Ленинградской областью, с Центральным, Калининским, Петроградским и Приморским районами. С конца 2005 года по территории Выборгского района проходит одна из главных магистралей Санкт-Петербурга – КАД (участок от Горской до Шушар). Есть крупные дорожные магистрали: пр. Тореза, пр. Просвещения, пр. Культуры, пр. Энгельса, пр. Луначарского и др. «Нужно отметить, что, несмотря на нелегкую транспортную ситуацию в Северной столице, последнее время заторы в Выборгском районе не так часты», – говорит Екатерина Немченко, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg.



Несмотря на нелегкую транспортную ситуацию, заторы в Выборгском районе не так часты

«Завершение строительства продолжения Суздальского пр. обеспечит лучшую связь зоны активного жилого строительства и промзоны на Парнасе с главными городскими магистралями и Приморским районом», – полагает Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

С точки зрения развития рынка недвижимости района относят к спальным, однако здесь есть свои премиальные локации, например Озерки.

С недавних пор в районе осуществляется строительство многоэтажных паркин-

гов, перехватывающих парковок и новых транспортных развязок: чиновники полагают, что эти меры позволят окончательно решить проблему пробок и трафика в районе.

Для детей здесь открыто более 60 школ, детские сады, игровые площадки, дома детского и юношеского творчества, кружки, спортзалы и разные клубы по интересам.

Городские власти всегда старались уравновесить соотношение в районе промышленных и рекреационных зон. Помимо парков Лесотехнической академии или Сосновки в районе разбито более 50 садов



справка

По данным администрации Выборгского района, его площадь равна 11 550 га. Общая численность населения (по данным на 01.01.2014) составляет 469 233 жителя, в том числе 279 448 человек – граждане трудоспособного возраста, 61 062 – дети до 18 лет, 128 723 – граждане пожилого возраста (пенсионеры).

Протяженность обеспечивает контрастность

Роман Русаков / Ввиду большой протяженности Выборгского района его плюсы и минусы имеют ярко выраженный территориальный характер.

На юге Выборгский район примыкает к центру города. Застройка в этой части района включает в себя видовые квартиры. Ближе к центру и северной части района растет степень его озелененности.

Тут самое большое в Петербурге количество зеленых насаждений из расчета на душу населения – более 54 кв. м. По мере удаления от центра и крупных транспортных магистралей воздух становится чище. Близость к выезду из города является плюсом для отдыхающих и недостатком для тех, кто работает в центре.

Выборгский – один из наиболее крупных районов Петербурга, его население достигло почти 0,5 млн человек. Площадь района составляет более 11,5 тыс. га, поэтому различные локации имеют свои особенности. «Например, микрорайон Парголово не сравнится с муниципальным округом Шувалово-Озерки. В районе Светлановского пр. всегда более оживленно, чем, например, в Левашово», – продолжает руководитель отдела реализации недвижимости ГК «ЦД» Дмитрий Сидоренко. Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», добавляет: «Несомненно, самым большим преимуществом Выборгского района Петербурга является экологичность. Он самый зеленый из всех городских районов и занимает первое

место по площади зеленых насаждений благодаря шести крупным паркам. Кроме того, район имеет развитую социальную инфраструктуру, «с запасом» обеспечен торговыми и развлекательными объектами, обладает высокой транспортной доступностью. К недостаткам можно отнести густонаселенность района и затруднения при въезде-выезде из города в часы пик и выходные дни». Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», имеет иную точку зрения: «С экологической точки зрения эту зону все равно нельзя назвать очень благополучной. Слишком много здесь промышленных зон и вредных предприятий, особенно в районе Выборгской наб. и рядом с промзоной Парнас. Выборгский район – админи-

стративно-территориальная единица Санкт-Петербурга с 1718 года. Его современные границы утверждены в 1988 году, он один из крупнейших в городе. Выборгский район граничит с Приморским, Петроградским (по реке Большая Невка), Центральным (по реке Невы), Калининским районами Санкт-Петербурга и землями Ленинградской области. На территории Выборгского района расположены крупные парки, пользующиеся большой популярностью у многих жителей Санкт-Петербурга. Это в первую очередь Сосновка и Удельный (общая площадь – 322,7 га), Шуваловский парк в Парголово, парк Лесотехнической академии, парк усадьбы Вяземских-Левашовых, всего в районе шесть парков, 15 садов, 40 скверов, 16 бульваров.

Общая площадь зеленых насаждений составляет 2533,6 га. Протяженность улично-дорожной сети Выборгского района составляет 300,1 км. На территории расположены 190 проспектов, набережных, бульваров, шоссе, улиц и переулков, с учетом магистралей поселков, входящих в границы района. На территории района находятся шесть станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская», «Лесная», а также железнодорожные станции Выборгского направления Октябрьской железной дороги: «Ланская», «Удельная», «Озерки», «Шувалово», «Парголово», «Левашово». Также здесь проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20 км.

В границах района расположено восемь внутригородских муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, Сосновское, МО № 15, Парнас, Шувалово-Озерки, пос. Парголово и пос. Левашово. Промышленность Выборгского района в основном сосредоточена в трех зонах: вдоль наб. реки Большая Невка (сформировалась XVIII-XIX столетиях, в настоящее время прорабатывается вывод из нее части промышленных производств); Парнас (сформировалась во второй половине XX века, продолжается интенсивно развиваться); Каменка на границе с Приморским районом (сформировалась в начале XXI века, здесь расположены предприятия автомобильного кластера, автозаводы и поставщики автозапчастей).

ЖИЛЬЕ

Спальный комфорт

Роман Русаков / Выборгский район считается одним из наиболее комфортных среди спальных районов города и отличается высокой востребованностью. В нем представлены практически все типы домов – от старого фонда до современных жилых комплексов.

Этажность в районе также отличается разнообразием: ближе к выезду из города сформировался значительный анклавы малоэтажной застройки.

Крупный по площади, Выборгский район активно осваивается девелоперами и застраивается новым жильем. В районе представлены масштабные проекты комплексного освоения территорий и при этом сохраняется высокий потенциал для реализации будущих проектов, в том числе за счет редевелопмента обширных промышленных зон. Строящаяся недвижимость в районе в основном представлена домами эконом- и реже комфорт-класса. «По нашим оценкам, на первичном рынке Выборгский район сохраняет за собой лидирующие позиции по объему предложения и уровню спроса на жилье массовых категорий», – комментируют аналитики компании «Лемминкяйнен».

В зависимости от географии

Цены на недвижимость в Выборгском районе в значительной степени зависят от географии и категории проекта. Дома категории комфорт и жилые комплексы бизнес-класса располагаются преимущественно в центральной и южной частях района. На севере Выборгского района сконцентрированы крупные проекты эконом-класса, за счет которых средняя цена на недвижимость массового сегмента в районе остается сравнительно низкой. По оценкам аналитиков компании «Лемминкяйнен», рост цен на строящиеся квартиры в Выборгском районе за год не превысил 5%.

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», объясняет это так: «Цены предложения на отдельные объекты в районе плавно росли, как и в целом по городу. Однако за счет вывода на рынок большого объема жилья эконом-класса средние по району индексы стоимости квадратного метра с августа 2012 года по текущий момент даже немного снизились (порядка 4%)».

Александр Титок, заместитель генерального директора АН «Итака», добавляет: «Спрос на жилую недвижимость в Выборг-

Фото: Никита Вронева



Усредненная цена предложения в районе составляет около 95 тыс. рублей за 1 кв. м

ском районе находится на хорошем стабильном уровне. Так, на вторичном рынке этот показатель составляет, по последним данным аналитиков АН «Итака», 8%, на первичном – 13%. В продаже в Выборгском районе сегодня находятся 16 объектов строящихся ЖК».

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк», рассказывает: «Инфраструктура хорошо развита, и район является одним из лидеров по предложению массового жилья среди обжитых районов города. Он занимает практически 20% долю в предложении – сейчас здесь строится порядка 400 тыс. кв. м жилья массового спроса».

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», при этом замечает: «Несмотря на разнообразие объектов нового строительства, предлагающих квартиры от эконом- до бизнес-класса, район покинул тройку лидеров по объему

введенного жилья по итогам первого полугодия 2014 года».

Крупнейший сдан наполовину

Крупнейший девелоперский проект района – жилой комплекс «Северная долина». Проект рассчитан на 2,7 млн кв. м жилья. Сегодня введено в эксплуатацию менее 50% от заявленного, так что задел у этого проекта на лидерство в Выборгском районе обеспечен на ближайшие 3-5 лет.

Активно развивается территория Парголово в промзоне Парнас между «Северной долиной» и Шуваловским парком. Здесь планируют возвести несколько жилых комплексов такие компании, как O2 Development, Normann, «Трест-36», «Патриот-Нева», «ПРОК», «Прага».

Директор по продажам O2 Development Елена Беседина уверена: «Выборгский

МНЕНИЕ



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



– Выборгский район – современный, динамично развивающийся район. Его южная часть находится в непосредственной близости от центра Петербурга, благодаря чему здесь сформировалась престижная деловая зона. Северная и центральная части Выборгского района характеризуются масштабной жилой застройкой. Здесь реализуется крупнейший проект комплексного освоения территории – «Северная долина», а также построен первый в Петербурге апарт-отель комфорт-класса YES.

Также можно отметить проект компании «С.Э.Р.» на Поклонной горе. На пересечении пр. Энгельса и Северного пр. компания планирует построить 165-метровый небоскреб Ingria Tower. Здание станет вторым по высоте в Петербурге (после «Лакта-центра»). В нем разместится бизнес-центр (11 тыс. кв. м офисных площадей), апартаменты (21 500 кв. м) и досуговая составляющая (3500 кв. м). Небоскреб планируют достроить в 2017 году.

район – один из самых комфортных для проживания, при этом достаточно доступный по цене – стоимость квадратного метра строящейся жилой недвижимости не превышает 80 тыс. рублей. Юг района преимущественно промышленный, север – жилой. Причем северная часть района сейчас очень активно развивается – только у станции метро «Парнас» строится шесть жилых комплексов».

Господин Берников уточняет: «Усредненная цена предложения в районе составляет около 95 тыс. рублей/кв. м, однако принимать эту цифру за строгий ориентир не стоит, так как наблюдается очень большой разрыв между объектами по степени готовности, позиционированию и локации в силу большой и вытянутой территории района. Стоимость 1 кв. м в новостройке на начальной стадии составляет около 70 тыс. рублей; на средней степени готовности – 80 тыс. рублей; на высокой степени готовности – 95 тыс. рублей; сданные дома предлагаются по 110 тыс. рублей».

Госпожа Лежнева продолжает: «Диапазоны стоимости 1 кв. м жилья таковы: студии и однокомнатные квартиры – от 57,6 до 123 тыс. рублей; двухкомнатные квартиры – 54,7-119 тыс. рублей; трехкомнатные квартиры – 52-117 тыс. рублей».

Небольшая доля

Госпожа Жалева отмечает, что есть в районе и небольшая доля жилья класса бизнес – 3,5% от общегородского объема, или 14 тыс. кв. м. «Стоимость метра в данном сегменте значительно выше – порядка 105 тыс. рублей. Самым крупным строящимся объектом, бесспорно, является ЖК «Северная долина». Из других новостроек можно также отметить ЖК «Моя стихия» от компании «O2 Development» – 63 тыс. кв. м – и ЖК «Лиственный» от компании «Строительный трест» – 75 тыс. кв. м», – перечисляет госпожа Жалева.

Крупные жилые комплексы района, находящиеся в продаже

Адрес	Бренд	Девелопер	Жилая площадь корпусов в продаже
Энгельса/3-й Верхний	Северная долина	Главстрой СГ	662 тыс. кв. м
Руднева/Кустодиева	Лондон Парк	Л1	200 тыс. кв. м
Лиственная, 22	Лиственный	Строительный трест	75 тыс. кв. м
Хошимина, 14	YES	Пионер	74 тыс. кв. м
Торфяное, Ольгинская дорога, участок 10	Паркола	Патриот-Нева	58 тыс. кв. м
Парголово		Дальгитерстрой	51 тыс. кв. м
Торфяное, Ольгинская дорога	Моя стихия	O2 Development	50 тыс. кв. м
Просвещения/Композиторов	PRAGMA-HOUSE	Прага	44 тыс. кв. м
Торфяное, Ольгинская дорога	Три апельсина	Норманн	38 тыс. кв. м
Торфяное, Ольгинская дорога	На Заречной	Норманн	26 тыс. кв. м
А. Матросова, 20	Лесная сказка	Лидер Групп	25 тыс. кв. м
Светлановская/Богатырский	Светлана	Титул	24 тыс. кв. м
Заречная, 4а	Бумеранг	Трест-36	22 тыс. кв. м
Выборгская, 5	Дом на Выборгской	Эльба	21 тыс. кв. м

Источник Knight Frank St Petersburg

МНЕНИЕ



Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:



– В последние 4-5 лет наиболее динамично застраивается территория к северу от станции метро «Парнас». Помимо ЖК «Северная долина» компании «Главстрой-СПб» здесь реализуются еще несколько менее масштабных проектов других застройщиков – Normann («На Заречной»), «Патриот-Нева» («Паркола»), «Трест-36» («Бумеранг») и др.

➤ **коммерческая недвижимость**

Офисы в демократичном сегменте

Роман Русаков / Выборгский район – один из наиболее развитых районов Петербурга; благодаря большой площади, высокой плотности населения и хорошо развитой транспортной инфраструктуре коммерческая, офисная и торговая недвижимость здесь востребованы. ➤

По данным компании «Итака», в Выборгском районе расположены 251 тыс. кв. м офисов в составе бизнес-центров, преимущественно это объекты классов В, В+, С. Уровень вакансии – 10,1%.

Вероника Лежнева, директор отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит: «Доля объектов класса А в существующем объеме предложения составляет 16% (три бизнес-центра). Стоит отметить, что за последние два года в Выборгском районе не появилось новых бизнес-центров, однако мы ожидаем, что в следующем году к предложению добавятся два новых крупных офисных здания».

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, подсчитал: «Общий объем предложения бизнес-центров класса А в Выборгском районе составляет около 30 тыс. кв. м, в классе В – 82 тыс. кв. м. При этом уровень вакансии в классе А находится на уровне – 35%, в классе В – около 6,5%».

Наиболее крупными бизнес-центрами в классе А являются БЦ Gregory's Palace (общая площадь – 15 тыс. кв. м), «Монблан» (8 тыс. кв. м), «Австрийский» (7 тыс. кв. м), в классе В – БЦ «ЭриксонЪ» (26 тыс. кв. м), «Выборгская застава» (18 тыс. кв. м), «Петровский форт» (17,5 тыс. кв. м), «Ренессанс центр» (13,3 тыс. кв. м), «Гренадерский» (10 тыс. кв. м).

Одной из основных зон деловой активности Выборгского района является Выборгская наб. Здесь расположено большое число уже реализованных офисных объектов и планируется дальнейшее развитие территории, в том числе redevelopment промышленных площадок, например строительство бизнес-центра класса В+ на месте завода «Мезон». Также активно развиваются территории, прилегающие к центру города, Пироговская наб. и Большой Сампсониевский пр.

Наталья Киреева, руководитель отдела исследований рынка компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит, что значительная часть офисных центров расположена в районе станции метро «Выборгская» –



Одной из основных зон деловой активности района является Выборгская набережная

на Большом Сампсониевском пр. и прилегающих улицах («Выборгская застава», «Эриксон», «Грейс», «Монблан»), а также вдоль набережных («XIX век», «Гренадерский», «Нобель», «Петровский форт», «Гельсингфорский», «Грегори хаус», «Австрийский»).

«Наиболее престижной считается та часть Выборгского района, которая приближена к центру (Пироговская наб., Выборгская наб., Большой Сампсониевский пр.). В спальной части района, например в районе Парнаса, офисные здания единичны (бизнес-центр «На Парнасе»», – перечисляет она.

Неоднократно анонсировались планы по созданию нового делового района города вдоль набережных и на месте промышленных предприятий Выборгского района.

В начале 2000-х годов в Петербурге был анонсирован масштабный проект по строительству крупного делового района на месте промышленных предприятий в Выборгском районе. Компания «Бекар» в 2001 году получила статус агентства развития территории, однако проект не уда-

лось реализовать из-за административных проблем и противодействия собственников предприятий.

Несколько лет назад был принят единый план развития Выборгской стороны. Концепция предполагала строительство «делового сити» на территории 100 га, где в тот момент было расположено 15 предприятий. Однако сегодня эта территория продолжает развиваться лишь фрагментарно: активно перепрофилируются только набережные.

Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besag, поясняет: «Среди офисных площадей Выборгского района востребованы помещения в существующих бизнес-центрах класса В. При этом аренда квадратного метра в офисе обойдется приблизительно в 1000 рублей в месяц, покупка – около 2 тыс. USD за 1 кв. м. Роста цен на рынке офисной недвижимости в настоящее время нет».

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет: «Стоимость продажи офисных помещений класса А

в Выборгском районе может достигать 150 тыс. рублей/кв. м».

Марина Пузанова, руководитель направления офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg, подсчитала, что в Выборгском районе в настоящее время функционируют 14 качественных бизнес-центров. Ставки аренды находятся в диапазоне от 850 до 1400 рублей/кв. м.

«Самые низкие цены на аренду офисных помещений – в удаленных районах, например в районе Парнаса или пр. Просвещения, где можно арендовать помещение по цене от 590 рублей за 1 кв. м в месяц», – уточняет Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор БЦ Eightedges.

Среди строящихся бизнес-центров она отмечает «Gardner Центр» и «Ренессанс бизнес-парк». Также в Выборгском районе реализуется проект МФК Ingria Tower.

Наиболее крупными бизнес-центрами Выборгского района являются БЦ «Петровский форт» (общая площадь – 24 500 кв. м), БЦ «Акватория» (23 800 кв. м) и БЦ «Выборгская застава» (15 700 кв. м).

Новые бизнес-центры в Выборгском районе открываются нечасто, примерно раз в два года. В основном это бизнес-центры классов В и С.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», сетует: «Рынок офисной недвижимости в Выборгском районе на сегодняшний день практически не развивается. По итогам первого полугодия здесь не было введено ни одного бизнес-центра. На второе полугодие также не заявлено ни одного делового комплекса».

Впрочем, новые проекты все же реализуются. На стадии строительства в Выборгском районе находятся следующие офисные центры: Renaissance Business park на Смольячкова, 6; бизнес-центр на Большом Сампсониевском пр., 28; бизнес-центр на Большом Сампсониевском пр., 60; реконструкция корпуса фабрики «Красная нить» на Гельсингфорской ул., 3.

Всего на Выборгский район приходится около 8% от общего числа петербургских бизнес-центров.

В ожидании осенних премьер

Роман Русаков / Качественные торговые площади Выборгского района представлены 10 торговыми центрами и 10 гипермаркетами.

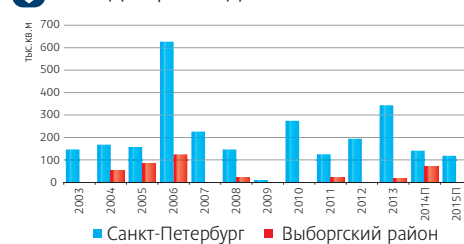
В Выборгском районе находятся «Мега-Парнас» (формально относится к Ленобласти, но примыкает непосредственно к границе района), ТК «Норд», ТК «Шуваловский», «Озерки», «Бада-Бум», «Мега», «Вояж», «Гранд-Каньон» и другие подобные мегамоллы. Представлены в районе и филиалы всех крупных сетей гипермаркетов, работающих в Санкт-Петербурге: «Лента», «О'Кей», «Перекресток», «Ашан» и т. п.

Кроме того, в Выборгском районе расположены три мебельных центра, наиболее крупный из которых – «Аквилон». Суммарная арендопригодная площадь существующих торговых центров Выборгского района с учетом комплекса «Мега-Парнас», по данным Colliers International, составляет 328 105 кв. м. Общая площадь всех качественных торговых объектов района составляет 765 542 кв. м. «Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах одна из самых высоких в городе и составляет 695 кв. м на 1000 жителей, что превышает средний пока-

затель по городу. Выборгский район является одним из лидеров по объемам площадей в качественных торговых центрах, уступая в этом отношении только Приморскому району. Учитывая высокую численность района и высокие объемы жилищного строительства, можно сказать о потенциале развития торгового сектора. Говоря о будущих проектах, стоит упомянуть строительство крупного торгово-развлекательного центра «Европолис» (девелопер – FORTGROUP), открытие которого запланировано на эту осень. Также ожидается открытие небольшого торгового центра в северной части

района – «Парнас», – уточняет Вероника Лежнева, директор отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет, что общая площадь комплекса «Парнас» составляет 15 тыс. кв. м, арендопригодная – 6,5 тыс. кв. м. Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besag, при этом отмечает, что наибольший спрос для аренды пользуются объекты торговой недвижимости небольшого формата площадью до 100 кв. м.

➤ **Ввод ТЦ по годам**



Источник: Colliers International

цифра

765 542 кв. м. –

общая площадь всех качественных торговых объектов района

Лофт-проекты на пике моды

Ирина Ахматова / Мода на лофты начинает набирать обороты в России и в Петербурге в частности. Так, в городе уже насчитывается порядка 10 подобных объектов. Эксперты говорят, что существующие объекты являются коммерчески успешными и ставки аренды в них сопоставимы с офисами класса А. ➔

По словам Владимира Скигина, председателя совета директоров УК Satellit Development, сегмент лофтов получил широкое распространение в Европе, когда была определена стратегия выведения промышленных объектов из центра городов.

Однако Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», говорит, что само понятие «лофт» в его интерпретации в рамках московских и тем более петербургских проектов теряет свои первоначальные очертания. «Помимо этого, в России также существует практика называть лофтами проекты с не очень удачной планировкой или еще какими-то особенностями, и делается это в качестве маркетингового хода», — рассказывает господин Тюкин. — В чистом виде термин обозначает скорее промышленное здание, приспособленное под новую функцию».

На сегодняшний день в Петербурге лофт-проекты представлены в основном в сегменте коммерческой недвижимости.

Среди существующих проектов Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами NAI Besag, называет лофт-проект «Этажи», креативное пространство «Ткачи», лофт-проект «Звездочка» и «Красный треугольник».

Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет, что кроме того, вдоль Обводного канала расположено много промышленных предприятий, часть корпусов которых отдана под художественные галереи и любительские театры.



В Петербурге лофт-проекты представлены в основном в сегменте коммерческой недвижимости

К ним можно отнести лофт «Дворец» на наб. Обводного канала, 199/201, и галерею «Завод» на наб. Обводного канала, 150.

Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН, к упомянутым объектам добавляет арт-центр «Пушкинская 10», «Скорострел» и «Печатный двор». Из жилья приводит в пример апартаменты «Голландия» в историческом центре Петербурга.

Илья Тюкин считает, что в Петербурге наиболее логично было бы реализовывать подобные проекты в большинстве индустриальных зданий-памятников, сделанных в характерном красном кирпиче.

Масштабные лофт-проекты, по мнению Альберта Харченко, генерального директора East Real, не очень востребованы, поскольку это достаточно специфический продукт. Наиболее оптимальны небольшие объекты площадью до 5-7 тыс. кв. м,

считает эксперт. Затраты на лофт складываются из покупки объекта и его переоборудования под искомую функцию. «Поскольку не требуется большого количества стройматериалов, ведь девелопер имеет дело с готовым проектом, стоимость реализации на 15-20% ниже, чем новое строительство», — подсчитал господин Харченко.

Лофты — это нишевый сегмент недвижимости, который пользуется ограниченным спросом. «Как правило, арендаторы предпочитают его благодаря более низкой арендной ставке по сравнению с другими выставочными площадями. Арендная ставка в лофтах находится в диапазоне от 500 до 1000 рублей за 1 кв. м в зависимости от площади помещения и его локации», — отмечает Алексей Гулевский. Екатерина Лапина, напротив, говорит, что плата за аренду помещения в лофте равнозначна аренде офиса класса А. «При этом расположение бизнес-центра класса А всегда удачнее, чем у существующих в Петербурге лофт-проектов», — уточняет она.

цифра

от 500

до 1000 рублей за 1 кв. м составляет арендная ставка в лофтах

Сложный формат с хорошими перспективами

Ирина Ахматова / В Петербурге много промышленных объектов, которые после реконструкции могут стать лофтами. Однако работа с данным форматом недвижимости сопряжена с рядом сложностей.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, говорит, что девелоперы, реализующие лофт-проекты, сталкиваются с такими же сложностями, как и компании, занимающиеся редевелопментом бывших промышленных территорий. По его мнению, можно выделить три основных проблемы. «Первая — отсутствие программы по выводу предприятий из города, которая бы позволила, во-первых, определить перечень предприятий для вывода, а во-вторых, сформировать процедуру как перевода, так и дальнейшего выкупа земли. Вторая — отсутствие поддержки предприятий с точки зрения выбора места будущего размещения, обеспечения его коммуникациями и т. д. Решение этой проблемы невозможно без участия властей, поскольку они должны выделять участки для переноса предприятий, обеспеченные инженерией,

а взамен получать проекты, направленные на развитие депрессивных территорий в черте города. Третья — структура собственности предприятий и статус владения. Зачастую территории заводов громадны и сильно разнесены территориально, при этом разные куски участка могут находиться в собственности различных структур или иметь различный статус владения. Решение этих вопросов также удорожает процесс редевелопмента», — перечисляет господин Харченко. Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», считает, что можно прийти к компромиссу, когда реализация подобных проектов будет выгодна обеим сторонам: и девелоперу, и городу, например, снизив и адаптировав требования по социальной инфраструктуре. «Это позволило бы создать ее в удобном виде, а не уклоняться, как принято считать сегодня. То же касается и инженерной инфраструктуры. Ведь для города это тоже хорошо: здания, которые, во-первых, никак не эксплуатируются, а во-вторых, негативно влияют на городскую ткань, могут быть эффективно использованы», — предлагает господин Тюкин.

К перечисленным проблемам Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, добавляет то, что часть объектов не могут быть жильем по Генплану, и город не очень охотно идет на уступки в этом вопросе. «Другой момент — это отсутствие опыта работы петербургских компаний в этом сегменте, а также отсутствие реализованных проектов жилых лофтов как фактор повышенного риска», — отмечает господин Скигин. Жилых лофтов в чистом виде в Петербурге пока нет. Между тем в Москве, по оценкам Альберта Харченко, в год реализуется более 35 тыс. кв. м жилых лофтов. «Учитывая московский опыт, можно говорить о том, что спрос на лофты значительно превышает предложение. Формат «лофт» несет с собой определенную атмосферу, образ мышления, что привлекает достаточно большую группу потенциальных покупателей. А учитывая то, что в Петербурге «серый пояс» занимает около 19 тыс. га, именно формат «лофт» может быть выходом в решении вопросов по редевелопменту бывших промышленных территорий с необходимостью сохранения

внешнего облика зданий», — говорит господин Харченко. Стоимость жилого лофта зависит от совокупности факторов. «На цену могут влиять видовые характеристики, состояние здания, инфраструктура района и сама локация, так же как и в случае с любым жилым проектом. Если результатом редевелопмента является просторное, хорошо освещенное помещение с потолками в полтора-два раза выше обычных в удачной локации, определенная категория людей готова переплачивать за лофт до 30% по сравнению с другими жилыми проектами в аналогичных локациях», — рассказывает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге. — Поэтому экономически выгодными могут быть преимущественно проекты в центре Петербурга или близких к центру частях города. Формат лофта характерен и более актуален для проектов высоких сегментов, нежели чем для масс-маркета». Владимир Скигин говорит, что в Петербурге есть два заявленных жилых лофта. «Лофт-проект с жилой функцией планируется реализовать на территории Сестрорецкого

инструментального завода («Петровский арсенал»). В данный момент там функционирует летний проект, схожий по формату с «Летом в Новой Голландии», — рассказывает господин Скигин. Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, добавляет, что сейчас в стадии проработки находится еще один из таких проектов — реконструкция солодовни «Новая Бавария» на Петровском острове. «Работы на объекте начнутся в будущем году. В здании солодовни начала XX века будет создан

первый в городе жилой лофт. Проект реализует девелопер «Леонтьевский мыс», — делится данными эксперт. По словам Елизаветы Конвей, оптимальный объект для реализации жилого лофт-проекта — это промышленное здание нетоксичного производства в удачной локации по однородности окружения, транспортной доступности, видовым характеристикам. Неотъемлемыми атрибутами лофтов, по ее словам, являются высокие потолки, большие окна, минимальное количество несущих стен и небольшая глубина помещений.

мнение



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



— Самые перспективные территории в Петербурге для подобных проектов — это часть промышленных зданий вдоль Синопского наб., а также ряд помещений промышленного пояса на Васильевском острове. Теоретически создать лофты можно и на территории промышленных предприятий на Обводном канале, и на знаменитом острове Новая Голландия.

Прозрачный контракт

Вероника Маслова / Вступление в силу 44-ФЗ «О контрактной системе» улучшило работу рынка банковских гарантий. С появлением Единого реестра гарантий он стал более прозрачным. Если на конец 2013 года рынок «серых» банковских гарантий составлял около 60% от всего объема, то теперь близок к 2%, отмечают эксперты. Однако выросли роль и доля госбанков. ➔

С 1 апреля российские банки обязаны передавать сведения о выданных гарантиях в единый реестр. Такие требования были введены 44-ФЗ «О контрактной системе», вступившим в силу в начале текущего года. Эксперты отмечают, что новое законодательство помогло рынку, где до этого были в ходу «серые» схемы. Государственные закупщики и большинство крупных фирм требуют от своих поставщиков гарантий исполнения договорных обязательств, и банковские обязательства выступают тем самым инструментом, который может обеспечить безопасность сделки. Объем сегмента банковских гарантий на текущий момент ориентировочно составляет около 5-6 трлн рублей, и на Санкт-Петербург приходится около 10%, отмечает Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам».

Широкая востребованность инструмента ранее становилась привлекательной для распространения разного рода мошеннических схем, особенно в госсекторе. Небольшие банки, в том числе региональные, нарушали нормативы ЦБ, выдавая гарантии на крупные суммы, не имея необходимых резервов для покрытия долга в случае неисполнения контракта. Зачастую банки отражали в отчетности гораздо меньшую сумму гарантии, нежели чем якобы выдали клиенту, а заказчики попросту не успевали проверить платежеспособность банка. Активно предлагали поддельные гарантии небанковские организации.

Единый реестр банковских гарантий позволил снизить объемы «серого» рынка и в целом сократить поток запросов на подтверждение факта выдачи гарантии в банки, говорит старший вице-президент Локо-Банка Ирина Григорьева. На конец 2013 года рынок «серых» банковских гарантий составлял около 60% от всего объема, а на данный момент близок к 2%, отмечает она.



Объем сегмента банковских гарантий на текущий момент ориентировочно составляет около 5-6 трлн рублей

В реестре размещается информация обо всех гарантиях, выданных в обеспечение обязательств по исполнению государственных и муниципальных контрактов. Возможность опубликоваться имеется у всех банков из перечня уполномоченных кредитных организаций, оформивших ЭЦП (электронную подпись) в территориальном казначействе для доступа в личный кабинет на сайте zakurki.gov.ru. На сегодняшний день к госреестру банковских гарантий подключились более 400 банков. «В связи с ростом клиентского потока многие банки увеличили численность штата, занимающегося рассмотрением заявок на гарантии. В целом этого достаточно, чтобы обеспечить потребность основной массы клиентов», – добавляет управляю-

щий филиалом «Северо-Западный» банка «Российский кредит» Антон Кириков.

С вступлением 44-ФЗ «О контрактной системе» происходит дальнейшее реформирование рынка и повышение доли госбанков, отмечает Антон Сороко. «Данный рынок и так был за крупнейшими банками. Теперь же существуют риски снижения уровня конкуренции в регионах, где обеспеченность банковской инфраструктурой находится на низком уровне. Лучше всего в такой ситуации себя чувствуют крупнейшие госбанки, такие как Сбербанк и ВТБ», – резюмирует эксперт. По его словам, за последний год доля государственных банков на данном рынке выросла почти на 10 п.п. и составляет уже более 60%.

Выгодная гарантия

Вероника Маслова / Рынок банковских гарантий объемом порядка 5-6 трлн рублей привлекателен для банков. По статистике, порядка 80% участников торгов по государственным контрактам прибегают к использованию этого инструмента.

Банковские гарантии очень востребованы бизнесом. На данный момент объем рынка госзаказа составляет около 6,4 трлн рублей ежегодно, а потребность в банковских гарантиях достигает около 1,3 трлн рублей ежегодно, отмечает старший вице-президент Локо-Банка Ирина Григорьева. Доля заказчиков Санкт-Петербурга в этом объеме находится на уровне 10%, оценивает она. У клиента есть выбор: внести залог государственному заказчику деньгами или предоставить гарантию от банка, а сумму денежных средств разместить на депозит в банке с последующим получением про-

центного дохода. Практика показывает, что компании предпочитают второй вариант, поэтому гарантийный бизнес так уверенно развивается, считает пресс-секретарь ВТБ24 по СЗФО Иван Макаров. «Это кредитный продукт со 100% обеспеченностью. Как правило, в рамках 44-ФЗ в основном фигурируют суммы до 4 млн рублей, а это означает 100% денежное обеспечение, то есть депозит», – отмечает он. По статистике, порядка 80% участников торгов по государственным контрактам прибегают к использованию банковских гарантий, отмечает управляющий филиалом «Северо-Западный» банка «Российский кредит» Антон Кириков. Спрос распределяется равномерно по отраслям. «Традиционно гарантии использовались в своей работе клиенты крупного и среднего бизнеса. Но в последнее время мы видим рост спроса со стороны малого и даже микробизнеса. В теку-

щих рыночных условиях, когда доверие к контрагентам падает, и компании ищут дополнительные инструменты защиты исполнения обязательств», – говорит заместитель директора Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка по корпоративному бизнесу Лилия Радюшкина. В совокупном объеме выпущенных Райффайзенбанком по поручению своих клиентов гарантий 50% приходится на гарантии по государственным контрактам. Количество выпущенных гарантий по данному закону неуклонно растет от года к году, добавляет госпожа Радюшкина. В Санкт-Петербурге существенный рост объемов документального бизнеса обусловлен увеличением спроса со стороны компаний энергетического машиностроения, пищевого и автомобильного производства, строительной сферы. «Гарантии для участия в гос-

тендерах на данный момент только начинают набирать популярность среди бизнесменов. Все привыкли пользоваться в большей степени микрозаймами от МФО либо тендерными линиями от банков», – обращает внимание Ирина Григорьева. Наибольшим спросом пользуются микрогарантии до 5 млн рублей, в связи с этим банки, имеющие право работать с этим инструментом, активно разрабатывают новые продукты с упрощенными условиями получения, добавляет она. В прошлом году Локо-Банк предоставил 992 банковские гарантии, с начала этого года выпущено уже 1154 банковские гарантии. Выдавая гарантии, банки зарабатывают вознаграждение, не отвлекая собственные ресурсы. Это один из перспективных и прибыльных инструментов. При этом дополнительный стимулирующим фактором для кредитных организаций является рост стоимости данного вида услуг на рынке, что приводит к повышению средней маржинальности, отмечает Антон Сороко, аналитик инвестиционного холдинга «Финам».

точка зрения



Станислав Мацелевич, председатель совета директоров гарантий Центрального Европейского банка:

– Дефицит банковских гарантий, принимаемых в обеспечение исполнения государственных и муниципальных контрактов по закону 44-ФЗ «О контрактной системе», вызван тем, что со вступлением в силу данного закона число банков, имеющих право выдавать гарантии в обеспечение госконтрактов, сократилось в три раза. А еще в большей степени тем, что введение Единого реестра банковских гарантий сделало бессмысленными так называемые серые банковские гарантии. В прошлые годы, по оценкам антимонопольной службы, такими «гарантиями» обеспечивалось до 90% всех заключаемых государственных и муниципальных контрактов. Законодатель на протяжении ряда лет последовательно ужесточает требования к обеспечению исполнения государственных и муниципальных заказов. Из способов обеспечения исполнения контрактов были одно за другим исключены страховые, гарантии страховых компаний, поручительство. Последствия изменения правового регулирования нельзя считать только отрицательными. Так, сокращение числа участников тендеров уменьшает и риск демпинга на аукционе. Это также препятствует участию в тендерах явно недобросовестных фирм, имеющих единственной целью сбор откатов.

Последствия непредставления банковской гарантии для участника тендера действительно страшны. Руководство компании, участвующей в тендере, испытывает стресс. Удастся ли получить гарантию? В этих новых условиях критически важным для поставщика и подрядчика становится понимание на момент принятия решения об участии в тендере того, сможет ли он предоставить обеспечение исполнения контракта. Финансовое сопровождение участия строительных компаний в госзаказе, тендерные кредиты и банковские гарантии – основное направление деятельности Центрально-Европейского банка. При этом, выдавая кредит для участия в тендере, мы сразу оцениваем возможность и условия выдачи его получателю банковской гарантии для обеспечения исполнения госконтракта. **Если вам выдали в нашем банке тендерный кредит, значит, мы точно готовы выдать вам и банковскую гарантию.** Банк сам заинтересован в этом, ведь если получатель тендерного кредита не получит гарантию, он может потерять выданные ему банком деньги и испытывать сложности с возвратом кредита. Центрально-Европейский банк – один из немногих в нашей стране, команда которого имеет опыт массовой выдачи беззалоговых банковских гарантий. И гарантии, и тендерные кредиты предоставляются нами без открытия расчетного счета и без перевода оборотов в наш банк, как правило, без залога. И кредит, и гарантию может получить компания из любого региона страны и для участия в тендере в любой части России.

Александр Толстых: «Закон 44-ФЗ таит ловушки для подрядчика»

Александр Толстых, генеральный директор НП СРО «Союз строителей», рассказал, что в этом году участники госзаказа неожиданно для себя столкнулись с трудностями при получении банковских гарантий, необходимых для заключения госконтракта. Причина, по его словам, в изменении законодательства, в результате которого «серые» гарантии канули в Лету, а настоящие оказались малодоступными для большинства поставщиков и подрядчиков.

По данным Александра Толстых, почти 400 компаний попали в реестр недобросовестных с начала 2014 года из-за того, что не смогли предоставить банковскую гарантию. «Сократилось число участников тендеров на строительство: многие просто боятся участвовать в госаукционах, опасаясь потерять свою фирму и деньги», – считает господин Толстых.

Ужесточение порядка получения гарантий совпало с ухудшением финансового положения строительных компаний

Эксперт подсчитал, что в январе и феврале 2014 года таких компаний было всего по пять, а в мае-июне, когда стали массово проводиться тендеры по новому закону 44-ФЗ «О контрактной системе», – более 100 в месяц.

«Эти компании потеряли сотни миллионов рублей только в виде ушедших в доход государства сумм обеспечения заявок для участия в тендере. Потери в виде неполученной прибыли и невозможности продолжать нормальную работу в сфере госзаказа

не поддаются учету, но они гораздо больше», – говорит о сложившейся ситуации Александр Толстых. – А сколько сотням строительных фирм, чтобы не потерять деньги и контракт, не лишиться возможности работать, попав в реестр недобросовестных, пришлось заморозить на депозите заказчика денежные средства без начисления процентов?»

Внесение компании в реестр недобросовестных теперь является более серьезным ударом по бизнесу ее владельцев, чем это было раньше, полагает он. «Прежде можно было просто зарегистрировать новую фирму и продолжить участие в тендерах. Теперь же участие новой компании в госзаказе будет крайне затруднено в связи с невозможностью получить гарантию. Ведь банкиры всегда оценивают финансовое положение вновь зарегистрированных юридических лиц

как плохое и не желают выдавать им кредиты и гарантии», – сетует господин Толстых.

По его словам, многие компании были вынуждены воздержаться от участия в тендерах, зная, с какими сложностями придется столкнуться при получении гарантии. В результате отмечается снижение числа участников аукционов.

«Следует отметить, что многие компании, например муниципальные дорожники, имея на протяжении десятилетий плохое финансовое положение, тем не менее успешно выполняли госзаказ в традиционной для них сфере. Сейчас продолжение этой работы под большим вопросом», – рассуждает эксперт. – Ужесточение порядка получения гарантий совпало по времени с объективным ухудшением финансового положения строительных компаний и снижением объемов госзаказа на строительство. В стране есть немало небольших строительных фирм, у которых выручка за I квартал этого года фактически равна нулю».

По мнению господина Толстых, государство, как всегда, выбрало не самый удачный момент для совершенствования законодательства.

«Жертвами этого стали тысячи строительных компаний, в первую очередь представители малого и среднего бизнеса», – резюмирует Александр Толстых.



тенденции

Торги показали вектор развития

Андрей Семериков / Специалисты компании Knight Frank St Petersburg проанализировали продажи земли на торгах Фонда имущества и РАД за первое полугодие 2014 года. Оказалось, что в пространственном освоении Петербурга наблюдается сдвиг на реорганизацию промышленных пространств под административно-деловые и жилые функции.

Так, за первое полугодие 2014 года было заявлено о реализации сразу нескольких проектов редевелопмента на месте бывших заводских территорий. «В их числе сделка по приобретению территории бывших казарм Новочеркасского полка на Красногвардейской площади, покупка территории Трамвайно-механического завода на Чугунной ул., приобретение нескольких участков на территории бывшего завода «Самсон», приобретение территории завода «Знамя труда», ожидаемые торги по продаже территории бывшего завода Карла Маркса», – говорится в аналитическом исследовании Knight Frank St Petersburg. Под общественно-деловую застройку в первом полугодии 2014 было продано 215 тыс. кв. м государственной земли, что в 13 раз больше аналогичного периода предыдущего года, подсчитали специалисты компании.

По информации экспертов, в первом полугодии 2014 года по сравнению с первым полугодием 2013 года средняя цена продажи на торгах земли под жилые выросла. В рассматриваемом периоде был приобретен довольно крупный лот – аварийный многоквартирный дом на Благодатной ул. площадью 3546,6 кв. м за 80 млн рублей (44 593 рубля/кв. м земли). В первом полугодии 2013 года продавались участки в Петродворцовом, Пушкинском и Невском районах с аварийными зданиями площадью не более 500 кв. м. В этом году под застройку коммерческой недвижимостью продава-

лись участки больших площадей (от 2 до 5 тыс. кв. м), поэтому средняя цена снизилась по сравнению с первым полугодием прошлого года, когда небольшой участок (меньше 100 кв. м) под розничную торговлю на Ленинском пр. вызвал ажиотаж и превышение начальной цены в четыре раза. В прошлом году под общественно-деловую застройку на торгах не продавались крупные объекты, поэтому в 2014 цена предложения земли выше в два раза. «За рассматриваемый период Смольный утвердил проекты планировки территории пяти производственных зон, решения по

которым в прошлом году были на стадии согласования. В первом полугодии 2014 года было утверждено 16 ППТ для жилых кварталов, за весь 2013 год их было в четыре раза меньше», – приводятся данные в исследовании. По словам экспертов Knight Frank St Petersburg, это говорит о смещении фокуса в политике губернатора к регулированию жилищного строительства и обеспечению территорий социальным обслуживанием. Больше всего проектов планировки в этом году было утверждено в Приморском, Красногвардейском, Выборгском и Колпинском районах.

Самые крупные торги за первое полугодие 2014 года

Дата торгов	Район	Адрес	НЭИ	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь здания	Стоимость продажи лота, рублей	Победитель аукциона
19.02.2014	Московский	Благодатная ул., 57, лит. А	жилье	1794	3546,6	80 000 000	ООО «Интерконтракт» (Москва)
26.03.2014	Всеволожский (Ленобласть)	Всеволожский пр., позиция 5	деловой комплекс	2300	5700	135 900 000	н/д
30.04.2014	Красногвардейский	Красногвардейская пл., 3 (казармы Новочеркасского полка)	для проекта редевелопмента	21 000	18 000	454 000 000	ООО «Усадьба»
02.06.2014	Калининский	Чугунная, 2 (территория бывшего трамвайного завода)	зона общественно-деловой застройки/жилье при изменении категории земли	186 000	70 600	992 446 080	ООО «ВТ» (жалоба в УФАС)

Источник: Knight Frank St Petersburg

АСИ Инфо НОВОСТИ

➔ В особой экономической зоне «Санкт-Петербург» подвели итоги деятельности за первое полугодие 2014 года. Как следует из сообщения пресс-службы ОЭЗ, за указанный период резиденты инвестировали в проекты 1,65 млрд рублей, что в 2,8 раза выше результата первого полугодия 2013 года (580,78 млн рублей). Почти в три раза вырос объем выручки резидентов и примерно в 1,5 раза увеличилась налоговые отчисления резидентов. Тройка лидеров по объему вложенных средств среди резидентов с начала текущего года выглядит следующим образом: ЗАО «ВЕРТЕКС» (651 млн рублей), ООО «Новартис Нева» (438 млн рублей) и ЗАО «БИОКАД» (150 млн рублей). Компании «ВЕРТЕКС» и «Новартис Нева» строят объекты на площадке «Новоорловская», компания «БИОКАД» ведет операционную деятельность, проектирует и строит вторую очередь производственного комплекса на площадке «Нойдорф».

➔ Совет по инвестициям на прошлой неделе одобрил проект ЗАО «Лентехгаз» по строительству современного комплекса по производству технических газов путем разделения воздуха. Инвестиционной программой предусматривается ввод в эксплуатацию новой воздушоразделительной установки производительностью 200 тонн в сутки жидких кислорода и азота. Инвестиции в проект составят 1,6 млрд рублей собственных и заемных средств. Срок окупаемости проекта – шесть лет. Новое производство расположится в Невском районе Петербурга.

→ Аварийное здание бывшего городского интерната в Вологде реконструируют под жилье, передает asinfo.ru. Новый жилой комплекс на Пригородной ул. – это один из проектов Корпорации развития Вологодской области, который предполагает реконструкцию пришедшего в негодность здания бывшего городского интерната. Объект был передан корпорации в прошлом году. Теперь вместо него город получит жилой дом на 150 квартир. «Это первый проект Корпорации развития Вологодской области, в котором она выступает непосредственным участником сделки, а не только консультантом. Надо отметить, что здания находились в удручающем состоянии, разрушались на глазах, – отметил генеральный директор корпорации Александр Перфильев. – Нужно было оперативно решать их дальнейшую судьбу. Мы нашли инвестора, готового вложить свои средства. Его представили на экспертном совете при губернаторе, и после этого началась разработка проекта по реконструкции данного комплекса». В правительстве региона рассказали, что проект уже прошел согласование, разрешение на строительство получено, первую очередь объекта планируется сдать в начале 2015 года. Полностью реконструкция должна быть завершена в следующем году.

→ Департамент имущественных отношений и государственных закупок Новгородской области включил в реестр недобросовестных поставщиков ООО «Модернизация», передает asinfo.ru. Предприятие включено в реестр недобросовестных поставщиков на два года. Решение принято УФАС по Новгородской области. Основанием для него послужили сведения, предоставленные государственным областным казенным учреждением «Новгородавтодор». Оно осуществляло технический контроль за исполнением ООО «Модернизация» госконтрактов на содержание муниципальных автомобильных дорог в Батецком (411,3 км), Марёвском (236,8 км) и Поддорском (247 км) районах. Общая стоимость контрактов – 74 млн 938 тыс. рублей. «Предприятие существенно нарушило условия государственных контрактов. На сегодняшний день они расторгнуты. Новый подрядчик будет определен в ходе торгов», – сообщили в областной администрации. В перечень работ включено около 70 позиций: очистка дорожного покрытия, уборка мусора, ямочный ремонт, заделка трещин, выравнивание грунта и др.

→ **Власти Вологодской области перезапускают программу «Безбарьерная среда»** в Череповце, передает asinfo.ru. Программа была свернута несколько лет назад, а запустить ее вновь в городе стало возможно после того, как регион получил 39,5 млн рублей из федерального бюджета на развитие программ помощи и поддержки людей с ограниченными возможностями. Средства пойдут на реконструкцию пандусов, входных групп, школьных кабинетов, а также закупку специального оборудования. Планируется, что многие череповецкие здания в ближайшие годы будут оснащены пандусами, помещениями для людей с инвалидностью, специальными подъемниками и лифтами.

Калининград встает на кирпичи и блоки

Михаил Немировский / ООО «Техносервис» открыло линию по производству газосиликатного блока в Гурьевском районе Калининградской области стоимостью 800 млн рублей. Ожидается, что региональные мощности по производству этого вида продукции вырастут в 2,5 раза. Еще 800 млн рублей компания вложит в производство силикатного кирпича и сухих строительных смесей. →

Завод по производству газосиликатного блока мощностью 300 тыс. куб. м в год открылся в начале августа в Гурьевском районе Калининградской области. Новое производство расположилось на территории особой экономической зоны на юго-востоке от Калининграда, площадка ограничена трассой Е-28 и Окружной дорогой. Инвестор, ООО «Техносервис», вложил в строительство завода более 800 млн рублей. Как рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор ООО «Техносервис» Владимир Корнев, это собственные средства компании. Оборудование немецкой марки Wehrhahn обошлось «Техносервису» в 10 млн EUR. Несмотря на то что значительная часть технологических процессов автоматизирована, на предприятии создано 60 новых рабочих мест. Как рассказали в областной администрации, ООО «Техносервис» – это местная организация, которая сейчас завершает процедуру регистрации в качестве резидента Калининградской ОЭЗ.

В администрации региона добавили, что запуск нового завода позволит увеличить мощности Калининградской области по производству газосиликатного блока (один из главных строительных материалов в жилищном строительстве региона) в 2,5 раза. «Это означает, что наши строительные компании станут импортировать меньше аналогичной продукции из Латвии, Литвы и Польши. Причем речь идет не только о том, что теперь больше средств будет оставаться в регионе, но, в первую очередь, о повышении устойчивости и обеспечении независимости строительной отрасли региона от внешних влияний», – рассказал заместитель председателя правительства Калининградской области Юрий Федяшов. Эти намерения подтвердил и господин Корнев. В компании намерены заместить 100% импорта газосиликатного блока в регион, то есть около 240 тыс. куб. м. «У нас нет конкурентов на рынке газосиликатного блока в Калининградской области, здесь есть исключительно торговые компании», – отметил Владимир Корнев. Руководитель компании добавил, что на поставку газосиликатных блоков уже заключен ряд договоров, компания уже успела реализовать двухмесячный объем выпуска. Основные потребители – крупнейшие застройщики региона, например ГК «Модуль-Стройград».

Одновременно инвестор заложил первый камень в основание еще двух заводов, которые расположатся на этой же площад-



На немецкое оборудование Wehrhahn инвестор потратил 10 млн EUR

ке. Это производство силикатного кирпича мощностью 70 млн штук условного кирпича в год и производство сухих строительных смесей мощностью 26 тыс. тонн в год. В строительство этих линий инвестор вложит еще 800 млн рублей.

Отметим, что сегодня в регионе функционирует только один завод по производству силикатного кирпича – в пос. А. Космодемьянского. Речь идет об ОАО «Силикатстром», которое возникло в 1993 году на базе Калининградского завода силикатных стеновых материалов. При этом еще в 2005 году мощность завода оценивалась в 36 млн штук условного кирпича в год. При этом в «Техносервисе» серьезным конкурентом «Силикатстром» не считают. «Пока что это вопрос будущей конкуренции. Хотя эти заводы достаточно старые и изношенные», – сказал Владимир Корнев.

Что касается сухих смесей, то вопрос их производства местными предприятиями тоже актуален, отметили в правительстве региона, поскольку это также позволит снизить зависимость от поставок из-за рубежа различных выравнивающих смесей и штукатурок.

«Ввод в эксплуатацию подобных предприятий – это в первую очередь решение вопроса экономической безопасности региона. Сегодня на территории области

производится чуть более 50% строительных материалов, которые потребляет отрасль. С вводом в эксплуатацию всех трех этапов данного предприятия этот баланс изменится, и мы удовлетворим 60% потребности нашего строительного комплекса», – отметил Юрий Федяшов.

Потребление данной продукции будет прежде всего зависеть от ситуации в экономике, насколько она будет благоприятной. Как известно, в случае кризисов строительная отрасль страдает наиболее сильно и принимает на себя первый удар, говорит ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов. Он отметил, что если нынешняя вялотекущая стагнация в экономике перейдет в полномасштабный кризис, то ничего хорошего промышленности строительных материалов ждать не придется, ситуация может лишь ухудшиться. Если же положение дел будет оставаться таким же или даже «пойдет на поправку», то можно ожидать увеличения объемов строительства в регионе, причем не только жилищного. «Что касается санкций, то они пока строительную отрасль и промышленность строительных материалов не затронули, так что вряд ли в связи с запуском одного завода и строительства двух других поставки импортных строительных материалов в регион прекратятся, если, конечно же, запрет не введут эти страны. Так что новым заводам предстоит конкурировать с другими производителями, и эта конкуренция будет весьма жесткой», – уверен господин Баранов.

При этом, по словам аналитика, стоимость продукции этих заводов может быть дешевле импортных аналогов, но разница может быть небольшой. Объясняется это тем, что Калининградская область отрезана от основной части России, и, к примеру, газ для нее может стоить дороже из-за того, что он транспортируется через другие страны. Электроэнергия тоже может стоить дороже по сравнению с остальной Россией.

справка

→ По данным ООО «СМПРО», в первой половине 2014 года производители нарастили выпуск силикатного кирпича в России на 15,4% до 1,79 млрд условных кирпичей. В июне 2014 года среднемесячная цена силикатного кирпича упала на 0,6% до 5,9 рублей за условный кирпич без НДС и доставки. Отгрузка строительного кирпича средними и крупными предприятиями в первой половине 2014 года увеличилась на 6,3% к аналогичному периоду 2013 года до 4,8 млрд условных кирпичей. В сегменте силикатного кирпича отгрузка готовой продукции средними и крупными предприятиями с начала текущего года выросла более чем на 15%.

Рынок бетона замедлился

Екатерина Костина / По итогам первого полугодия 2014 года в Петербурге и Ленинградской области было произведено около 2,9 млн куб. м товарного бетона, что практически равняется объемам продукции, выпущенной за аналогичный период 2013 года. Участники рынка говорят о том, что темпы роста снизились на 6% и составили 4%. ➔

По данным ООО «СМ Про», производство товарного бетона в РФ в первом полугодии 2014 года увеличилось на 4,8% к соответствующему периоду 2013 года и составило 13,02 млн куб. м.

В свою очередь, Виталий Калашник, руководитель направления исследований промышленных рынков ЗАО «Решение», отметил, что петербургский рынок товарного бетона практически не изменился и по итогам первого полугодия 2014 года составил около 2,9 млн куб. м, что соответствует показателю за аналогичный период 2013 года. Всего по итогам 2013 года на рынке бетона Петербурга было произведено более 6 млн куб. м, и, по разным оценкам, рост рынка по итогам 2013 года составил около 7%.

В ЗАО «ЛСР-Базовые» также подтвердили, что за первое полугодие 2014 года рынок бетона в Петербурге остался практически на уровне первого полугодия 2013 года. По данным компании, темп роста рынка снизился на 6% и составил 4%.

дитной линии на уровне 2013 года от нас потребовали дополнительные гарантии. А это ведет к снижению общего объема кредитования в бетонном бизнесе и, как следствие, снижению деловой активности», – прокомментировал эксперт.

Конкурентный рынок

Производители отмечают, что в настоящее время рынок товарного бетона Петербурга и Ленобласти является перенасыщенным по числу игроков. По разным оценкам, сегодня в этом сегменте строительной отрасли трудятся 90-100 официально зарегистрированных компаний. Только за последние годы прирост производственной мощности на рынке составил более 50%. Виталий Калашник отметил, что на рынке по-прежнему актуальна проблема избыточных мощностей, которые в несколько раз превышают потребление. Согласно данным ЗАО «Решение», установленные паспортные мощности бетон-

Рынок товарного бетона Петербурга и Ленобласти является перенасыщенным по числу игроков

Со своей стороны, Олег Семененко, генеральный директор компании «ПрофБетон», отметил, что однозначной ситуацию в отрасли назвать нельзя: «Рынок товарного бетона в Петербурге и Ленинградской области если и имеет рост, то незначительный – в пределах 1-5%».

По его словам, самой главной проблемой рынка бетона как была, так и остается проблема неплатежей. «Более того, с развитием политического кризиса в стране резко возросли требования банков к заемщикам. Так, на примере нашей компании можно сказать, что для утверждения кре-

ных производств Петербурга в 6,5 раза превышают потребности рынка в товарном бетоне.

«От этой проблемы рынок никуда деться не может – для этого нужно, чтобы кто-то начал скупать и закрывать бетонные узлы, либо они должны начать массово банкротиться», – комментирует сложившуюся ситуацию господин Калашник.

По его словам, никаких особых изменений на рынке товарного бетона Петербурга и Ленинградской области за прошедшее полугодие 2014 года не произошло. Лидером рынка по-прежнему с большим отрывом остается ЗАО «ЛСР-Базовые». Другими крупными производителями бетона являются компании «Беатон», «ТСК-Бетон», «Молодой ударник», «Лидер-бетон», «Ленстройдеталь», «Такси бетон» и др.

Олег Семененко также считает, что бетонный рынок в Петербурге работает в тех же пропорциях, что и раньше. «Разве что игрок под названием «Бетоника» утратил ряд своих позиций», – добавил Виталий Калашник.

Объемы рынка бетона Санкт-Петербурга, млн куб. м



Источник: ЗАО «ЛСР-Базовые»

«На данный момент конкурентная ситуация по сравнению с 2013 годом существенно не изменилась, однако многие производители отмечают снижение объемов отгрузки товарного бетона. Новых игроков не появилось в связи с высокой конкуренцией на рынке», – говорят в ЗАО «ЛСР-Базовые». В компании отметили, что, в отличие от большинства участников рынка, ЗАО «ЛСР-Базовые» значительно нарастило объем отгрузки товарного бетона и раствора в первом полугодии 2014 года до 531 тыс. куб. м, что на 21% больше, чем за аналогичный период 2013 года. Сеть бетононасосных узлов производителя включает в себя семь заводов в Петербурге.

Ценовые перепады

В мае 2014 года прошла информация о повышении цен на бетон – крупные производители бетона заявили об увеличении к лету стоимости товарного бетона на 15-20% по сравнению с зимним периодом.

Олег Семененко отметил, что повышение цены в мае действительно имело место, но не на 15-20%, а в среднем на 150 рублей с 1 куб. м, что составляет 5-7%.

Однако господин Калашник констатировал, что производители пробовали поднять цены на бетон, но у них не вышло – конкуренция не позволила. «Сегодня цены по-прежнему на грани убыточности, и падать им дальше некуда. За год, по данным мониторинга ЗАО «Решение», средняя стоимость бетона снизилась на 5-6%», – заключил эксперт.

По данным ЗАО «ЛСР-Базовые», к июню 2014 года средняя цена на бетон марки В25 на рынке составила 3322 рубля за 1 куб. м.

Точка зрения

Холодный лучше горячего

Екатерина Костина / Холодные асфальтобетонные смеси имеют множество преимуществ по сравнению с горячим асфальтобетоном: их удобно хранить, они не требуют особых навыков работы, а также специальной крупногабаритной техники, считает Алексей Ясырев, руководитель направления холодного асфальта ООО «Авто-Альянс».

Рынок Петербурга и Ленобласти насыщен дилерами различных производителей холодного асфальта из других регионов РФ. «Однако по собственным оценкам компании, ООО «Авто-Альянс» является единственным производителем холодного асфальта на местном рынке. Рынок холодного асфальтобетона растет, увеличивается интерес покупателей к нашей продукции», – прокомментировал Алексей Ясырев.

По его словам, возить из других регионов асфальт дорого, кроме того, доставленный продукт не всегда означает лучшее качество. «С сентября 2013 года мы не меняли цены на продукцию. Более того, мы планируем незначительное снижение стоимости продукции из расчета на тонну из-за перехода на фасовку в пакеты. Немаловажной тенденцией является растущая розница по сбыту холодного асфальта. Все чаще частные заказчики проявляют интерес к продукции в небольшой фасовке для ремонта собственных дворов своими силами», – рассказал господин Ясырев.

Он считает, что холодный асфальт имеет ряд преимуществ по сравнению с традиционными горячими асфальтобетонными смесями: его удобно хранить, так как он не остывает и имеет меньшую упаковку. Холодный асфальтобетон не требует специальных навыков укладки, крупногабаритной техники, рабочей силы, то есть использовать его может кто угодно. На сегодняшний день это самый совершенный продукт для ямочного ремонта. Заказчикам надоело ждать реакции соответствующих органов, и люди смелее берут латание ям во дворах в свои руки. В связи с этим проблемы перепроизводства холодного асфальта нет, наоборот, в пиковые месяцы мы с трудом производим необходимый объем.

цифра

13,02 млн

куб. м товарного бетона произведено в РФ в первом полугодии 2014 года

Понедельник – время читать



Вниманию руководителей компаний!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник».

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу: (812) 605-00-50 или по e-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

- ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог российской прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

подписной индекс
14221

РЕКЛАМА

КОНКУРС «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА-2014»

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

НОМИНАЦИИ:

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

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

НОМИНАЦИИ:

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

Церемония награждения победителей состоится в сентябре 2014 года

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

Официальный деловой партнер:

Деловые партнеры:

Интернет-партнеры:

Партнерский информационный центр:

Информационные партнеры:

РЕКЛАМА



Впервые в этом году в честь Дня строителя был произведен выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости



Временно исполняющий обязанности губернатора Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко поздравил работников строительной сферы в Ледовом дворце

Строители широко отметили профессиональный праздник

Екатерина Костина / День строителя по традиции является одним из самых ярких праздничных событий в жизни профессионального сообщества. В этом году благодаря активной поддержке вице-губернатора Санкт-Петербурга, президента Союза строительных объединений и организаций Марата Оганесяна и председателя Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаила Демиденко праздник шагнул за привычные рамки. Программа Дня строителя – 2014 стала более обширной и насыщенной. ➔

Организатором праздничных мероприятий, посвященных Дню строителя – 2014, стал Союз строительных объединений и организаций. Газета «Строительный Еженедельник» и Агентство строительных новостей стали официальными информационными партнерами мероприятия.

Награды лучшим

В преддверии Дня строителя в Фонде имущества Санкт-Петербурга наградили лучших работников строительного рынка. «Всего в строительной отрасли Санкт-Петербурга работает около 200 тыс. человек. Мне очень приятно, что большинство из них – это высококвалифицированные специалисты, которые своим усердием делают наш город лучше. В преддверии Дня строителя я хочу поблагодарить их за труд и низко поклониться», – отметил Михаил Демиденко, председатель Комитета по строительству Петербурга. Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, констатировал, что город на Неве год от года улучша-

ет свои показатели по вводу жилья. Так, по итогам первого полугодия 2014 года количество сданных квадратных метров составило 1,4 млн, что на 10% больше, чем за аналогичный период 2013 года. «Это, по большому счету, ваши заслуги», – добавил он.

За плодотворную работу и личные заслуги в области строительства и развития строительной отрасли в Санкт-Петербурге почетный знак «Строитель Санкт-Петербурга» II степени Михаил Демиденко вручил двум специалистам – Сергею Скорospelкину, начальнику управления надзора ЗАО «Институт «Стройпроект», и Сергею Федорову, директору по строительству ЗАО «МегаМейд».

Кроме этого, почетным знаком «Строитель Санкт-Петербурга» III степени награждены специалисты таких компаний, как «СМУ-2», «Строительный трест № 28», «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад», «Домостроительный комбинат № 3» и др.

Также за высокие профессиональные успехи, добросовестный труд в области строительства и в связи с профессиональ-

ным праздником – Днем строителя – представителям многих компаний объявлена благодарность вице-губернатора Санкт-Петербурга Марата Оганесяна и благодарности Комитета по строительству Санкт-Петербурга.

Со своей стороны, Олег Бритов, вице-президент Российского союза строителей по работе в Северо-Западном федеральном округе, вручил лучшим работникам Петербурга орден «За заслуги в строительстве», а также почетный знак «Строительная слава». А также отметил, что празднование Дня строителя в этом году пройдет ярко, красочно и будет длиться целую неделю. В комплекс мероприятий войдут спортивные состязания, концерт, парадное шествие представителей строительных компаний по Невскому проспекту и др.

Торжество в разгаре

Впервые в этом году в честь Дня строителя был произведен выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости. 7 августа в церемонии приняли

участие организаторы праздника – Союз строительных объединений и организаций Петербурга, представители Комитета по строительству Петербурга, а также молодые строители города и ветераны отрасли, которым доверили произвести выстрел из исторического орудия.

Андрей Исаев, заместитель председателя Комитета по строительству Петербурга, поздравил всех петербургских строителей с праздником и отметил, что сегодня отрасль активно развивается и все идет к тому, что петербургские строители вскоре станут лучшими не только в России, но и во всем мире.

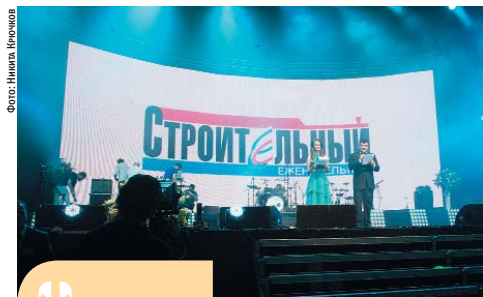
В свою очередь, Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, сказал, что выстрел из пушки сделан лучшими строителями Петербурга. Он предложил сделать доброй традицией выстрел из пушки Нарышкина бастиона Петропавловской крепости в честь Дня строителя. «Пусть это будет символ активного развития и движения вперед всей строительной отрасли города», – добавил господин Бритов.



В преддверии Дня строителя в Фонде имущества Санкт-Петербурга наградили лучших работников строительного рынка



Владимир Яковлев вручил юному художнику Саше Стуканову профессиональный этюдник



Газета «Строительный Еженедельник» и «АСИ-Инфо» стали официальными информационными партнерами мероприятия

По традиции, 7 августа в Храме строителей, возведенном на средства предприятия и организаций строительного комплекса Санкт-Петербурга, прошел торжественный молебен, посвященный Дню строителя.

Вечером этого же дня состоялась традиционный праздничный концерт в Ледовом дворце. Основой программы стала своеобразная экскурсия по строительным эпохам Петербурга – от первого камня, заложенного в основу Петропавловской крепости, до сегодняшних дней. В начале мероприятия работники строительной сферы поздравили временно исполняющий обязанности губернатора Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко и председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вячеслав Макаров.

В своем выступлении Георгий Полтавченко отметил, что для такого современного мегаполиса и крупного делового и экономического центра страны, как Петербург, работа строителей особенно важна.

«Сегодня строительная сфера активно развивается. Мы строим дороги, метро, инновационные предприятия. Растут темпы жилищного строительства, которые, я уверен, и дальше будут только увеличиваться», – сказал он.

Георгий Полтавченко поблагодарил за многолетнюю плодотворную работу ветеранов строительной отрасли и вручил лучшим строителям города почетный знак «Строителю Санкт-Петербурга», который в 2006 году был учрежден Союзом строительных объединений и организаций. Из рук исполняющего обязанности губернатора получили награды Сергей Горбунов, главный инженер компании «Ленгипроинжпроект», Андрей Волобуев, каменщик ЗАО «Проммонолит», Владимир Карпенко, монтажник компании «Мостостроительный отряд № 19».

Традиционно на концерте в Ледовом дворце в честь Дня строителя состоялось вручение наград не только за доблестный труд, но и за высокие спортивные достижения. Каждый год накануне праздника подводятся итоги спартакиады строителей «За труд и долголетие», которая стартовала в сентябре прошлого года и включала в себя соревнования по 10 популярным видам спорта, среди которых волейбол, баскетбол, пулевая стрельба, хоккей, футбол и др. В этом году уже завершился XI сезон спортивных состязаний.

Третье место в спартакиаде строителей «За труд и долголетие» заняла сборная команда ОАО «Группа ЛСР». Победный кубок представителю компании Андрею Осину вручил вице-губернатор Петербурга по строительству, президент Союза строительных объединений и организаций Марат Оганесян. Вице-чемпионом соревнований стала сборная компании «Ленстройтрест».

Титул чемпиона XI сезона спартакиады строителей «За труд и долголетие» завоевала сборная команда ООО «СК «Ленстройэнерго». Вячеслав Макаров, председатель Законодательного собрания



Традиционный футбольный матч в рамках спартакиады строителей «За труд и долголетие»



9 августа состоялось красочное шествие по улицам города – велопробег и заезд на роликах

Петербурга, вручил Кубок чемпиона Александру Шульге, генеральному директору компании.

5 августа состоялся итоговый спортивный праздник, в программу которого были включены соревнования по легкой атлетике, перетягивание каната, а также состоялся традиционный футбольный матч между командой ЗАО «УНР-47» – «Коломяги» и сборной строителей, сформированной на базе ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург». В финальном состязании футболисты команды «Коломяги» подтвердили звание сильнейших. Геннадий Белик, генеральный директор ЗАО «УНР-47», накануне отпраздновавший 60-летний юбилей, получил победный кубок из рук Вячеслава Макарова.

После торжественных награждений строителей ждал музыкальный подарок от звезд российской эстрады. Работников отрасли своими добрыми, радостными песнями поздравили Методие Бужор, Татьяна Буланова, Елена Ваенга, Олег Газманов, Игорь Корнелюк, Денис Майданов, группа «Мираж», ансамбль «Веселые ребята» и многие другие. Энергичную нотку добавили и танцевальные коллективы Санкт-Петербурга.

Глазами детей

В этом году накануне Дня строителя состоялся конкурс детских рисунков «Мои родители – строители». Творческое состязание было организовано Комитетом по строительству Санкт-Петербурга совместно с Союзом строительных объединений и организаций. Всего в конкурсе приняли участие более 100 детей, чьи родители трудятся в строительном комплексе города. В канун праздника их рисунки были выставлены в Ледовом дворце. Лучшие работы определило жюри под председательством народного художника России, председателя правления Санкт-Петербургского Союза художников Альберта Чаркина. Итоги проводились в 19 номинациях. Победители получили грамоты и призы. Но жюри признается, что выбрать лучших было непросто, так как каждая присланная работа

имела свой характер и свое представление о профессии строителя.

Конкурс имел столь большой успех, что организаторы подумывают провести его на всероссийском уровне. Больше всего представителей Российского союза строителей поразил рисунок восьмилетнего Саши Стуканова, сына юриста компании «Ленстройтрест» Сергея Стуканова. Подарок – профессиональный этюдник – юному художнику во время торжественного концерта в Ледовом дворце вручил президент Российского союза строителей Владимир Яковлев.

Он сказал: «Дорогие друзья, в свое время я предложил перенести празднование Дня строителя из Большого концертного зала «Октябрьский» на сцену замечательного Ледового дворца. А сейчас я чувствую, что не все строители вмещаются. Скоро будет введен крупнейший спортивный стадион на Крестовском острове. Я думаю, что надо попросить руководство Петербурга, чтобы строители начали отмечать свой праздник в этом месте. Тогда нас будет еще больше».

Велопробег в честь строителей

Впервые в Петербурге в честь праздника Дня строителя 9 августа состоялось красочное шествие по улицам города – велопробег и заезд на роликах. Это мероприятие стало достойным финалом программы праздничных мероприятий. Парад строителей стартовал на площади у Смольного собора. С 11 утра здесь стали собираться представители строительных компаний города. Они прибыли во всеоружии – в фирменных майках, с флагами и шарами, чтобы гордо пронести название своей компании по улицам и набережным Петербурга.

Колонну роллеров и велосипедистов сформировали работники таких компаний и организаций, как Группа ЛСР, «Интарсия», «Метрострой», «ЮИТ – Санкт-Петербург», «Главстрой-СПб», «АДД Конструкция», «Транс комплект», Генеральная строительная корпорация,

Единая строительная тендерная площадка, СРО НП «Строительный ресурс», СРО НП «Союзпетрострой-Проект», «Магистраль Северной столицы», «СК «Стиф», проект «Объединенная база застройщиков opendevlop», «Союзпетрострой» и многих других. Наравне со строителями в велопробеге приняли участие сотрудники аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга по строительству Марата Оганесяна и представители Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Парад строителей поддержал Банк Москвы, предоставивший велосипеды участникам пробега, и строительная компания NCC.

На регистрации все участники пробега получили наклейки с логотипом шествия – участников оказалось более 200. Возглавил шествие председатель городского Комитета по строительству Михаил Демиденко, шедший на велосипеде под номером 67. Он же дал старт колонне.

Шествие было организовано при содействии фестиваля St. Petersburg Harleys Days, которое проводилось в эти дни в нашем городе. Строителей сопровождали мотоциклы Harley Davidson с флагами Дня строителя, правительства Санкт-Петербурга, Союза строительных объединений и организаций, Российского союза строителей.

Красочная колонна преодолела почти 5-километровый путь – по Смольинской наб., наб. Кутузова, Робеспьера и Дворцовой через Суворовскую площадь и Миллионную ул. на Дворцовую, где салютовали празднику – в небо были выпущены несколько сотен воздушных шаров с логотипами Союза строительных объединений и организаций и компаний – участников заезда. Здесь уже был выстроен мотопарад Harley Davidson. В хвосте колонны из нескольких тысяч мотоциклов строители прошествовали до площади Островского.

В будущем году Союз строительных объединений и организаций при поддержке Комитета по строительству Санкт-Петербурга обязательно проведет велопробег снова. И есть уверенность, что пробег-2015 соберет гораздо больше участников, чем сейчас.



Энергичную нотку добавили и танцевальные коллективы Санкт-Петербурга



Строители получили музыкальный подарок от звезд российской эстрады



Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация ООО «Основа»

Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.

Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.

Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.

Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.

Инженерные изыскания для строительства



Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova_info@mail.ru

ООО «ОСНОВА»

Свидетельство о допуске № 0585.02-2010-7825357163-С-003 от 12.02.2012



АВТО-АЛЬЯНС

ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ
полный спектр дорожно-строительных работ
и работ по благоустройству территории

г. Санкт-Петербург,
Пискаревский пр., 150/1

Тел./факс: +7(812)777-94-94
sales@avtoalliance.com

ЕДИНСТВЕННЫЙ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ ХОЛОДНОГО АСФАЛЬТА НА СЕВЕРО-ЗАПАДЕ

МЕШАЮТ ЯМЫ?

ИННОВАЦИОННЫЙ ПРОДУКТ ХОЛОДНЫЙ АСФАЛЬТ:

- ✓ использование при любой погоде, круглый год
- ✓ увеличенное расстояние перевозки — не остывает
- ✓ срок хранения — до 12 месяцев
- ✓ не требуется специальная техника
- ✓ лучший срок дорожного покрытия — до 5 лет

Подробности по телефону +7(812)777-94-94
или на сайте www.avtoalliance.com

