

**События**

Арбитраж встал на сторону владельцев «Летучего голландца» в споре с властями города – плавсредство останется на Мытнинской набережной.

**«Летучий голландец» остается на месте, стр. 2, 6**



**Полемика**

Ксения Кононевская, заместитель председателя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга:

**«Застройка земель ИЖС многоквартирными домами ведет к коллапсу», стр. 12**



Новости регионов, стр. 16 • Круглый стол, стр. 20-21



**Смольный**

## расчищает парк

До 2016 года правительство Петербурга выделит более 64 млн рублей на выкуп объектов Минсвязи РФ в парке Интернационалистов во Фрунзенском районе, это даст возможность перевести участок в 20 га в городскую собственность и запустить масштабный инвестпроект по созданию в парке рекреационной зоны. (Подробнее на стр. 9) ➔

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**НЭСП** ООО "Независимая экспертиза строительных проектов"

**Компетентность и неформальный подход к каждому объекту экспертизы**

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610241 от 24.02.2014 г.

195009, Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 19-21, лит. Е  
+7 (812) 600-90-70  
www.nespspb.ru

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные

**АСА**

**Сетки** Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний проезд, 16  
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

Общество с ограниченной ответственностью **«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»**

**Проводит экспертизу**

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

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

Соблюдение договорных сроков  
Гибкая система расчетов  
Высокий профессионализм

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68, лит. А, офис 401  
Тел.: (812) 242-81-01, 242-81-02  
http://spb-exp.ru e-mail: info@spb-exp.ru

**ЛСР Базовые** ЗАО «ЛСР-Базовые» Тел.: (812) 777-77-45 www.lsrbase.ru

**БАЗОВЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ЩЕБЕНЬ, БЕТОН, ПЕСОК**

ЩЕБЕНЬ БЕТОН ПЕСОК

С НАМИ ВСЁ СЛОЖИТСЯ!

10 лет

Сертификат качества

Сертификат соответствия ГОСТ

## 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: zarezkaya@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Над номером работали:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Лидия Горбуркова,  
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,  
Михаил Немировский, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редто (директор по рекламе),  
Валентина Борзникова, Елена Савоскина,  
Екатерина Шведова, Наталья Антошина  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева (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 комплектах и государственной, в районных администрациях и деловых центрах.

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

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное 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 № 109  
Подписано в печать 05.09.2014 в 17:00



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



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



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



**СРЕДО**  
Лучшее СМИ, освещающее российский 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.)

# Шаг навстречу намыву

**Никита Кулаков / Смольный планирует продлить компании «Северо-Запад Инвест», связанной со структурами холдинга «Новатэк» Леонида Михельсона, сроки создания намыва под Сестрорецком до 2028 года. Но арендная плата за землю для инвестора вырастет.**

КУГИ готовится продлить компании «Северо-Запад Инвест» сроки создания намыва вблизи пос. Лисий Нос под Сестрорецком. Соответствующие изменения отражены в постановлении правительства города, размещенном на сайте КУГИ. Изменения коснутся договора аренды земельного участка, заключенного между администрацией и инвестором еще в мае 2009 года. Согласно этому документу, ООО «Северо-Запад Инвест» должно было намывать 376 га новой земли в Курортном районе Петербурга и построить там инженерную инфраструктуру за 4,5 года после даты торгов на право реализации проекта (аукцион состоялся в ноябре 2010 года). А срок строительства жилья на намыве ограничен восемью годами.

Выдержать указанные сроки инвестор не смог. Проект застопорился на бумажной стадии. Работы по намыву в акватории до сих пор не стартовали. Теперь город готовится продлить сроки намыва до 2019 года, а строительство жилья там – до 2028 года. Но при этом вырастет арендная ставка на землю. Дело в том, что по старому договору на время выполнения работ по обустройству территории намыва действовала пониженная арендная ставка: от 0,73 до 1,205 рубля за 1 кв. м в зависимости от участка. Новый документ предусматривает повышение платежей до 17,9 рубля за 1 кв. м (в прежней редакции договора было указано, что платежи в таком объеме будут взиматься с инвестора только на стадии строительства жилья на намыве). Причем повысить арендные ставки город собирается задним числом – с 16 марта 2014 года. «Когда будет продлен договор, на каких условиях и будет ли продлен в принципе, пока неясно. Это очень сырая стадия работы. Просто процедура

## справка

«Северо-Запад Инвест» принадлежит кипрским офшорам, конечными бенефициарами считаются акционеры «Новатэка» Леонид Михельсон и Геннадий Тимченко (в самой компании участие господина Тимченко в проекте опровергают). Намыв планировали завершить к 2015 году, к 2028 году там должно появиться около 2 млн кв. м жилой и 1 млн кв. м коммерческой недвижимости. Общий объем инвестиций в проект оценивается примерно в 300 млрд рублей. Из них социальная и иная инфраструктура стоят 100 млрд рублей. Год назад городские власти из-за дефицитного бюджета отказались строить инженерную инфраструктуру стоимостью 10 млрд рублей за счет бюджета. Полный отказ города от софинансирования проекта, по мнению участников рынка, может поставить на нем крест.

подразумевает открытое обсуждение такой возможности. Но все планы предварительные», – заявили в КУГИ.

Представитель «Северо-Запад Инвест» Михаил Черепанов говорит, что условия нового договора аренды не стали для компании неожиданностью. «Несколько лет мы работали с опережением графика проекта. Прошли экспертизу и публичные слушания и отправили документы в правительство города для утверждения ППТ. Но город его не утвердил и начал дискуссии вокруг строительства инфраструктуры на намыве. Точка в этом вопросе до сих пор не поставлена. Тем временем договор подошел к сроку корректировки. В экономике проекта изначально был заложен новый расчет арендной платы с этого момента. Поэтому к росту ставки мы готовы. Но намыва до сих пор нет. И без продления договора процесс может еще больше затянуться. Так что этот шаг города мы считаем шагом нам навстречу и надеемся, что за ним последует утверждение ППТ и начало намыва», – заявил

он. Михаил Черепанов отметил, что компания пытается вести диалог с городом и уже согласилась взять на себя часть расходов по созданию инженерных сетей на намыве. «Но брать на себя все расходы (в том числе строительство дорог и социальных объектов) мы не готовы. Если окажется, что проект не нужен городу, его не будет. Ведь это не маленькая частная инициатива, а целый новый город на 60 тыс. человек», – отметил он. И добавил, что «дорожная карта», в которой будут расписаны обязательства сторон, до сих пор не подписана.

## цифра

# 376 га

планирует намывать «Северо-Запад Инвест» в рамках проекта «Новый берег»

## вопрос номера

**Федеральный арбитражный суд встал на сторону владельцев корабля «Летучий голландец». Плавучее развлекательное заведение останется на Мытинской наб., несмотря на желание властей убрать его оттуда. Вам «Голландец» мешают?**

**Максим Новицкий, генеральный директор компании «Альтера Инвест»:**

– Корабль «Летучий голландец» на Мытинской наб. стал атрибутом города. Мне лично он не мешает, но и услуги его я пользуюсь очень редко. Произшедшая история может быть рассмотрена с нескольких сторон. Во-первых, «Летучий голландец» – это бизнес-объект и точка доходности для отдельно взятого бизнесмена, который ведет экономическую деятельность, платит налоги, организует рабочие места, выполняет социально-экономическую функцию. Его вытеснение не нанесет урона городу, но именно из таких бизнес-объектов и формируется бизнес-среда.

Во-вторых, это одно из немногих видовых мест, где можно насла-

диться лучшим петербургским видом, поехать, заняться фитнесом. Если убрать «Летучий голландец», то второго такого места не найти.

В-третьих, помещение корабля было создано с большим вниманием и старанием, «Летучий голландец» хорошо смотрится на набережной, украшает ее.

**Дмитрий Сперанский, руководитель Бюро аналитики по рынку недвижимости, аналитик Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленобласти:**

– Мне непонятно желание города очистить набережные от заведений, которые никоим образом не портят их внешнего вида. После того как набережные будут очищены, кто и как их будет использовать? Будет ли горожанам лучше от того, что такие заведения, как «Летучий голландец», перестанут существовать? Меня лично не очень волнует вопрос потери денег для городской казны – пусть об этом думают чиновники, но желание «держать и не пущать» всегда настаивает. Кто будет следующим?

**Иван Федяков, генеральный директор ООО «Инфолант»:**

– Я к этому объекту отношусь абсолютно нейтрально. Он вполне гармонично смотрится на Мытинской наб. В данном случае лицо конфликт властей города с собственником, причем Смольный изначально занял неверную позицию. Все эти судебные разбирательства – это какой-то эмоциональный срыв наших властей. Да, были претензии, что собственник занял дополнительные площади под летнее кафе, ну так поднимите арендную плату и все! Эти вопросы не стоит решать публично, и суд занял верную позицию, показав нашим чиновникам, что так себя вести нельзя.

**Сергей Цыцин, архитектор:**

– Если посмотреть на гравюры исторического Петербурга, то мы увидим, что на Неве всегда были корабли. И сейчас если на прикол стоит красивое судно, выполненное в ретро-стиле, каким является «Летучий голландец», то оно только украшает город и точно не портит Петербург. С другой стороны, конечно же, должна быть определенная грань в количестве таких

кораблей: если их будет слишком много, то это уже перебор. Кроме того, на мой взгляд, в исторической части города не должно быть плавучих средств каких-то чужеродных форм, не подходящих под архитектурный пейзаж Петербурга.

**Андрей Кулаков, юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры»:**

– По моему мнению, размещение подобных плавучих ресторанов не вредит Санкт-Петербургу. Уверен, огромное количество горожан с удовольствием отмечали памятные события ужином в этом месте. Внешний облик этого ресторана вполне вписывается в архитектурный ансамбль Петербурга.

**Владимир Александров, заместитель директора Российской национальной библиотеки:**

– На мой субъективный взгляд, если корабли, стоящие в городской черте, не нарушают какого-то законодательства, к примеру налогового, то они имеют право находиться в исторической части города. Своим видом такие корабли подчеркивают, что Петербург – именно морская столица.

# БТК построит причалы

**Татьяна Дятел** / Администрация Петербурга разрешила Балтийской топливной компании намыть землю для морского топливного терминала «Турухтанные острова» в акватории морского порта «Большой порт Санкт-Петербург». Как сообщает пресс-служба компании, площадь искусственного земельного участка составит 1,43 га. ➔

На данный момент терминал «Турухтанные острова» включает участок площадью 7,3 га и два причала, используемые под перевалку нефтепродуктов. В 2013 году через причалы перевалили около 500 тыс. тонн нефтепродуктов.

В ходе реконструкции БТК планирует увеличить пропускную способность терминала до 1,7 млн тонн в 2015-2016 годах, 2,4 млн тонн в 2017 году и 4-5 млн тонн в год с 2020 года.

## Планируется ввод третьего причала и увеличение вместимости резервуарного парка до 42 тыс тонн единовременного хранения

Проектом реконструкции предусматривается введение в строй третьего причала и увеличение вместимости резервуарного парка до 42 тыс. тонн единовременного хранения. Объем инвестиций в проект оценивается в 110 млн USD. В компании рассказали, что первая очередь нефтепродуктового терминала будет запущена в декабре текущего года, в 2015 году начнется расширение резервуарного парка. Напомним, второй причал на терминале «Турухтанные острова» был сдан в августе текущего года.

Доставлять грузы на площадку планируется по вновь реконструируемой железной

дороге. Сейчас ведется подключение площадки к сетям водоснабжения и водопотребления на основании выданных технических условий, начато строительство электрических сетей (объем мощности – 3,4 мВт). Прорабатывается возможность получения лимитов на газ, начинается строительство котельной.

ООО «Балтийская топливная компания» учреждено в Петербурге в 2008 году для управления компаниями бункеровочного

холдинга. Предприятия группы работают в области бункеровки судов нефтепродуктами, перевалки нефтепродуктов, экологических услуг. Танкерный флот группы БТК насчитывает 32 судна, указано на ее сайте. Средний объем продаж бункерного топлива компанией в месяц составляет 20 тыс. тонн. По данным ассоциации «Росморречбункер», входит в тройку лидеров рынка бункеровочных услуг порта «Санкт-Петербург» и портов Ленинградской области, а также в тройку лидеров рынка перевозок нефтепродуктов автотранспортом на северо-западе РФ.

По данным «КОММЕРСАНТЪ-Картотека», бенефициаром компании через ООО «Тимус» является Ольга Рогозенко (51%), 25,5% владеет Станислав Корнеев, еще 23,5% акций через ООО «Нева Ойл» принадлежат «БанофИнвестментс Лтд» с Британских Виргинских островов.

Терминал «Турухтанные острова» находится в собственности БТК с января 2013 года. Раньше площадка принадлежала «Осло Марин групппортс» (ОМГП) Виталия Архангельского, но была отбрана банком «Санкт-Петербург» из-за долгов.

На региональном рынке услуги бункеровки оказывают около 20 компаний. Лидирующие позиции в этом сегменте занимают подразделения крупных нефтегазовых игроков, например «Газпромнефть Марин Бункер», «ЛУКОЙЛ – Бункер», «Транснефть-Сервис». Из независимых игроков у Балтийской топливной компании наиболее сильные позиции.

цифра

**110** млн USD

вложит БТК в намыв

### АСИИНФО НОВОСТИ

➔ **Комитет по строительству правительства Петербурга** обнародовал статистические показатели деятельности в сфере строительства по состоянию на начало сентября текущего года. Из отчета следует, что за восемь месяцев 2014 года в Петербурге введено в эксплуатацию 1,873 тыс. кв. м жилья – это 946 домов на 31 740 квартир, в том числе дома ИЖС. Лидирует по вводу жилья по-прежнему Невский район (237 409,6 кв. м), замыкает тройку лучших Пушкинский район (224 703 кв. м). Третий месяц подряд тройка лидеров в сфере индивидуального строительства остается неизменной: Пушкинский район (37 465,8 кв. м), Курортный район (35 520,5 кв. м), Приморский район (19 766,2 кв. м).  
Подробнее на [asinfo.ru](http://asinfo.ru).

➔ **Межведомственная комиссия при Минкультуры России** разработает концепцию сохранения исторической части города Выборг Ленинградской области. Для этого проведут инвентаризацию объектов культурного наследия, систематизируют и проанализируют полученные данные об их состоянии, чтобы затем сформировать предложения и рекомендации по сохранению этих объектов. В результате будет создана концепция, которая должна будет решить вопрос приспособления исторических памятников для современного использования. Предполагается, что все работы по созданию концепции завершат к середине ноября 2014 года.

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИМУЩЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОД ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

**ЦДС**

+7 (921) 946-10-47      [razvitie@cds.spb.ru](mailto:razvitie@cds.spb.ru)

**Санкт-Петербургский государственный политехнический университет Инженерно-строительный институт**

**Профессиональная переподготовка по направлению «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

Открыт прием слушателей на осенний семестр 2014/2015 учебного года на программы:

- Промышленное и гражданское строительство
- Проектирование и конструирование зданий и сооружений
- Экономика и управление в строительстве
- Инженерные системы зданий и сооружений
- Контроль качества строительства

**НАЧАЛО ЗАНЯТИЙ – 15 СЕНТЯБРЯ 2014**

- занятия проходят в вечернее время
- продолжительность программ – 550 академических часов
- по окончании выдается диплом с правом ведения нового вида деятельности

Тел.: (812) 552-94-60, 535-79-92, [stroikursi@mail.ru](mailto:stroikursi@mail.ru)  
<http://stroikursi.spbstu.ru>

**LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT**

**КУПИМ**

лучшие земельные участки в Санкт-Петербурге

**НА ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА** многоквартирных жилых домов

тел. 8 931 210-47-99  
[invest@legenda-dom.ru](mailto:invest@legenda-dom.ru)

**Центр строительного аудита и сопровождения**

**ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

Свидетельства об аккредитации: ПООС RU.0001.610017, ПООС RU.0001.610101

- ✓ **НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА проектной документации и результатов инженерных изысканий** Сопровождение при получении разрешения на строительство
- ✓ **Градостроительный аудит проектной документации** Анализ объемно-планировочных решений
- ✓ **Консалтинг по этапам получения согласований при реализации строительных проектов**
- ✓ **Сопровождение объекта при строительстве**

Наб. реки Мойки, д. 78; тел.: +7 [812] 244-02-05  
[www.csas-spb.ru](http://www.csas-spb.ru)

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является ассоциированным членом Ассоциации экспертов строительных объектов. Свидетельство № 001-13

**АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТОВ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

# Альфа-Банк займется Балтийским

**Максим Еланский** / Альфа-Банк приступил к санации Балтийского банка. В ее рамках ведущая российская кредитная организация планирует присоединить петербургский банк к себе. Предполагается, что под управление Альфа-Банка могут перейти и имущественные активы санлируемой организации и ее структур, оцениваемые экспертами более чем в 1 млрд рублей. ➔

В начале сентября началась санация Балтийского банка. Проводить финансовое оздоровление известной в СЗФО кредитной организации будет Альфа-Банк. Данная финансовая организация две недели назад выиграла конкурс Агентства по страхованию вкладов на выбор санатора Балтийского банка и получила на «лечебные цели» от Центробанка кредит в 57,4 млрд рублей на 10 лет под 0,51% годовых.

На специальной пресс-конференции, касающейся будущего Балтийского банка, директор департамента реструктуризации финансовых организаций Агентства по страхованию вкладов Георгий Агапцев отметил, что санация кредитного учреждения утверждена из-за серьезных нарушений в его работе, выявленных Центробанком. В частности, регулятор обнаружил финансовую дыру в балансе банка на сумму 33 млрд рублей. «На наш взгляд, Альфа-Банк предложил наиболее интересные финансовые условия оздоровления Балтийского банка. Они предполагают собой постепенное присоединение петербургского банка. На первоначальном этапе будет снижен уставной капитал до 1 рубля. Затем приведена доэмиссия и перевод банка новому инвестору и собственнику, то есть Альфа-Банку», — отмечает он.

По словам главного управляющего директора Альфа-Банка Алексея Мареев, в ближайшее время Балтийский банк продолжит

существовать под собственным брендом с сохранением юридического лица. «Наша задача сейчас — сохранить ту клиентскую базу, которая есть, особенно в Северо-Западном регионе, у данного банка. Пока мы не планируем менять номера клиентских счетов и реквизиты. Также неизменными в течение всего срока останутся условия всех депозитных и кредитных договоров. В результате санации петербургского банка клиентская база Альфа-Банка вырастет на 2 млн человек, и будет усилена позиция в бизнес-сегменте по СЗФО», — подчеркивает господин Мареев.

Отметим, что Альфа-Банку должны перейти в «наследство» и крупные имущественные городские активы Балтийского банка. В частности, одним из таковых

является головной офис кредитной организации на Садовой ул., 34. Летом этого года КУГИ через суд пытался вернуть историческое здание площадью более 500 кв. м под управление города из-за несогласия Балтийского банка с изменением арендных ставок. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти несколько недель назад признал правомочность расторжения договора аренды с кредитной организацией и ее выселения.

Между тем активами банка-санатора могут быть признаны также всем известный дом Зингера и бизнес-центр премиум-класса «Северная столица» на наб. реки Мойки, 36. Данные объекты недвижимости управляются структурами, аффилированными с нынешними акционерами

Балтийского банка. Предполагается, что приобретены они были на кредитные средства банка, которые, возможно, обратно возвращены не были.

По словам председателя правления Альфа-Банка Андрея Соколова, в настоящее время его топ-менеджеры только приступили к изучению дел в Балтийском банке. В том числе, отмечает он, специалисты разберут текущее положение дел с имуществом кредитной организации, а также являющимся залоговым по выданным кредитам. По конфликтной ситуации с городом по центральному офису Балтийского банка на Садовой ул., добавляет банкир, Альфа-Банк будет искать точки примирения. Если есть задолженность по аренде, она будет погашена.

## МНЕНИЕ



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

➔ По нашим оценкам, совокупная стоимость крупных имущественных активов банка составляет от 1,5 до 2 млрд рублей. В настоящий момент я не вижу необходимости в реконцепции таких объектов, как дом Зингера и БЦ «Северная столица», — это качественные офисные объекты с практически нулевым уровнем вакансий, для здания на Садовой ул., 34, достаточно будет найти нового арендатора. Нет смысла менять концепцию объектов, которые приносят стабильный доход.

## справка



Балтийский банк был основан в 1989 году. Первоначальное название — Ленжелдорбанк. Основными его владельцами последние годы были бизнесмены Олег Шигаев и Андрей Исаев. Кроме Петербурга кредитная организация работает в 30 городах России, имеет около 1500 банкоматов.

# БЭСКИТ®

21 год

экспертной деятельности

## Мониторинг

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

## Обследование

строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое

## обоснование

строительства

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

Реклама

УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!

Выставка «Город за городом»

**ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!**

Более 80 объектов

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы

Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!

## ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

7-9 ноября 2014

НОВЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КONGРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР

## EXPOFORUM

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

XXIX ВЫСТАВКА

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

XIII ВЫСТАВКА

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

**АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

XVIII ВЫСТАВКА

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

Официальный партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ

[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

Реклама

# СТГ построит спорткомплекс для СКА

**Никита Кулаков** / Группа СТГ, подконтрольная структурам Геннадия Тимченко, построит в Петербурге спорткомплекс для хоккейного клуба СКА. Проект, который появится в Невском районе, эксперты оценили в 2,5 млрд рублей. ➔

Компания «Стройтрансгаз-М» (СТГМ), входящая в группу СТГ, в качестве генпродюсера построит спортивный комплекс для петербургского хоккейного клуба СКА, сообщает на официальном сайте группы СТГ, которая выступит инвестором проекта. Напомним, что группа СТГ более чем на 60% принадлежит компании Volga Group, которую контролирует бизнесмен Геннадий Тимченко. Он же с мая 2011 года является президентом и председателем совета директоров хоккейного клуба СКА и Континентальной хоккейной лиги (КХЛ). Идею строительства новой ледовой арены Геннадий Тимченко озвучил еще два года назад. «Мы давно хотели, чтобы хоккейные площадки, тренажерные залы и другие объекты для спортсменов были локализованы в одном «хоккейном доме», – говорил он тогда. «Два года ушло на подбор участка и предварительные работы по проекту», – утверждает источник, близкий к компании.

Спорткомплекс появится на ул. Латышских Стрелков в Невском районе города. Площадь крытого четырехэтажного здания составит 34 тыс. кв. м. В его составе будут ледовая арена с трибунами на 1 тыс. зрителей (многофункциональный трансформируемый зал), учебно-тренировочная ледовая арена без трибун, гостиница

для спортсменов на 84 места, медицинский центр, зона спортивной подготовки, а также ресторан, конференц-зал и другие вспомогательные и технические помещения. В составе комплекса также планируют разместить музей спортивного клуба СКА.

На новой ледовой арене смогут тренироваться и выступать не только хоккеисты СКА, но также представители Континентальной хоккейной лиги (КХЛ) и Молодежной хоккейной лиги (МХЛ). Там также будут проходить зрелищно-культурные мероприятия и народные катания на льду. Строительство спортивного комплекса стартует в сентябре 2014 года и продлится полтора года. Стоимость проекта не раскрывается, но, по мнению директора СК «Балтийский монолит» Светланы Петровой, оно составит около 2,5 млрд рублей.

Сейчас, по словам экспертов, в городе наблюдается дефицит качественных ледовых арен. По данным открытых источников, в городе 27 катков. Из них 15 принадлежат городу, остальные – различным коммерческим структурам. «Хотя после Олимпиады на волне роста интереса к спорту увеличился спрос со стороны различных спортсменов и просто интерес населения к каткам», – говорит руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank

St Petersburg Игорь Кокорев. По его словам, частично данный спрос удовлетворяют катки в торговых центрах, которые размещаются обычно как один из развлекательных «якорей». Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA, считает, что говорить о сроках окупаемости этого объекта не слишком корректно. «Срок окупаемости должен оцениваться непосредственно заказчиком, так как спорткомплекс строится для нужд хоккейного клуба и его нельзя назвать коммерческим», – пояснил он.

## справка

➔ Группа СТГ – один из ведущих российских строительных холдингов. В группу входят шесть строительных компаний, акционером которых является Stroytransgaz Holding. Год назад в Петербурге группа СТГ построила баскетбольный комплекс «Сибур Арена» – домашнюю арену баскетбольного клуба «Спартак». Он рассчитан на 7 тыс. зрителей. Его площадь – 22 тыс. кв. м.

## АСН-инфо НОВОСТИ

➔ В Калининском районе Петербурга начался снос торгового центра, договор аренды с владельцами которого был расторгнут КУГИ в 2012 году. Демонтажными работами занимается структура, подведомственная Комитету по управлению городским имуществом, – Центр повышения эффективности использования государственного имущества (ЦПЭИГИ). Завершить снос строения планируется до конца недели. ТК «Русь» занимает участок площадью 600 кв. м на пересечении пр. Науки и Гражданского пр. Его до 2012 года арендовало ООО «Русский стиль». В 2012 году КУГИ расторг договор аренды. А «Русский стиль» передал павильон ООО «Восток». Но арбитражный суд обязал именно «Русский стиль» демонтировать торговое здание.

➔ В сентябре власти Петербурга планируют объявить конкурс на проведение работ по завершению строительства футбольного стадиона на Крестовском острове. Цена контракта составит 9 млрд рублей, эта сумма входит в финальную стоимость постройки стадиона – 34,9 млрд рублей. Эти 9 млрд будут направлены на то, что не вошло в предыдущий контракт, – кровля, выкатное поле и часть инженерных коммуникаций. В настоящее время генпродюсером строительства стадиона является ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Транстрой». Все капитальные строительные работы на объекте планируется завершить к концу 2015 года, ввод объекта в эксплуатацию намечен на июнь 2016 года.

**жилой комплекс**  
**"НА ГРЕВЕЦКОЙ"**

П.С., Пионерская улица, дом 16, литера А

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

**БФА**  
ДЕВЕЛОПМЕНТ

**611 0550**

*Элегантно и достойно*

Застройщик - ЗАО „БФА-Девелопмент“. Проектная декларация на сайте [www.bfa-d.ru](http://www.bfa-d.ru)

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск ГБУ «Дирекция по управлению комплексом «Невская Ратуша» и гостиничным хозяйством» к ООО «Строительная компания «Брик».** Согласно принятому судебному решению, строительная организация должна будет устранить недостатки капремонта дома по адресу пос. Солнечный, Ленинградская ул., 1. В 2012 году городские чиновники заключили контракт с компанией «Брик», в его рамках организация должна была провести капитальный ремонт загородного гостевого дома городских властей. Позднее приемная комиссия выявила недостатки проведенного ремонта канализационной сети, облицовки цоколя, несоответствие количества крылец в здании и т. п. Компании было предложено устранить недостатки, однако исправить свои огрехи «Брик» не пожелал, после чего чиновники обратились в суд.

➔ **ООО «Волховская производственно-строительная компания»** подало в Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области иск о собственном банкротстве. Информация об этом размещена на сайте Высшего Арбитражного Суда. Дата рассмотрения иска пока не назначена. Отметим, что ВПСК работает непосредственно в городе Волхов. Специализируется на общеподрядных строительных работах и благоустройству, в том числе по муниципальным заказам. В судебной практике вела тяжбу с компанией «Нева-строй», которой задолжала около 400 тыс. рублей.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд принял к рассмотрению жалобу** ООО «ЕвроХим Терминал Усть-Луга» на решение суда первой инстанции по тяжбе ОАО «Усть-Лужская проектно-инжиниринговая компания». Ее рассмотрение назначено на 22 октября. Ранее авторы жалобы обращались с иском в суд с требованием от УЛПИК выплаты 30 млн рублей неотработанного аванса на строительство платформы в порту. Представители «ЕвроХима» посчитали, что работы были проведены с недостатками, и решили вернуть аванс, однако УЛПИК направила в суд встречный иск с требованием выплаты 167 млн рублей – полной суммы проведенных работ. Арбитражный суд первой инстанции посчитал, что претензии у каждой компании друг к другу обоснованы, и удовлетворил в июле этого года иски обеих сторон.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил заявление конкурсного управляющего** ООО «Баренц Пак» о недействительности ряда сделок данной компании по перечислению денежных средств в пользу ЗАО «ГОТЭК Северо-Запад». Обе компании работают на рынке производства упаковочной тары и продукции из гофрокартона. Конкурсным управляющим было установлено, что деньги в размере 20 млн рублей были перечислены сторонней компании в период с марта по октябрь 2013 года, когда в «Баренц Пак» была уже введена процедура наблюдения. Специалист полагал, что указанные сделки были совершены в целях признания вреда имущественным правам других кредиторов.

# «Летучий голландец» остается на плаву

**Максим Еланский /** Федеральный арбитражный суд встал на сторону владельцев корабля «Летучий голландец». Плавающее развлекательное заведение останется на Мытнинской наб. По мнению экспертов, отчасти вынесенное решение окружного суда может мотивировать владельцев других кораблей, стоящих на приколе в городской черте и попавших в немилость к чиновникам, на дальнейшие тяжбы. ➔

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа отменил решение Тринадцатого апелляционного суда по тяжбе ООО «Летучий голландец» и Комитета по управлению городским имуществом. Согласно принятому постановлению известный в Петербурге корабль-ресторан с одноименным названием останется на Мытнинской наб.

Отметим, что городские чиновники уже давно пытаются убрать плавающие развлекательные заведения из центральной части города. В том числе и «Летучий голландец», размещенный на Петроградской стороне вблизи Заячьего острова. Летом прошлого года КУГИ направил его владельцам уведомление о расторжении договора аренды площадки, переданной им в 2005 году под размещение плавающего фитнес-центра и ресторана. Основанием для расторжения, отмечают чиновники, послужило нарушение арендаторами одного из основных условий договора, а именно незаконное размещение у корабля понтона с летним кафе.

Между тем в среде экспертов существует версия, что стоящее на приколе судно портит вид из окна на Неву и Эрмитаж жильцам элитного дома в Зоологическом пер. Большинство квартир в нем было раскуплено топ-менеджерами Газпрома.

Однако покидать центр города владельцы корабля отказались и попытались оспорить законность требований города в суде. Осенью прошлого года суд первой инстанции встал на сторону предпринимателей и удовлетворил их исковые требования о признании незаконным расторжение договора аренды набережной. В мае текущего года апелляционный суд, рассмотрев жалобу КУГИ, отменил решение суда первой инстанции, признав договор аренды набережной расторгнутым. Сейчас судебное ведомство вновь встало на сторону бизнесменов.

Как рассказали «Строительному Еженедельнику» в пресс-службе КУГИ, оспаривать или не оспаривать судебное решение окружного арбитража, станет ясно после того как комитетом будет получена



«Летучий голландец» – любимый объект туристов

его мотивировочная часть. Представители «Летучего голландца» не смогли прокомментировать ни одержанную судебную победу, ни возможное дальнейшее продолжение тяжбы.

Тем не менее, по мнению экспертов, отчасти вынесенное решение окружного суда может вдохновить владельцев других кораблей, пришвартованных в городской черте, попавших в немилость к властям, на дальнейшие тяжбы с чиновниками. Напомним, сейчас достаточно активно судятся с городскими комитетами собственники «Забавабара», корабля на Петроградской наб.

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Андрей Кулаков полагает, что в масштабном виде прецедент с «Летучим голландцем» не может мотивировать владельцев плавающих судов на разбирательства с городом. Тем не менее если владелец другого плавающего судна сочтет, что одностороннее расторжение договора с ним является незаконным, данный прецедент может

помочь ему защитить свои права. «На мой взгляд, интересной является позиция окружного арбитража, согласно которой он истолковал неясный пункт в договоре, составленном КУГИ, в пользу арендатора. Суд указал, что условия договора, тем более позволяющие односторонний отказ от его исполнения, должны быть однозначными и не допускать различного толкования. Подобная позиция арбитража способна помочь предпринимателям в широком спектре судебных споров по прекращению договоров, заключенных по форме, установленной государственным органом», – делает выводы юрист.

## справка

➔ «Летучий голландец» представляет собой трехмачтовый парусник, копию голландского флейта «Амстердам» 1748 года.

## тендеры

➔ **ГКУ «Дирекция по организации дорожного движения Санкт-Петербурга»** информирует о проведении двух конкурсов по выбору компании для выполнения работ по нанесению и демаркировке дорожной разметки. В первом тендере разыгрываются дороги в Калининском, Красногвардейском, Василеостровском, Невском, Курортном районах города. Максимальная стоимость работ – 20,539 млн рублей. Во втором тендере – дороги в Выборгском, Приморском, Кронштадтском, Петроградском районах. Стоимость контракта составляет 17,887 млн рублей. Заявки на конкурсы принимаются

до 17 сентября. Выберут победителей 22 сентября. Работы должны пройти не позднее 31 октября текущего года.

➔ **ГУП «Петербургский метрополитен» объявил о конкурсе** по закупке новых электропоездов и вагонов. Подземщики готовы приобрести 15 восьмивагонных составов с асинхронным тяговым приводом и программным обеспечением системы управления электропоезда. Стоимость контракта составляет 6,5 млрд рублей. Заявки на конкурс принимаются по 22 сентября, выберут победителя 9 октября. В последнее время городской метрополи-

тен закупал вагоны «НеВа», которые производят петербургский «Вагонмаш» и чешская Skoda.

➔ **Управление Судебного департамента в Ленобласти** выбрало победителя конкурса по выбору подрядчика работ по капремонту здания районного суда в Ломоносове. Из двух компаний, подававших заявку на конкурс, было выбрано ООО «Стройиндустрия». При изначальной стоимости работ в 20,7 млн рублей организация их выполнит за 20,12 млн. Согласно техническому заданию, подрядчику необходимо будет заменить кровлю, оконные рамы, трубопроводную

сеть, утеплить здание, провести ремонт помещений.

➔ **Комитет по строительству** проводит конкурс на выбор подрядчика строительства новой школы в Приморском районе города. Здание предполагается возвести в районе пересечения Мебельной ул. и Лыжного пер. В нем кроме классов на 1375 мест будут располагаться два бассейна, два спортзала, зимний сад и ряд других помещений. Начальная цена контракта составляет 1,39 млрд рублей. Итоги конкурса подведут 30 сентября. Сдача объекта в эксплуатацию запланирована на 16 декабря 2016 года.



# Рынок экспертизы начал обретать форму

**Кристина Наумова** / За прошлый год число выданных положительных заключений организациями, занимающимися экспертизой стройпроектов, увеличилось почти в 2,5 раза. Сроки же прохождения экспертизы уменьшились на треть. ➔

Генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» Александр Орт полагает, что за два года негосударственная экспертиза заняла достойное место в структуре строительного рынка. По его словам, за 2013 год почти в 2,5 раза увеличилось количество выданных положительных заключений, а следовательно, пропорционально возросла интенсивность начала строительства объектов. «Сегодня уже понятно, что солидным застройщикам и девелоперам, которые приходят в негосударственную экспертизу, важна не просто экономия времени и средств. На первом месте стоит качество полученного экспертного заключения, отсутствие проблем в дальнейшем – на стадии получения разрешения на строительство, во время возведения объекта и его ввода в эксплуатацию», – рассуждает господин Орт.

Руководитель проектов NAI Besar в Санкт-Петербурге Любовь Ефимова рассказывает, что до появления на строительном рынке негосударственных компаний, проводящих экспертизу проектов, существовала, по сути, монополия со стороны государства на данный вид услуг. Сейчас у заказчиков экспертизы появился выбор. С другой стороны, эксперт опасается, что качество экспертизы строительных проектов в негосударственных компаниях стало снижаться. Аттестация экспертов негосударственных компаний не подвергается настолько строгому контролю, как у государственных, констатирует Любовь Ефимова.

Генеральный директор ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» Роман Алексеев отмечает, что в Санкт-Петербурге на проведение экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий аккредитовано 27 организаций, но активно работают,



До появления на строительном рынке негосударственных компаний, проводящих экспертизу проектов, существовала, по сути, монополия со стороны государства на данный вид услуг. Сейчас у заказчиков экспертизы появился выбор

в том числе и с регионами, только пять крупных компаний. «Конкуренция высока, но место для новых игроков есть всегда. Чтобы занять прочную позицию на рынке, необходимо предложить более качественную услугу, чем у существующих лидеров», – говорит господин Алексеев.

Член совета директоров девелоперской компании «Стройинвесттопаз» Максим Раевский отмечает, что длительность прохождения экспертизы стройпроектов сократилась примерно на треть, потому что негосударственные организации заинтересованы в том, чтобы сделать работу быстрее. Сейчас, по его словам, на рынке около десятка крупных компаний, и конкуренция между ними привела

к снижению расценок примерно на 10-15% в зависимости от проекта.

По оценкам генерального директора ЗАО «Ойкумена» Льва Гниденко, сейчас на рынке экспертизы государственных и негосударственных компаний примерно поровну. С одной стороны, коммерческие организации разгрузили специалистов госэкспертизы, позволив тем самым проводить рассмотрение проекта в более сжатые сроки. «Но есть и некий отрицательный момент, – говорит господин Гниденко. – Недобросовестные застройщики через негосударственные экспертизы будут стараться согласовать проекты, не соответствующие нормам и требованиям законодательства. Поэтому, безуслов-

но, деятельность таких компаний должна строго регулироваться».

Юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Андрей Кулаков полагает, что с приходом частной инициативы ситуация улучшилась. «Конкуренция заставляет участников этого рынка выполнять экспертизу в более короткие сроки. Но есть и оборотная сторона: в погоне за сокращением сроков многие негосударственные экспертные организации жертвуют качеством производимых исследований», – говорит юрист.

Руководитель компании ООО «Эксперт Проект» Александр Караваев считает, что до появления негосударственной экспертизы никакого рынка в этой сфере не было вообще. «С момента принятия законодательства в этой отрасли прошло два с лишним года, и рынок постепенно формируется за счет появления частных фирм и практически поголовной аккредитации всех государственных экспертиз», – резюмирует господин Караваев.

## МНЕНИЕ



**Галина Мозговая,**  
генеральный директор  
ООО «Первое  
экспертное бюро»:



– Реформ и перемены не избежать. Какими они будут, как повлияют на строительную сферу, зависит от государственной политики в строительстве. Экспертиза не определяет ее. Задача экспертизы – предотвратить строительство «плохих» объектов в широком смысле.

## Пойти по регионам

**Кристина Наумова** / Практически все крупные девелоперы расширяют географию проектов и строят объекты за пределами Петербурга. Как следствие, диверсифицировать географию приходится и крупным игрокам рынка экспертизы строительных проектов.

В компании «УНИСТО Петросталь» констатируют, что сегодня многие строительные компании, прежде всего Москвы и Санкт-Петербурга, рассматривают свои возможности по выходу на региональные рынки. В основном речь идет о крупных или средних компаниях, которые обладают достаточными возможностями для региональной экспансии. «Компания задумывается

о выходе в регионы, когда начинает чувствовать предел емкости рынка, или такое решение может быть принято в рамках задачи по диверсификации бизнеса. Это два главных основания. При этом необходимо провести тщательную подготовку, для того чтобы такая кампания имела успех», – отмечает собеседник издания в компании. Вслед за застройщиками диверсифицируют географию и игроки рынка экспертизы. Максим Раевский отмечает, что «частники» распространяют свою деятельность на весь Северо-Запад, чтобы диверсифицировать риски. «Нужно иметь несколько заказчиков в разных регионах, тогда потеря одного крупного клиента не сможет подорвать бизнес. Кроме того, петербургские

компании работают по всему региону, поэтому фирмы, которые хотят закрепиться на рынке, должны предоставлять экспертизу и по другим областям», – рассуждает господин Раевский. Александр Орт отмечает, что для застройщиков, которые возводят свои здания во всех регионах страны, очень удобно и важно, что заключение негосударственной экспертизы не имеет территориальной привязки. «Петербургская экспертиза может давать заключения по проектам и в Ямало-Ненецком округе, и на Сахалине. Естественно, рассматривая проект на Дальнем Востоке, мы должны внимательно смотреть вопросы сейсмичности, а если смотрим проект в Якутии, то надо учитывать вечную мерзлоту. Так что

экстерриториальность для экспертизы не проблема», – уверен Александр Орт. Андрей Кулаков добавляет, что срок проведения экспертизы проектной документации зависит от сложности объекта и законодательно ограничен 60 днями. На практике получить заключение экспертизы по несложному проекту возможно через 3-4 недели.

Несмотря на огромный объем предоставляемой документации и внимательность их проверки, указанный срок четко выдерживается, отмечает также госпожа Ефимова. Роман Алексеев обращает внимание на то, что общий срок получения заключения экспертизы больше зависит от квалификации проектировщиков: чем быстрее они уст-

нят выявленные недостатки, тем быстрее будет выдано заключение. «В среднем процесс прохождения экспертизы занимает 1,5-2 месяца. При этом европейская практика неоднородна, напрямую сравнивать время прохождения экспертизы в европейских странах и России некорректно», – подытоживает господин Алексеев.

## МНЕНИЕ



**Вадим Персов, генеральный директор**  
ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза»:



– Рынок экспертизы с появлением негосударственных экспертных компаний стал значительно дешевле, так как для получения положительного заключения стало достаточно профессионального подхода сторон – заказчика, проектировщика и эксперта. Резко сократились и сроки прохождения экспертизы, они стали очевидно прогнозируемыми, что позволило точнее производить планирование и реализацию проектов. Как-либо упрощения в системе не нужны. Добросовестные застройщики и проектировщики совершенно свободно осуществляют свою деятельность в существующих рамках.

# Смольный расчищает парк

**Михаил Немировский /** До 2016 года правительство Петербурга выделит более 64 млн рублей на выкуп объектов Минсвязи РФ в парке Интернационалистов, это даст возможность перевести участок в 20 га в городскую собственность и запустить масштабный инвестпроект по созданию в парке рекреационной зоны. ➔

Вокруг идеи комплексного благоустройства главной зеленой зоны Фрунзенского района правительство города ходит не первый год. Еще в 2006 году ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» по заказу КБДХ разработало проектную документацию на строительство парка на неблагоустроенной территории, частично выполняющей функцию районной свалки. Проект предусматривал очистку семи парковых прудов с углублением дна и укреплением берегов. Однако, как рассказали в администрации района, проект не был реализован из-за изменений, связанных с принятием Градостроительного кодекса РФ. Если грядущее благоустройство будет основываться на данном проекте, документацию придется корректировать.

Общая площадь территории парка составляет 61,43 га, однако 20 га из них до недавнего времени являлись федеральной собственностью, это и было главным тормозом для развития этой зоны. В ноябре 2012 года председатель Правительства РФ Дмитрий Медведев дал поручение о передаче федеральной земли в собственность Петербурга. Тогда на этой территории предполагалось разместить новый городской зоопарк. Впоследствии от строительства питомника отказались, но поручение осталось в силе. Так, согласно распоряжению Правительства РФ от 9 августа 2013 года № 1412-р участок был

передан в городскую собственность, распоряжением также закреплен перенос с территории линий и сооружений связи на Софийской ул., 71, находящихся на балансе ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть», подведомственного Минкомсвязи РФ. Вслед за федеральным документом вышло постановление Смольного о развитии бывшей федеральной земли для строительства объектов социально-культурного назначения.

Как рассказали в КУГИ, в настоящий момент подготовлен проект постановления о финансировании указанных мероприятий за счет средств городского бюджета в размере порядка 64,5 млн рублей путем возмещения ФГУП расходов на перенос и переустройство данных объектов. Проект сейчас находится на согласовании в Юридическом комитете, после чего будет вынесен на правительство. «После того как постановление будет принято, КУГИ направит заявку в Комитет финансов на включение в бюджет Петербурга на 2015 и 2016 годы средств на выплату компенсации. Затем город и предприятие заключат соглашение о возмещении последнему расходов на снос, перенос и переустройство объектов», – рассказали в комитете.

Замглавы района Ольга Сянова отметила, что проект был одобрен лично врио губернатора Георгием Полтавченко

с акцентом на том, чтобы территория парка развивалась комплексно, с учетом всех имеющихся участков. Именно поэтому работы по благоустройству затягивались. В настоящий момент администрация района ведет работу по формированию документов в отношении ДОТов (на территории парка их четыре – прим. ред.). Они будут оформлены в качестве объектов безхозного имущества, а затем перейдут в городскую собственность для организации там мемориального комплекса жертвам блокады Ленинграда.

Остальная территория будет отдана на откуп частному бизнесу. Напомним, в прошлом году глава района Владимир Омельницкий обратился в Комитет по инвестициям с просьбой подыскать инвестора для развития территорий парка.

И к сегодняшнему дню в администрации скопился большой кейс инвестиционных предложений. При этом парк относится к зонам зеленых насаждений, и капитального строительства здесь быть не может. Интересантов в администрации района назвать отказались, сообщив лишь, что большая часть предложенной касается торговой и развлекательной инфраструктуры.

Впрочем, по словам экспертов, пристального внимания инвесторов к проекту ожидать не стоит. «У развлекательной недвижимости относительно низкий уровень доходности инвестиций и ликвидности при относительно высоких объемах инвестиций и рисках по сравнению с другими видами коммерческой недвижимости», – говорит вице-президент ГК Leorsa, инвестор бизнес-центра Eightedges Ольга Пономарева. По словам директора ГК «Арт-фасад» Ильи Тюкина, при грамотном наполнении и управлении такой формат парка будет востребован у горожан и экономически интересен инвестору. Даже более того, парк будет интересен посетителям, только если будет подразумевать коммерческое наполнение. Речь идет совсем не о торговле, а о рекреационной инфраструктуре: точках проката спортивного инвентаря, оборудованных зонах для пикников, точках общепита, образовательно-развлекательных пространствах и секциях.

## МНЕНИЕ



**Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, инвестор бизнес-центра Eightedges:**

➔ Для этого проекта можно предположить строительство аттракционов, формирование парка семейного отдыха по примеру «Диво-острова» на Крестовском острове с сопутствующей торговлей и предприятиями общественного питания. Но как быстро окупятся таким образом инвестиции в столь масштабное благоустройство и какая может быть доходность, прогнозировать сложно.



**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



IV кв 2014  
Ввод в эксплуатацию

### ПАНОРАМА 360

Новый городской квартал рядом с историческим центром Санкт-Петербурга.



5 минут пешком до м. БАЛТИЙСКАЯ



Виды на исторический центр города



Детский сад



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [panorama360spb.ru](http://panorama360spb.ru)



Квартиры с отделкой и без отделки

### СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

Жилой район на севере Санкт-Петербурга. 5 очередей введены в эксплуатацию.



5 минут пешком до м. ПАРНАС



Социальная и торговая инфраструктура



Шуваловский парк



Охраняемый подземный паркинг

Проектная декларация на сайте [sevdol.ru](http://sevdol.ru)



Проектирование в Санкт-Петербурге

### ЮНТОЛОВО

Новая часть Приморского района Санкт-Петербурга.



Социальная и торговая инфраструктура



Все квартиры с отделкой



Малозатяжная жилищная застройка



Юнтоловский заказник река Юнтолова

Проектная декларация на сайте [yuntolovo-spb.ru](http://yuntolovo-spb.ru)

## Офис продаж

СПб, Финляндский пр., 4  
БЦ «Петровский форт», 2 эт. атриум  
Пн–Пт, 10:00–19:00

**680-40-40**

[glavstroi-spb.ru](http://glavstroi-spb.ru)

реклама

# Сегменты поделили рынок

**Роман Русаков** / На протяжении последних пяти лет доля элитной жилой недвижимости и жилья бизнес-класса сокращалась. Однако в ближайшие 2-3 года, считают участники рынка, распределение долей по сегментам останется неизменным. ➔

«На сегодняшний день около 85% строящихся объектов приходится на долю сегмента масс-маркет, включающего в себя классы эконом и комфорт. Жилье сегментов бизнес и элит суммарно занимает около 15% рынка. Соотношение классов жилья в последние годы практически не меняется. Скорее всего, и в ближайшие 2-3 года ситуация на рынке также не изменится – большую долю в структуре предложения будут занимать объекты сегмента масс-маркет», – прогнозирует Мария Цветкова, директор департамента маркетинга группы компаний «Эталон».

Начальник отдела маркетинга компании «Петрополь» Екатерина Никандрова говорит: «Нет предпосылок и для заметного перераспределения структуры рынка в дальнейшем. В случае неблагоприятной экономической обстановки и сокращения платежеспособного спроса, определяющего предложение во всех сегментах рынка жилья, уменьшится объем рынка, а соотношение долей останется приблизительно на том же уровне».

Впрочем, Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, считает, что подобное соотношение сохраняется относительно недавно: «Распределение долей за последние пять лет менялось следующим образом: предложение в эконом-классе составляло около 60-70%, бизнес-класс составлял 15-20%, и около 10-15% приходилось на жилье элит-класса. Подобное явление связано с тем, что в этот период только зарождалось такое понятие, как комфорт-класс, а также существенно менялось восприятие классификации у покупателей. Например,



те объекты, которые ранее находились в элит-классе, сейчас можно было бы отнести к бизнес-классу, следовательно, объекты, заявленные в бизнес-классе, вошли в промежуточный сектор, то есть современный комфорт-класс».

Некоторые аналитики рынка отмечают, что ажиотаж на приобретение жилья эконом-класса, который наблюдался весной этого года, мог исчерпать финансо-

вые ресурсы потенциальных покупателей жилья, и благодаря этому рынок может ожидать спад спроса на дешевую недвижимость. Однако Денис Бабаков, коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», заявляет: «Мы не прогнозируем снижения покупательской активности этой осенью, и ожидать сокращения доли массового жилья также не стоит. Ажиотаж, наблюдавшийся весной, действительно,

## МНЕНИЕ



**Петр Булов,**  
руководитель  
аналитического  
центра ООО  
«Главстрой-СПб»:

– Весенний ажиотаж на первичном рынке жилья в Петербурге и ближайших пригородах во многом был обусловлен активностью инвесторов, а также граждан, которые предпочли вкладывать свободные средства в приобретение строящегося жилья, а не хранить их на депозитах в банках. Сегодня основную долю спроса формируют покупатели, которые приобретают квартиры исключительно для собственного проживания. За счет этого спрос сегодня стабилен и сохранится до конца года.

Но спрос остается стабильным: по итогам семи месяцев этого года наша компания выполнила план продаж по всем показателям, а по сравнению с аналогичным периодом 2013 года рост составил более 30%. Базовые показатели продаж по месяцам в течение периода могут смещаться. Например, у нас рост продаж в июле 2014 года по сравнению с июнем составил 51%. Мы оцениваем рынок как позитивный»

## Строители тянутся за клиентом

**Роман Русаков** / Требования к жилью различных классов повышаются. Как говорят специалисты, сегодня некоторые требования к жилью демократического формата такие же, какие предъявлялись к премиальному классу 15 лет назад.

Для эконом-класса это в первую очередь цена. Фактор местоположения по-прежнему важен, но его значимость несколько снизилась – при привлекательной цене покупатели зачастую готовы поменять свои предпочтения по району. Важны удобные планировки без лишних площадей, очень привлекают покупателей большие места общего пользования, наличие колясочных. Для бизнес-класса и элиты важны хорошее местоположение, интересный архитектурный проект, подчеркивающий статус дома. Наличие инфраструктуры – транспортной, коммерческой и социальной – важно для всех классов и зачастую оказывается решающим при принятии решения о покупке.

Напряжение на мировой арене двояко влияет на внутренний потребительский спрос – кто-то ждет определенности, не решаясь приобрести квартиру, кто-то, наоборот, предпочитает вложить деньги в недвижимость. «Если заглядывать в среднесрочную перспективу, единственная предпосылка для того, чтобы спрос на жилье в массовом сегменте иссяк, – крупные изменения в экономике», – говорит госпожа Никандрова. Денис Бабаков при этом отмечает, что требования к жилью с каждым годом становятся все выше. «И это касается не только элитной недвижимости, где высказательные покупатели ожидают от застройщика воплощения проекта на самом высоком уровне вплоть до каждой детали. Сегодня жилье массового спроса не сравнится с тем, что возводилось еще пять лет назад. Конкуренция стимулирует девелоперов совершенствовать предложения: все больше внимания уделяется качеству проектов, организации придомовых территорий, уровню отделки квартир

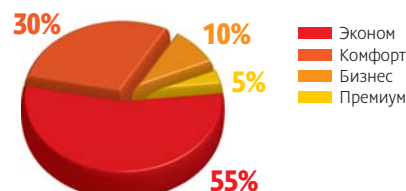
и мест общего пользования, а также инфраструктуре жилых комплексов. Уже сейчас архитектура комплекса, оформление мест общего пользования, благоустройство территории – опции, ранее фигурировавшие в бизнес-классе, – разрабатываются и для проектов массового спроса. Закрытые комфортные дворы со всей необходимой для жизни инфраструктурой, ранее являвшиеся прерогативой бизнес-класса, сегодня предусматриваются и в масс-маркете», – рассуждает господин Бабаков. Евгений Якушин, генеральный директор «УК Система», так объясняет грань между высокими сегментами: «По большому счету, различий между жильем бизнес- и комфорт-класса не так много. Я бы даже сказал, что название класса жилого объекта в первую очередь зависит от фантазии застройщика, а уже потом от объективных факторов. Из основного могу отметить, что бизнес-класс больше рассчитан на топ-менеджеров (еще не семейных) и тех, кто приезжает работать в большие города.

В бизнес-классе главную роль играют дополнительные сервисы и услуги, которые может предложить управляющая компания. Например, возможность вызвать на дом мобильный пункт обмена валют. Комфорт-класс рассчитан на семейный сегмент покупателей. Повторюсь, что названия классов очень условны». По мнению господина Якушина, если говорить об «общепотребительных» опциях в комфорт-классе, то с точки зрения клиента жилье в обязательном порядке должно обеспечивать хорошую звукоизоляцию. «Сегодня это действительно большая проблема, и не только для жилья эконом-класса, – застройщики совершенно не думают об этом. Если покупатель будет знать, что его сосед каждый вечер будет играть на гитаре, а в квартире по соседству будут спокойно спать маленькие дети, разумеется, это его вдохновит на покупку, за которую он будет готов доплатить. Тем не менее это то, что можно по праву назвать комфортом и за что клиент действительно

готов платить», – говорит господин Якушин. «Второе, о чем я хотел бы упомянуть, – это охранные системы. Помимо стандартной охраны на входе в подъезд должно присутствовать рабочее видеонаблюдение с записью. Также необходимо наличие тревожной кнопки, и при этом важно, чтобы был заключен договор с полицейской группой реагирования, а не частной охранной компанией. Только это сможет гарантировать жильцам оперативное реагирование на вызов. Кроме того, в жилье комфорт-класса должен быть

ограничен доступ не только в подъезд, но и на лифт и этаж. К двери жилья не должны попадать случайные лица, чтобы дойти до двери, нужно пройти 3-4 «барьера»: домофон с видеовыводом, вход в лифт по карточкам, турникет на входе в подъезд и этажах и т. д. В качестве приятного бонуса при приобретении жилья комфорт-класса клиент может получить от 6-12 кв. м «складских» помещений на первом или подвальном этаже дома как часть собственности», – перечисляет опции господин Якушин.

## Распределение первичного рынка жилья по сегментам



Источник: участники рынка

# Инвестпрограмму усекли на четверть

**Лидия Горбукова** / Министерство энергетики РФ утвердило инвестиционную программу ФСК ЕЭС (входит в ОАО «Россети») на 2014 год, сократив ее на четверть – со 154,596 млрд до 115,94 млрд рублей. Эксперты говорят о том, что уменьшение средств никак не скажется на состоянии электросетевого хозяйства филиала компании – МЭС Северо-Запада. ➔

Согласно утвержденной инвестиционной программе ФСК ЕЭС на 2014 год, до конца года энергокомпания завершит строительство ряда крупных объектов – подстанции 500 кВ «Енисей» (Красноярск), 330 кВ «Василеостровская» (Петербург), 330 кВ «Пулковская» (Петербург), 220 кВ НПС-11, а также четырех линий электропередачи для нефтепровода ВСТО-1, в том числе от Нерюнгинской ГРЭС.

## Глобальные преобразования

Как отметили в Минэнерго РФ, проект инвестиционной программы ФСК ЕЭС формировался с учетом поручения председателя правительства РФ от 4 сентября 2013 года, а также замечаний, полученных от федеральных органов исполнительной власти, и требований по снижению удельных инвестиционных затрат. Объем финансирования программы в 2014 году составит 115,94 млрд рублей. Федеральная сетевая компания намерена ввести в работу 8,5 тыс. МВА мощности, а также построить 3,3 тыс. км линий электропередачи. Всего в скорректированную программу вошли 157 новых объектов.

«Формирование скорректированной инвестпрограммы учитывает меры по повышению эффективности инвестиций в соответствии с требованиями Минэнерго России, в частности за счет совершенствования закупочной деятельности, работы со сметной документацией, разработки и тиражирования оптимальных проектных решений для строительства и эксплуатации энергообъектов, сокращения расходов на управление, в том числе автоматизацию и оптимизацию структуры управления проектами», – говорится в сообщении Минэнерго РФ.

Благодаря данному комплексу мероприятий будет сохранена и повышена надежность работы единой энергосистемы, обеспечено надежное электроснабжение Крымского полуострова и объектов, имеющих важное общегосударственное значение. Реализация инвестпрограммы направлена на снятие сетевых ограничений, обеспечение качества и доступности услуг по передаче электроэнергии и подключению к энергосетям потребителей. Проведенные мероприятия будут способствовать надежному функционированию нефтепровода ВСТО, развитию электросетевой инфраструктуры на территории



В развитие магистральных сетей Северо-Западного региона ФСК ЕЭС инвестирует почти 13 млрд рублей

Восточной Сибири и Дальнего Востока, в том числе связанной с расширением пропускной способности БАМ и Транссиба, и т. д.

В конце 2013 года председатель правления ФСК ЕЭС Андрей Муров на официальной церемонии открытия энергокольца 330 кВ вокруг Петербурга сообщил, что рост тарифов в 2014 году – это серьезное испытание для всего энергокомплекса, в том числе для компании «Россети». Однако, по его мнению, эта мера будет направлена на эффективное сокращение капитальных затрат Федеральной сетевой компании.

## Северо-западное направление

Как ранее сообщил Валерий Агеев, генеральный директор МЭС Северо-Запада, ФСК ЕЭС инвестирует в 2014 году порядка 12,9 млрд рублей в развитие магистральных сетей Северо-Западного региона.

В 2014 году планируется ввести в работу 1610 МВА трансформаторной мощности и 123 км воздушных (ВЛ) и кабельных (КЛ) линий. Среди них – ВЛ «Ленинградская АЭС – Гатчинская», новые под-

станции 330 кВ «Парнас» с заходами ВЛ и «Василеостровская», завершить этап реконструкции подстанции 330 кВ «Завод Ильич». В текущем году будет завершена комплексная реконструкция подстанции 330 кВ «Кингисеппская», что позволит повысить надежность межгосударственного транзита электроэнергии в Эстонию и электроснабжения Кингисеппского, Сланцевского и Волосовского районов Ленинградской области.

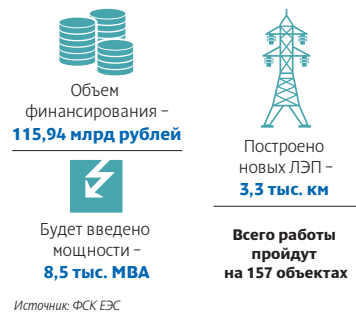
До конца июня планируется завершение строительства подстанции 330 кВ «Пулковская» мощностью 400 МВА. Подстанция обеспечит электроэнергией новый терминал аэропорта Пулково и «ЭкспоФорум», площадки которого в 2015 году примут Петербургский международный экономический форум.

Также в рамках инвестпрограммы ФСК ЕЭС продолжится строительство подстанций 330 кВ «Ручей» в Новгородской области и 500 кВ «Белобережская» в Брянской области. Получены необходимые согласования проекта подстанции нового поколения 330 кВ «Мурманская», которую планируется поставить под напряжение в 2018 году. «Ввод в работу данного энергообъекта станет важным этапом реали-

зации значимого федерального проекта комплексного развития Мурманского транспортного узла. Тем самым ввод в работу подстанции способствует не только развитию электроэнергетики, но и экономики региона в целом», – отметили в пресс-службе МЭС Северо-Запада.

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финан Менеджмент», констатировал, что сокращение инвестиционной программы ФСК ЕЭС отнюдь не означает, что в строй будет введено меньше объектов. «По количеству и сложности того, что предстоит построить, программа не уступает инвестиционным программам прежних периодов. В данном случае речь идет лишь об уменьшении финансирования программы, но, повторюсь, качественно программа не пострадала», – прокомментировал эксперт. Он считает, что уменьшение финансирования может объясняться несколькими причинами: «В первую очередь, и об этом говорится в сообщении Минэнерго, сокращение обеспечено за счет изыскания внутренних резервов, снижения издержек, оптимизации закупочной деятельности, создания типовых решений, которые могут тиражироваться без значительных затрат. Возможно, что сокращение программы может быть связано с тем, что часть расходов по строительству объектов могли взять на себя регионы и компании-потребители. В-третьих, не исключено, что сама программа была пересмотрена и из нее были исключены те объекты, которые могут быть построены позднее и в которых в настоящее время нет нужды».

## Инвестиционная программа ФСК ЕЭС, 2014 год



## Мнение



**Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финан Менеджмент»:**

– Сокращение инвестпрограммы ФСК ЕЭС никак не скажется на состоянии электросетевого хозяйства МЭС Северо-Запада. Во-первых, потому что инвестпрограмма – это в первую очередь строительство новых объектов, а не программа ремонтов. Во-вторых, финансирование ремонтов и поддержание оборудования и сетей в рабочем состоянии осуществляется за счет других источников финансирования. И наконец, главное – инвестиционная программа составляется с таким расчетом, что все нужные объекты, которые, к примеру, призваны повысить безопасность энергоснабжения потребителей или заменить выводимые из строя устаревшие объекты, конечно же, там остаются. Возможно, что в ближайшие несколько лет, если ситуация в экономике улучшится, размеры финансирования инвестпрограммы вырастут, что положительно скажется на числе объектов, которые туда будут включены. Но даже если этого не произойдет, переживать не стоит, потому что все необходимое для обеспечения энергобезопасности страны и гарантированного снабжения потребителей электроэнергией ФСК ЕЭС будет строиться.

## Подготовка к зиме

### Ремонт удался


Параллельно с выполнением инвестиционной программы в рамках подготовки к осенне-зимнему периоду 2014-2015 годов МЭС Северо-Запада проводит ежегодную ремонтную кампанию.

В первом полугодии 2014 года планы по ремонтным и целевым программам были выполнены на 109,8%. В полном объеме и с опережением плана выполнены работы по ремонту фундаментов и компрессоров, заме-

не грозотроса, дистанционных распорок и фарфоровых изоляторов. Под контролем специалистов МЭС Северо-Запада в регионе расчищено более 2,6 тыс. га и расширено 50 га трасс воздушных линий, выполнена замена более 12 тыс. изоляторов и девяти опор, проведены работы по усилению 66 опор. На подстанциях, входящих в зону ответственности филиала, отремонтированы восемь автотрансформаторов, 241 разъединитель и 128 выключателей. В первом полугодии на эти цели выделено 598 млн рублей.

На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области полугодовой план ремонтной программы выполнен на 111,1%. В частности, расчищено 470 га трасс, заменено 7,6 тыс. изоляторов и 1,2 тыс. дистанционных распорок, выполнен ремонт 140 фундаментов опор на воздушных линиях 330-750 кВ. Отремонтировано четыре выключателя и восемь разъединителей на ПС 330 кВ «Гатчинская». Заменено 4,2 тыс. фарфоровых изоляторов на ВЛ 220 кВ «Сясь – Колинская».

# Ксения Кононевская: «Застройка земель ИЖС многоквартирными домами ведет к коммунальному коллапсу»

**Лидия Горбуркова** / Ксения Кононевская, заместитель председателя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала о перспективах развития малоэтажной застройки в городе, а также о борьбе, которую развернул Смольный против незаконного строительства многоквартирных домов на землях индивидуального жилищного строительства (ИЖС). 

– **Какие перспективы у малоэтажной застройки в Петербурге? Много ли земли есть в городе для такого строительства?**

– У Петербурга есть перспективы для развития такого направления, особенно в таких районах, как Пушкинский, Приморский, Выборгский, Московский, Колпинский. В этих локациях действительно есть свободные территории, на которых по Генеральному плану Петербурга до 2025 года предусмотрено развитие малоэтажной застройки, то есть строительство объектов не выше четырех этажей с мансардами. Мы проводили небольшой анализ по районам. Например, в Пушкинском районе 72% территорий, предназначенных для малоэтажной застройки, свободно от строений. Но надо понимать, что, по большому счету, эти земли – частная собственность, так называемый портфель девелопера. В основном это территории бывших сельхозпредприятий, которые приватизировались.

– **Какое количество свободных участков находится в каждом из названных вами районов?**

– Согласно Генплану, в Пушкинском районе свободных территорий в зоне малоэтажного строительства 1200 га, в Приморском районе – 317 га, в Московском – 196 га, в Выборгском – 126 га, в Петродворцовом – 148 га. Как я уже сказала, эти территории на 90% принадлежат частным собственникам, которые пока не вовлекли эти земли в оборот. Понудить собственника начать развивать данную территорию практически невозможно.

– **Возникают ли проблемы с оборотом данных земель?**

– Если собственник исправно платит налоги, а земля стоит не вовлеченной в оборот, то убытки несет только владелец. Проблема с этими землями в том, что они расположены на окраинах, а инженерная подготовка там отсутствует. Согласно адресно-инвестиционной программе Петербурга, создание инженерной подготовки за счет бюджета происходит только для тех участков, где идет социальное городское строительство, а не реализуется частный проект. Поэтому большинство территорий в том же Пушкинском районе не вовлечено в оборот из-за того, что их инженерная подготовка равна нулю – там нет никаких сетей.

– **Со своей стороны, город может делать преференции застройщикам, которые будут развивать малоэтажное строительство на отдаленных территориях, например в части развития инженерии, транспортной инфраструктуры?**

– Если город получает выгоду от крупного инвестиционного проекта, то он готов участвовать в его реализации. Ведь построить квартал жилья недостаточно – нужны школы, детские сады, поликлиники, пожарные части, дороги. Например, при реализации проекта малоэтажной застройки в Шушарах администрация оказывает финансовое содействие по перекладке



газопровода крупного давления. При этом от инвестора мы получаем соцобъекты, которые интересны городу. Каждый проект в отдельности определяется инвестиционными условиями. Прописать какую-то законодательную единую преференцию в принципе сейчас невозможно.

Если смотреть с точки зрения выгоды всего строительства, инвестиционной привлекательности этих территорий, то для бюджетного социального строительства развивать эти территории невыгодно, потому что эти зоны позволяют получить очень ограниченное количество

## Никто из застройщиков, возводящих незаконные объекты на землях ИЖС, не строит по № 214-ФЗ

квадратных метров полезной площади зданий с квадратного метра земли. При этом инженерная подготовка участка будет стоить миллионы, если не миллиарды. Если смотреть на эти зоны с точки зрения инвестора, который, как правило, строит на таких территориях малоэтажную застройку повышенного класса комфортности, то у застройщиков есть возможность окупить свои затраты, в том числе на инженерную подготовку. Сегмент малоэтажной застройки ждет развитие, так как в Петербурге совершенно точно есть контингент покупателей, которые заинтересованы в покупке именно такого рода жилья.

– **Какие перспективы у ИЖС на территории Петербурга?**

– Для этого вида строительства ресурсы Петербурга почти исчерпаны. В соответствии с Генеральным планом города, зона ИЖС также находится в районах с уже сложившейся малоэтажной застройкой. И если там и встречаются свободные пятна, то в основном это участки незначительной

площади. Среди районов, где есть такие территории, можно отметить Курортный район, Приморский, Выборгский, Московский, Красногвардейский, Невский, Колпинский.

– **Смольный ведет активную борьбу с многоквартирными домами, которые незаконно построены или строятся на землях ИЖС. Но пока не было ни одного даже показательного сноса. Разработан ли сегодня механизм борьбы с такими недобросовестными собственниками земли?**

– Вообще борьбу с многоквартирными домами на землях ИЖС мы совместно со Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и администрациями районов Петербурга ведем с 2011 года. У нас создан список из 227 спорных объектов в разной стадии готовности. Они уже признаны многоквартирными домами, построенными на землях ИЖС. В большинстве своем у них уже есть обманутые покупатели.

Надо понимать, что незаконная постройка на земле для ИЖС – это не просто здание, которое испортило вид. Существующие в зоне индивидуальной жилищной застройки коммуникации физически не готовы для эксплуатации многоквартирного дома. К такому уровню потребления не расположены ни трансформаторные подстанции, ни системы водоснабжения и канализации и т. д. А перекладывать сети ни один из застройщиков за свой счет не хочет. Все это ведет к коммунальному коллапсу. Жители, которые даже умудрились через суд как-то при-

знать свои права на квартиры и которые уже въехали в них, живут как в XIX веке – со свечой и ведром.

Но снос – это крайнее решение. В большинстве случаев принимаются попытки легализации этого объекта, в первую очередь если он отвечает требованиям безопасности для жителей и есть возможность подключить его к инженерным коммуникациям. Если в таком объекте уже зарегистрированы права собственности на квартиры, то никто не собирается людей выселять на улицу. Но если речь идет о том, что этот объект опасен для жизни этих же людей, то у нас не остается выбора.

В настоящее время в суде рассматривается 38 дел о сносе многоквартирных домов в зоне ИЖС. Уже есть положительное решение о сносе таких объектов по трем адресам: Старо-Паново, Земская ул., 28; Володарский, ул. Бабанова, 6; Володарский, Республиканская ул., 1.

– **Эти дома в итоге будут снесены?**

– Согласно федеральному законодательству снос незаконной постройки может осуществляться только на основании решения суда Службой судебных приставов, которая получает предписания и ждет федерального финансирования на то, чтобы осуществить снос. Но ликвидация объекта капитального строительства – это миллионы рублей. Это дорого, даже если не заниматься предварительным выселением жителей. Если в Москве судебным приставам нашли денег на показательный снос, то в Петербурге таких денег нет.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга вместе со Службой госстройнадзора, КУГИ, со Службой судебных приставов сейчас разрабатывают порядок осуществления сноса с последующим взиманием в судебном порядке затрат города и собственников земельного участка. Мы будем стараться, чтобы заработал механизм, когда город сможет освободить земельный участок от объекта незаконного строительства, а затем потребовать у собственника земли компенсировать эти средства.

– **Что делать с жителями того дома, который будет разрушен?**

– К сожалению, никто из застройщиков, возводящих незаконные объекты на землях ИЖС, не строит по № 214-ФЗ. Поэтому, безусловно, жители страдают. Но они могут в судебном порядке потребовать возврат своих денежных средств у того собственника или застройщика, который им это жилье продал.

цифра

2,4%

занимает малоэтажная застройка в общем объеме вводимого в Петербурге жилья

Источник: «Петербургская недвижимость»

# Михаил Голубев: «Малый и средний бизнес к каждому проекту относится как к последнему»

**Агата Маринина** / Генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации Михаил Голубев считает, что город должен оказывать инвесторам помощь при реализации малоэтажных проектов. Пока же инвесторы тратят энергию на преодоление чиновничьих барьеров. ➔

– Большая часть строящихся жилых объектов в городе – это все-таки многоэтажки. Как вы считаете, есть ли интерес со стороны застройщиков и покупателей к малоэтажному жилью?

– В Курортном, Приморском, Выборгском, Петродворцовом, Красносельском, Пушкинском и Колпинском районах существует колоссальный плацдарм для развития именно малоэтажного жилья. Это огромные территории, на которых принципиально может быть создана более комфортная среда.

Мы же с вами знаем много примеров, когда строительство многоэтажных зданий приводило к удручающему зрелищу. Стоит взглянуть на Мурино, Ново-Девяткино и Шушары. Сегодня дома высотой 75 м уже подступают к Обводному каналу, захватывают Васильевский остров. Такой застройке срочно нужна альтернатива, и ею уже становится малоэтажное строительство. Мой 20-летний опыт развития качественных малоэтажных проектов позволяет утверждать, что горожане уже осознали преимущества этого жилья. Спрос покупателей огромный, но в городской черте проектов практически нет.

– Но складывается впечатление, что малоэтажное жилье не стремятся строить. Невыгодно?

– Необходимо разделять игроков рынка. Есть крупные строительные холдинги – монстры, которые особо не думают о городской среде, а есть малый и средний бизнес, который к каждому проекту относится как к последнему. Малоэтажное строительство неинтересно крупным компаниям – слишком индивидуальный подход и невыгодное соотношение между выходом квадратных метров жилья и вложениями в инфраструктуру. Малые и средние компании контролируют себестоимость, стараются строить интересно и качественно, но при этом сталкиваются с непроходимыми административными барьерами. Крупный бизнес будет строить малоэтажные районы вынужденно либо ради эксперимента, там, где невозможно пересогласовать регламент в сторону увеличения этажности. Так как повторных проектов по малоэтажному строительству от крупных компаний не возникает, значит, в их реализации нет необходимости. Примеры: Южки, Репино, Ленинское, Разлив, Крестовский остров.

– То есть тем, кто занимается малоэтажкой, нужна поддержка?

– Скорее, вдумчивый регулятор. Это может быть комиссия по малоэтажному строительству в черте города, задача которой заключалась бы в содействии частным проектам, которые формируют комфортную среду, соразмерную человеку, возвращают нас к традиционной идеологии дома, двора, улицы, понятию добрососедства. Все тому, что растерялось за годы плановой экономики.

– Но всем помочь нельзя.

– Поддерживать стоит качественные и инновационные проекты. И участвовать в этом процессе должны муниципалитеты, которые знают, что происходит на их территории. Именно муниципалы вместе с инвесторами должны выходить на уровень городского правительства, на котором принимается решение о стратегическом развитии.

– Но это уже задача не инвестора.

– Все взаимосвязано. Хочется делать что-то большее, чем просто инвестиционный проект, что-то принципиально более сложное. Мне кажется, это очень по-петербургски. Мы работаем над тем,

## Иногда кажется, что власти хотят остановить соответствующий новому времени урбанистический прорыв, инициативу предпринимателей

чтобы процесс джентрификации носил позитивный характер. То, что состоятельные люди Петербурга выбрали Лисий Нос для своих резиденций, должно стать драйвером роста нашего района.

– Когда в активной фазе был конфликт с вашим проектом в Коломнях (суд постановил снести один из домов комплекса «Никитинская усадьба» – прим. ред.), вы сказали, что корпорация те проекты, которые ведет, заканчивает, а новых начинать не будет, пока не удастся разобраться до конца.

– Да, я говорил, что надо со всем этим разобраться. Многоквартирный дом «Никитинской усадьбы», несмотря на то что он расположен по Генплану в зоне ЖЗД, внесли в список объектов, самовольно построенных на землях ИЖС, который составлял Комитет по земельным ресурсам и землеустройству. Многие никак не могут понять, в чем дело. Весь квартал застроен подобными домами.

Верховный суд в марте выпустил обзор обобщенной практики, из которой следует, что если постройка, возведенная без разрешения, соответствует зоне по Генплану, то ее можно и не сносить, а дать возможность согласовать. По большому счету, в нашем конфликте остались только нюансы

юридического характера, которые можно урегулировать.

Но на самом деле случай с «Никитинской усадьбой» косвенно повлиял на то, что сейчас ведется реорганизация корпорации. Наш новый проект «Прибрежный квартал» делают другие компании-застройщики, а так как я землевладелец, то это фактически мой личный проект.

– А что это за проект, где он реализуется?

– «Прибрежный квартал» – это проект в Лисьем Носу, предполагающий создание малоэтажного жилого района на площади 5 га. Он подразумевает строительство 300 домов, инвестиции в проект – около

Иногда кажется, что власти хотят остановить соответствующий новому времени урбанистический прорыв, инициативу предпринимателей, собственников, которые хотят развивать территории. Потому что это наносит вред городской среде, вызывая противоречия, по их мнению. Это правильно, конечно, но зачем же всех под одну гребенку? И так строительное регулирование в Петербурге самое сложное в России.

– Петербургское градостроительное регулирование часто хвалят.

– Петербург всегда задавал стандарты в плане градостроительного регулирования и земельных отношений. Город первый создавал системы государственного кадастра, Генплана, ПЗЗ, закон об охранных зонах. Но все эти законы в итоге переплетаются и создают туиковые ситуации, иногда они противоречат друг другу.

В «Никитинской усадьбе» есть охранный зона, параметры ее непонятно как устанавливались, она расходится с ПЗЗ и Генпланом. Мы таким образом в Петербурге генерируя законы, потом сами в них же топим наш инвестиционный климат, городской бизнес, закладываем конфликты всех слоев гражданского общества. Не случайно согласно национальному рейтингу инвестиционной привлекательности регионов Агентства стратегических инициатив (АСИ), Санкт-Петербург сегодня плетется в хвосте всей страны.

– С учетом всех условий как будет дальше развиваться малоэтажное строительство?

– С одной стороны, перспективы вроде бы есть, но по факту практически ничего не делается для того, чтобы малоэтажное строительство действительно развивалось. Вот сейчас, например, на поправках в Генплан все глубоко и мучительно задумались о судьбе садоводств в черте города.

– Что нужно сделать?

– В первую очередь грамотно работать с территориальным зонированием. Надо создать такие условия для частного и открытого, быстрого и обоснованного изменения зон, чтобы предприниматели, особенно малые и средние компании, могли эффективно осуществлять инвестиционные проекты. Чтобы им было интересно вкладываться в развитие городской инфраструктуры.

– Кто это должен сделать?

– Благодаря АСИ сейчас появились новые инструменты для взаимодействия предпринимателей и чиновников – региональные штабы по снижению административных барьеров и «дорожные карты» по улучшению инвестиционного климата.

Вот это и надо обсудить на нашем петербургском штабе, в группе по улучшению предпринимательского климата в сфере строительства, участником которой я являюсь.

– Все разбирательство с «Никитинской усадьбой» оказало на рынок сильное влияние?

– Не сами суды, а тенденция развития рынка, общая ситуация.



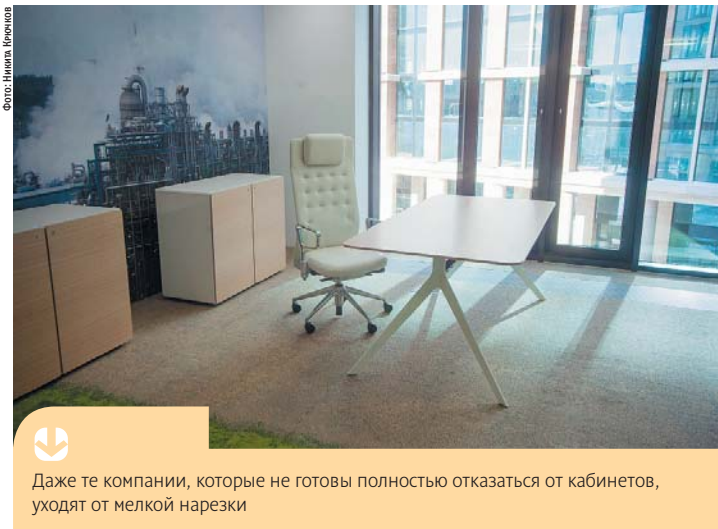
# Возрастающие запросы

**Роман Русаков** / Требования арендаторов офисных помещений за последние пять лет претерпели заметные изменения. Они выражаются прежде всего в том, что при выборе помещения внимание уделяется не только характеристикам самого офиса, но и качеству здания, в котором он расположен. ➔

Большое значение для арендаторов приобрело инженерное оснащение бизнес-центра, например характеристики системы вентиляции и кондиционирования, мощность чиллера (холодильной машины) и вентустановки. Все чаще арендаторы предъявляют особые требования к сервису, который предоставляет управляющая компания. Как правило, они хотят знать управляющего зданием, того, кто будет отвечать за комфортные условия работы в офисе. В некоторых случаях арендаторы прописывают в договоре стандарты сервиса, например скорость реагирования управляющей компании на просьбы и жалобы. Ключевое значение начинает играть гибкость офисного пространства, возможность использовать его максимально эффективно. «Практикой последних лет стало создание проектов планировки будущего офиса для нескольких помещений, попавших в шорт-лист. На основании этих проектов делается окончательный выбор», – рассказывает о нюансах подбора помещений под офис Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

Евгений Якушин, генеральный директор «УК Система», добавляет: «Также арендаторы уделяют внимание инфраструктуре в офисном центре: наличие в здании конференц-залов, отделений банков или банкоматов, а также пунктов питания играет немаловажную роль. Важно отметить, что эти вопросы волнуют арендатора только в момент выбора офиса – для него важно не задумываться о вопросах эксплуатации в дальнейшем: все должно функционировать независимо от него. Главное, чтобы все было уже решено до него. Разумеется, это не относится к якорным арендаторам, которые щепетильно относятся к вопросу эксплуатации помещения».

Госпожа Еременко также отмечает, что в последние годы прослеживается тенден-



Даже те компании, которые не готовы полностью отказаться от кабинетов, уходят от мелкой нарезки

ция к уходу от кабинетной планировки в сторону open space. «Даже те компании, которые не готовы полностью отказаться от кабинетов, уходят от мелкой нарезки. Кабинеты, рассчитанные на 2-3 человека, постепенно уступают место более крупным, где может разместиться отдел, состоящий из 10 сотрудников», – говорит госпожа Еременко.

Она отмечает также, что при организации офиса open space многие арендаторы стремятся сформировать в рабочей зоне небольшое пространство для рабочих встреч. Это не традиционная закрытая переговорная комната, а часть открытого пространства, недалеко от рабочих мест, визуально ограниченная мебелью, где удобно провести короткие встречи сотрудников.

Влияет на требования к офисам и развитие интернет-технологий. Как считает госпожа Еременко, они сказались прежде всего на количестве серверных и телекоммуникационных комнат. «Если пять лет назад арендаторы, как правило, оговаривали рост числа серверных в течение времени, причем заметными темпами, сегодня благодаря облачным технологиям число таких помещений сокращается. Это позволяет снизить энергопотребление и сократить нагрузку на перекрытия здания», – говорит госпожа Еременко.

Открытая планировка офисного пространства, которая становится все более популярной среди арендаторов, делает возможной применение практики «свободного рабочего места» (desk sharing). Такой формат целесообразен

## МНЕНИЕ



**Илья Тюкин,**  
директор  
ГК «Арт-фасад»:

➔ – Примени-  
тельно к Петер-

бургу говорить о новых офисных форматах весьма проблематично, поскольку объем ввода объектов нового строительства не так велик, к тому же качественные объекты тяготеют к центру города, где возможности ограничены. В Москве в последние несколько лет, напротив, явно выделились три подхода к созданию офисных объектов, демонстрирующие видение девелопера. Европейский подход – офисные здания с небольшой глубиной (14-16 м); таким образом, в каждом офисе используются оба световых фронта, окна офиса выходят на оба фасада. Американский подход – создание помещений с большой глубиной (около 35 м), где посередине сконцентрировано техническое ядро, а офисы располагаются по бокам и выходят на одну сторону. И объекты приспособления, чаще лофты, с креативной составляющей и нетиповыми планировками и средой.

только для крупных компаний, а также в том случае, когда большое количество сотрудников проводит много времени вне офиса. В этих условиях отсутствие закрепленных рабочих мест и предоставление их сотрудниками по мере необходимости может быть эффективным. Пока такая практика не очень распространена в Петербурге. Даже в Москве, по данным проведенного JLL исследования, среди 20 крупнейших компаний, суммарно арендующих около 11% всех площадей в столице, лишь шесть использовали эту практику для некоторых специализированных отделов. Применение такой практики позволяет уменьшить затраты на аренду офисной недвижимости, но требует изменения подхода к организации рабочего пространства.

## Интернет меняет бизнес-центры

**Роман Русаков** / Рост количества удаленных работников в перспективе будет способствовать более активному внедрению стратегии «свободного рабочего места».

«В случае если значительная часть работы может быть сделана из дома, офис необходим для периодов внешних и внутренних совещаний. Рост количества удаленных работников уже наблюдался на рынке как реакция на кризис 2008-2009 годов, можно предположить, что в следующий кризисный период эта тенденция будет еще более заметна», – рассказывает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге. Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», впрочем, говорит, что пока тенденция на развитие удаленной работы приобрела

не слишком широкий характер: «По сути, формат удаленной работы подходит ограниченному количеству отраслей: IT, дизайнерам и ряду других творческих специальностей. Более того, для большинства российских компаний характерен несколько консервативный формат управления, в частности жесткий контроль присутствия. Таким образом, Интернет влияет на офисы скорее в том смысле, что становится все более неотъемлемой их частью». Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa, говорит: «Год-два назад для таких специалистов в Петербурге получил развитие формат коворкингов». Как отмечают эксперты, сегодня можно выделить два концептуально различных типа коворкинг-центров. Во-первых, это классический

офис (в формате open space), где можно арендовать отдельное рабочее место, и арендаторами которого являются небольшие компании, отдельные сотрудники, при этом управляющая компания предоставляет услуги сервиса: функции единого секретаря, переговорные комнаты, инфраструктуру и пр. При этом какого-либо единого профиля арендаторов не предполагается, так же как не предполагается их глубокого взаимодействия между собой. Такой формат размещения возможен для компаний, работающих с клиентами, но не нуждающихся (прежде всего по экономическим соображениям) в отдельном офисе. Часто в таком формате работают некоторые сотрудники в удаленных филиалах. Другой моделью коворкинга является креативное про-

странство, в котором арендуют места в первую очередь представители творческих профессий – дизайнеры, архитекторы, некоторые IT-специалисты. В этом случае предполагается, что общее креативное пространство способствует эффективности работы. Если в первом случае офисное пространство

оформлено как классический офис, то в коворкинге, ориентированном на творческие профессии, все более свободно – диваны, картины, общий дизайн помещения, зоны отдыха и пр. Как правило, коворкинги занимают небольшие помещения площадью от 30 до 700-1000 кв. м. «В перспективе развития такого формата работы коворкинг-центров должно быть много, они должны достаточно равномерно

покрывать территорию города. Однако размеры каждого коворкинга останутся сравнительно небольшими», – прогнозирует господин Фадеев. Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Colliers International в Санкт-Петербурге, резюмирует: «В среднем цена аренды рабочего места в месяц составляет 8-9 тыс. рублей. Однако в некоторых коворкинг-центрах можно арендовать рабочее место и на один день».

## МНЕНИЕ



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

➔ – Качественные изменения рынка труда, перестройка форматов занятости, в первую очередь развитие механизмов удаленного сотрудничества, а также другие модели повышения мобильности – все это серьезно влияет и на рынок коммерческой недвижимости, и прежде всего на офисный сегмент. Как о заметном тренде можно говорить, например, о появлении таких новых решений, как co-working. В целом процессы изменения рынка недвижимости на фоне развития постиндустриальных экономических трендов находятся в самом начале формирования, но их роль в среднесрочной перспективе определенно будет возрастать.

# Зарубежные инвесторы, девелоперы и урбанисты примут активное участие в деловой программе PROESTATE

Ежегодно на Международный инвестиционный форум PROESTATE приезжают участники не только из регионов России, но и из Европы, Азии и США. Несмотря на острую политическую ситуацию, этот год не стал исключением – PROESTATE-2014 подтверждает статус ключевого отраслевого события международного масштаба. ➔

В этом году переговоры с нашими зарубежными партнерами проходили непросто, отмечает директор форума PROESTATE, вице-президент Российской гильдии управляющих и девелоперов Павел Гончаров: «Некоторые компании неоднократно меняли свое решение относительно приезда в Москву. В конечном итоге все сложилось, и на форум приедут представители рынка недвижимости из Германии, Австрии, Великобритании и других европейских стран, а также эксперты из Китая и США. Значительный интерес в развитии партнерских отношений с российскими компаниями мы наблюдаем со стороны Турции. На форум приедет большая делегация, в составе которой будут руководители Ассоциации трастов, инвестирующих в недвижимость, и девелоперские компании. А вот наши постоянные пар-

тнеры из Финляндии в этом году, к сожалению, значительно сократили свое присутствие на форуме. Об оказываемом давлении говорят многие наши зарубежные коллеги. При этом они отмечают, что российский рынок довольно динамичен и интересен для развития бизнеса, надо быть в курсе наиболее свежих тенденций. Уже известно, что на площадке форума пройдет целый ряд важных встреч и переговоров с нашими зарубежными коллегами, будут подписываться соглашения». В составе турецкой делегации на PROESTATE: Ассоциация трастов, инвестирующих в недвижимость, – GYODER; компания ERA Planning Architecture Consulting, зани-

мающаяся комплексным выполнением девелоперских проектов в Турции и странах Европы, а также компания Orteksan, представляющая Союз индустриальных парков Турции. Вице-президент GYODER Халук Сур примет участие в бизнес-завтраке Investors Club «Российские инвесторы: достаточен ли ресурс?». На площадке PROESTATE НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» подпишет с GYODER протокол о намерениях. Кроме того, будет подписан договор о сотрудничестве с консалтинговой компанией Orteksan. Согласно достигнутому договоренностям, GYODER будет оказывать аналитические и консультационные услуги по

развитию российско-турецких деловых взаимоотношений в таких областях, как инвестиции в недвижимость, девелопмент, управление недвижимыми активами, а также обеспечивать аналитическое сопровождение инвестиционных проектов турецких компаний, реализующихся в российских регионах. Урбанист с мировым именем, автор крупных градостроительных проектов Шанхая Су Юншенг проведет открытую лекцию, на которой расскажет о наиболее эффективных архитектурных, конструктивных и планировочных решениях, применяемых сегодня в градостроительстве Шанхая. Официальный инструктор из США Питер Стивенсон, автор

направления «Измерение пространства», основанного на принципах точного измерения и управления информацией для расчета коммерческих площадей, проведет в рамках PROESTATE первый в России обучающий семинар по стандартам измерения и расчета арендных площадей офисной недвижимости – BOMA. Форум PROESTATE-2014 пройдет 8-10 сентября в Москве на территории ЦВК «Экспоцентр». Организаторы: Министерство регионального развития РФ, НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов». Тема деловой программы форума в 2014 году – «Инвестиционные центры

России». В мероприятиях примут участие более 3000 профессионалов отрасли из 30 стран и 70 российских городов. В числе делегатов – представители федеральных и региональных органов власти, инвестиционные, девелоперские и строительные структуры, управляющие и инженеринговые компании, архитекторы, ретейлеры, консалтинговые и другие компании, представляющие сферу недвижимости. В программе более 35 разноплановых мероприятий. Форум PROESTATE проводится при участии и поддержке Совета Федерации РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.



Деловые партнеры по Санкт-Петербургу и Северо-Западу:



**Уважаемые читатели! Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»**

- 15.09.2014**
  - Точки роста: Фрунзенский район
  - Технологии и материалы: Полимерные трубопроводы
  - Загородная недвижимость
- 22.09.2014**
  - Приложение «Финансы и страхование»
  - Строительство мостов, тоннелей, дорог
  - Технологии и материалы: Опалубка для мостов и тоннелей
  - Коммерческая недвижимость
- 29.09.2014**
  - Опрос к Гражданскому жилищному форуму
  - Рынок промышленного строительства
  - Технологии и материалы: Тепло-, гидро-, звукоизоляция
  - Реставрация памятников архитектуры
  - Жилье
- 06.10.2014**
  - Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
  - Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции
  - Жилье

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

**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

**ОАО РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАДАСТРА**  
**РУГК**

**(812) 383 7777**  
**www.oaorugk.ru**

195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68

При проведении кадастровых работ ОАО «Региональное управление геодезии и кадастра» действует в рамках федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступившем в силу 01.01.2013

Номер СРО 0424-ПР-2013-7842489113-01 от 17.05.2013

- Технико-экономическое обоснование инвестиционных проектов
- Определение наиболее эффективного использования объектов недвижимости
- Оценка и инвестиционный консалтинг
- Подготовка документов для регистрации права собственности
- Подготовка документов для прохождения кадастрового учета
- Подготовка документов на ввод объекта в эксплуатацию
- Техническое обследование объектов капитального строительства
- Проектирование объектов капитального строительства и согласование перепланировок
- Геодезические и землеустроительные работы
- Инженерно-геологические изыскания

## НОВОСТИ

➔ В Мурманской области завершается реализация проекта по строительству агропарка в пос. Алакуртти рамках программы приграничного сотрудничества Россия – ЕС «Коларктик», передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Проект предусматривает мероприятия, направленные на развитие туризма, сельского хозяйства, частного бизнеса и социальной сферы. Среди объектов проектной площадки агропарка «Алакуртти» планируются строительство спортивно-оздоровительного комплекса, гостевого дома и кемпингов для будущих туристов. Центром агропарка будет агродеревня, которая, как ожидается, станет удачной площадкой для развития сельского хозяйства. В настоящее время завершается строительство гостевого дома. В сентябре 2014 года гостевой дом принимает первых посетителей. Кроме того, в рамках проекта отремонтировано помещение и закуплено спортивное оборудование для спортивно-оздоровительного центра.

➔ Современную лыжероллерную трассу откроют в Устьянском районе Архангельской области. Торжественное открытие объекта состоится 13 сентября в д. Малиновка Устьянского района. По своим характеристикам новая трасса не имеет аналогов в России, сообщает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Длина трассы – 6,2 км, ширина – 6 м, максимальный перепад высот – 54 м. Все спуски спроектированы и построены с учетом требований и норм безопасности. Трассу осмотрели и представители Федерации лыжных гонок России (ФЛГР). Они оценивали возможность проведения в Устьяхах в феврале 2015 года первенства страны среди юниоров 1992–1994 г.р., а в марте – национального чемпионата. Оба соревнования уже включены в официальный календарь ФЛГР. Общая стоимость проекта – 255 млн рублей, из них 140 млн предусмотрено в рамках федеральной целевой программы «Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006–2015 годы». Лыжероллерная трасса – первый этап строительства регионального лыжно-биатлонного центра в Устьянском районе. Лыжероллерная трасса – первый этап строительства регионального лыжно-биатлонного центра в Устьянском районе.

➔ Проект укрепления берега и благоустройства наб. Георгия Седова стоимостью 500 млн рублей получил положительное заключение государственной экспертизы, пишет [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Положительное заключение выдано по отрезку от ул. Маяковского до ул. Кедрова. Подряд на проведение инженерных изысканий и разработку проектно-сметной документации в 2011 году выиграла компания из Санкт-Петербурга, а сами работы были оплачены из областного бюджета. Стоимость реконструкции наб. Седова с учетом коэффициентов-дефляторов на 2015–2016 годы составит около 500 млн рублей. Часть средств планируется привлечь из федерального бюджета. Для этого правительство региона уже готовит заявку в Федеральное агентство водных ресурсов. Из областного бюджета строительные работы будут оплачены в рамках государственной программы «Охрана окружающей среды, воспроизводство и использование природных ресурсов Архангельской области», рассчитанной на 2014–2020 годы.

# Карелия В медленном росте

Михаил Немировский / Власти Республики Карелия представили прогноз экономического развития региона до 2017 года. В оптимистичном варианте к 2017 экономика будет прирастать на 3% ежегодно, а инвестиции вырастут на 11,4%. При этом республика по-прежнему сильно зависит от макроэкономической ситуации и политики крупных корпораций, считают чиновники. ➔

Прогноз социально-экономического развития региона на 2015–2017 годы разработан в двух вариантах. Первый – консервативный. Он исходит из низкой динамики развития мировой экономики и, следовательно, ухудшения конъюнктуры рынков, низкого спроса на производимую продукцию карельских предприятий, незначительного роста потребительского спроса. Годовые темпы роста республиканской экономики по этому варианту прогнозируются на уровне 100,5–101,5%, рассказал заместитель министра экономического развития республики Семен Мануйлов. Умеренно оптимистичный вариант, на который в большей степени ориентируются чиновники, предполагает более быстрое восстановление мировой экономики, умеренно благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру на продукцию местных предприятий. В этом варианте ежегодный прирост ВРП в 2015–2017 годах прогнозируется на уровне 2,5–3%. При этом последние годы валовой продукт региона рос действительно активно. Так, в 2010 году этот показатель составил 120,5 млрд рублей, в 2011-м – уже 154,9 млрд рублей, в 2012 году – 162 млрд рублей.

## С оглядкой на экспорт

Господин Мануйлов отметил, что Карелия, сохраняющая значительный удельный вес в производстве экспортной продукции, имеет высокую зависимость от колебаний мировой экономики, а также динамики мировых цен по основной номенклатуре карельского экспорта. Кроме того, по словам чиновника, ситуация осложняется тем, что крупные предприятия, работающие на территории республики, являющиеся структурными подразделениями корпораций, «собственники которых проводят политику, не учитывающую интересы региона». Речь, по видимому, идет о «Русале» Олега Дерипаски, который на волне падения цен на алюминий планировал существенно сократить штат сотрудников и объемы выпуска Надвоицкого алюминиевого завода.

Одним из локомотивов будущего экономического развития станет привлечение новых инвестиций. Рост инвестиций в 2017 году по пессимистичному варианту составит 111,4% к уровню 2013 года. Так, уже сегодня регион предлагает для соинвестирования ряд крупных инвести-

ционных проектов. Крупнейший из них – Пудожский мегапроект, предполагающий геологическое изучение, разведку и промышленную разработку Пудожгорского месторождения, а также создания здесь ряда крупных промышленных производств. На данном объекте уже работают такие компании, как «Норильский никель», «Норит» и «Карелмет». Общий объем инвестиций по схеме ГЧП составит 100–120 млрд рублей.

Крупный проект предлагается и в сфере туризма, а именно создание на территории республики особой экономической зоны туристско-рекреационного типа. Инвестор должен построить сеть объектов туристской и вспомогательной инфраструктуры на территориях, расположенных вдоль государственной российско-финляндской границы. Объем инвестиций в проект составит 2,9 млрд рублей. Более 3 млрд рублей предлагается инвестировать в строительство нефтеперерабатывающего завода с объемом переработки 600 тыс. тонн в год в Беломорске. Всего на инвестпортале региона значится более 30 инвестпредложений. Интересно, что проектов по строительству жилья среди них нет. По мнению чиновников, от жилищного строительства большой динамики ждать не стоит – к концу 2017 года предполагается введение в эксплуатацию 252 тыс. кв. м жилья в умеренно оптимистичном варианте. Отметим, что в 2013 году в регионе было введено 218 тыс. кв. м жилья, с января по июль 2014 года было введено 105,7 тыс. кв. м, что на 14,4% больше прошлогоднего показателя за аналогичный период. А вот динамика работ по виду деятельности «строительство» падает. За семь месяцев 2014 года этот показатель составил 90% к показателю 2013 года. Всего в текущем году строители обещают сдать 220 тыс. кв. м. Очевидно, что в течение двух следующих лет строительному комплексу предстоит сделать ощутимый рывок.

## Промышленный прогноз

Большие надежды в правительстве республики связывают и с промышленным сектором. Индекс промышленного производства по итогам 2014 года может составить 104%. В дальнейшем темпы роста в среднесрочном периоде по первому варианту составят 100–101% в год, по оптимистичному – 102–103%. Причем

## ВРП региона, млрд рублей



2010 год –  
**120,5**



2011 год –  
**154,9**



2012 год –  
**162**

Источник: Карелиястат

наибольший рост прогнозируется в обрабатывающих производствах. Так, по словам замминистра, в горнопромышленном комплексе предполагается наращивание объемов производства щебня и гравия. В ближайшие три года чиновники прогнозируют рост выпуска пиломатериалов, древесно-стружечных плит OSB, бумаги, древесной целлюлозы. Незначительно увеличится выпуск бумажных мешков. Все это выглядит особенно удивительно на фоне финансовых трудностей, с которыми уже несколько лет безуспешно борется лесозаготовительная отрасль региона. Так, в последние годы крупные карельские предприятия, специализирующиеся на заготовке, обработке древесины и производстве оборудования, объявили себя банкротами из-за снижения спроса на продукцию, а также тяжелых кредитных обязательств. В 2012 году прекратил работу ряд предприятий, входящих в холдинг «Инвестспром» («Карелия ДСП», Сеgezский ЦБК, Медвежьегорский ЛПК). Это повлекло за собой снижение индекса производства в сфере обработки древесины и производства изделий до 84,2%. Объем производства продольно распиленных лесоматериалов сократился на 7,1%. Индекс производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них составил 93,4%.

## кстати



В прошлом году чиновники прогнозировали намного более интенсивный рост республиканской экономики. Так, в ноябре 2013 года замминистра регионального развития РФ Сергей Вахруков обещал, что до 2020 года валовой региональный продукт вырастет в 1,5–1,6 раза по сравнению с 2012 годом, объем промышленного производства – в 1,3–1,4 раза, объем сельхозпродукции – на 21%, уровень износа коммунальной инфраструктуры снизится с 55 до 40%. Число организованных туристов, посещающих Карелию, вырастет более чем в два раза.

## справка



Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в июле 2014 года составил 1,3 млрд рублей, или на 36,7% меньше соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2014 год – 6,4 млрд рублей, или 90,9%. В соответствии с Федеральной адресной инвестиционной программой на 2014 года предусматривается выделение государственных инвестиций (по перечню Минэкономразвития РФ) на строительство 27 объектов. В 2014 году намечено ввести в действие семь объектов. Объем госинвестиций в 2014 году составит 5,1 млрд рублей.

# Банкротство банков ударило по саморегулированию

Массовые отзывы лицензий Центральным банком Российской Федерации у кредитных финансовых организаций поставили под угрозу дееспособность саморегулируемых организаций. На практике оказалось, что саморегулируемое общество и государство не были готовы к такому повороту событий. ➔

СРО НП «Содружество Строителей» категорически не согласно со сложившейся ситуацией (часть средств компенсационного фонда находилась у СРО в ОАО «Мастер-банк», у которого была отозвана лицензия в конце 2013 года) и отстаивает свои права в высших судебных инстанциях. О борьбе, несовершенных законах и инициативах рассказывает представитель СРО НП «Содружество Строителей», адвокат Санкт-Петербургской коллегии адвокатов Сергей Бабелюк.

**– Изменения на рынке банковских услуг, а точнее отзыв лицензии на осуществление их деятельности, коснулись и саморегулируемые организации. Каким образом?**

– Ставшие в последнее время устойчивой тенденцией случаи отзыва у кредитных организаций лицензий на осуществление банковских операций крайне негативно отразились (и продолжают отражаться) на саморегулируемых организациях стройкомплекса. Как известно, саморегулируемые организации, объединяющие лиц, осуществляющих строительство, подготовку проектной документации и инженерные изыскания, должны создавать за счет взносов своих членов компенсационные фонды в размере не ниже установленного законом минимума. Единственная и главная цель формирования компенсационного фонда – создание резервного источника выплат лицам, потерпевшим вследствие разрушения, повреждения объектов капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве, требований к обеспечению безопасной эксплуатации зданий (СРО отвечает за причиненный ущерб компенсационным фондом солидарно со своими членами). Эти компенсационные фонды в силу прямого указания ч. 4 ст. 55.16 Градостроительного кодекса РФ СРО обязаны размещать в депозиты (вклады) в российских кредитных организациях.

В действительности когда отзывается лицензия у банка, в котором размещались средства компенсационного фонда, и банк признается несостоятельным (банкротом), эти средства не возвращаются саморегулируемой организации. Она приравнивается к другим кредиторам банка – юридическим лицам, расчеты с которыми производятся в последнюю, третью очередь. Как показывает практика, до расчетов с кредиторами третьей очереди, как правило, дело не доходит по причине недостаточности у банка средств.

**– Что говорит закон относительно компенсационного фонда и его сохранности?**

– Нормы Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона «О саморегулируемых организациях» о компенсационном фонде СРО в совокупности и системной взаимосвязи с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» позволяют утверждать, что средства компенсационного фонда имеют особый правовой режим, но только в случае осуществления выплат в соответствии со ст. 60 ГрК РФ. В силу такого особого статуса средства компенсационного фонда СРО не должны включаться в конкурсную



**Когда отзывается лицензия у банка, в котором размещались средства компенсационного фонда, и банк признается несостоятельным, эти средства не возвращаются саморегулируемой организации**

массу обанкротившегося банка, из которой производятся выплаты его кредиторам, не пострадавшим вследствие недостатков строительных работ (иначе это будет нецелевым их использованием).

**– Какие последствия и трудности могут возникнуть у СРО при потере компенсационного фонда?**

– Утрата (полная или частичная) компенсационного фонда по причине банкротства банка может повлечь очень серьезные последствия для саморегулируемой организации. Ведь наличие компенсационного фонда в необходимом минимальном размере (который рассчитывается пропорционально количеству членов СРО) – обязательное условие для поддержания статуса саморегулируемой организации как таковой. Если компенсационный фонд отсутствует либо составляет менее установленного законом размера, у надзорных органов (мы имеем в виду прежде всего Ростехнадзор) имеются все законные основания для инициирования процедуры исключения саморегулируемой организации из государственного реестра СРО в судебном порядке. При этом действующее законодательство не позволяет в таком случае ссылаться на банкротство банка как на извиняющее обстоятельство.

**– Каким образом потеря компенсационного фонда влияет на членов СРО?**

– Представьте, что саморегулируемая организация решением суда исключена из государственного реестра СРО. Она продолжает «жить» как юридическое лицо в организационно-правовой форме некоммерческого партнерства, но саморегулируемой она не является! Какую юридическую силу имеют в этом случае ранее выданные допуски к работам? Чьими членами являются строительные, изыскательские, проектные организации? Куда они могут обратиться при необходимости получения допуска к другим видам работ? Нужно ли им вступать в другие саморегулируемые организации? И если Градостроительный кодекс предусматривает обязательное перечисление остатков компенсационного фонда исключенной из государственного реестра СРО Национальному объединению саморегулируемых организаций соответствующего вида и обязанность такого национального объединения в дальнейшем производить выплаты пострадавшим вследствие недостатков работ, то на озвученные выше вопросы законодательство не содержит никаких ответов. Правовая неопределенность – это всегда хуже какого бы то ни было, пусть и несовершенного, правила.

**– Какие меры были предприняты СРО НП «Содружество Строителей» по возвращению компенсационного фонда?**

– Часть средств компенсационного фонда СРО НП «Содружество Строителей» находилась в депозитах, размещенных в ОАО «Мастер-Банк». Дело о банкротстве этого банка находится в производстве Арбитражного суда Москвы. СРО НП «Содружество Строителей», проанализировав нормы действующего законодательства и придя к выводу о защищенности законодательными нормами средств компенсационного фонда, обратилось в данный суд с просьбой переqualифицировать его требования, ранее включенные банком в третью очередь реестра кредиторов, во внеочередные и, как следствие, подлежащие незамедлительному удовлетворению. Основанием для такого обращения послужили не только собственные выводы. Позицию СРО НП «Содружество Строителей» разделяли и представители научной общественности, известные и авторитетные ученые-правоведы. Суду были представлены экспертные заключения Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ и юридического факультета Санкт-Петербургского государственного университета, в которых также сделаны выводы о правомочности обособления средств компенсационного фонда от конкурсной массы банка-банкрота в целях защиты прав граждан.

Однако наша судебная система оказалась не готова к системному толкованию и применению норм разных отраслей законодательства – законодательства о банкротстве, градостроительного законодательства и законодательства о саморегулируемых организациях. Несмотря на то что ряд судебных инстанций отказал СРО НП «Содружество Строителей» в его требованиях, все же сохраняется процессуальная возможность обжаловать вынесенные решения. Поэтому СРО НП «Содружество Строителей» будет использовать все законные средства для возврата компенсационного фонда. И таким в первую очередь является принятое советом партнерства решение о предложении включения в повестку дня окружной конференции членов НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, назначенной на 11.09.2014, вопроса о рассмотрении проекта федерального закона, вносящего соответствующие изменения в Градостроительный кодекс и закон «О саморегулируемых организациях», подготовленного специалистами СРО НП «Содружество Строителей».



**СОДРУЖЕСТВО  
СТРОИТЕЛЕЙ**

197110, Санкт-Петербург,  
ул. Малая Разночинная, 9, лит. А.

Телефоны офиса  
в Санкт-Петербурге:  
(812) 606-61-64;  
(812) 606-61-65;  
8-800-555-7-221  
E-mail: np@sodstr.ru  
www.sodstr.ru

# Вырастить смену

**Ирина Ахматова** / Строительные специальности пользуются стабильным спросом у выпускников школ. Так, по итогам приемной кампании в крупнейших петербургских вузах, осуществляющих подготовку специалистов для строительной отрасли, конкурс и проходной балл были высокими. ➔

Наталья Орлова, ответственный секретарь приемной комиссии СПбГАСУ, говорит, что на протяжении последних лет самыми популярными у абитуриентов являются такие направления подготовки, как «Архитектура», «Реконструкция и реставрация архитектурного наследия», «Дизайн архитектурной среды», «Градостроительство», «Строительство», «Строительство уникальных зданий и сооружений», «Землеустройство и кадастры», «Технология транспортных процессов», «Судебная экспертиза». «В 2014 году большим спросом пользовалась новая специальность «Строительство, эксплуатация, восстановление и техническое прикрытие автомобильных дорог, мостов и тоннелей». В целом конкурс в университет стабильно высокий», — отмечает госпожа Орлова.

Александр Паньчев, ректор Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения, сообщил, что в вузе наиболее востребованными среди строительных специальностей у поступающих в 2014 году был профиль «Промышленное и гражданское строительство» и «Строительство железных дорог, мостов и транспортных тоннелей» (специализация «Мосты»). Так, конкурс по направлению «Строительство» в вузе составил 33 человека на место, по специальности «Строительство железных дорог,

## Топ-10 запросов прямых работодателей на поиск инженерных кадров

№	Вакансия	% запросов
1	Инженер-проектировщик	21,8
2	Инженер-сметчик	11,4
3	Инженер ПТО	10,3
4	Инженер-конструктор	8,9
5	Главный инженер проекта	9,2
6	Инженер-геодезист	5,4
7	Инженер по техническому надзору	3,7
8	Инженер-энергетик	3,3
9	Инженер-строитель	3,1
10	Архитектор	2,9

Источник: Superjob.ru

мостов и транспортных тоннелей» — семь человек на место. Минимальный проходной балл был 208 и 180 соответственно.

По словам Николая Ватина, директора Инженерно-строительного института СПбПУ, среди поступающих сейчас лидирует специальность «Строительство уникальных зданий и сооружений».

Господин Ватин рассказал, что Минобрнауки РФ в 2014 году увеличило прием на бюджетные места в Инженерно-

## Топ-10 запросов прямых работодателей на поиск рабочих кадров

№	Вакансия	% запросов
1	Прораб	18,7%
2	Монтажник	18,2%
3	Электромонтажник	13,9%
4	Сварщик	8,7%
5	Электрик	7,3%
6	Подсобный рабочий	7,3%
7	Каменщик	4,9%
8	Маляр	3,4%
9	Машинист крана	2,7%
10	Плиточник	1,4%

Источник: Superjob.ru

строительный институт (ИСИ) в полтора раза по сравнению с прошлым годом, в магистратуру — два раза. «В этом году проходной балл был 237 на специальность «Строительство уникальных зданий и сооружений», 215 — в бакалавриат по направлению «Строительство». Средний балл зачисленных в ИСИ на бюджет, включая льготников и целевиков, в расчете на один предмет — 79,9 балла, это очень высокая цифра. В прошлом году ИСИ занял

## МНЕНИЕ



**Николай Ватин,**  
директор  
Инженерно-строительного  
института СПбПУ:

➔ — Большинство наших выпускников трудоустраиваются еще до окончания университета и начинают работать уже с третьего курса. Этому способствует хорошо организованная система прохождения производственной практики, а также то, что мы используем площадку дистанционного обучения для оперативного информирования о вакансиях строительных организаций. Положительно влияет и двухуровневая система образования, так как уже с дипломом бакалавра студент имеет высшее образование и может работать и совмещать работу с обучением в магистратуре. Некоторые выпускники уже работают в международных строительных компаниях — Skanska, YIT Corporation, Renaissance Construction.

первое место по среднему баллу в России как по бакалаврам, так и по специалистам», — делится данными Николай Ватин.

По оценкам Александра Паньчева, после окончания ПГУПС 99,9% выпускников трудоустраиваются и работают по полученной специальности. Наталья Орлова говорит, что по окончании ГАСУ по специальности трудоустраивается почти 100% выпускников, а многие студенты работают начиная с третьего-четвертого курса.

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ**

**4-5 октября** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> **СКК**  
М Парк Победы

**НА ВЫСТАВКЕ ВЫ УЗНАЕТЕ:**  
**В КАКИХ НОВОСТРОЙКАХ**  
**МОЖНО КУПИТЬ**  
**КВАРТИРУ СО СКИДКОЙ?**  
ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

**ЖИЛПРОЕКТ.РФ**  
**32-701-32**

Стратегические медиапартнеры  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **АСИ** **инфо**

16+

Организаторы: **ИЖИКОМП** КОМПЕТЕНЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ  
Генеральный партнер — 2014: **АСИ**  
Стратегический партнер — 2014: **ЦДС**  
Деловой партнер — 2014: **ИТАКА**  
Официальный спонсор выставки: **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

**InterStroy Expo**

**Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России**

**18-21 марта 2015**  
Место проведения: Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте: [www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

**Теперь в КВЦ «Экспофорум»!**  
**С 18 по 21 марта 2015 года**

В рамках выставки:  
**IBC**  
Международный конгресс по строительству

Организаторы: **primexpo** **ITE**  
Тел. +7 (812) 380 80 14  
E-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **АСИ** **инфо**  
Стратегический партнер: **ЦДС**  
Медиа-партнер: **Сбербанк** **Сбербанк**

При поддержке: **Минстрой** **Минэкономразвития**

# Кадровый голод

**Ирина Ахматова** / Проблема нехватки квалифицированных кадров является одной из самых острых для строительной отрасли. Эксперты уверены, что решить ее можно путем тесного сотрудничества образовательных учреждений и строительных компаний. ➔

Проблема с кадрами на рынке строительства стоит очень остро и является одной из ключевых проблем, влияющих на качество строительства в целом, считает Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад». «Образование по большинству строительных специализаций находится на низком уровне, поэтому хороших молодых специалистов очень мало, в то время как альтернативы фактически нет: квалифицированные инженеры, прорабы, архитекторы уже находятся в возрасте 50-60 лет, плюс являются представителями советской школы, поэтому все меньше привлекают работодателей. Персонал на стройплощадке также очень низкого качества – эту профессию чаще всего выбирают по остаточному принципу, не имея необходимого образования», – описывает сложившуюся ситуацию господин Тюкин.

## Решение есть

Образовательные учреждения прикладывают немалые усилия, чтобы решить проблему подготовки квалифицированных кадров.

«Мы стараемся обеспечить высокое качество наукоёмкого образования, обеспечивающее хорошее трудоустройство и быстрый карьерный рост, поэтому мы не ведем прием в прикладной бакалавриат, на сокращенные формы обучения, прием по итогам собеседования и т. п.

То есть проблема решается тем, что вуз с самого начала настроен подготовить специалиста с высокой квалификацией и уже имеющего опыт работы», – рассказывает Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института СПбПУ.

Наталья Орлова, ответственный секретарь приемной комиссии СПбГАСУ, считает, что решение проблемы подготовки кадров для строительной отрасли состоит в грамотной кадровой политике, в эффективном взаимодействии работодателей, вузов строительной направленности и Министерства образования и науки.

По словам Александра Панычева, ректора Санкт-Петербургского государственного университета путей сообщения, действенным механизмом решения проблемы недостатка квалифицированных кадров для строительной отрасли должен быть комплекс мероприятий по целевой подготовке специалистов, включающий в себя как профессионально-ориентационную работу, так и тесное сотрудничество предприятия-заказчика с высшим учебным заведением.

Как рассказывает Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», на менеджерском уровне сегодня все не так плохо. «Пул профессиональных управленцев на петербургском рынке есть. А они способны выращивать хороших специалистов из молодых сотрудников, приходящих в компанию сразу после университета. Многие орга-

низации начинают склоняться к политике выращивания собственных специалистов, то есть соискатель берется на должность помощника и, как правило, прикрепляется к опытному сотруднику, и далее идет по карьерной лестнице внутри компании», – делится опытом господин Золин.

## Востребованные специалисты

Профессиональная сфера «Строительство. Недвижимость» традиционно входит в топ-10 самых востребованных отраслей Северной столицы.

По данным HeadHunter, в первом полугодии 2014 года рост числа вакансий в сфере «Строительство. Недвижимость» составил 15% по отношению к аналогичному периоду 2013 года. Количество резюме в обозначенный период увеличилось больше чем на 20%. В первом полугодии на одну вакансию приходилось чуть больше трех резюме. Это говорит о том, что у работодателей есть выбор при поиске кандидатов. Наибольший спрос от компаний наблюдается на специалистов рабочих профессий (монтажники, сварщики, каменщики и др.), а также инженеров, прорабов, специалистов в области архитектуры и проектирования. Если говорить о тенденциях, то, по данным hh.ru, на российском рынке труда спрос на «синих воротничков» – квалифицированных специалистов рабо-

чих специальностей – в течение последних пяти лет опережает спрос на управленцев.

Среди соискателей наибольшую активность в поиске работы в первом полугодии 2014 года проявляли инженеры, специалисты в области управления проектами, проектирования, архитектуры и эксплуатации. При этом количество соискателей с опытом от шести лет, разместивших резюме на hh.ru, составляет больше половины.

Строительная сфера ощущает дефицит квалифицированного персонала. В связи с этим фиксируется значительный рост спроса на молодых специалистов – число вакансий для них за последние полтора года увеличилось в три раза, говорится в исследовании SuperJob.

Согласно данным HeadHunter, строительная отрасль является одной из самых конкурентоспособных в борьбе за профессиональные кадры благодаря в том числе традиционно высокому уровню заработных плат. Они более привлекательны по сравнению со сферой производства, например на позициях инженеров и квалифицированных рабочих строительных специальностей.

Так, средняя заработная плата в Петербурге в сфере «Строительство. Недвижимость» в первом полугодии 2014 года в опубликованных вакансиях на сайте hh.ru составила 47,5 тыс. рублей. Для соискателей без опыта средний показатель был равен 39 тыс. рублей.

цифра

47,5 тыс.

рублей – средняя заработная плата в Петербурге в строительной сфере  
Источник: hh.ru

**24-25 СЕНТЯБРЯ 2014**  
**ЯРМАРКА ВАКАНСИЙ ОНЛАЙН**

**МОСКВА, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЕКАТЕРИНБУРГ,  
ЧЕЛЯБИНСК, НИЖНИЙ НОВГОРОД, САМАРА,  
КРАСНОДАР, КАЗАНЬ**

[www.expo.hh.ru](http://www.expo.hh.ru)

- 95 000 СОИСКАТЕЛЕЙ ЗА 2 ДНЯ\*
- ОН-ЛАЙН СОБЕСЕДОВАНИЯ
- УДОБНЫЙ И ЭФФЕКТИВНЫЙ ФОРМАТ

Ярмарка вакансий  онлайн

\*Прогноз основан на данных о кол-ве посетителей предыдущей Ярмарки вакансий онлайн

**19 сентября 2014 года**

Приглашаем Вас на семинар от компании ООО «Ваше Право»

**«Бухгалтерская и налоговая отчетность за 9 месяцев 2014 года»**

На семинаре будут освещаться следующие вопросы:

1. Особенности составления отчетности с учетом изменений в законодательстве. Обзор последних изменений.
2. Налоговое законодательство. Анализ изменений, особенности и последствия.
3. НДС, НДФЛ, Налог на прибыль и другие налоги. Особенности последних изменений и практика применения.
4. Анализ последних изменений в нормативной правовой базе и правоприменительной практике.
5. Анализ самых распространенных ошибок при составлении отчетности.

Кроме того, на семинаре Вы получите ответы на вопросы и практические рекомендации.

**Лектор:**

**Куликов Алексей Александрович**

**Место проведения:**

**г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 10, гостиница «Октябрьская»**

Вы можете зарегистрироваться на семинар или получить дополнительную информацию по телефону **680-2000** или на сайте **<http://v-pravo.spb.ru>**



**Ваше Право**  
информационный центр  
Сети КонсультантПлюс

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



**Валерий Грибанов**, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



# Востребованные «встройки»

**Ирина Ахматова** / Практически во всех новостройках первые этажи отданы под коммерческие помещения. Что происходит со спросом на такие объекты и каков функционал этих «встроек», обсудили участники заседания круглого стола «Встройка» в новостройке. Коммерческие помещения в строящихся жилых комплексах», организованного газетой «Строительный Еженедельник» совместно с ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».



**Вера Серезина**, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI



**Валерий Грибанов:**  
– Каков сегодня объем рынка встроенных помещений в новостройках Петербурга?

**Вера Серезина:**  
– Если ежегодно на рынок поступает порядка 2 млн кв. м жилья, то от 5 до 10% от этого объема составляют встроенные коммерческие помещения. Получается порядка 100-200 тыс. кв. м ежегодно.

**Валерий Грибанов:**  
– Можно ли оценить объем сделок со встроенными помещениями?

**Екатерина Немченко:**  
– Оценить его сложно, но с уверенностью можно сказать, что все помещения рано или поздно продаются.

**Валерий Грибанов:**  
– Кто является покупателем таких помещений?

**Михаил Рожко:**  
– «Встройку» покупают для двух целей: либо для собственного бизнеса, либо для дальнейшей перепродажи. Таким образом, покупателем является либо предприниматель, либо инвестор. Среди инвесторов есть как опытные игроки, так и люди, приобретающие такой актив впервые.

**Людмила Рева:**  
– На рынке есть так называемые минифонды, когда несколько физических лиц объединяются и выкупают коммерческие встроенные помещения. Им не всегда нужны брокеры, и часто они действуют самостоятельно. Портрет покупателя разнится в зависимости от того, в какой локации приобретается объект. Так, «встройки» в новостройках за КАД приобретают в основном представители малого бизнеса или инвесторы, у которых уже есть договоренности с продуктовыми сетями. В центральных районах города встройки приобретают более крупные инвесторы, которые тщательно выбирают дом. Им важно понять стоимость актива в периоде. В основном они рассчитывают на увеличение денежных средств на 15-20% с момента покупки. Часть инвесторов зарабатывают на росте стоимости недвижимости в период строительства.

**Валерий Грибанов:**  
– Получается, что есть прослойка инвесторов, которые специальнокупают «встройки» под сдачу сетевым магазинам?

**Людмила Рева:**  
– Да, и таких покупателей немало. Дело в том, что не все продуктовые сети покупают объекты под свой бизнес. В большинстве случаев у них в бюджетах заложены арендные отношения.

**Павел Никифоров:**  
– Отличается ли портрет покупателя «встройки» в новостройке от покупателя,

который приобретает «встройки», продаваемые Фондом имущества?

**Евгения Политова:**  
– «Встройки», которые продает Фонд имущества, находятся в весьма плачевном состоянии. И для того чтобы их запустить в собственный бизнес или сдать в аренду, необходимо сначала немало вложить. Так что портрет покупателя здесь немного другой.

**Валерий Грибанов:**  
– Сколько «встроек» в жилых домах Фонд имущества реализует в год?

**Евгения Политова:**  
– За последний год Фонд имущества реализовал на торгах в собственности и в аренду более 300 встроенных помещений, принадлежащих государству.

**Валерий Грибанов:**  
– А частники к вам обращаются?

**Евгения Политова:**  
– Долгое время Фонд имущества не занимался реализацией объектов частной собственности. Возобновили мы эту деятельность около полутора лет назад, поэтому таких объектов нами сегодня реализуется немного.

**Валерий Грибанов:**  
– Насколько фонду интересно заниматься такими объектами?

**Евгения Политова:**  
– Конечно, это может быть выгодно как для Фонда имущества, так и для застройщиков. В зависимости от ликвидности объекта схема реализации может быть различной: прямая продажа, «английский» или «голландский» аукцион. Торги обеспечивают прозрачность сделок на всех этапах и юридическую чистоту выставленных на аукцион объектов, поэтому многим нравится участвовать в торгах.

**Валерий Грибанов:**  
– Какова доля сделок со встроенными помещениями, которые совершаются при помощи посредников?

**Екатерина Немченко:**  
– Доля сделок, совершаемых при помощи брокеров, на этом рынке невелика. Она составляет не более 10%. Покупатели, как правило, обращаются напрямую к застройщику. Они приходят на разных этапах строительства. Если проект является продуманным с точки зрения локации, транспортных и пешеходных потоков и т. д., то объекты приобретаются на ранних стадиях. А есть помещения, которые «висят» годами.

**Михаил Рожко:**  
– Инвесторы приходят напрямую к застройщику, когда хотят купить помещение. А за помощью к брокерам обращаются тогда, когда хотят арендовать или найти арендатора для своего помещения.

**Валерий Грибанов:**  
– Раз инвесторы чаще всего обращаются непосредственно к застройщикам, есть ли у них четкая политика по подбору пула арендаторов? Ведь может получиться так, что все помещения займут салоны красоты, и это будет неудобно как самим арендаторам, так и жителям.

**Василий Вовк:**  
– В нашем проекте «Огни залива» под «коммерцию» отданы два первых этажа. Большинство заинтересованных являются инвесторами, поэтому на этапе строительства сложно предположить, что будет находиться в этих помещениях после сдачи. Объектов не так много, поэтому все, что будет куплено в период строительства, потом будет сдано в аренду, и уже сами арендаторы будут смотреть, что открыто, а чего не хватает.

**Павел Никифоров:**  
– Вы как девелопер, реализующий проект КОТ, должны быть заинтересованы в том, чтобы покупателям было комфортно жить в вашем комплексе, было где купить еду и т. д.

**Василий Вовк:**  
– Конечно, и для этого у нас есть отдельный участок, на котором будет построен отдельно стоящий торговый центр. А наполнение «встроек» рынок регулирует сам.

**Надежда Калашникова:**  
– Мы пришли к схеме продажи коммерческих помещений экспериментальным путем. Пробовали и сдавать в аренду, но пришли к выводу, что продавать «встройки» правильнее. В аренду мы сдаем только парковочные места.

**Юлия Тагильцева:**  
– В нашем проекте КОТ «Новый Оккервиль» мы пошли по другому пути и решили сдавать коммерческие помещения в аренду. Первую очередь мы сдавали в 2010 году, и, запуская ее, мы понимали, что людям нужен продовольственный магазин. Подбор пула арендаторов на начальном этапе – это непростое занятие. Даже брокеры нам не смогли помочь привлечь сетевиков и убедить их в том, что «сесть» в этих помещениях перспективно. Сейчас мы уже можем позволить себе выбирать арендаторов, которые нам нравятся, а на тот момент это было очень сложно. По поводу того, что рынок все сам регулирует, могу сказать, что на практике это не совсем так. Арендаторам, которые хотят занять до 100 кв. м, без разницы, есть ли рядом аналогичный магазин, они готовы сесть в ряд. Поэтому при комплексном освоении территории пул арендаторов необходимо регулировать. Благодаря такой политике в «Новом Оккервиле» мы уже открыли продовольственный магазин, аптеку, хозяйственный магазин. К вводу второй очереди мы понимали, что 65% жителей – это люди в возрасте до 45 лет с одним или несколькими детьми, и для них мы вышли на сеть «Здоровый малыш».



**Екатерина Немченко**, директор департамента жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg



**Михаил Рожко**, директор департамента брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге



**Людмила Рева**, директор Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate



**Павел Никифоров**, советник генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



**Евгения Политова**, руководитель отдела маркетинга ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»





**Василий Вовк,**  
генеральный директор ООО «Дудергофский проект» компании «БФА-Девелопмент»



**Надежда Калашникова,**  
директор по развитию Компании Л1



**Юлия Тагильцева,**  
директор по развитию ИСК «Отделстрой»



**Екатерина Попова,** руководитель отдела по реализации коммерческой недвижимости ГК «Эталон»



**Андрей Ильичев,**  
коммерческий директор ГК «Пионер»



**Евгений Ширстов,**  
юрист «Довернуа Лигал»



**Екатерина Лапина,** вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АН «АРИН»



**Евгений Рязанцев,** заместитель генерального директора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



Со временем встал вопрос и об открытии поликлиники. И мы на льготных условиях сдали помещение Всеволожской центральной районной больнице под поликлинику, работающую в рамках ОМС, где есть терапевт, педиатр и стоматолог. В рамках третьей очереди мы откроем вторую поликлинику, где будет большой набор специалистов и станция скорой помощи с круглосуточным фельдшерским пунктом. Так, мы открыли отделение Сбербанка и точки общественного питания. В каждом доме у нас работает один салон красоты. Это условие мы заранее оговариваем с арендаторами.

**Валерий Грибанов:**  
– А в будущем вы планируете продавать эти помещения?

**Юлия Тагильцева:**  
– К нам поступало множество просьб о продаже коммерческих помещений, в том числе от жителей «Нового Оккервиля». Мы пошли на это и в третьей очереди сделали небольшую нарезку от 50 до 100 кв. м и продаем их.

**Валерий Грибанов:**  
– Все-таки сдача помещений в аренду является для девелоперов непрофильным бизнесом.

**Юлия Тагильцева:**  
– Да, это непрофильная и очень непростая деятельность. Для того чтобы «посадить» Сбербанк, крупный сетевой магазин, сетевой общепит, необходима длительная работа. Наша продолжалась не меньше года.

**Людмила Рева:**  
– То, что делает с коммерческими помещениями «Отделстрой» в Оккервиле, – это практический единичный пример на нашем рынке.

**Екатерина Попова:**  
– У нас другая практика. Все коммерческие помещения мы продаем на этапе стройки, и к моменту ввода в эксплуатацию все они, как правило, реализованы. Исходя из спроса, мы предлагаем нарезку от 50 до 100 кв. м.

**Павел Никифоров:**  
– Что выгоднее для девелопера: сразу продать «встройки» или реализовывать их на этапе ввода в эксплуатацию?

**Андрей Ильичев:**  
– Мы всерьез рассматривали возможность оставить у себя в собственности коммерческие помещения, для того чтобы иметь конкурентное преимущество. Мы изучали спрос и хотели понять, готовы ли люди больше платить за это. В результате мы выяснили, что платить за это большинство людей не готово. Интересен и тот факт, что количество людей, желающих, чтобы в доме был тот или иной набор арендаторов «встроен» и не желающих этого, делится примерно пополам. К тому же все наши существующие

проекты расположены в обжитых районах, и проблем с инфраструктурой там нет. Так что в итоге мы пришли к выводу, что нам не нужно оставлять «коммерцию» себе. Это невыгодно девелоперу и не является его профильным бизнесом.

**Вера Серезина:**  
– Мы тоже изучали этот вопрос и пришли к выводу, что выгоднее продавать. Причем покупатели приходят разного типа. На старте приходят инвесторы, которые понимают, кому они потом сдадут эти помещения в аренду. Ближе к завершению строительства приходят люди, которым помещения нужны под собственный бизнес.

**Валерий Грибанов:**  
– Есть ли у застройщиков рычаги воздействия на будущее функциональное использование коммерческих помещений?

**Евгений Ширстов:**  
– Если помещение продается, то рычагов воздействия нет. Собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться. Можно, конечно, подумать об экзотических вариантах, как, например, аренда с правом выкупа. В рамках такого договора можно прописать условия, по которым в рамках определенного периода будет осуществляться аренда помещения под определенные цели, а затем, после выплаты суммы, собственник сможет использовать помещение по своему усмотрению.

**Екатерина Немченко:**  
– Возникает вопрос, зачем застройщики вообще делают коммерческие помещения? Ответ прост. Во-первых, это делается с целью повышения рентабельности проекта, ведь квартиры на первых этажах пользуются меньшим спросом, чем «коммерция». Во-вторых, наличие коммерческих «встроек» лучше играет на архитектурном облике здания. В-третьих, здесь есть и маркетинговая составляющая. Застройщик может смело говорить о том, что инфраструктура будет в шаговой доступности.

На стадии проектирования застройщик обязательно должен указать функциональное назначение каждого помещения. Иначе просто не пройти экспертизу и не получить разрешение на строительство. Для каждого помещения необходимо предусмотреть размещение соответствующего оборудования, электрические нагрузки и т. д. То есть на стадии проектирования назначение помещений застройщик зафиксировал, но дальше возникает правовая коллизия: на стадии продажи помещения в договоре нельзя зафиксировать назначение помещения. Таким образом, застройщик теряет контроль над судьбой этого помещения. Оно попадает в руки инвесторов, и они уже дальше решают, чему там быть.

**Евгений Ширстов:**  
– В Петербурге приняты нормативы градостроительного проектирования, где прописано, сколько должно быть аптек, бань, молочных кухонь и т. д. Это все заносится

в проект, но на этапе ввода в эксплуатацию эти помещения еще не функционируют. Получается, что государство свою функцию контроля выполнило, а дальше проследить за судьбой этих помещений невозможно. Возникают свободные рыночные отношения.

**Екатерина Немченко:**  
– Выход один – оставлять помещения в руках застройщика и управлять ими. Но многие застройщики этого не делают, так как это не их профильный бизнес.

**Валерий Грибанов:**  
– У каких вложений выше доходность: в жилую недвижимость или в коммерческие помещения?

**Екатерина Лапина:**  
– Размер инвестиций в коммерческие помещения изначально намного выше, чем в жилье. Квартиру покупают те люди, у которых есть 3-5 млн рублей, а коммерческие объекты приобретают инвесторы, обладающие суммой порядка 20 млн рублей. Вложения в коммерческую недвижимость являются более рискованными, чем в жилье. Инвесторы, приобретающие с нашей помощью «коммерцию», предпочитают объекты с окупаемостью не более 10 лет. Срок окупаемости вложений в жилье составляет порядка 20 лет. В жилье массовой застройки на границе города и области вкладываются в основном для последующей его сдачи в аренду по смешным ценам. Как правило, эти квартиры в большинстве своем пустуют, и собственник думает, что лучше уж хранить деньги в кирпичках. Ведь квартиры в большом городе всегда можно как-то использовать. Возникает и вопрос, кто сядит арендаторами в эти дома. Востребованность коммерческих помещений в них зависит от пешеходного трафика. Из-за небольшого объема предлагаемых на рынке встроенных коммерческих площадей спрос на них высокий, несмотря на рискованную составляющую.

**Валерий Грибанов:**  
– На каком этапе, как правило, приобретаются коммерческие помещения?

**Екатерина Лапина:**  
– Инвесторы хотят приобретать их как можно раньше, а застройщики хотят продавать их как можно позже. Наша практика продаж показывает, что цена на этапе сдачи жилого дома доходит до 300 тыс. рублей за 1 кв. м.

**Валерий Грибанов:**  
– Наличие каких якорных арендаторов является сигналом для других, что в этой локации все в порядке со спросом?

**Юлия Тагильцева:**  
– Такими «маячками» для арендаторов являются продуктовые сети и Сбербанк.

**Павел Никифоров:**  
– Как изменяется набор арендаторов во «встройках» с момента сдачи?

**Вера Серезина:**  
– Функции меняются в соответствии с потребностями жильцов. Вначале открывается много магазинов с товарами для ремонта, а спустя время на их место приходят детские развивающие центры и т. д.

**Валерий Грибанов:**  
– Пользуются ли покупатели «встроен» в жилых домах таким инструментом, как коммерческая ипотека?

**Вера Серезина:**  
– Сумма покупки по коммерческой ипотеке больше, чем по жилой. Банки дают такие суммы более осторожно. Вложения в коммерческую недвижимость все-таки делают профессионалы, так как здесь все не так просто, как с жильем. Но у нас есть такие клиенты, и мы с ними активно работаем.

**Людмила Рева:**  
– Этим летом у нас была практика общения с клиентами, которые хотели купить коммерческие помещения в ипотеку. В процессе сделки банки увеличивали таким клиентам процентную ставку.

**Надежда Калашникова:**  
– Вообще инвестирование на заемные средства выглядит странно.

**Валерий Грибанов:**  
– Насколько я знаю, ставка по коммерческой ипотеке выше, чем по жилью.

**Людмила Рева:**  
– Да, ставка выше на 2-3%. Банки оценивают стоимость актива и сроки экспозиции объекта при продаже.

**Валерий Грибанов:**  
– Происходит ли за последние годы качественное изменение состава арендаторов?

**Екатерина Лапина:**  
– Сегодня очень активны банки, аптеки, продуктовые сети, суши.

**Вера Серезина:**  
– Появляется много детских развивающих центров, медицинских центров.

**Андрей Ильичев:**  
– В нашем комплексе YE'S вторые этажи отдают под офисы. Эти помещения пользуются спросом и сейчас продаются по 140 тыс. за 1 кв. м. В одном из корпусов проекта «Life Приморский» мы сделали офисную «встройку» на последнем этаже с отдельным панорамным лифтом. По нашим расчетам, мы можем продать их дороже, чем квартиры.

**Евгений Рязанцев:**  
– Учитывая наш многолетний опыт продаж встроенных помещений, я бы еще раз хотел анонсировать возможность сотрудничества с Фондом имущества как застройщика, так и брокеров по организации аукционов для реализации коммерческих помещений в новостройках.

# Школьники оценили преимущества строительной профессии

В Петербурге появился новый профессиональный конкурс для детей – «Когда я вырасту – стану строителем».

Несколько десятков юных петербуржцев собралось на минувшей неделе во внутреннем кольце Невской линии Большого Гостиного Двора, чтобы в игровой форме познакомиться с азами профессии строителя. Взрослые гости тем временем получили возможность посетить находящееся на реставрации здание лит. В, где 1 августа 2015 года должна торжественно открыться Международная академия музыки Елены Образцовой.

Как заявила один из идейных вдохновителей детского строительного конкурса Надежда Тушакова, председатель совета директоров ОАО «Большой Гостиный Двор», первоначально мероприятие было задумано как подарок для подрядных организаций, выполняющих капитальный ремонт и реставрацию в Гостином Дворе, и приурочено ко Дню строителя. С другой стороны, Большой Гостиный Двор, 230-летие которого Петербург отметит в следующем году, никогда не был для города только торговым предприятием, напомнила Надежда Тушакова. Она сообщила, что уже через месяц руководство Гостиного Двора намерено представить концепцию развития торгового предприятия, в том числе и рассказать о замыслах социально-культурной направленности. «Я хочу, чтобы дети в нашей стране не болтались по улицам, а были заняты делом. Я хочу, чтобы было возвращено профбучение, чтобы налаживались утраченные связи между предприятиями и будущими выпускниками школ и вузов», – подчеркнула Надежда Тушакова.

## Игры профессионалов

Организаторами мероприятия выступили Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга», строительная фирма ЗАО «Геострой» и архитектурное бюро «Студия 44». Компании ЗАО «Геострой» и «Студия 44» заняты в капитальном ремонте и реставрации здания во внутреннем кольце Гостиного Двора. Работы общей стоимостью 220 млн рублей финансирует ОАО «Большой Гостиный Двор». «Мы работаем на серьезном, одном из самых значимых исторических объектов Петербурга. Этот объект полон тайн, сказок, интересных историй», – так описал свое отношение к процессу уже выполненных работ на здании лит. В внутреннего кольца Гостиного Двора Анатолий Осокин, генеральный директор ЗАО «Геострой». Он акцентировал внимание на романтической составляющей профессии строителя. «Ты приходишь на открытую площадку и покидаешь ее только тогда, когда сооружения, здания построены. Приходится работать в различных погодных условиях. Сегодня мы, по сути, имитируем эту ситу-



Внутреннее кольцо Большого Гостиного Двора, вероятно, еще не видело столько радостных детских лиц одновременно



ацию и посмотрим, как молодое поколение, как те, кому предстоит сохранять наш город и делать его еще краше, попробуют азы строительной профессии», – сказал руководитель ЗАО «Геострой».

Идею возрождения профориентации в школах как необходимого этапа в подготовке специалистов-строителей разделяют и в Некоммерческом партнерстве «Объединение строителей Санкт-Петербурга». Как сообщил Алексей Белоусов, вице-президент объединения, в нынешнем учебном году в одной из петербургских школ открылся строительный класс, который будет готовить ребят к поступлению в профильные средние специальные и высшие учебные заведения. «Будущие ученики этого класса и участвуют сегодня в конкурсе, чтобы впервые в жизни оценить прелесть профессии строителя», – прокомментировал Алексей Белоусов.

## Путь длиною в год

Год потребовался руководству НП «Объединение строителей СПб», чтобы согласовать учебные программы, достичь договоренности со школой об организации профильного класса, оборудовать учебные кабинеты. «Мы начали с одного района – Приморского, но в перспективе хотим, чтобы в каждом районе Санкт-Петербурга 1-2 школы готовили учащихся, которые впоследствии стали бы специалистами в области строительства. Для этого мы планируем организовывать для детей встречи с лучшими представителями отрасли, экскурсии на строительные объекты», – рассказал вице-президент объединения. – А задача сегодняшнего конкурса в том, чтобы увлечь молодых людей, дать им почувствовать вкус к профессии, и для этих целей игровая форма, наверное, наиболее приемлема». Алексей Белоусов признался также, что и сам охотно принял бы участие в подобном сорев-

новании. «Я бы с удовольствием постолярничал», – сказал он.

Со своей стороны, Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, приветствуя участников конкурса «Когда я вырасту – стану строителем», пожелал ребятам «вырасти, поступить в учебное заведение, успешно окончить его и продолжить дело строителей Санкт-Петербурга».

## Они мечтают работать

Пока официальные лица говорили о проблемах профориентации и культурной составляющей конкурса, юные участники наслаждались атмосферой праздничного азарта. «Попробовать надо всякие профессии, и я готов ко всем работам, которые нам сегодня предложат: раствор мешать, кирпичи укладывать. Может, мне понравится быть строителем», – рассказал восьмиклассник Дмитрий Елинов.

«Мне нравится спецодежда, которую нам выдали, каски... Здесь весело и много смешных людей. Я не мечтаю стать именно строителем, но мечтаю работать. А на конкурсе я хочу веселиться», – признался ученик четвертого класса Николай Захаров. Девятиклассница Александра Михайлова сообщила, что готова класть бетон и не только строить, но и убирать за собой. «А вообще я хотела бы стать плотником. Мне нравится работа, которую можно делать руками», – сказала она.

Ее ровесник Сергей Ефимов, капитан одной из двух участвовавших в конкурсе команд, без долгих раздумий заявил: «Этот конкурс – шанс для ребенка определиться со своим будущим. Это возможность попробовать себя в строительстве. И если то, что мы сегодня будем делать, принесет кому-то пользу, – это самый главный подарок и приз».

Команды юных строителей «Инстаграм» и «Фортуна» должны были за 60 минут

выполнить кирпичную кладку, самостоятельно изготовив для нее раствор, смонтировать водопровод, оштукатурить и покрасить стены, а также наклеить обои. Результат всех пяти звеньев в команде оценивался в совокупности, тем самым конкурс способствовал еще и формированию навыков коллективного труда. «Самым сложными оказались для ребят отделочные работы», – рассказал один из прорабов и инструкторов соревнований Владимир Веселов. В то же время он отметил увлечение всех без исключения конкурсантов работой с кирпичом и раствором. Кроме того, прораб высоко оценил аккуратность юных строителей на рабочем месте. «Посмотрите, дети даже подобрали за собой раствор и аккуратно сложили оставшиеся кирпичи», – прокомментировал он.

В результате большее количество баллов набрала команда «Инстаграм» под руководством Сергея Ефимова. Однако выиграли все участники конкурса, ведь они получили полезные навыки и теперь наверняка смогут удивить своими знаниями родителей.

## цитата



**Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей СПб»:**



– Сегодня наша задача состоит в том, чтобы увлечь молодых людей, дать им почувствовать вкус к профессии. Для этих целей игровая форма, выбранная организаторами конкурса, наиболее приемлема.



За 60 минут команды должны были выполнить кирпичную кладку, смонтировать водопровод, оштукатурить и покрасить стены, а также наклеить обои

**6 сентября отмечает День рождения  
Сергей Владимирович Макаров, председатель Комитета  
по государственному контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры**

**Уважаемый Сергей Владимирович!**

Примите мои сердечные поздравления по случаю Вашего Дня рождения и вступления в должность председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Санкт-Петербург называют музеем под открытым небом, именно поэтому здесь был основан первый в России государственный орган по охране памятников культуры.

Архитектура исторического центра Санкт-Петербурга представляет собой один из самых выдающихся по выразительности архитектурных столичных комплексов. На новом посту Вам предстоит работа, призванная скрупулезно, со знанием дела подходить к решению важнейших вопросов сохранения архитектурного наследия, подаренного нам великими зодчими.

Желаю Вам успехов на новом поприще и всего наилучшего.

*Председатель Комитета по строительству М.В. Демиденко*

**Уважаемый Сергей Владимирович!**

Примите искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре позвольте пожелать Вам успехов в профессиональной деятельности, плодотворной работы, преодоления всех трудностей, поддержки и понимания со стороны коллег!

Желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии и благополучия!

Удачи и отличного настроения!

*Председатель Комитета по градостроительству и архитектуре –  
главный архитектор Санкт-Петербурга О.В. Рыбин*

**Уважаемый Сергей Владимирович!**

Примите пожелания всего самого наилучшего в День рождения и поздравления по случаю вступления в новую должность.

Назначение Вас председателем КГИОП стало истинной оценкой Вашей работы и говорит о признании Вашего опыта, умения находить компромиссы и добиваться поставленных целей. Сегодня одна из самых животрепещущих тем в строительстве – это соблюдение законодательства. Без сомнения, с Вашим участием многие спорные вопросы в части сохранения объектов культурного наследия будут решены последовательно и объективно. Убежден, что между другими ведомствами, строительным сообществом и горожанами быстро наладится конструктивный диалог и сформируются понятные правила работы. Желаю Вам успеха в новом деле, осуществления всех намеченных планов и, конечно, здоровья и понимания со стороны близких.

*Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы  
Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков*

**6 сентября**  
Николай Леонидович БОНДАРЕНКО,  
глава администрации Пушкинского района

**9 сентября**  
Юрий Николаевич ГЛАДУНОВ,  
глава администрации Петродворского района

Мирслав Станиславович  
АВГУСТИНОВИЧ,  
директор УПТК филиал ОАО «Метрострой»

**12 сентября**  
Михаил Анатольевич МЕДВЕДЕВ,  
генеральный директор ЗАО «ЦДС»

Более подробно  
информацию  
смотрите на сайте  
[www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

**ЛСР** Группа

Макарову Сергею Владимировичу  
Председателю Комитета  
по государственному контролю, использованию  
и охране памятников истории и культуры

**УВАЖАЕМЫЙ  
СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ!**

**ПОЗВОЛЬТЕ ОТ ВСЕГО СЕРДЦА  
ПОЗДРАВИТЬ ВАС  
С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Вы сейчас в том замечательном возрасте, когда под ногами уже есть твердый фундамент, за спиной – целый ряд личных достижений и накопленный опыт, но при этом Вы молоды, полны сил и энергии для развития и новых побед.

Я уверен, что на трудовом поприще Вас будет сопровождать эффективная команда, а на протяжении жизненного пути – любящие близкие люди. Пусть эта поддержка вдохновляет Вас на большие дела, давая силы для достижения самых высоких целей.

С уважением,  
генеральный директор,  
председатель Правления  
«Группы ЛСР»  
**Александр Вахмистров**

[www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru) / LSRGroup

**ФОТОСТУДИЯ  
АСН**

- ФОТОСЪЕМКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДЕЙСТВУЮЩИХ СТРОЙПЛОЩАДКОВ
- ВЫЕЗДНЫЕ ФОТОСЕССИИ С ОБОРУДОВАНИЕМ
- ЗАКАЗ ФОТООТЧЕТОВ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ
- ФОТОАРХИВЫ ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
- EVENT-ФОТОСЪЕМКА

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

**КРУГЛЫЙ СТОЛ**  
**4 октября 2014**  
**15.00**

Место проведения: Санкт-Петербург  
СКК, зал презентаций  
по городской недвижимости  
(в рамках деловой программы  
выставки-семинара  
«Жилищный проект»)

**ПРИГЛАШАЕМ  
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

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

**«Недвижимость Крыма – большие  
проблемы и большие перспективы?»**



**ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Ценник летит вверх? Цены на недвижимость в новом регионе России.
- Инвестиционный потенциал крымской недвижимости. Сколько можно выиграть от такой покупки?
- Когда начнутся сделки? Регистрация недвижимости Крыма.
- Как сегодня обеспечить юридическую чистоту при покупке жилья в Крыму?



## ООО «ГЕОИЗОЛ»

### ООО «ГЕОИЗОЛ ПГС»

Генподрядные и субподрядные услуги в сфере строительства, реставрации и реконструкции подземных сооружений, транспортном и гидротехническом строительстве

- Строительство подземных сооружений
- Устройство фундаментов любой сложности
- Комплекс работ по гидроизоляции
- Комплекс работ по инженерной защите территорий
- Укрепление грунтов основания зданий и сооружений
- Обследование зданий и мониторинг строительных конструкций

### ООО «ГЕОИЗОЛ Проект»

- Проектирование всех видов фундаментов строящихся и реконструируемых объектов
- Проектирование подземных паркингов
- Инженерная защита территорий
- Инженерная подготовка территорий
- Геотехническое обоснование строительства
- Экспертное обследование и инструментальная диагностика конструкций
- Устройство ограждающих конструкций котлованов

### ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»

- Поставка анкерных свай и грунтовых нагелей GEOIZOL-MP
- Поставка гидроизоляционных материалов
- Шефнадзор строительных работ

### ЗАО «Пушкинский машиностроительный завод»

- Производство анкерных систем GEOIZOL-MP
- Изготовление и ремонт бурового оборудования, инструмента и трубного шпунта
- Изготовление металлоконструкций и узлов машиностроения
- Изготовление и монтаж автобетоносмесителей

### ООО «Управление механизации»

- Услуги по аренде строительной техники

### ООО «Хрустальная 11»

- Предоставление в аренду офисных и производственных помещений