



События

Генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев направит 11 млрд рублей в строительство 248 тыс. кв. м жилья в Колтушах.

«УНИСТО Петросталь» застроит Колтуши, стр. 2



События

Депутаты Госдумы предлагают увеличить с трех до семи лет минимальный срок владения жильем для его последующей безналоговой продажи.

Депутаты борются со спекулянтами на рынке жилья, стр. 7



Энергетика и инженерная инфраструктура, стр. 10-11 • Новости регионов, стр. 21



Принудительное сохранение

В ЗакС Петербурга поступило два варианта проекта федерального закона о сохранении исторического центра города. Один проект разрешает принудительно выселять горожан только в случае аварийности здания, другой – тогда, когда эксперты и чиновники решат, что для проведения ремонтных работ необходимо освободить помещения. Выбрать из двух документов комиссия по городскому хозяйству ЗакСа должна будет 20 ноября. (Подробнее на стр. 4) ↗

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**УПТК ОАО
«Метрострой»**
uptk.ru

официальный партнер ведущих производителей России

**ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
АУТСОРСИНГ • ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ**

ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ

- **МЕТАЛЛОПРОКАТ**
(оказываем услуги по резке в размер)
- **КАБЕЛЬНО-ПРОВОДНИКОВАЯ
ПРОДУКЦИЯ**
- **СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

Победитель конкурса по качеству
«Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.

- отдел стройматериалов: 766-14-29
- отдел металлов: 766-24-04, 767-06-19, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32

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

3D Metall

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

LSR ЛСР Базовые

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

ЩЕБЕНЬ SALE
> 20%

щебень фр. 5-20 со скидкой более 20%
при условии централизованной доставки
в СПб и пригород

Размер скидки зависит от района поставки.
Период проведения Акции - до 30.11.2014.
Предложение ограничено. Условия на www.lsrbase.ru

*sale – распродажа

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

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

Над номером работали:
Алесь Грив, Дарья Литвинова, 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 Редута (директор по рекламе),
Валентина Бортинкова, 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 госучреждениях, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

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

Типография: ООО «Парголово-типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 137
Подписано в печать 07.11.2014 в 17:00



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



**ЗОЛОТОЙ
ГЛОБУС**
Лучшее
специализи-
рованное СМИ
(номинал
2004-2007 гг.)



КАИССА
Лучшее эконо-
мическое
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-
сового инфор-
мации,
освещающее
проблемы рынка
недвижимости
(лауреат 2013 г.)



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

«УНИСТО Петросталь» отстроится в Колтушах

Михаил Немировский / Группа «УНИСТО Петросталь» вложит 11 млрд рублей в строительство 248 тыс. кв. м жилья комфорт-класса в Колтушах. Однако транспортная ситуация в этой зоне заставляет компанию уповать на расширение Колтушского шоссе, заявленное правительством Ленинградской области.

Участок площадью 37 га в западной части д. Аро Колтушского сельского поселения (Всеволожский район Ленобласти) девелопер приобрел еще в 2009 году, сразу переведя его из категории земель сельхозназначения в зону малоэтажной застройки, рассказал генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. Стоимость актива он назвать отказался. Как стало известно «Строительному Еженедельнику», раньше эта земля была нарезана на несколько десятков участков и принадлежала нескольким юрлицам. В итоге застройщик купил все три организации вместе с правами на землю. Объем инвестиций в проект господин Васильев оценил в 11 млрд рублей, 30% из которых – это собственные средства, а 70% – заемные.

На данном участке застройщик до 2020 года в четыре очереди возведет 248 тыс. кв. м жилья, 70% застройки будет малоэтажной (до четырех этажей), 30% – среднеэтажной – от 5 до 12 этажей. Разрешение на строительство «УНИСТО Петросталь» получила в сентябре 2014 года, и уже в этом году компания планирует приступить к строительству первой очереди (15 четырехэтажных домов площадью 72,5 тыс. кв. м). Стоимость квартир на старте продаж начинается от 2 млн рублей за квартиру-студию и до 4,3 млн рублей за «трешку».

По словам руководителя компании, первая очередь будет представлять собой монолитное строительство, однако уже к концу 2015 года застройщик полностью перейдет на продукцию собственного ЖБИ (строится в пос. Мурино Ленинградской области – прим. ред.), и следующие очереди будут выполнены уже по технологии сборно-каркасного домостроения.

В проекте предусмотрено строительство школы на 600 мест и двух детских садов общей вместимостью 420 мест. Эти объекты будут введены к 2018 году. Также будет предусмотрено два паркинга на 629 и 461 машино-место соответственно. Площадь озеленения составит 12 га, это 33,6% всей территории комплекса. Под коммерцию девелопер отвел 9,5 тыс. кв. м площадей, причем управлять «встройками» компания будет сама.

При этом в компании признают, что одной из главных проблем этой зоны остается транспортная доступность. Несмотря на проведенный в прошлом году ремонт Колтушского шоссе, двух полос не хватит, чтобы «переварить» набирающийся на восточном въезде в город трафик. «Такая проблема есть, но мы точно знаем, что в планах правительства Ленинградской области есть расширение Колтушского шоссе до четырех полос к 2018 году. Мы не можем этого обещать, но можем, как и все, надеяться», – сказал господин Васильев.

Помимо транспортной проблемы старший консультант департамента консалтинга Colliers International Любава Пряникова отмечает близость к объекту большого количества промышленных и складских баз, а также мусороперерабатывающего завода, что, скорее всего, негативно будет восприниматься будущими покупателями. «Тем не менее спрос на малоэтажное жилье растет. В прошлом году на рынок вышли сразу несколько новых проектов этого формата: «Коломаги Эко», «Инкери», «Земляничная поляна», завершается строительство комплекса «Мистоло Хиллс». Жилье такого формата возводится как в городской черте, так и в ближайших пригородах Петербурга, административно подчиненных городу, и в Ленобласти: в Мистолово, Низино, Всеволожске и т. д.», – говорит эксперт. По ее оценкам, цены на многоквартирные высотные дома в районе Янино-1 в среднем составляют 65-70 тыс. рублей за 1 кв. м. Для успешных продаж цена в проекте не должна сильно превышать данное значение.

МНЕНИЕ



**Владимир Скигин, председатель совета директоров
УК Satellit Development:**

– Направление, в котором строится объект, активно застраивается. При этом основная зона будущей застройки (Янино) находится значительно ближе к городу. Тем не менее сопутствующее инфраструктурное развитие – транспортное, в частности метро в Янино, и социальное – улучшит и качество этой локации. В целом спрос на подобные объекты есть при условии адекватного уровня цен для достаточно удаленной от города локации: 40-55 тыс. рублей за 1 кв. м.

вопрос номера

На этой неделе курс евро и доллара США продолжал обновлять свои максимумы. При этом эксперты предсказывают дальнейший их рост. Пострадали ли вы от падения рубля?

Сергей Иванов, генеральный директор компании ООО «ВодоСтройПроект»:
– Страдает мой бизнес. Выросла стоимость закупки импортных материалов. Все задвижки, трубы, арматура стали значительно дороже. Пока как-то еще можно выкручиваться, но сложившаяся тенденция мне не нравится. Тем более непонятно, когда все это закончится.

Марк Лернер, генеральный директор ИСК «Петрополь»:
– Ну, как минимум ощущаю, что за зимний отдых придется переплатить лишние 20-30%. Но это не так критично. К сожалению, многие социально незащищенные граждане страдают от ослабления рубля гораздо сильнее. Ведь растут цены на продукты, а значит, падает покупательская

способность россиян. Отмечу, что такой сценарий развития ситуации в стране стал понятен, когда еще только начались все геополитические события, – в феврале, марте. На мой взгляд, в ближайшее время все будет только хуже. Некая экономическая стабилизация, снижение напряженности произойдет не раньше чем через 3-5 месяцев.

Георгий Рыков, генеральный директор компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость»:
– Если говорить о нашей компании, то какого-то явного негативного влияния падения рубля мы на себе не ощутили. Тем не менее мне неприятно, как государство манипулирует своими ресурсами. Будь это валюта или люди, втянутые в украинский конфликт. Государство на то и существует, чтобы собирать налоги и правильно регулировать экономические процессы. Если правительство, различные чиновники ведут себя как слон в посудной лавке, то справедливо возникают вопросы, нужны ли они. Считаю, для того

чтобы не было проблем с валютами и экономикой, необходимо отправить 2 млн чиновников в отпуск и сохранить им 50% зарплаты. Главное, чтобы они на работу не ходили и не ухудшали ситуацию в стране.

Арина Швындина, руководитель проекта ЖК «Силы природы» компании «О2 Недвижимость»:
– При увеличении курса валют моя покупательная способность снижается. Через какой-то промежуток времени эта ситуация отразится и на работе всех компаний на рынке недвижимости. Мы все равно увидим рост цен. Это неизбежно. С другой стороны, сейчас очень выгодный момент для того, чтобы покупать квартиры, потому что сейчас их стоимость пока не претерпевает резких изменений в сторону увеличения. Цены на жилые объекты в проектах комплексного освоения за пределами КАД максимально долго будут держаться на том уровне, который есть. Это связано с высокой конкуренцией в сегменте эконом-класса.

Елена Лашаева, генеральный директор АН «АРИН»:
– От колебания курса валют мы пока не пострадали. Более того, по статистике нашей компании, активность на рынке недвижимости лишь растет – люди в большом количестве покупают жилье. С другой стороны, мы замечаем меньше желающих продать уже имеющуюся недвижимость, и это как раз связано с нестабильной экономической ситуацией.

Елена Валуева, начальник отдела маркетинга Mirland Development Corporation:
– Как и любой среднестатистический гражданин, получающий зарплату в рублях, я почувствовала на себе влияние роста курса доллара и евро по отношению к рублю. Мы постоянно анализируем влияние текущей экономической ситуации на рынок недвижимости. По нашим данным, при той волатильности курса валют, которая наблюдалась в феврале-марте, а также в сентябре-октябре текущего года, мы констатируем рост спроса на жилье.

Третий старт бюджетного жилья

Михаил Немировский / КУГИ объявил шесть конкурсов на покупку 958 квартир для очередников на общую сумму почти 4 млрд рублей. Это будет уже третья попытка закупить такой объем жилья. А до конца года город обещает закупить еще 695 квартир. ➔

Участники могут подать свои заявки с 31 октября и до 18 ноября 2014 года. Сам аукцион состоится 24 ноября 2014 года. В общей сложности Смольный закупит 958 квартир разной площади на сумму 3,93 млрд рублей при начальной цене 1 кв. м в 55,9 тыс. рублей. Общая площадь приобретаемого жилья составит порядка 70,4 тыс. кв. м. Квартиры будут приобретаться в строящихся домах со сроком ввода в эксплуатацию до 31 декабря 2015 года. Акты приема квартир будут подписаны в июне 2016 года. Кроме того, как сообщили в комитете, в ноябре 2014 года планируется размещение еще трех электронных аукционов на приобретение 695 квартир на общую сумму порядка 1,5 млрд рублей.

Согласно условиям тендера, предоставляемые квартиры не должны иметь смежных комнат, должны располагаться не выше 3-го этажа (в случае домов без лифта) и сдаваться с чистовой отделкой. Кроме того, квартиры не могут располагаться в малоэтажной застройке. Жилье для бюджетников должно быть обеспечено всей необходимой социальной инфраструктурой, рассчитанной по нормам РНП.

В документации также обозначены условия авансирования застройщиков. Так, 65% стоимости контракта победители конкурса получат сразу после регистрации контракта в Росреестре. Еще 25% суммы будет выплачено после подтверждения 70%-й готовности домов. Оставшиеся

10% средств – после предоставления акта о сдаче объекта в эксплуатацию.

Отметим, что закупить крупный пакет бюджетного жилья для очередников КУГИ пытается уже третий раз за год. В июле этого года КУГИ было объявлено семь электронных аукционов на сумму более 3,5 млрд рублей. Общая площадь приобретаемого жилья должна была составить порядка 63,4 тыс. кв. м. Планировалось приобрести 1050 квартир. Аукционы были признаны несостоявшимися в связи с несоответствием поданных заявок требованиям аукционной документации,

Предоставляемые квартиры не должны иметь смежных комнат, должны располагаться не выше 3-го этажа (в случае домов без лифта) и сдаваться с чистовой отделкой

а именно несоответствием сроков ввода домов в эксплуатацию и квартирографии. В частности, СК «Дальпитерстрой», заявившая на 6 из 7 конкурсов, планировала сдать жилье к середине 2015 года, в то время как по конкурсной документации объекты должны быть сданы в декабре 2014 года.

В сентябре КУГИ внес изменения в аукционную документацию. Были вновь объявлены пять электронных аукционов на

сумму более 1 млрд рублей. Общая площадь приобретаемого жилья должна была составить порядка 44,8 тыс. кв. м. Срок окончания приема заявок был продлен до 22 октября, а срок ввода в эксплуатацию подвинули до конца 2015 года. Однако уже в начале октября комитет отменил конкурс. Как заявили в КУГИ, причиной стало решение правительства объединить бюджеты на покупку жилья 2014 и 2015 годов, для того чтобы привлечь к участию в конкурсе большее число застройщиков и рассчитывать на объекты со сроком сдачи в 2015 году. «В 2014 году на закупку квартир

КСТАТИ

➔ Единственный успешный тендер на покупку квартир для бюджетников город провел в августе. В ближайшее время Смольный и ООО «Главстрой-СПб» подпишут контракт на поставку 64 однокомнатных квартир общей площадью 2,4 тыс. кв. м на общую сумму 137,2 млн рублей. Квартиры будут приобретены в первой очереди строительства жилого комплекса «Юнтолово». Застройщик должен будет получить акт приема объекта капитального строительства до 31 декабря 2014 года, а передача квартир должна состояться не позднее 1 июня 2015 года.

было выделено 3,7 млрд рублей из бюджета города и 19 млн рублей из федерального бюджета. Сейчас, с учетом объединения бюджетов на 2014 и 2015 годы, – более 5,7 млрд рублей», – рассказали в комитете.

В текущей ситуации девелоперы, желающие принять участие в тендере, безусловно, найдутся, уверен Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар». В том, что строительный комплекс Петербурга способен предоставить требуемый объем

жилых площадей, эксперт также не сомневается. «Поскольку сейчас уровень спроса на жилые объекты немного снизился, продажа квартир оптовому покупателю со стопроцентной оплатой снизит риски для застройщика. Поэтому 56 тыс. рублей за 1 кв. м – вполне реалистичная оптовая цена для жилья эконом-класса, расположенного в ближайшем «заКАДье» (Мурино, Девятино, Кудрово)», – заключил господин Сандалов.

БЭСКИТ®

21 год

экспертной деятельности

- Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных монтажных работ**
- Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел НТМ ГО ЧС**

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

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

Свидетельство №СРО-П412-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Секвестрстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ПЕРСПЕКТИВА

ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

Производство железобетонных изделий и товарного бетона

Всеволожский район,
пос. Заводской.

Телефон коммерческого отдела:
(812) 611-08-62

LEGENDA

INTELLIGENT DEVELOPMENT

КУПИМ

лучшие земельные участки
в Санкт-Петербурге

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

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

АСН ИНФО

НОВОСТИ

➔ **Ленинградский областной суд заочно арестовал и объявил в розыск Игоря Тупальского, главу ГК «Размах»** (бывшая Ассоциация по сносу зданий), одного из лидеров на рынке демонтажа Петербурга. Такое решение было вынесено по итогам очередного судебного заседания по уголовному делу об убийстве Оксаны Ледневой, которая являлась владелицей холдинга «Петрохим Технологии», на тот момент прямого конкурента Ассоциации по сносу зданий. По версии следствия, бизнесмен стал организатором убийства женщины в 2005 году. Именно с того момента ему были предъявлены обвинения и идет следствие. Несколько последних заседаний суда Игорь Тупальский пропустил по причине ухудшения состояния здоровья. На последнем заседании обвиняемый также отсутствовал. Его адвокаты представили документы, говорящие о том, что бизнесмен госпитализирован в одну из клиник в Риме. В то же время между Италией и Россией нет правового договора о взаимной выдаче.

➔ **На финансирование государственной программы** «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ» в 2014-2016 годах из федерального бюджета будет выделено 238,2 млрд рублей. Такие данные представлены в тексте приказа Минстроя РФ, размещенного на сайте министерства, говорится в сообщении портала asninfo.ru. В 2014 году в рамках программы будет потрачено 95,509 млрд рублей, в 2015 году – 92,573 млрд рублей, а в 2016 году – 50,011 млрд рублей. При этом на переселение граждан из аварийного жилья в 2014 году будет направлено 25,465 млрд рублей, в 2015 году – 39,449 млрд рублей и 10 млрд рублей в 2016 году.

➔ **Смольный представил обновленный список горожан, вложивших деньги в долевое строительство многоквартирных домов и не получивших квартиры в установленный срок**, сообщает портал asninfo.ru. В официальном списке значатся 316 фамилий. Среди них покупатели квартир таких проблемных объектов, как ЖК «Ленсоветовский», ЖК «Лондон Парк» и ЖК «Ленинский парк», ЖК «Медный всадник» и другие. Чиновники регулярно проводят совещания с представителями застройщика. В результате только за последний месяц были сданы несколько долговторов, например семь корпусов ЖК «Империал» в Московском районе от Компании Л1.

Принудительное сохранение

Ефим Альтшуллер / Комиссия по городскому хозяйству ЗакСа Петербурга рассмотрела два варианта проекта федерального закона о сохранении исторического центра города. Оба документа предусматривают, что ремонт домов в центральных районах будет производиться за счет средств регионального фонда капремонта, городского и федерального бюджетов.

Различаются инициативы нормами о правах жильцов: один проект разрешает принудительно выселять горожан только в случае аварийности здания, другой – тогда, когда эксперты и чиновники решат, что для проведения ремонтных работ необходимо освободить помещения.

Годовая работа

Проект Федерального закона «О некоторых вопросах сохранения исторического центра Санкт-Петербурга» начали разрабатывать больше года назад. На суд комиссии по городскому хозяйству 6

и связанные с ним комплексы памятников», расположенная в центральных районах города, в основном в Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном.

Согласно законопроектам, ремонт аварийных конструкций в жилых домах центральных районов будет проводиться за счет регионального фонда капремонта. Кроме того, на работы по сохранению исторического центра можно будет тратить деньги из городского бюджета, а на ремонт и реставрацию объектов, находящихся в федеральной собственности, город должен будет получить субвенции из казны РФ.

Владельцам жилья, которые захотят после ремонта вернуться обратно, предложат временно переехать в маневренный фонд

ноября были представлены две версии. Первую из них написала рабочая группа при Комитете Смольного по управлению городским имуществом (КУГИ), в которую входили чиновники, представители общественных организаций, а также депутаты Законодательного собрания Петербурга Борис Вишневский и Алексей Ковалев. Вторую на основе первой подготовил экспертно-консультационный комитет Совета по сохранению и развитию территорий исторического центра Петербурга при правительстве региона (ЭКК). Поскольку эксперты ЭКК решили, что центр нужно не только сохранять, но и развивать, их проект именуется «О некоторых вопросах сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга».

Как сообщил господин Вишневский, за год работы над документом он был переписан раз пять, и в современные версии вошло всего процентов 20 от изначального варианта. В обоих документах под историческим центром имеется в виду часть объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга

вышеперечисленных вариантов, их станут выселять в маневренный фонд через суд. А проект ЭКК позволяет принудительно выселять жильцов домов и без аварийных конструкций, если эксперты пришли к выводу о «необходимости для выполнения ремонтных работ временно прекращать эксплуатацию (расселять) здания (помещения)».

При этом в законопроектах нет нормы о принудительном расселении коммуналок (ранее КУГИ предлагал возвращать жильцов в коммунальные квартиры после ремонта лишь в том случае, если за возвращение высказались владельцы всех комнат). В документах оговаривается, что процедура расселения коммуналок будет регулироваться городским законом.

Решить, какой из проектов вносить на рассмотрение ЗакСа, комиссия по городскому хозяйству должна будет 20 ноября. По мнению господина Вишневского, комиссия поддержит версию рабочей группы при КУГИ, добавив в нее некоторые нормы из варианта ЭКК. Первое чтение проекта постановления о законодательной инициативе должно будет пройти до нового года. После принятия инициативы в двух чтениях она будет направлена на рассмотрение федерального парламента.

Самостоятельный заказ

Собственники помещений в центре смогут сами заказывать обследование своих зданий. Если они этого не сделают, экспертиза будет проводиться по заказу городских властей. Согласно законопроекту рабочей группы при КУГИ, расселять дома будут только в том случае, если обследование выявило наличие аварийных конструкций. Тем владельцам квартир и комнат, которые захотят после ремонта вернуться обратно, предложат временно переехать в маневренный фонд. Остальные смогут получить от города новую жилплощадь или денежную выплату, которая будет включать в себя рыночную стоимость недвижимости, долю в стоимости общего имущества дома, включая земельный участок, компенсацию за произведенный капитальный ремонт, затраты на переезд и временный наем жилья на время поиска новой квартиры. При постановке дома на капремонт собственникам будут давать три месяца на размышление. Если за это время они не выберут один из

справка

➔ В ближайшие годы данный закон коснется в первую очередь двух территорий в историческом центре – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия», программа сохранения и развития которых была принята в конце позапрошлого года. Ее реализация должна обойтись городскому бюджету в 69 млрд рублей, еще 35 млрд власти Петербурга планируют получить из федеральной казны.

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

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

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.03-2009-7810212380-С-003 от 29.05.2014

ГРАСТ
ГРУППА КОМПАНИЙ

ГЕНЕРАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ОБСЛЕДОВАНИЕ И МОНИТОРИНГ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

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

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

Фото: Владимир Титов



«Скандинавия» идет на расширение

Татьяна Соколова / ФКУ «Севзапуправтодор» (входит в структуру Росавтодора) объявило конкурс с ограниченным участием для расширения трассы М-10 «Скандинавия» от границы Петербурга до Огоньков. К реконструкции федеральной дороги, обеспечивающей транспортную связь с Финляндией, планируют приступить до конца года и завершить работы в 2019 году. Максимальная стоимость контракта составит 11,3 млрд рублей. ➔

Согласно техническому заданию, на «Скандинавии» будут реконструировать участок на отрезке с 47 км по 65 км. В ходе обновления трассы участку дороги будет присвоена категория I-в, отрезок будет шестиполосным с разделительным барьером посередине, расчетная скорость движения составит 120 км/ч. В ходе работ подрядчику предстоит реконструировать три путепровода и один мост через Сестру. Работы здесь планируются завершить до конца 2019 года.

Изначально стоимость реконструкции участка оценивалась в 14 млрд рублей, но после прохождения госэкспертизы расходы снизились до 11,3 млрд рублей. Заявки на конкурс будут приниматься до 24 ноября 2014 года, подведение итогов пройдет 28 ноября, до конца года победитель конкурса должен будет выйти на объект. Сейчас на участке продолжаются подготовительные работы: идет вырубка леса и вынос сетей. Подрядчиком выступает ЗАО «ВАД».

Следующий этап реконструкции захватит участок с 65 км (Огоньки) по 100 км (Кирпичное). Планируется, что работы стоимостью около 18 млрд рублей начнутся в 2015 году и завершатся в 2022 году.

Проектирование оставшихся трех участков федеральной трассы – 100-134 км, 134-160 км и 160-203 км – завершится не ранее чем в следующем году.

В ходе реконструкции трасса «Скандинавия» будет расширена до трех полос в каждую сторону с разделительной полосой шириной до 5 м. Единственный четырехполосный участок будет проходить вблизи обхода Выборга. Вдоль всей трассы будет организовано освещение, предусмотрено строительство разноуровневых развязок, а также установка приборов автоматической системы управления дорожным движением (АСУДД), в магистраль впишут посты весового контроля, которые будут фиксировать скорость и вес транспортного средства в динамике.

В качестве срока окончания реконструкции всей трассы представители «Севзапуправтодора» сначала называли 2019 год, затем 2022 год. Перенос сроков объясняют недостаточным объемом финансирования работ. Согласно федеральной целевой программе «Развитие транспортной системы России» (2010-2020 годы), в рамках которой выделяются средства на реконструкцию «Скандинавии», на работы пока выде-

лено лишь 32 млрд рублей. В то время как весь объем работ по расширению федеральной трассы оценивается примерно в 100 млрд рублей.

Впрочем, в дорожном ведомстве надеются завершить работы раньше 2022 года и уже к 2018 году дойти до обхода города Выборга (134 км трассы). Ранее рассматривалась возможность реконструкции отдельных участков трассы с привлечением частного инвестора по схеме государственно-частного партнерства. Однако интересные, по всей видимости, не нашлось, и участки с 47 км по 65 км и с 65 км по 100 км точно будут реконструировать за счет федеральных средств.

цифра

120 км/ч

составит скорость движения по трассе «Скандинавия» после ее реконструкции

АСНинфо | НОВОСТИ

➔ Структуры ОАО «Газпром» арендовали еще 2 тыс. кв. м в бизнес-центре Pulkovo Sky в Петербурге на срок до 2019 года. Таким образом, газовый монополист, который завершает переезд в Северную столицу, занимает в бизнес-центре 6 тыс. кв. м, говорится в сообщении портала asninfo.ru со ссылкой на собственника площадей, финского девелопера Eke Group. По подсчетам экспертов рынка коммерческой недвижимости, в следующем году около 40% всех арендуемых структурами Газпрома площадей в Северной столице, а это порядка 40 тыс. кв. м, будут располагаться в деловой зоне Пулково. Как ожидается, из-за переезда Газпрома из Москвы в Петербург бюджет города на Неве только в 2014 году получит порядка 72 млрд рублей дополнительных налогов.

➔ Компания «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» объявила о вводе в эксплуатацию восьмью домов жилого комплекса «Новая Охта» в Красногвардейском районе Петербурга, сообщает портал asninfo.ru со ссылкой на пресс-службу девелопера. Зданиям уже присвоены адреса: пр. Маршала, д. 14, корп. 2 и корп. 3, д. 12, корп. 2; ул. Даниила Хармса, д. 3, корп. 1, д. 5, корп. 1 и корп. 2, д. 7, а также Муриной дорога, д. 74, корп. 1. Общая полезная площадь ЖК составит 806,5 тыс. кв. м, он возводится на берегу Охты на территории 110,5 га. Всего в комплексе будет построено 12 тыс. квартир. Объект будет завершен в 2017 году. Продажи в двух новых корпусах ЖК «Новая Охта», которые планируется сдать в III квартале 2015 года, стартовали в начале мая 2014 года.

➔ Демонтаж незаконной рекламы с улиц Петербурга обойдется в 25,7 млн рублей. Это суммарная стоимость запроса предложений, разделенного на три лота. Заявки принимаются до 24 октября, итоги подведут 28 октября 2014 года. Заказчик – СПб ГУП «Городской центр размещения рекламы». Как следует из технического задания, сносу подлежат рекламные конструкции, размещенные на земле, в том числе на сборных железобетонных фундаментах, на металлических стойках и рамах, вместе с фундаментом, включая все электрооборудование. В случае невозможности разборки рекламной конструкции ее разрежут с применением специального оборудования. После демонтажа необходимо восстановить благоустройство.

главстрой-СПб

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ



ПАНОРАМА 360

Новый городской квартал рядом с историческим центром.

Проектная декларация на сайте panorama360spb.ru



СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА

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

Проектная декларация на сайте sevdol.ru



ЮНТОЛОВО

Современный жилой район в северо-западной части Приморского района.

Проектная декларация на сайте yuntolovo-spb.ru

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

680-40-40

glavstroi-spb.ru
реклама

Мост на остров Серный дошел до госэкспертизы

Татьяна Соколова / Власти Петербурга сдали в Главгосэкспертизу актуализированную проектно-сметную документацию по строительству моста через реку Малую Неву в районе острова Серный. Конкурс на строительство переправы может быть объявлен уже в I квартале 2015 года. ➔

Согласно обновленному проекту, мост будет вантовым, однопильным, длиной 923 м. По нему предусмотрено шестиполосное движение и тротуары шириной по 3 м с двух сторон, а также выделенная велосипедная дорожка. Завершить строительство предполагается к 2018 году, когда в Петербурге пройдет матч чемпионата мира по футболу.

При этом изначально средства на строительство переправы через Малую Неву не были включены в проект бюджета города на 2015 год и на плановый период 2016-2017 годов. Как рассказали в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ), в скором времени в инвестиционную программу бюджета города на 2015-2017 годы будут внесены корректировки, включающие расходы на строительство моста. В том случае если Законодательное собрание утвердит их во втором чтении, конкурс на строительство моста можно будет объявлять в I квартале 2015 года.

Однако, как говорят некоторые наблюдатели, остаются риски того, что корректировки не будут приняты. В этом случае финансирование работ придется перенести на 2016 год.



Мост в районе острова Серный разгрузит Тучков мост и улично-дорожную сеть центральной части Петроградского и Васильевского островов

Необходимость строительства новой переправы через Неву назрела в Петербурге уже давно. Мост в районе острова Серный позволит улучшить транспортное сообщение территории, а также разгрузит Тучков мост и улично-дорожную

сеть центральной части Петроградского и Васильевского островов. Изначально строительство объекта должно было начаться еще в 2008 году при руководстве Валентины Матвиенко. Для этого был проведен конкурс по выбору подрядчика

стоимостью 10 млрд рублей. В тендере победила компания «Мостоотряд-19».

Однако наступивший кризис отложил планы по строительству неразводной переправы, в 2009 году контракт с компанией был заморожен на неопределенный срок. В 2011 году новое руководство Смольного и вовсе посчитало проект ненужным и слишком дорогим, и контракт с подрядчиком был расторгнут.

Однако уже в 2012 году губернатор Петербурга Георгий Полтавченко вновь объявил о необходимости возобновления проекта строительства моста в рамках программы подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года. По планам Смольного, новый мост будет включен в систему транспортного обхода центра Петербурга (ТОЦ) и обеспечит практически бесветофорное движение от аэропорта Пулково до стадиона на Крестовском острове. Средства на строительство объекта были заложены в городской бюджет 2013 года, но, как оказалось, с 2008 года проект моста устарел и требовал корректировки. Контракт на актуализацию проекта был заключен с ЗАО «Стройпроект». Как сообщили в КРТИ, корректировка проектной документации была завершена, и 28 октября документы были отправлены в Главгосэкспертизу.

справка



Помимо Серного моста сейчас ведется проектирование переправы в створе Большого Смоленского пр. – ул. Коллонтай, а также подходов к нему и продолжения пр. Энергетиков. К 2018 году город также планирует построить пешеходный мост в районе Яхтенной ул.



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ! Директору Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ» А.С. Кузнецову 55 лет!

Уважаемый Анатолий Сергеевич!

Многие годы мы знаем Вас как человека дела, бесспорного профессионала, обладающего поразительным умением работать с людьми, открытостью и отзывчивостью.

Благодаря Вашей невероятной энергии, инициативе и авторитету коллектив Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ» является неотъемлемой частью строительного комплекса в Северо-Западном регионе как независимый эксперт, опытный консультант, разработчик профессиональных стандартов, имеющий высокую репутацию в страховом и строительном сообществе.

Ваши высокие деловые качества, талант руководителя, умение сплотить коллектив для достижения поставленных целей вызывают глубокое уважение среди сотрудников филиала, коллег и партнеров.

От всей души поздравляем Вас с юбилеем! Желаем Вам дальнейших успехов, новых планов и свершений, доброго здоровья и семейного благополучия! Пусть Вас по-прежнему окружают интересные, талантливые и преданные люди!



Коллектив Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ»
14 ноября 2014

ГЕФЕСТ
СТРАХОВОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

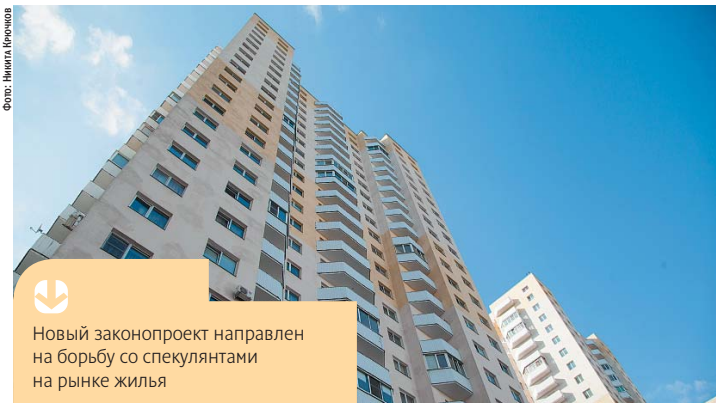
Продавцам недвижимости придется ждать семь лет

Максим Еланский / Депутаты Госдумы предлагают увеличить с трех до семи лет срок владения жильем для его безналоговой продажи. Предполагается, что за счет новшества налоговые бюджеты пополнятся несколькими миллиардами рублей, а рынок продаж жилой недвижимости сократит количество спекулянтов. ➔

На прошлой неделе на рассмотрение в Госдуму были внесены поправки в Налоговый кодекс и закон «О налоговом маневре». Согласно им при продаже жилья освободиться от выплаты налогов граждане смогут только после семи лет владения недвижимостью. В настоящее время налоговая поблажка начинает действовать после владения недвижимостью в течение трех лет. До истечения данного срока продать без налогов недвижимость можно при ее стоимости до 1 млн рублей.

Инициатор нововведений, председатель Комитета по бюджету и налогам Андрей Макаров, отмечает, что увеличивать срок действия налоговой нагрузки будут регионы. Также они смогут и снижать этот срок. За счет сбора налога, считает депутат, местные бюджеты смогут пополниться несколькими миллиардами рублей.

В законопроекте господина Макарова также прописывается, что при продаже недвижимости менее чем за 70% от кадастровой стоимости налог придется платить исходя именно из этой величины. По данному положению регионы также смогут уменьшать коэффициент, понижающий кадастровую стоимость объекта вплоть до нуля.



Новый законопроект направлен на борьбу со спекулянтами на рынке жилья

По мнению экспертов, законодательная инициатива вполне может быть одобрена остальными депутатами, так как регионам не хватает налоговых средств. И вероятнее всего, понижать в сторону уменьшения начало срока действия налоговой льготы субъекты Федерации не будут. Поступления от налогообложения земли и недвижимости могут быть

одним из ключевых источников наполнения местных бюджетов, что позволит снизить их зависимость от региональных и федеральных поступлений, уверены специалисты.

Как отмечает аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин, одновременно поправки ориентированы на снижение спекулятивной составляющей на

рынке жилья. «Для активных инвесторов, тиражирующих модель покупки объектов на начальной стадии и последующей перепродаже после завершения реализации с маржой 15-20%, нагрузка может существенно увеличиться, так как издержки для спекулятивных сделок существенно возрастут. Однако сокращение инвестиционных покупок и возвращение инвестиционной недвижимости в рыночный оборот может позитивно отразиться на ценовой конъюнктуре за счет расширения предложения», – полагает эксперт.

Директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов добавляет, что данная депутатская инициатива также направлена на уравнивание способов оценки недвижимости и расчета налога с продажи недвижимого имущества. «Законопроект предусматривает введение иной базы налогообложения: не ПИБовской, а кадастровой. В результате размер налога с продажи квартир вырастет в 3-4 раза. Однако на рынке это не сильно отразится: сделки были, есть и будут. Инициатива в целом направлена на повышение налогооблагаемой базы. Отмечу, что согласен с предложением освободить от уплаты НДФЛ собственников, владеющих недвижимостью более семи лет. Такой срок подтверждает, что человек приобрел квартиру не в спекулятивных целях, а для собственного проживания», – резюмирует специалист.

цифра

7 лет

может составить срок действия налоговой нагрузки на физических лиц с продажи квартир



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

ни одного суда
ни одного отказа в выдаче разрешений на строительство

36
аттестованных экспертов по всем направлениям деятельности

Наша ответственность застрахована на сумму свыше

2,5 миллиарда рублей

Основные принципы нашей работы:

- Строгое соблюдение сроков и качества проведения экспертизы.
- Каждый раздел заключения подписывает штатный эксперт, аттестованный по соответствующему направлению деятельности, включая ИТМ ГО и ЧС.
- Выдача замечаний экспертизы в течение 10 календарных дней по объектам любой категории сложности.
- Бесплатная помощь в поиске наиболее эффективных и соответствующих действующему законодательству проектных решений.
- Принимаем в работу объекты со всех регионов, независимо от удаленности.
- Страхование ответственности по каждому выданному заключению.

Удобное месторасположение – в трех минутах от ст. м. «Удельная», свободная парковка для клиентов

Нам одинаково важны ваши результаты и ваше отношение к нам!

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

www.mnespb.ru

Репутационным стандартам дан зеленый свет

В Москве по инициативе саморегулируемой организации «Строительный ресурс» и при поддержке Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) состоялось заседание круглого стола «Шаг на опережение. Первый репутационный стандарт как фактор обеспечения конкурентоспособности российского бизнеса».

В обсуждении перспектив разработки стандартов нового поколения приняли участие представители министерств и ведомств экономического блока, отраслевых объединений и бизнеса.

Открывая мероприятие, замруководителя Росстандарта Александр Зажигалкин сразу расставил акценты: «Мероприятие проходит не только при поддержке Росстандарта, но и под определенным контролем ведомства, поскольку тематика для нас интересна, – сказал господин Зажигалкин. – Стандарт никому не нужен, если он принят только на бумаге. Написать стандарт не очень сложно для профессионала. Сложнее его принять. Еще сложнее внедрить. Одна из задач заседания круглого стола – найти инструменты внедрения стандарта и определить перспективы развития технического комитета 066».

Технический комитет по стандартизации ТК-066 «Оценка опыта и деловой репутации предприятий» – автор и разработчик первого в России репутационного стандарта для организаций строительной отрасли. Для чего он создавался, о методике оценки в своем докладе рассказал руководитель технического комитета Владимир Шахов. «Мы хотим, чтобы малый и средний бизнес, пройдя систему рейтингования или сертификации, мог получить преференции на рынке госзаказа, – сообщил господин Шахов. – Если нас услышат на уровне органов государственной власти, это будет означать, что мы поработали не зря. В планах технического комитета на 2015 год – разработка как минимум 10 репутационных стандартов для отраслей, находящихся в повышенных зонах риска».

И следующим стандартом нового типа станет репутационный стандарт в обла-



сти обеспечения пожарной безопасности. «Взять, к примеру, огнетушители. Вынуждены констатировать, что их качество не всегда хорошее. И при этом все они имеют сертификаты на соответствие требованиям. А проверить это можно только в одном случае, но не дай Бог», – привел пример Александр Матюшин, заместитель начальника ФГБУ ВНИИПО МЧС России.

«Если посчитаете возможным принять нашу организацию в ТК, готов принять активное участие в разработке стандартов нового типа», – выступил с предложением господин Матюшин.

Состав ТК необходимо расширять, согласились в Росстандарте, без помощи экспертов в различных отраслях линейку новых стандартов не осилить. Создать условия для

их применения и выстроить систему оценки опыта и деловой репутации, вызывающую доверие регуляторов и участников рынка, – еще одна задача. Этим займется специальная репутационная комиссия. Такой орган решено создать при ТК-066. Вопрос, как его формировать, вызвал живую дискуссию.

«В репутационной комиссии должны быть компетентные люди, в отношении



Геннадий Селезнев, председатель общероссийского общественного движения «Россия», председатель Госдумы России второго и третьего созывов:

– Мое участие в заседании круглого стола неслучайно. Дело в том, что я имел непосредственное участие в подготовке закона по саморегулируемым организациям. Все понимают, как долго этот закон рождался в Госдуме, сколько было скандалов вокруг него, я думаю, что он несовер-

шенен до конца, но вместе с тем изменения в этот закон постепенно вносятся. Самое главное, что сегодня мы уже не представляем жизнь без СРО. И в частности, я очень хорошо знаю организацию «Строительный ресурс», это мои земляки – я из Ленинграда. Они развернули там свою бурную деятельность, и их инициатива создать такой институт деловой репутации и подумать над тем, как выработать репутационные стандарты, чрезвычайно важна, она важна для общества, для экономики. Какую бы сферу жизни мы ни взяли, обязательно пойдет речь о репутации. Мне кажется, что понятия «репутационный стандарт», «институт деловой репутации» должны прижиться. Потому что если мы хотим качественно менять жизнь, если мы хотим предоставлять качественные услуги во всех сферах, то деловая репутация – это первоочередное дело. Я думаю, что разработчики стандарта попали в точку, сегодня эта тема востребована, и надо, чтобы общественность об этом знала. Я бы хотел пожелать тем, кто продвигает стандарт, успехов.



Андрей Лотманов, первый заместитель председателя Комитета РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия:

– Прделанная работа по разработке репутационного стандарта чрезвычайно важна и нужна. Использовать этот стандарт в рамках РСПП можно по многим направлениям, потому что в палате более 320 тыс. компаний – от Газпрома до малых предприятий, но тут у меня возникает один вопрос: можно написать много правил дорожного движения, но если нет ГАИ, камер, штрафов и светофоров, то эти правила никто не будет соблюдать и даже читать. К сожалению, опыт нашей страны таков, что нам говорят «не надо кошмарить бизнес». А в результате мы перестали «кошмарить» торговцев поддельными подшивниками: 30% подшивников – фальсификат! Даже если сертификат зашита, кто будет на рынке следить за оборотом сертификатов? К примеру, все стараются соответствовать стандарту ISO 171000, и при этом

Интернет кишит предложениями по продаже фальшивых сертификатов. Мы сделали СРО, отличное дело, НОСТРОЙ эффективно работает, но приезжаешь в любой город, едешь из аэропорта – и висят плакаты «Допуск за три дня». И эти плакаты стоят, и никто никого не посадил за это. Поэтому без наведения порядка и жесткого контроля очень сложно будет и очень тяжело работать в той промышленности, которая делает детское питание из молока, а не пальмового масла. Фактически то, что государство у нас сегодня не занимается контролем и надзором, будет по добросовестной промышленности. Мы готовы эти стандарты продвигать через РСПП, и надо нам с ТК написать программу по внедрению этих стандартов и по расширению сферы их деятельности на разные обла-

сти, прежде всего на пищевую промышленность, но все-таки без обращения к госорганам, к власти с просьбой о наведении порядка эта работа не получится.



Анна Давыдова, заместитель начальника управления ЖКХ, строительства и природных ресурсов ФАС России:
– Использование методик по оценке опыта и деловой репутации компаний при госзаказе – это новая для нас



которых нет сомнений. Тогда будет доверие», – высказала позицию Лариса Барина, заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства.

«На наш взгляд, в работу комиссии не должны вмешиваться органы госвласти, особенно контролирующие, чтобы не было конфликтных ситуаций», – считает Анна Давыдова, заместитель начальника управления ЖКХ, строительства и природных ресурсов ФАС России.

Но полностью дистанцироваться от перспективного направления ФАС не намерена. Антимонопольная служба готова внимательнее присмотреться к новому инструменту обеспечения конкурентоспособности. В любом случае для успеш-

ного внедрения репутационных стандартов необходимо прежде подготовить соответствующую законодательную базу. А сфер применения достаточно, убежден замглавы Росстандарта. «Например, услуги ЖКХ – мы все потребители, мы все страдаем от этого, и я готов со своей управляющей компанией бороться, как и все присутствующие; стандарты здесь нужны», – сказал господин Зажигалкин. «Скоро будут выдаваться лицензии управляющим компаниям, – продолжил тему президент СРО ПН «Строительный ресурс» Виктор Кривошонок. – Почему бы Минстрою не ввести деловую репутацию как критерий оценки управляющих компаний, для того чтобы принять решение о выдаче лицензии и через какое-то



время после начала функционирования УК вновь ее оценить», – предложил господин Кривошонок.

Заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО, Павел Созинов сказал, что подходы, изложенные в репутационном стандарте интересны, «но считаю необходимым опробовать его в практической плоскости и предложить ряду региональных строительных компаний принять участие в пилотном проекте, чтобы оценить предложенную многофакторную модель для описания эффективности работы предприятия».

Главный вопрос был задан уже по итогам заседания круглого стала на пресс-конференции в ТАСС. Корреспондент «Российской газеты» поинтересовался,

готово ли общество и государство к введению института оценки деловой репутации.

«Нужно, чтобы заработало это понятие – «деловая репутация», «профессиональная репутация», чтобы заработал сам сертификат. В любом законе в вводной части идет описание терминов и понятий, которые есть в законе. Понятие же «деловая репутация» пока ни в одном законе не описано. Поэтому чтобы оно прижилось, его нужно учесть или в законе о стандартизации, или в законе о саморегулируемых организациях, но это обязательно должно быть сделано», – подытожил Геннадий Селезнев, председатель общественного движения «Россия», председатель Государственной Думы РФ второго и третьего созывов.



тема, и ведомству еще предстоит сформировать свою позицию. В настоящее время ФАС склоняется к другой тематике – повышению ответственности саморегулируемых организаций в сфере госзаказа, и, на наш взгляд, подобные решения такого вопроса для нас более приемлемы.



Марина Бузова,
начальник отдела
качества Федеральной
службы по аккредитации
(Росаккредитация):

– Национальная система аккредитации – служба молодая, с июля этого года вступил в силу федеральный закон об аккредитации, и мы полагаем, что наше ведомство выйдет на новый уровень. О том, что есть липовые сертификаты, мы знаем, мы на это реагируем и призываем всех, у кого есть такая информация, к сотрудничеству. У нас на сайте Росаккредитации есть статистика по тем мероприятиям, которые мы проводим, есть информация о приостановлении действия органов по аккредитации, об аннулировании действующих аттестатов об аккредитации, но мы понимаем, что наведение порядка в этой сфере – вопрос не одного дня. В системе менеджмента есть такое понятие, как непрерывное улучшение, и мы полагаем, что репутационный стандарт – это один из шагов к улучшению

продукции, предоставлению услуг и в целом улучшению качества жизни. Поэтому мы абсолютно поддерживаем этот стандарт, и если нужна наша помощь, мы готовы сотрудничать.



Иван Чайка, первый заместитель генерального директора ОАО «ВНИИС»:
– Мы рассматриваем репутационный стандарт как первую ласточку. Сам по себе стандарт не работает, если за этим не стоит серьезная система

оценки. И в этом смысле задача – реализовать эту знаменитую формулу лучших практик, один стандарт, одна оценка, общее признание. Надо отстаивать сертификацию как явление, потому что это важный механизм. Орган по сертификации, конечно, должен быть профессиональный, должен быть обеспечен прозрачностью во всем, и в принимаемых процедурах, правилах, должен быть мониторинг удовлетворенности и мнения потребителей, должна быть реакция на негатив, – это то, что должен обеспечить орган по сертификации. А дальше стоит задача убедить общество в том, что этой системе можно доверять. Каковы мировые сценарии? Если взять брендовые компании, они формировали свой бренд десятилетиями безупречной работы. Это путь, который не очень подходит, потому что десятков лет у нас нет. Аккредитация – это тоже

путь, по которому идет мировое сообщество, это сегодня тоже необходимо, но недостаточно, потому что сегодняшняя аккредитация молодая, еще развивается. И третий путь – это двигаться под зонтиком авторитетного бренда. И этот путь наиболее быстрый.



Лариса Барина, заместитель председателя Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства:

– Я считаю, что этот стандарт, безусловно, нужен. Большим плюсом является то, что инициатива появилась «снизу», не от чиновников, а от профессионального сообщества. Я хочу сказать, что при всем том, что работа проделана большая и значимость этого стандарта высокая, я его рассматриваю как пилотный проект, потому что есть некоторые моменты, которые надо еще дорабатывать, они немного субъективны и можно здорово ошибиться, у нас, к сожалению, любое хорошее дело могут извратить. Когда говорят, состоялось или нет саморегулирование, то сегодняшнее наше заседание говорит о том, что состоялось, потому что сознание сообщества пришло к тому, что они сами себя готовы оценивать. Это, конечно, не все, но это есть. Систему надо продумать. Я готова над этим работать как эксперт, как член комитета ТК-066.

интервью

Сергей Макаров: «С поставками оборудования на строящуюся ЛАЭС-2 перебоев нет»

Сергей Макаров, генеральный директор ЗАО «КОНЦЕРН ТИТАН-2», которое выступает субгенподрядчиком строящейся ЛАЭС-2 в Сосновом Бору, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горборуковой рассказал о темпах ведения работ на объекте, а также отметил, что экономические санкции никаким образом не повлияют на ход строительства станции. ➔



– В конце 2013 года на строящейся ЛАЭС-2 сменился генеральный подрядчик – вместо Спецстроя России им стало московское ОАО «Атомэнергопроект». Как это повлияло на ход строительных работ? Что изменилось на стройке для ЗАО «КОНЦЕРН ТИТАН-2»?

– Для нашей компании все осталось по-прежнему. С точки зрения объема работ и понимания своей ответственности ничего не изменилось. Мы как отвечали, так и отвечаем перед заказчиком за строительство ЛАЭС-2.

– На какой стадии сегодня находится сооружение ЛАЭС-2? Соответствуют ли темпы ведения работ графику?

– Все работы на первом и втором энергоблоках проводятся в соответствии с графиком. Основные строительные работы по большинству объектов первого энергоблока завершены, идет монтаж технологического оборудования.

Из последних крупных событий можно назвать монтаж деаэрационного бака на втором энергоблоке, сборку и испытания баков системы химводоочистки, монтаж четырех парогенераторов.

Осуществлено монтрование и установка в проектное положение оборудования и блоков трубопроводов главного цирку-

ляционного контура. Выполняется сварка блоков трубопроводов с корпусом реактора. На штатные места установлены четыре гидроемкости системы аварийного охлаждения реактора.

Сейчас ведутся работы по монтажу технологических трубопроводов различного назначения, вентиляционных и инженерных систем, систем освещения и кабельной продукции.

– Какие строительные работы будут выполнены до конца 2014 года?

– В первую очередь мы планируем монтаж статора в здании турбины и сборку блочных трансформаторов на первом энергоблоке. В настоящий момент ведутся подготовительные работы к такой важнейшей операции, как пролив реактора. Его планируется осуществить в начале 2015 года.

В рабочем режиме на строительную площадку ЛАЭС-2 продолжает поступать оборудование, которое мы сразу принимаем в монтаж.

– Могут ли санкции отразиться на поставках оборудования на ЛАЭС-2?

– На сегодняшний день таких опасений нет, так как за редким исключением основными поставщиками яв-

ются отечественные производители. В случае необходимости нашей компанией совместно с заказчиками и Санкт-Петербургским научно-исследовательским и проектно-конструкторским институтом «Атомэнергопроект» будут в возможно короткие сроки разрабатываться импортозамещающие мероприятия.

– Какое место, по оценкам самой компании и внешних экспертов, на рынке строительства энергообъектов на Северо-Западе занимает «ТИТАН-2»?

– На мой взгляд, сегодня рынок строительства энергообъектов для ЗАО «КОНЦЕРН ТИТАН-2» является перспективным и приоритетным. Хочу отметить, что в составе холдинга есть все необходимые мощности и высококвалифицированные специалисты для возведения подобных объектов. С другой стороны, самая лучшая оценка нашей работы – это оценка наших заказчиков. В 2014 году Госкорпорация «Росатом» признала ЗАО «КОНЦЕРН ТИТАН-2» лучшей подрядной организацией на площадках сооружения АЭС. Кроме этого, по итогам конкурса «Лучшая строительная организация Ленинградской области – 2013» концерн стал первым в номинации «Генеральный подрядчик – строительная компания, достигшая наилучших

показателей». Совсем недавно в копилке наград нашей компании появилась еще одна. Решением конкурсной комиссии СРО атомной отрасли «Союзатомстрой» ЗАО «КОНЦЕРН ТИТАН-2» признан лучшим генподрядчиком 2014 года.

– «ТИТАН-2» стал собственником ОАО «СУС» в начале 2014 года. Как это приобретение повлияло на позиционирование концерна на строительном рынке Северо-Запада?

– Приобретение ОАО «Северное управление строительства» укрепило наши позиции на строительном рынке. Однако помимо покупки новых активов мы постоянно развиваем имеющуюся производственную базу.

Например, «Управление автомобильного транспорта» претерпело значительное расширение за счет увеличения штата сотрудников и приобретения специализированной техники для строительства дорог и аэродромов.

Думаю, что наша компания будет идти в ногу со временем и по необходимости увеличивать свои производственные мощности. Что касается планов нашей компании, то мы готовы принять участие в конкурсных процедурах по строительству третьего и четвертого энергоблоков.

10 ноября
Кирилл Александрович ОРТ,
генеральный директор ООО «Террикон»

17 ноября
Георгий Игоревич БОГАЧЕВ,
вице-губернатор Ленинградской области

18 ноября
Алексей Владимирович ЕЛИЗАРОВ,
управляющий «Петербургским» филиалом
ОАО Банк ЗЕНИТ

Андрей Владимирович ИЗOTOV,
и.о. министра строительства и территориального
развития Мурманской области

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробную информацию смотрите на сайте www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

17.11.2014	■ Точки роста: Петродворский район ■ Технологии и материалы: Строительство паркингов ■ Загородная недвижимость
24.11.2014	■ Приложение «Финансы и страхование» ■ Технологии и материалы: Нулевой цикл ■ Реставрация храмов ■ Коммерческая недвижимость ■ Экология
01.12.2014	■ Спецвыпуск к Съезду строителей ■ Опрос к Съезду строителей ■ Точки роста: Приморский район ■ Технологии и материалы: Рынок цемента
08.12.2014	■ Рубрика: Управление и рынок труда ■ Проектирование промышленных и общегородских объектов ■ Технологии и материалы: Нерудные материалы

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

сетевой комплекс

МРСК Северо-Запада увеличит инвестиции

Лидия Горбуркова / Совет директоров ОАО «МРСК Северо-Запада» (дочерняя структура ОАО «Россети») утвердил скорректированный бизнес-план компании. Согласно ему инвестиции энергокомпании в 2014 году увеличатся на 1,4 млрд рублей и составят более 5 млрд рублей. Эксперты не сомневаются, что у сетевой организации есть необходимые ресурсы для выполнения увеличенных обязательств.

Как сообщили газете «Строительный Еженедельник» в пресс-службе МРСК Северо-Запада, по итогам тарифно-балансовых решений объем финансирования инвестиционной программы на 2014 год, вошедшей в состав бизнес-плана и утвержденной органами исполнительной власти регионов присутствия компании, увеличен относительно первоначального плана на 1,406 млрд рублей и составил 5,078 млрд рублей с НДС. В компании подчеркивают, что программа ориентирована на ввод новых мощностей, а также своевременную модернизацию, техническое перевооружение и реконструкцию существующих объектов.

По словам генерального директора МРСК Северо-Запада Александра Летягина, основными принципами, которые легли в основу корректировки инвестиционной программы сетевой компании, стало принятие тарифно-балансовых решений на 2014 год, прекращение исполнения компанией функций гарантирующего поставщика электроэнергии в Новгородской области, а также исполнение директивы Правительства РФ от 23.04.2014 о сокращении административно-управленческих расходов на 15%. Исполнение последнего пункта, по плану компании, поможет сэкономить 398 млн рублей. Такого эффекта МРСК Северо-Запада планирует достичь прежде всего за счет совершенствования системы мотивации персонала исполнительного аппарата и аппаратов управления филиалов, сокращения прочих управляемых затрат.

Скорректированный бизнес-план, по словам Александра Летягина, предусматривает получение чистой прибыли в размере 831 млн рублей, обеспечение безубыточности при передаче электроэнергии, а также выплату дивидендов в размере 25% от чистой прибыли.

Кроме этого, МРСК Северо-Запада на 23 млн рублей увеличила финансирование своей ремонтной программы, которая после корректировок составляет 1,643 млрд рублей. В компании говорят, что повышение обусловлено выполнением аварийно-восстановительных работ в Архангельской области.

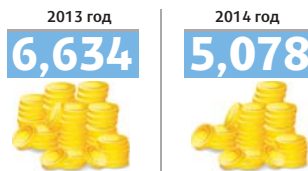


Эксперты уверены, что увеличение инвестиционной программы МРСК Северо-Запада базируется на основании реальной потребности в модернизации сетевого комплекса

Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», отметил, что утвержденная инвестиционная программа энергосетевой компании принималась после тщательного анализа, с учетом мнения регионов присутствия организации, определения их потребностей, выявления узких мест в сетевом хозяйстве. По его мнению, увеличение инвестиционной программы компании базируется не на желании акционеров и топ-менеджеров, а на основании реальной потребности. Эксперт уверен, что у компании есть необходимые ресурсы для выполнения увеличенной инвестиционной программы. «Данное решение может быть продиктовано несколькими вещами. Во-первых, компания стремится модернизировать сетевое хозяйство, чтобы уже в ближайшее время, по мере оживления в экономике, оно выдержало увеличивающуюся нагрузку. Во-вторых, увеличение инвестиций могло произойти из-за острой необходимости сделать что-то срочное, что плани-

ровалось выполнить позднее. В-третьих, изменение внешних обстоятельств, каким является постановление Правительства РФ от 23.04.2014 о сокращении административно-управленческих расходов, позволит компании увеличить инвестиционную программу», — прокомментировал Дмитрий Баранов.

Инвестиционная программа ОАО «МРСК Северо-Запада», млрд рублей



Источник: ОАО «МРСК Северо-Запада»

мнение



Алексей Кудинов, руководитель департамента консалтинга Института проблем предпринимательства:

— Объем инвестиций ОАО «МРСК Северо-Запада» на 2014 год увеличен относительно первоначального плана на 1,406 млрд рублей и составляет 5,078 млрд рублей, что на 1,556 млрд рублей ниже фактического освоения средств по инвестиционной программе в 2013 году. В 2014 году ремонтная программа энергокомпании была также скорректирована в сторону увеличения на 23 млн и составит 1,643 млрд рублей. При этом плановый объем ремонтной программы 2014 года ниже фактического выполнения ремонтной программы в 2013 году. Для сравнения, в прош-

лом году выполнение ремонтной программы МРСК Северо-Запада составило 1,748 млрд рублей, что на 104,8 млн выше значений, утвержденных на 2014 год. На наш взгляд, в условиях нестабильной общеэкономической ситуации своевременные и достаточные инвестиции способствуют повышению надежности и улучшению работы электросетевого комплекса. Скорректированная в сторону увеличения инвестиционная программа ОАО «МРСК Северо-Запада» реалистична и напрямую способствует выполнению основной задачи компании, заключающейся в стабильном энергообеспечении региона.

АСН-инфо

новости

➔ **Объем производства цемента в России** за девять месяцев 2014 года вырос на 4,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Как говорится в исследовании консалтинговой компании «СМПРО», с начала года в РФ было произведено 54 млн тонн цемента. В компании также подсчитали, что в январе-сентябре 2014 года импорт цемента уменьшился на 8,8% и составил 3,9 млн тонн. Также сократился и экспорт цемента на 3,5% до 1,392 млн тонн. Потребление цемента за девять месяцев к аналогичному периоду прошлого года выросло на 4,4% до 56,5 млн тонн. Наибольший прирост по этому показателю зафиксирован в Приволжском федеральном округе.

➔ **Согласно последним данным, опубликованным Федеральной службой государственной статистики**, в октябре 2014 года тарифы на жилищно-коммунальные услуги в России выросли на 1,0%. В сентябре и августе рост составил 0,6%. Самый высокий рост был зафиксирован в июле (2,8%), а самый низкий — в феврале (0,1%). Всего же, по данным Росстата, за январь-сентябрь 2014 года тарифы ЖКХ выросли на 6,7%. В прошлом году за аналогичный период рост тарифов составил 9,6%, а в целом за прошлый год они повысились на 9,8%. По статистике, в октябре 2014 года заметнее всего увеличилась плата за наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах — на 15,1%.

➔ **Администрация Санкт-Петербурга может передать Генеральной прокуратуре РФ** особняк Серебряковой на наб. Кутузова, 22. Как сообщает «АСН-инфо», в прошлом году от аренды здания отказалось ООО «Кутузова, 22», ранее занимавшее это помещение. Компания отремонтировала помещения особняка, но, узнав о повышении стоимости аренды, не стала продлевать контракт, и особняк вернулся городу. Прошлым летом Российский аукционный дом выставил здание на торги со стартовой ценой в 150 млн рублей, однако аукцион не состоялся из-за отсутствия покупателей. Мансарда особняка площадью 500 кв. м принадлежит ЗАО «Неохим». Примечательно, что недавно прокуратура Центрального района провела там проверку и установила, что компания не согласовала проведение перепланировки. За это в отношении «Неохима» и его руководства были возбуждены административные дела. Таким образом, представительство Генпрокуратуры России сможет занять 2500 кв. м. Особняк Серебряковой был построен в начале прошлого столетия.

➔ **Компания «ЛСР-Недвижимость» объявила о начале продаж** квартир в пятом квартале жилого комплекса «Южная Акватория» в Красносельском районе Петербурга. В новом здании будет возведено 1000 квартир метражом от 34,8 до 126,8 кв. м. Высота здания варьируется от 7 до 24 этажей. На территории комплекса будет построен паркинг, поэтому двор жилого комплекса будет свободен от машин. Один фасад здания выходит на Ленинский пр., другой ориентирован во двор. Объект будет сдан в конце 2017 года.

DIY ждет похолодания

Юлия Чаюн / В последние годы рынок товаров для ремонта и дома рос в среднем по 10-15% в год, что было обусловлено большими объемами возведения жилой недвижимости. Аналитики считают, что в ближайшее время ситуация изменится: на фоне падения доходов потребители будут сокращать капитальные расходы, куда входят затраты на строительство и ремонт. ➔

По словам Максима Клягина, аналитика УК «Финам Менеджмент», одним из ключевых драйверов поддержки рынка DIY оставались высокие темпы роста нового строительства и в целом расширения рынка жилой недвижимости, так как этот сектор выступает основным поставщиком спроса на строительные и отделочные материалы. «В настоящий момент на фоне общего выраженного спада в экономике конъюнктура DIY выглядит довольно сложно. В ближайшее время рынок будет оставаться под давлением рецессии и, вполне вероятно, испытает заметное сужение спроса. На фоне падения доходов потребители будут временно сокращать в первую очередь капитальные расходы, к которым относятся в том числе строительство и ремонт. Пока фактором поддержки остается сильная динамика в секторе массового жилищного строительства. Несмотря на спад в экономике, ввод жилья, поддерживаемый сильным ипотечным кредитованием, по итогам девяти месяцев 2014 года в целом по РФ вырос на 25% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Вместе с тем в 2015 году темпы здесь будут, скорее всего, заметно ниже, и рынку DIY потребуются новые стимулы. Продолжение качественного расширения, конечно, будет возможно только по мере преодоления спада и выхо-

да экономики на новый этап выраженного роста», – заключает господин Клягин.

Объем рынка DIY оценивается сегодня в 25-30 млрд USD, на Петербург приходится до 5% от общего объема.

Если брать более узкие направления DIY, например электроинструмент и садовую технику, то, по словам Алексея Федорова, управляющего партнера ГК «220 Вольт», этот сегмент на петербургском рынке DIY составляет около 5%. «В разных сетях эта доля, конечно, различна. В традиционном DIY, таком как «Максимум» и «К-Раута», электроинструмент занимает единицы процентов, в канале traditional trade, профессиональной рознице, такой как «220 Вольт» – десятки процентов. В то же время необходимо отметить, что в средней строительной смете электроинструмент занимает порядка 2% от стоимости объекта», – говорит он. При этом господин Федоров также считает, что на рынке СЗФО не отмечается особого снижения оборота рынка электроинструментов, так как люди продолжают инвестировать в жилье.

Рыночные реалии

Операционный директор «Корпорации СБР» (управляет сетью строительных магазинов «Метрика») Зденек Бартушка

уверен, что общеэкономическая ситуация внесла свои коррективы. «Речь идет о некотором торможении той положительной динамики, которую мы отмечали в начале года, и о перераспределении покупательского спроса среди товарных групп. Так, в этом году наибольшим спросом пользуются декоративные товары, такие как люстры, например, а сантехникой стали интересоваться меньше. Меняются и настроения потребителей: если первые месяцы 2014 года рост спроса на товары DIY был ровным и касался всех категорий товаров, то к августу поведение покупателей стало иным. От крупного ремонта люди уходят в пользу мелкого: если раньше ремонт в основном был капитальным, то сейчас минимальный косметический», – рассказывает господин Бартушка.

Алексей Федоров поясняет, что сейчас на рынке, как всегда в эпоху кризиса, происходит уход клиентов из высокого сегмента, фактически инструментального «лашери», таких брендов, как Bosch, Makita, Metabo, в сегмент средней ценовой категории – бренды «Интерскол», Hammer, Wester.

«Потребители начали экономить, марка перестала играть главную роль, на первый план выступили цена и функциональность. К счастью для рынка DIY, жители

Северо-Западного региона не стали экономить на ремонтах своих квартир, дач и коттеджей. Наоборот, в связи с тем что многие горожане решили не хранить сбережения в рублях, а вложить деньги в недвижимость (мы знаем, что на рынке ипотечного кредитования происходит настоящий бум), количество ремонтов резко возросло», – утверждает господин Федоров.

Высококонкурентная среда

Мария Шишкина, аналитик ИК «Русс-Инвест», говорит о том, что среди основных специфических сложностей этого рынка, особенно в Петербурге, можно отметить высокий уровень конкуренции, преобладание импортной продукции в товарах с высокой добавленной стоимостью (в целом доля импорта на рынке достигает 40-50%, из-за чего на рынок сильно влияют колебания валютных курсов), а также преобладание частных покупателей. «Как правило, крупные клиенты закупают подобные товары напрямую у производителей или поставщиков. При этом конкуренция наблюдается высокая как со стороны частных магазинов и средних розничных сетей, так и среди крупных игроков (IKEA, Leroy Merlin и др.). В итоге цены на товары рынка довольно эластичны, что давит на маржу торговых сетей. Как правило, общая наценка не превышает 25-30%, для сравнения, в торговле продовольствием наценка составляет более 50%», – подчеркивает госпожа Шишкина.

цифра

30 млрд USD – оборот рынка DIY в России

Уважаемый Леонид Владимирович!

Поздравляю Вас и весь коллектив Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга с 10-летием со дня образования.

За это время служба достигла значительных успехов в работе на строительном рынке Петербурга.

Желаю всем сотрудникам Службы государственного строительного надзора и экспертизы новых профессиональных достижений и побед, реализации всех замыслов и стремлений, удачи во всех начинаниях!

Генеральный директор ГК «ЦДС» М.А. Медведев

ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

«Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области»

во Всемирный день качества

13 ноября 2014 года в 10.00

В программе:

1. Ситуация в инвестиционно-строительном комплексе России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и пути повышения качества
2. Качество проектирования и его роль в обеспечении жизненного цикла объектов недвижимости
3. Методы измерения уровня качества проектирования, строительства, строительных материалов
4. Сочетание государственного и общественного контроля качества
5. Вопросы сертификации, повышения качества и надежности строительных материалов и конструкций
6. Роль саморегулируемых организаций в контроле качества и безопасности объектов капитального строительства
7. Международная практика управления и контроля качества
8. Опыт петербургских компаний в деле повышения качества проектирования, строительства и производства строительных материалов

Участие в конференции бесплатное

Генеральный информационный партнер – **Строительный**

Место проведения: СПбГАСУ, 2-я Красноармейская ул., 4 (Зал заседаний Ученого совета)

Справки и регистрация участников: (812) 273-52-43, 275-46-69
e-mail: prsouz@sp.ru, www.souz.conon.ru

Арендаторов берегут от чemoданных настроений

Роман Русаков / Пять лет назад, во время кризиса, офисный рынок ощутил новую тенденцию: арендаторы бизнес-центров пустились в миграцию, переезды приобрели массовый характер. Сегодня экономическое положение также ухудшается, однако переезжают на новые места гораздо меньше фирм. ➔

Аналитики говорят, что отчасти это вызвано тем, что рынок аренды коммерческой недвижимости реагирует на позитивные и негативные события в экономике со значительным опозданием в связи с долгосрочными договорами аренды, которые зачастую нельзя расторгнуть без существенных штрафов. Поэтому первые цифры, отражающие движение на рынке аренды коммерческой недвижимости, возможно вывести лишь после шести месяцев. В связи с тем что первые серьезные санкции были введены в июле, то к концу года можно будет сделать аналитические выводы о темпах снижения заполняемости дорогих бизнес-центров. Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева говорит: «В III квартале 2014 года для многих арендаторов бизнес-центров остался актуальным вопрос переезда. Однако отчетливо видна тенденция к продлению договоров аренды и откладыванию решения вопроса на начало 2015 года. Часть компаний ищет компромисс в пересмотре условий и стоимости аренды в текущих бизнес-центрах».

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, считает, что на сегодняшний день тенденций к массовому переезду нет. «В 2008 году такое явление имело место в связи с тем, что вводимые на тот момент бизнес-центры класса А предлагали рынку ставки аренды, сопоставимые со ставками, по которым компании арендовали офисы в классе С. В текущей ситуации новые бизнес-центры класса А не готовы пред-



лагать столь же низкие ставки. В классе А сделки закрываются на уровне в среднем 1,5 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц. В этой связи при необходимости сократить затраты на аренду компании в большинстве случаев пытаются оптимизировать имеющиеся площади и только при отсутствии такой возможности рассматривают варианты переезда. Также некоторые компании, оценивая потенциал рынка, стараются проводить переговоры с текущими арендодателями с целью перезаключения договоров на более льготных условиях.

При этом решение о переезде в тот или иной бизнес-центр принимается не только исходя из уровня арендной ставки, но и из предлагаемых планировочных решений, способных в итоге повлиять на размер занимаемой площади, а следовательно, и на размер арендного платежа», — говорит господин Харченко.

Однако уже сейчас, посмотрев данные о количестве свободных площадей, можно сделать вывод, что в недорогих бизнес-центрах свободных площадей практически не осталось. Доля вакансий в А-классе

мнение



Борис Жуков,
генеральный директор
УК «Теорема»:

➔ В кризис 2008 года довелось столкнуться и с недобросовестной конкуренцией, когда наших арендаторов обзаванивали и предлагали демпинговые цены на помещения в других бизнес-центрах. Однако приятно, что наши партнеры проявили лояльность и остались с нами. Прямых скидок мы не предлагали, но были варианты бонусов, например бесплатные парковочные места. Для новых арендаторов мы устанавливали welcome-price, предоставляли скидки на переезд. Однако максимальное предложение не превышало 10% от базовой стоимости. Сегодня мы наблюдаем обычную ротацию арендаторов — 1-2 в месяц, ситуации 2008 года пока нет.

составляет 15%, В+ — 6%, В — 7,2%, С — 4,9%, D — 5,2%. «По сравнению с предыдущим периодом наблюдается небольшое понижение спроса на бизнес-центры класса А в пользу помещений класса В+ и В на 2,2 и 1,8% соответственно», — подчитала госпожа Беляева.

По данным «БФА-Девелопмент», в III квартале 2014 года наибольшим спросом пользовались офисы площадью 100-200 кв. м. «Наиболее востребованными остаются Центральный (50% сделок) и Московский районы (14,3% сделок).

Альтернатива сэкономить

Роман Русаков / Понижение классности арендуемых офисных площадей позволяет компаниям сэкономить около 15% от стоимости аренды. Но как говорят участники рынка, сегодня владельцы бизнес-центров готовы предоставить скидку того же размера, чтобы удержать арендатора.

Бизнес-центры класса А, предоставляющие высококачественные площади, ориентируются прежде всего на крупный бизнес — крупные российские компании или филиалы зарубежных фирм. Для данных арендаторов характерна высокая степень финансовой стабильности и стремление к «соседности». Свои офисы они меняют крайне редко и то лишь исходя из стратегических интересов компании, а не из стремления к временной экономии, поскольку переезды сотен, а то и тысяч сотрудников могут

существенно нарушить деятельность таких организаций. Олег Сумбаев, генеральный директор группы SOLO, считает, что самая распространенная причина переездов сегодня — это некачественное предоставление или непредоставление арендатору того набора услуг, на которые он имеет право по договору. «Для современного арендатора кризисные явления уже не имеют столь серьезных последствий, как это было в 2008-м, потому сегодня массовых переездов арендаторов не наблюдается. До минувшего кризисного 2008 года многие договоры аренды были заключены в долларах США, в евро, в комбинациях доллар США — евро с довольно хитрыми и не очень выгодными схемами. Сейчас же арендные контракты заключаются в рублях, и один из ключевых способов удержания интересного арендатора — это долгосрочный договор, когда сумма аренды

уже заложена в бизнес-проект компании-арендатора. Если же арендатор все-таки съезжает, значит, есть очень серьезные причины, поскольку любой переезд невыгоден априори. И в большинстве своем этой досадной причиной является сервис», — уверен господин Сумбаев. Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», признает, что есть ряд секторов, для которых политико-экономическая ситуация оказалась критичной, например для перевозчиков импортной продукции или проектировочных компаний. «В то же время другие бизнесы продолжают свое развитие. Среди наиболее активных арендаторов можно выделить производственный и IT-сектор. В случае же с желанием оптимизации офисного пространства мы почти всегда можем подобрать офис меньшей площади или с другой арендной ставкой

в схожей локации», — добавляет господин Золин. Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге, отмечает, что многие компании оптимизируют свои площади и без привязки к кризису: «В последнее время наметилась тенденция переводить

некоторые категории сотрудников на удаленную работу, например IT-специалистов и бухгалтеров. Эта особенность не носит массовый характер, но также оказывает влияние на сокращение арендуемых площадей в офисных центрах». Господин Рожко считает, что для удержания арендаторов собственники готовы в том числе обсуждать понижение стоимости арендной ставки. «При нынешней экономической ситуации

понижение арендной ставки — это всегда вопрос переговоров. Иногда для собственника лучше снизить ежемесячную плату на 10-15%, чем в течение 3-4 месяцев искать нового арендатора. Также собственник бизнес-центра может предложить ремонт и улучшение в уже занятом арендатором помещении и даже закрывать глаза на незначительные задержки по оплате», — резюмирует господин Рожко.

мнение



Вадим Демешенков,
заместитель генерального директора
«Бестъ. Коммерческая недвижимость»:

➔ Причин для переезда у арендаторов может быть сколько угодно, начиная от локации, арендных ставок, заканчивая техническим оснащением объекта. На рынок выходят новые, более современные в техническом плане офисные центры. Идет нормальная ротация арендаторов. Как правило, арендаторы принимают решение съехать в класс ниже, если ожидается продолжительный кризис в компании; при чуть более оптимистических прогнозах предпочитают сокращать площади в арендуемом объекте или договориться о пересмотре ставки на определенный период. Другой вопрос, что темпы ввода новых площадей сегодня значительно обгоняют темпы их поглощения.

Закопать деньги

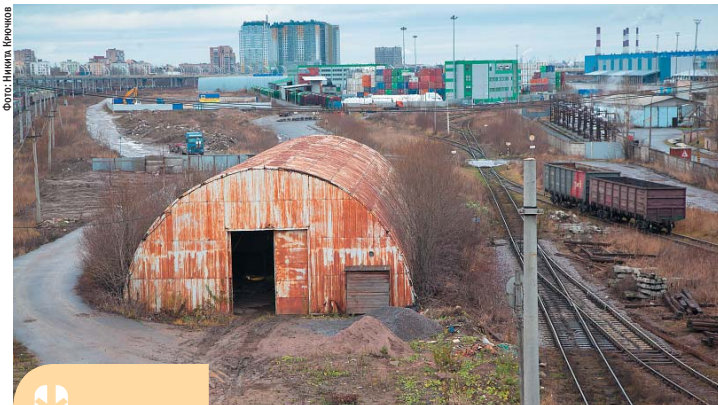
Кристина Наумова / Городские власти вынуждены признать, что в региональном бюджете не хватает средств для инженерной подготовки всех промзон Петербурга. Смольный рассчитывает привлечь к этой работе инвесторов и ищет интересные схемы.

Смольный разрабатывает финансовую и юридическую модель, которая позволит передавать городские промзоны в управление частным компаниям для их инженерного освоения. Сейчас город ищет схему партнерства, которая была бы интересна инвесторам.

Ежегодно из городского бюджета направляется около миллиарда рублей на инженерную подготовку промзон, но этого все равно недостаточно для освоения всех земельных пятен города с промышленной функцией. В 2013 году на эти цели было выделено 1,1 млрд рублей, в 2014 году – около 1,5 млрд рублей, а в 2015 году, по предварительным данным, в бюджете предусмотрено 900 млн рублей. При этом, по оценкам председателя Комитета по промышленным инвестициям Максима Мейксина, потребность 60 городских промзон в инженерной и транспортной инфраструктуре составляет 100 млрд рублей. В этом году деньги пошли на подготовку промзон «Ржевка» (917 млн рублей), «Парнас» (403,6 млн рублей), «Рыбацкое» (532,6 млн рублей), «Ижорские заводы» (103,3 млн рублей).

Построить инфраструктуру в промзоне – не то же самое, что в жилом квартале, подчеркивают эксперты. Только чтобы запустить один завод ЖБИ, нужно сначала построить три подстанции и трубу для канализации диаметром 1,5 м. Промзону нельзя запустить от существующих коммуникаций, от которых работают жилые кварталы. В случае аварии в таком случае произойдет настоящий коллапс.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает, что развитие территорий всегда упирается в три кита: собственность, финансирование, наличие цели, соответствующей



Ежегодно из городского бюджета направляется около миллиарда рублей на инженерную подготовку промзон, но этого все равно недостаточно

интересам бизнеса. Нерешенность любого из этих вопросов делает государственный проект развития территорий утопичным и невыполнимым, подчеркивает эксперт. «Как правило, компания, занимающаяся развитием территорий, не обладает правом собственности на всю соответствующую территорию, ей передаются имеющиеся у публичного субъекта права на отдельные объекты недвижимости, а также предоставляются возможности по разработке необходимой градостроительной документации, – рассказывает Дмитрий Некрестьянов. – На этой стадии большинство частных инвесторов, привлекаемых городом, декларируют, что смогут реализовать проект целиком, хотя оценивают экономическую целесообразность только применительно к отдельно полу-

ченным правам на объекты недвижимости. В результате разработка градостроительной документации становится лишь способом обосновать застройку полученных под нее участков, а интересы частных собственников на таких территориях оказываются «невостребованными».

Наиболее ярким зарубежным примером развития территорий является район Лондона Кэнери Варф, который показал, что развитие территории – это проект на десятилетия. У нас ни государство, ни частный бизнес таким горизонтами планирования не мыслят, отмечает эксперт.

Экс-глава департамента инвестиционной политики Минэкономразвития Олег Шахов полагает, что привлечение частного инвестора – хорошая идея. «Государство будет избавлено от необходимости риско-

вать бюджетными средствами, тогда как частный инвестор детально просчитывает эффективность вложений. Однако без помощи властей в данном случае все равно не справиться, – констатирует господин Шахов. – Частной управляющей компании нужна помощь по подготовке коммуникаций и финансирование в виде длинных денег, это могут быть облигации или кредиты на 10-15 лет, с чем сейчас могут возникнуть трудности из-за ситуации на рынке. УК может попросить определенные гарантии под привлечение средств, а также помощь государства для редевелопмента промзон». Таким образом, без участия государства в той или иной степени, без его поддержки в виде гарантий и налоговых преференций частные инвесторы вряд ли будут вкладывать средства, уверены эксперты. Скорее всего, речь пойдет о частно-государственном партнерстве, когда УК будет выполнять социальные функции и привлекать средства под гарантии и получать помощь от властей, оформленную на законодательном уровне, рассуждает Олег Шахов.

Руководитель практики недвижимости и градостроительства компании Rightmark group Евгения Петрова говорит, что для инвестора интерес представляет комплексное освоение территории, предполагающее создание развитых систем инженерно-технического и транспортного обеспечения, а не точечная застройка.

справка

В списке самых неосвоенных городских промзон числятся «Белоостров» в Курортном районе (свободно 109,35 из 218 га), «Ржевка» в Красногвардейском (свободно 36,5 из 507 га), «Ижорские заводы» в Колпинском районе (свободно 4%, или 54,97 га), «Красносельская» в одноименном районе (свободно 26% – 23,06 га), «Юго-Западная» в Красносельском (свободно 86,21 га, или 11%), а также «Конная лахта» в Приморском районе (251,86 га, или 32%).

В ожидании подачи

Кристина Наумова / Инвесторы готовы осваивать промзоны, однако ждут помощи от государства. Одна из схем, по которой они готовы работать, – государственно-частное партнерство.

Директор департамента оценки NAI Beca в Санкт-Петербурге Александр Филиппов уверен, что земельные участки без инженерной подготовки интересны инвесторам не будут. Он отмечает, что в среднем цена продажи одной сотки участка с инженерией составляет от 5 до 8 тыс. USD, а стоимость аренды 1 кв. м – от 180 до 250 рублей в месяц. На стоимость влияет площадь и конфигурация участка, локация, наличие железнодорожной ветки, количество киловатт. «Неосвоенных по причине отсутствия инженерии и спроса промзон достаточно много. Освоить их все будет непо-

сто. Однако с учетом экономических предпосылок можно предположить, что производство будет развиваться, в результате чего спрос на промзоны возрастет», – полагает эксперт. Глава представительства консалтинговой группы «НЭО Центр» в Северо-Западном федеральном округе Александр Соколовский считает, что частные инвесторы заинтересованы в освоении новых инвестиционно привлекательных площадок, вовлечении в коммерческий оборот по жилищному и иному строительству неэффективно используемых территорий, перебазирувании предприятий и создании кластеров и зон. Но при реализации таких проектов инвестор всегда хочет получить наиболее благоприятные условия, к которым относятся различные формы налоговых преференций, пониженных ставок и хоро-

ших условий пользования объектами инвестиционного проекта, получение субсидий и участие в государственных программах, получением особого статуса проекта и т. п. Реализовать данные проекты возможно в том числе путем использования механизмов ГЧП и заключения концессионных соглашений. В таком случае выбор инвестора осуществляется посредством проведения конкурса. Данные механизмы повсеместно используются за рубежом и становятся в последнее время популярными и используемыми и в России». Ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов сомневается в том, что инвестор сможет зарабатывать на участии в подобных проектах. «Так как это не индустриальный парк и не технопарк, где инвестор может выступить в качестве управляющей компании и, создав инфраструктуру,

привлечь резидентов, которые будут ежегодно платить ему определенную сумму, то в данном случае смысл заработка инвестора неясен. Ведь фактически эти участки принадлежат городу и, вероятнее всего, именно город будет получать арендную плату за них. Вряд ли частный инвестор, просто создав необходимую инфраструктуру на этих территориях, сможет брать

за них плату с тех компаний, которые будут размещать свои производства здесь», – говорит эксперт.

Господин Баранов видит несколько возможных сценариев, которые бы устроили и город, и инвесторов. Первый вариант: город находит необходимые средства и финансирует строительство инфраструктуры, то есть частные компании будут простыми исполнителями. Второй вариант – привлечение средств компаний, которые намерены разместиться в этих промзонах, для строительства

необходимой инфраструктуры. «Этот путь сложнее, потому что сначала нужно найти инвесторов, которые могут там появиться, а потом вести с ними переговоры о такой форме сотрудничества. Понятно, что им потребуется какая-то компенсация в виде, например, налоговых льгот в течение некоторого периода. Но тут важно соблюсти юридическую чистоту, чтобы ни к властям, ни к инвестору, если такая схема будет реализована, не возникло никаких претензий», – рассуждает господин Баранов.

мнение



Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Beca в Санкт-Петербурге:

– Городу необходимо найти частные компании, которые за свой счет подведут коммуникации и оснастят участки инженерией, а после продажи готовых участков выручка распределится между городом и частными компаниями. После этого потенциальные инвесторы будут заинтересованы в покупке земель для реализации промышленных производств. Кроме того, стоимость аренды или продажи должна быть сопоставима с действующими ценами индустриальных парков в черте города или Ленинградской области.

Сомнительный спрос

Кристина Наумова / Спрос на участки в промзонах оценить сложно. Проблема в том, что на земельные пятна без инфраструктуры претендентов найти сложно, а готовить участки без конкретного интересанта в лице будущего производства – рискованные инвестиции.

Свои городские промзоны город продавать не спешит. В Смольном неоднократно говорили, что осторожно смотрят на продажу городской земли, так как в случае продажи участков есть риск, что инвестор не выполнит обязательства по реализации проекта и продаст землю по частям. Сейчас право на аренду участков в промзонах реализуется на торгах. Впрочем, такой механизм не пользуется популярностью у инвесторов. За прошлый год в Петербурге на торгах ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» было продано право на аренду лишь восьми участков из 20 предложенных инвесторам. Участки во Фрунзенском, Красногвардейском, Приморском, Колпинском районах и в поселке Шушары общей площадью 95 га были проданы инвесторам в общей сложности за 126 млн рублей. За девять месяцев 2014 год город реализовал с торгов два участка в Шушарах из 23 готовых участков. Эксперты указывают, что промышленный цикл – 3-5 лет, и если ничего не покупалось, ничего и не будет развиваться. А это серьезно скажется на экономическом положении города, значительная доля ВРП которого приходится на промышленный сектор.

Цифры свидетельствуют о том, что предложение существенно превышает спрос. Но на то есть объективные причины, считают эксперты. Например, город предлагает на торгах участки средней площадью около 10 га каждый, что непосильно для быстрого освоения промышленным сек-

тором. Сегодня интерес инвесторов в промышленной отрасли сосредоточен на площадках не более 1,5 га. Кроме того, локация, которую на торгах предлагает город, оказывается не всегда удобной для инвесторов. Наконец, инвесторам в большинстве случаев интересна покупка участков в собственность под промышленные проекты, а не аренда. Руководитель отдела по работе с клиентами Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate Бепа Бойкова говорит, что практически ни одна производственная компания в России не готова развивать

Сегодня интерес инвесторов в промышленной отрасли сосредоточен на площадках не более 1,5 га

капиталоемкие проекты с длительным сроком окупаемости на земельных участках, взятых в аренду.

Во-первых, вложения в покупку земли возвращаются: участок может выступать залогом для кредита, например. Кроме того, инвестор в этом случае защищен от рисков изменения законодательства, которые теоретически могут осложнить выкуп участка в дальнейшем. Купив право аренды на участок у города, инвестор должен выполнить инвестиционные условия: согласовать проект за 11 месяцев, на 12-й месяц выйти на стройку, а через

24 месяца завершить проект. Если инвестор не выполняет условия, он теряет и первоначальные инвестиции, и участок. При существующих темпах согласования проектов эти сроки нереалистичны, констатируют эксперты. Любой компании гораздо проще пойти к частному владельцу и купить его участок. «Некоторые регионы находят выход: смягчают инвестиционные условия, дают гарантии компаниям. А Смольный живет воспоминаниями о 2004 году, когда участки скупали, когда денег было много. Экономическая ситуа-

ция изменилась, и законы надо менять», – говорит на условиях анонимности участник рынка.

Вопрос о том, чтобы привлекать частных инвесторов к освоению промышленных зон Петербурга, в разных вариантах поднимался уже неоднократно. В начале этого года в Смольном говорили о проработке мер поддержки инвесторов, создающих индустриальные парки. Как вариант обсуждалась нулевая ставка на налог на прибыль для инвесторов таких проектов. Такая инициатива еще прорабатывается Смольным.

кстати

Первыми о льготах для инвесторов, создающих индустриальные парки, заговорили власти Ленобласти. В прошлом году чиновники предложили снизить налоги для девелоперов, развивающих индустриальные парки. Речь идет о нулевой ставке по налогу на имущество и 13,5% по налогу на прибыль. Преференции будут длиться четыре года, но когда ими воспользоваться, инвестор сможет решить в течение шести лет. Преференции положены инвесторам, развивающим в Ленобласти участки не менее 100 тыс. кв. м. Исключения – Лодейнопольский, Подпорожский и Бокситогорский районы, где минимальная площадь участков ниже – 30 тыс. кв. м. Особые условия для этих трех районов вызваны спецификой их местоположения и значительной удаленностью, отмечают эксперты. Чтобы воспользоваться преференциями, инвестор должен соблюсти ряд условий. В индустриальном парке должны размещаться и эксплуатироваться объекты недвижимости производственного и производственно-складского назначения. Управляющая компания должна оформить права собственности или аренды на земельный участок. В отношении земельного участка должен быть разработан проект планировки территории или градостроительный план.

Приглашаем вас посетить совместный семинар ООО «Ваше Право» и Палаты профессиональных бухгалтеров и аудиторов

«НДС: сложные вопросы. Определение налоговой базы и применение вычетов»

Программа семинара:

1. Объекты налогообложения.
2. Порядок определения места реализации работ (услуг) в целях исчисления НДС.
3. НДС при посреднической деятельности.
4. Особенности исчисления налоговой базы в различных ситуациях.
5. Случаи восстановления НДС.
6. Уплата налога налоговыми агентами.
7. Ответы на вопросы.

Дата и время проведения:
14 ноября в 10:00

Лектор:
Петрова Юлия Викторовна

Зарегистрироваться для участия в семинаре или получить дополнительную информацию можно по телефону **680-20-00**

Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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



ФОРУМ PROURBAN

URBAN-WEEK.COM

#urbanweekspb



ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
И СЕВЕРО-ЗАПАДУ
Строительный

ИНФОРМАЦИОННЫЙ
ПАРТНЕР
АСИ инфо

Экспертиза в тисках закона

Екатерина Костина / Участники рынка негосударственной экспертизы Петербурга отмечают, что законодательная база, напрямую регулирующая данную отрасль, содержит ряд противоречий, мешающих плодотворной работе. Диссонанс усиливает и тот факт, что работу этого института на федеральном уровне до сих пор курируют несколько федеральных ведомств, а не единый орган власти. ➔

В 2014 году были приняты несколько законодательных документов, которые оказывают непосредственное влияние на развитие института негосударственной экспертизы. Участники рынка говорят, что зачастую эти нормы противоречат друг другу и просто мешают работать. «Не хватает четко сформулированных законов – противоречия содержатся в самом главном документе, регулирующем эту отрасль, – Градостроительном кодексе РФ, – комментирует ситуацию Виктор Зозуля, генеральный директор компании «Негосударственная экспертиза проектов строительства». – В настоящее время подготовлены поправки в этот закон в части, касающейся негосударственной экспертизы. В частности, проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» предполагает изменение количества аттестованных экспертов в организации. Если сегодня оно равняется пяти специалистам, то поправки предлагают приравнять их к числу разделов в проектной документации, которых насчитывается 12. Однако парадокс в том, что параллельно изменение, вносимое в 87-е постановление Правительства РФ, предполагает уменьшение количества разделов проектной документации».

Много претензий у участников рынка негосударственной экспертизы вызывает и тот факт, что аттестацией экспертов

в настоящее время занимается Минстрой (ранее это делал Минрегион – прим. ред.), а аккредитацию экспертных компаний осуществляет «Росаккредитация», подведомственная Министерству экономического развития. Виктор Зозуля считает, что важно, чтобы за работу организаций, предоставляющих услуги по негосударственной экспертизе, отвечало одно ведомство, которое бы решало и вопросы аттестации экспертов, и аккредитации компаний, а также контролировало их работу.

Аттестованных экспертов уже так много, а критерии аккредитации так низки, что экспертизу не открывает только ленивый

В свою очередь, Вадим Персов, генеральный директор ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза», более оптимистичен в своих оценках законодательной базы. В числе наиболее важных событий этого года он считает принятие Федерального закона от 27.05.2014 № 136-ФЗ. Эта норма передает полномочия по выдаче разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию от муниципалитетов на уровень субъектов РФ, что позволит обеспечить более четкое соблюдение градостроительного зако-

нодательства. Эту же цель, по его словам, преследуют проекты постановления Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 31 марта 2012 года № 271» и проект Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ», разработанные в результате поручений, принятых на совещании у заместителя председателя Правительства РФ Дмитрия Козака от 3 июля 2014 года. Вадим Персов уверен, что если эти законодательные акты будут

формализованный подход к аттестации экспертов. Должны быть ужесточены требования к подаваемым документам соискателя, перечню экзаменационных вопросов, изменен механизм ответственности за выдачу некачественных заключений, повлекших негативные последствия», – уверен Алексей Чепик. По его словам, важной для отрасли является инициатива Правительства РФ, закрепленная постановлением от 25 сентября 2014 года № 984, о том, что застройщики смогут предоставлять документы на проведение экспертизы проектной документации в электронном виде, тем самым существенно экономя время рассмотрения экспертизы масштабных проектов.

Со своей стороны, Виталий Реут, генеральный директор ООО «СеверГрад», считает одной из проблем на рынке негосударственной экспертизы неверный подход к аттестации экспертов. «Считаю, что экспертов нужно выбирать не посредством экзаменационных листов. Здесь главенствующая роль должна быть отведена руководителю каждой конкретной компании. Именно на него должна ложиться ответственность за выбор специалиста, которого он считает компетентным в том или ином разделе проектной документации. Так как именно руководитель отвечает за подпись итогового экспертного заключения по проекту, то он вряд ли возьмет на работу человека без опыта работы», – заключил он.

мнение



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

➔ – Аттестованных экспертов уже так много, а критерии аккредитации так низки, что экспертизу не открывает только ленивый. К сожалению, это девальвирует принципы негосударственной экспертизы, вся надежда на изменения в Градостроительном кодексе РФ и профильных постановлениях Правительства РФ.

За девять месяцев 2014 года ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза» выпустило 640 заключений, из них семь отрицательных. Мы проводим экспертизу объектов, расположенных на территории многих субъектов РФ, и не ведем отдельную статистику по Санкт-Петербургу. Нашими основными заказчиками являются застройщики и проектировщики, желающие работать быстро, комфортно и без дополнительных затрат. В нашей организации работают на постоянной основе 72 специалиста, из них 36 экспертов, аттестованных по всем направлениям деятельности, в том числе ИТМ ГО и ЧС. Такая обеспеченность квалифицированными кадрами позволяет существенно сократить сроки не в ущерб качеству.

мнение



Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», председатель Комитета по безопасности и качеству строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО:

➔ – Я уже неоднократно говорил и буду говорить о том, что нынешний рекорд – ввод в строй 2 млн 100 тыс. кв. м жилья в Петербурге за девять месяцев – стал возможен во многом благодаря появлению предприятий негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, которые взяли на себя рассмотрение существенной части проектов и ускорили их реализацию. Только ООО «ННЭ» в первом полугодии 2014 года рассмотрело проектов более чем на 1235 тыс. кв. м. Сегодня наиболее эффективны и надежны те экспертные организации, для которых это основной и зачастую единственный вид деятельности. Те же, кто аккредитовали экспертизу как дополнение (на всякий случай), уже сейчас имеют некоторые затруднения. Среди всех экспертных организаций города, которых сегодня зарегистрировано 27, можно сказать, что происходит разделение на малый бизнес, средний и крупный. Лидирующих компаний около пяти, к ним я отношу те, в штате которых состоят более 20 аттестованных экспертов по всем разделам проектной документации. Наиболее авторитетные прошли добровольный аудит компании в рамках программы оценки субъектов предпринимательской деятельности в строительной сфере. По результатам данного аудита ООО «ННЭ» был присужден рейтинг 0,89 (А) – лидер рынка.

Что касается последних нововведений в области негосударственной экспертизы, то не так давно «Росаккредитация» разослала по всем предприятиям экспертизы проект нового порядка аккредитации. Согласно этому документу государство отводит себе на рассмотрение документации 60 дней против 30, предусмотренных ранее. В течение этого срока только 20 дней может занимать проверка предприятия на месте. По результатам этой проверки выездная группа, которая формируется специально для данной цели, составляет отчет и отправляет его на рассмотрение в «Росаккредитацию». Такая процедура может в общей сложности и превысить законные 60 дней.

Считаю, что подобный порядок уместен для лабораторий и промышленных предприятий, где необходимо тщательно проверять соответствие созданного объекта особым требованиям к технике безопасности, наличие инвентаря, специально оборудованных рабочих мест, систему менеджмента качества и т. д. В экспертной компании, где основным активом являются кадры и интеллектуальная собственность, достаточно проверить документы и офис. Поэтому на заседании совета НОЭКС обсуждались серьезные замечания к этому проекту, и наши предложения направлены в Минстрой.

НЭСП

ООО "Независимая экспертиза
строительных проектов"

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

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

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

Кадастровая палата принимает строителей на выезде

Скоро будет год, как НП «Объединение строителей СПб» и филиал ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Ленинградской области взаимодействуют в рамках организации выездного приема документов строительных компаний на получение прав собственности и регистрацию договоров долевого участия, а также на оформление документов по кадастровому учету. О накопленном опыте работы и о преимуществах такого способа подачи документов для строительных компаний мы беседуем с заместителем директора Кадастровой палаты по Ленинградской области Сергеем Храмовым.

— Сергей Леонтьевич, можно ли уже говорить о каких-либо результатах работы, полученных за время осуществления выездного приема?

— С Объединением строителей СПб мы работаем с февраля 2014 года и за это время заключили с компаниями — членами объединения 15 долгосрочных договоров, а также приняли от них более 4 тыс. пакетов документов. Популярность данной услуги среди застройщиков постоянно растет. Так, если в начале года нами принималось порядка 50 пакетов в месяц, то на сегодняшний день мы принимаем в месяц в среднем по 1000 пакетов, что свидетельствует о качестве оказания услуги и о ее востребованности.

— Кому принадлежала инициатива организации выездного приема?

— Идея осуществлять выездной прием документов у строительных компаний города и области возникла у нас еще в начале прошлой осени и вызвала как значительный интерес со стороны руководства Объединения строителей СПб, так и поддержку со стороны руководства Росреестра. После проведения ряда совместных переговоров и совещаний проект выездного приема стартовал, и сегодня мы постоянно наращиваем темпы нашей работы.

— Какие преференции имеют строительные компании, подавая документы именно таким способом?

— В этом случае для строителей важно, что они могут получать услуги по государственному кадастровому учету и регистрации прав без очереди, в удобное для них время. Кроме того, в отличие от площадок многофункционального центра, где количество поданных комплектов документов регламентируется количеством талонов электронной очереди, в рамках выездного обслуживания количество пакетов не ограничивается.



— Насколько эта инициатива смогла улучшить инвестиционный климат в отрасли?

— Благодаря нашей совместной работе, в том числе с Объединением строителей СПб, а также налаженному механизму осуществления выездного приема строительные компании могут точно в срок выполнять свои договорные обязательства перед банками-кредиторами и перед потенциальными покупателями. Таким образом, можно говорить о том, что работа по предоставлению госуслуг посредством выездного приема косвенно влияет на улучшение инвестиционного климата в отрасли.

— Какой вам видится дальнейшая работа в этом направлении? Что бы вы хотели усовершенствовать, развить в этом взаимодействии?

— Мы еженедельно встречаемся с руководством и специалистами Объединения

строителей СПб, чтобы обсудить текущее состояние дел по осуществлению выездного приема, решить возникшие проблемы, усовершенствовать те или иные моменты в работе. На сегодняшний день наиболее востребованной среди строителей услугой стала подача документов на государственную регистрацию прав собственности и на постановку многоквартирных домов на кадастровый учет. До нового года мы планируем проведение ряда совместных совещаний на тему подготовки специалистов по этим направлениям, которые будут работать на выездном приеме.

В заключение хотелось бы пожелать строительным компаниям удачи и процветания, а коллегам из некоммерческого партнерства «Объединение строителей Санкт-Петербурга» — творческих идей и реализованных проектов на благо развития всей строительной отрасли.

мнение



Алексей Белоусов, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб»:

— Необходимость создания выездного приема документов возникла у нас после получения неоднократных жалоб строительных компаний — членов объединения на сложности, возникающие у них при регистрации договоров долевого участия и права собственности, а также на количественные ограничения пакетов документов. После переговоров с руководством филиала ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Ленинградской области в начале этого года мы заключили договор об организации выездного приема документов на нашей площадке на 9-й Красноармейской ул., 5. Застройщики сразу стали активно использовать эту услугу, подавая документы на получение прав собственности и регистрацию договоров долевого участия, постановку на кадастровый учет. Площадка организована на базе офиса объединения в центре города и ведет прием пакетов документов без ограничений их количества. Также с целью сокращения сроков прохождения всех процедур для членов объединения на основе Информационной системы предварительной подготовки данных (ИС ППД) Росреестра был разработан и внедрен специальный веб-сервис, который позволяет заполнить сразу весь пакет на нашем сайте.

мнение



Татьяна Алексеева, коммерческий директор ЗАО «ИСГ «Норманн»:

— Коммерческая дирекция ЗАО «ИСГ Норманн» благодарит организаторов выездной площадки за содействие при подаче на регистрацию заключенных нами договоров долевого участия по Ленинградской области. Удобство подачи документов и оперативность вашей работы благоприятно сказываются на качестве нашей работы и в конечном счете на нашей репутации. Надеемся на дальнейшее продуктивное сотрудничество.

мнение



Елена Машкова, руководитель отдела по сопровождению договоров ООО «KBC. Агентство недвижимости»:

— Приятно хвалить хорошие начинания. Мы очень рады нашему сотрудничеству с филиалом ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Ленинградской области. Во-первых, удобно организован прием документов для застройщиков — филиал располагается в центральной части Санкт-Петербурга. С учетом того, что у «KBC» есть объекты в Кировске, Сертолово и Янино, прием документов по всем областным объектам в одном филиале существенно сокращает наши разъезды. Во-вторых, в филиале не

лимитируют количество подаваемых на регистрацию пакетов. Сколько застройщик привез, столько и приняли в работу. В-третьих, независимо от количества принятых документов в филиале четко соблюдают сроки регистрации. В среднем эти сроки составляют 2-3 недели. А соблюдение сроков — это очень важный момент, так как чем быстрее регистрируется договор долевого участия, тем быстрее банк раскроет аккредитив застройщику и тем эффективнее сможет застройщик вести строительство.



Елена Кунавич, директор административного департамента Setl City:

— Любое нововведение, призванное сократить сроки или упростить схему взаимодействия с регистрационными службами, строительное сообщество всегда воспринимает крайне положительно. Безусловно, выездной прием документов — большой шаг навстречу застройщикам, ведь подобная схема работы позволяет экономить время, от чего в конечном счете выигрывает не только девелопер, но и, что важнее, конечный потребитель — приобретатель недвижимости.

Рентные планы чиновников

Влада Гасникова / В октябре проект закона «О финансировании расходов, связанных с заключением договоров пожизненной ренты» был рассмотрен в городском ЗакСе во втором чтении. По экспертным оценкам, такая рента станет неплохим способом для пополнения городского жилого фонда, но считать ее мерой социальной поддержки в чистом виде нельзя. ➔

Законопроект призван восполнить правовые пробелы и создать условия для заключения городом договоров пожизненной ренты с пожилыми гражданами. Согласно проекту закона, подобные договоры с Петербургом смогут заключать граждане, достигшие 75 лет и являющиеся единственными собственниками жилья. Заключив договор пожизненной ренты с ГБУ «Горжилобмен», пенсионеры смогут получить от города единовременную выплату в размере 10% от рыночной стоимости недвижимости и до конца жизни рассчитывать на ежемесячные выплаты в размере двукратного среднего значения прожиточного минимума. На сегодняшний день прожиточный минимум в Петербурге составляет 7913 рублей. При этом рентополучатель сохраняет за собой право жить в своей бывшей квартире на весь срок действия договора, который автоматически заканчивается после смерти гражданина.

Единоразовая десятина

Как рассказывает Екатерина Соболев, начальник отдела развития жилищного фонда городского Жилищного комитета, в своих подсчетах город руководствуется суммой в 350–400 тыс. рублей в качестве единовременной выплаты пожилому рентополучателю, однако это не означает, что сумма не может быть больше. «В случае заключения такого договора город выплачивает 10% от рыночной стоимости квартиры, которая оценивается независимым оценщиком. Расходы по оформлению сделки – оплате услуг оценщика, нотариуса, госпошлины в размере до 20 тыс. рублей и страхованию – несет город. И это серьезное отличие от условий, которые предлагают пожилым людям частные компании. Также ежемесячные рентные платежи составят размер двух прожиточных минимумов – в отличие от ризлторских договоров, по которым граждане получают сумму, равную одному прожиточному минимуму», – говорит госпожа Соболев.

Как говорится в пояснительной записке к законопроекту, на конец ноября 2013 года в Петербурге насчитывалось 43,7 тыс. одиноко проживающих граждан в возрасте от 75 лет и старше. При этом, по данным Петростата, ожидаемая продолжительность жизни граждан, достигших 75-летнего возраста, составляет для мужчин 8,9 года, для женщин – 10,5 года, а доля населения старше обозначенного возраста в последние годы увеличивается.

Рентная статистика

По информации Нотариальной палаты Санкт-Петербурга, в период с 2007 по 2011 год в Санкт-Петербурге было нотариально удостоверено 3144 договора ренты. При этом плательщиками ренты по указанным договорам в подавляющем большинстве являются физические лица, говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Екатерина Соболев рассказывает, что закон должен вступить в силу с 1 января 2015 года, и в будущем году в городском бюджете будут заложены средства на заключение договоров ренты с 50 пожилыми людьми старше 75 лет. «Со временем количество этих договоров в год может вырасти, а возрастной ценз снизиться, это будет зависеть от спроса со стороны пожилых людей. Хотя сейчас мы намере-



Заключив договор пожизненной ренты с ГБУ «Горжилобмен», пенсионеры смогут получить от города единовременную выплату в размере 10% от рыночной стоимости недвижимости

ны работать с пожилыми людьми старше 75 лет, поскольку в городе становится все больше работающих пенсионеров, и большинство людей старшего поколения относятся к военным пенсионерам, ветеранам Великой Отечественной войны, жителям блокадного Ленинграда, то есть жителям города, имеющим заслуги перед государством. Именно о них необходимо позаботиться в первую очередь», – поясняет госпожа Соболев.

Излишне требователен

Нотариус Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Алексей Комаров считает, что город излишне требователен к потенциальным получателям ренты. «Во-первых, возраст от 75 лет объективно критичен. По данным самих же властей, средняя продолжительность жизни горожан составляет

бывают», – говорит господин Комаров. По его мнению, в подготовке законопроекта ощущается нехватка обращения властей к нотариальному сообществу, имеющему большой опыт в сфере удостоверения рентных отношений.

Управляющая проектами юридической компании 4R Group Александра Фомина замечает, что в законопроекте отсутствуют четкие указания на право проживания пенсионеров в проданных ими квартирах. Кроме того, в документе не определено, кто будет плательщиком коммунальных платежей и расходов на содержание недвижимого имущества после перехода права собственности на квартиры к Санкт-Петербургу. «Поскольку именно город становится собственником квартир, а для пенсионеров именно коммунальные платежи часто являются основной статьей ежемесячных расходов, логично было бы

Расходы по оформлению сделки – оплате услуг оценщика, нотариуса, госпошлины в размере до 20 тыс. рублей и страхованию – несет город

70,3 года. Возникает логичный вопрос: на кого рассчитана такая инициатива? Во-вторых, излишне требование к отсутствию каких-либо зарегистрированных лиц, не собственников, в помещении. В связи с тем что регистрация сегодня выполняет учетную функцию и не обременяет жилое помещение, чем объясняются такие принципиальные требования, непонятно. Сама сумма ежемесячной выплаты в размере 15 800 рублей представляется в размере 10% от рыночной стоимости жилья власти могли бы быть и пощеднее к пожилым горожанам. Тем не менее инициатива власти правильная, и откровенно сырой закон, видимо, со временем дора-

предположить, что данные расходы должен нести собственник – Санкт-Петербург. Однако проектом закона данные расходы из бюджета города не запланированы, также не прописан иной механизм компенсации пенсионерам затрат на коммунальные платежи и содержание недвижимого имущества», – уточняет госпожа Фомина.

Екатерина Соболев указывает, что пожизненная рента для лиц старше 75 лет рассматривается городом как мера социальной поддержки пожилых людей и способ защитить их от притязаний со стороны недобросовестных родственников или «черных риэлторов».

Однако юрист благотворительной организации «Ночлежка» Игорь Карлинский уверен, что рента не имеет

отношения к мерам социальной поддержки. «Социальная поддержка оказывается лицам, нуждающимся в ней, и не предполагает имущественных выгод для оказывающего ее. А в случае ренты, во-первых, договор заключается независимо от дохода пенсионера и его способности обеспечить себе необходимый и достаточный для жизни доход. Во-вторых, плательщик ренты получает право собственности на жилое помещение рентополучателя», – считает господин Карлинский.

Выгода налицо

Александра Фомина подсчитала, что при ожидаемой продолжительности жизни рентополучателя старше 75 лет в течение 9–10 лет в случае покупки однокомнатной квартиры стоимостью 3 млн рублей город затратит на единовременную и ежемесячные выплаты пожилому человеку немногим более 1 млн рублей. «Налицо значительная материальная выгода для города. Можно ли оценить как хорошую материальную поддержку пенсионерам выплату ежемесячной ренты около 13 тыс. рублей плюс положенные на счет 10% рыночной стоимости – вопрос. Деньги это незначительные в современных условиях, но если они надежные, то есть будут выплачиваться гарантированно и в срок, с соответствующими индексациями, то при исключительно маленьких запросах наших многострадальных пенсионеров это будет для них реальной материальной поддержкой», – рассуждает юрист.

Нотариус Алексей Комаров полагает, что социальная функция петербургского закона о пожизненной ренте заключается в том, чтобы повысить уровень безопасности пожилых людей, которые рискуют не получить выплаты по договору ренты от частных компаний, и обеспечить способ пополнения городского жилого фонда. «Но государство не должно делать такие проекты коммерческими, что, к сожалению, пока усматривается в законе», – говорит господин Комаров.

Игорь Карлинский считает, что в случае когда одной из сторон договора ренты выступает государство, а не частное лицо или частная компания, риски пожилых людей оказаться на улице или не получить положенные им выплаты снижаются.

Однако Алексей Комаров замечает, что существующая версия закона позволяет государству продать уже заключенные договоры ренты, например, коммерческой компании. «Тогда вопрос с гарантиями оплаты обретает туманные перспективы», – полагает нотариус.

По мнению юристов, если у пожилых людей осталось доверие к государству, то пожизненная рента может заинтересовать десятки людей в год. В «Горжилобмене» на сегодняшний день, еще даже до утверждения конечной редакции закона, есть заявления от пожилых людей на заключение договоров пожизненной ренты с городом.

цифра

3144 тыс.

рентных договоров зафиксировано в Петербурге

Сбербанк банкротит подрядчика «Усть-Луги»

Максим Еланский / Группа компаний «ПСТ», основной подрядчик строительства порта «Усть-Луга», может стать банкротом. Причина в долгах домостроительной «дочки» холдинга перед Сбербанком на сумму более 0,5 млрд рублей.

Сбербанк направил в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о банкротстве ОАО «Промышленно-строительное товарищество». Данная организация является головной компанией холдинга «ПСТ», основного подрядчика работ на строительстве порта «Усть-Луга». Сбербанк требует признать ответчика банкротом как поручителя, не выполняющего свои обязанности, из-за долга в 537 млн рублей его дочерней компании «ЛеноблДомСтрой», проходящей сейчас процедуру наблюдения.

Отметим, что ОАО «Промышленно-строительное товарищество» было организовано в 2003 году непосредственно для строительства морского торгового порта в Усть-Луге. Одним из учредителей компании считается известный в Петербурге бизнесмен Валерий Израйлит. После 2005 года федеральные власти начали серьезнее относиться к проекту строительства порта, и на «ПСТ» посыпались госзаказы на сумму, превышающую 10 млрд рублей. В это же время «ПСТ» стала обрабатывать «дочками», такими, как «Северная дноуглубительная компания» или же «ЛеноблДомСтрой», ставшей непосредственным участником данного судебного производства.

В отличие от других структур «ПСТ», «ЛеноблДомСтрой» занимался жилищным строительством и производством строительных материалов. Самым известным проектом организации можно считать малоэтажный «Петергофский каскад», возводившийся в 2010–2012 годах. Изначально он назывался «Красные зори» и строился для Минобороны. Однако военное ведомство расторгло контракт из-за несоблюдения сроков строительства, после чего квартиры комплекса были пущены на общий рынок. В начале этого года московская УК «РВМ Капитал» приобрела более 70 квартир в «Петергофском каскаде» для дальнейшей их перепродажи.

Стоит добавить, что Сбербанк в рамках данного банкротного иска требует и ареста имущественных активов «ПСТ». В частности, земель ООО «Запорожские угодья» площадью более 2 млн кв. м в Приозерском районе Ленобласти. Их стоимость для себя банк оценил в 122 млн рублей. В «ПСТ» не



Структуры ГК «ПСТ» были основными подрядчиками строительства порта «Усть-Луга»

прокомментировали претензию кредитной организации.

Между тем, как полагают эксперты, причина предбанкротного состояния «ПСТ» в ослаблении влияния холдинга в «Усть-Луге». Приблизительно с 2011 года активнее в порту работают структуры олигарха Геннадия Тимченко. Местным и чуть менее влиятельным бизнесменам просто пришлось немного подвинуться на данном объекте. Впрочем, считают специалисты, на продолжение строительства порта исход бывшего основного подрядчика уже никак не повлияет.

Кстати, в настоящее время большинство компаний «ПСТ» уже проходит предбанкротные процедуры. В частности, «Северная дноуглубительная компания» с августа текущего года проходит процедуру наблюдения. «Росморпорту» она задолжала более 1 млрд рублей за срыв сроков проведения работ.

По словам юриста корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александры Улезко, подача заявления о признании должника банкротом со стороны кредитора всегда грозит руководству и акционерам потерей контроля над компанией. Происходит это тогда, когда

большинство задолженности в реестре требований кредиторов по итогам процедуры наблюдения составляют недружественные руководству компании кредиторы. «Если по предложению Сбербанка будет назначен арбитражный управляющий в следующей после наблюдения процедуре банкротства, кредитор получит возможность исследовать сделки должника не предмет их оспариваемости. Однако эффективность процедуры банкротства для кредитора будет зависеть прежде всего от наличия ликвидного имущества у должника и возможности пополнения конкурсной массы», — отмечает юрист.

цифра

537

млн рублей

требует Сбербанк с ОАО «Промышленно-строительное товарищество» за невыполнение кредитных обязательств по договору, где компания выступала поручителем

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** ГУП «Городской центр размещения рекламы» к ООО «Премиум Аудитор Медиа». В его рамках муниципальное предприятие требовало от коммерческой организации демонтировать 441 рекламную конструкцию, размещенную на улицах города. Причина необходимости демонтажа — окончание сроков действия договора на размещение наружной рекламы. Как указывает истец, по истечении срока действия адресных программ ответчик рекламные конструкции не демонтировал и продолжает осуществлять их использование без разрешительной на то документации. Данное обстоятельство послужило основанием для обращения истца в суд.

➔ **КУГИ не удалось доказать в Арбитражном суде Северо-Западного федерального округа** право собственности города на яхтенную базу на Петровской косе площадью около 12 га. Уже несколько лет муниципальные чиновники и Ленинградская федерация профсоюзов спорят за данный объект недвижимости. Также частично на стороне местных профсоюзов выступают и Федерация независимых профсоюзов России. В судебных материалах отмечается, что в годы СССР яхтенная база принадлежала ЛФП, однако в 2000-е годы городские власти пытались закрепить собственность за городом, считая ее бесхозным объектом. Окружной арбитраж пришел к выводу, что ЛФП сумела представить доказательства, устанавливающие право собственности на объект, и не поддержал кассацию комитета.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил ходатайство** ООО «Прогресс» о включении в реестр требований кредиторов ООО «СоюзМеталлургия» 74,5 млн рублей. В данную сумму истец оценил размер утраты деталей вагонов, отданных ответчику по договору для металлической разделки. Отметим, что ООО «СоюзМеталлургия» признано несостоятельным в июне текущего года по упрощенной процедуре банкротства. Арбитражный суд решил отнестись указанные «Прогрессом» требования в третью очередь удовлетворения требований кредиторов. В феврале текущего года, когда началась процедура ликвидации компании, сумма долгов организации превышала 170 млн рублей.

➔ **Компания «СочиСтрой» направила в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск** о банкротстве ООО «ЛСМ Ленстрой-монтаж». Причина требования признания несостоятельности — невыполнение судебного решения предыдущего иска. По неустойчивой компании из Сочи взыскивала с петербургских подрядчиков 2,7 млн рублей за неоплату аренды строительной техники. Новый иск еще не принят к рассмотрению. Отметим, что летом этого года «ЛСМ Ленстрой-монтаж» грозил банкротством также Южный трубный завод из-за долга в 26 млн рублей. Параллельно в суде рассматривалось еще около двух десятков исков от различных организаций Краснодарского края. Большинство из них связаны со срывом компаний-ответчиков обязательств по подрядным работам на олимпийских объектах.

тендеры

➔ **ФГБУК «Государственный Эрмитаж» проведет конкурс** на завершение реставрации Малого Эрмитажа. Как следует из техзадания, реставрация производится в рамках подготовки к 250-летию основания Государственного Эрмитажа. В задачи исполнителя входит монтаж и пусконаладка электрооборудования с необходимыми строительными работами. Максимальная стоимость контракта определена в сумму 18,2 млн рублей. Заявки принимаются до 17 ноября, аукцион назначен на 21 ноября.

➔ **Государственный Русский музей огласил результаты** конкурса на реставрацию Летнего дворца Петра I. Контакт на сумму

890 млн рублей получила петербургская СК «Профиль». Все работы ей предстоит выполнить за 3,5 года. На это время музей будет закрыт, все экспонаты переместят в фондохранилища. Подрядчику предстоит укрепить фасады здания и фундамент, модернизировать гидроизоляцию, реконструировать инженерные сети, заменить полы и кровлю. Кроме того, СК «Профиль» займется благоустройством прилегающей территории и организацией пикета охраны на углу Невской оградки и наб. реки Фонтанки.

➔ **ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог «Северо-Запад» имени Н.В. Смирнова ФДА» объявило**

о конкурсе по выбору компании — установщика фонарей освещения на автодороге А-121 «Сортавала». Согласно техническому заданию, подрядчик должен будет установить фонари на отрезке в 7,7 км. Общая проектируемая мощность наружного освещения — 24,8 кВт. Энергообеспечение — пять комплектных трансформаторных подстанций. По условиям контракта, работы должны стартовать 1 августа 2015 года и завершиться 1 октября 2016 года. Стоимость работ определена в сумму 78,8 млн рублей. Прием заявок заканчивается 21 ноября, аукцион назначен на 28 ноября 2014 года.

➔ **ГУП «Водоканал СПб» подвело предварительные итоги**

конкурса по выбору строителя канализации для намыва на Васильевском острове. Право заключения контракта выиграло ООО «СТИС», опередив второго участника — ООО «СТС». Начальная цена контракта, по данным сайта госзакупок, составляла 1 млрд 208 млн рублей. Строительство должно развернуться на стройплощадках на пересечении Морской наб. и Прибалтийской площади, южнее дома № 9а по Морской наб., юго-западнее Морской наб. у начала нумерации домов, напротив дома № 5 по ул. Нахимова, на пересечении Наличной ул. и Наличного пер., напротив дома № 18а по Наличному пер. у АЗС «ПТК». Срок выполнения работ — от 11 до 15 месяцев.

Социальная инфраструктура вписалась в проекты

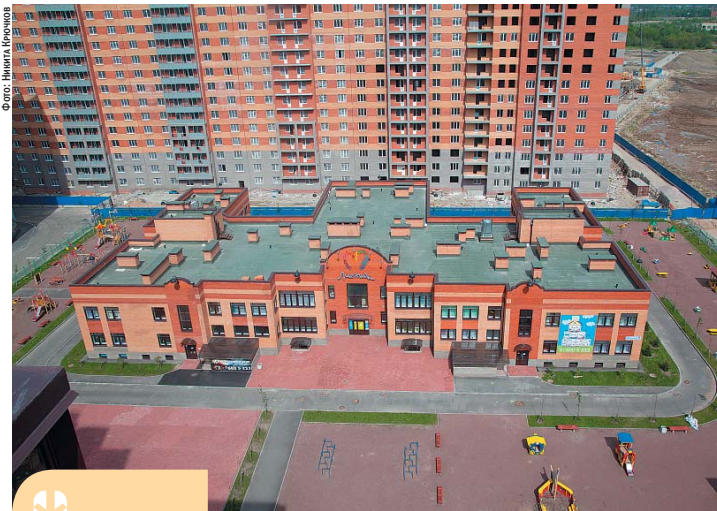
Елена Большакова / После того как власти переложили бремя строительства объектов социальной инфраструктуры на плечи девелоперов, школы, поликлиники и сады стали более гармонично вписываться в архитектуру проекта, однако застройщикам приходится изворачиваться, чтобы построенные за их счет школы и детские сады не «выкинули» объект в более высокую ценовую категорию. ➔

По данным председателя Комитета по строительству Петербурга Михаила Демиденко, за девять месяцев 2014 года инвесторы потратили на строительство соцобъектов 5 млрд рублей при общих вложениях в строительство жилья 150 млрд рублей.

Получается, поликлиники, школы и детские сады составляют около 3% затрат застройщиков. В этом году за счет бизнеса будет построено пять школ на 3725 человек и девять детских садов. До конца года застройщики сдадут еще одну школу на 800 мест и один детсад. Какие-то из этих объектов будут выкуплены городом, какие-то достанутся ему безвозмездно.

«Еще несколько лет назад у застройщика было обременение в виде перечисления денежных средств в бюджет на развитие городской инфраструктуры. Все социальные объекты строил город. Сейчас основная схема работы – застройщик подписывает соглашение с властями о строительстве за свой счет школ и/или детских садов и затем безвозмездно передает их в собственность», – рассказывает генеральный директор «ЛСТ Гатчина» Виктор Лебедев (компания входит в группу «Ленстройтрест» и развивает проект «IQ Гатчина» в Ленинградской области). По его мнению, преимущество второго варианта в том, что застройщик может контролировать ход и сроки строительства, качество и стоимость работ, поскольку они выполняются подрядчиком компании. «Все это достаточно важно, так как мы не просто строим жилой комплекс, а формируем комфортную среду, в которой все объекты социальной инфраструктуры являются определяющими», – добавляет он.

Нередко застройщик наполняет эти объекты особым смыслом, надеясь, что это положительно повлияет на заинтересованность покупателя. Например, для проекта компании Setl City в Кудрово был разработан единый стиль оформления фасадов детских садов и школ. Отделка первого



Инфраструктурное наполнение часто делает цену жилья неконкурентоспособной, так как основной спрос приходится на дешевое жилье

из этих детских садов будет произведена по индивидуальному дизайн-проекту, помещения оснастят обучающими элементами, например, коридоры будут выполнены в виде улиц со знаками дорожного движения. В рамках проектов компании в стадии строительства находятся девять объектов социального назначения, в ближайшие годы планируется ввод еще более 20 соцобъектов в различных районах города и в Ленинградской области.

Член совета директоров девелоперской компании «СтройИнвестТопаз» Максим Раевский считает, перекладывание затрат на инфраструктуру сильно понижает конкурентоспособность застройщика на строительном рынке. «Инфраструктурное наполнение часто делает цену жилья

неконкурентоспособной, так как основной спрос приходится на дешевое жилье. Цена играет решающую роль, а инфраструктура часто вообще не интересует покупателя», – аргументирует он. Получить же государственное софинансирование на создание инженерной и социальной инфраструктуры сложно по причине несовершенства законодательства. Единственный вариант – использование государственно-частного партнерства. «Цена на строительство таких объектов как раз и зависит от степени участия государства», – уверен господин Раевский. Плюсы новой ситуации он видит в том, что девелопер самостоятельно определяет инфраструктуру будущего проекта на стадии генпланирования, используя при этом те же СНиПы и областные

нормативы, но помимо этого еще здравый смысл и понимание, что нужно людям для комфортного проживания или пользования объектом.

Руководитель департамента биотехнологий и биопромышленности M+W Group Сергей Свешков полагает, что изменение схемы получения подряда должно повлиять на своевременность появления социальных объектов. «Если их строительство финансирует застройщик, значит, сроки сдачи в эксплуатацию этих объектов будут совпадать со сроками сдачи в эксплуатацию жилья, и появление тех же детских садов не будет на три года запаздывать по отношению к моменту, как дом уже заселен», – надеется он.

По расчетам Максима Раевского, через два года 60-70% жилой недвижимости в Петербурге будет возводиться в рамках проектов комплексного освоения территорий, в составе которых застройщик как раз и должен обеспечить необходимую инфраструктуру. «По социальным объектам, таким как поликлиники и детские сады, эта цифра доходит до 100%. Но каждый раз договоренности с государством устанавливаются индивидуально. В Ленобласти передача социального объекта на баланс государству очень сложна, и поэтому девелоперы неохотно за это берутся. В области также невозможно ГЧП, это тормозит процесс», – отмечает он.

цифра

70%

строящейся жилой недвижимости в Петербурге и Ленобласти через несколько лет будет реализовываться в рамках проектов комплексного освоения территорий

Застройщики с комплексами

Елена Большакова / Законодательство о комплексном освоении территорий, как отмечают юристы, все еще очень разрозненно. Оно состоит из нормативных актов разного уровня, не дающих четкого и систематизированного представления о том, каковы условия взаимодействия властей и бизнеса в реализации проектов.

«Министерство строительства и ЖКХ готовит очередной проект изменений Градостроительного кодекса, земельного и иного законодательства, которые, возможно, смогут восполнить существующие пробелы и позволят наде-

лится идее комплексного освоения территорий очевидными преимуществами для бизнеса», – надеется юрист Castren & Snellman Ксения Солощенко. По ее словам, вопрос обеспечения застраиваемых территорий объектами социальной инфраструктуры для Санкт-Петербурга и области был и остается достаточно острым. «Зачастую застройщик оказывается в ситуации, в которой он просто вынужден взять на себя обязательства по обеспечению территории социальными объектами без получения адекватной (или какой-либо) компенсации со стороны властей. То есть застройщик и раньше выступал в качестве

заказчика таких объектов, передавая их впоследствии городу, что не вполне соответствовало логике градостроительного законодательства, но было неизбежно в действительности в отсутствие реальных механизмов взаимодействия властей и бизнеса по данному вопросу», – говорит госпожа Солощенко. То же она говорит и о передаче объектов на баланс города. Потери, которые несет застройщик вследствие принятия на себя подобных обязательств без получения соответствующей поддержки, очевидны; вероятно, в том числе поэтому в последнее время широкое распространение получили так называемые

аппарт-комплексы, формально не предназначенные для постоянного проживания. «Что касается подрядных отношений, практика показывает, что в условиях существующего законодательства бизнесу

с бизнесом взаимодействовать комфортнее, нежели с властями», – говорит юрист. По ее мнению, в договорах, заказчиком в которых выступает государство, о равенстве сторон и уравновешенности условий, а также о прибыльности такого предприятия говорить вряд ли возможно. Тот факт, что власти фактически выбывают

из процесса, дает основание надеяться на снижение уровня коррупции, полагает она. «В то же время стоит отметить, что она не исключена на стадии предоставления участков под комплексную застройку», – замечает Ксения Солощенко. На исполнителях же изменения схемы отразилось мало.

мнение



Сергей Фурманчук, генеральный директор инженерного бюро «Хоссер»:

– Как исполнитель могу сказать, что легче заказы на строительство школ, детских садов и поликлиник получать не стало, так как затраты на создание социальных объектов ложатся на застройщиков. Они, конечно, будут на них экономить, потому что не смогут переложить затраты на потребителей, повысив стоимость квадратного метра, что определяет рынок.

Елена Каржавых: «Половину нужных нам стройматериалов мы производим сами»

Заместитель министра строительства Калининградской области Елена Каржавых рассказала корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о реализации ФЦП региона и росте импортозамещения в промышленности стройматериалов. ➔

– Какие крупнейшие инвестиционно-строительные проекты реализуются на территории региона?

– Если взять за скобки работы по подготовке к проведению чемпионата мира 2018 года, то в настоящий момент самым крупным в регионе государственным строительным проектом является Театр эстрады в Светлогорске. Другим крупнейшим социальным объектом, который реализуется в рамках федеральной целевой программы развития региона, является реконструкция Калининградской областной больницы. В общей сложности на эти два проекта направлено 3,4 млрд рублей. Если говорить о крупнейших объектах инженерной инфраструктуры в рамках ФЦП, то это канализационные очистные сооружения Калининграда мощностью 150 тыс. куб. м стоков в сутки и канализационные очистные сооружения Черняховска мощностью 25 тыс. куб. м стоков в сутки. На их возведение выделено 2,86 млрд рублей.

– Какой объем социальных объектов планируется ввести по итогам года?

– С начала 2014 года в муниципалитетах области было введено в эксплуатацию четыре детских сада общей стоимостью 810 млн рублей и вместимостью более тысячи дошколят. До конца 2014 года мы планируем ввести в эксплуатацию еще девять крупных социальных объектов: две современные школы в Полеске и в Краснознаменске на 1 тыс. мест каждая, пять детских садов – в Гурьевске, Советске и три садика в Калининграде, ФОК с универсальным спортивным залом и плавательным бассейном в Зеленоградске. Суммарная стоимость данных объектов – свыше 2,5 млрд рублей.

– В области принята ФЦП до 2020 года. Какое место в ней отведено строительной отрасли? Какие крупнейшие объекты будут построены по программе?

– В текущем году в рамках ФЦП реализуется более 200 объектов, 125 из которых – на этапе ввода в эксплуатацию. На 2014 год с учетом остатков лимитов прошлых лет общий объем финансирования программы из федерального, областного и муниципальных бюджетов составляет 20,84 млрд рублей. По состоянию на сегодняшний день введено в эксплуатацию 33 объекта. Безусловно, все объекты ФЦП так или иначе имеют отношение к строительной отрасли. В первую очередь, все они возводятся либо местными, либо другими российскими строительными компаниями, которые выполняют подрядные работы, получают возможность развиваться, благодаря чему движется вперед отрасль в целом.

С другой стороны, большинство проектов ФЦП – это объекты инженерной инфраструктуры, которые позволяют развивать наши города как в направлении жилищного, так и промышленного строительства.

Например, наряду с уже названными выше крупнейшими объектами ФЦП можно назвать строительство инженерных сетей для комплексного развития Юго-Восточного жилого района Калининграда. Общий объем финансирования проекта – свыше 1 млрд рублей. Сейчас областное правительство ведет на юго-востоке строительство жилья для отдельных категорий граждан, таких как военные пенсионеры, дети-сироты, работники региональных учреждений



образования, культуры, спорта, здравоохранения и соцобеспечения. Благодаря комплексному подходу и тому, что сети ведутся в рамках ФЦП, а дома строятся на землях, принадлежащих Калининградской области, стоимость 1 кв. м жилья с отделкой под «белый» ключ не превышает 30 тыс. рублей. Таким образом, Юго-Восточный микрорайон за счет обеспечения магистральными сетями и необходимой социальной инфраструктурой получает возможность развиваться дальше в перспективном для города направлении.

ФЦП – это объекты, которые позволяют развивать города в направлении жилищного и промышленного строительства

– Согласно данным Минстроя, СЗФО лидирует по количеству недостроенных и замороженных строительства. В частности, пять объектов в Калининградской области не сдаются уже более года. Что это за объекты, какие мероприятия проводятся по решению проблемы?

– Действительно, несовершенство конкурсного законодательства иногда приводит к тому, что на наши стройки приходят генподрядчики, которые выигрывают право на строительство объектов госзаказа за счет значительного снижения стоимости работ. Так случилось с ОАО «Мостострой № 6», которое получило подряд на строительство трех крупнейших объектов ФЦП – канализационных очистных сооружений в Калининграде, обход города Советска со строительством мостового перехода через реку Неман и променада в Зеленоградске. Объем выделенных на эти проекты средств превысил 3 млрд рублей. По каждому из объектов из-за низкого уровня организации труда компания «Мостострой № 6» допускала отставание от графика выполнения работ, срыв и перенос сроков окончания строительства, низкое качество производства

работ. Однако в текущем году нам удалось заставить компанию устранить все нарушения, допущенные при строительстве променада и пирса в Зеленоградске, что позволило ввести объект в эксплуатацию. Работы на двух других объектах продолжаются.

Зачастую проблемы с затягиванием сроков ввода объектов в эксплуатацию связаны с некачественной работой проектировщиков.

Тем не менее с помощью таких инструментов, как ведение претензионно-исковой работы, усиление контроля производства

газосиликатного блока мощностью 300 тыс. куб. м в год. Запуск предприятия в ближайшей перспективе позволит увеличить мощности Калининградской области по производству газосиликатного блока в 2,5 раза. Таким образом, созданы предпосылки для того, чтобы наши строительные компании меньше импортировали аналогичную продукцию из Латвии, Литвы и Польши.

Кроме того, в этот же день на предприятии ООО «Техносервис» был заложен первый камень в основание еще двух заводов: по производству силикатного кирпича мощностью 70 млн штук условного кирпича в год и по производству сухих строительных смесей мощностью 26 тыс. тонн в год. Сегодня на территории области производится чуть более 50% строительных материалов, которые потребляет отрасль. С вводом в эксплуатацию всех трех этапов данного предприятия показатель увеличится до 60%. Другой путь – это поиск альтернативных источников поставки стройматериалов. В этом плане нас всегда очень выручала Беларусь, сотрудничество с организациями которой продолжает успешно развиваться.

– Какие строительные материалы приходится завозить из-за границы?

– В основном это цемент, гранитный щебень, известняк, газосиликатные блоки, ОСВ, арматурная сталь, оконное стекло, теплоизоляционные материалы, сухие строительные смеси, кровельные материалы, отделочные материалы, пиломатериалы. После ввода в эксплуатацию на территории региона двух заводов по производству керамического кирпича и блока импорт данных видов материалов сократился.

– Чувствуете ли вы эффект от общей макроэкономической ситуации в мире? Влияют ли объявленные Западом санкции на отношения с европейскими соседями?

– Конечно, макроэкономическая ситуация, поскольку она затрагивает экономики целых стран, влияет на ситуацию в строительной отрасли нашего небольшого региона. Вместе с тем эффект этот имеет разнонаправленное воздействие. Например, новый импульс к развитию получили наши предприятия стройиндустрии, что, безусловно, очень хорошо для экономической ситуации в регионе.

Если взять такой показатель, как стоимость «квадрата», то неожиданного роста не произошло. Так, на первичном рынке в апреле 1 кв. м жилья стоил 43,2 тыс. рублей, в июле – 43,6 тыс. рублей. То есть цена выросла на 1% за три месяца. Возможно, более сильный эффект еще последует, так как строители пока работают с закупленными ранее материалами. Однако пока говорить о кризисе в строительной отрасли некорректно и преждевременно.

цифра

60%

спроса на стройматериалы область планирует удовлетворить своими силами

– Недавно в области открылся новый завод по выпуску газосиликатного блока. Насколько актуально для региона развитие собственной промышленности стройматериалов и как проводится политика импортозамещения?

– Особое геополитическое положение Калининградской области делает необходимым поиск альтернативных путей обеспечения организаций строительного комплекса стройматериалами на конкурентной основе. Конечно, лучше всего устойчивость отрасли достигается созданием собственных производственных мощностей посредством привлечения частных инвестиций. Так, 8 августа в Гурьевском районе начало работать новое предприятие стройиндустрии – завод по производству

«КАИССА» выберет лучших в 20-й раз

Екатерина Костина / В этом году исполняется 20 лет профессиональному конкурсу «КАИССА», учрежденному Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Участники рынка говорят, что за время своего существования конкурс стал неотъемлемой частью рынка недвижимости не только нашего региона, но и всей России, а также заслужил высокое доверие потребителей и признание профессионального сообщества. ➔

Профессиональный конкурс «КАИССА» был учрежден в 1995 году Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, чтобы выявлять лучшие компании в сфере недвижимости, а также тех участников рынка, которые вносят серьезный вклад в его развитие, в том числе и профильные СМИ. По прошествии 20 лет, ни у кого не вызывает сомнения тот факт, что конкурс «КАИССА» позволяет привлечь внимание общественности к передовым компаниям и деятелям рынка недвижимости, способствует обмену опытом и развитию сотрудничества между профессионалами, предоставляет конкурентные преимущества его лауреатам. Сегодня статуетка крылатой богини Каиссы, являющаяся символом победы в конкурсе, еще раз доказывает, что ее обладатель является успешным игроком рынка. За 20 лет лауреатами конкурса «КАИССА» стали более 350 участников, среди которых не только риэлторские компании, но и представители бизнеса, а также общественные деятели и журналисты.

В 2013 году газета «Строительный Еженедельник» получила две статуэтки крылатой Каиссы. Первая досталась изданию за победу в номинации «Лучшее печатное средство массовой информации, освещающее проблемы рынка

недвижимости». Второй приз в номинации «Лучший журналист, освещающий рынок недвижимости» достался Лидии Горбуровой, корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» и Агентства Строительных Новостей (asninfo.ru).

По признанию Алексея Белоусова, вице-президента НП «Объединение строителей СПб», что за два десятилетия конкурс «КАИССА» стал доброй традицией и одним из ключевых событий года. «КАИССА» не только способствует повышению качества оказываемых компаниями услуг, но и помогает установить деловые контакты, решить актуальные

задачи отрасли. Целью конкурса является выявление лучших компаний рынка недвижимости. С каждым годом планка для участников становится выше, а конкуренция все сильнее, и тем ценнее победа, ведь это признание заслуг компании профессиональным сообществом», – прокомментировал Алексей Белоусов.

Юбилейный конкурс «КАИССА» традиционно пройдет в несколько этапов. Так, до 21 ноября 2014 года организаторы принимают заявки на участие в двух персональных и 16 профессиональных номинациях. 5 декабря 2014 года в гостинице «Россия» состоится открытая презентация участников конкурса, кото-



МНЕНИЕ



Илья Еременко, генеральный директор Setl City:

➔ – Компания Setl City третий год подряд выступает в качестве спонсора одной из номинаций межрегионального ежегодного конкурса в сфере недвижимости «КАИССА». В 2013 году наша организация стала победителем в номинации «Компания, реализовавшая лучший девелоперский проект на рынке городской недвижимости». Мы представляли квартал высокого класса Riverside на Ушаковской наб. Победа в конкурсе еще раз подтвердила высокий статус нашей компании, ее заслуги. И выделила наш проект как лучший среди конкурентов.

рые представят членам жюри, коллегам и представителям СМИ свою компанию, ее деятельность и достижения, а также расскажут о новых технологиях, применяемых в работе. И наконец, торжественная церемония награждения победителей конкурса «КАИССА» пройдет в Петербурге 11 декабря 2014 года в отеле «Москва». Стоит добавить, что Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области принимает заявки на участие в юбилейной «КАИССЕ» до 21 ноября 2014 года.

Подробную информацию об участии в юбилейном конкурсе «КАИССА» можно узнать на сайте kaissa-spb.ru.

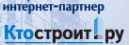




ХII СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ
Санкт-Петербург
4 декабря 2014 года

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**
 Партнеры:  **СТРОИТЕЛИ ПЕТЕРБУРГА**
 Генеральный информационный партнер:  **КтоСтрой**
 Генеральный интернет-партнер:  **КтоСтрой.ru**
 Официальный информационный партнер:  **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
 Официальный интернет-партнер:  **АСН-ИНФО**

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

РЕКЛАМА

InterStroy Expo

Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России

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

Подробнее на сайте:
www.interstroyexpo.com

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

В рамках выставки:

 **Международный конгресс по строительству**
 Генеральный информационный партнер:  **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**
 Генеральный партнер:  **АСН-ИНФО**
 Официальный партнер:  **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер:  **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер:  **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер:  **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**
 Официальный партнер: **КтоСтрой.ru**

Качество металла посыпалось

Екатерина Костина / Участники строительной отрасли все чаще сталкиваются с проблемой некачественного металлопроката. У поставляемой на объекты продукции, как правило, нарушены требования по химическому составу, механическим характеристикам и толщине. Эксперты отмечают, что ухудшение показателей металла может привести к реальному обрушению зданий. ➔

Строители, да и сами игроки рынка металлопроката Петербурга отмечают, что, как и другим секторам российской экономики, отрасли металлопроката не удалось избежать появления некачественной продукции.

Дмитрий Андреев, коммерческий директор ГК «Металл Профиль», отметил, что в первую очередь уменьшается толщина тонколистовой оцинкованной стали. «К использованию в строительстве принято, что толщина материала должна быть не менее 0,5 мм. И это еще не говоря о том, что согласно ГОСТ 24045-2010 (условно ГОСТ на профнастил) регламентирована к использованию толщина от 0,6 мм и выше, да еще и с содержанием слоя цинка 1-го класса (не менее 275 г/кв. м). Но в последнее время все чаще попадает в продажу металл толщиной уже от 0,35 мм, при этом о защитном слое цинка вообще никто не думает», — рассказывает эксперт.

По его словам, еще более глобальной проблемой является тот факт, что отсутствуют правовые и нормативные документы, согласно которым производитель был бы обязан раскрывать характеристики продаваемой продукции. «Получается, что недобросовестные производители и продавцы при желании могут выдавать тонкую сталь с заниженными характеристиками защитного слоя за более толстую сталь с высоким содержанием слоя цинка. Это сказывается на конструктивных, технических и эстетических характеристиках продукции. Если это касается материалов для заборов, облицовки стен, то страдают лишь видовые характеристики изделия. Если говорить о несущих материалах — кровельной продукции, межэтажных перекрытиях, опалубках, — то заведомое ухудшение характеристик металла по толщине ведет за собой возможность реального обрушения зданий. Что мы в последнее время все чаще слышим. Особенно в зимний период, когда выпадает значительное количество мокрого тяжелого снега и возрастает ветровая нагрузка», — высказал свою точку зрения Дмитрий Андреев.

По мнению Мирослава Августиновича, директора УПТК филиал ОАО «Метрострой», ужесточение требований к производителям и выпускаемой ими продукции, а также к органам, производящим проверку продукции и выдачу сертификатов,



В отношении арматурного проката основные нарекания касаются диаметра продукции

во многом поможет добиться повышения качества металлопроката. «УПТК филиал ОАО «Метрострой» особенно заинтересован в поставках качественного металлопроката, поэтому в первую очередь работает с производителями, которые проводят сертификацию своей продукции в добровольном порядке», — прокомментировал он.

мнение



Дмитрий Андреев,
коммерческий директор ГК «Металл Профиль»:

➔ Практически весь этот год цены на металлопрокат росли, причем довольно существенно — в среднем на 30% по итогам года. С начала года катализатором традиционно служили заградительные пошлины (которые еще будут действовать до середины 2017 года) для азиатских импортеров металлопроката и, как следствие, видимость дефицита тонколистовой стали с покрытием. А во второй половине года на повышение цен играет разница в курсах валют. В целом мы ожидаем повторения рынка 2013 года по тоннажу. Возможно, опять-таки из-за того, что на рынке увеличивается объем стали толщиной 0,4 мм и менее. С точки зрения объемов продаваемой продукции на рынке металлопроката может наблюдаться рост в пределах 3-5%.

мнение



Мирослав Августинович,
директор
УПТК филиал
ОАО «Метрострой»:

➔ Введение санкций против отраслей экономики РФ, нестабильная ситуация на Украине, особенно в традиционно горнодобывающих регионах, не лучшим образом сказались на рынке металлопроката — появились проблемы с поставками, с закрытием договоров, рост цен, связанный с уходом украинских поставщиков. Но, как у любой медали, в этой ситуации есть и обратная сторона: с рынка ушла некачественная металлопродукция, что позволит развиваться российским металлургическим компаниям. Идет активный процесс импортозамещения.

Специалисты ОАО «Северсталь» подтвердили, что на строительном рынке Петербурга присутствует большое число поставщиков металлопроката, причем существенная доля предложений низкого качества. Они констатировали, что в отношении арматурного проката основные нарекания касаются диаметра продукции (выпуск арматуры либо в крайнем верхнем допуске, либо в крайнем нижнем, что одинаково негативно сказывается на качестве ЖБИ), несоответствие заявленным в сертификате химическому составу и механическим свойствам, в результате чего арматурный прокат перестает соответствовать заявленному классу прочности. «Иногда на объектах по мелким диаметрам бывают нарекания по сплетению прутков и их завитию. Это осложняет укладку, так как деформированные прутки становятся из-за изгибов короче и откладываются как непригодные. Кроме этого, часто трейдеры грешат подлогом сертификатов, поставляя арматурный прокат по ТУ или СТО и прикладывая при этом сертификаты на ГОСТ другого завода-производителя», — пояснили в ОАО «Северсталь».

Подпишись!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

**Проверено
временем!
Необходимо
каждому
профессионалу!**

Под подробная информация
по тел. 605-00-50, podpiska@asninfo.ru



с 1 октября по 30 ноября

**Акция
для подписчиков**



26-27 НОЯБРЯ 2014



**КОНКУРС
ЛУЧШИЙ
ПЛИТОЧНИК-
ОБЛИЦОВЩИК
2014**

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



Деловые
партнеры

НЕФРИТ
ПЕЧАТНИЦА

Генеральный информационный
партнер

Интернет-партнеры

Информационные партнеры

knauf

УНР ЧИ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

stroyplus.ru

СТРОЙ.ПАРК

ГОРИЗОНТ



ИНДИКАТОРЫ КОНКУРСА

КОНКУРС

ЛУЧШИЙ ПЛИТОЧНИК-ОБЛИЦОВЩИК 2014

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

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

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

данные о партнерстве внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Занимает второе место в России по количеству членов. Партнерство крупное, значит, надежное и устойчивое!
- Занимает второе место в России по размеру компенсационного фонда. Значительно снижены риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Доступны услуги Единого центра поддержки строителей (ЕЦПС). Для членов партнерства на льготных условиях!
- При участии партнерства разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Можно получить подтверждение своей репутации!
- Защита и продвижение интересов членов партнерства. Есть представительство в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 1 ноября 2014 года
в СРО НП «Строительный ресурс»
насчитывает 5135 членов**



КОНТАКТЫ:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
УЛ. ЗАХАРЬЕВСКАЯ, 31, ЛИТ. А**

**INFO@STROYRESURS.INFO
HTTP://STROYRESURS.INFO**

**+7 (812) 645-10-85
+7 (812) 640-00-05
8 (800) 755-70-05**

ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!