

События

Новым вице-губернатором Смольного, курирующим ЖКХ и энергетику, стал экс-глава расформированного Министерства регионального развития РФ Игорь Албин (Слюняев).

Бывший министр стал вице-губернатором, стр. 4



Фото: Елена Ильина/Интерфакс

Арбитраж

Власти Петербурга проиграли в арбитражном суде дело о выселении из дома № 28 по Невскому проспекту основного арендатора – ЗАО «Зингер».

Дом Зингера оставили арендатору, стр. 8



Новости регионов, стр. 19 • Круглый стол, стр. 20-21



Жилье закрепится на предкризисной высоте

В 2014 году в Петербурге будет введено более 3 млн кв. м жилья, это на полмиллиона больше не только норматива Минрегиона РФ, но и ожиданий самих чиновников. Последний раз такую планку город брал еще перед кризисом в 2008 году. Новый прогноз по вводу жилья на минувшей неделе обнародовал председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко. (Подробнее на стр. 5) ➔

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ОГНИ ЗАЛИВА
www.ognizaliva.ru
214-ФЗ
Ленинский пр. / пр. Героев

ВСЕМ МИНУС СЕМЬ*
Осенняя акция
-7%

* Скидка при 100% оплате или ипотеке

* С условиями акции можно ознакомиться на сайте www.ognizaliva.ru.
Проектная декларация на сайте www.ognizaliva.ru.
Застройщик – ООО «Дудергофский проект»

611-05-50

БФА
DEVELOPMENT

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

МНЭ

ООО «МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА»

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-093-10 от 01.12.2010

Виды деятельности: экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

О компании: 2,5 года реальной работы на рынке

Более **1 400** заключений

100%-й результат

Наша ответственность застрахована на сумму свыше **2,5 миллиарда рублей**

НИ ОДНОГО суда

НИ ОДНОГО отказа в выдаче разрешений на строительство

36 аттестованных экспертов по всем направлениям деятельности

197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32
8-800-555-22-66 (звонок по России бесплатный), (812) 300-00-42
E-mail: mnespb@mail.ru www.mnespb.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

Застройщик ООО «Отделстрой»
www.otdelstroy.spb.ru

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Издатель и учредитель:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Лидия Горбунова
e-mail: red@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,
Никита Крючков, Михаил Немировский,
Алена Шереметьева, 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 Бортникова, 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», «Лицензия»,
«Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимуще-
ство», «Современные материалы», «Личное дело,
Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,
информационных технологий и массовых коммуникаций
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи
и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.

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

Типография: ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 135
Подписано в печать 31.10.2014 в 17:00



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



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



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



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



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



СТРОЙМАСТЕР
Лучшее СМИ, ос-
вещающее
строительство
(лауреат 2012,
2013 и 2014 гг.)

Офисно-жилой «Эталон»

Николай Волков / Группа компаний «Эталон» построит на месте своего офиса на Коломяжском пр. 20-этажный офисно-жилой комплекс. Эксперты говорят, что смешанные комплексы, которые включают в себя и бизнес-центр, и апартаменты, становятся популярны на рынке.

Информация о том, что ГК «Эталон» намерена построить на месте двухэтажного бизнес-центра 20-этажный офисно-жилой комплекс, появилась на прошлой неделе, в компании ее подтверждают, но пока неофициально. Участок, на котором будет осуществлен проект, ограничен ул. Марка Галлая, Коломяжским пр., ТРК «Капитолий» и Удельным парком. В 2011 году ООО «ЛСС-строй», входящее в группу «Эталон», построило на нем офисное здание, получившее адрес: Коломяжский пр., 19, корп. 3. Это был двухэтажный стеклянный дом. Временно в новостройке были размещены сотрудники ООО «ЭталонПроект». Сейчас это здание уже снесено (было демонтировано в сентябре).

Что конкретно разместится на данном участке, пока неясно, но в начале года президент «Эталона» Вячеслав Заренков заявлял, что на этом участке планируется построить еще один бизнес-центр с «арендным жильем». Согласно Правилам землепользования и застройки, в угловой части надела допускается локальная доминанта высотой 90 м, фоновая застройка ограничена 75 м, а ближе к Удельному парку нельзя строить дома выше 5 м. Проектированием занимался ЗАО «Темп-проект». По информации «Эталон», здесь возможно возвести здание высотой более 20 этажей с большой площадью остекления. Оно будет стоять на высоком глухом доколе. Строительство должно начаться до конца года. Предполагаемые сроки завершения стройки пока не анонсируются. Сейчас на площадке идут подготовительные работы.

Эксперты полагают, что строить еще одно чисто офисное здание сейчас бессмысленно, но офисно-апартаментные комплексы начинают пользоваться спросом как у девелоперов, так и покупателей. Сейчас, по словам экспертов, рынок офисов высокого класса перенасыщен. «Как следствие, большин-



Фото: Владимир Петров



Президент холдинга «Эталон» Вячеслав Заренков снес административное здание ради нового строительства

ство бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2014 году, не выполняют составленные ранее планы заполнения. Во многих новых объектах уровень вакансий к моменту ввода достигает 50%. Это связано с уходом из Петербурга в 2014 году ряда иностранных компаний, неопределенностью на рынке и завышенными арендными ставками. За счет ввода новых площадей и ротации арендаторов общий уровень вакансий превысил 12%», – подсчитала Светлана Петрова, директор ГК «Балтийский монолит». «В ближайшей перспективе офисные центры высокого класса будут предоставлять дисконт от существующих арендных ставок до 5%. Ожидаем, что рынок готовится к ротации арендаторов, связанной с переизбытком арендаторов в БЦ с более низкими ставками аренды, возможно, с понижением класса БЦ», – добавляет Алексей Попов, генеральный директор УК Prior development.

Но сочетание офисов с жильем, по словам участников рынка, – хороший вариант.

МНЕНИЕ



**Павел Бережной,
директор по
развитию группы
компаний «С.Э.Р.»:**



– Апартаменты сейчас в тренде рынка. Спрос на них есть и со стороны небольших инвесторов. Так что перспективы хорошие. А если нормально развести логистику, то проект будет интересен компаниям своей концепцией «капсулы», где можно и жить, и работать.

вопрос номера

Министром РФ может рекомендовать установку «умных домофонов» в многоквартирных домах. По таким устройствам жильцы смогут вызывать службу спасения. По словам замминистра строительства и ЖКХ Андрея Чибиса, сейчас ведомство прорабатывает вопрос о возможном введении этих требований в обязательном порядке. Чего «умного» еще не хватает в нашем ЖКХ?

Сергей Попусй, генеральный директор Инновационного центра Северо-Запада:

– Если это и нужно нашему жилищно-коммунальному хозяйству, то явно не «умные домофоны». По статистике, в Петербурге 90% лифтов требуют капитального ремонта. У нас до сих пор не решен вопрос сосульками-сосульками – мы даже не знаем, как их называть. А это просто наледь на крыше, тем не менее очень опасная как для конструкций, так и для людей. У нас ужасно с порядком в подвездах. У нас масса домов, которые не соответствуют классу

энергоэффективности, и мы топим улицу. И прежде чем внедрять инновации в виде «умных домофонов», нам нужно разобраться с жизненно важными вопросами.

Лариса Леонтьева, заместитель исполнительного директора НП «ЖКХ Развитие»:

– Очень важно не только использовать современные технологии в части обслуживания дома, но и решить вопросы государственной информационной системы, прозрачность работы всего ЖКХ России, всех управляющих и ресурсоснабжающих организаций. Какой объем ресурсов выработан и потреблен – все это должно быть наглядно и понятно. Что касается инициативы Минстроя, то тут нужно иметь в виду классификацию жилья. Делать обязательными эти технологии в моногородах и сельской местности, наверное, неправильно. В этих случаях лучше подумать об установке индивидуальных пунктов учета тепла, это реально позволяет экономить 60-70% ресурсов.

Олег Волков, менеджер по маркетингу АBB в России:

– Сегодня нам необходимо задействовать все возможные решения по контролю расходов энергии в домах. Если мы снизим потребление этого ресурса, мы сможем больше средств направить на другие нужды. Например, мы разработали систему «умный дом», которая контролирует систему освещения, работу жалюзи, отопление и электропотребление. В результате может экономиться до 80% ресурсов. Установка таких систем продиктована здравым смыслом, Минстрой просто подталкивает нас к правильному решению.

Игорь Кудашов, заместитель руководителя компании «Балтстройпрогресс»:

– На мой взгляд, слова чиновника – только пиар. Ни государство, ни частные компании в кризисное время не будут заниматься подобными нововведениями, так как экономить в ближайшее время будут на всем. Полагаю, что властям следует лучше заняться

повсеместной установкой типовых недорогих счетчиков учета тепла и воды, которые должны более корректно работать.

Светлана Смирнова, президент Института строительных проектов:

– Когда мы с вами управляем каким-либо процессом, то должны понимать, насколько часто возникают ситуации, которые требуют вот такого решительного действия. Но у меня в отношении безопасности складывается другая позиция – я считаю, что нам нужно менять принципы формирования территорий для проживания людей. Важно, чтобы люди захотели и смогли жить в маленьких городах и сельских населенных пунктах. Тем самым у нас понизится концентрация населения в больших городах. Потому что чем меньше народа, тем меньше рисков, случайностей. Проблема крупных городов – это наличие разных анклавов, неконтролируемые действия людей, ведь больше всего аварий связано с человеческим фактором.

Договор о покупке «Дюны» посыпался

Юлия Чаюн / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко посчитал, что цена на участок площадью 38 га и находящийся на нем санаторий «Дюны» в размере 750 млн рублей не соответствует рыночной, и приостановил регистрацию договора о купле-продаже объекта. ➔

Санаторий и земля были выкуплены ООО «Санаторий «Дюны», совладельцем которого является мажоритарий Группы ЛСР Андрей Молчанов. Аналитики же считают, что цена, не устроившая губернатора, является адекватной.

Губернатор посчитал

В среду, 29 октября, губернатор города Георгий Полтавченко пояснил, в связи с чем он дал задание Комитету по управлению городским имуществом Петербурга направить письмо в Росреестр о приостановке регистрации договора купли-продажи санатория «Дюны» и прилегающего участка размером примерно 38 га в Сестрорецке.

Как цитирует губернатора «РБК»: «Я посчитал, что предложенная цена несколько не соответствует рыночной», — заявил господин Полтавченко.

Как ранее писал «Строительный Еженедельник», КУГИ продал санаторий и участок компании «Санаторий «Дюны», действуя в рамках 159-ФЗ. Этот закон дает преимущественное право на выкуп недвижимости арендатору, который подает соответствующую заявку. А ООО «Санаторий «Дюны» арендует этот объект с 2004 года, совокупная продолжительность договора аренды составляет 49 лет, до 2053 года. Сумма сделки составила 750 млн рублей.

Ранее в ЛСР заявляли, что не имеют никакого отношения к приобретению

санатория и участка, и ООО «Санаторий «Дюны» не входит в состав группы.

По словам генерального директора ООО «Санаторий «Дюны» Андрея Трапезникова, компания не была в курсе действий губернатора и обо всем узнала из СМИ. «Мы действовали в соответствии с Федеральным законом № 159, и сделка проводилась по цене, равной рыночной стоимости и определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общая стоимость имущества оценена ГУИОН в 743 млн рублей: земли — 400 млн рублей, недвижимость — в 343 млн рублей. Со своей стороны, мы будем ожидать регистрации наших прав Росреестром», — заявил господин Трапезников.

Приостановка возможна

По словам партнера юридической фирмы «Борениус» Майи Петровой, юридически приостановка регистрации перехода права возможна и в этом случае может быть целесообразна по заявлению Санкт-Петербурга как собственника отчуждаемого имущества. «Если выяснится и будет доказано в результате проверки, что цена выкупа была определена неверно (например, существенно занижена), то это может послужить основанием для признания договора купли-продажи

государственного имущества ничтожной сделкой в судебном порядке и возврата положения сторон, которое существовало до совершения сделки. Об этом прямо говорит ст. 6 Закона РФ № 159-ФЗ от 22.07.2008 «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов РФ или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства», — пояснила она.

Госпожа Петрова отмечает, что арендатор — в данном случае покупатель, чтобы отстаивать свою правоту, должен быть уверен, что цена имущества по договору купли-продажи соответствует оценке рыночной стоимости этого государственного имущества, а сам покупатель соответствует критериям, указанным в законе. «В противном случае позиция арендатора-покупателя в суде будет не очень убедительной. Полагаю, что в период проверки прокуратурой обстоятельств заключения договора купли-продажи недвижимого имущества санатория «Дюны» (если такая проверка имеет место) и приостановки государственной регистрации права собственности на указанное имущество арендатор-покупатель вряд ли что-то сможет сделать. Вполне вероятно, что он сможет подать в арбитражный суд заявление об обязанности Росреестра зарегистрировать переход права собственности или о понуждении КУГИ подать заявление на возобновление

госрегистрации. Однако если прокуратура найдет основания для признания сделки ничтожной, КУГИ будет вынужден обратиться с иском к арендатору-покупателю о применении последствий ничтожной сделки. В любом случае, вероятнее всего, и арендатора-покупателя, и КУГИ ждет по крайней мере один судебный процесс в отношении отчуждаемого имущества», — заключает Майя Петрова.

Опрошенные «Строительный Еженедельником» эксперты считают, что цена соответствует рыночной. В частности, Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, утверждает, что с учетом того, что на территории санатория не подразумевается реализация проектов жилой застройки, цена объекта является вполне адекватной.

справка

➔ Владельцами ООО «Санаторий «Дюны» являются Андрей Молчанов (бывший сенатор и нынешний основной владелец строительной Группы ЛСР) и ЗАО «НПО «Реконструкция» в долях 75 и 25% соответственно. ЗАО «НПО «Реконструкция», в свою очередь, владеют граждане России.



Триумф Парк
жилой ЭКО-комплекс



ЕДИНСТВЕННЫЙ ПРОЕКТ
BREEAM
с международным сертификатом

Квартиры

в Московском районе

Дунайский пр., 7
(15 мин. пешком до ОУ «Звездная»)

от

2,75

млн руб.¹

C	от 2 758 250 р.	студии от 27 м ²
1	от 3 563 430 р.	1к.кв. от 32 до 43 м ²
2E	от 3 783 023 р.	2Ек.кв. от 39 до 54 м ²
2	от 5 419 141 р.	2к.кв. от 59 до 67 м ²
3	от 6 962 393 р.	3к.кв. от 77 до 98 м ²
4	от 12 908 342 р.	4к.кв. от 116 м ²

• Современный ЭКО-квартал, подземный паркинг, Wi-Fi зона во дворе. • Квартиры с полной отделкой и подготовкой под отделку. • Международный девелопер Mirland Development Corporation, 10 лет в России, 6 завершенных проектов.

Шоу-рум и консультационный пункт на объекте

Цены действительны на 20.10.2014. Плановый срок завершения строительства 2-й очереди — 4-й кв. 2014 г., 3-й очереди — 2-й кв. 2016 г. Строительный адрес: Пулковское шоссе, уч. 1, д. 30 (лит. АЯ по Пулковскому ш.) и уч. 2 (лит. Ж по Пулковскому ш.). Застройщик — ООО «Петра-8». С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.triumph-park.ru. ¹ Предложение действительно на 20.10.2014 при условии приобретения и 100%-й оплаты квартиры-студии площадью 27,50 м² в 3-й очереди ЖК «Триумф Парк». Количество квартир-студий, участвующих в акции, ограничено. ² Скидка 15% при 100% оплате. ³ Ипотека предоставляется при покупке квартиры во 2-й очереди комплекса «Триумф Парк» БТБ24 (ЗАО), ген. лиц. Банка России № 1623 от 17.11.2006, Банк Санкт-Петербург (ОАО), ген. лиц. №436 от 19.09.1997. ⁴ Рассрочка 0% до 25.11.2016 предоставляется ООО «Петра-8» при покупке квартиры в 3-й очереди комплекса «Триумф Парк». ⁵ При покупке квартиры с отделкой в 3-й очереди комплекса «Триумф Парк». Реклама.



Петербургская
Недвижимость
ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ПРОДАВЕЦ



MirLand Development Corporation Plc

www.triumph-park.ru



777 88 77

бюджет

Городскому бюджету добавили тайны

Максим Еланский / Парламент Петербурга принял в первом чтении проект бюджета города на 2015 год. Правда, впервые за последние годы голосование по документу не велось в поименном режиме.

На прошлой неделе депутаты ЗакСа утвердили в первом чтении проект бюджета Петербурга на 2015 год. Согласно ему доходы города должны составить 408,1 млрд рублей, расходы – 458 млрд рублей. Таким образом, дефицит средств в городской казне определен в рекордную сумму 49,9 млрд рублей, не фискализировавшуюся в предыдущие годы. Наиболее значимые объемы расходов предусмотрены на образование – 94,9 млрд рублей – и на развитие транспортной системы – 87,7 млрд рублей. На обеспечение граждан доступным жильем будет выделено 30,2 млрд рублей, на коммунальную инфраструктуру – 18,9 млрд рублей. По словам губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, представленный в парламенте бюджет, разработанный Смольным проект очень реалистичный, социально ориентированный и отражает задачи Стратегии-2030. «Главный финансовый документ города формировался в исключительно сложной геополитической ситуации. Петербург из-за близости к Евросоюзу и тесных экономических связей с Европой зависит от геополитики гораздо сильнее других регионов России. Но при этом он готов работать в новых реалиях. Нам не пришлось заниматься латанием дыр в условиях тотальной неопределенности и большей, чем прежде, ресурсной ограниченности», – отметил градоначальник. После выступления господина Полтавченко свое мнение по бюджету высказали сами парламентарии. «Единая Россия», ЛДПР и «Справедливая Россия» решили поддержать его. Против принятия решили голосовать коммунисты, «Яблоко» и «Гражданская платформа».

Оппозиционные фракции пришли к выводу, что подготовленный городским правительством документ не соответствует последним экономическим реалиям в стране. Наиболее развернутую позицию по своему «против» высказали «яблочники». Как отметили глава фракции Григорий Явлинский, в стране нарастает экономический кризис, под него готовы подкорректировать бюджет и в российский правительство. «Секвестрировать бюджет необходимо и Петербургу. Это неприятная вещь, но неизбежная. Тем более что на средства федерального центра можно будет не рассчитывать», – отметил он. Интересный факт, что впервые за последние годы голосование по документу не велось в поименном режиме. Парламентарии тайно определились: за бюджет проголосовали 42, против – восемь. Не поддержавших проект оказалось меньше, чем изначально планировалось. «Яблоко» и «Гражданская платформа» посчитали, что втайне изменили свою позицию коммунисты. Однако сами члены компартии заявили, что бюджет не поддерживали. Впрочем, даже если три партии, изначально высказавшие свое «против», проголосовали единогласно, их голосов все равно было не хватило на отклонение законопроекта.

Лавленцев не вписался в команду

Максим Еланский / Вице-губернатор Петербурга Владимир Лавленцев, курирующий ЖКХ и энергетику, не вошел в состав вновь формирующегося городского правительства. Координировать проблемную сферу будет экс-глава расформированного Министерства регионального развития РФ Игорь Албин (Слюняев). ➔

Глава Петербурга Георгий Полтавченко, в сентябре избранный на новый срок, формирует новую правительственную команду. Ожидается, что в нее попадают все старые заместители градоначальника кроме Владимира Лавленцева, курившего ЖКХ и энергетику, а также Василия Кичеджи, ответственного за культуру и идеологию.

Приемниками экс-замов, как подтвердил сам господин Полтавченко, будут бывшие федеральные чиновники. Так, кресло Владимира Лавленцева займет экс-глава расформированного в сентябре Министерства регионального развития РФ Игорь Албин, до недавнего времени носивший фамилию Слюняев. Помимо ЖКХ и энергетики он будет курировать общественный транспорт, строительство дорог, вопросы природопользования и труда. Ранее эти полномочия были закреплены за Олегом Марковым, Маратом Оганесяном и Михаилом Мокрецовым. Василия Кичеджи заменит глава Росприроднадзора Владимир Кириллов. Пока остается неизвестно, чем займется последний куратор ЖКХ, а вот бывший культурный идеолог возглавит городской исполком «Единой России».

Отметим, что если слухи об отставке Василия Кичеджи ходили уже давно, то новость об уходе Владимира Лавленцева для многих, следящих за тем, что происходит в Смольном, стала неожиданностью. Тем более что на своем посту 34-летний «жильщик» проработал менее 1,5 года, сменив Сергея Козырева, которого Георгий Полтавченко уволил за «ненадлежащий контроль подведомственных комитетов и управляющих компаний». До Смольного

Вице-губернатор по ЖКХ и энергетике не смог выстроить контакт со своими прямыми подчиненными

господин Лавленцев был топ-менеджером московской компании «Арка», специализирующейся на дорожном строительстве. До 2010 года занимал различные, но не самые важные посты в столичном правительстве.

Считается, что особых претензий к работе Владимира Лавленцева у губернатора не было. Однако, напоминают эксперты, вице-губернатор за время деятельности так и не смог наладить контакты со своими прямыми подчиненными.

В частности, достаточно напряженные отношения были у вице-губернатора с главой Жилищного комитета Валерием Шияном. Два руководителя не могли определить, кто будет контролировать работу регионального фонда капремонта. Кроме того, у Владимира Лавленцева был конфликт и главой ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» Артуром Триногой, ушедшим летом этого года в отставку. Предполагается, что вице-губернатор и глава муниципального предприятия не смогли договориться о формате реорганизации «ТЭК СПб» в акционерное общество.

Тем не менее многие представители ЗакСа считают, что Владимир Лавленцев более качественно выполнял свои кура-



Владимир Лавленцев был самым молодым вице-губернатором Петербурга

торские обязанности по сравнению с предыдущими вице-губернаторами по ЖКХ. «У меня к Лавленцеву вообще нет никаких претензий. Чище, чем этой весной, город за последние годы никогда не выглядел. Уход Лавленцева я не считаю позитивом для города и не понимаю, для чего губернатору его нужно было менять», – отмечает депутат от фракции ЛДПР Константин Сухенко.

«Справедливорос» Алексей Ковалев предложил не искать никакой логики в отставке Владимира Лавленцева, так как ее нет. «Кадровая политика у нас полностью зависит от Кремля, в котором и держат веревочки. Понадобилось там устроить нужного человека на определенное место – устроили, понадобилось убрать – сделали и это», – поделился своим мнением депутат.

В партии «Яблоко», также с недоумением отнесшейся к последним рокировкам, скептически отнеслись и к преемнику Владимиру Лавленцева – Игорю Албину (Слюняеву). По словам главы фракции Григория Явлинского, его деятельность на

посту главы министерства привела к тому, что ведомства не стало. «Надеюсь, что такая судьба не постигнет жилищно-коммунальную сферу Петербурга, в которой и так множество проблем», – подчеркнул он.

Напомним, что Министерство регионального развития было упразднено президентом РФ Владимиром Путиным в сентябре этого года. Основная причина – дублирование ряда функций других ведомств. Часть полномочий Минрегиона перешла в Минэкономразвития, Минфин, Минюст, а также в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Министерство культуры. Игорь Албин (Слюняев) возглавлял Минрегион с осени 2012 года. Весной 2013-го Владимир Путин подверг критике работу чиновника, представившего не согласованное с другими членами правительства предложение о создании федеральной программы по реконструкции сферы ЖКХ, признанной неэффективной.

Стоит добавить, что Георгий Полтавченко и Игорь Албин (Слюняев) уже давно знакомы друг с другом. В период работы нынешнего губернатора Петербурга полпредом в ЦФО господин Слюняев руководил Костромской областью, входящей в федеральный округ. Считается, что в 2012 году градоначальник уже пригласил своего знакомого работать в Северную столицу, но он выбрал министерское кресло в Москве.

справка

➔ Заместитель губернатора Петербурга Владимир Лавленцев координировал и контролировал деятельность Жилищного комитета, Комитета по благоустройству Петербурга, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, Государственной административно-технической инспекции, Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга. До марта 2013 года куратором ЖКХ из вице-губернаторов был Сергей Козырев. До сентября 2011-го – Алексей Сергеев, который подал в отставку после ухода Валентины Матвиенко с поста губернатора Петербурга.

Жилье на предкризисной высоте

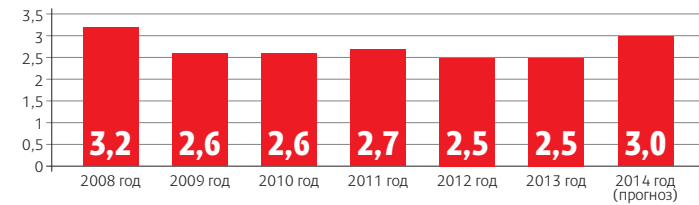
Михаил Немировский / В 2014 году в Петербурге будет введено более 3 млн кв. м жилья, это на полмиллиона больше не только норматива Минрегиона РФ, но и ожиданий самих чиновников. Последний раз такую планку город брал еще перед кризисом в 2008 году.

Новый прогноз по вводу жилья на минувшей неделе обнародовал председатель Комитета по строительству Михаил Демиденко. По его словам, за девять месяцев 2014 года в городе введено 2,1 млн кв. м жилья, это почти 10% рост к соответствующему периоду 2013 года. Всего же до конца года будет введено более 3 млн кв. м жилья. Город не вводил таких объемов жилья с 2008 года, когда в городе было введено 3,2 млн кв. м. Ближе всего к этим показателям подобрался 2011 год. Тогда объем ввода составил 2,7 млн кв. м, но эксперты связывали эти цифры с выходом на рынок замороженных в кризис проектов.

Отметим, что указанная главой Комстроя цифра превышает не только контрольный показатель Минрегиона РФ для Петербурга, но и августовские прогнозы самих чиновников. Тогда глава КЭПиСП Анатолий Котов обещал, что в 2014 году город сдаст 2,5 млн кв. м, в 2015 году – 2,7 млн кв. м, а на цифру в 3 млн город выйдет только к 2017 году.

Однако, по словам господина Демиденко, у города есть все возможности превратить трехмиллионный показатель из переменной величины в постоянную. В частности, Смольный выдал разрешений на строительство еще около 18 млн кв. м жилой недвижимости в городской черте. «Что касается 2015 года, то у нас уже сейчас есть ППТ и разрешения на строительство соответствующего объема жилья», – осторожно прогнозирует глава

Ввод жилья в Санкт-Петербурге, млн кв. м



Источник: Комитет по строительству

комитета. Помимо этого, Смольный планирует проводить более активную политику в области земельных аукционов. Господин Демиденко пообещал в 2015 году вывести на торги «ряд очень интересных объектов». Точные адреса чиновник не назвал, но отметил, что за землю в 2015 году город намерен выручить на 1 млрд рублей больше, чем в 2014 году (4,5 млрд рублей – прим. ред.).

Интенсивная динамика объемов ввода пока не привела к заговариванию рынка. На данный момент доля нереализованных квартир в домах высокой степени готовности не превышает 10%, это средний допустимый показатель, считает Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». По ее словам, объекты, которые будут сданы до конца года, были практически в полном объеме реализованы в период ажиотажного спроса этой весной.

«Причина наращивания объемов проста: деньги в освоение территории девелоперами уже вложены. Показатели спроса на рынке первичной недвижимости действительно несколько снизились, но спрос есть. Востребованные проекты по-прежнему привлекают покупателей, застройщики не снижают цены, что говорит о том, что продажи идут достаточно активно», – говорит госпожа Бармашова.

«В условиях неопределенности на рынке, когда люди не видят других инструментов для вложения своих накоплений, они будут вкладывать в недвижимость, поэтому заявленные объемы найдут своего покупателя», – считает Евгений Богданов, генеральный директор бюро RUMPU. По словам эксперта, после 2008 года рынок восстановился и качественно изменился, застройщики приступили к реализации проектов, которыми они не занимались

в 2009-2010 годах, и сейчас видны результаты этой работы.

В сданных в эксплуатацию домах в сегменте масс-маркет в продаже остается не более 2-4% квартир. Таким образом, дома, которые в этом сегменте сдаются в эксплуатацию (в целом около 86% рынка приходится на класс масс-маркет), никак не связаны с текущим уровнем спроса – квартиры в них уже приобретены покупателями, многие из них покупали жилье на старте проекта, то есть 2-3 года назад, уверена Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». «Что касается текущего уровня спроса, то на начало октября 2014 года продано уже 89,7% от годового объема продаж прошлого года», – рассказала эксперт.

В свою очередь, директор по развитию Компании Л1 Надежда Калашникова уверена, что это очень сомнительное достижение, которое скорее свидетельствует об отсутствии сбалансированного развития городских территорий. «В основном данное «перевыполнение» произошло за счет окраинных проектов, не обеспеченных должным образом ни транспортной, ни инженерной, ни социальной инфраструктурой. Количество подобного предложения действительно может превысить платежеспособный спрос. Вкупе с повышением ставок по кредитованию – как для бизнеса, так и ипотечных – все это негативно скажется на общем состоянии рынка», – констатирует эксперт.

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

5 ноября исполняется 60 лет Петру Алексеевичу Иголкину, первому заместителю генерального директора ОАО Спецтрест № 27, заслуженному строителю Российской Федерации.

Дорогой Петр Алексеевич!

От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

На протяжении многих лет Ваши профессионализм и компетентность, неиссякаемая энергия, преданность любимому делу, замечательные человеческие качества заслужили глубокое уважение коллег. Работать вместе с Вами интересно и почетно! Желаем Вам крепкого здоровья на долгие годы, счастья и благополучия Вам и Вашим близким! Пусть удача и успех сопутствуют Вам во всех делах и в осуществлении всех намеченных планов!

Коллектив ОАО Спецтрест № 27

Организаторы: **ГВА** **BSN.RU**

Спонсоры: **ПРОФИТ ГРУПП** **ЮИТ ДОМ**

ВЫБИРАЙ ПРОВЕРЕННЫХ

строительная компания ипотечный банк риэлторское агентство жилой комплекс

ГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИХ НА DOVERIEKONKURS.RU

Партнеры: **АРМАРКА** **КОМПАНИЯ ДЛЯ ЖИЛЬЯ** **becor** **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

фирма СЕВЗАП МЕТАЛЛ 320-92-92

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

www.szmetal.ru

«Красные бани» не смыть с Московского проспекта

Михаил Немировский / ГК Springald завершила реконструкцию здания «Красных бань» в Московском районе, сохранив за зданием прежнюю функцию. Реконструкция банных комплексов в Петербурге обычно сопровождается громкими скандалами. ➔

Здание «Красных бань» на Московском пр., 55, было возведено в 1890-1891 годах архитектором Александром Ивановым по заказу купца Егора Павлова и с тех пор, как заявляет собственник здания ЗАО «ФУГУ», ни разу не ремонтировалось. Проект реконструкции банного комплекса был согласован в сентябре 2013 года, до этого реконструкция объекта долгое время велась без разрешения. Архитектурную концепцию разработало ООО «Экостройпроект+». Инвестором реконструкции комплекса в 10 тыс. кв. м выступило ООО «Спрингалд» (входит в группу Springald, работающую на рынке демонтажа). Объем инвестиций в проект не разглашается.

Как рассказывали ранее в компании, объект им достался в плачевном состоянии. Поэтому подрядчик был вынужден вести работы по укреплению фундаментов зданий, восстанавливать исторические конструкции сохранившихся стен, а также заменить все инженерные системы и смонтировать новую котельную. «Спрингалд» снес ряд хозяйственных построек советского периода, в том числе деревянный флигель (износ составлял более 80%) во внутреннем дворе, на этом месте появилась парковка. Баня эконом-класса с саунами и бассейнами откроется в ноябре 2014 года.

При этом в компании не устают подчеркивать свой социально ориентированный статус. «Это важный социальный объект – в округе много коммунальных квартир, и для некоторых пожилых людей посещение бани – возможность помыться в человеческих условиях. Кроме того, в округе нет ни одной другой социальной бани, и инвестор ответственно подошел к вопросу сохранения основной функции данного комплекса», – говорил ранее вице-президент группы компаний Springald Виталий Никифоровский. Как планируется окупать вложения, в «Спрингалд» не комментируют, не сообщая также и о том, высвободились ли в рамках проекта помещения под сдачу в аренду.

Похожий проект недавно был реализован холдингом «Империум» Андрея Фоменко, который при реконструкции объекта культурного наследия «Бани Овчинникова» на Большой Пушкарской ул., 22, под бизнес-центр сети «Сенатор» обязался отвести часть 730 кв. м помещений для размещения социальной бани. Ее клиентами должны были стать инвалиды и пенсионеры Петроградского района. Но в ходе сдачи бизнес-центра в эксплуатацию обнаружилось, что инвестор просто-напросто симитировал оборудование банного комплекса. Оказалось, что в помещении не про-

ведено горячее и холодное водоснабжение, краны к стенам приклеены клеем, канализационные сливы вмонтированы прямо в бетон, электрический кабель не предназначен для работы во влажном помещении. Администрация Петроградского района, назвав эти поделки «потемкинскими банями», направила материалы проверки в прокуратуру, и инвестор был вынужден в спешке доводить помывочные до ума. Сейчас в «Сенаторе» не желают комментировать этот проект.

Аналитики оценивают реконструкцию бань ориентировочно в 150 млн рублей. Александр Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, говорит: «Стоимость реконструкции подобных объектов составит 10-15 тыс. рублей

за 1 кв. м». Окупиться такие вложения, по ее оценкам, смогут за 10-12 лет (если у объекта не будет иных, более выгодных арендаторов).

Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент», считает, что банный сегмент, несмотря на нелюбовь к нему со стороны девелоперов, может быть привлекательным: «На фоне повышения уровня жизни интерес потребителей к рекреационно-оздоровительным проектам в последние годы заметно вырос. При этом даже на довольно крупных локальных рынках при достаточно стабильном спросе на такие услуги объем качественного предложения довольно ограничен, что при условии эффективной реализации вполне может обеспечить подобному бизнесу довольно широкую аудиторию и привлекательную рентабельность».



Вице-президент ГК Springald Виталий Никифоровский пока готов говорить лишь о социальной составляющей своего проекта – как он намерен окупать вложения в реконструкцию бань, предприниматель не комментирует

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

См. также статью: «Сектор строительства «Секторстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

РЕКЛАМА

Квартира за 35 500 рублей в месяц в «Новом Оккервиле»

Компания «Отделстрой» объявила о старте акции, по условиям которой можно приобрести квартиру в «Новом Оккервиле» в рассрочку за 35 500 рублей в месяц. Акция приурочена к открытию продаж ЖК «Новый Оккервиль» и распространяется на расположенные в ней квартиры-студии.



Акция действует до 30 ноября 2014 года и распространяется на ограниченный ассортимент студий проектной площадью 26,5 и 26,6 кв. м. Квартиры предлагаются в рассрочку на три года при первом взносе 1 млн рублей. При этом размер ежемесячного платежа составляет 35 500 рублей. «Эту акцию мы разработали для людей, у которых уже накоплена определенная сумма и которым было бы удобно вносить ежемесячные платежи, сопоставимые по размеру со стоимостью аренды квартиры», – поясняет начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. – Мы уверены, что такие условия придется по душе молодым семьям, иногородним студентам, клиентам, которые покупают свою первую квартиру, и др.»

Напомним, что 27 октября стартовали продажи в четвертой очереди ЖК «Новый Оккервиль», которая получила название «Дом у сиреневой аллеи». Кирпично-монолитный дом включает в себя 11 секций, состоящих из 1592 квартир. Разрешение на строительство выдано до 9 ноября 2018 года. В доме предусмотрены современные инженерные системы, горизонтальная разводка отопления со скрытыми трубами, бесшумные скоростные лифты, дизайнерская отделка холлов в парадных. Отличительной особенностью является небольшое количество квартир на этаже – в подавляющем большинстве секций на лестничной площадке размещается всего по пять квартир.

Новостройку отличает комфортная квартирография: покупателям предлагаются студии от 26,5 до 26,6 кв. м, «однушки» от 30,1 до 41,2 кв. м, «двушки» от 51,4 до 62,4 кв. м, «трешки» от 74,4 до 100,9 кв. м. Планировочные решения удобны и функциональны. В квартирах просторные кухни, застекленные балконы, ниши под шкафы-купе. В состав многих планировок входят кладовые помещения, пригодные для размещения велосипедов, колясок, устройств гардеробной и пр.



«Северный город» построит Ultra City

Елена Меньшикова / Холдинг RBI дал старт проекту Ultra City стоимостью 460 млн USD в Приморском районе. На участке площадью 12 га будет построено 300 тыс. кв. м жилья. ➔

С ноября входящая в холдинг компания «Северный город» откроет продажи в будущем жилом комплексе Ultra City, который компания реализует в Приморском районе. Участок 12 га по адресу: Пригородный пр., 4, был приобретен в начале 2012 года, сумма сделки не раскрывается. Вложив 460 млн USD, ком-

пания уделяет концепции, деталям благоустройства и безопасности. Кроме того, после продления Шуваловского пр. и открытия станции метро восприятие района Каменки потребителями изменится к лучшему», – уверен исполнительный директор ЗАО «Ойкумена» Роман Мирошников.

После продления Шуваловского проспекта и открытия станции метро восприятие района Каменки потребителями изменится к лучшему

пания планирует отстроить 300 тыс. кв. м жилья (4 тыс. квартир комфорт-класса). 19-25-этажные дома будут вводиться начиная с 2017 года в три очереди. Первая очередь составит 1510 квартир и включает также подземный паркинг и детский сад на 80 мест; вторая, помимо жилья, – автостоянки и детский сад на 140 мест; третья – школы на 825 мест.

«Высокая конкуренция стимулирует к тому, чтобы бороться за покупателя не только рублем, но и качеством проектов. Те, кто здесь работают, все больше

Александра Смирнова, директор направления инвестиционного брокериджа NAI Besag в Санкт-Петербурге, напоминает, что в этом районе возводят ЖК «Юнтолово» («Главстрой-СПб»), ЖК «Шуваловский» («ЛСР-Недвижимость»), ЖК «Шведская корона» (NCC), ЖК «Чистое небо» (Setl City), ЖК «Граффити» («Ойкумена»), ЖК «Новоорловский» («ЮИТ»), «Smart-проект на Оптиков» (LEGENDA Intelligent Development).

По оценкам экспертов, студию на Парашютной ул. можно купить за 1,9-2,5 млн

рублей, «однушку» – за 2,8-3,1 млн рублей, а «двушку» – за 4,5-5 млн рублей.

«Проект будет реализовываться довольно долго, поскольку предполагает комплексное освоение территории в 12 га. Он может реализовываться до 10 лет», – говорит Сергей Богданчиков, управляющий директор Project Management Company ORIGIN CAPITAL. По его наблюдениям, спрос на жилую недвижимость в условиях нестабильной экономической ситуации весьма низкий, ожидаемого ажиотажа осенью не произошло. «При этом в сегменте комфорт-класса спрос и предложение сбалансированы, разрыва практически нет», – добавляет он. Господин Богданчиков считает, что цена квадратного метра однокомнатной квартиры в этом проекте составит в среднем 95-100 тыс. рублей.

цифра

4 тыс.

квартир будет построено в рамках проекта Ultra City

АСНинфо НОВОСТИ

➔ **Реконструкцию Петербургского шоссе продолжит ЗАО «ПО «Возрождение»**, сообщает asinfo.ru. Компания стала единственным участником и, соответственно, победителем конкурса. Протокол рассмотрения заявки претендента был опубликован на сайте госзакупок 30 октября 2014 года. Подрядчик готов выполнить обязательства контракта по цене, не превышающей стартовую, размером в 1,3 млрд рублей. Заказчик – СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства». Разработка рабочей документации должна быть завершена до 30 апреля 2015 года, окончание всех работ запланировано на 15 января 2016 года.

➔ **ОАО «Газпром» по-прежнему планирует инвестировать в развитие Ленобласти** в 2015 году около 4 млрд рублей, говорится в сообщении портала asinfo.ru. По словам главы региона Александра Дрозденко, эти деньги будут потрачены на газификацию региона, строительство теплостеетей области, а также возведение соцобъектов по программе «Газпром – детям». Власти Ленобласти и Газпром в ноябре 2013 года согласовали проект реконструкции 84 объектов теплоэнергетики в Лужском, Сланцевском, Бокситогорском, Приозерском, Волховском, Тихвинском, Кингисеппском, Подпорожском районах региона за 17,9 млрд рублей. Всего с 2014 по 2019 годы планируется построить 56 новых источников теплоснабжения и переложить более 400 км тепловых сетей. В рамках социального проекта Газпром намерен возвести 20 детских стадионов и три спорткомплекса.

Уважаемый Сергей Дмитриевич!

Примите самые теплые поздравления по случаю 60-летия!

В основе достигнутых Вами успехов лежат непрерывное самосовершенствование, профессионализм, большая работоспособность и настойчивость. Вы относитесь к той категории людей, которые никогда не останавливаются на достигнутом и всегда стремятся к созидательной деятельности.

Члены совета и сотрудники дирекций СРО НП «Содружество Строителей», СРО НП «Содружество проектных организаций», СРО НП «Межрегиональное содружество энергоаудиторов» от всей души желают Вам крепкого здоровья, энергии и неизменных успехов в работе, новых профессиональных достижений и побед, реализации всех Ваших замыслов и устремлений, удачи во всех начинаниях!

С Днем рождения!



арбитраж

➔ В Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти направлен иск о банкротстве ОАО «НИИ Спецпроектреставрация». Признать научно-исследовательский институт несостоятельным потребовало ООО «Размах ГП». Причина – невыполнение предписаний предыдущих судебных решений. Ранее ГК «Размах» пыталась взыскать с «Спецпроектреставрации» чуть более 700 тыс. рублей за невыполнение договорных обязательств по проведению государственной историко-культурной экспертизы зданий по Галерной ул., 40 (дом Проппера), и наб. Адмиралтейского канала, 15. Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик указывал, что исполнил принятые на себя обязательства, но не получил согласования с КГИОП из-за несоответствия разработанной истцом концепции реконструкции данных зданий.

➔ Федеральный арбитражный суд Северо-Западного федерального округа не поддержал кассацию ООО «Лидер» на решение судов нижних инстанций по тяжбе со Стройнадзором. Ранее строительная компания пыталась оспорить наложенный ведомством запрет на дальнейшую реконструкцию общественного туалета по Большой Зеленой ул., 10, лит. А. Она длилась более пяти лет и превратилась в строительство нового объекта недвижимости. Отметим, что изначально строительными работами в сквере у станции метро «Чкаловская» были недовольны жители ближайших домов. После их жалоб властям города технические нарушения на объекте выявила прокуратура.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск товарищества собственников жилья «Дом академика Д.С. Лихачева» к государственной корпорации по атомной энергии «Росатом». В его рамках ТСЖ, управляющее жилым домом по адресу 2-й Муиринский пр., 34, корп. 1, взыскало с госкомпании 2,3 млн рублей. В материалах дела сообщается, что «Росатом» имеет в данном доме в собственности ряд нежилых помещений общей площадью более 3 тыс. кв. м. Однако, как отмечает истец, ответчиком с апреля 2010-го по декабрь 2012 года не вносилась плата за содержание и ремонт общего имущества в здании. Суд поддержал иск ТСЖ на основании того, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от того, заключен ли соответствующий договор с управляющей организацией.

➔ Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ООО «Интерсервис» к ООО «Стройтехнологии». В его рамках компания-истец взыскала с ответчика 5,2 млн рублей. Данная сумма является долгом «Стройтехнологий» по оплате проведенных «Интерсервисом» субподрядных работ. Из материалов дела следует, что ответчик поручил истцу по договору заменить лифт на одном из объектов в Зеленогорске. Стоимость работ была определена в сумму 7,3 млн рублей. К обозначенному документом сроку оплата полностью проведена не была.

Дом Зингера оставили арендатору

Максим Еланский / Власти Петербурга не смогли выселить из дома Зингера основного арендатора. Арбитраж посчитал, что причин для расторжения договора о долгосрочной аренде у КУГИ с компанией ЗАО «Зингер» нет.

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти поддержал исковое заявление ЗАО «Зингер» к Комитету по управлению городским имуществом. В его рамках компания просила признать неправомерным расторжение с ней договора аренды исторического здания по адресу: Невский пр., 28, известного как дом Зингера. Уведомление КУГИ о расторжении договора аренды с «Зингером» было подано в марте текущего года. Чиновники требовали от арендатора покинуть здание из-за нарушения ряда договорных обязательств перед городом.

Отметим, что в управление частной компании здание перешло в 1999 году. Дом Зингера был передан в аренду на 49 лет ЗАО «Петербургское агентство недвижимости», учредителем которого является бизнесмен Андрей Исаев. В 2006 году компания провела реконструкцию здания, вложив в нее 40 млн USD. Нынешнее ЗАО «Зингер» является правопреемником ПАНА после его реорганизации.

Между тем власти города не были довольны проведенной реконструкцией объекта, а также полагали, что компания «Зингер» использует часть помещений не по целевому назначению. На претензии комитета организация ответила собственным иском, отметив, что в уведомлении КУГИ отсутствуют доказательства неисполнения каких-либо пунктов договора.

Представители ЗАО «Зингер» оказались недоступны для комментариев итогов судебной тяжбы. В КУГИ, как ни странно, позитивно оценили исход дела. По словам главы комитета Марии Степановой, суд поддержал позицию ведомства относительно того, что произведенные арендатором в ходе капитального ремонта изменения, в том числе по площади, не приведут к возникновению у него права собственности на объект. «Тем самым мы не только не утратили ни одного метра, а, наоборот, приобрели. Что касается вопроса расторжения договора, то могу сказать, что со стороны арендатора есть отдельные нарушения, по которым мы сейчас проводим претензионно-исковую работу», – отметила чиновница.

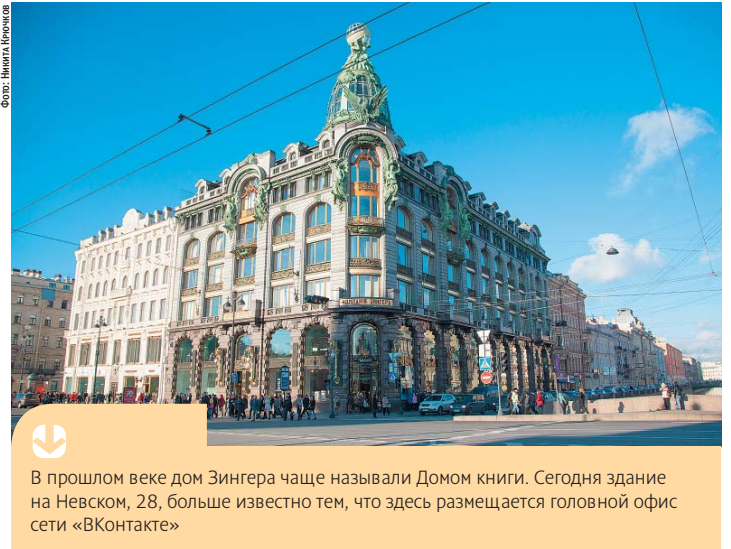


Фото: Илья Кривошеин

В прошлом веке дом Зингера чаще называли Домом книги. Сегодня здание на Невском, 28, больше известно тем, что здесь размещается головной офис сети «ВКонтакте»

Стоит добавить, что это не первая попытка властей Петербурга сменить арендатора в доме Зингера. В 2012 году чиновники планировали выселить из здания коммерческую книготорговую организацию – бизнесмена Вагифа Мамешева. Предполагалось, что старая книжная сеть должна была триумфально вернуться в дом Зингера, однако до сегодняшнего времени этого не произошло.

Сейчас на 8 тыс. кв. м площадях здания кроме коммерческого Санкт-Петербургского дома книги крупными субарендаторами считаются социальная сеть «ВКонтакте», санируемый Альфа-банком Балтийский банк, ряд других организаций. Средняя ставка аренды, по оценке экспертов, составляет около 600 USD за 1 кв. м в год.

Как напоминает старший юрист компании «Арбитр Северо-Запада» Сергей Лебедев, в Петербурге достаточно много объектов недвижимости, переданных городскими властями в аренду на 49 лет. «По большому счету в договоре прописаны достаточно индивидуальные условия долгосрочного владения. Некоторые соглашения предполагают дальнейшую передачу объекта арендатору. Тем не менее у чиновников существуют возможности досрочного одностороннего расторжения договоров, не всегда полностью правомочного», – считает специалист.

цифра

40 млн USD

было вложено в реконструкцию дома Зингера

тендеры

➔ ФКУ «Управление автомобильной магистрали Санкт-Петербург – Мурманск ФДА» объявило о проведении очередного конкурса по строительству и реконструкции участков автодороги А-121 «Сортавала». В рамках данного тендера необходимо будет провести работы на отрезке с 424 по 445 км. Как следует из конкурсной документации, по окончании строительства дорога будет переведена из IV в III техническую категорию, расчетная скорость вырастет с 80 до 100 км/ч, расширится земляное полотно, проезжая часть и обочины. Движение по-прежнему будет осуществляться по двум полосам. От исполнителя потребуются

гарантия от восьми лет на искусственные сооружения и земляное полотно до одного года на пластиковую разметку. Стоимость тендера определена в сумму 3,2 млрд рублей. Заявки на конкурс принимаются до 17 ноября, выберут победителя 19 ноября. Дорожные работы необходимо будет провести до 30 октября 2016 года.

➔ СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги конкурса по выбору компании по ремонту искусственных дорожных сооружений моста Александра Невского. Единственным участником и победителем аукциона стало

петербургское ООО «Энергодорстрой». При изначальной стоимости контракта в 26,9 млн рублей организация проведет ремонт за 26,8 млн рублей. По условиям конкурса, подрядчик разберет дорожное покрытие, создаст новое с нанесением разметки. Ремонт дороги на мосту должен быть завершён не позднее 30 ноября 2014 года. В связи с проводимыми работами мост Александра Невского по ночам будет закрыт.

➔ Комитет по развитию транспортной инфраструктуры информирует о конкурсе по разработке рабочей документации на строительство Невско-

Василеостровской линии метро от станции «Приморская» до станции «Улица Савушкина», включая станцию «Новокрестовская». Информация о конкурсе размещена на официальном сайте госзакупок. По условиям технического задания, проектируемые стройплощадки должны размещаться в Приморском и Василеостровском районах по четырем адресам на Туристской ул. и ул. Кораблестроителей. Стоимость работ определена заказчиком в сумму 38,2 млн рублей. Прием заявок продлится до 17 ноября, итоги подведут 19 ноября. Разработать документацию победитель конкурса должен до 15 марта 2015 года.

Игорь Креславский:

«Я не прогнозирую серьезного ухудшения ситуации на рынке недвижимости Петербурга»

Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтройИнвест», в интервью газете «Строительный Еженедельник» выразил уверенность, что страхи участников рынка недвижимости Петербурга по поводу грядущего кризиса несколько преувеличены. Эксперт считает, что сложившаяся ситуация позволяет выводить новые жилые проекты в продажу. ➔

– Разделяете ли вы мнение некоторых участников строительной отрасли по поводу того, что рынок недвижимости в настоящее время находится в предкризисной стадии развития?

– Ситуация неоднозначная, но говорить о том, что идет резкое ухудшение положения на строительном рынке, на мой взгляд, не стоит. Недвижимость – достаточно выгодное вложение, и люди до сих пор заинтересованы в покупке жилья, поэтому на рынке по-прежнему присутствует устойчивый спрос. С учетом сложившихся экономических условий, в том числе и существующих цен на нефть, я не прогнозирую серьезного ухудшения ситуации на рынке недвижимости. Допускаю, что спрос на жилье останется примерно на том же уровне, что и есть. Я не исключаю, конечно, небольшой корректировки. Если экономическая ситуация поменяется в лучшую сторону, то накопленный отложенный спрос, скорее всего, сыграет свою роль, и продажи жилья подрастут.

А вообще складывающаяся ситуация нас не пугает. Мы привыкли в ней работать. Для российских девелоперов частые кризисы – дело привычное.

– ГК «РосСтройИнвест» в 2014 году заявила о нескольких новых проектах, среди которых ЖК «Старая крепость» и ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая». Намерены ли вы дальше продолжить их реализацию?

– Наши планы, заявленные в начале и середине года, не изменились. Существенный спрос на рынке заставляет нас строить динамично. Проект ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» в настоящее время проходит госэкспертизу в Москве. Но уже в начале 2015 года мы планируем начать его реализацию. По проекту «Старая крепость» мы планируем открыть продажи и начать работы нулевого цикла в ноябре-декабре текущего года.

– Конкуренция на рынке недвижимости Петербурга год от года нарастает, покупателя все труднее удивить. На что делает ставку компания «РосСтройИнвест» при реализации всех своих проектов?

– В первую очередь на надежность. Мы всегда все свои проекты вводим в срок или раньше срока. Наши покупатели это понимают и ценят. Во-вторых, за те же деньги, что и другие застройщики, мы предлагаем на рынке проекты с оригинальной и яркой архитектурой. Мы не хотим строить ничего типового, поэтому в первую очередь ставим задачу и дальше создавать необычные проекты.

– ГК «РосСтройИнвест» одна из немногих, кто строит высотки. Например, башни в ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» будут достигать 140 м. Насколько популярны такие жилые комплексы у покупателей, и не возникает ли сложностей с согласованием этих проектов?

– Самое главное, что у нас есть опыт создания таких объектов. На нашем счету уже есть жилой комплекс «Князь Александр Невский», в котором насчитывается 35 эта-



жей. Мы знаем, что подобные объекты пользуются спросом у покупателей. Например, ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая» будет строиться на берегу Невы. С высоты 100 м и больше открывается прекрасный вид на окрестности Петербурга и Ленинградской области. Поэтому все квартиры выше этой отметки являются видовыми. Это очень привлекает покупателей.

Проблем с согласованием высоток у нас не возникает. В первую очередь это связано с тем, что мы реализуем свои проекты в зонах, где такая застройка возможна – мы работаем в рамках утвержденных ПЗЗ.

В структуре ГК «РосСтройИнвест» есть организация, которая занимается устройством работ нулевого цикла. Наличие собственной компании такого профиля дает нам возможность быстро принимать решения, а также позволяет контролировать качество ведения работ и снижать себестоимость жилья.

– Рассматривает ли ГК «РосСтройИнвест» возможные планы по диверсификации своего бизнеса?

– Замечу, что мы уже диверсифицируем свой бизнес, так как концентрируемся не

только на строительстве жилья. У нас есть и проекты по созданию офисной недвижимости. Кроме этого, коммерческие площади в своих жилых объектах мы не продаем, а оставляем в своей собственности и потом сдаем в аренду. Это дает нам дополнительную финансовую устойчивость. Кроме этого, у нас есть свой завод по производству металлических конструкций. Пока производство полностью загружено под наши цели, но во Всеволожском районе мы строим более крупный завод, который как раз и будет поставлять металлоизделия на рынок.

Диверсификация происходит внутри строительного направления и за счет того, что организации «РосСтройГеология» и «РосСтройПроект», входящие в группу компаний, работают на внешний рынок.

– Какие планы у группы компаний по подбору, покупке новых земельных участков? Какие районы Петербурга в этой связи вам больше интересны?

– Нам по нраву все районы города. Более того, мы реализуем проекты не только в Петербурге и Ленинградской области, но намерены выйти и на рынок

Московской области. В конце этого года либо в начале 2015-го мы планируем завершить переговоры по поводу вывода на рынок очень крупного проекта в Подмосковье. Кроме этого, также собираемся увеличить число наших проектов в Петербурге и Ленинградской области. У нас есть собственный земельный банк, но также мы ведем проработку возможной покупки и ряда других земельных участков в этой локации, но пока что-то конкретное про это говорить рано.

– На рынке есть мнение, что строителям все сложнее получить кредитование у банков. Ужесточились ли, по вашему мнению, требования банков к застройщикам? Как эта ситуация влияет на выстраивание финансовой политики компании?

– Во многом мы опираемся на использование своих средств. Но все же без заемных средств обойтись очень непросто, поэтому берем кредиты в банках. Традиционно самый главный наш партнер – это Сбербанк.

Безусловно, в настоящее время банки стали предъявлять более высокие требования к застройщикам, но к своим постоянным партнерам подход у них более или менее лояльный. При этом ставка по кредитам стала выше. Но я считаю, что эффективно работать и в этих условиях можно.

– Значительный пул клиентов вашей компании покупает квартиры посредством ипотечного кредитования. Как этот рынок себя поведет в ближайшее время?

– Этот сегмент полностью синхронизирован с рынком недвижимости. Банки заинтересованы в выдаче ипотеки, это их бизнес. Но ипотечные ставки выросли, это стало дополнительной финансовой нагрузкой для покупателей. Поэтому я считаю, что число ипотечных кредитов немного снизится. Но тем не менее ипотека по-прежнему останется самым реальным механизмом, позволяющим приобрести собственное жилье. Этот инструмент намного разумнее и выгоднее, чем аренда квартиры.

– Что будет с ценами на недвижимость в ближайшее время?

– Я считаю, что цены будут расти в рамках инфляции или чуть меньше. Быстрого роста стоимости «квадрата» не будет, падения тоже. В связи с постоянно растущей конкуренцией покупатели все больше внимания будут обращать на более качественное жилье с развернутой инфраструктурой, оригинальной архитектурой и планировками от более надежных застройщиков.

цифра

140 метров

составляет высота башен ЖК «Петр Великий и Екатерина Великая»

новости «Союзпестрой»

Круглый стол по инновациям в строительстве

2 октября в рамках Петербургского международного инновационного форума прошло заседание круглого стола «Пути решения проблем инновационного развития городской среды Санкт-Петербурга и городов СЗФО», организованное «Союзпестроем», журналом «Промышленно-строительное обозрение», ООО «Примэкспо Северо-Запад». На нем были рассмотрены вопросы стимулирования спроса на инновационные продукты, а также способы информационного взаимодействия регионов СЗФО в области производства и востребованности. В рамках заседания состоялась презентация каталога «Инновации в сфере строительства и промышленности строительных материалов» и конкурса «Инновации в строительстве».

В «Союзпестрое» прошло совещание с руководством Фонда капитального ремонта

10 октября «Союзпестрой» провел совещание с руководством Фонда – регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Руководители компаний союза поддержали создание фонда, поскольку существовавшее ранее рассредоточение средств по районам оказалось малоэффективным. Губернатор Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко на одном из совещаний по капитальному ремонту жилого фонда заявил, что эту проблему необходимо решать с привлечением малого и среднего строительного бизнеса.

Целью встречи был конструктивный диалог между руководителями фонда и потенциальными подрядчиками для выработки оптимального механизма проведения таких тендеров.

Экспертный совет каталога «Инновации в строительстве»

23 октября состоялось заседание экспертного совета каталога «Инновации в сфере строительства и промышленности строительных материалов», в состав которого вошли представители Комитета по промышленной политике и инновациям, Комитета по строительству, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, Службы государственного строительного надзора и экспертизы, профессиональных общественных организаций, профильных вузов, иные представители экспертного сообщества Санкт-Петербурга. На заседании были обсуждены перспективы работы по стимулированию применения инноваций в городе, утвержден регламент включения инновационных продуктов в каталог и система оценочных показателей. Прием заявок на включение в каталог начнется с середины ноября.

Общественный совет по малому предпринимательству

24 октября на очередном заседании общественного совета по малому предпринимательству при губернаторе Санкт-Петербурга выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан с вопросом об аукционах по аренде земли для среднего строительного бизнеса. Эксперт отметил, что 2014 году было выставлено

всего восемь не крупных земельных участков. «Этого слишком мало для загрузки компаний! – подчеркнул Л.М. Каплан. – Объем работ, выполняемых малым и средним строительным бизнесом за последние два года, упал на 8%». Эксперт предложил включить в постановление заседания поручение Фонду имущества и Комитету по строительству разработать адресную программу небольших лотов земли (по полному пакету документов), доступных для компаний малого и среднего бизнеса.

Очередное заседание общественного совета при КРТИ

27 октября основным вопросом очередного заседания общественного совета при КРТИ стало обсуждение разработанного советом проекта ТЗ на выполнение работы «Разработка свода правил по развитию и функционированию улично-дорожной сети Санкт-Петербурга». О ближайших планах работы комитета и взаимодействию с общественным советом рассказал председатель КРТИ С.В. Харлашкин. Кроме того, были подведены итоги конференции «Развитие транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга в рамках реализации генерального плана», прошедшей в конце сентября по инициативе совета.

Заседание общественного совета при Комитете по строительству

29 октября вице-президент, директор «Союзпестрой» выступил на общественном совете при Комитете по строительству с информацией о проведении 13 ноября во Всемирный день качества, XII научно-практической конференции «Состояние и пути

повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». Инициатива «Союзпестрой» была одобрена членами общественного совета.

Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области

30 октября на конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области» с докладом о развитии транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области выступил вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, подчеркнувший остро стоящую перед городом проблему разработки нового генерального плана. «Правительством должно быть принято решение о срочной разработке комплексной транспортной схемы на основе стратегии социально-экономического развития города с учетом развития всех видов общественного транспорта. Именно эта схема должна стать основой нового генерального плана города, а не наоборот», – подчеркнул эксперт. Также с информацией о начале приема заявок в каталог «Инновации в сфере строительства и промышленности строительных материалов» выступила помощник директора «Союзпестрой» И.Г. Толдова.



И.Г. Толдова

XII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург

4 декабря 2014 года

Начало в 15.00

Регистрация делегатов с 14.00

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1
(Большой пр. В.О., 103)

Генеральный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС

Генеральный информационный партнер

КтоСтройит!

Официальный информационный партнер

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Генеральный интернет-партнер

КтоСтройит.ru

Официальный интернет-партнер

ASH INFO

прием заявок на участие: (812) 570-30-63, 714-23-81

www.stroysoyuz.ru

Сергей Комаров: «Первые исключения из реестра СРО могут произойти уже этой осенью»



Сергей Комаров, генеральный директор НП SRKBVSP «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал, что СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой» подписала соглашение о присоединении к Декларации о сотрудничестве в сфере противодействия недобросовестности саморегулируемых организаций от 1 октября 2014 года.

– В рамках соглашения мы предоставили в распоряжение рабочей группы при координаторе НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу оригиналы выписок о состоянии банковских счетов, на которых размещены средства компенсационного фонда нашей саморегулируемой организации.

– Эффективной ли, на ваш взгляд, будет данная мера в борьбе с недобросовестными организациями?

– Мы считаем, что эта мера поможет выявить недобросовестные СРО, которые выдают свидетельства о допуске к работам с нарушениями законодательства. Их деятельность опирается на возможность получения выгоды при манипуляции средствами компенсационного фонда СРО и спрос участников рынка на экономии средств при получении допуска на рынок строительных работ.

В ряде недобросовестных саморегулируемых организаций допуск можно получить за 30-50 тыс. рублей, не внося прописанные законодательно обязательные средства в компенсационный фонд и не выплачивая членские взносы.

– На ваш взгляд, что даст рынку принятие в Градостроительный кодекс поправки, позволяющих НОСТРОЙ удалять из своего состава неблагонадежные СРО?

– Если поправки в закон будут приняты и вступят в силу, то первые исключения из реестра СРО могут произойти уже этой осенью. При этом до сих пор случаев закрытия саморегулируемых организаций в Петербурге не было. Инициатива перекрывать выход на рынок фирмам «однодневкам» одновременно может обернуться простоем для обычных игроков, которые вступили в недобросовестные СРО из соображений экономии. Без допуска к работам могут остаться тысячи таких компаний, и им придется экстренно вступать в другие СРО. В то же время очистка городского строительного рынка от неблагонадежных СРО поможет наконец-то решить вопрос с качественным составом участников торгов на получение госзаказа. Таким образом, свидетельства, выдаваемые СРО, станут не только пропуском к тем или иным видам работ, но и знаком качества на рынке.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ИНЖСПЕЦСТРОЙ-ЭЛЕКТРОСЕТЬСТРОЙ
WWW.ИНЖСПЕЦСТРОЙ.РФ 812 7102064

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Сергей Жаков:

«Борьба с недобросовестными СРО становится жизненно важной для строительной отрасли»

Сергей Жаков, генеральный директор СРО НП «Содружество Строителей», в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о том, почему без решительных действий в отношении неблагонадежных СРО невозможно повысить эффективность работы всего института саморегулирования. ➔

– В качестве борьбы с недобросовестными саморегулируемыми организациями петербургские СРО договорились до конца октября добровольно подать в специально созданную группу поквартальные выписки с банковских счетов, где хранится их компенсационный фонд. Ваша СРО поддерживает эту инициативу?

– Важно отметить, что на данный момент на обсуждении ко второму чтению находится пакет поправок в Градостроительный кодекс РФ. Данные поправки предполагают, что ответственность за самоочищение системы саморегулирования будет возложена на плечи самих СРО. После принятия поправок национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей будут наделены правом исключать недобросовестные саморегулируемые организации из своих членов. И поэтому я уверен, что инициатива, с которой выступил координатор НОСТРОЙ по Петербургу Алексей Белоусов, была своевременной.

Я как генеральный директор СРО НП «Содружество Строителей» принимал участие в первом совещании саморегулируемых организаций, где рассматривались вопросы противодействия недобросовестным СРО. В обсуждении принимала участие 21 из 35 зарегистрированных в городе СРО. На совещании была утверждена декларация, содержащая два критерия, по которым было решено как первый шаг определять, что СРО является недобросовестной. Первым критерием является отсутствие компенсационного фонда саморегулируемой организации в размере, соответствующем количеству членов данной СРО. Вторым критерий – это невыполнение саморегулируемой организацией обязанностей по оплате членских взносов в Национальное объединение строителей, что в результате не позволяет последнему исполнять все возложенные на него функции. После подписания декларации саморегулируемая организация должна представить поквартальные выписки от банков за последний год об остатках средств на депозитных счетах, где сосредоточен компенсационный фонд СРО. По правилам, размер компенсационного фонда не должен уменьшаться, только расти. Кроме этого, он должен совпадать с публично заявленным реестром членов данной СРО.

Подчеркну, что СРО НП «Содружество Строителей» одной из первых представила необходимые документы в специально созданную рабочую группу.

– Когда будут известны предварительные итоги работы этой группы?

– Рабочая группа разослала необходимые документы во все петербургские СРО. Сегодня продолжается сбор и анализ документов. Первые выводы рабочей группы будут вынесены на окружную конференцию НОСТРОЙ по Петербургу, которая состоится 10 ноября. После этого решения, принятые в рамках конференции, будут представлены в Национальное объединение строителей.

– В связи с тем, что поправки, наделяющие НОСТРОЙ правом исключения недобросовестных СРО из своего



состава, в Градостроительный кодекс пока не приняты, будет ли данный вопрос как-то обсуждаться на ближайшем съезде Национального объединения строителей 17-18 ноября?

– Вы правы, что пока законодательные изменения не будут утверждены и не вступят в силу, то не будет инструмента, который позволит публично на Всероссийском съезде НОСТРОЙ исключить СРО из состава объединения. Со своей стороны, скажу, что в предварительной повестке дня ближайшего съезда пока данный вопрос не значится. Но не исключено, что эта тема

СРО НП «Содружество Строителей» одной из первых представила необходимые документы в специально созданную рабочую группу

будет заявлена в пункте «Разное» или войдет в более позднюю редакцию повестки дня. Подчеркну, что сегодня вопрос борьбы с «коммерческими» СРО является наиболее актуальным. Ситуация с недобросовестными саморегулируемыми организациями достигла критической отметки. Без решения этой проблемы институт саморегулирования не будет развиваться дальше.

– Что будет с теми СРО, которые не подадут свои сведения? Насколько я понимаю, они в настоящее время составляют практически одну четвертую часть от 35 петербургских СРО в строительстве и являются той самой «темной материей».

– Честно говоря, открыто с рабочей группой они на связь не выходят. Но их представители выступают с не очень понятными заявлениями по поводу того,

что решения сообщества представить банковские выписки неправомерно. На мой взгляд, они просто защищаются. А вообще сегодня процедура исключения СРО как из рядов НОСТРОЙ, так из реестра Ростехнадзора не отработана.

А потому впереди еще множество судебных разбирательств.

Но есть другая проблема. Сегодня вновь образованные некоммерческие партнерства продолжают обращаться за получением статуса саморегулируемой организации. Так, с начала 2014 года было зарегистрировано четыре СРО в строительстве

и пять в проектной отрасли. У меня, например, складывается мнение, что создается платформа для того, чтобы те компании, которых только что лишили возможности работать по допускам от одной недобросовестной СРО, пошли в такую же вновь созданную саморегулируемую организацию. Возможно, что в случае ведения государственного реестра СРО НОСТРОЙ эту проблему можно было бы решить проще. И это уже следующий этап развития института саморегулирования.

– Как к инициативе с предоставлением банковских выписок отнеслись в НОСТРОЙ?

– Положительно. Она тут же была поддержана президентом НОСТРОЙ Николаем Кутыным. Важно сказать, что сегодня активно работающая добросовестная СРО становится реальным инструментом, помо-

гающим строителям. Она занимается не только тем, что выдает допуски, но и всячески старается облегчить работу компаний по ряду направлений. Например, СРО НП «Содружество Строителей» особое внимание уделяет охране труда на стройках. Кроме этого, на базе нашей саморегулируемой организации создан Центр формирования портфеля заказов. Сотрудники центра оказывают помощь нашим членам в регистрации на электронных торговых площадках, консультирование и правовую помощь по вопросам тендерной документации, осуществляют сопровождение на всех этапах подготовки к выдаче тендерных продуктов, содействуют в получении финансовых продуктов на льготных условиях, оказывают информационно-аналитические услуги и т. д. Эта помощь особенно важна для представителей малого бизнеса, которым больше всего нужна поддержка на строительном рынке.

– В августе СРО НП «Содружество Строителей» запустил обновленный официальный интернет-сайт www.sodstr.ru. Что нового могут почерпнуть из этого ресурса как члены вашей СРО, так и те компании, которые только принимают решение о вступлении в какую-либо СРО?

– Отмечу, что наша саморегулируемая организация одна из первых, кто привел свой интернет-сайт в соответствие с новыми требованиями, введенными Федеральным законом № 113-ФЗ и Приказом Минэкономразвития России № 803, что в декабре 2013 года было подтверждено положительным актом мониторинга НОСТРОЙ. Введение норм информационной открытости способствовало тому, что в августе мы запустили новый официальный сайт СРО НП «Содружество Строителей». Он уже сегодня предоставляет широкие возможности для наших членов партнерства, а в начале 2015 года мы предоставим доступ в личный кабинет члена СРО, с помощью которого взаимодействие с контрольным управлением, юридическим отделом нашего партнерства будет существенно упрощено.

Но мы не стоим на месте, а постоянно совершенствуем наш интернет-ресурс, который, кстати, будет весьма полезен и тем строительным компаниям, которые стоят перед выбором по поводу того, в какую СРО вступать. Информация, размещенная на портале, – это не само-реклама, это повествование о нашей реальной деятельности, наших возможностях, нашей повседневной работе и достижениях. Мы подробно рассказываем не только о головном офисе СРО, который находится в Петербурге, но и о деятельности нашей региональной сети, состоящей из семи официально зарегистрированных филиалов. Дирекция СРО ежедневно поддерживает связь как с руководителями филиалов, так и с региональными членами партнерства, выезжает на места с проверками, проводит семинары, организует межрегиональные круглые столы и конференции по самым актуальным вопросам как строительной деятельности, так и саморегулирования. Результаты нашей работы еженедельно отражаются на сайте.

➔ На достройку платной автодороги между двумя столицами будет дополнительно выделено 18,5 млрд рублей. Это позволит закончить строительство объекта к чемпионату мира по футболу 2018 года. Такое заявление содержится в постановлении Правительства РФ. Одновременно с увеличением финансирования этой трассы Минтранс просит сократить финансирование других магистралей: М-1 «Беларусь» – на 3 млрд рублей, М-4 «Дон» – на 12 млрд рублей, проекта комплексного развития Новороссийского транспортного узла в части дорожного строительства – на 2,5 млрд рублей, М-3 «Украина» – на 0,7 млрд рублей, проекта дороги Москва – Нижний Новгород – Казань – на 0,328 млрд рублей.

➔ Наступающей зимой к обслуживанию федеральных трасс будет привлечено более 9 тыс. снегоуборочных и дорожных машин, пишет портал asinfo.ru. Контроль за работой техники будет вестись с помощью спутников ГЛОНАСС/GPS, заявил глава Росавтодора Роман Старовойт. В прошлые годы на обслуживание федеральных трасс выделялось по 15 млрд рублей. На обработку трасс было потрачено 2 млн куб. м песка, 750 тыс. тонн реагентов и 3,5 млн тонн песко-соляной смеси. По словам чиновника, сейчас контракты с подрядчиками заключаются на пять с половиной лет. Увеличенный срок работ позволяет дорожным компаниям более четко планировать закупку и модернизацию техники и дополнительного оборудования.

Стройкомплекс живет вопреки санкциям

Максим Шумов / Объемы жилищного строительства в России в 2014 году выросли на 24,6%. По словам экспертов, непростая ситуация в экономике не смогла затормозить развитие российского стройкомплекса, а западные санкции только подхлестнули внутренний рынок. ➔



Фото: Виталия Виноградова



Присутствующие эксперты строительной отрасли активно включились в обсуждение стратегии инновационного развития стройкомплекса

Сегодня строительный комплекс России развивается в динамичном ключе, рассказал президент Российского Союза строителей Владимир Яковлев в рамках XI практической конференции «Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области», организованной Союзом строительных объединений и организаций. Мероприятие проводится при поддержке правительства Петербурга и Российского Союза строителей.

Общероссийские успехи

Хотя в денежном выражении объем ввода жилья в России снизился, в 2014 году он составляет 97,6% к аналогичному периоду 2013 года, по фактическому вводу жилья прирост оказался существенным. За девять месяцев 2014 года в стране было введено 48,2 млн кв. м нового жилья, это на 24,6% больше показателя прошлого года. В 2013 году было введено 70,6 млн кв. м жилья, а в этом нужно ввести 71 млн кв. м. То есть на конец года осталась меньшая часть объема, это тоже рекорд для российского стройкомплекса – обычно на конец года остается 2/3 объема. Лидерами являются Центральный и Приволжский федеральные округа, где введено 13 и 10 млн кв. м соответственно. При этом все округа выполнили задания по вводу более чем на 20%.

Увеличивается и ввод жилья на душу населения. В целом по стране он составляет от 2 до 4 кв. м в год на человека, но девяти субъектам удалось повысить этот показатель на 0,5 кв. м. В том числе Ленобласть превысила показатель на 0,63 кв. м, а Калининградская область – на 0,76 кв. м. В целом Северо-Запад показал результаты выше среднероссийских как по темпам строительства, так по вводу жилья на душу населения.

В то же время господин Яковлев констатировал рост стоимости строительства. В 2013 году рост стоимости составил 5,8% – с 34,4 тыс. до 36,4 тыс. рублей за «квадрат», за шесть месяцев 2014 года рост составил рекордные 11,3%. Разброс стоимости строительства составляет от 54,1 тыс. рублей за «квадрат» в Республике Коми до 33 тыс. рублей в Новгородской области.

Отдельно Владимир Яковлев остановился на двух ключевых федеральных инициативах. В частности, в октябре на одном из совещаний президент РФ обратил внимание на необходимость развития

механизма проектного финансирования, который на данный момент применяется лишь на нескольких объектах федерального масштаба – БАМЕ, Транссибе, инфраструктурных объектах чемпионата мира – 2018 и новой столичной КАД. При этом, по словам руководителя РСС, этот механизм пошел бы на благо всем участникам процесса – строителям, банкам и госзаказчику.

Кроме того, до 18 декабря Минстрой РФ по поручению президента должен подготовить стратегию инновационного развития строительной отрасли до 2020 года. Принятие стратегии должно дать толчок как развитию отрасли стройматериалов, так и увеличению темпов строительных работ. Глава союза призвал присутствующих активно включаться в работу над стратегией.

В условиях социально ориентированного бюджета сложная экономическая ситуация в России вынудит правительство урезать бюджетные расходы на капитальное строительство. Сегодня около 10-15% компаний в строительстве находятся в зоне риска, и этот процент может возрасти. «Вместе с тем введенные в отношении России санкции привели к тому, что государство обратило внимание на внутреннюю экономику, развитие импортозамещения и собственных производств», – говорит эксперт.

Петербургские рекорды

В русле общероссийских тенденций развивается и строительный комплекс Санкт-Петербурга, рассказал глава Комитета по строительству Михаил Демиденко.

Как отметил чиновник, более 40% всего госзаказа города приходится именно на стройку, на сегодняшний день Комитет по строительству сопровождает строительство 2546 объектов. Это инвестиционные, бюджетные объекты, а также «замороженные» стройки. В 2014 году бюджет комитета составил 28,4 млрд рублей, и по итогам трех кварталов процент исполнения составил 56%, при том что по итогам всего 2013 года этот показатель составил только 60%. «В этом году с учетом тендерных снижений итоговый результат составит 92-93% освоения. Это обеспечит ввод всех запланированных объектов, а также своевременное финансирование объектов со сроком сдачи в 2015-2016 годах», – сказал глава комитета.

По его словам, флагманом бюджетного строительства остается стадион на Крестовском острове. Год назад на площадке работали 300 человек, половина из которых охраняли объект. Сейчас же на объекте работают 2400 человек, за первое полугодие 2014 года было выполнено работ на 1 млрд рублей, решены все вопросы по проектированию, объект прошел четыре экспертизы, определены подрядчики.

Но настоящий прорыв в комитете ожидают в сфере жилищного строительства. По словам господина Демиденко, за девять месяцев 2014 года в городе введено более 2,1 млн кв. м жилья. В строительстве жилья по итогам девяти месяцев 2014 года было инвестировано более 150 млрд рублей, себестоимость строительства составляет 41-50 тыс. рублей за «квадрат». Говоря о проектах планировки территорий, председатель комитета пообещал, что ситуация с затягиванием сроков согласования ППТ, которую можно было наблюдать в 2011-2012 годах, больше не повторится, этот процесс будет форсирован.

С докладами выступили и другие представители экспертного сообщества. Так, председатель Комитета РСС по развитию конкуренции в строительной отрасли Екатерина Лезина рассказала об антидемпинговых мерах в рамках 44-ФЗ, председатель правления НО «ОБС застройщиков» Александр Ручьев рассказал о выходе общества на рынок Петербурга и области, вице-президент, директор «Союзпострой» Лев Каплан поведал о развитии транспортной инфраструктуры Петербурга и Ленобласти в рамках реализации Генплана города и территориального планирования в области. Руководитель контрольно-инспекционного отдела СРО НП «Строительный ресурс» Владимир Фарькин рассказал о взаимодействии СРО с органами госнадзора при проведении плановых проверок членов.

цифра

на 11,3%

выросла себестоимость строительства в России в 2014 году

Подпишись!



Проверено
временем!
Необходимо
каждому
профессионалу!

с 1 октября по 30 ноября

Акция
для подписчиков



Подробная информация
по тел. 605-00-50
podpiska@asinfo.ru



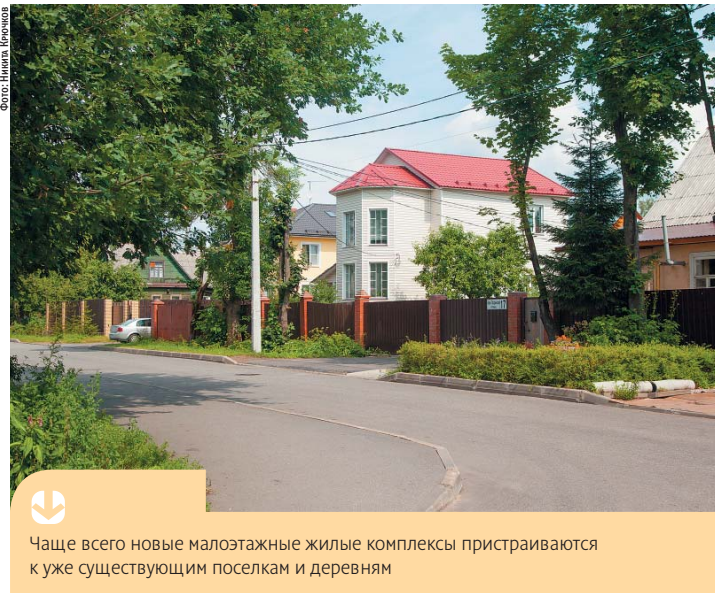
Решить вопрос по-соседски

Денис Кожин / Появление новых малоэтажных проектов за чертой города, как правило, улучшает экономику территорий, на которых они реализуются. Однако местным жителям не всегда нравится появление новых соседей, и тогда возникают конфликтные ситуации. ➔

Строительство коттеджных поселков в последние годы приобрело массовый характер. Однако чаще всего новые малоэтажные жилые комплексы пристраиваются к уже существующим поселкам и деревням. Неравенство в доходах и возрастающая нагрузка на социальную инфраструктуру уже существующих поселков нередко ведут к конфликтам новых жителей с местным населением.

Для девелопера строительство коттеджного поселка рядом со сформировавшейся жилой застройкой имеет целый ряд плюсов: возможность подключиться к существующим коммуникациям, наличие дорог, бытовой инфраструктуры того или иного уровня. Но новое строительство редко встречается местными жителями с воодушевлением. Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», считает, что психология людей такова, что все новое всегда вызывает недовольство, даже если на поверку оказывается, что новое – к лучшему. «Если вспомнить 1990-е годы, то первые организованные коттеджные поселки в нашей стране появлялись не в чистом поле, а по соседству с газифицированными и электрифицированными деревнями. И именно за эти ресурсы и возникают, как правило, «недобрососедские» войны между «аборигенами» и «новенькими». «Они ездят по нашей дороге, выбрасывают мусор в наши контейнеры, они поставили забор, перегородив тропинку, по которой еще мой дед ходил по грибы, а детскую площадку установили на поле, где при Хрущеве сеяли кукурузу...», – нередко с такой аргументацией местные жители идут войной на «новеньких», – рассказывает господин Котровский.

Максим Клягин, аналитик УК «Фина Менеджмент», впрочем, считает, что сейчас не 1990-е годы, девелоперы становятся более цивилизованными, да и «або-



Чаще всего новые малоэтажные жилые комплексы пристраиваются к уже существующим поселкам и деревням

ригены» стали более грамотны, а потому и более лояльны к новому строительству: «Возможны варианты, в которых за счет симбиоза разных форматов поселений вполне можно достичь положительного синергетического эффекта. Так, появление коттеджных поселков выступает сильным драйвером роста платежеспособного спроса на продукцию и услуги, которые может предоставить местное население, что становится для него важным источником дохода и повышения уровня жизни. Кроме того, укрупнение поселений за счет загородных проектов в целом способствует увеличению деловой активности и развитию социально-бытовой сферы, инфра-

структуры. Подобное развитие событий, как правило, компенсирует негативные факторы и способствует снижению уровня противоречий».

Сергей Мкртчян, директор продаж ЖК «Александровский», также согласен с тем, что конфликтные ситуации – это, скорее, прошлый день. «Последнее время мнения меняются, в том числе у тех, кто уже живет в тех местах, рядом с которыми начинается реализовываться проект малоэтажного строительства. Местные жители часто бывают недовольны появлением объектов рядом с их домами, потому что видят определенную угрозу для нарушения своего привычного обра-

МНЕНИЕ



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

➔ – Конфликты, действительно, нередко случаются, причем их инициаторами являются в большинстве случаев не девелоперы коттеджных поселков и не собственники домов в этих поселках, а жители ближайших к границам поселка населенных пунктов. Обычно их не устраивает появление нового строительства, изменение ландшафта, изменение вида из их окон. Такие конфликты иногда приводят и к судебным тяжбам, часто просто надуманным.

за жизни: например, строительство – это неизбежное увеличение нагрузки на существующую инфраструктуру, определенные неудобства, связанные со строительными работами (шум, вибрация, выбросы в атмосферу, человеческий фактор – присутствие рабочих на объекте). Однако же что касается коттеджных поселков – конфликты в активной фазе для них нехарактерны. Скорее, различные конфликтные истории связаны с масштабной застройкой новых районов и агломераций, когда у местного населения резко меняются условия жизни: становится меньше света из-за новостроек, исчезают привычные места отдыха и проч.».

Укрепить на берегу

Денис Кожин / Самые жесткие бои между жителями старых поселений и новоселами возникают, когда новое строительство перекрывает доступ к водоему, лесу, остановкам общественного транспорта, школам и детским садам, то есть когда новая застройка ломает годами сложившийся уклад жизни в деревне и действительно мешает ходить, ездить, отдыхать.

Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп», считает, что от девелопера, его мудрости и дипломатичности зависит, будет ли он искать компромиссы (а их можно найти всегда) либо, закончив строительство, оставит своих вчерашних покупателей один на один с таящими на них злобу соседями. «А покупатели, по большому счету, не виноваты – они покупали дом, а не проектиро-

вали поселок», – рассуждает господин Котровский. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, при этом считает, что, как правило, нет никаких ограничений по расстоянию, на котором следует пристраивать новый поселок к уже существующему. «При профессиональном, взвешенном подходе к мастер-планированию в любой поселок всегда можно вписать существующую застройку, какой бы ветхой или полуразрушенной она ни была. Нет необходимости полностью отгораживать поселок от старой застройки. Но, конечно, оптимально, если и старая, и новая застройка будет восприниматься некой единой средой», – поясняет она. Игорь Гончаров, генеральный директор компании «АЛЛТЕК Девелопмент», добавляет: «В девелопменте есть такое

понятие, как социальное проектирование. Еще на стадии предпроекта, эскиза будущего поселка девелоперу целесообразно инициировать и провести ряд встреч, слушаний с лидерами и активистами соседних поселений, обсудить концепцию проекта, выслушать пожелания, иными словами, «договориться на берегу». Такие встречи с «коренным населением» помогают избежать ряда конфликтных ситуаций, связанных со строительством нового поселка, ведь временные неудобства в период активного строительства легко компенсируются будущими преимуществами – улучшенными коммуникациями, дорогами, инфраструктурой». Впрочем, он признает, что не всегда предварительные договоренности действуют. Опыт реализации проекта компании «АЛЛТЕК Девелопмент» в столичном регионе это продемон-

стрвал. «Поселок «Графские пруды», который строит наша компания, находится в 8-9 км от Киевского шоссе вблизи д. Каменка. Дорога к поселку была очень низкого качества, требовалась реконструкция 4 км дороги и строительство 3 км нового участка. Мы провели встречу с соседними девелоперами эконом-сегмента, лидерами деревень и договорились о том, что возьмем на себя все вопросы, связанные с проектированием

и согласованием дороги, а также профинансируем 70% стоимости строительства и реконструкции, 30% стоимости обещали компенсировать соседи. Однако когда строительство завершилось, про договоренности все забыли и стали пользоваться дорогой. Конфликт не удавалось разрешить более полутора лет. Мы вынуждены были установить шлагбаумы на участке длиной 3 км, что вызвало огромное количество недовольств и пре-

тензий со стороны жителей соседних поселений, которым приходилось объезжать этот участок пути по старой, разрушенной дороге. К счастью, разногласия удалось урегулировать: соседний коттеджный поселок согласился возместить часть затрат, сейчас проезд открыт для всех», – рассказывает господин Гончаров. Но в целом, говорят девелоперы, гораздо лучше соседствовать со старой деревней, чем с чистым полем.

МНЕНИЕ



Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп»:

➔ – Появление рядом со сложившейся деревней или поселком современного жилого проекта положительно влияет на развитие локации – может быть расширена и заасфальтирована старая дорога, произведена реновация сетей, если их мощности недостаточны. Как минимум в новой застройке появляется бытовая инфраструктура, магазины, аптеки, парикмахерские, мойки для автомобилей, появляется охрана, камеры внешнего наблюдения. Как максимум строится образовательная и спортивная инфраструктура, которая полностью меняет имидж района, решая накопившиеся социальные проблемы, давая детям «старожил» возможность развиваться, заниматься спортом.

Елена Киселева: «Нагрузка на объекты социальной инфраструктуры возрастает с каждым годом»

Максим Еланский / В условиях нестабильной экономической ситуации в стране федеральные и городские власти не должны отказываться от поддержки программ и проектов для социально незащищенных групп населения, в том числе и в сфере строительства. Так считает депутат Законодательного собрания, председатель постоянной комиссии по социальной политике и здравоохранению петербургского парламента Елена Киселева, ответившая на вопросы «Строительного Еженедельника». ➔

– Елена Юрьевна, несколько дней назад вас назначили новым председателем постоянной комиссии по социальной политике и здравоохранению ЗакСа. Расскажите, какие первоочередные задачи вы намерены решать в рамках своего назначения?

– Мои коллеги-депутаты поддержали мою кандидатуру на пост председателя постоянной комиссии по социальной политике и здравоохранению Законодательного собрания чуть больше недели назад. Времени прошло немного, план работы комиссии находится в разработке, однако стратегическую цель могу назвать уже сейчас. В условиях дефицита городского бюджета мы будем стремиться сохранить его социальную направленность. Помимо этого, мы продолжим работу по совершенствованию законодательной базы в области социальной политики и здравоохранения и будем и далее оказывать помощь нуждающимся петербуржцам. Хочу подчеркнуть, что, несмотря на дефицит бюджета, комиссия и Законодательное собрание сделают все возможное, чтобы выполнить все взятые городом социальные обязательства. И первым шагом к этому будет обеспечение вступления в силу законопроекта «О социальном обслуживании населения в Санкт-Петербурге» до конца этого года.

– Как в целом, на ваш взгляд, развивается Петербург в сфере строительства объектов социальной инфраструктуры? Хватает ли городу больниц, школ, детских садов?

– Наш город – второй по площади и численности населения в России, и, наверное, поэтому многие его преимущества и проблемы вполне типичны для мегаполисов. Если говорить об общей картине, то Петербург всегда находится на вершинах рейтингов по комфортности для жизни и работы, уровню медицинского и социального обслуживания, а последние годы показывает только положительную динамику естественного прироста населения,



даже без учета миграции. Конечно, нагрузка на объекты социальной инфраструктуры возрастает с каждым годом. В соответствии с инвестиционной программой, разработанной городским правительством на период до 2020 года, на строительство социальных объектов будет направлено более 73 млрд рублей. На выделенных территориях планируется построить более 110 детских дошкольных учреждений, почти 60 школ и несколько десятков поликлиник и больниц. При этом важно помнить, что все эти траты ложатся не только на плечи бюджета Петербурга, но и на самих застройщиков. На сегодняшний день уже заключено 23 соглашения между городом и инвесторами о создании инфраструктуры, в рамках которых за два года будет сооружено объектов на общую сумму в 6,5 млрд рублей.

– Как проходит капремонт действующих социальных объектов? Какими суммами располагает город и сколько, на ваш взгляд, действительно нужно средств?

– На капитальный ремонт больниц и других объектов здравоохранения в upcoming году было выделено более 37 млн рублей, а в 2015 году планируется полностью отремонтировать 20 медицинских учреждений города. Понимая необходимость постоянного повышения качества медицинских услуг, мы расцениваем данное направление как одно из самых приоритетных.

– А как решается вопрос с расселением коммунальных квартир? Чем депутаты ЗакСа могут помочь данной категории горожан?

– По этому вопросу всеми органами власти ведется плотная работа. Только в период с 2008 по 2014 год количество коммунальных квартир сократилось больше чем на 20 тыс. Продолжает работу целевая программа «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге», являющаяся одной из приоритетных задач жилищной политики нашего города.

– Еще одна беда города – обманутые дольщики. Как решаются их проблемы сейчас? Что необходимо сделать, чтобы обманутых дольщиков было меньше?

– Да, обманутые дольщики – действительно беда нашего города, однако решение этого вопроса наконец-то сдвинулось с мертвой точки. В этом году Законодательное собрание приняло закон «О защите пострадавших в результате недобросовестной деятельности застройщиков», по которому мы предложили несколько эффективных способов завершения строительства брошенного дома. Например, один из них состоит в том, что такой брошенный дом будет выставляться на торги, и после покупки объекта новый инвестор должен будет ввести его в эксплуатацию и передать пострадавшим дольщикам те квартиры, за которые они заплатили при заключении договора. Взамен этот новый инвестор бесплатно или на очень льготных условиях получит еще один земельный участок под строительство.

На мой взгляд, такие меры вместе с усилением контроля за недобросовестными застройщиками должны помочь избежать проблемы обманутых дольщиков в будущем.

цифра

73 млрд рублей

может быть выделено на строительство соцобъектов в Петербурге до 2020 года

КРУГЛЫЙ СТОЛ
7 ноября 2014
14.00

Место проведения:
Санкт-Петербург, КВЦ «ЭкспоФорум»,
зал «Строящаяся недвижимость»

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
**ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

**Оригинальные объекты
инфраструктуры на территории
жилых комплексов**

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Какие объекты на территории жилых комплексов могут ускорить продажи жилья? Примеры оригинального использования общественных пространств на территориях строящихся жилых кварталов.
- Архитектурные тренды при строительстве новых кварталов. Какие объекты способны формировать имидж жилого комплекса?
- Каковы затраты на создание необычных и интересных точек привлечения на территории жилых комплексов?

Регулярно

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

10.11.2014

- Спецвыпуск к IX Всероссийскому съезду СПО. Пять лет НОСТРОЙ
- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура»
- Экспертиза
- Технологии и материалы: Качество строительных материалов
- Жилье

17.11.2014

- Точки роста: Петроградский район
- Технологии и материалы: Строительство паркингов
- Загородная недвижимость

24.11.2014

- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: Нулевой цикл
- Реставрация храмов
- Коммерческая недвижимость

01.12.2014

- Спецвыпуск к Съезду строителей
- Опрос к Съезду строителей
- Точки роста: Приморский район
- Технологии и материалы: Рынок цемента

ПО ВОПРОСАМ РАЗМЕЩЕНИЯ РЕКЛАМЫ ОБРАЩАЙТЕСЬ: (812) 605-00-50

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Реклама

Спрос не подтолкнул цены

Роман Русаков / По итогам III квартала 2014 года предложение на рынке первичного элитного жилья увеличилось на 103 тыс. кв. м. ➔

По данным Colliers International, сейчас на рынке премиальной недвижимости продажи квартир осуществляются в 26 объектах. Общая площадь квартир в них составляет около 425 тыс. кв. м. За девять месяцев 2014 года предложение на рынке увеличилось на 103 тыс. кв. м. В элитной позиции находится примерно 1500 квартир суммарной площадью около 193 тыс. кв. м (около 45% от общего объема рынка элитной недвижимости).

Объем нового предложения в отчетном периоде был значительно выше, чем за I-III кварталы 2013 года, когда на рынок вышло почти 4000 квартир.

Всего с начала года было продано, по данным Colliers International, 65 тыс. кв. м элитного жилья, из них 20 тыс. кв. м реализовано за III квартал.

В Colliers International добавляют, что по итогам III квартала снижения цен или темпов продаж элитных квартир в связи с усиливающейся конкуренцией со стороны бизнес-класса не произошло. Средняя цена 1 кв. м элитной квартиры по итогам III квартала 2014 года составляет около 305 тыс. рублей, что на 12% выше цены по итогам аналогичного периода 2013 года и на 17% выше, чем в III квартале 2012 года. По итогам продаж в июле-сентябре 2014 года на квартиры стоимостью от 10 до 30 млн рублей пришлось около 70%. Доля продаж квартир стоимостью от 30 млн рублей сохранилась практически на уровне II квартала (33% против 35% кварталом ранее).

Другие данные приводит Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Она оценивает среднюю стоимость в сегменте премиум-класса в 255 тыс. рублей/кв. м.

Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм» (застройщик элит-



По сравнению с I кварталом 2014 года спрос на элитное жилье снизился на 30-40%

ного жилого комплекса «Современный аристократ» на Крестовском, расположенного на Морском пр., 28), добавляет: «Казалось бы, к началу осени должна была наступить стагнация, однако по итогам III квартала показатели продаж сопоставимы со значениями покупательской активности, зафиксированной в I квартале. – 157 и 169 сделок соответственно. При этом, что приятно, вслед за ростом спроса не произошло скачка цен. Средняя стоимость для рынка элитного жилья составляет 280-300 тыс. рублей/кв. м. Увеличение средней цены метра за прошедшие девять месяцев не превысило

даже значений инфляции и колеблется в вилке 2-3%».

Директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка компании RBI Вера Серезина считает, что спрос на «элиту» также реализуется за счет переезда офисов крупных московских компаний (Газпром) в Петербург, топ-менеджеры которых привыкли к хорошим дорогим квартирам и выбирают элитное жилье в центре города. «По нашим прогнозам, спрос на квартиры бизнес-класса будет устойчиво расти, резкого падения или роста цен не ожидается», – говорит госпожа Серезина.

МНЕНИЕ



Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм»:

➔ С конца 2013 года продолжается тенденция к снижению средней продаваемой площади апартаментов. Если раньше преобладали площади далеко за 200 «квадратов», то сейчас наиболее популярны в среднем площадью 120-130 кв. м. Более половины продаж составляют квартиры с двумя и тремя спальнями. Около 70% рынка в исследуемом сегменте занимают четыре игрока: «Возрождение», «ЮИТ», «Еврострой», «Леонтьевский мыс». В целом сегмент элитного жилья продолжает оставаться стабильным с цикличной динамикой показателей и сохранением большинства ключевых тенденций.

цифра

в **26** объектах

осуществляются продажи на рынке премиальной недвижимости Петербурга

Время переждать

Роман Русаков / Нестабильная экономическая ситуация привела к тому, что и покупатели, и девелоперы в ближайшее время займут выжидательную позицию.

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает: «Всплеск продаж, наблюдавшийся во II квартале, обусловлен в том числе и реализованным отложенным спросом на элитное жилье на Крестовском острове, где в течение продолжительного времени не появлялось новых проектов. Мы ожидаем, что интерес к данной зоне сохранится, так как в этом году стартовали продажи в ЖК «Привилегия» и ожидается старт продаж квартир в клубной резиденции «Крестовский de Lux». Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, считает, что и в III квартале наблю-

дался рост продаж: «В связи с нестабильной экономической ситуацией, введением санкций и падением рубля на рынке элитной недвижимости Санкт-Петербурга отмечается увеличение спроса. Квартиры покупают как для собственного проживания, так и с целью сохранения средств. Так, доля покупок с целью инвестиций увеличилась более чем на 5%. При этом, несмотря на высокий спрос, цена на квадратный метр в жилых комплексах класса элит осталась стабильной». «В настоящий момент цены на элитное жилье растут в пределах инфляции. Но даже такой рост цен я считаю неоправданным, учитывая текущую ситуацию на рынке», – полагает госпожа Калинина. Владимир Скигин комментирует: «Учитывая негативную политическую и экономическую ситуацию, девелоперы не торопятся выводить на рынок новые объекты, следовательно, на настоящий

момент доля элитного жилья уменьшается, а доля объектов бизнес- и эконом-класса, наоборот, увеличивается». Олег Сумбаев, генеральный директор группы SOLO, уточняет, что и продавцы занимают выжидательную позицию, по его мнению, скорее всего, в дальнейшем спрос может стать несколько ниже. Алексей Берников, маркетолог-аналитик ЗАО «Группа Прайм», согласен с таким предположением: «Девелоперы, даже если обладают перспективным участком, не спешат запускать проект. Придерживать начало строительства заставляет нестабильная внешнеэкономическая и политическая ситуация, ведущая к неясности с кредитованием». По данным Astera, наибольший объем предложения сконцентрирован в Центральном (28,7%), Петроградском (22,3%) и Московском (14,0%) районах.

«Стоит отметить, что Центральный район лидирует по количеству объектов премиум-класса. В первом полугодии 2014 года здесь стартовали продажи в одном из самых дорогих проектов Санкт-Петербурга – в клубном доме Art View House, расположенном на наб. реки Мойки, 102. Свободных участков под новое элитное строительство в Центральном, Петроградском и Василеостровском районах Петербурга практически не осталось. Новые участки

в этих районах могут появиться только за счет редевелопмента бывших промышленных зон», – объясняет госпожа Калинина. По сравнению с I кварталом 2014 года спрос на элитное жилье снизился на 30-40%. Инвестиционные покупки практически прекратились, квартиры приобретаются исключительно для проживания. При этом продажи идут лишь в нескольких наиболее востребованных жилых комплексах, таких как «Парадный квартал». В целом покупатели

отдают предпочтение домам не старше 10 лет, выбирая лучшие, наиболее ликвидные объекты из представленных на рынке. Наиболее востребованными остаются 2-3-комнатные квартиры с просторной кухней. В последнее время наблюдается тенденция к уменьшению площади элитного жилья. Если раньше покупатели искали квартиры площадью от 200 кв. м, то сейчас наиболее популярная площадь – от 50 до 100 кв. м (36% заявок).

МНЕНИЕ



Олег Сумбаев, генеральный директор группы SOLO:

➔ Если 10 лет назад элитная недвижимость определялась исключительно локацией, то сейчас элитный дом – это определенный комплекс составляющих. Это и локация, и архитектура (фасады, благоустройство, планировки), и инженерное оснащение. Девелоперы стали больше внимания уделять указанным аспектам. Тут все взаимосвязано, и развитие идет по спирали: изначально девелоперы, имеющие возможность строить в локационно элитных местах, начинали повышать свою конкурентоспособность чем-то особенным в проекте, как то гибкие планировочные решения, привлечение в проект известных архитекторов, улучшение инженерного оснащения; потом постепенно это стало переходить в некие стандарты. И потенциальный покупатель стал уже покупать не только место, а определенный продукт.

Сергей Филиппов:

«Над анализом рисков российские компании работают спустя рукава»

Генеральный директор компании Vertex Сергей Филиппов рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о ситуации «ахтунг-менеджмента» в российском строительном бизнесе и защите руководящего звена от профессионального выгорания. ➔

– С какими проблемами обращаются к вам заказчики из строительного бизнеса?

– В этом году клиенты из строительного сегмента, а это жилищное строительство и коммерческая недвижимость, обращались в основном с вопросом, как наладить бизнес-процессы, чтобы сдать объекты в срок, и как бороться с негативом, возникшим из-за недобросовестной рекламы.

– Бизнес-процессы в строительстве – это, прежде всего, своевременная сдача объектов и получение прибыли. Насколько распространена у нас ситуация срыва сроков и провала бизнес-планов?

– Отмечу, что у иностранных компаний эта проблема возникает значительно реже, чем у российских. Одно время я жил в Штатах, там затягивания сроков строительства в принципе не существует. У российских компаний задержки сроков есть практически всегда, и связано это не только с прекращением финансирования или изменениями в законодательстве. Здесь, как правило, проблемы другие. Речь идет об умении управлять проектами. Как работают в иностранных компаниях? В первую очередь разрабатывается бизнес-проект со всеми необходимыми документами, рассчитывается рентабельность, стратегия реализации и т. д. Вторым обязательным шагом является анализ рисков, которые могут привести к затяжке или вообще сорвать проект. Анализ рисков – это значительный этап подготовки, который необходимо сделать максимально точно и качественно. Каждый неучтенный риск, к которому команда строителей будет не готова, может все погубить. Хороший проект-менеджер умеет эти риски не только предусмотреть, но и правильно их ранжировать. От рисков, которые имеют большую тяжесть последствий, необходимо застраховаться. Предусмотреть ресурсы, чтобы минимизировать их последствия или вообще устранить. У нас часто над этим работают спустя рукава. Анализ рисков делается условно, формально. Как, например, чтение должностной инструкции – обычно ее подписывают, не читая. Иностранцы компании этот анализ делают, а российские – нет.

– И как это отражается на реализации проекта?

– Возьмем для примера строительство объекта условно за 24 месяца. В иностранной компании первые полгода все идет более-менее по плану. Затем наступают риски. Поскольку компания к ним готова, то работа над проектом будет продолжаться в нормальном режиме. За полгода до сдачи объекта начнется сугубая фаза «ахтунг-менеджмента» – сдача приемным комиссиям, доработка, доделка, получение согласований, которых не хватает, документов, сертификатов и т. д. «Ахтунг-менеджмент» – нормальное явление для последней стадии сдачи объекта. В итоге все сделали и все сдали вовремя. Давайте посмотрим, как этот же процесс происходит в российской компании. С самого начала строительства объекта начинается «ахтунг-менедж-



мент». План есть, однако идет постоянное нарушение сроков выполнения промежуточных задач, поскольку регулярно всплывают какие-то непредвиденные обстоятельства. Это как раз те риски, о которых не подумали заранее. Руководитель проекта начинает «кивать» на других. Это абсолютно неправильно. Винить нужно только себя. Вся жизнь – одно сплошное стечение обстоятельств. Чтобы быть успешным, нужно быть к ним готовым. Если подытожить, то о какой сдаче проекта в срок может идти речь, если с самого начала в работе неразбериха, суeta и затыкание дырок?

Каждый неучтенный риск, к которому команда строителей будет не готова, может все погубить

Вторая характерная для российских компаний особенность – ненастроенные внутренние бизнес-процессы: взаимодействие между отделами, документооборот, процессы согласования, проведение закупок и т. д. Как эти процессы должны протекать в компании, не регламентировано, поэтому каждый сотрудник делает так, как привык. Получается, что компания работает не как слаженный механизм, где винтики и шестеренки подогнаны по размеру и смазаны. Это похоже на большую семью, где конкретных договоренностей нет.

Для компаний, у которых хромает проектное управление и не настроены внутренние бизнес-процессы, мы предлагаем два разных тренинга. Каждый из них занимает 2-3 дня. Среди клиентов из строительного бизнеса это самые популярные тренинги уже второй год.

– Какие инструменты мотивации персонала используются на стройке?

– Это зависит от должности. Если говорим о менеджерах по продажам, то крупные строительные компании, как правило, ведут не один проект. Освоение пятен под строительство объектов ведется так, чтобы перерывы между сдачей были небольшими

либо вообще отсутствовали. Чтобы отделу продаж было что продавать. Иначе никто на голом окладе сидеть не будет. Менеджерам, разумеется, требуются и премиальные. Но какой-то особой системы мотивации для продавцов крупных девелоперов не требуется. Если мы говорим про другие специальности и должности – прорабы, ПТО, инженеры – там, как правило, используется окладная система. Для мотивации оклад нужен значительный. Дальше премия за правильное выполнение работ и т. д.

Если мы говорим про нефинансовую мотивацию, то здесь все зависит от того,

– Насколько остро стоит проблема профессионального выгорания и есть ли какие-то тренинги для снятия этой напряженности у топ-менеджмента? Как часто к ней прибегают?

– Действительно, во многих компаниях топ-менеджмент находится в состоянии достаточно серьезной загрузки, под серьезным давлением, он должен реагировать на постоянно изменяющуюся ситуацию. Не говоря уже про форс-мажорные ситуации. И здесь очень важно умение работать в стрессовой ситуации и в условиях высокой неопределенности. У нас есть специальный курс «Тайм-менеджмент для строительных организаций». Почему именно строительных? Потому что степень неопределенности и степень нагрузки у них одна из самых высоких среди всех остальных отраслей. Потому что деньги большие, ответственность высокая, вплоть до уголовной. Наш специальный курс позволяет принимать решения в условиях неопределенности, правильно придерживаться выбранного курса, учитывать риски и проч. Важным аспектом является умение правильно планировать свой рабочий день, снимать стресс, не прибегая к алкоголю в рабочее время и вне его.

– Вы упоминали еще одну проблему, за решением которой к вам обращаются застройщики, – негатив от недобросовестной рекламы. Как он появляется и что с ним делать?

– Дело в том, что отделы маркетинга излишне стараются сделать предложение самым привлекательным на рынке для конечного потребителя, в итоге привирают. Когда клиент приходит в отдел продаж за квартирой, оказывается, что его ожидания завышены, и менеджеру не всегда удается вернуть клиента к реальности. Покупатель видит, что квартира не такая, как он хотел, ему жалко потраченных усилий. Если он пришел, это не значит, что он купит. Есть неточная, но интересная статистика, ее впервые привел в своей книге Наполеон Хилл. Если человек доволен покупкой или тем, как его обслужили, даже если он ничего не купил, то он расскажет об этом 40 своим знакомым, а если недоволен, то расскажет 240 знакомым.

– Куда же смотрит руководство? Почему нельзя организовать работу двух отделов так, чтобы не было негативных последствий?

– Все предельно просто. Приведу аналог. Представьте, что вы устраиваетесь на новую работу. По каким критериям вы выбираете? Наверное, чтобы было интересно, коллектив хороший, достойная зарплата. А теперь представьте, что вам осталось жить полгода и вам не хватает на лекарства. Какие у вас тогда будут критерии выбора? Неважно, что делать, главное, чтобы платили быстро и много. Как только меняется горизонт вашей жизни, тут же меняются ориентиры. В бизнесе аналогично. Пока в стране и на рынке стабильная ситуация, компании начинают смотреть на перспективу 3-5 лет вперед. Они не гонятся за сиюминутной прибылью. Отдел маркетинга дает рекламу, оглядываясь на репутацию. Давайте посмотрим, что происходит сейчас на рынке. Евро и доллар растут. Многие строительные проекты недофинансированы. Всеобщая напряженность. В результате горизонт планирования многих компаний сократился до года, а то и меньше. Речь идет о том, чтобы выжить.

цифра

3-5-летний

горизонт планирования имеет бизнес при стабильной рыночной ситуации

Дефицит на разных уровнях

Екатерина Костина / По итогам трех кварталов 2014 года, по данным hh.ru, рост числа вакансий на рынке труда Петербурга в сфере строительства и недвижимости составил 17% по отношению к аналогичному периоду 2013 года. Эксперты отмечают, что рынок по-прежнему нуждается в квалифицированных кадрах на всех уровнях, но сложнее всего обстоит ситуация с квалифицированными рабочими, а также с узкоспециализированными сотрудниками. ➔

Екатерина Складенко, руководитель пресс-службы компании «Head Hunter Северо-Запад», констатировала, что по итогам девяти месяцев 2014 года был замечен рост количества размещенных на портале hh.ru вакансий в строительной сфере. Наибольший спрос от компаний наблюдался на инженеров, а также специалистов в области архитектуры и проектирования, управления проектами, специалистов по отоплению, вентиляции и кондиционированию, водоснабжению и канализации.

По информации hh.ru, со стороны соискателей в сфере строительства и недвижимости наибольшую активность в поиске работы в текущем году проявляли инженеры, специалисты в области управления проектами, архитектуры и проектирования, прорабы и специалисты по отоплению, вентиляции и кондиционированию. Напротив, меньше всего кандидатов было в области оценки недвижимости, землеустройства, геодезии и картографии, ЖКХ. При этом больше половины резюме, размещенных на hh.ru за девять месяцев 2014 года, принадлежит кандидатам с опытом от шести лет, подчеркнула Екатерина Складенко.

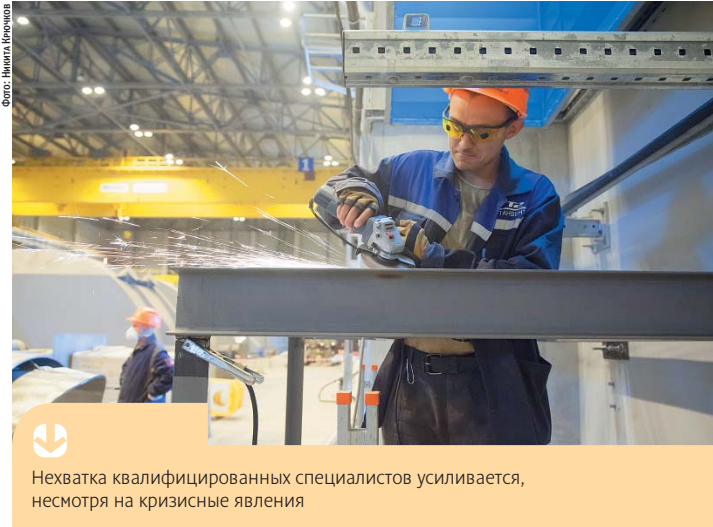
Эксперт добавила, что за этот период в среднем на одну вакансию приходилось два резюме от соискателей. По ее словам, этот показатель можно считать минимальным для обеспечения рынка профессиональными кадрами.

Менеджеры есть, рабочих мало

Со своей стороны, Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», выразил мнение, что в отношении рабочих строительных профессий присутствует дефицит квалифицированных специалистов. По его мнению, причина этого кроется в достаточно низкой популярности такого рода профессий из-за преимущественно низкой оплаты труда. «Рабочая сила на стройке у нас вообще не считается профессией, все привыкли на ней экономить, и естественно, что качество от этого хромает», – заключил господин Золин.

А вот нехватки менеджеров, по его мнению, строительный рынок точно не испытывает. «Естественно, суперпрофессионалов топ-менеджеров на рынке мало, новые лица на высшем управленческом уровне появляются не очень часто. Скорее всего, большинство подающих надежду стараются найти себя за границей или в Москве. Отмечу, что многие компании, в том числе и наша, выстраивают HR-стратегию, выращивая собственных сотрудников, поскольку понятно, что количество профессионалов, являющихся экспертами на рынке недвижимости, ограничено», – прокомментировал он.

Владимир Скигин, председатель совета директоров UK Satellit Development, также придерживается точки зрения, что сегодня для рынка труда в строительной отрасли характерна нехватка кадров. По его мнению, это касается большинства направлений, но особенно узкоспециализированных специальностей, которых появляется все больше в связи с развитием новых



Нехватка квалифицированных специалистов усиливается, несмотря на кризисные явления

направлений бизнеса. Причины такого стечения обстоятельств специалист видит в том, что профильное образование по новым специальностям возможно получить только за границей. При этом компании предпочитают брать в штат именно российских специалистов, которые понимают все тонкости ведения бизнеса

вал, что в компании дефицита специалистов нет: «ГК «ЦДС» бережно относится к своим сотрудникам. В этом году наши специалисты получили престижные отраслевые награды – они стали победителями в номинациях «Сто лучших рабочих строительного комплекса России – 2014» и «Сто лучших бригад строительного

Обучить своего сотрудника гораздо дешевле, чем нанять нового, – это особенно важно в условиях экономической нестабильности

в России. «В связи с этим повышение квалификации для сотрудников – актуальная тенденция, которая не только укрепляет лояльность к компании, но и позволяет руководству существенно сэкономить, так как обучить своего сотрудника гораздо дешевле, чем нанять нового. Это становится особенно важным в условиях нестабильной экономической обстановки в стране на настоящий момент», – прокомментировал эксперт.

А вот Дмитрий Сидоренко, начальник отдела продаж ГК «ЦДС», констатирует

комплекс России – 2014» профессионального конкурса «Строймастер». Не думаю, что это результат общеэкономической ситуации, лучшие знаки отличия говорят не только о высоком качестве проделанной работы, но и о высокой мотивации наших строителей».

Зарплаты растут

Средняя заработная плата в Петербурге в профессиональной сфере «Строительство, недвижимость» в январе-сентя-

МНЕНИЕ



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

➔ – В нашей компании подбором персонала занимаются рекрутинговые агентства. Но по собственному опыту могу сказать, что проблемы с поиском квалифицированного персонала возникают постоянно, найти хорошего сотрудника – это действительно сложная задача. Чем выше уровень ответственности должности, тем выше требования к соискателю и тем сложнее найти подходящего кандидата. Дело не столько в дефиците специалистов конкретных специальностей, сколько в нехватке инициативных и воодушевленных работников, которые хотят не просто трудиться, а добиваться эффективных результатов, расти и развиваться. Научить специфике можно и после найма, а вот научить правильному отношению к работе очень сложно.

бре 2014 года в опубликованных вакансиях на сайте hh.ru составила 47,5 тыс. рублей, что на 6% больше, чем в аналогичный период 2013 года. Стоит сказать, что средняя заработная плата в Петербурге на основе вакансий на hh.ru в 2014 году была равна 35 тыс. рублей.

В сравнении с аналогичным периодом 2013 года средняя заработная плата специалистов в сфере управления проектами выросла на 15%, а зарплата архитекторов и проектировщиков, инженеров – на 11%. «Для представителей рабочих специальностей в строительстве предложение по оплате осталось на прежнем уровне. Однако представителям высшего менеджмента в среднем предлагали на 9% меньше, чем в прошлом году», – прокомментировала Екатерина Складенко.

Если рассматривать предлагаемые заработные платы данной сферы в зависимости от опыта кандидатов, то для соискателей без опыта средний показатель на основе вакансий на hh.ru в исследуемый период был равен 39 тыс. рублей. Соискатели с опытом от 1 до 3 лет могли рассчитывать на 42,5 тыс. рублей, от 3 до 6 лет – на 50 тыс. рублей, более 6 лет – 70 тыс. рублей.

➔ Средняя заработная плата в строительстве, тыс. рублей



Источник: hh.ru

МНЕНИЕ



Лев Марголин, директор по строительству компании Mirland Development Corporation:

➔ – Влияние общеэкономической ситуации на строительную отрасль привело к тому, что рынок стал менее загружен, уже слышно о невыполнении обязательств рядом строительных подразделений. 2015 год ожидается тяжелым, особенно непросто будет малым и средним игрокам. С одной стороны, освободятся кадры, которые выходят и будут выходить на рынок труда в поисках работы, с другой – проектные, строительные и девелоперские организации будут стараться любой ценой сохранить высокопрофессиональных специалистов. Я не ожидаю, что рынок труда вдруг зальется бесконечным потоком высококвалифицированных специалистов – как рабочих, так и менеджеров. С другой стороны, текущая довольно критическая ситуация на рынке – это возможность для компаний, которые остаются в игре, серьезно «укрепиться» кадрами, в которых в последние годы ощущается острый дефицит.

➔ На проведение комплекса ремонтно-реставрационных работ в 2015 году будет выделено 2 млрд рублей, сообщает asninfo.ru. На эти деньги будет продолжена реставрация Юсуповского дворца, Аничкова дворца, Троицкого собора, церкви Воскресения Христова на Камской ул. Кроме того, из городского бюджета будут выделены средства на ремонт и восстановление исторических ландшафтных парков в Павловске и Сестрорецке. В 2015 году откроется после реконструкции центральный выставочный зал «Манеж», а также здания для Академии танца Бориса Эйфмана.

➔ До конца 2015 года в Петербурге будут сданы 17 проблемных объектов. Об этом на совещании по развитию строительного комплекса региона заявил глава Комитета по строительству Михаил Демиденко, отмечает портал asninfo.ru. Официально в городе насчитывается 26 проблемных объектов и 289 обманутых дольщиков. Восемь из них будут сданы в 2014 году, что составляет 3588 квартир.

➔ В 2015 году из бюджета города на компенсации владельцам снесенных гаражей будет потрачено 66 млн рублей, сообщил губернатор Северной столицы Георгий Полтавченко. По сравнению с 2014 годом эти расходы выросли на треть. Однако в случае необходимости город может выделить дополнительное финансирование, подчеркнул градоначальник. Ранее сообщалось, что в 2014 году на компенсации за снесенные гаражи потратится 50 млн рублей.

➔ Российский аукционный дом (РАД) на 17 декабря назначил аукцион по продаже территории бывшей фабрики «Красное знамя» площадью более 3 га. Начальная цена лота – 1,08 млрд рублей. Объект расположен на Пионерской ул., 53, недалеко от Большого пр. П.С. и станции метро «Чкаловская». Участок может быть использован под строительство жилого комплекса бизнес-класса общей площадью до 85 тыс. кв. м. Земельные участки, входящие в состав реализуемого имущественного комплекса, расположены в зоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов. Имеется возможность их подключения к центральным коммуникациям. Участки продаются вместе с расположенными на них зданиями, общая площадь эксплуатируемых помещений в которых составляет более 38 тыс. кв. м.

Павел Лебедев: «Рынок труда в строительстве стабилен»

Лидия Горборукова / Павел Лебедев, руководитель направления исследований портала Superjob.ru, в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал об итогах развития рынка труда в строительной отрасли Петербурга по итогам трех кварталов 2014 года. ➔

– В каком состоянии, по вашему мнению, находится рынок труда в строительной отрасли – как на него повлияла общеэкономическая российская ситуация?

– Этот сегмент, на мой взгляд, находится в достаточно стабильном состоянии, несмотря на текущую экономическую ситуацию. Число вакансий и резюме в этой сфере, по нашим данным, за год (сентябрь 2013 года – сентябрь 2014-го) практически не изменилось.

Средние зарплатные ожидания по отрасли составляют около 52 тыс. рублей, зарплатные предложения – около 50 тыс. рублей

По итогам сентября текущего года количество опубликованных вакансий в строительном сегменте в Петербурге составило около 2000 объявлений, свыше 11 500 жителей города активно искали работу на портале superjob.ru в первый осенний месяц.

В годовой динамике зарплатные предложения работодателей для специалистов строительной сферы выросли на 3%, что несколько выше среднерыночного показателя – прирост составил почти 2%. По нашим данным, конкурс на рабочее место по итогам III квартала 2014 года составил 5,7 резюме на одну вакансию.

– На каких специалистов, по данным вашего ресурса, в строительной области был наибольший спрос со стороны работодателей по итогам девяти месяцев 2014 года? Какова динамика этого спроса по сравнению с таким же периодом 2013 года?

– Могу сказать, что самые популярные вакансии относятся к сферам строительного-монтажных и отделочных работ, проектирования, электроснабжения. Эти направления пользовались спросом как в 2013-м, так и в 2014 году. На них приходится треть всех вакансий строительной отрасли Петербурга. С другой стороны, лучше других ситуация на рынке складывается для проектировщиков и смет-

чиков (минимальный конкурс на вакансию – 2-3 человека на место). Самый высокий конкурс – более 12-13 человек на место – в области управления строительством (девелопмент) и экологического сопровождения проектов.

– Какие специалисты больше всего искали работу в строительной отрасли за обсуждаемый период?

– В принципе, больше всего резюме за истекший период было размещено по

ниже – около 50 тыс. рублей. При этом с января по сентябрь текущего года и предложения, и ожидания выросли в равной мере в среднем на 2,5-3%.

Наиболее высокие зарплатные ожидания (в среднем около 75 тыс. рублей) – в области управления проектами (ГИП). Следом идет область управления строительством, девелопмент (71 тыс. рублей). Предложения работодателей в среднем ниже на 10 тыс. рублей.

Самые высокие зарплатные предложения характерны для коммерческой сферы строительного бизнеса. Например, в области оценки недвижимости соскательники хотят получать около 78 тыс. рублей, а в сегменте управления недвижимостью зарплатные ожидания равны 71 тыс. рублей.

По данным [Superjob.ru](http://superjob.ru), среднерыночная зарплата директора по строительству в Петербурге составляет от 150 до 175 тыс. рублей. Главный инженер проекта получает в месяц 100-110 тыс. Инженеры различных специальностей – 50-60 тыс. рублей. Зарплата мастера участка колеблется на уровне 40-45 тыс. На мой взгляд, существенных изменений в зарплатах за последний год не произошло.

– Как изменилась заработная плата специалистов в строительной отрасли?

– С этой точки зрения строительный сегмент рынка труда выглядит сбалансированным. Средние зарплатные ожидания по отрасли составляют около 52 тыс. рублей, зарплатные предложения – около 50 тыс. рублей, что свидетельствует о стабильности рынка.



1 ноября
Сергей Дмитриевич ЖАКОВ,
генеральный директор
СРО НП «Содружество Строителей»

3 ноября
Юрий Михайлович КУЧЕРОВ,
директор филиала ОАО «МЖБК»
Подпорожский завод МЖБК

7 ноября
Артур Михайлович ТРИНОГА,
директор по развитию Северо-Западного региона
ООО «Газпром энергохолдинг»

Константин Юрьевич РОМАДАНОВ,
заместитель председателя правительства
Республики Коми

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

26-27 НОЯБРЯ 2014

Инициаторы конкурса

НОСТРОЙ | СТРОИТЕЛЬСТВО | ИНФСТРОЙ

КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2014

КОНКУРС ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2014

Победители конкурса автоматически становятся лауреатами в номинации «СТО ЛУЧШИХ РАБОЧИХ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ» регионального этапа Национального конкурса «Строимастер» и выдвигаются номинантами на всероссийский этап.

Конкурс состоится 26 ноября в ГБОУ «НПО Профессиональный лицей Метростроя»

Награждение победителей конкурса «Лучший плиточник- облицовщик 2014» состоится в торжественной обстановке 27 ноября в 16.00 во Дворце труда (Белый зал)

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр
ТЕЛ.: 324-99-97

ИНФСТРОЙ Петербургский Строительный Центр


Деловые партнеры: КNAUF, ЦНП ЧИ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Интернет-партнеры: stroyplus.ru

Информационные партнеры: Спидолика, СТРОЙ ЛАЙК, ГОРИЗОНТ

Стратегия СЗФО нуждается в перезагрузке

Михаил Немировский / Стратегия развития Северо-Запада до 2020 года забуксовала на третьем году реализации – объемы промпроизводства падают, а из 45 приоритетных инвестпроектов реализовано только шесть. В регионах надеются на корректировки документа, которые может принести Федеральный закон о стратегическом планировании. 

Долгосрочная стратегия социально-экономического развития СЗФО до 2020 года была утверждена распоряжением Правительства РФ 18 ноября 2011 года. В 2012 году был утвержден план реализации стратегии. Куратором исполнения программы выступал Минрегион РФ.

Как говорят эксперты, тех ярких экономических достижений, которые постулировались при создании стратегии, пока не видно. «Уже три года мы реализуем стратегию развития округа, но по всем основным показателям, к сожалению, не удалось выйти на те объемы и планы, которые мы для себя ставили – эти три года, как и первое полугодие 2014 года, демонстрируют не очень благоприятную экономическую ситуацию в округе, – признается помощник полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин. – И сейчас мы должны пересмотреть наши стратегические цели, наши задачи на ближайшую и долгосрочную перспективу».

В частности, промышленное производство на Северо-Западе в 2014 году снизилось на 1,3%, при том что по России зафиксирован 1,5% рост. В сельском хозяйстве объемы производства также снижаются – рост есть только в производстве мясной продукции. Снизилось производство молока, яиц. Несмотря на рекордный рост заработной платы по бюджетному сектору – в 2013 году рост составил 10% к 2012 году, растет и просроченная задолженность по заработной плате. Сложная ситуация складывается на рынке труда. Экономика округа испытывает серьезный недостаток рабочих кадров, и эту проблему бизнес решает самостоятельно – за счет привлечения мигрантов, чем провоцирует социальную напряженность.

Холостой перечень

Неэффективность действующей стратегии становится очевидной на примере реализации региональных инвестиционных проектов, получивших статус приоритетных в феврале 2012 года. Этот перечень должен был стать основным инструментом реализации стратегии. По словам заместителя председателя экспертного совета АНО «Стратегическое партнерство по экономическому и социальному развитию СЗФО» Александра Викторова (в 2011 году занимал пост замглавы Минрегиона и курировал разработку стратегий федеральных округов – прим. ред.), это был первый опыт для министерства по составлению таких перечней, и у ведомства не было четких критериев отбора проектов. Всего по России приоритетными были признаны 190 инвестпроектов на сумму в 6 трлн рублей, от Северо-Запада было заявлено 45.

Однако на сегодняшний день реализовано только шесть проектов из этого списка. Еще 11 проектов находятся в разной стадии реализации. По остальным никакого движения нет. «Регионы жалуются на то, что собственными силами эти проекты довести до конца невозможно. То есть когда формировали эти списки, регионы не рассчитали свои силы и возможности, – говорит эксперт. – Если проекты включены в перечень приоритетных, они должны иметь защиту и гарантии со стороны феде-



Стратегическими преимуществами СЗФО остаются выход к морю, полезные ископаемые и Петербург как культурно-экономический центр, уверен Сергей Зимин

рального центра. Понятно, что с деньгами туго, значит, надо включать иные механизмы». По словам господина Викторова, перечень инвестпроектов СЗФО требует актуализации и системной проверки. Какие-то проекты следует добавить, какие-то исключить из списка. Например, от приоритетного проекта по производству льняных изделий в Вологодской области сначала отказался региональный Минсельхоз, а Минпромторг и вовсе инициировал банкротство предприятия.

Вопрос терминологии

Новую жизнь стратегии может дать принятый в июне 2014 года 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», подразделом которого является вопрос о стратегическом развитии макрорегионов. Впрочем, здесь появляется терминологическая коллизия. Если Сергей Зимин склонен полагать, что понятия «макрорегион» и «федеральный округ» равнозначны, то, по мнению заместителя директора Департамента стратегического развития и госполитики в сфере территориального планирования Минэкономразвития Елены Рожковой, разница все же есть. По словам чиновницы, округ – это не единица административно-территориального деления, а административно-управленческая структура. «Но федеральный округ является частным случаем макрорегиона», – уверила госпожа Рожкова. В целом, по ее словам, утвержденная три года назад стратегия оказалась не системной и не была вписана в полной мере в рамки госуправления. Не было понятно, кто является субъектом, «держателем» стратегии, а план ее реализации был сугубо «прогнозный» и мало опирался на реальные цели и задачи.

А главной проблемой действующей стратегии является необеспеченность этих планов федеральным финансированием. Теперь же под стратегические планы макрорегионов могут быть подписаны соответствующие госпрограммы, по которым, в свою

очередь, предусмотрены федеральные трансши. Пока что госпрограммы получили только три макрорегиона – Дальний Восток, Арктика и Северный Кавказ. Получит ли деньги Северо-Запад – пока неясно, но для формирования новой стратегии СЗФО и ее госпрограммы понадобится не меньше 2-3 лет, рассказала чиновница.

Регионы требуют координации

От любой федеральной инициативы субъекты Федерации ждут прежде всего денег, признаются в регионах. Однако грамотная стратегия поможет решить и проблемы межрегиональной кооперации, и распределения инвестиционного потенциала. Министр экономического развития Карелии Валентин Чмилев считает, что нужно смириться с тем, что Петербург стал «черной точкой», которая поглощает человеческие и производственные ресурсы других регионов Северо-Запада, и перестать вкладывать деньги в пустующие территории отдаленных областей, где проживает зачастую 50-100 человек. Эти поселки нужно расселять. По словам заместителя губернатора Вологодской области Алексея Коженикова, нужно прекратить нездоровую конкуренцию регионов и их борьбу за инвестпроекты. «В попытке опередить всех и привлечь инвестиции регионы построили индустриальных и технопарков, которые стоят полупустые. Если в инвестполитике не будет системы, мы просто съедем сами себя», – заключил заместитель губернатора.

цифра


6 из 45

приоритетных инвестпроектов реализовано в СЗФО

НОВОСТИ

 В Калининграде в 2015 году многодетным семьям передадут 100 участков под ИЖС, сообщает asinfo.ru. С начала 2014 года 11 многодетных семей из Калининграда получили земельные участки под ИЖС. 19 семей должны получить землю в ближайшее время, сейчас ведется оформление всех необходимых документов. Еще 20 граждан могут получить участки до конца года. Как сообщает калининградская администрация, в границах муниципального образования городской округ «Город Калининград» зарезервированы территории для муниципальных нужд в целях дальнейшего предоставления гражданам, имеющим трех и более детей. Перечень включает 236 участков в районах малозатяжной застройки.

 Псковская область стала лидером по темпам строительства жилья в СЗФО, такие данные приводит Росстат. В регионе с начала года введено всего 180,8 тыс. кв. м жилых домов, однако это почти в два раза больше, чем было введено в январе по сентябрь в прошлом году. Больше всего жилья ожидается ввел Санкт-Петербург – более 2,1 млн кв. м, но рост объемов ввода жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил всего около 10%. На втором месте находится Лен-область, где с начала года было введено 1084,4 тыс. кв. м жилья. По сравнению с аналогичным периодом 2013-го рост составил 38,8%.

 В Вологодской области планируется построить новый сульфато-целлюлозный завод. Инвестиции в строительство нового предприятия могут превысить 2 млрд USD. Проект будет реализован в рамках ГЧП, передает asinfo.ru.

Частные инвесторы будут отвечать за возведение предприятия. Доля их затрат составит около 90%. Разработчики проекта подчеркивают, что завод станет самым экологичным в мире. Региональные власти займутся строительством внешней инфраструктуры. Как заявил губернатор области Олег Кувшинников, администрация региона рассчитывает, что этой площадке будет придан статус особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Конкретное место строительства комбинаата определят в 2015 году.

 Председатель Комитета Государственной Думы РФ по финансовому рынку Наталья Бурдыкина назвала нецелесообразным перенос строительства футбольного стадиона в Калининграде с Октябрьского острова на другую площадку. По ее словам, на инженерную подготовку этого места были уже вложены значительные средства, передает asinfo.ru. Она также добавила, что Октябрьский остров был предложен в качестве места для строительства стадиона еще в 2009 году. Этот проект одобрили и в Минспорта, и в ФИФА. По словам депутата, развитие данного района положительно скажется на инфраструктуре Калининграда в целом. А после чемпионата мира 2018 года стадион может быть использован как площадка для выставок, фестивалей и концертов. Ранее министр спорта Виталий Мутко предложил властям Калининградской области рассмотреть возможность строительства стадиона к чемпионату мира – 2018 в другом месте, так как Октябрьский остров часто затопливает.



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



Владимир Реппо, член правления Санкт-Петербургского Союза архитекторов



Игорь Водопьянов, генеральный директор ООО «УК «Теорема»



Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО УК «СТАРТ Девелопмент»



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



Евгений Рязанцев, заместитель генерального директора по экономике и финансам ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



Татьяна Шахнова, заместитель генерального директора ООО «ЭталонПроект»



Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории LEGENDA Intelligent Development



Комфортная среда в приоритете

Екатерина Костина / Безликость и однотипность спальных районов Петербурга делает индивидуальность одной из самых востребованных характеристик жилья. С другой стороны, эксперты считают, что создание привлекательного внешнего вида жилого комплекса вторично по отношению к обустройству благоприятной жилой среды внутри квартала. ➔

Эти проблемы обсуждали участники заседания круглого стола «Архитектура новых районов Петербурга», который был организован газетой «Строительный Еженедельник» при поддержке ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Валерий Грибанов:
– Игорь Водопьянов считает, что архитектура бизнес-центров никак не востребована арендаторами. Аналогичная ли ситуация с жилыми объектами или все-таки жильцов внешний вид здания больше волнует?

Игорь Водопьянов:
– Один из своих объектов в Петербурге мы реализуем по проекту архитектора Сергея Чобана. Мы открыли продажи в середине лета, соответственно, попали в самый благоприятный период продаж. И сказать, насколько покупателям интересна эта архитектура, я не могу, потому что пока фасады не готовы и прямую реакцию наблюдать невозможно. Объекты, которые мы строим в Петродворце, – гармоничные, в том числе и с архитектурной точки зрения, пятиэтажные дома. Главное, чтобы был архитектурный вкус у того, кто создает проект.

Валерий Грибанов:
– Насколько это сильно удорожает стоимость квадратного метра?

Игорь Водопьянов:
– Несильно удорожает. С точки зрения создания проекта пятиэтажек эти затраты измеряются несколькими процентами. Все зависит от профессионализма архитектора и строителя. Те объекты, которые сегодня возводятся в спальных районах, изначально плохо спроектированы, а потом еще построены криво. Чтобы такого избежать, на наших стройках работает технический надзор.

Валерий Грибанов:
– Как влияет архитектура и внешний вид здания на популярность жилого объекта у покупателей?

Елена Шишулина:
– В сегменте жилой недвижимости такое влияние налицо. Люди выбирают недвижимость с эмоциональным подходом: нравится – не нравится. Архитектурная привлекательность становится еще одним элементом конкурентной борьбы на рынке. А в загородном проекте играет еще большую роль. Например, в проекте «Золотые ключи» мы осознанно подошли к выбору внешнего вида домов – продумали цвет крыш, оригинальное оформление фасадов. С другой стороны, дополнительное архитектурное украшательство – это дорого. В нашем случае это 4-5 тыс. рублей на 1 кв. м. Нужно позвать хорошего архитектора, но нельзя верить только своему вкусу или только вкусу специалиста. Лучше прислушаться к мнению покупателей и провести опрос. На мой взгляд, архитектурному планированию в принципе нужно уделять большое внимание, тогда люди будут хотеть жить в проекте, который вы строите.

Игорь Водопьянов:

– Я считаю, что основная проблема нашего рынка недвижимости – это строительство гигантских жилых комплексов. В них никогда не будет складываться комфортная жилая среда. Все новые массовые застройки жилья лучше делать посредством создания дворовой системы, чтобы внутри жилого комплекса формировалось некое сообщество, так называемое комьюнити (от англ. community – сообщество – прим. ред.). Но этого не произойдет, пока нет политической воли и стратегического планирования. С моей точки зрения, нужно вообще запретить строительство подобных объектов. Для сравнения, административная площадь Берлина и Петербурга практически равны, и количество людей, живущих в нашем городе и в столице Германии, также одинаковое. При этом Берлин – уютный город, а Петербург – нет. А вообще у нас в городе только 5% архитектуры в новостройках сегмента масс-маркет можно считать оригинальной.

Василий Вовк:

– Мы стоим жилье в Красносельском районе Петербурга. Конечно, отдельный девелопер может сделать красивым фасад отдельно стоящего дома или единичного жилого комплекса. Но человек выбирает не только этот объект, а скорее район проживания. Нельзя рассматривать эту проблему на уровне одного девелопера. Необходим стратегический подход с учетом градостроительной политики. На данный момент законодательство никак не регламентирует застройку на окраинах Петербурга. В центре города согласовать внешний вид здания гораздо сложнее, чем в спальном районе.

Андрей Тетых:

– На мой взгляд, чем ниже классность бизнес-центра, тем вопрос утилитарной функции становится все выше. То же самое происходит и в жилом сегменте. Особенно в элитном. Но дом не просто должен хорошо выглядеть, он должен быть ладно скроен. Голодный покупатель потребляет все что угодно. И именно в таком состоянии находился рынок недвижимости в 1990-х годах. Сейчас даже в проектах сегмента масс-маркет есть свой стиль, то есть застройщик старается делать свой проект узнаваемым. Это все больше и больше востребовано на рынке.

Павел Никифоров:

– Требуется ли создание узнаваемости дополнительных вложений?

Андрей Тетых:

– Себестоимость у разных проектов может быть одинаковой, а «лицо» – разным. Вот что главное.

Алексей Шипицын:

– Я соглашусь с мнением коллег, что покупатель, видя оригинальную архитектуру, ассоциирует ее в первую очередь с названием той компании, которая представляет данный дом. Например, проект компании Setl City в Кудрово уже все ассоциируют именно с этим застройщиком из-за красиво оформленных фасадов. Это

хорошая попытка оживить серость окраины Петербурга.

Я не соглашусь с мнением Игоря Водопьянова, который сказал, что сегодня только 5% оригинальной архитектуры представлено в сегменте масс-маркет. По оценке наших аналитиков, эта доля составляет 10-15%. И в ближайшие 3-5 лет это число может увеличиться до 30-35%.

Татьяна Шахнова:

– У меня, наоборот, эти «веселенькие» проекты вызывают неприятие и агрессию. В них все смешано, безвкусно, чрезмерно ярко. Это не стиль Петербурга.

Игорь Кокорев:

– Вопрос красоты архитектуры – это совершенно относительное понятие. Я соглашусь с мнением, что чем выше класс объекта, тем больше значимость красивой архитектуры. И тем больше значимость имени архитектора. Например, в проекте «Леонтьевский мыс» иностранный дизайнер Филипп Старк будет разрабатывать дизайн квартир и общественных зон. Имя привлекает покупателей, хоть это и не для всех проектов работает. Что касается стоимости, то талантливую архитектуру можно сделать за копейки. С другой стороны, талантливый архитектор может сильно удорожить проект, если дать ему свободу тратить ваши деньги. Но все упирается в вопрос целесообразности. Как правило, такой подход нецелесообразен для жилых проектов.

Валерий Грибанов:

– А почему в городе нет интересных проектов, с чем это связано?

Владимир Реппо:

– Заказчики-инвесторы придерживаются мнений, что они лучше нас, архитекторов, понимают, каким должен быть внешний вид домов.

Ограничьте архитектора в свободе творчества, дайте минимальные возможности при применении строительных материалов, ограничьте его в вариантах объемно-планировочных решений – и вы получите убогую и серую архитектуру. И такой эксперимент проводили в Советском союзе. В итоге мы получили те районы 1960-1970-х годов, которыми сегодня «любимемся».

Самое главное – это начальный этап проектирования. Если есть четкое задание от заказчика, которым могут быть даже оговорены какие-то эстетические и стилистические принципы, то вы получите хороший результат. При этом инвестор, конечно же, должен выбрать хорошего архитектора.

На рассмотрении в Государственной Думе РФ находится закон об архитектурной деятельности, который, по мнению нашего сообщества, предотвратит непрофессиональное вмешательство в процесс архитектурного проектирования. В нем более четко прописаны взаимоотношения между заказчиками, инвесторами, властями и архитекторами.

Алексей Шипицын:

– Если мне маркетологи говорят, что этот объект будет оригинальным и интересным для потребителя, то я буду выпускать

объект оригинальный и интересный для потребителя. При этом если архитектор делает проект, который гремит на весь город, то он не может устареть.

Игорь Водопьянов:

– Маркетологи базируются на мнении среднего россиянина и во главу угла ставят продажу квартир. Поэтому на выходе получается ужас, потому что этот ужас и востребован средним россиянином. Если говорить про архитектуру новых районов Петербурга, то на 70% важен не цвет здания, а генеральный план нового района. На своем опыте могу сказать, как сложно согласовать проект планировки. Мы уже шесть лет утверждаем проект планировки в Петродворце. Существующей законодательной базой невозможно воспользоваться для проектирования большого района. Она меняется быстрее, чем мы успеваем делать документы. Последние шесть лет мы непрерывно занимаемся доработкой документации, и, вероятнее всего, – я уже с этим смирился – этот проект планировки не будет утвержден. Даже городская администрация решила, что это очень сложная задача, и собирается выдавать градпланы по сводному заключению КГА Петербурга. Вопрос качественной планировки большой площади выходит на первый план.

Владимир Реппо:

– Заказчик требует от архитектора, чтобы тот ему выдал как можно больше квадратных метров с земельного участка. Отсюда получается тот ужас, о котором вы говорите. Раньше был Генплан, который определял, где располагается жилье, социальные объекты, промышленность и т. д. На его основе делалось ПДП районов, а на основе этого документа готовились проекты застройки кварталов. И все плавно переходило от общего градостроительного решения к частному.

Алексей Шпицын:

– А разве сегодня нет нормативов по тому, сколько должно быть школ, больниц и т. д.?

Татьяна Шахнова:

– Есть. Но при этом отсутствует градостроительная концепция.

Владимир Реппо:

– Согласен. Все превратилось лишь в создание ППТ – проектов планировки территорий. Это плоскостной, а не градостроительный документ.

Алексей Шпицын:

– Застройщик в рамках выделенного ему земельного участка должен разместить школы, детсады, парковки. В итоге получается, что у инвестора не остается вариантов, кроме как на мелких земельных участках строить высотки. Потому что иначе он не сможет за свой счет построить всю социальную инфраструктуру.

Валерий Грибанов:

– Согласны ли вы с точкой зрения, что в новых районах при нынешних условиях появление архитектурных шедевров невозможно?

Всеволод Глазунов:

– Шедевр – это относительное понятие. Не всякие заказчик и архитектор смогут для этого договориться. Это очень сложно и требует очень высокой квалификации с обеих сторон. Приносят ли деньги красивые фасады? Вычислить это в процентах практически невозможно. Но потребители, как все нормальные люди, любят красоту. Вопрос в том, сколько они готовы, а вернее, могут заплатить за эту красоту. Я около 20 лет продаю новое жилье, и за все это время в среднем люди покупают по 22 м на человека. Больше они не могут себе позволить. Мы для своего проекта хотели купить обычный фасад. Но потом поняли, что все выцветет, мы не

сможем сохранить геометрию швов и т. д. И в итоге нашли итальянский материал, который в совокупности стоит в три раза дороже, чем обычный средний навесной фасад. Потребителям понравилось. Но это немного увеличило стоимость жилья, которое мы продаем.

Евгений Богданов:

– Для меня красота фасада важна в последнюю очередь, даже тогда, когда мы говорим об архитектуре. Актуальнее создание транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры на объекте комплексного освоения. Важно решить вопросы, где люди будут ставить свои машины, где будут гулять их дети, насколько это будет безопасно. Проблема номер два – это то, что происходит внутри самого здания. У нас узкие коридоры, маленькие кухни и т. д. Должна быть гармоничная внутренняя планировка. Я скептически отношусь к тому, что красивый фасад сильно повлияет на покупателя в какой-то массовой застройке. Потребителю нужна комфортная среда проживания.

Валерий Грибанов:

– Если мы говорим о внешнем виде здания, то помимо фасадов есть ли еще способы придать жилью некую индивидуальность?

Илья Тюкин:

– Большинство потребителей выросло в типовых советских районах, поэтому у них нет сформированного вкуса. Я считаю, что за редким исключением у застройщика нет запроса на формирование качественного фасада и тем самым формирование вкуса у потребителя. По нашему опыту могу сказать, что создание красивого фасада практически никак не увеличивает цену конечного квадратного метра, если мы говорим о сегменте масс-маркет. С другой стороны, увеличивает ликвидность жилья, его узнаваемость, напрямую влияет на рост спроса. Мы должны в первую очередь формировать вкус потребителя, делая для него более интересные и красивые объекты. А не создавать новые муравейники.

Валерий Грибанов:

– Оправдано ли привлечение иностранных архитекторов для создания местных проектов? Это маркетинг или осознанная необходимость?

Анна Калинина:

– На мой взгляд, это скорее маркетинговый ход, чем практическое решение каких-то проблем. Потому что все равно, каким бы ни был архитектор – российским или зарубежным, он должен действовать в рамках местного законодательства.

Елизавета Конвей:

– У иностранных и российских архитекторов отличные подходы к созданию проекта. Наши архитекторы в форму пытаются влить содержание. А западный подход абсолютно другой. Форма строится вокруг содержания, вокруг удобного планировочного решения, вокруг того набора типов планировок, которые будут нужны и актуальны для покупателя. Но единое золотое правило – привлекли иностранного архитектора, и твой проект будет продаваться – не работает. Потому что имени недостаточно. Однако если работает профессиональная группа, то залог успеха обеспечен.

Игорь Кокорев:

– У иностранных архитекторов есть идеи, которые уже опробованы на Западе и которые могут прижиться и у нас, тогда проект будет лучше и интереснее. Другое дело, что привлечение зарубежного архитектора усложняет работу над проектом и увеличивает стоимость этапа проектирования. Но это каждый инвестор решает для себя сам.

Андрей Тетыш:

– А я считаю, что ничего хитрого в западной архитектуре с точки зрения инженерного наполнения нет. Наша строительная школа прогрессивнее в нормативной и инженерной базе на несколько порядков. Большая разница есть в том, как наш заказчик ведет себя с местным архитектором и его западным коллегой. Что в градостроительстве, что в архитектуре мы в основном решаем инженерную задачу. А если говорить о кварталах, о создании удобной жилой среды, то нужно рассматривать город как удобное пространство для людей. А у нас город, к сожалению, называют правильной инженерной технологией. Чтобы строить удобную среду проживания, нужно пойти и спросить у людей, что им нравится.

Игорь Водопьянов:

– Освоение больших территорий жестко регламентировано. Кого не позови, все равно будет то, что получается.

Алексей Шпицын:

– Не соглашусь. Западный подход к разработке проектов планировки территорий значительно отличается от того, что делают наши архитекторы.

Владимир Реппо:

– Обращать внимание на потребности людей нас учат в университете. И критерием качества выпускника является правильное понимание задач потребителя, о которых вы говорили. Но после этого мы приходим на практику. И за нас решает заказчик. Менеджеры берут мой проект и перерисовывают планировку квартиры, потому что так продается лучше. Кухню делают не 7,5 м, а 6,5 м.

Валерий Грибанов:

– Резюмируя все сказанное здесь экспертами, я наблюдаю, что сформировались две точки зрения: одна гласит, что надо следовать за покупателем, за тем, что хочет общая масса людей. Другая точка зрения строго противоположная. Она говорит о том, что мы должны прививать вкус сверху, самостоятельно учить потребителя тому, что правильно, а что нет.

Евгений Рязанцев:

– Я заметил, что более молодые участники нашей дискуссии как раз отмечают, что Запад нам поможет. А более зрелые настроены предупреждать, что надо жить своим умом. И это как раз связано с тем, что отечественная архитектурная школа всегда была достойной и самобытной.

Никому не буду противоречить, если отмечу, что в процессе создания архитектуры новых районов наших городов задействованы три стороны – государство, инвестор и архитектор. С точки зрения государства все понятно и регламентировано: Генплан, ПЗЗ и т. д. А вот между двумя другими сторонами есть противоречия. Сегодня архитектор часто находится в ситуации, когда инвестор-заказчик диктует свои условия к проектированию, поскольку нацелен на то, что бы выжать из земельного участка максимум «квадратов». Лишь единицы продвинутых инвесторов готовы воспринимать творческие архитектурные идеи и поступаться сиюминутной доходностью. Стремление к гармонии, хороший вкус у потребителя надо прививать и развивать, и здесь велика роль архитектора. Поэтому именно ему надо давать больше творческой свободы.

Павел Никифоров:

– На мой взгляд, нельзя говорить, что ситуация с обликом новых районов постоянно ухудшается. Напротив, она становится лучше. Архитектура многих новых домов, например около метро «Пионерская» или в Северо-Приморской части Приморского района, радует глаз. Девелоперы осознают, что в жилом комплексе важна гармоничная жилая среда.



Андрей Тетыш, председатель совета директоров АН «АРИН»



Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект»



Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад»



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International



Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA St. Petersburg



Евгений Богданов, генеральный директор бюро RUMPU



Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg



Алексей Шпицын, руководитель отдела согласований ЗАО «Группа Прайм»



Кризис отделил жилье под «финиш»

Денис Кожин / В кризисный период всегда происходит рост инвестпокупок, особенно в проектах масс-маркета. Такое жилье стремятся приобрести сразу с отделкой, чтобы сдавать в аренду, не вкладываясь в ремонт. Потому в последнее время спрос на жилье под ключ вырос. ➔

Квартира с готовой отделкой – идеальный вариант для тех, кто планирует как можно скорее въехать в новую квартиру и начать там спокойную нормальную жизнь без постоянного шума, грязи и посторонних людей в доме. Она также подходит для инвесторов, нацеленных на сдачу квартиры внаем, правда, при этом косметический ремонт квартиры придется обновлять после каждого арендатора.

Конечная доля

Согласно различным измерениям, в зависимости от региональных особенностей доля жилья с отделкой в общем объеме предложения первичного рынка варьируется сегодня в диапазоне 15-30%. Преимущественно объекты с отделкой представлены в низком и среднем ценовом классе объектов недвижимости. По некоторым оценкам, для Санкт-Петербурга сейчас характерна высокая доля проектов с отделкой, показатели формируются ближе к верхней границе диапазона. Саша Лукич, управляющий директор и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, полагает, что доля такого жилья в Петербурге даже несколько выше – более 40% предложения. Он говорит: «Квартиры с чистовой отделкой пользуются гораздо более высоким спросом, чем это было еще 2-3 года назад, поскольку с тех пор качество отделки значительно возросло, стали предлагаться различные варианты фактуры и расцветок материалов».

В целом можно отметить, что в последние годы наблюдается устойчивый рост доли проектов с первичной отделкой или отделкой под ключ. «В среднесрочной перспективе данный показатель продолжит расти. Эти процессы развиваются под влиянием нескольких ключевых изменений на рынке. Во-первых, несмотря на то что рынок недвижимости по большому счету остается рынком продавцов, уровень конкуренции все-таки постепенно растет. На наиболее насыщенных локальных рынках качественная отделка, несмотря на некоторую премию к цене, вполне может стать значительным конкурентным преимуществом. При этом стоит учитывать, что, оперируя большими объемами отделочных работ, за счет эффекта масштаба застройщик добивается в целом конкурентных цен на ремонтные работы и может сделать конечному покупателю довольно выгодное предложение. Во-вторых, стоит учитывать, что за последние несколько лет серьезно выросла доля сделок с привлечением ипотечного кредита – на их долю приходится в среднем уже примерно



Квартиры с чистовой отделкой пользуются гораздо более высоким спросом

треть всех покупок жилой недвижимости. В значительной части случаев при приобретении недвижимости в ипотеку большое значение играет возможность получить уже полностью готовое для проживания жилье. Это значительно снижает возможные дополнительные издержки, связанные с длительным ремонтом и вынужденной арендой временной жилплощади. Дополнительный фактор – довольно высокая доля инвестиционных покупок жилой недвижимости, ориентированных на извлечение рентного дохода. В этом случае готовый ремонт под ключ также является конкурентным преимуществом», – рассуждает Максим Клягин, аналитик УК «Финан Менеджмент».

Отделка отделке рознь

В среднем наценка за отделку в крупных проектах составляет сейчас около 8-10 тыс. рублей за 1 кв. м.

Что касается полной отделки, то подобное предложение на петербургском рынке ограничено. «Этот сегмент может быть интересен для покупателей в премиум-сегменте, когда предлагается квартира с индивидуальной отделкой от знаменитых дизайнерских звезд, но таких предложений мало, поскольку себестоимость выра-

стает примерно на 500 EUR за 1 кв. м только за проект, плюс около 2,5-4 тыс. EUR за отделку и столько же за мебель и декор. Такая практика пока в России применяется для отделки пентхаусов и клубных домов с небольшим количеством квартир в подъезде», – рассказал господин Лукич.

Людмила Тэор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO, уточняет: «В ЖК «Гранвиль» предоставляется услуга по отделке квартир. Примерный порядок цен за услугу в нашем объекте варьируется от 15 до 24 млн рублей. Для предоставления данной услуги SOLO сотрудничает с петербургскими и итальянскими дизайнерами. При покупке квартиры клиенту предоставляется бесплатно на выбор один из трех дизайн-проектов отделки: классика, арт-деко и минимализм. Если он пожелает воспользоваться предложением, то дальше составляется смета, где указаны конкретные марки, техники и материалы. Клиент также может заказать уникальное оборудование, мебель или паркет, привезенный из какой-нибудь страны, или найти аналог в салонах и магазинах города. После утверждения перечня материалов и сметы заключается договор. Если же клиент приходит со своим дизайнером, то мы просим познакомиться его с нами еще на

стадии строительства, чтобы объяснить и показать ему расположение коммуникаций в квартире».

Экологичная тенденция

В последнее время все больше развивается тенденция к использованию экологичных и натуральных материалов, а также современных инженерных решений.

Кроме того, сам рынок отделочных материалов очень активно развивается, и, соответственно, как и сами покупатели, так и застройщики стараются идти в ногу со временем и применять новинки. «Появилось много интересных элементов на основе дерева: деревянные панели в отделке стен, потолков; деревянные полы высококачественной выделки с экзотическим рисунком и разнообразных форм досок. Все больше и больше используется в интерьерах сочетание современных экологичных материалов и интересных световых решений», – рассказывает Людмила Тэор.

Основной минус жилья с отделкой – это прежде всего отсутствие возможности выбора и реализации собственных идей в контексте собственного жилого пространства. Именно по этой причине жилье с отделкой больше представлено в объектах эконом- и комфорт-класса, где покупатели ориентированы на скорейшее заселение. У покупателей элитного жилья обычно есть время и средства на то, чтобы заниматься отделкой самостоятельно.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, полагает, что в элитном сегменте около 9% объектов предлагаются с полной отделкой. «В то время как в бизнес-классе высока доля объектов с предчистовой отделкой (подготовка под чистовую отделку: стяжка на полу, выровненные и оштукатуренные поверхности стен и потолка, гидроизоляция в санузлах, разводка электричества, отопительные приборы, металлические входные двери) – 23% предложения. В сегменте С в последнее время набирает популярность предложение квартир с чистовой отделкой (44% предложения). Это повышает привлекательность объекта для потенциального покупателя. Жилье массового спроса, как правило, приобретает населением с целью дальнейшего проживания, поэтому возможность получения квартиры с готовым ремонтом ускоряет процесс переезда в новую квартиру, а также снижает затраты на отделку (поскольку отделка от застройщика дешевле, чем ремонт «своими силами»», – говорит госпожа Попова.

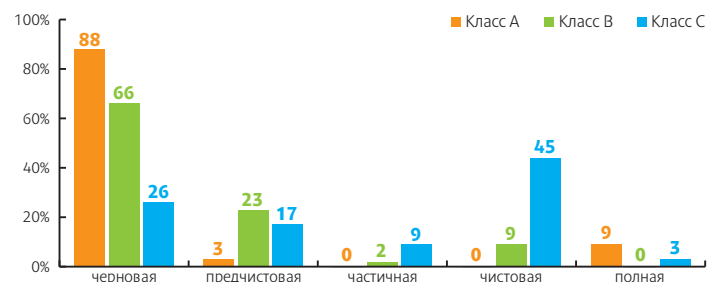
мнение



Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест»:

➔ Готовая отделка квартир у нас обычно представлена в качестве дополнительной опции. Стоимость отделки начинается от 8,8 тыс. рублей за 1 кв. м, включая сантехнику и светильники. По опыту нашей компании, отделку заказывают нечасто – 90% покупателей предпочитают самостоятельно разрабатывать дизайн своей будущей квартиры. Однако в последнее время наметилась обратная тенденция: квартиры с отделкой становятся более востребованным товаром на рынке. Увеличение интереса потребителей мы связываем с растущим качеством отделки помещений, использованием более качественных материалов. Многие застройщики сегодня сдают с отделкой целые жилые корпуса – причем не только в эконом-классе, но и в более высоких ценовых сегментах. И все они находят своего покупателя.

➔ Структура предложения по типам отделки по классам жилья, % от общего объема жилья в продаже в каждом классе



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2014

Планировки в свободном полете

Лидия Гоборукова / По экспертным данным, доля жилья со свободными планировками на рынке Петербурга не превышает 10%. Представители отрасли говорят, что еще 10-15 лет назад такие квартиры вообще были нонсенсом. Теперь они пользуются повышенным спросом преимущественно в элитных новостройках. ➔

Евгения Литвинова, руководитель проекта КЦ «Петербургская недвижимость», рассказала, что жильем со свободной планировкой называют квартиры с минимальным количеством несущих стен – либо полностью без межкомнатных перегородок, либо с наименьшим их числом. По ее словам, по сути, это большие студии, и тот, кто приобрел такую квартиру, сам определяет число комнат и их метраж.

«Такие квартиры появились в продаже на первичном рынке в Петербурге в начале 2000-х годов. В настоящее время подобное жилье в основном представлено в новостройках бизнес-класса и элитном, например в проекте «Леонтьевский мыс». Часто в апартаментах, например в проекте «Монферран». Дело в том, что состоятельные покупатели как раз заинтересованы в создании индивидуального дизайна своей квартиры», – прокомментировала эксперт. Она отметила, что в жилье сегмента масс-маркет таких планировок почти не предлагают, так как у покупателей они не востребованы. Это связано с тем, что конечная стоимость квадратного метра в таких квартирах увеличивается на 50-100% в зависимости от класса дома. Среди редких предложений на рынке Петербурга она назвала апартаменты в Avenue-Apart от ГК «Бестъ», некоторые квартиры в объектах компании «ЛенСпецСтрой» и других застройщиков.

В свою очередь, Полина Яковлева, директор департамента новостроек Vespa, отметила, что доля квартир без внутренних перегородок составляет 5-10% в общем объеме предложения на рынке Петербурга. «Как правило, такого рода квартиры предлагаются в элитных проектах, средняя стоимость 1 кв. м составляет 150 тыс. рублей, площадь – от 100 кв. м.

Квартиры со свободной планировкой пользуются спросом, поскольку их покупатели априори обладают определенным объемом денежных средств для работы



с дизайнером и реализации собственного проекта планировки. Отмечу, что рассматриваемое жилье приобретает исключительную ценность для собственного проживания, а не с инвестиционными целями», – рассказала она. По ее словам, в настоящий момент такие квартиры предлагают «Лидер групп» в ЖК «Адмирал» и «ЮИТ» в ЖК Lotos Tower.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», также подтвердила, что доля квартир со свободными планировками составляет не более 5% в сегменте масс-маркет и не более 10% в бизнес- и премиум-классах. Непопулярность таких планировок, по ее словам, связана со сложностями их последующего согласования. Как правило, созданием внутренних перегородок покупатель занимается самостоятельно.

Со своей стороны, Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, уверена, что рынок постепенно уходит от квартир со свободными планировками и приходит к европейской модели – квартирам с отделкой и даже возможностью мебелировки, в том числе в высших ценовых сегментах.

Ряд экспертов считает, что квартиры со свободными планировками дают покупателю лишь иллюзию возможности выбора вариантов планировки. Например, Саша Луквич, управляющий партнер и главный архитектор проектного бюро Portner Architects, придерживается мнения, что на самом деле свободные планировки обеспечивают девелоперу снижение себестоимости за счет дополнительных работ и недорогого проекта, поскольку планировочные решения совсем не прорабатываются, а осуществляется толь-

МНЕНИЕ

Евгений Богданов,
генеральный директор финского проектного бюро RUMPU:

➔ – Сегодня очень мало квартир предлагается со свободными планировками, не считая студии и элитные квартиры, где свободные планировки – это норма. В эконом- и комфорт-классе тип планировки всегда предусмотрен застройщиком. Как проектировщики мы предусматриваем возможность объединения квартир в случае покупки расположенных рядом. Для этого предлагаем специальные конструктивные решения – не несущие стены, а пилоны с мягким заполнением межкомнатных и межквартирных перегородок. Создать внутренние перегородки недорого, и, как правило, решение этой задачи ложится на плечи покупателя. Все локальные перепланировки покупатель всегда проводит самостоятельно.

ко грубое зонирование и нарезка помещений. «Расстановка мебели и сантехники не учитывается, так что планировки не соответствуют даже базовым требованиям эргономики. В результате будущий жилец получает странный продукт – квартиру якобы дешевле, но от затрат на отделку не освобождается. Покупатель будет жить в условиях постоянной стройки еще несколько лет. И еще платить за ненужные квадратные метры – площадь нефункциональных зон и коридоров в среднем составляет 30-35% площади квартиры. Необходимо платить за перепланировку и получение согласований, на что нужно не менее 2-3 месяцев. Стоимость ремонта собственными силами минимум обходится примерно в два раза дороже и занимает еще 3-4 месяца, что при замене старого жилья на новостройку является значительной проблемой».

Стены на выбор

Лидия Гоборукова / По данным ЗАО «Решение», емкость рынка межкомнатных и межквартирных перегородок на рынке многоэтажного строительства составляет 2,5-3 млн кв. м. Темпы прироста в этом сегменте строительных материалов соответствуют общестроительному росту и составляют 10-15%.

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», рассказал, что рынок материалов для создания внутренних стен в квартирах со свободной планировкой состоит из межкомнатных и межквартирных перегородок, которые не выполняют несущую функцию. По его словам, в основном спрос на этом рынке формируется за счет потребностей в перегородках

в жилищном и в социально-административном строительстве, где создается большое число внутренних помещений. «По нашим оценкам, емкость рынка межкомнатных и межквартирных перегородок на рынке многоэтажного строительства составляет 2,5-3 млн кв. м. Темпы прироста равны 10-15%», – подчеркнул Александр Батушанский. Полина Яковлева, директор департамента новостроек Vespa, рассказала, что чаще всего созданием внутренних перегородок занимается собственник жилья со своей бригадой, однако застройщики также предлагают такую услугу согласно представленному дизайн-проекту клиента. «Создание внутренних перегородок – весьма дорогостоящая мероприятие, но оно оправдывается той атмосфе-

рой, которую человек лично создает для собственного комфортного проживания», – подчеркнула эксперт. Наиболее часто для создания внутренних стен используются гипсокартон, силикатные блоки, газобетонные блоки, керамические блоки и кирпич, а также в значительной степени бетонные блоки. При строительстве панельно-монолитных домов также для внутренних стен используются железобетонные панели. Среди крупных представителей рынка перегородок Александр Батушанский отметил в сегменте «гипсокартон» компании «Кнауф» и Пешеланский гипсовый завод, в сегменте «силикатные блоки» – Павловский завод, в сегменте «газобетон» – «ЛСП-Стеновые» и датскую Н+Н. В производстве керами-

ческих блоков и кирпичей, по его словам, также лидирует компания «ЛСП-Стеновые». Бетонные блоки производят больше всех «Лентеком» и «Меликонполар». «Строители обращают внимание на цену, удобство и скорость монтажа. Крупные строители также нередко требуют соблюдения ритмичности поставок значительных объемов в относительно короткий промежуток времени. Потребители же вряд ли думают о таких вопросах на этапе выбора/покупки квартиры и начинают задумываться только на стадии подвешивания картин и установки ранее не предусмотренных дверных проемов», – заключил эксперт. В свою очередь, Сергей Логинов, технический директор ГК «Эталон», рассказал, что производители отмечают рост спроса на внутренние перегородки в этом году. Связывают это с увеличением кирпично-

молитного строительства, в котором они применяются. «Компания «ЛенСпецСМУ» использует при строительстве силикатные блоки, которые отлично зарекомендовали себя. Но на рынок постоянно выходят новые материалы. Среди них есть перспективные, например фиброцемент. В 2013 году нашей компанией было отгружено силикатных перегородочных блоков на 175 млн рублей, с начала 2014 года эта цифра уже составляет 230 млн рублей. Чаще всего застройщики применяют пазогребневые плиты, газо-

бетон, перегородки из гипсокартонных листов. Более дорогие перегородки – это пазогребневые и силикатные, более дешевые – бетонные (но они более трудоемкие). В течение года стоимость их росла, так как на них достаточно высокий спрос. Основные производители и поставщики внутренних перегородок – Павловский завод строительных материалов, ОАО «Лентстройматериалы-Техностром», ООО «Полар Инвест», завод бетонных изделий «Цемсис», компании «Кнауф» и «Волма», – прокомментировал эксперт.

цифра

150 тыс. рублей

составляет средняя стоимость 1 кв. м квартиры со свободными планировками в элитном сегменте

ЦС | ГРУППА КОМПАНИЙ **15**
лет
ЦДС

РЕКЛАМА



МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ

www.cds.spb.ru (812) 320-12-00

