

Арбитраж

К тяжбе ГК «Интарсия» и девелоперской группы «Тристар Инвестмент холдингс» подключилось Управление делами Президента РФ.

За «Дом со львами» посудится президент, стр. 8



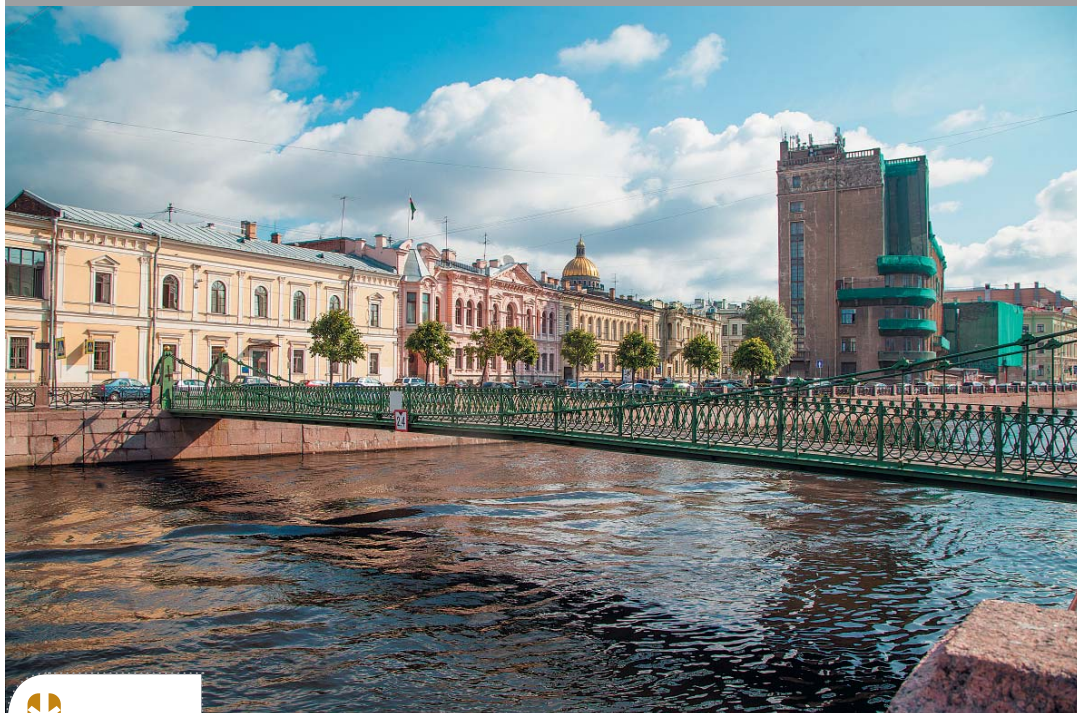
Энергетика и инженерная инфраструктура

Владислав Озорин, эксперт Совета Федерации по вопросам реализации реформ в сфере энергетики, об изменениях, происходящих в энергетической отрасли региона.

Сети и энергосбыт должны объединиться, стр. 10



Арбитраж, стр. 8 • Новости регионов, стр. 9, 16-17



Реновации урежут бюджет

Смольный намерен сократить в три раза финансирование подпрограммы реновации исторического центра. Чиновники пришли к выводу, что ранее ими же утвержденная смета в 28,7 млрд рублей на данный проект неподъемна. (Подробнее на стр. 6) ➔

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

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА www.szmetal.ru

ПЕРСПЕКТИВА ЖБИ и БЕТОН ТОЛЬКО ПО ГОСТ

ЗАВОД ЖБИ

ПРОИЗВОДСТВО ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ И ТОВАРНОГО БЕТОНА

Всеволожский район, пос. Заводской

Тел. коммерческого отдела: (812) 611-08-62

РЕКЛАМА

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные

ДСА

Сетки Любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА

Буронабивные СВАИ

Строительная организация ООО «Основа»

Свайные работы. Устройство буронабивных свай диаметром 300-620 мм, длиной до 35 м.

Устройство «стен в грунте» из бурокасательных свай.

Устройство буроналивных свай для усиления фундаментов.

Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций.

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

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

Свидетельство о допуске № 0585.03-2010-7825357163-С-003 от 21.02.2013

ООО «ОСНОВА»

Санкт-Петербургский городской филиал государственного автономного учреждения «Московская государственная экспертиза»

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА

бесплатные консультации
гибкая ценовая политика
сокращенные сроки

Пройдите экспертизу и получите разрешение на строительство в подарок

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а

тел. +7 (812) 600-1918
www.expmos.ru

Свидетельство об аккредитации: № РОСС-РУ.0001.01.0003. № РОСС-РУ.0001.01.0015

РЕКЛАМА

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

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

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
e-mail: litvinova@asinfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

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

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

Над номером работали:
Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков, Михаил Немировский, Лидия Горбуркова, Максим Еланский

Директор по PR: Татьяна Поганова
e-mail: pr@asinfo.ru

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

Отдел рекламы:
Серафима Редутто (директор по рекламе), Валентина Бортикова, Елена Савоскина, Екатерина Шведова, Мария Савельева, Артем Сироткин
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asinfo.ru



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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арихлов

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», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации.
Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (сдельный выпуск - по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 92

Подписано в печать по графику 10.07.2015 в 17.00
Подписано в печать фактически 10.07.2015 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



КАИССА

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



СРЕДО

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



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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

Арендатор «Фабрики»

Михаил Светлов / Собственники бизнес-центра «Фабрика» в Петербурге полностью сдали его в аренду «дочке» Газпрома – компании «Газпром информ». Договор заключен на 10 лет. С начала года портфель недвижимости газовой корпорации в Петербурге увеличился на 100 тыс. кв. м.

Взяли на 10 лет

Источники, знакомые с ситуацией, рассказали, что компания «Газпром информ», которая занимается системами автоматизации и программным обеспечением в структуре Газпрома, арендовала на 10 лет бизнес-центр «Фабрика» на Московском пр., 140. По их данным, объект арендован по ставке 1,1 тыс. рублей за 1 кв. м. «Структура Газпрома арендовала оба корпуса бизнес-центра совокупной общей площадью 7,4 тыс. кв. м. Арендодателем является компания «Газпром информ», сообщил источник. В «Газпром информ» сделку подтвердили. Связаться с собственниками объекта не удалось. По данным Росреестра, бизнес-центр принадлежит частному предпринимателю Денису Климову. Он приобрел актив на торгах Фонда имущества в 2009 году, заплатив за него 70,3 млн рублей при стартовой цене 70 млн рублей. В реконструкцию зданий под бизнес-центр класса В+ с мансардой и парковкой было вложено около 1 млрд рублей. В эксплуатацию объект ввели в декабре 2012 года.

Адекватная ставка

Участники рынка рассказали, что собственник «Фабрики» предлагал объект арендаторам по 1-1,5 тыс. рублей за 1 кв. м. «Так что итоговая ставка, по которой объект сняла структура Газпрома, оказалась ближе к нижнему порогу диапазона. Видимо, это связано с тем, что арендатор забрал все площади сразу. Большие сделки всегда предполагают дисконт со стороны собственника», – отмечает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженченко. «Место для структуры газового гиганта удачное: на Московском пр., в шаговой доступности от метро

Фото: Лилия Вечева



Структура Газпрома арендовала оба корпуса бизнес-центра совокупной общей площадью 7,4 тыс. кв. м

и близко от аэропорта. Рядом, на Московском пр., 156, в бизнес-центре Electro площадью 22 тыс. кв. м, уже обитает «Газпром-экспорт». Говорят, что именно там будет кабинет главы газовой корпорации Алексея Миллера до тех пор, пока не завершится строительство «Лакhta-центра». Это удобное для работы соседство», – добавляет исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

Очередная, но не последняя

Эта пятая сделка по аренде и покупке объектов недвижимости, заключенная структурами Газпрома в этом году в Петербурге. Общий объем площадей, которые с начала года заняли в Петербурге «дочки» Газпрома, превысил 100 тыс. кв. м.

вопрос номера

Власти Петербурга приняли решение на новых стройках устанавливать не синие, а серые заборы. Предполагается, что они должны меньше бросаться в глаза и улучшать внешний облик города. Добавит ли серый цвет красоты нашему городу?

Александр Карпов, директор центра экспертиз «ЭКОМ»:

– Очевидно, это подготовка к кризису. Ожидается увеличение количества долговостровов, Смольный предлагает «маскировочный» цвет, чтобы они не бросались в глаза и вызывали меньше вопросов. Предыдущая инициатива была делать заборы прозрачными, чтобы было видно, идет там стройка или нет. Сейчас – противоположная тенденция.

Борис Кириков, директор Санкт-Петербургского филиала НИИ теории архитектуры и градостроительства РААСН:

– С одной стороны, у нас стало слишком много синих заборов, бросающихся в глаза, и от них нужно избавляться. С другой стороны, серый цвет может добавить

уныния и так мрачным заочным фасадам зданий и затянута облаками небу.

Ольга Галкина, депутат ЗакСа Петербурга:

– Я не уверена, что серые заборы добавят нашему городу красоты. Петербург из-за нехватки солнца и так достаточно мрачный и серый. Вообще, на мой взгляд, строительные заборы не украшают город. Поэтому различия, синие или серые, в принципе, никакой нет, так как они не несут никакой эстетики. Если уж на то пошло, заборы можно сделать радужными. Они бы живенько смотрелись и, наверное, «порадовали» бы моего коллегу Виталия Милонова.

Андрей Мытарев, коммерческий директор ГК «УНИСТРО Петропаль»:

– Насколько я знаю, те, кто уже вышел на стройплощадку, синий цвет заборов сохраняют, а значит, единой серой строительной картины города у нас не получится. А вообще странно все это выглядит. Выходит, что Валентине Матвиенко нравятся синие заборы,

а Полтавченко на четвертый год губернаторства захотелось серого. Если заборы должны быть незаметными, значит, и город у нас такой... серенький. А вообще не заборы портят картину. А разваливающиеся дома, разрытые траншеи и мусор.

Юлия Минутина, координатор общественного движения «Живой город»:

– Я слышала о таком законодательном новшестве, но оно у меня вызывает только недоумение. Полагаю, что чиновники думают совсем не о том, так как их инициатива – это как мертвому припарка. Лучше бы отдавали заборы любителям граффити, что бы те как-то их оживляли, делали интересными для окружающих. На мой взгляд, строительных заборов должно быть меньше в городе, а если они есть, то должны быстрее исчезать после завершения стройки.

Надежда Калашникова, директор по развитию Л1:

– Я вижу в этой инициативе один позитивный момент – на какое-то время будет унят тот неуместный зуд

наших законодателей, направленный исключительно на то, чтобы сделать условия работы строителей невыносимыми. Выгнать рабочих покрасить заборы – мы выгоним, покрасим, не проблема. Это меньше из зол, которое могли придумать две ветви власти. Все могло быть и хуже – на плечи девелоперов помимо «социалки», дорог и инженерии могли переложить и еще какие-нибудь траты.

Александр Марголис, председатель президиума Санкт-Петербургского отделения ВООПИК:

– Хочется отшутиться и сказать, что какой краской не покрывай забор, он открытой дверью не станет. Что касается смягчения яркости цвета ограничительных конструкций, то я скорее «за». Это особенно актуально в ситуации, когда эти ограждения находятся в центральной части Петербурга. Из-за своего яркого синего цвета они мешают восприятию городской среды. Не зря же насыщенную синюю краску используют в разметке дорожных знаков, которые как раз и должны бросаться в глаза.

Холмы на продажу

Михаил Немировский / Российский аукционный дом продал на торгах участок в 1,8 га под жилищное строительство в рамках стартовавшего еще в 2008 году проекта «На Царско-сельских холмах». Стоимость сделки эксперты оценивают в 180 млн рублей. За семь лет собственнику, ООО «Терминал-ресурс», удалось вовлечь в оборот только 16 га земли.

Как сообщили в РАД, земельный участок под малоэтажную жилую застройку в пос. Шушары на Пулковском шоссе (участок 435) был продан в июне по поручению ООО «Терминал-Ресурс». Права на участок в 1,84 га, где можно построить 14,3 тыс. кв. м жилья, приобрело ООО «ИСК «Вита». Как добавляют на аукционной площадке, на участок получен градплан, все коммуникации подведены к границам, построена улично-дорожная сеть. Стоимость участка в РАД решили не разглашать, но по оценке руководителя отдела продаж жилой недвижимости УК «Теорема» Марины Агеевой, стоимость сделки составила 150-180 млн рублей, а стоимость 1 га в этой локации может составлять 80-100 млн рублей. «Получается, что цена метра продаваемого жилья будет включать 10-12 тыс. рублей от стоимости подготовленной земли», – говорит эксперт.

Не комментируют сделку и в ИСК «Вита». Сейчас в портфеле компании только один проект – две очереди малоэтажного комплекса «Солнечный квартал» в Тосненском районе Ленинградской области. Согласно проектной документации, обе очереди должны быть сданы к III кварталу 2016 года, а в стройку компания вложила около 900 млн рублей.

Отметим, проект «На Царскосельских холмах» был презентован еще в 2008 году на выставке MIPIM в Каннах, его представ-

лял на тот момент глава администрации Пушкинского района Вячеслав Коржов. Сама концепция застройки территории от Петербургского шоссе до пос. Александровка разрабатывалась в рамках программы подготовки к 300-летию Царского Села. Проект, включающий в себя строительство крупных жилых кварталов, а также объектов коммерческого, социально-культурного назначения, оценивался в 1 млрд USD. Реализация проекта в целом

Сама концепция застройки территории разрабатывалась в рамках программы подготовки к 300-летию Царского Села

предусматривала строительство не менее 1,5 млн кв. м жилья. Проект рассчитан на 15-20 лет.

Однако планам по оперативной застройке этих территорий не суждено было сбыться. Изначально собственник земли, ООО «Терминал-Ресурс», рассчитывал на помощь соинвесторов и, по данным СМИ, даже всерьез общался со структурами Газпрома, который строил по соседству комплекс «ЭкспоФорум». Однако с монополистом договориться не удалось, а желающих приобрести здесь землю оказалось немного.

Как рассказали «Строительному Еженедельнику» представители собственника, на сегодняшний день из 316 га проекта «На Царскосельских холмах» с торгов реализовано и вовлечено в оборот всего 16 га. Остальное остается «под парами». В настоящее время у этих земель не менее семи собственников. Пять из них известны и уже приступили к реализации проектов. Так, помимо указанного выше ООО «ИСК «Вита», силами

подконтрольной ГК «Санд» собственник реализует проект «Образцовый квартал», обанкротившийся холдинг «Петротрест» пытается достроить ЖК «Трио», «Лидер Групп» занимается проектом «Царский двор», а подконтрольное группе «Интеко» ООО «Патриот Нева» возводит ЖК «Пушгород». Еще двух собственников в «Терминал-Ресурс» не раскрывают. Всего в стадии строительства находятся около 90 тыс. кв. м жилья.

Сам участок разделен на две зоны. 203,4 га в соответствии с Генпланом предназначаются для малоэтажной застройки

(здания высотой до 18 м). Территория 112,7 га предназначена для среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной застройки. Здесь возможно строительство 496 тыс. кв. м жилья. Этот участок также значится в каталоге Российского аукционного дома, но в компании заявили, что, скорее всего, на торги он не выйдет. «Сейчас идет инженерная подготовка этих 112 га, думаю, мы будем осваивать это пятно самостоятельно. Мы не уверены, что будем там ставить многоэтажки, вполне возможно, что малоэтажным будет весь участок», – рассказали в компании.

По мнению госпожи Агеевой, у проекта «На Царскосельских холмах» есть конкурент – расположенный рядом и аналогичный по площади проект «Планетград». Локомотивом развития этой территории сейчас выступает Setl City. В то же время у проекта «На Царскосельских холмах» пока нет крупного якорного застройщика. «Земля продается небольшими участками, и именно так начинает формироваться «лоскутное одеяльце» из проектов мелких застройщиков. Я сомневаюсь, что сейчас застройщики взаимодействуют между собой по организации единого пространства. В то же время пока продано всего лишь 16 га, то есть 5% от общей территории, так что переживать рано», – уверена эксперт. По ее словам, девелоперы, которые сейчас выходят на эту территорию, понесут «крест первопроходцев» по расквашиванию и продвижению этой локации.

цифра

100 га

земли отдал «Терминал-Ресурс» для реализации на торгах РАД

БЭСКИТ®
23-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

ЦСЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ

Компания предлагает к продаже два земельных участка (35 га и 7,5 га) промышленного назначения в п. Мурино (Токсовское шоссе)

Продажа возможна как единым лотом, так и разделение участка на отдельные лоты, но не менее 1 га.

1. На участке новое 2-х этажное здание площадью 680 кв. м.
2. Построена внутриплощадочная дорога.
3. Территория огорожена.
4. Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
5. Обеспечено 350 кВт электричества.
6. Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электроснабжения до 2 мВт.
7. Согласован съезд со строящейся дороги Санкт-Петербург — Матокса
8. Возможна рассрочка платежа.

Тел.: (812) 933-41-54
e-mail: sda@cds.spb.ru

YIT
ЮИТ ДОМ

КУПИМ
земельные участки

под жилищное строительство и реновацию

ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»
invest@yit.ru
Мария Баланкова

336-37-57 | yitspb.ru

АСН ИНФО
Агентство стратегических новостей

НОВОСТИ

В Усть-Славянке построят только один небоскреб

Компания «РосСтройИнвест» изменила проект жилого комплекса в Усть-Славянке, сообщает «АСН-инфо». Ранее девелопер собирался возвести там два 140-метровых жилых небоскреба.

Городской Комитет по градостроительству и архитектуре 27 декабря 2013 года выдал градостроительный план участка под строительство жилого комплекса на Заводской ул., 15. Однако строительство высоток и их вывод на рынок был отложен в связи с экономической нестабильностью, а затем проект решено было перенести.

По словам директора по строительству ГК «РосСтройИнвест» Виктора Гарасова, будет построена одна 100-метровая башня («Петр Великий») и одна 70-метровая («Екатерина Великая»). Новая версия проектной документации сейчас проходит экспертизу, начало строительства комплекса запланировано на октябрь.

Объекты ГК «Город» достроит ГУП

На прошлой неделе Смольный подписал договор доверительного управления между государственным унитарным предприятием (ГУП), которое возглавляет Вячеслав Якин, и шестью застройщиками ГК «Город», сообщила пресс-служба вице-губернатора Игоря Албина.

Соглашение было заключено с ООО «Планета» (6-й участок, ЖК «Ленинский парк»), ООО «Спутник» (7-й, 18-й участки ЖК «Ленинский парк»), ООО «Высота» (5-й участок, ЖК «Ленинский парк»), ООО «Азимут» (8-й участок, ЖК «Прибалтийский»), ООО «Орбита» (9-й участок, ЖК «Прибалтийский»), ООО «Спектр» (ул. Оптиков, ЖК «Морская звезда»).

ГУП оформлены все разрешительные документы, и с момента подписания договоров оно берет на себя функцию заказчика/застройщика по проблемным объектам. Активы ГК «Город» будут передаваться в ГУП, которое займется реализацией оставшихся квартир и вводом объектов в эксплуатацию. По поручению Игоря Албина строительная техника должна выйти на 6-й и 7-й участки ЖК «Ленинский парк» в понедельник, 13 июля.

ЖСК ограничат в застройке

Максим Еланский / Госдума приняла закон, корректирующий деятельность жилищно-строительных кооперативов. Согласно ему застройщики, работающие в формате ЖСК, не смогут возводить одновременно более одного жилого дома. ➔

Депутаты Госдумы утвердили в третьем чтении законопроект, вносящий серьезные изменения в работу жилищно-строительных кооперативов. Принятые нововведения, по замыслу парламентариев, должны будут минимизировать злоупотребления застройщиков, работающих в формате ЖСК. Закон вступит в силу в ближайшее время. Однако на то, чтобы привести свою деятельность в соответствие с новыми нормами, застройщикам дан один год.

Немного и открыто

Самое важное, что теперь согласно принятому документу ЖСК не смогут одновременно возводить несколько домов, за исключением кооперативов, созданных в соответствии с законом «О содействии развитию жилищного строительства». Количественное ограничение на застройку объясняется тем, что по своей сути строительный кооператив создается для удовлетворения интересов пайщиков на их же деньги, но без инвестиционной составляющей.

По новым правилам, ЖСК будут обязаны стать информационно более открытыми. Организации должны будут размещать в Интернете целый ряд документов, в том числе реестр членов кооператива с закрепленными за ними помещениями. Также вводится контроль за деятельностью ЖСК на муниципальном и региональном уровне органов власти. В случае неисполнения предписаний ведомство имеет право приостанавливать привлечение кооперативом новых членов или требовать в судебном порядке его ликвидации. Штрафы за нарушение в деятельности ЖСК также возрастут.

Чтобы привести свою деятельность в соответствие с новыми нормами, застройщикам дан один год

Для юрист максимальный их размер составит 200 тыс. рублей, для руководителей организаций – 15 тыс. рублей.

В Комитете по строительству Петербурга не смогли назвать точное количество компаний, работающих по схеме ЖСК. В ведомстве отметили, что они принимают отчетность только у строительных организаций, работающих по 214-ФЗ.

Сами игроки рынка полагают, что по схеме ЖСК работают не более 15% застройщиков. Наиболее крупными организациями, создающими кооперативы, являются «ЦДС», Л1, «Лидер Групп», «О2 Девелопмент». До января текущего года создавала ЖСК и ГК «Эталон». В Ленобласти, по оценке специалистов, застройщиков, работающих по кооперативной схеме, больше, чем в Петербурге. Однако в соседнем регионе и развит формат малоэтажного строительства, для которого формат ЖСК является наиболее логичным способом возведения и реализации недвижимости.

Представители строительных организаций признаются, что в работе по схеме ЖСК есть свои плюсы и минусы. В частности, из положительных моментов – продажа квартир, управление поступившими денежными средствами происходит более оперативно, так как не надо регистрировать сделку в Росреестре, как при договоре долевого участия. Из минусов: банки все реже дают ипотеку на недвижимость,



По схеме ЖСК работают все меньше застройщиков

строющую по схеме ЖСК. В условиях экономического кризиса и падения покупательского спроса работа по 214-ФЗ более эффективна.

По мнению независимых экспертов, приобретение квартир по схеме ЖСК более рискованно для граждан, так как пайщики напрямую не связаны договором долевого участия с застройщиком, все отношения регулируются Гражданским и Жилищным кодексами. Гарантии, предусмотренные 214-ФЗ, на ЖСК в полной мере не распространяются.

перативом денежных средств для строительства и соблюдением ЖСК положений Жилищного кодекса приведет к уменьшению случаев нарушения прав в сфере жилищного строительства», – уверена эксперт.

Страховщики нарастят капиталы

Принятым законопроектом ужесточаются требования к страховщикам ответственных застройщиков. Согласно им с 1 октября 2015 года собственный капитал таких страховых организаций должен будет составлять не менее 1 млрд рублей, в настоящее время он должен быть не менее 400 млн рублей. Также появляется новое требование, которого ранее официально не было, – отсутствие у страховой организации предписаний ЦБ РФ о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности.

В случае отзыва лицензии у страховщика или кредитной организации строительная организация будет обязана в течение 15 дней перезаключить договор поручительства (страхования). Ранее последствия отзыва или приостановления лицензии страховой компании, в которой застрахована ответственность застройщика, или банкротства страховщика не были определены законом.

МНЕНИЕ



Станислав Мацилевич, генеральный директор ассоциации «СРО Первая гильдия строителей»:

➔ Ограничение работы ЖСК существенно расширит сферу страхования ответственности застройщиков, спрос на страховку со стороны застройщиков возрастет. Однако все действующие договоры долевого участия, застрахованные в страховых компаниях с недостаточным количеством капитала, необходимо будет перестраховать у страховщиков, соответствующих требованиям нового закона. Это означает, что большинству застройщиков придется страховать свою ответственность второй раз. Необходимость переоформить страховку возникнет у многих застройщиков в стране. Ведь ЦБ за полтора года работы закона о страховании ответственности застройщиков приостановил лицензии очень многих страховщиков, в том числе 10 компаний – лидеров рынка данного вида страхования. В целом необходимость платить за страховку снова при проблемах у страховщика заставит застройщиков более разборчиво относиться к выбору страховщика.

ПОДПИШИСЬ!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Проверено
временем!

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



РЕКЛАМА



ГК «ЦДС» планирует в течение 25 лет застроить 452 га Свердловского городского поселения



С восточной стороны к проектам примыкает промзона IV и V классов опасности, требующая 50-100-метровой санитарной зоны

К Новосаратовке пристроят город

Ольга Фельдман / На последнем заседании градостроительного совета Ленинградской области, состоявшемся во вторник, 7 июля, были одобрены два проекта планировки и межевания в д. Новосаратовка. Застраивать территории планируют ГК «ЦДС» и «Лидер Групп».

Первый из объектов – первая очередь масштабного проекта «Нева Сити» ГК «ЦДС». На 40,4 га предполагается возведение квартала примерно на 160 тыс. кв. м жилья, а также строительство трех детских садов по 220 мест каждый, общеобразовательной школы на 1100 мест, объектов социальной и инженерной инфраструктуры, открытых и закрытых паркингов. Плотность жилого фонда квартала составит 10 608 кв. м. на 1 га.

Члены градсовета отметили, что в пояснительной записке, прилагаемой к проекту, указано размещение бани на данной территории, и попросили пояснить разработчиков, какой именно объект запланирован. Ирина Павленко, главный специалист ООО «БМП», являющегося раз-

работчиком проекта, объяснила, что речь идет о полноценном банно-оздоровительном комплексе.

Проект планировки первой очереди был одобрен градсоветом. Ожидается, что «Нева Сити» станет крупнейшим областным проектом КОТ. ГК «ЦДС» планирует в течение 25 лет застроить 452 га Свердловского городского поселения. Максимальная высота застройки составит 23 этажа с доминантами в 30 этажей. Новый город-спутник рассчитан на 114 тыс. жителей.

Второй объект, располагающийся по соседству, принадлежит компании «Лидер Групп». Компания планирует построить 168 тыс. кв. м жилья на 5,6 тыс. человек. Застройщик предполагает строитель-

ство нескольких корпусов с максимальной этажностью в 16 этажей. Плотность жилого фонда составит 8989 кв. м. на 1 га. Общая площадь застройки составит 228 тыс. кв. м. Также предусмотрены два детских сада на 170 мест каждый и школа на 525 мест. Застройщиком выступает ООО «Корвет», входящее в «Лидер Групп».

Члены градсовета поинтересовались у проектировщиков, как учтено в проекте наличие промышленной зоны IV и V классов опасности, примыкающей к территории планируемой застройки с восточной стороны.

По мнению представлявшего проект генерального директора ООО «Матвеев и К» Игоря Матвеева, пока эта зона хоть и обозначена в генплане как промышлен-

ная, но является абстрактной, так как на ней еще нет реальных объектов, и поэтому конфликт неочевиден. «На эту территорию частично выданы градпланы, – возразил заместитель председателя областного Комитета по архитектуре и градостроительству Владимир Демин. – Завтра там может начаться промышленное строительство. Нужна санитарная зона, которую, впрочем, изначально нужно было заложить в генплане. Минимум 50 м, чтобы исключить конфликт в будущем».

Вместе с тем, как признали члены градсовета, проект полностью соответствует нормативам по плотности и высотности застройки, и был в целом одобрен. Вопрос с санитарной зоной будет решен в рабочем порядке.

МНЕНИЕ



Михаил Москвин, вице-губернатор Ленинградской области:

– Проекты одобрены в целом, но рядом с ними находится промышленная зона с IV и V классами опасности, поэтому либо необходимо внести коррективы в проект, чтобы была соблюдена санитарная зона в 50-100 м, либо получить подтверждение, что промышленные предприятия, в свою очередь, будут строиться с соблюдением санитарной зоны. Эти замечания будут сняты уже в рабочем порядке.



Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besar:

– Выход с такими масштабными проектами на неосвоенной территории в кризис – решение довольно рискованное. Сегодня на рынке много дешевого жилья стоимостью от 1,5 млн рублей в гораздо более освоенных районах, которые выигрывают по транспортной доступ-

ности, например в Девяткино. Устанавливать в этих новых проектах цену еще ниже – уже вопрос рентабельности. Транспортная инфраструктура локации не развита – к новому КОТ сегодня ведет всего одна магистраль – Октябрьская наб. Все эти факторы ставят под сомнение спрос на эти новые проекты.

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН
по жилищным вопросам**

938-22-94

ГАУ «Леноблгосэкспертиза» с прискорбием сообщает:
**5 июля 2015 года на 70-м году жизни
скоропостижно скончался**

Мехси Леонард Тариэльевич

Леонард Тариэльевич посвятил более 40 лет работе в ведущих проектных институтах Ленинграда и Санкт-Петербурга. Последние 5 лет он трудился в ГАУ «Леноблгосэкспертиза» в должности эксперта по организации строительства.

Мы выражаем искреннее сочувствие родным и близким покойного.

Вечная и светлая память о Леонарде Тариэльевиче навсегда сохранится в наших сердцах!

Реновации урежут бюджет

Максим Еланский / Смольный намерен сократить в три раза финансирование подпрограммы реновации исторического центра. Чиновники пришли к выводу, что ранее ими же утвержденная смета в 28,7 млрд рублей на данный проект неподъемна. ➔

Власти Петербурга готовы кардинально пересмотреть подпрограмму реновации исторического центра Петербурга. Об этом стало известно на прошедшем на прошлой неделе заседании Совета по сохранению и развитию исторической части города, куратором которого является Комитет по экономической политике и стратегическому планированию.

По словам главы КЭПиСП Елены Ульяновой, финансирование подпрограммы сохранения исторического центра Петербурга планируется сократить с 28,7 до 9 млрд рублей. Значительное секвестирование чиновник объясняет как общей сложной экономической ситуацией в стране, так и несостыковками внутри программы. В частности, в нынешнем виде подпрограмма содержит мероприятия, не обеспеченные финансированием и не относящиеся напрямую к сохранению исторического центра. К таковым, к примеру, относятся реконструкция главной водопроводной станции, ремонт Арсенальной наб., реконструкция подстанции Московская-Товарная и т. д.

Под сомнение Елена Ульянова поставила и финансирование подпрограммой реновации кварталов «Конюшенная» и «Северная Коломна». Данные исторические территории в 2012 году были выбраны как пилотные. В рамках проекта планировалось снести аварийные жилые дома, а людей расселить в новые квартиры на окраине Петербурга.



К реновации исторического центра планируется подключить бизнес

«На текущий момент город провел обследование данных территорий. Полностью аварийным является только один дом, но он уже давно расселен. Аварийность еще 20 зданий носит локальный характер, и ее можно устранить без расселения», – отмечает чиновник.

Между тем в текущем году город планирует дополнить подпрограмму третьей

пилотной территорией – «Лиговка». В случае выявления значительного количества аварийных домов именно данный квартал будет подвергнут реновации. Первые две площадки подождают или вовсе будут исключены из проекта реновации.

Несмотря на то что первым объектом реновации предположительно действительно станет «Лиговка», как заявляют

в КЭПиСП, в дальнейшем будет продолжено обследование и других территорий. Без его выводов у города будет меньше возможностей привлечения частного и федерального финансирования в сохранение и развитие исторического центра.

Обычно критично относящийся ко многим инициативам Смольного депутат Борис Вишневский положительно отнесся к возможной смене пилотного квартала. «С «Лиговки» и необходимо было начать. Сейчас можно было бы сэкономить на проведении обследования Конюшенной и Коломны. Важно, если действительно дом аварийный, проработать механизм получения гражданами нового жилья без каких-либо бюрократических нарушений», – подчеркнул депутат.

По словам директора центра экспертиз «ЭКОМ» Александра Карпова, в условиях негативной экономической ситуации логично было бы предположить, что урезанию будут подтверждены расходы на сохранение и реновацию исторического центра. «Поэтому важно изменить саму концепцию данной программы, так как городские власти не в состоянии полностью финансировать ее. Важно сделать так, чтобы чиновники оказали посильную поддержку тем собственникам и инвесторам, которые заинтересованы в реновации объектов недвижимости», – считает эксперт.

КСТАТИ

Утверждение проектов планировки территорий в Петербурге остановилось. Причина в том, что вся документация для строительства теперь отправляется на согласование в Минкультуры. Как отмечают в Смольном, Петербург является историческим поселением, но его границы пока не согласованы. Юридически вся территория города относится к историческому поселению, и теперь планировка нуждается в согласовании.

ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Поставка и обслуживание справочно-правовых систем **КонсультантПлюс**

- Заказ нормативных и технических документов
- Проведение семинаров для бухгалтеров
- Услуги правового консалтинга
- Подписка на периодические издания

680 - 2000

Ваше Право - Эксперт по праву!



Ваше Право
информационный центр
Сети КонсультантПлюс

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



PROESTATE®

IX Международный инвестиционный форум по недвижимости



7-9 СЕНТЯБРЯ | Москва, «Конгресс Парк»
Radisson Royal Hotel Moscow



WWW.PROESTATE.RU | +7 (495) 651 61 05

Холдинг RVI заземляется

Михаил Немировский / Холдинг RVI Эдуарда Тиктинского планирует в течение года вложить около 1 млрд рублей в пополнение земельного банка в Петербурге. При этом компания намерена идти по пути минимальных рисков, приобретая пятна с готовой градостроительной документацией. ➔

О планах по приобретению земли на минувшей неделе рассказал сам глава холдинга. По его словам, в бюджете компании зарезервирован 1 млрд рублей на покупку земли, подходящие пятна холдинг намерен приобрести в 2015-2016 годах. Правда, итоговый объем инвестиций будет зависеть от предложенной цены и инвестиционной привлекательности участков. «Деньги у нас предусмотрены, но мы будем очень внимательно относиться к каждому предложению, тщательно оценивая риски. Мы будем вкладывать только в такие участки, на которые уже выдан градплан или разрешение на строительство», – рассказал глава холдинга.

Он также отметил, что от компании вряд ли стоит ждать выхода «в поля», с большой долей вероятности это будут небольшие участки в городской черте, а также выкуп объектов с последующим сносом или реконструкцией. Основной упор компания будет делать на так называемые долевые сделки – участок передается собственником застройщику в обмен на пул квартир в будущем жилье.

До конца года RVI планирует приступить к строительству пяти заявленных ранее проектов общей стоимостью 26 млрд рублей. Это деловой центр на 2-й Советской ул. (как заявляют в компании, в здании расположится Дом творчества с мастерскими художников, недви-

жимость можно будет оформить в собственность). Остальные проекты – жилье комфорт- и бизнес-класса. Девятиэтажный четырехсекционный дом компания планирует построить на активно застраиваемом Петровском острове, жильем будет застроена и территория бывшего метизного завода в Общественном пер., 5, еще один жилой проект запланирован холдингом недалеко от Московского вокзала, на Полтавской ул., 7. Приступит компания

Основной упор компания будет делать на так называемые долевые сделки – участок передается собственником застройщику в обмен на пул квартир в будущем жилье

к строительству второй очереди малоэтажного проекта Mistola Hills во Всеволожском районе Ленинградской области.

Кроме того, не так давно компания закрыла сделку по приобретению еще двух участков. Подробности господин Тиктинский пожелал сохранить в секрете, но уточнил, что это также были долевые сделки и компания расплатится с собственниками, передав соответствующее количество квартир. С учетом новоприобретенных проектов общий объем земельного

банка холдинга вырос до 920 тыс. кв. м. По словам руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольги Трошевой, земли под строительство элитных жилых объектов не может быть много. «Ресурс Крестовского острова как наименее проблемной для девелоперов зоны практически исчерпан. Небольшой ресурс есть у Васильевского острова, у наб. Лейтенанта Шмидта. Значительный потенциал у Петровского острова, однако

спрогнозировать темпы его освоения пока затруднительно», – говорит эксперт. В то же время реконструкция аварийных домов в историческом центре зачастую малоинтересна девелоперам ввиду значительной дополнительной финансовой нагрузки, связанной с расселением жильцов и сносом существующего здания. «В целом элитные проекты такого формата на рынке присутствуют и наверняка появятся и в дальнейшем, но это будут единичные случаи», – рассказала госпожа Трошева.

АСН-инфо НОВОСТИ

ЛенСпецСМУ завершит строительство музея ОЖД к 2017 году

Компания ЛенСпецСМУ, выступающая генеральным подрядчиком ОАО «РЖД», продолжает строительство музея Октябрьской железной дороги, передает «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу компании.

Территория музея находится рядом с действующим Балтийским вокзалом. Проект строительства включает в себя создание нового павильона для исторических экспонатов железнодорожной техники, а также реконструкцию старого локомотивного депо. Общая площадь двух павильонов будущего музея составит почти 20 тыс. кв. м. Ввести музей ОЖД в эксплуатацию планируется в конце 2016 года.

Сроки реновации «хрущевок» будут пересмотрены

Петербургские власти планируют перенести сроки реновации девяти кварталов с «хрущевками». Новые сроки согласуют до конца лета, передает «АСН-инфо».

Сдвинутся сроки реновации девяти кварталов. Это территория Щемилки (Невский район), Тихорецкой, 55; Гражданский, 17-17а (Калининский район); Автово, 7, 8, 9; Ульянка, 6; Дачное, 5 (Кировский район) и три участка в Московском районе (кварталы 7-10, 9 и 13-14-16 западнее Варшавской железной дороги).

ДЕНЬ СТРОИТЕЛЯ – 2015

Программа празднования 8 августа 2015 года

Место проведения – территория Кронверкской куртины Петропавловской крепости. Вход свободный

10.00	Открытие празднования Дня строителя – начало работы тематического парка развлечений и игровых станций строительных компаний – партнеров мероприятия, начало работы Детской сцены.
10.00-10.50	Велопробег от храма Иконы Божией Матери «Милующая» (старт от здания храма по адресу: В.О., Большой пр., 100) к Петропавловской крепости.
11.00	Торжественное открытие с участием вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина.
11.00-18.00	Начало работы Основной сцены: выступление детских творческих коллективов строительных компаний, подшефных детских домов, профильных учебных заведений, интерактивные конкурсные программы с гостями праздника, розыгрыш призов, выступления спортсменов Ассоциации бодибилдинга, танцевальный батл по брейк-дансу среди профессионалов, танцевальные мастер-классы с участием гостей праздника, выступления музыкальных коллективов Санкт-Петербурга.
12.00-12.20	Полуденный артиллерийский выстрел в честь строителей Санкт-Петербурга со стены Нарышкина бастиона Петропавловской крепости с участием представителей строительного сообщества и вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина.
18.00	Начало праздничного концерта , посвященного Дню строителя – 2015.
18.05	Увертюра, вступление в исполнении духового оркестра СЗВО.
18.10	Трансляция тематического фильма, посвященного Дню строителя.
18.15	Приветственное слово губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко , приветственное слово вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина.
18.25	Церемония награждения ведомственными наградами.
18.40	Презентация гимна Комитета по строительству с участием оркестра СЗВО и солистов оперной сцены Мариинского театра.
18.45	Розыгрыш призов для гостей праздника.
18.50	Представление шоу Illusion.
19.15	Концертная программа с участием звезд российской эстрады.
20.00	Концерт headliner вечера.
21.00-22.00	Танцевальная программа , розыгрыш призов для гостей праздника.
С 10.00 до 18.00	В режиме pop-стартоб работают все развлекательные площадки празднования Дня строителя – 2015: зона аттракционов, ремесленных мастер-классов, студия моментальной фотографии, зона фуд-корта. В 12.00, 15.00 и 17.00 гости праздника будут вовлечены в веселое и динамичное шоу «Парад строителей». На Детской сцене – выступления детских творческих коллективов, шоу «Детское караоке». В перерывах между выступлениями работают детские аниматоры-клоуны. В числе развлечений для детей и их родителей – знакомство с профессией строителя на строительной площадке LEGO, аквагим, мыльные пузыри, запуск воздушных шаров, конкурс рисунков.

Оператор **ART FESTIVAL**

Генеральный информационный партнер **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный интернет-партнер **АСН-инфо**

Велопробег

- **Никита Демченко**
8 августа 2015 года состоится велопробег и заезд на роликах, приуроченный ко Дню строителя. Старт будет дан в 10 часов утра от здания храма Иконы Божией Матери «Милующая», что на Васильевском острове (фактический адрес – Большой пр. В.О., 100). Колонну велосипедистов и роллеров традиционно возглавит председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко. Пока спортсмены-строители будут проходить регистрацию и получать стартовые номера, для всех желающих будет организована экскурсия в обитель храма.
- В настоящее время храм располагается на территории Учебного отряда подводного плавания (в/ч № 70023). В советское время в самом здании храма располагалась тренировочная база моряков-подводников. С декабря 2012 года храм официально возвращен церкви. Сегодня это объект культурного наследия федерального значения. В июне нынешнего года состоялось первое заседание попечительского совета по восстановлению храма, в состав которого в том числе входит вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин. Храм планируется восстановить к 2017 году.
- К участию в пробеге, приуроченном ко Дню строителя, приглашаются коллективы строительных компаний и их руководители. Наравне со строителями участниками марафона станут сотрудники аппарата вице-губернатора Игоря Албина, а также сотрудники профильных комитетов городского правительства.
- Действие обещает быть красочным и зажигательным. Организаторы уверены, что проведение спортивного праздника привлечет к участию несколько сотен спортсменов-любителей. Петербургские строители, известные своей поддержкой разных видов спорта и ведущие здоровый образ жизни, в спортивной форме с фирменной символикой компаний, с развевающимися флагами на велосипедах, украшенных воздушными шарами, проследуют с Васильевского острова непосредственно в самое сердце праздника – на территорию Петропавловской крепости, где финишируют под вспышки фото- и видеокамер. Для освеще-

Фото: <http://permalife.ru/news/>

Интересный факт

- Храм Иконы Божией Матери «Милующая» был возведен в 1888-1898 годах по заказу Морского ведомства. В 1932 году храм был закрыт, а здание передано учебному отряду подводного плавания. До последнего времени там находились бассейн и барокамера, где обрабатывали экстренное всплытие курсанты-подводники.
- В довоенные годы в учебном отряде подводного плавания проходил военную подготовку отец президента РФ Владимира Путина – Владимир Спиридонович Путин (по данным православного информационного агентства «Русская линия» <http://rusk.ru/st.php?idar=180275>).

ния предстоящего мероприятия наряду с генеральным информационным партнером – газетой «Строительный Еженедельник» – аккредитованы около 20 ведущих городских и специализированных строительных средств массовой информации. Для участников велопробега на финише будет организована велопарковка, что позволит беспрепятственно продолжить празднование Дня строителя и получать удовольствие от развлекательной программы.

Очевидцы и участники подобных спортивных праздников утверждают, что получаемый всплеск адреналина и заряд бодрости ни с чем не сравнятся и остаются в памяти надолго, в том числе на многочисленных ярких фотографиях, которыми приятно поделиться в блогах и сетях.

Для участия в велопробеге заявки принимаются по адресу: ds2015@art-festival.ru. Подробная информация о ходе подготовки Дня строителя – на официальном сайте Комитета по строительству и на www.facebook.com/komstroySPB

НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области принял к рассмотрению иск о банкротстве ООО «Павловская усадьба».** Истцом является ООО «Экспо-Трейддинг». Дата судебного разбирательства пока не назначена. Компания «Павловская усадьба» является застройщиком коттеджного поселка «Ландыши» в Тосненском районе Ленобласти на 260 домов, в настоящее время он полностью построен. Большинство домов в поселке продано. Из материалов дела следует, что «Павловская усадьба» не оплатила «Экспо-Трейддинг» работы по строительству временных дорог и ливневого дренажа на сумму 9 млн рублей. Ранее суд уже удовлетворил иск подрядчика к застройщику, но так как исполнен он не был, в производстве поступил банкротный иск. Отметим, что несколько лет назад совладельцами «Павловской усадьбы» Константином Репиным и Леонидом Стримовским произошел конфликт, после чего бизнесмены в суде начали делить долю в проекте.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области согласился с исковыми требованиями**

ЗАО «Строительно-монтажный поезд № 707» к КУГИ (в настоящее время Комитет имущественных отношений). Компания-истец в судебном порядке пыталась доказать право собственности на нежилое здание по адресу: Минеральная ул., 29. Как отмечается в судебном документе, истец является правопреемником АОЗТ «Строительно-монтажный поезд № 707», которому принадлежало двухэтажное здание по Минеральной ул., 29, лит. А, площадью 2152 кв. м. Несколько месяцев назад КУГИ посчитал здание самовольной постройкой, так как не нашел в своей базе данных о владельце здания. Арбитражный суд пришел к выводу: учитывая то, что здание находится на балансе «СМП-707» и числится как основной фонд непосредственно с марта 1993 года, то данная организация и является владельцем здания. В настоящее время ряд помещений объекта недвижимости сдаются в аренду.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области удовлетворил иск** ООО «Высокие-ЭнергоСтроительныеТехнологии» к ООО «Трест ТриНити». В его рамках компания-истец взыскала с ответчика 65 млн рублей. Данная сумма была предельна «Трест ТриНити» в октябре 2014 года в виде кредита по ставке 11% годовых. В соответствии с условиями договора заемщик был обязан возратить сумму займа до 31 декабря 2014 года. В установленный срок деньги возвращены не были, в связи с чем и был подан иск. Ответчик в суде пытался снизить размер неустойки в 5 млн рублей, однако арбитраж не поддержал данную просьбу, считая ее правомочной. «ВЭСТ» специализируется на проектировании и строительстве энергетических объектов напряжением до 110 кВ. Компания является партнером Ленэнерго, а также других крупных энергетических компаний Северо-Западного региона. Трест «ТриНити» входит в ГК «Новые технологии», которая в том числе осуществляет консалтинговые услуги в сфере энергетики и на сопутствующих отраслевых рынках.

За «Дом со львами» посудится президент

Максим Еланский / К тяжбе ГК «Интарсия» и девелоперской группы «Тристар Инвестмент холдингс», касающейся реставрации «Дома со львами», подключилось Управление делами Президента РФ. Федеральная структура является собственником исторического здания и может отбросить судебный процесс сторон к своему началу. ➔

Управление делами Президента РФ направило апелляцию на решение Арбитражного суда Москвы в деле о реставрации известного в Петербурге «Дома со львами» на Вознесенском пр., в котором сейчас размещается отель Four Seasons. В марте этого года ГК «Интарсия», проводившая в здании основные реставрационные работы, отсутила у оператора объекта недвижимости – компании «Тристар Инвестмент холдингс» – 367,5 млн рублей и 3,3 млн USD. Собственник «Дома со львами» – Управление делами Президента РФ – заявил о желании вступить в дело в качестве третьего лица.

В своем ходатайстве федеральная структура отмечает, что ранее принятое судебное решение является незаконным, так как было вынесено без ее участия как собственника здания.

Напомним, что реставрация «Дома со львами» с последующим приспособлением под гостиницу началась еще в 2004 году. Проектом стал заниматься на основании договора аренды до 2058 года с Управлением делами Президента РФ инвестиционный холдинг «Тристар Инвестмент холдингс», аффилированный с бизнесменом Андреем Якунина, сына главы РЖД. Общая сумма инвестиций в то время обозначалась в сумму 200 млн USD. Гостиничным оператором должна была стать канадская компания Four Seasons.

Изначально генподрядчиком на объекте была австрийская компания «Штрабт». Однако в 2009 году «Тристар» перезаключил договор с ГК «Интарсия». До апреля 2011 года реставрационная компания должна была проложить инженерные коммуникации, провести отделку всех исторических интерьеров здания и номеров, однако в сроки работ по контракту не вписалась. В ноябре 2012 года «Тристар» решил расторгнуть договор с подрядчиком и вернуть аванс в 230 млн рублей, а также потребовал выплаты неустойки и штрафа в 5 млрд рублей за просрочку и некачественно сделанные работы. «Интарсия», в свою очередь, подала встречный иск на сумму



«Дом со львами» несколько лет является объектом судебных споров

660 млн рублей, взыскивая задолженность по оплате фактически проведенных работ за счет своих средств. Судебная тяжба длилась более двух лет, в марте этого года иск «Интарсии» был удовлетворен.

На запрос «Строительного Еженедельника» о тяжбе по «Дому со львами» в Управление делами Президента РФ не ответили. В пресс-службе ГК «Интарсия» заявили, что, несмотря на апелляцию федеральной структуры, их позиция в данном споре остается прежней. Компания по-прежнему готова отстаивать ее в суде. Стоит отметить, что «Интарсия» и «Тристар» до вмешательства в дело Управделами Президента договорились, что встретятся в суде 30 июля, где обсудят возможные варианты мирового соглашения.

По словам старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, Управление делами Президента является крупнейшим собственником федерального имущества, в том числе многих истори-

ческих объектов. «Из текста ходатайства можно сделать вывод, что ведомство заинтересовано в дальнейшей работе с действующим оператором. Существуют два варианта дальнейшего развития событий. Первый – федеральная структура встанет на сторону ответчика и будет судиться с «Интарсией». Второй вариант – заплатит из бюджета долг подрядчику. Лично мое предположение, что судебный процесс будет отброшен к своему началу», – полагает юрист.

справка

«Дом со львами», или же дом князя А.Я. Лобанова-Ростовского, был построен в 1817-1820 годах известным архитектором Огюстом Монферраном. С 1830-х и по 1917 год в нем располагалось военное министерство. В годы СССР в здании находились школа, общежитие, Аэромузей, проектный институт «Гидровоенпроект».

тендеры

➔ **Администрация Колпинского района Петербурга проводит конкурс** на выбор компании, которая отреставрирует исторические здания Ижорского завода. Подрядной организации необходимо будет провести работы в зданиях конторы и мастерской, построенных в начале XIX века в стиле классицизма. Данные объекты недвижимости имеют статус памятника архитектуры федерального значения. В обязательства подрядчика входят устройство вентиляции, кондиционирование, фундаментов для наружных блоков кондиционеров, монтаж трубопроводов для вентиляции, монтаж вакуумных клапанов системы внутренней канализации, электро-монтажные и отделочные работы.

Максимальная стоимость работ определена в сумму 46,2 млн рублей. Заявки принимаются до 28 июля, итоги подведут 4 августа. Конечный срок выполнения работ – не позднее 10 декабря 2015 года.

➔ **ОАО «Особые экономические зоны» подвело итоги конкурса** на завершение строительства инженерной инфраструктуры для ОЭЗ «Новоорловская». Победителем стала петербургская компания «Петроком», опередившая ООО «Корпорация Евротракт» и ЗАО «Водоканалстрой», также из Петербурга. За 1,38 млрд рублей подрядчик доработает и скорректирует проект и завершит строительство таможенной

инфраструктуры, ограждения, дорог, инженерных сетей, в том числе очистных, и многое другое. Срок действия контракта определен в срок 150 дней.

➔ **ОАО «Ленэнерго» объявило конкурс на продолжение реконструкции** подстанции 35 кВ № 12 в Петроградском районе. По условиям техзадания, на энергообъекте необходимо будет провести армирование и бетонирование колонн, стен и перекрытий подвала, провести монтаж перегородок и ворот. Электротехническая часть проекта включает переработку кабельных линий 6 кВ с монтажом, подключением, испытаниями и пусконаладкой. Стоимость контракта определена в сумму

243,5 млн рублей. Заявки принимаются до 3 августа, итоги подведут 14 августа. Работы рассчитаны до 31 декабря 2016 года.

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» завершило предквалификационный отбор** на конкурс на ремонт набережной у стадиона «Петровский». Согласно конкурсной документации, к тендеру допущена только компания ПО «Возрождение». Две других компании – «Балтстрой» и «Стройкомплект» – не прошли конкурсный отбор. Отметим, что стоимость контракта определена в сумму 676 млн рублей. Победитель конкурса должен отремонтировать набережную до конца 2017 года.

МГУ на берегу

Михаил Немировский / МГУ имени М.В. Ломоносова вложит около 200 млн рублей в строительство гостиницы в Калининградской области. Отель на 70 номеров появится в рамках создания яхтенной марины на реке Тростянка, строительством которой занимается петербургское ЗАО «И.И.С.».

Университетские планы по строительству собственной гостиницы были закреплены в начале июля соглашением, подписанным врио губернатора Калининградской области Николаем Цукановым, ректором МГУ имени М.В. Ломоносова Виктором Садовничим и генеральным директором ОАО «Корпорация развития туризма в Калининградской области» Александром Арутюновым. Как рассказал ректор университета, для МГУ открытие гостиницы даст хорошие возможности расширить географию присутствия. «Мы рассматриваем эту территорию и как среду, куда будут приезжать профессора, проводить конференции. Мы уже планируем конференц-зал на 600 человек», – уточнил господин Садовничий.

Согласно документу, гостиница МГУ станет частью проекта по развитию территории у реки Тростянка в Зеленоградске. Как заявил руководитель Корпорации развития туризма, недалеко от строящейся яхтенной марины возведут сразу два гостиничных комплекса. Первым отелем стоимостью 100 млн рублей занимается непосредственно корпорация развития. Для этого госструктура привлекла кредит Сбербанка. Проектирование здания уже закончено, и получено разрешение на строительство, к которому казенное предприятие намерено приступить в августе 2015 года. Вторая гостиница возводится за счет средств самого университета. Общая стоимость гостиничного проекта – около 300 млн рублей. Первый корпус в Корпорации развития туризма обещают сдать к следующему сезону, а гостиницу МГУ – к октябрю 2016 года. Инвестиции госуниверситета составят около 200 млн рублей. Отметим, что согласно подписанному президентом РФ в 2013 году закону об особом статусе объектов недвижимого



Марина на 100 яхт примет первые суда в августе 2015 года

в Санкт-Петербурге Евгения Тучкова. По ее словам, строительство гостиниц обладает самыми долгими сроками окупаемости среди девелоперских проектов.

Отметим, что еще в сентябре 2014 года этот гостиничный проект на рассмотрение правительства региона был внесен от другого лица, и объемы инвестиций тоже были иные. Концепт представлял некий индивидуальный предприниматель Данил Кабаев. Бизнесмен пообещал вложить 195 млн рублей в строительство гостиничного комплекса, включающего отель на 80 номеров, апарт-отель на 66 одноместных номеров, яхт-клуб и автостоянку. Комплекс предприниматель планировал разместить на арендованном на пять лет

Призрачные кластеры

Любопытно, что на официальном сайте корпорации заявлены иные, куда более внушительные цифры. При марине предполагается строительство туристско-гостиничного комплекса премиум-класса, вспомогательных сооружений причальной зоны, а также зданий яхт-клуба и яхтенной школы для детей, торговой зоны и ресторанов. Вся эта инфраструктура оценена в 817 млн рублей, и ее строительство должно начаться уже в 2015 году, а завершиться в 2017 году. Когда и кто вложит остальные полмиллиарда рублей, в корпорации пояснить затруднились.

Марина на Тростянке – не последний крупный объект, который должен появиться близ Зеленоградска. Проект входит в состав туристско-рекреационного кластера «Кранц» в Зеленоградске. Он предполагает строительство ряда объектов (пять гостиничных комплексов, конгресс-холл, аквапарк, парк развлечений, океанариум и т. д.) общим объемом инвестиций более 10,5 млрд рублей. Большая часть инвестиций придется на частный сектор, но помощь окажут и федералы. Напомним, еще в декабре 2013 года проект создания семи туристско-рекреационных кластеров на территории области получил поддержку в Ростуризме и вошел в перечень мероприятий федеральной целевой программы «Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011-2018 годы)», что позволило региону привлечь из федеральной казны почти 6 млрд рублей.

Первый корпус в Корпорации развития туризма обещают сдать к следующему сезону, а гостиницу МГУ – к октябрю 2016 года

имущества МГУ и СПБГУ все имущество двух крупнейших вузов страны является федеральной собственностью и не подлежит приватизации. Впрочем, согласно уставу МГУ университет вправе использовать имущество для ведения хозяйственной и иной приносящей доходы деятельности, в том числе путем сдачи помещений в аренду (без права выкупа) и создания в установленном законом порядке отдельных юридических лиц. «Доходы, полученные в результате такой деятельности, не влияют на нормативы и размер государственного финансирования МГУ», – закреплено в уставе.

Своими силами

По мнению экспертов, стоимость строительства для объектов такого класса сильно занижена, построить две гостиницы на 300 млн рублей маловероятно. «Объем инвестиций в 300 млн рублей является вполне соответствующим рынку для девелопмента одного гостиничного объекта класса «три звезды». Примерно столько они в итоге и потратят», – уверена заместитель директора департамента консалтинга компании Colliers International

участке в 6,5 га и закончить строительство к 2018 году, за что был раскритикован Николаем Цукановым. Глава региона распорядился закончить проект на полтора года раньше: «К 2018 году никому ваш отель не нужен». Инвестору поставили условие – до марта 2015 года пересмотреть сроки строительства – и пригрозил расторжением контракта. Собственно, так и произошло. «Инвестор не справился со своими обязательствами, и весной мы забрали у него проект», – рассказали в корпорации.

справка

Строительство береговой инфраструктуры и причала для яхт на реке Тростянка власти Калининградской области задумали еще в 2012 году. В 2013 году было закончено проектирование марины на 100 яхт, а летом 2014 года конкурс стоимостью 374,1 млн рублей на строительство объекта выиграло петербургское ЗАО «И.И.С.», которое уже имеет в портфеле проекты в Янтарном крае. В июле 2015 года компания заканчивает создание яхтенного порта по заказу ГУП «Балтбергзащита» (375 млн рублей), обследование систем водоснабжения Калининграда (2,7 млн рублей), к сентябрю 2016 года подрядчик завершит строительство берегоукрепительных сооружений и Парадной наб. острова Октябрьский.

НОВОСТИ

➔ В Новгородской области планируется запустить ряд пищевых производств с общим объемом инвестиций в 3,2 млрд рублей. Эти договоренности были заключены в рамках Дней Новгородской области в Петербурге.

В частности, инвестор из Башкирии планирует вложить 2,5-3 млрд рублей в предприятие по производству мяса индейки мощностью 30 тыс. тонн в год. Срок реализации проекта – порядка полутора лет. Инвестор планирует построить на территории Новгородского муниципального района около 30 цехов по производству мяса, завод по его переработке. Предполагается, что выпускаемая продукция будет реализовываться на территории Северо-Западного федерального округа. Кроме того, петербургская компания «ЕвроСтрой» планирует вложить около 200 млн рублей в строительство производственно-логистического комплекса по хранению и переработке овощной продукции на 10 тыс. тонн в Валдайском районе в рамках проекта «Валдайский агропарк».

➔ С 1 сентября 2015 года жители Ненецкого автономного округа смогут получить ипотечный кредит под 5% годовых. Соответствующий закон принят в третьем чтении областным собранием депутатов, вносил закон глава региона Игорь Кошин.

Субсидированная ставка действует только в отношении жилья на первичном рынке. Как рассказали в администрации региона, недополученные доходы банку за пользование кредитом возместит округ. Компенсация будет покрывать разницу между процентной ставкой кредитной организации, не превышающей ключевой ставки Центробанка, увеличенной на 3,5%, и ставкой 5% годовых. Пользование льготным кредитом ограничено сроком 10 лет. Закон принят в целях стимулирования жилищного строительства в регионе, в том числе индивидуального, и привлечения дополнительных финансовых средств в развитие строительной отрасли.

➔ Министерство имущественных отношений Архангельской области за восемь лет сбросило с арендаторов

земли в Архангельске 2,23 млрд рублей арендных платежей, рассказали в правительстве региона. По словам министра Ирины Ковалевой, с 2007 по 2015 год ведомство заключило 4398 договоров аренды. При этом пик арендных платежей пришелся на 2012 год. Что касается продажи наделов в собственность, то за восемь лет было продано 2370 земельных участков на общую сумму 329 млн рублей. Для обеспечения госконтрактов, заключенных в рамках федеральных и областных программ в сфере жилищного строительства, в безвозмездное срочное пользование министерство предоставило 38 участков. 581 надел был передан в собственность льготным категориям граждан. Госпожа Ковалева напомнила, что в 2012 году регион прошел очередной этап кадастровой оценки по землям населенных пунктов, всплывшей в действие с 1 января 2013 года. В результате пересмотра параметров, действующих до этого времени, кадастровая стоимость земельных участков в Поморье снизилась на 29%. «В результате только за 2014 год кадастровая стоимость земли в регионе уменьшилась на 2 млрд рублей», – резюмировала глава областного Минимущества.

Владислав Озорин: «Мы должны стремиться к объединению энергосетевых и энергосбытовых компаний региона в будущем»

Лидия Горбукова / Владислав Озорин, член президиума научно-экспертного совета при рабочей группе по мониторингу реализации законодательства в энергетике, энергосбережении и повышении энергетической эффективности Совета Федерации, в интервью газете «Строительный Еженедельник» высказал свою точку зрения по поводу реформ, происходящих в энергетической отрасли Петербурга и Ленинградской области.

– Насколько эффективна сегодня работа электросетевого комплекса Петербурга и Ленинградской области? Какие минусы вы можете отметить?

– На наш взгляд, эффективность работы электросетевого комплекса наших регионов далека от совершенства. Один факт проведения в последний месяц следственных мероприятий против руководителей ОАО «Ленэнерго» о чем-то да говорит. Долги Ленэнерго, которые, по разным оценкам, составляют астрономические суммы в 88-130 млрд рублей, тянут гигантскую сетевую инфраструктуру на дно. Как такое могло случиться? Мне неоднократно приходилось присутствовать на проводимых в стенах Смольного, в ЗакСе города, в Союзе промышленников и предпринимателей СПб, в других структурах многочисленных совещаниях и встречах, на которых ставились вопросы неисполнения Ленэнерго своих обязательств по технологическому присоединению, проблемы с повышением тарифов. Эти вопросы крайне важны для малого и среднего бизнеса, развития промышленности города и области. Не хочу называть конкретные фамилии бывших и нынешних руководителей уважаемой организации, но меняется, к сожалению, все только в худшую сторону.

Одним из негативных моментов в работе Ленэнерго является тот факт, что до сих пор не удается наладить работу по тому же технологическому присоединению. Некоторые заявители оплатили по существующим договорам по 2-3 раза, а вопрос находится еще на стадии решения.

Для поддержки Ленэнерго, очевидно, требуются значительные финансовые вливания, размер которых наверняка адекватен суммам фактической задолженности.

В свое время и Ассоциация энергетических предприятий СЗФО, и Комитет по энергетической политике Союза промышленников и предпринимателей СПб обращали внимание руководства Ленэнерго на недопустимость лоббирования интересов ОАО «Энергосервисная компания Ленэнерго». Именно оно длительное время являлось единственным агентом Ленэнерго при оказании услуг по технологическому присоединению. Навязывание этой компанией своих предложений явилось основанием для многочисленных жалоб субъектов малого и среднего бизнеса Санкт-Петербурга и Ленобласти в правоохранительные органы и УФАС. При этом работа «Энергосервисной компании Ленэнерго» была приостановлена Управлением Федеральной антимонопольной службой Ленинградской области лишь в апреле 2015 года.

Второй и крайне важный момент – это тарифные решения. До сих пор нет реакции ФАС по обращению промышленников о приостановке решения Федеральной службой тарифов о частичном удовлетворении требований Ленэнерго, связанных с изменением цен на энергоносители с 1 июля 2015 года. С 1 мая текущего года тарифы поднялись в среднем на 5%, а в июле могут взлететь аж на целых 50%. В письме, согласованном с губернатором Петербурга, мы просили приостановить



решение ФСТ до оценки его регулирующего воздействия. Уже сейчас некоторые промышленные предприятия увидели в текущих счетах Петербургской сбытовой компании прирост цен на электроэнергию до 26%. Что же будет в августе? Пока «энергоконфликт» не разрешен. Но ждать осталось недолго.

Идея объединения сетевых компаний города направлена не только на получение Петербургом контрольного пакета акций Ленэнерго. Это попытка хотя бы частично решить проблемы самой энергокомпании за счет городских активов

– Ленэнерго имеет многомиллиардные долги, а такие компании, как «Санкт-Петербургские электрические сети» и ЛОЭСК, сработали по итогам 2014 года без убытков. Какие еще показатели, кроме финансовой отчетности, свидетельствуют о качественной работе электросетевой компании на рынке?

– Конечно же, своевременность и качество оказываемых ими услуг. Это напрямую зависит от стабильности. Немаловажный фактор – социальная защищенность работников, достойный уровень заработной платы. Увы, работники предприятий малого и среднего бизнеса сейчас не могут этим похвастаться. Уровень подготовки руководителей и специалистов, финансовая независимость компаний, правильность принятия стратегических решений по развитию также играют ключевую роль.

Чехарда, связанная со сменой руководителей большинства региональных сетевых организаций, также не может не сказаться на работе. Кроме Ленэнерго руководители поменялись в Петербургских электрических сетях, Петродворцовой электросети, Всеволожских электрических сетях, в Курортэнерго. Этот список

можно было бы продолжить. Конечно, ротация кадров – вещь неизбежная. Но, согласитесь, от профессионализма и опыта руководителя на 99,9% зависит и стабильность, и эффективность работы. В пример могу привести руководителя ЛОЭСК Вадима Малыка. Будучи не один год «у руля» ведущей сетевой компании Ленинградской области, он не только грамотно выстроил стратегию ЛОЭСК, но и вывел организацию в ряд самых стабильных региональных сетевых компаний.

– Насколько своевременно, на ваш взгляд, сегодня объединение электросетевых компаний, в частности Ленэнерго, Санкт-Петербургских электрических сетей и Петродворцовой электросети? Что изменится для рынка и для потребителей в связи с таким слиянием?

– Майский Указ Президента РФ «О долгосрочной государственной экономической политике» явился стратегическим решением, а ноябрьский – «Об открытом акционерном обществе «Российские сети» – конкретной командой к поэтапной консолидации региональных сетевых организаций. В тексте последующей «Стратегии развития распределительного электросетевого комплекса» впервые правительство РФ признало, что «полностью выполненной можно считать только одну из задач – создание крупных и сопоставимых по размерам операционных межрегиональных распределительных сетевых организаций в целях усиления ответственности менеджеров за результаты работы и обеспечения условий для принятия регуляторных решений на основе сравнительного анализа».

Думаю, что идея объединения сетевых компаний города направлена не только на получение городом контрольного пакета акций Ленэнерго. Это попытка хотя бы частично решить проблемы самого ОАО «Ленэнерго» за счет активов города. В целом это соответствует энергетической доктрине России. Подчеркну, что в концепции энергетической стратегии России до 2035 года одной из основных стратегических инициатив в ТЭК является развитие внутренней энергетической инфраструктуры (повсеместная доступность, легкость подключения, гибкость, надежность). Но улучшит ли этот шаг нынешнее положение вещей и явится ли плюсом для потребителей – большой вопрос.

– Есть ли какая-то опасность в таком объединении?

– На этот вопрос сложно ответить. Думаю, здесь главное – профессионализм и опыт руководителей нашего нового монополиста. С технической точки зрения здесь много вопросов.

– По какому пути, на ваш взгляд, в будущем должны продвигаться реформы электросетевого рынка региона? На каких моментах нужно заострить наибольшее внимание?

– На примере развития наших «новых старых» регионов – Крыма и Севастополя, где «чубайсовские реформы» не проводились, – считаю, что объединение энергосетевых и энергосбытовых компаний региона в одно целое – важнейший шаг, к которому мы должны стремиться.

цифра

88-130

млрд рублей, по оценкам, составляют долги ОАО «Ленэнерго»

Полную версию интервью читайте на новом портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)

АСН-инфо



Биогаз пустили в сеть

Екатерина Костина / Биогазовая установка шведской компании Vireo Energy AB получила от ОАО «Ленэнерго» мощность для выработки в сеть 2,4 МВт электроэнергии. Объект расположен на полигоне «Новый свет – ЭКО» в Гатчинском районе Ленинградской области. В планах инвестора – создать в России несколько подобных установок общей мощностью 50 МВт. ➔

«Новый свет – ЭКО» – это первый полигон твердых бытовых отходов (ТБО) не только в Ленобласти, но и в России, где из биогаза вырабатывают электричество в общую сеть. Топливом для генераторов служит метан, который образуется при разложении ТБО. В дальнейшем планируется, что четыре генератора энергоблока будут выдавать 4,8 МВт мощности в энергосистему.

Объем инвестиций в проект Vireo Energy AB составляет около 6 млн EUR. В компании говорят, что срок возврата инвестированного капитала составит 15 лет. В целом данный проект направлен на оздоровление экологической обстановки территории Ленобласти за счет максимально возможной утилизации свалочного газа на полигоне. Как говорят в компании, инновации, применяемые на станции, позволят снизить пожароопасность отходов, уменьшить выбросы метана в атмосферу, а также практически избавиться от неприятного запаха, выделяющегося с полигона.

В планах у Vireo Energy AB – построить в России несколько установок общей мощностью 50 МВт. Для этого уже созданы четыре дочерние организации – в Москве, Московской области, Петербурге и Екатеринбурге.

По данным аналитиков, тариф за 1 кВт вырабатываемой «зеленой» электроэнергии выше того, что предлагают сбытовые компании в Ленобласти. Впрочем, «зеленая» электроэнергия никогда не была конкурентом обычной, как правило, она на 20-30% дороже. Но эксперты подчеркивают, что те промышленные предприятия, которые заботятся об окружающей среде и покупают «зеленую» электроэнергию, снижают объемы выброса CO₂ в атмосферу и становятся углеродно-нейтральными.

Юрий Шевчук, председатель экологической организации «Зеленый крест», отмечает, что потенциал для развития биогазовых станций в Петербурге и Ленинградской области довольно высокий. Однако подобную установку выгодно ставить только на больших свалках. С этой точки зрения для



Биогазовую установку выгодно создавать только на больших свалках

использования свалочного газа больше всего подходят полигон «Новоселки», расположенный на севере Петербурга, и свалка на Волхонском шоссе в Ленобласти.

«Наш регион изначально энергоизбыточен благодаря существующей атомной станции, с которой тяжело конкурировать из-за дешевой электрической энергии. Из-за субсидий государства природный газ, на основе которого работают ТЭЦ, дороже, чем биогаз. Но если дотируется один вид энергии, то по справедливости должны выделять субсидии и «зеленой» энергии, – считает он. – Напрямую у биогазовых установок покупать энергию будут только сами владельцы полигонов. Для них это может быть выгодно. В принципе, потребителями энергии новой биогазовой станции могут быть новые местные производства, организации, которые имеют трудности с подключением к существующим сетям, а также современные ком-

пании, для которых покупка «зеленой» энергии – это часть имиджевой стратегии. Понимаете, если мы добываем биогаз, а потом перерабатываем его в энергию, то это имеет положительное экологическое воздействие, так как, во-первых, мы обеспечиваем пожарную безопасность полигона и предотвращаем возгорание метана, а во-вторых, выбросы метана не загрязняют атмосферу».

справка

Чтобы получить свалочный газ, который обычно на 50% состоит из метана, в теле свалки делаются вертикальные скважины и вводятся перфорированные трубы. Откачанный газ поступает в двигателя, благодаря чему вырабатывается электроэнергия, которая продается заинтересованным потребителям через электрическую сеть.

НОВОСТИ

➔ **Председателем совета директоров ОАО «Россети» был избран министр энергетики РФ Александр Новак**, сообщает пресс-служба компании. «Вхождение руководителей федеральных органов исполнительной власти в советы директоров системообразующих предприятий – это ни в коем случае не стремление установить над ними более жесткий контроль, – подчеркнул Александр Новак. – В нынешней сложной экономической ситуации государство усиливает взаимосвязи, координацию в решении стратегических вопросов. Участие руководителей министерства в корпоративной работе позволит быстрее принимать нужные для отрасли решения».

➔ **Для создания единой электросетевой компании в Петербурге** на базе имеющего многомиллиардные долги ОАО «Ленэнерго» будет заключено соглашение между Минэнерго РФ, Петербургом, ОАО «Россети» и, возможно, правительством Ленинградской области. Об этом сообщил вице-губернатор города Игорь Албин. «В соглашении все будет прописано. Сейчас рассматриваются два варианта – с участием компании ЛОЭСК и без нее», – прокомментировал он. При этом вице-губернатор не уточнил сроки, в которые будет создана единая компания на базе Ленэнерго. Решение о докапитализации ОАО «Ленэнерго», которому принадлежит более 60% электросетевого рынка Петербурга, было принято на совещании у президента РФ 11 июня текущего года. На эти цели из федерального бюджета будет выделено 32 млрд рублей. В процессе докапитализации будет образована единая электросетевая компания, в которую помимо Ленэнерго войдут Санкт-Петербургские электрические сети и Петродворцовая электросеть.

➔ **Вторая очередь Юго-Западной ТЭЦ, акционером которой является Петербург, может быть запущена** в 2017-2018 годах. Об этом журналистам сообщил вице-губернатор Игорь Албин. По его словам, сейчас проблемы с запуском связаны с поставками природного газа. Для этого нужно построить газопровод длиной около 10 км до ближайшей газораспределительной станции компании «Газпром». «Сейчас мы оцениваем ситуацию с выделением земельных участков, ускорением проектных решений, переносом сроков. Источники финансирования нам понятны – это сбытовая надбавка на природный газ. Ежегодный доход по ней – около 0,9-1 млрд рублей. А экспертная стоимость газопровода – также около 1 млрд рублей. Но может быть привлечение средств, чтобы за счет сбытовой надбавки их потом покрыть», – сообщил вице-губернатор. Он подчеркнул, что вариант передачи ТЭЦ Газпрому правительством Петербурга не рассматривает.

➔ **ОАО «Ленэнерго» завершило ремонт оборудования** пяти подстанций в Бокситогорском районе Ленинградской области и обеспечило дополнительную надежность электроснабжения крупных деревень в районе – Климово, Ганьково и Косково, говорится в сообщении пресс-службы компании. Энергетики выполнили восстановительные работы электроаппаратных блокировок на энергоисточниках 35 кВ: подстанция № 5 «Пяхта», № 6 «Косково», № 11 «Ганьково», № 12 «Пашозеро» и № 17 «Климово».

ЖКХ района реанимируют

Екатерина Костина / Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко предложил создать на базе терпящего убыток крупнейшего коммунального предприятия Ломоносовского района ООО «ЛР ТЭК» новое акционерное общество, в которое район войдет имуществом, а область – финансами.

Основная ресурсоснабжающая организации Ломоносовского района – ООО «Ломоносовский районный топливно-энергетический комплекс» (ООО «ЛР ТЭК»), которое предоставляет потребителям услуги по горячему и холодному водоснабжению и отоплению, водотепловодению, – имеет долги более 100 млн рублей. Главными кредиторами предприятия являются

ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» и ОАО «Петербургская поставщик энергии».

Основной причиной ежегодного образования убытков ООО «ЛР ТЭК» является несоответствие утверждаемых тарифов на оказание коммунальных услуг фактическим расходам компании, невозможность привлечения кредитов, значительная задолженность перед поставщиками энергоресурсов. При этом, по словам генерального директора «ЛР ТЭК» Сергея Ладыгина, 435 млн рублей составляет задолженность самому предприятию, в том числе 249 млн составляют долги населения. Он считает, что реально взыскать из этой суммы можно не более 100-120 млн рублей. Все это становится причиной выпадающих

доходов и приводит к серьезным долгам перед поставщиками энергоресурсов.

Александр Дрозденко отметил, что в очередной раз напрямую область не сможет профинансировать акционерное общество, и это не поможет, поскольку компания находится в глубоком кризисе, тем более что прежние попытки реанимировать деньги не привели. «Если коммунальный комплекс района хочет дальше жить и развиваться, надо провести эмиссию акций компании «ЛР ТЭК», которой принадлежит коммунальное имущество Ломоносовского района, а одной из региональных компаний приобрести контрольный пакет акций новой структуры. Только область как экономически стабильный регион

сможет договориться с кредиторами ЖКХ района – поставщиками энергоресурсов – и привлечь инвестиции в модернизацию инфраструктурных объектов», – пояснил Александр Дрозденко. Он добавил, что по пути банкротства предприятия идти нельзя, этот вариант уже использовался в других районах и не привел к решению проблемы: «Мы сейчас предлагаем муниципалитетам войти в единый водоканал, единый расчетный центр, и, возможно, с Ломоносовского района начнем создание единой энергетической компании». Профильному блоку правительства совместно с руководством района в ближайшее время поручено разработать схему создания нового предприятия.

Индекс промышленного оптимизма

Дарья Литвинова / Развитие промышленности в Петербурге, как и в целом по стране, сдерживает хронический спад инвестиций. Согласно отчетам аналитиков, за последний год доступность кредитов для промпредприятий упала в два раза. Эксперты признают эффективность городской программы импортозамещения, но говорят о необходимости создания долгосрочной стратегии поддержки предприятий.

Сценарий развития промышленных предприятий Петербурга в новых экономических условиях стал основной темой форума PRO Industry, организованного PROEstate Events и Российской гильдией управляющих и девелоперов при содействии газеты «Строительный Еженедельник».

Разнонаправленные результаты

Согласно данным Петростата, объем промышленного производства в Петербурге за пять месяцев текущего года упал на 7,5% к аналогичному периоду прошлого года (в Ленинградской области этот показатель снизился на 2,5%). Существенное падение показало производство автомобилей и других транспортных средств – на 27,9%, производство резиновых и пластмассовых изделий – на 25%, производство электрооборудования – на 23,1%, машиностроение – на 4,9%. Объем работ в строительной сфере упал на 7,6%. При этом рост продемонстрировало целлюлозно-бумажное производство (на 20,4%) и металлургия (на 8,7%).

По словам председателя Комитета по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга Елены Ульяновой, в городе сейчас ситуация гораздо стабильнее, чем в целом по стране. «По основным экономическим показателям наметилась тенденция к стабилизации. Когда речь заходит о промышленности, основным индикатором является индекс промпроизводства, но его объективность сомнительна, так как методика определения имеет существенный изъян – из 29 тыс. работающих в городе промпредприятий учитываются данные только 8 тыс. Если говорить о реальных итогах, то объемы не настолько упали, как это показывает статистическая информация», – отметила Елена Ульянова.

Концентрация усилий

На уровне правительства города принята программа первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Санкт-Петербурге. По словам Елены Ульяновой, в отличие от существующих мер поддержки эта программа сконцентрируется на отдельных направлениях. В качестве приоритетных отраслей, которым город будет помогать, определены фармацевтика, информационные технологии, производство медицинского оборудования, радиоэлектроника и оптика, производство двигателей (в том числе генераторов и трансформаторов), производство станков, образование, транспорт, научно-исследовательские разработки. Кроме того, помощь получат отдельные компании вне отраслевой принадлежности – будет сформирован список из 200 предприятий, существенно влияющих на экономику города.

Основные направления господдержки в 2015 году

Госпрограмма	Объем бюджета на 2015 год, млрд рублей	Целевая доля Сбербанка, %
Гарантии Агентства кредитных гарантий (АКГ)	63,0	50
Развитие сельского хозяйства	100,0	50
Минэкономразвития + Минпромторг (приоритетные проекты в приоритетных отраслях)	225,0	50

Источник: СЗБ ОАО «Сбербанк России»



По мнению экспертов, промышленникам сегодня нужно забыть о кредитах и двигаться по пути альтернативных инвестиций

В начале сентября в четвертом павильоне Ленэкспо откроется «Центр импортозамещения». По словам директора «Центра импортозамещения» Станислава Неворова, на этой площадке предприятиям помогут заявить о себе, найти бизнес-партнеров, а также проконсультируют по вопросам господдержки и участия в госзаказе. «В рамках работы «Центра импортозамещения» будет реализована программа «Промышленный сканер». Она позволит выявить проекты, которые находятся в высокой степени готовности и могут быть быстро востребованы по линии госзаказа. Мы ищем партнеров, которые могут стать лидерами движения».

Импортозамещение с большой степенью локализации – это длительный проект, который нуждается в финансировании на более выгодных условиях

Импортозамещение для выживания

«Кризис в отрасли ощущается, объемы сократились, но в целом мы чувствуем себя неплохо», – прокомментировал коммерческий директор «ИКАПЛАСТ» Денис Максимов. – Нам помогает программа импортозамещения, запущенная правительством города. Не могу сказать, что сильно, поскольку доля импортных товаров на нашем рынке невелика. «ИКАПЛАСТ» был первым заводом в Петербурге, который занялся производством полимерных труб для водоснабжения и канализации. Сейчас мы вводим новые продукты, закупили новое оборудование, чтобы соответствовать техрегла-

ментам Водоканала и участвовать в программе импортозамещения. Впрочем, это импортозамещение довольно условное, так как степень локализации нашего производства очень низкая. Сырье и оборудование мы вынуждены закупать за границей, поскольку в России его не производят».

По мнению Дениса Максимова, импортозамещение с большой степенью локализации – это длительный проект, который нуждается в финансировании на более выгодных условиях, чем бизнес может привлечь сегодня: «Ставка кредитования, которая была предложена нам в Сбербанке в последний раз, – 17% годовых. На таких

условиях реализовать долгосрочный проект очень трудно».

По мнению эксперта, сегодня программу импортозамещения можно сравнить с краткосрочным допингом, а промышленности нужны благоприятные условия развития на длительный срок. «Мы могли бы не только импортозамещать, но и конкурировать на других рынках. Нужно поддерживать научно-исследовательские разработки, упростить систему оформления документов на экспорт товара, возврата налога на добавленную стоимость и т. д.».

Генеральный директор ЗАО «Светлана-Оптоэлектроника» Алексей Мохнаткин согласен, что импортозамещение – пока лишь лозунг, а не система мер: «Импортозамещение – это прежде всего понимание у головных заказчиков и потребителей, что продукцию нужно искать в России. Замечу, что мы наблюдаем рост розничных продаж и одновременно сокращение в сегменте В2В. Из-за кризиса крупные и средние компании существенно ужали инвестиции в энергосбережение, внедрение светодиодного освещения, и рост на розничном рынке не компенсирует нам эти потери. Падает маржинальность про-

даж. Мы работаем ради оборотов, сохранения доли на рынке, чтобы пережить этот сложный период».

Мечты о кредитах

По данным Института экономической политики им. Е. Гайдара, с августа прошлого года доступность кредитов для российских промпредприятий упала в два раза.

«Деньги стали очень дорогими», – комментирует управляющий директор «ВТБ Капитал Управление активами» Владимир Вишневецкий. – На мой взгляд, промышленникам сегодня нужно забыть о кредитном рынке и двигаться по пути альтернативных инвестиций. Вариантом для крупных предприятий, имеющих свой инвестиционный запас и кредитный рейтинг, может быть выход на рынок облигаций, работа с фондами прямых инвестиций. Можно привлекать соинвесторов. Да, стратегически это может быть еще дороже, но нужно двигаться вперед. Нельзя сидеть и уповать, когда снизится ставка. Что касается малого бизнеса – здесь без государственной поддержки не обойтись. Возможно, ситуацию спасет субсидирование арендной ставки при размещении предприятий малого и среднего бизнеса в пределах индустриальных парков».

Татьяна Логинова, советник председателя Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России», отмечает, что при текущей ключевой ставке, 17% – это вполне адекватное предложение, поскольку банк в убыток себе работать не может. Вместе с тем кредитование промпредприятий, по мнению Татьяны Логиновой, дело вовсе не безнадежное: «Со II квартала Сбербанк объявил рестарт кредитования, которым вполне может заинтересоваться промышленность. С III квартала в Сбербанке появится факторинг, который также может быть широко использован компаниями. Кроме того, в Сбербанке действует специальный продукт – «Индустриальный парк». Существенное «но» – Сбербанк кредитует инвестиционную деятельность только при наличии в проекте господдержки» (см. таблицу).

Фотоотчет с мероприятия смотрите на новостном портале «АСН-инфо» (www.asninfo.ru)



Промзоны на перепутье

Дарья Литвинова / Долгое время политика городских властей была направлена на вывод предприятий из центра города и застройку промзон офисами и жильем. Сегодня ситуация изменилась – объявлен курс на сохранение и развитие промышленности, в том числе в центре города.

В рамках форума PRO Industry эксперты обсудили варианты развития городских промзон.

Между инициативой и директивой

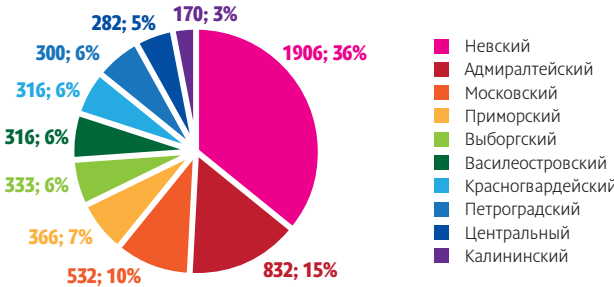
По мнению председателя Комитета по промышленной политике и инвестициям Санкт-Петербурга Максима Мейкина, необходимость массового перевода промпредприятий из центра города неочевидна. «За последние 25 лет под лозунгом вывода промышленности из центра мы уничтожили около 300 крупных промпредприятий. Многие под видом переезда просто закрылись. Сегодня мы делаем стратегическую ставку на высокотехнологичные производства, экологически чистые и с минимальной потребностью в рабочей силе. Им не нужно находиться на окраинах города. Кроме того, перепрофилируя промтерритории, мы теряем участки с инженерной подготовкой, с ресурсами, избыточными для жилья и офисов».

Вопрос о том, должен ли редевелопмент быть инициативой бизнеса или частью стратегического планирования властей, остается дискуссионным. «Бизнес способен «вырвать из булки», реализовав лучшие проекты, но без деятельной поддержки властей и общественности проблему не решить. При недостаточной коммерческой эффективности редевелопмента необходимо задействовать расчет его бюджетной эффективности. Это вопрос стратегии развития города», – считает Алексей Шаскольский, заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства.

По мнению управляющего партнера УК «Теорема» Игоря Водопьянова, город вряд ли будет заниматься таким глобальным планированием: «На мой взгляд, это всегда будет инициатива владельцев конкретных участков земли. Излишняя детализация генерального плана с разбивкой на множество функциональных зон и подзон не нужна, создаются рамки, которые мешают городу развиваться. Лучшим выходом стало бы создание постоянно действующей комиссии, которая бы рассматривала поправки в генплан для реализации конкретных проектов».

Вопрос редевелопмента вряд ли должен исчерпываться только инициативой бизнеса и общественности, заключает генеральный директор «БКН Девелопмент» Леван

Локализация крупных проектов редевелопмента, находящихся в реализации или планируемых к выходу в среднесрочной перспективе, тыс. кв. м; % в общей структуре



Источник: КЦ «Петербургская недвижимость»

Харазов: «Функция городских властей – стратегическое планирование развития города, но опирающееся на глубокий анализ ситуации. Пора уходить от декларативных и бессодержательных «программ 2020 или 2030». Городу необходимо заниматься планированием, основываясь на серьезных аналитических исследованиях, брать крупные территории едиными лотами и разрабатывать планы застройки с учетом перспективного развития, находить финансирование и договариваться с собственниками».

В другом измерении

Длительность и непредсказуемость процесса согласования проектов редевелопмента зачастую ставит под сомнение возможность их реализации. «Особенность реализации проектов редевелопмента – длительная проектная стадия. Необходимо перевести земли из одной категории в другую, получить дополнительные соглашения и экспертизы в КГИОП, провести испытания фундаментов близко расположенных зданий. Все это требует гораздо больше времени по сравнению с проектами «в поле», – отмечает начальник отдела подготовки проектов Setl City Ирина Тимофеева.

Существенная проблема перевода предприятий – временной лаг между получением средств от продажи земельного участка и временем запуска нового производства,

считает Леонид Захаров, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Peterburg: «В случае привязки к девелоперскому проекту производитель принимает на себя риски затягивания сроков проекта, согласований и т. п.».

«У чиновников иное представление о времени, они живут в другом измерении и мыслят в масштабах государства, – полагает Борис Холмянский, собственник НПО «Знамя труда им. Лепсе». – Я – промышленник: если я сорвал заказ на три месяца, мне угрожают штрафные санкции, на полгода – со мной вообще откажутся работать. На мой взгляд, лучший вариант перевода предприятия – поиск партнера, готового продать землю с готовым промышленным зданием, без включения в эту схему чиновников и банкиров».

Еще одна существенная проблема – объекты особого режима приватизации (объекты гражданской обороны, мобилизационные мощности и др.), добавляет Марина Зверева, заместитель генерального директора «ЛОМО»: «Как правило, объекты гражданской обороны – это подвалы и первые этажи промышленных и жилых зданий, которые не имеют имущественных границ. Это федеральная собственность, и они не подлежат приватизации. Когда речь идет о переезде, эта тема постоянно всплывает. Кроме того, существует запрет на перепрофилирование некоторых объектов, в основном объектов энергетики».

МНЕНИЕ



Игорь Водопьянов, управляющий партнер УК «Теорема»:

– Производственная деятельность выдерживает арендную плату максимум в 350-400 рублей. Учитывая, что себестоимость строительства 1 кв. м новой площади (даже без стоимости сетей и земельного участка) составляет порядка 50 тыс. рублей, нетрудно спрогнозировать рентабельность создания новых производственных площадок. Проект имеет шансы на успех, если предприятие уже никому не нужно, а земельный участок может быть востребован под другую функцию. Такой функцией сейчас является только жилье, поскольку площадок под офисы в городе предостаточно. Впрочем, и спрос на жилье в последнее время упал в два раза.



Юрий Грудин, генеральный директор ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:

– В вопросе развития городских территорий очень показателен опыт Москвы. Если есть желание у власти, то все законодательные и прочие проблемы уходят в решаемо исполнимую плоскость. Принят и генплан, и ПЗЗ, но решения столичной градостроительно-земельной комиссии являются импульсом развития города. Они отталкиваются от инициатив девелоперов, но при этом принимают стратегические решения по развитию территорий в целом. Это хорошо видно на примере ЗИЛа, набережной Москвы и других крупных территорий. Проводятся конкурсы, утверждаются проекты планировок, а соответствующие изменения в генплан вносятся позднее, при очередном рассмотрении пакета поправок.



Максим Соболев, директор по коммерческой недвижимости «ЮИТ Санкт-Петербург», руководитель проекта ИП Greenstate:

– Решением проблем развития промтерриторий в центре города может быть создание современной инфраструктуры, новых дорог, улучшение транспортной доступности этих районов. В качестве примера приведу Митрофаньевское шоссе – за последние три года прилегающая к нему территория значительно изменилась в лучшую сторону: идет реконструкция административных и производственных помещений, появляются новые строительные проекты. Развитие инфраструктуры в «сером» поясе позволит его облагородить и сделать более комфортным для предприятий, которые там размещаются.

Примеры площадок, проходящих редевелопмент

Наименование предприятия	Адрес	Проект	Площадь участка, кв. м	Площадь создаваемой недвижимости, кв. м	Годы реализации	Новое местоположение
Заводы «Керамика», «Стройфарфор»	Южное шоссе, 49-55	ЖК «София»	208 600	304 582	2013-2017	Никольское
Станция Московская-Товарная	Полтавский пр-д/ Миргородская ул./ Кременчугская ул./ наб. Обводного канала	ЖК «Царская столица», МФК	210 000	260 000	2013-2016	Грузовой двор Шушары
Завод «Баррикада»	пр. Энергетиков, 9	ЖК «ЗимаЛето»	95 804	148 285	2014-2017	Гатчина
Завод «Летмол»	Московский пр., 65	ЖК «Времена года»	54 996	109 142	2012-2016	Парнас
ЗАО «Вагонмаш»	Московский пр., 115	ЖК «Московские ворота»	260 000	135 000	2014-2016	Чугунная ул.
Силовые машины. Электросила	Московский пр., 139 БД	ЖК «Московский квартал»	60 700	106 669	2013-2016	Металлострой
Северный завод	Ушаковская наб., 3	ЖК Riverside	68 404	125 016	2012-2016	-
Завод им. Калинина	Уральская ул., 4	ЖК «Самочеты»	70 000	123 750	2014-2016	-
Завод «Электрик»	пр. Медиков, 10	ЖК «Европа Сити»	73 576	165 790	2013-2017	-
ЗАО «Лендромаш»	наб. Обводного канала / Московский пр.	ЖК «Тапиола»	19 133	53 886	2013-2015	Невский район

Источник: Knight Frank

НОВОСТИ

SRV шагнула в анклавы

Михаил Светлов / Финская компания SRV, которая управляет в Петербурге проектами коммерческой недвижимости площадью более 300 тыс. кв. м, вышла на рынок Калининграда. Там она взяла в управление старейший МФК города – «Мега».

Как рассказала «Строительному Еженедельнику» Татьяна Осипова, генеральный директор УК «SRV 360», компания заключила договор на управление МФК «Мега» в центре Калининграда, на ул. Озерова, рядом с вокзалом. «Договор подписан на пять лет. Он предполагает операционное и техническое управление объектом. Мы также получим полномочия по реконструкции комплекса и смене состава его арендаторов. Работы начнутся в этом году и будут проходить без закрытия МФК», – сообщила она. Представитель собственника комплекса «Мега» Сергей Грипич с сделку с SRV подтвердил, но от дальнейших комментариев отказался. По оценке экспертов рынка, контракт на управление стоит 10-15% от годового оборота МФК.

Сейчас оборот «Меги» невелик. Комплекс построен в 2005 году. Это один из самых крупных объектов коммерческой недвижимости Калининграда. Он состоит из трех торгово-офисных зданий общей площадью 100 тыс. кв. м. Под офисы отведено 20% от общего объема площадей (половина из них сейчас пустует), торговля – 50% (пустуют 17% площадей). Остальные помещения были предназначены под безвредное производство (вроде мастерских), но сейчас также вакантны. Стоимость реконструкции МФК, по словам директора по продажам УК Doklands Екатерины Запороженко, составляет 10-15 тыс. рублей за 1 кв. м. Управляющий партнер FORTGROUP Максим Левченко сообщил, что в практике его компании были случаи реконструкции торговых объектов, которые приводили к увеличению их оборота в 2,5-3 раза за счет ротации арендаторов.

Опыт реализации таких проектов у SRV большой. Компания управляет 400 тыс. кв. м коммерческой недвижимости в двух российских столицах. В ее портфеле, в частности, такие крупные объекты, как ТРЦ «Жемчужная плаза» (55 тыс. кв. м) и ТРК «Охта Молл» (144 тыс. кв. м) в Петербурге. В Калининграде до МФК «Мега» у SRV объектов не было. Но компания считает этот рынок перспективным. «Мы не исключаем возможности взять в управление и другие коммерческие объекты в этом регионе», – уточняет Татьяна Осипова. Эксперты отмечают, что внешнее управление коммерческой недвижимости все еще остается редкостью в России. По оценке экспертов Maris/CBRE, в Москве объем недвижимости, управляемой профессиональными компаниями, составляет всего 5%, а в Петербурге этот показатель совсем низок – 0,01%.

Такой низкий процент объясняется тем, что многие сетевые девелоперы предпочитают держать управление объектом недвижимости под своим контролем и создают внутренние подразделения для обслуживания зданий.

Лофт-проекты остаются в тренде

Максим Еланский / Петербургские креативные пространства, несмотря на кризис, остаются привлекательным форматом использования коммерческой недвижимости. Бизнесменов, создающих лофт-проекты, интересуют как большие, так и малые городские площадки. ➔

В Петербурге продолжают формироваться креативные пространства, предлагающие не только альтернативную культуру времяпровождения горожан, но и новый сегмент коммерческой недвижимости. Интерес к лофт-проектам проявляется как крупные девелоперы, так и начинающие предприниматели.

Смещение форматов

По словам управляющего директора департамента управления активами NAI Besag Ольги Шарыгиной, активно лофт-проекты в Петербурге начали развиваться 2-3 года назад. На текущий момент существуют 24 креативных пространства, приближенных к лофтам. Площадь данных пространств составляет от 165 кв. м до 13 тыс. кв. м.

«Мы называем такие проекты приближенными, поскольку четкого понятия «лофт» на рынке в настоящий момент нет. Коммерческие объекты данного формата, как правило, расположены на старых промышленных площадях и в исторических зданиях. Среди наиболее успешных проектов можно выделить креативное пространство «Ткачи», лофт-проект «Этажи», проект бизнес-центра «Фидель» в Невском районе, «Эриксон» в Выборгском районе. Средняя площадь подобных объектов в Петербурге составляет 10 тыс. кв. м», – отмечает Ольга Шарыгина.

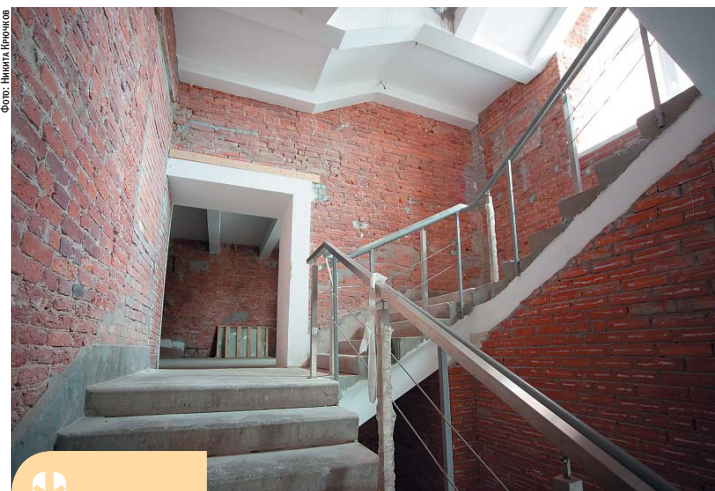
Эксперт добавляет, что у Петербурга есть потенциал для роста креативных пространств, так как полностью данная ниша еще не заполнена. Серьезным девелоперским структурам под создание лофта могут быть интересны крупные промышленные площадки в «серой», но доступной для посещения зоне, сравнительно небольшим компаниям – арендные пространства в нежилых помещениях в центре города.

Текущий экономический кризис, негативно отразившийся на рынке коммерческой недвижимости, лофт-проекты переживают относительно безболезненно

Аналитики рынка считают, что наиболее оптимальны лофты среднего масштаба, площадью до 5-7 тыс. кв. м. Они объясняют, что затраты на лофт складываются из покупки объекта или его аренды и переоборудования под искомую функцию. Поскольку не требуется большого количества стройматериалов, стоимость реализации проекта может быть ниже на 15-20%, чем новое строительство.

Новые проекты

В числе последних креативных пространств был открыт лофт MORE PLACE. Официально его запустили в апреле текущего года. Расположился лофт в четырехэтажном здании конструкторского бюро НПП «Сигнал» на пр. Кима, 4, на Васильевском острове. Площадь креативного пространства составляет 13 тыс. кв. м. В 2016 году владельцы лофта готовятся открыть на его территории кинотеатр под открытым небом, а зимой залить каток.



Многие лофты создаются из бывших производственных помещений

Поэтапно в здании бывшего завода «Ленполиграфмаш» на Аптекарском пр., 4, на Петроградской стороне сейчас открывают лофт-проект ConTour. Его владельцами являются бывшие субарендаторы MORE PLACE. Общая площадь креативного пространства составляет 10 тыс. кв. м. На территории лофта работает hostel.

Бизнес, занимающийся созданием креативных пространств, проявляет интерес и к известным историческим и культурным объектам. В частности, ГК «БестЪ» в настоящее время проводит работы по реконструкции фермы Бюна и прилагающей к ней территории. По словам пресс-секретаря общественного пространства «Бюна 1890» Анны Джанибековой,

Девелопмент». Объем вложений составляет 12 млрд рублей. Работы планируется полностью завершить в срок до 2025 года, однако для посетителей территория острова будет открыта уже в начале 2017 года.

Имущественный конфликт

По мнению экспертов, текущий экономический кризис, негативно отразившийся на рынке коммерческой недвижимости, лофт-проекты переживают относительно безболезненно. Причина в их большей гибкости в работе с арендаторами.

Тем не менее лофт-проекты на небольших площадках могут быть и неуспешными. По словам Ольги Шарыгиной, одна из классических причин этого – неудачное месторасположение. «Если лофт-пространство находится далеко от метро – это существенное ограничение для развития, привлечения арендаторов и посетителей. Еще один фактор неудачи – узкий формат. Несмотря на то что многие бизнес-центры, расположенные в лофт-пространствах, достаточно успешны, новые узкопрофильные объекты могут испытывать сложности с заполняемостью. Среди других причин неудач можно назвать некорректную работу управляющих компаний и неправильное ценообразование арендных ставок», – полагает специалист.

Напомним, в 2011-2013 годах конфликтовали между собой из-за имущественных интересов собственник здания лофт-проекта «Ткачи» и его оператор. Споры доходили до отключения электричества и срыва выставок. В конце 2013 года арт-пространство «Четверть» также из-за конфликта с собственником здания было выселено из особняка в пер. Пирогова.

цифра

24

креативных пространств в настоящее время открыты в Петербурге

Развитие с экономией

Татьяна Крамарева / За последние месяцы Центробанк России отозвал лицензии более чем у десятка банков, что подтверждает: текущее положение дел на рынке – серьезный стресс-тест на финансовую грамотность и устойчивость банковской системы, пройдут который, вероятно, далеко не все участники. ➔

Вынужденная реакция

Являясь частью экономического ландшафта, банки испытывают прямое влияние любых изменений в национальной экономике. Однако сегодня, по мнению Андрея Почеснева, директора Северо-Западного регионального центра Райффайзенбанка, успех и эффективность банковского бизнеса как никогда ранее зависят от гибкости и оперативности топ-менеджмента в процессе реагирования на изменения внешней среды. Основными негативными факторами влияния, по его мнению, являются падение платежеспособного спроса, ухудшение рыночной конъюнктуры и геополитическая обстановка.

Доходная арендная ставка

Реакция банков на актуальные условия ведения бизнеса, полагают эксперты, выражается прежде всего в сокращении расходов на аренду помещений, причем не только офисов по обслуживанию клиентов, но и площадей, используемых как архивы, склады и т. д. По этому пути целенаправленно идет, в частности, Сбербанк. «Мы планомерно работаем над снижением операционных расходов банка по аренде помещений. В течение 2014-2015 годов мы провели успешные переговоры со всеми арендодателями о снижении арендных ставок. Там, где арендодатель не пошел навстречу, мы проводили работу по расторжению договоров аренды и перемещали офисы по другим адресам», – сообщают в пресс-службе Северо-Западного банка Сбербанка России. По данным банка, это позволило сэкономить не менее 11% от бюджета расходов по аренде в годовом эквиваленте.

«Для своих офисов мы арендуем большую часть помещений. В конце прошлого года мы провели переговоры с собственниками всех помещений, что позволило снизить расходы на аренду в среднем на 10-15%», – рассказывают в пресс-службе филиала «Санкт-Петербургский» Альфа-Банка.

Еще одной формой реагирования может быть закрытие части офисов с одновременной оптимизацией численности банковского персонала. «Сокращение спроса на банковские продукты, конечно, повлекло за собой сокращение пер-



сонала банков, а также закрытие целым рядом банков части офисов», – заявляет Иван Макаров, пресс-секретарь ВТБ24 по СЗФО. В то же время он уточняет: особо выраженной тенденции к оптимизации розничной банковской сети, к примеру, в Ленинградской области на сегодня нет. «Еще в 2008-2009 годах банки закрыли неэффективные офисы продаж в области и сосредоточились на дистанционном обслуживании как корпоративных, так и розничных клиентов», – говорит господин Макаров. Концентрация на перспективных бизнес-направлениях позволяет банкам частично компенсировать выпадающие доходы.

Ряд экспертов полагает, однако, что слепая оптимизация региональной сети банков в текущей экономической ситуации вообще неактуальна. «Рынок требует вдумчивого пересмотра стратегии работы и коммуникаций с клиентами, причем с обязательной поправкой на изменение потребительских предпочтений», – констатирует Андрей Почеснев. Обращаясь в банк, население рассчитывает сегодня

на более высокую скорость и качество обслуживания, более широкий спектр услуг и легкость мобильного доступа к ним. «Потребность в крупноформатных отделениях банков в принципе отпала на фоне качественного прорыва в области современных технологий. Основными фокусами становятся инвестиции в развитие дистанционного банковского обслуживания и контроль над качеством», – добавляет он.

Новый формат

В целом крупные игроки российской банковской сферы следуют этой стратегии, но нацеленность на эффективность нередко сопровождается расширением региональной сети либо укрупнением действующих офисов. Так, Альфа-Банк, делая ставку на повышение качества обслуживания, внедряет новую концепцию организации офисного пространства. Это предполагает в том числе и более просторные помещения для посетителей. «В этом году мы планируем открыть три новых офиса по服-

живанию физических лиц в Московском, Невском и Василеостровском районах. В этих районах у нас уже есть офисы, но для удобства клиентов мы приняли решение о переезде во второй половине 2015 года на новые, более просторные площадки», – сообщает пресс-служба филиала «Санкт-Петербургский» Альфа-Банка.

В свою очередь, Северо-Западный банк Сбербанка России стремится к предоставлению «широкого спектра услуг для населения в открытых пространствах с простой и понятной навигацией, современным внешним и внутренним дизайном». Переформатирование филиальной сети этого банка началось еще в 2012 году. Сегодня доля обновленных филиалов Сбербанка на Северо-Западе составляет 83%, или около 600 офисов. К примеру, в Ленинградской области было переформатировано более 100 офисов. Одновременно появились «офисы на колесах». В трех районах Ленинградской (Выборгском, Волосовском и Тосненском) разработаны маршруты передвижного пункта кассовых операций, который представляет собой бронированный микроавтобус с традиционным операционным окном, местами ожидания клиентов, металлическим сейфом, а также оборудованием для проверки подлинности, пересчета и хранения денег и ценностей. Готовится к запуску «офис на колесах», который охватит население Ломоносовского, Гатчинского и Кировского районов.

Капитал в помощь

Планы сокращения розничной сети, отмечает Иван Макаров, никак не зависят от размера капитала банка. С другой стороны, по мнению некоторых экспертов, докапитализация за счет собственных средств акционеров может способствовать успешному прохождению стресс-теста, который сдают сегодня участники российской банковской системы. «Но с финансовой точки зрения на докапитализацию способны, увы, далеко не многие», – уточняет Андрей Почеснев.

К безусловно эффективным механизмам стабилизации финансового положения банков аналитики относят также государственные программы по поддержке этого сектора, в том числе связанные с поддержанием спроса на ипотечные и автокредиты.

цифра

до 15% -

экономия годового бюджета банков по аренде за счет перезаключения договоров на фоне снижения арендных ставок в кризис

15 июля
Илья Анатольевич ЕРЕМЕНКО,
генеральный директор компании «Стэл Сити»

16 июля
Олег Станиславович БАРКОВ,
СЕО группы компаний «Ханса» (Hansa Group),
генеральный директор «Ханса СПб
Девелопмент»

17 июля
Аркадий Юрьевич ТЕПЛИЦКИЙ,
вице-президент холдинга «Адамант»
Алексей Юрьевич РУССКИХ,
председатель Комитета Государственной Думы
по земельным отношениям и строительству

Не забудьте поздравить с Днем рождения!

Более подробно информацию смотрите на сайте www.asinfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

20.07.2015

- Точки роста: Курортный район
- Технологии и материалы: Металлопрокат в строительстве
- Подземное строительство
- Загородная недвижимость
- Благоустройство территорий

27.07.2015

- Спецвыпуск ко Дню строителя в Ленинградской области
- Опрос ко Дню строителя
- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Итоги первого полугодия по рынку кирпича
- Муниципалитет: Отрадное
- Территория: Тосненский район

03.08.2015

- Спецвыпуск ко Дню строителя в Санкт-Петербурге
- Опрос ко Дню строителя
- Приложение «Финансы и страхование»
- Технологии и материалы: ИТ-технологии для строительной отрасли
- Коммерческая недвижимость

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Первую очередь ЖК «Кивеннапа Юг» сдадут в сентябре

В начале сентября ГК «Кивеннапа» сдаст в эксплуатацию первую очередь в жилом комплексе «Кивеннапа Юг», расположенном в Гатчинском районе Ленинградской области, на территории Пудостьского сельского поселения.

Как сообщили «АСН-инфо» в компании, очередь состоит из четырех кварталов, в число которых входит 181 домовладение площадью от 58 до 216 кв. м. Общая площадь всей жилой застройки составляет 13 809 кв. м.

196 муниципалитетов Ленобласти утвердили ПЗЗ

В настоящее время из 200 муниципальных образований Ленобласти утвержденные правила землепользования и застройки имеют 196 муниципалитетов. Еще четыре поселения ведут подготовку проектов ПЗЗ. Об этом заявил председатель областного Комитета по архитектуре и градостроительству Евгений Домирчев. Всего же за полгода областной Комитет по архитектуре и градостроительству принял на рассмотрение около 3 тыс. градостроительных документов, передает «АСН-инфо».

Три дома и два детсада в ЖК «GREENЛандия» сданы досрочно

Setl City получила разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов 3, 6 и 7 со встроенными детскими садами на 100 и 140 мест в ЖК «GREENЛандия» в Мурино. Как рассказали «АСН-инфо» в компании, застройщик опередил график строительных работ на три месяца. Три дома общей площадью около 100 тыс. кв. м. рассчитаны на 1867 квартир. В корпусах 3 и 7 расположены встроенно-пристроенные детские сады на 100 и 140 мест соответственно. По соглашению, подписанному Setl City и правительством Ленинградской области, сданные детсады участвуют в программе «Соцобъекты в обмен на налоги».

В поселке Новоселье построен детсад

В пос. Новоселье, рядом с жилым кварталом «NEWПИТЕР», готовится к сдаче новый муниципальный детский сад. Общестроительные работы на объекте завершены, ввод в эксплуатацию планируется осуществить до конца лета.

Как сообщили «АСН-инфо» в компании «Строительный трест», детское дошкольное учреждение в пос. Новоселье Ломоносовского района Ленобласти рассчитано на 155 малышей. Сейчас в детском саду заканчивается внутренняя отделка, благоустройство прилегающей территории и оформление игровых площадок.

Добавим, что в самом жилом квартале «NEWПИТЕР» тоже строится детский сад, рассчитанный на 145 воспитанников. До конца июля на объекте завершится кирпичная кладка здания. Всего же первый этап строительства жилого квартала предполагает возведение 28 жилых домов, четырех детсадов, двух школ, большого спортивного комплекса с бассейном.

Область перетягивает спрос на «вторичку»

Максим Шумов / Снижение реальной покупательской способности населения изменило расстановку сил на рынке недвижимости Петербурга и области. Покупатели все чаще обращаются к вторичному рынку, но не городскому, а областному, где «квадрат» стоит в два раза дешевле. Спрос на «вторичку» области составляет треть от общего объема спроса в агломерации. ↗

Значительный рост спроса на вторичную недвижимость в Ленинградской области зафиксировали аналитики агентства «Итака». По их данным, в конце первого полугодия суммарная доля районов Ленобласти в общем объеме спроса составила 30% (см. график). Это рекордное значение за весь период наблюдений, говорят аналитики. Ранее квартиры в Ленинградской области предпочитали в среднем 18% покупателей, остальные делали выбор в пользу недвижимости в черте Петербурга.

Причина такой динамики проста: вторичная недвижимость в области в среднем почти в два раза дешевле городской – 48,8 тыс. рублей за 1 кв. м в области против 94,4 тыс. рублей в городской черте. «Непростые экономические условия, снижение уровня доходов и неуверенность в завтрашнем дне заставляют покупателей идти на компромиссы и рассматривать более практичные варианты. Например, отказавшись от покупки «однушки» в городе, можно приобрести двух- или даже трехкомнатную квартиру в пригородах Петербурга», – рассказали в компании «Итака».

Спрос на вторичное жилье в Ленобласти всегда был ниже городского. Эта тенденция сохраняется и в настоящее время, не соглашается руководитель отдела вторичного рынка агентства «ДОМПЛЮСОФИС» Екатерина Мещанова. При этом эксперт признает факт снижения стоимости квадратного метра как в Петербурге, так и в области.

Доля инвесторов и региональных покупателей в сегменте вторичной недвижимости заметно снижена

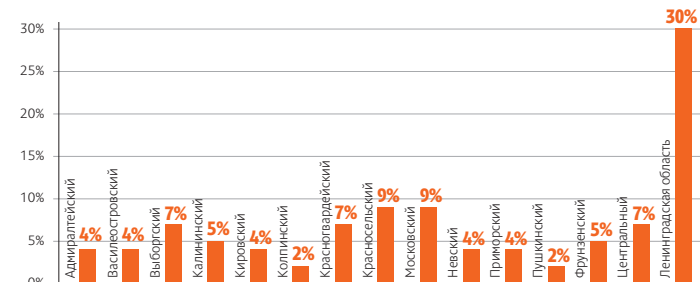
По данным аналитика, средняя стоимость готового жилья в Ленинградской области составляет 48 тыс. рублей за «квадрат», а средняя стоимость строящегося жилья уже составляет 52 тыс. рублей за 1 кв. м, при этом в городе такого затора между готовым и строящимся жильем еще пока не прослеживается. «До конца года динамика цен на готовое жилье будет отрицательная, то есть будет продолжаться снижаться. Спрос на готовое жилье возрастет только после значительного увеличения разрыва между стоимостью готового и строящегося жилья», – уверена эксперт.

Спрос на вторичном рынке остается значительным, каким и был 3-5 лет назад, когда девелоперы массово зашли на прилегающие к городу территории и начали возводить рядом города-спутники, рассказал Андрей Тетьш, президент группы компаний «АРИН».

Районы-лидеры

Основной объем предложения на вторичном рынке области располагается в ближайших к Петербургу районах. Покупатели более всего заинтересованы в объектах, находящихся в районных центрах, где стоимость жилья, как правило, существенно выше.

Распределение спроса по районам Петербурга и Ленинградской области



Источник: АН «Итака»

В целом в Ленобласти есть как ликвидные районы, так и совершенно обделенные спросом, говорят эксперты. Почетное первое место в рейтинге востребованных районов занимает Всеволожский, в котором сосредоточено большое количество вторичного предложения (до 30%), а также строящихся объектов. Он же является самым дорогим по цене «квадрата». Также в лидерах Тосненский, Выборгский, Ломоносовский районы. Все остальные районы, по мнению госпожи Мещановой, относятся к неликвидным. По ее словам, наибольшим спросом пользуется новая «вторичка», лидером по объему предложений этого сегмента является опять-таки

мности заметно снижена, соглашаются в «Итаке». На рынке сегодня преобладают покупатели, нуждающиеся в срочном решении жилищного вопроса. «По предварительным данным, в июне снижение покупательской активности составит 35% по сравнению со среднегодовыми показателями 2014 года. По оптимистичным прогнозам, благодаря реализации отложенного спроса и сезонным факторам положительная динамика вернется уже в сентябре», – отметил генеральный директор АН «Итака» Сергей Галала.

Цены и метраж

По данным аналитиков «Итаки», средняя стоимость комнаты в Ленинградской области составляет 502,5 тыс. рублей. Однокомнатные квартиры обходятся покупателям в среднем в 1,83 млн рублей, двухкомнатные – 2,5 млн рублей, трехкомнатные – 3,1 млн рублей. Наиболее доступные квартиры продаются в Сланцевском, Бокситогорском и Лужском районах.

Структура спроса на рынке областной «вторички» отличается от городской, хотя также прямо зависит от покупательской способности населения. Обычно на «двушки» в области приходится около 40% спроса, остальную долю делят однокомнатные квартиры и «трешки». В то же время в мае 2015 года однокомнатные квартиры приобрели только 12% областных покупателей, 35% купили двухкомнатные, еще 24% стали обладателями трехкомнатных апартаментов. «В городе процент покупок двух- и трехкомнатных квартир не так высок, здесь традиционно максимально востребованы «однушки», их выбирают 25-35% клиентов, в среднем по 20% в общем объеме продаж приходится на «двушки» и «трешки», – привели статистику в «Итаке».

цифра

48 тыс. рублей

в среднем стоит «квадрат» в вторичном рынке области

Всеволожскому району нужен мини-«Артек»

Татьяна Крамарева / В ближайшее время во Всеволожском районе будет построено сразу нескольких спортивных сооружений. «У нас в два раза перенасыщение торговыми площадями, а вот спортивными – недонасыщение десятикратное», – прокомментировал текущее положение дел Владимир Драчев, глава администрации Всеволожского муниципального района. ➔

Развитие сети спортсооружений запланировано по нескольким направлениям. Во-первых, для удобства жителей и развития массового спорта районные власти намерены построить несколько стадионов в разных частях Всеволожского района. Уже в сентябре планируется сдача пришкольных стадионов во Всеволожке, Романовке и Сертолово, а также спортивной площадки в Гарболово. Во-вторых, своей основной задачей на ближайшую перспективу районные власти видят поиск инвестора для строительства многофункционального спортивно-развлекательного комплекса во Всеволожке. В-третьих, администрация Всеволожского района заинтересована в реализации проекта федерального значения по созданию спортивно-оздоровительного лагеря в пос. Коккорево.

В проекте

Сегодня в стадии проектирования спортивные объекты в нескольких поселениях Всеволожского района: Морозовском, Токсовском, Лесколовском, Рахинском, Добровском. В пос. им. Морозова новый стадион появится взамен существующего, давно находящегося в полуразрушенном состоянии. «Этот стадион надо начинать строить как можно быстрее, потому что он будет использоваться не только для Морозовского поселения», – подчеркнул Владимир Драчев.

Проект стадиона в Токсово, который появится при школе, уже получил положи-



Стоимость строящихся сегодня во Всеволожском районе стадионов превышает 35,6 млн рублей

тельное заключение экспертизы. Объект должен быть включен в адресную программу в 2016 году, стоимость строительства составляет почти 55,8 млн рублей. «Это будет стадион с ареной стандартного размера, где можно будет по-настоящему играть в футбол, заниматься легкой атлетикой и т. д.», – прокомментировал Владимир Драчев.

В ближайшее время районные власти рассмотрят и проект биатлонной трассы в Лесколово.

«Всеволожск-арена»

Многофункциональный спортивно-развлекательный комплекс с рабочим названием «Всеволожск-арена», согласно эскизному проекту, должен представлять собой сооружение, рассчитанное минимум на 1,5 тыс. посетителей, с несколькими аренами, в том числе ледовой. В черте Всеволожска под строительство комплекса отведен участок в 12 га. «Через два года мы будем праздновать 90-летие

Ленинградской области, и будет просто замечательно, если успеем к тому времени построить «Всеволожск-арену», – отметил Владимир Драчев.

Поскольку строительство такого крупного объекта требует серьезных вложений, районные власти стремятся привлечь частного инвестора. «Эскизный проект «Всеволожск-арены» был предложен в ходе предварительных переговоров потенциальным инвесторам, в том числе ЗАО «РОСИНЖИНИРИНГ». Сейчас они рассматривают возможность участия в этом проекте», – сообщил Владимир Драчев.

Плюс оздоровление

В администрации Всеволожского района не скрывают заинтересованности в привлечении федерального финансирования для развития детского оздоровительного лагеря на территории пос. Коккорево. «Для нас предпочтительнее «зайти» в федеральную программу, потому что 18 га потянуть силами района сложновато. Мы мечтаем, чтобы в Коккорево появился спортивно-оздоровительный круглогодичный лагерь с центром полной реабилитации для детей, в том числе спортсменов и инвалидов. Можно было бы сделать что-то вроде мини-«Артека». Сейчас на федеральном уровне рассматривается несколько локаций для размещения такого лагеря, в том числе Курортный район Санкт-Петербурга. Один из вариантов – наш район», – рассказал Владимир Драчев.

Ленинградская область готовит пакет льгот для автопрома

Субсидии получат предприятия, производящие грузовые или легковые автомобили на территории региона, не имеющие задолженности по платежам в бюджеты всех уровней и государственные внебюджетные фонды, а также долга по зарплате перед работниками.

На Всеволожском заводе Ford Sollers состоялась торжественная церемония запуска производства новой модели Ford Focus. Временно исполняющий обязанности губернатора Ленинградской области Александр Дрозденко, принимавший участие в церемонии, напомнил, что автопарк администрации региона в значительной степени укомплектован автомобилями Ford, и выразил надежду на дальнейшее сотрудничество с компанией.

Завод Ford Sollers во Всеволожке начал работу в 2002 году. За это время выпущено уже более 700 тыс. автомобилей. Сегодня завод производит по технологии полного цикла автомобили Ford Focus во всех существующих модификациях кузова и Mondeo седан. Мощность предприятия составляет более 160 тыс. автомобилей в год, общие инвестиции в создание и развитие производства



Между правительством региона и руководством завода идут переговоры о создании режима экономического благоприятствования

на данный момент превысили 400 млн USD. На предприятии занято около 1500 человек. Новый Ford Focus будет выпускаться в трех вариантах кузова – седан, хэтчбек и универсал. Обновленный автомобиль обладает рядом особенностей для эксплуатации в российских условиях, в частности увеличенным клиренсом, дополнительной шумоизоляцией и использованием 92-го бен-

зина. Это первый автомобиль из модельного ряда Ford в России, который получит новый турбированный 1,5-литровый бензиновый двигатель EcoBoost. «Мы не сбавляем темпы развития и продолжаем инвестировать в российское производство и локализацию. В этом году мы также запустим производство двигателей в России», – сообщил первый вице-президент

и COO Ford Sollers Адиль Ширинов. Александр Дрозденко рассказал, что между правительством региона и руководством завода идут переговоры о создании режима экономического благоприятствования. Речь идет о поддержке и дотациях из бюджета на обучение и доставку на предприятие рабочего персонала, а также о возмещении затрат по перевозке произведенных в области автомобилей до дилерских центров других субъектов РФ. «Также мы подготовили пакет льгот, и он касается не только Ford Sollers, а всех предприятий, производящих грузовые или легковые автомобили на территории региона. Пакет льгот будет представлен на утверждение в Законодательное собрание. Уверен, депутаты нас поддержат. Действие этих льгот будет рассчитано на ближайшие три года. Таким образом мы надеемся поддержать отрасль, которая является драйвером экономики нашего региона», – отметил Александр Дрозденко. Ранее сообщалось о том, что правительство региона готово расширить налоговые льготы для лужского завода автокомпонентов «Форесия АДП» при условии новых капиталовложений в производство.

объект

В «Медовом» открылся клубный дом

В коттеджном поселке класса люкс «Медовое» (девелопер – компания «ПетроСтиль») открылся клубный дом Waves. Это первый реализованный в России проект Газтано Пеше, архитектора с мировой известностью.

Как сообщили в компании «ПетроСтиль», это еще и единственный в Петербурге инфраструктурный объект в составе загородного проекта, автором которого является столь именитый архитектор. «Клубный дом – неотъемлемая часть в всех наших проектах, это место для встреч и общения жителей поселка, для приятного отдыха и занятий спортом», – прокомментировал Михаил Фуксман, директор по продажам компании «ПетроСтиль». В состав клубного дома в «Медовом» входят плавательный бассейн, тренажерный зал, зона отдыха, детская комната для развивающих занятий, детская зона отдыха и др. По данным компании «ПетроСтиль», в клубный дом и обустройство территории, прилегающей к нему, было вложено около 25% общего объема инвестиций в проект данного коттеджного поселка. Поселок «Медовое», расположенный в рекреационной зоне Токсовского заповедника, включает 24 жилых дома в стиле скандинавского конструктивизма. Клубный дом Waves удачно дополнил инфраструктуру поселка, уже введенного в эксплуатацию.

Охрану труда усилили «сверху»

Лидия Горбукова / С начала года вступили в силу поправки, предусматривающие ужесточение мер наказания за нарушение трудового законодательства РФ. Самое яркое изменение – это значительный рост штрафов. Теперь работодателям выгоднее соблюдать нормы, чем платить огромные суммы, считают эксперты. ➔

Георгий Пара, председатель Территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленности стройматериалов Петербурга и Ленинградской области, рассказал, что законодательство об охране труда претерпело серьезные изменения. По его словам, в связи с принятием Федерального закона от 28.12.2014 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда», который вступил в силу 1 января 2014 года, были внесены изменения еще в ряд законодательных актов. Корректировке подверглись Трудовой кодекс РФ, законы «Об обязательном пенсионном страховании в РФ», «Об индивидуальном (персонифицированном) учете в системе обязательного пенсионного страхования», «О психиатрической помощи» и др. Но, по его словам, наиболее существенные изменения вступили в Кодекс РФ об административных правонарушениях и Уголовный кодекс РФ.

Штрафы увеличились

В частности, значительно возросли штрафы за нарушение трудового законодательства. Например, если раньше по КоАП за нарушение норм охраны труда на юридическое лицо налагался штраф от 30 тыс. до 50 тыс. рублей, то теперь эта цифра возросла до 50-80 тыс. рублей. За отклонение от оформления или ненадлежащее оформление трудового договора юридическому лицу грозит штраф от 50 тыс. до 100 тыс. рублей.

Появился пункт за нарушение работодателем установленного порядка проведения специальной оценки условий труда на рабочих местах. По нему юридическое лицо могут оштрафовать в размере от 60 тыс. до 80 тыс. рублей. А если все перечисленные нарушения совершает лицо или организация, которая уже подвергалась административному наказанию, то сумма штрафа составит в зависимости от проступка от 100 тыс. до 200 тыс. рублей.

Изменения в Уголовном кодексе РФ куда более жесткие. Если при нарушении норм охраны труда работник получил серьезные увечья, то на руководителя компании налагается штраф 400 тыс. рублей (раньше было 20 тыс. рублей) либо приписываются исправительные работы или лишение свободы на год. Если пострадавший умирает, что руководителю организации грозят принудительные работы на четыре года или лишение свободы на три года.

Мария Спельникова, специалист по связям с общественными и государственными организациями из технического департамента «ЗМ Россия», рассказала, что вопрос экономики на средствах индивидуальной защиты (СИЗ) стоит на рынке достаточно остро. «Важно отметить, что в регулировании охраны труда сегодня происходят важные изменения, направленные на то,



чтобы мотивировать работодателей создавать более комфортные и безопасные условия для своих сотрудников. Не возмещать потраченное работником здоровье, а предотвращать его потерю. Так, в этом году вступили в силу изменения в Кодексе РФ об административных правонарушениях, предусматривающие ужесточение штрафов для предприятий за нарушения в области охраны труда. Основными нарушениями являются отсутствие трудовых договоров с работниками, проведения обучения по охране труда, обеспечение должными СИЗ. Суммы штрафов, которые приходится выплачивать предприятиям, колоссальны, и сами работодатели отмечают, что было бы выгоднее соблюдать требования по охране труда, чем платить огромные штрафы», – отметила она.

Искать причины

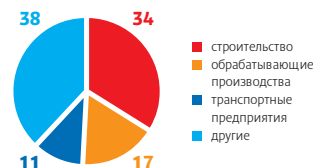
По данным Государственной инспекции труда, в Ленинградской области в 2014 году уполномоченные должностные лица ведомства принимали участие в расследовании 156 несчастных случаев, произошедших на территории региона. 65 из них – несчастные случаи со смертельным исходом, из которых 18 квалифицированы как связанные с производством.

Георгий Пара указал, что уровень охраны труда на стройплощадках и на производствах стройматериалов в регионе разный, и оценить сложно, у кого он лучше, а у кого хуже. «Динамика несчастных случаев год из года немного снижается, в принципе, все зависит от объемов строительства. А вообще на охране труда работодатель старается экономить», – констатировал эксперт. По его словам, Фонд социального страхования РФ (ФСС) предлагает принять закон, дающий право ведомству делать экспертизу по причинам несчастных случаев.

Однако Георгий Пара считает, что этого делать нельзя, так как в данном случае будут растянуты сроки расследования и выплаты по несчастным случаям. ФСС и так принимает участие в таком расследовании. Я считаю, что все случаи надо расследовать, искать причины, а не виновных», – прокомментировал Георгий Пара. Он уверен, что работодатель должен планировать вместе с профсоюзом мероприятия по улучшению санитарно-бытовых условий, СИЗ, режиму труда и отдыха и ряду других мероприятий. Ответственность работодателя должна быть не на словах, а на деле. Законодатели понемногу вводят новые требования, например принятое новое положение о работе на высоте.

ют компании, занимающиеся дистрибуцией СИЗ и специализированной одежды, обуви как российского, так и зарубежного производства. Из наиболее крупных компаний, представляющих на рынок качественные СИЗ, в том числе и производства «ЗМ», можно отметить «Техноавиа», ГК «Восток-сервис», ГК «Медицина и экология», «Тракт», НПК «СИЗод».

Отрасли, где зафиксировано наибольшее количество пострадавших в Ленинградской области по итогам 2014 года, %



Источник: Государственная инспекция труда в Ленинградской области

Основные причины несчастных случаев на производстве с тяжелыми последствиями, %



Источник: Государственная инспекция труда в Ленинградской области

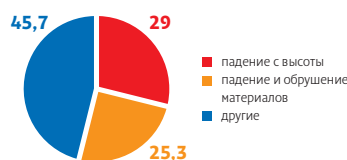
Все должно безукоризненно выполняться, но многие компании экономят на СИЗ, добавил Георгий Пара.

Потребность в специалистах

По словам Екатерины Складенко, руководителя пресс-службы HeadHunter в СЗФО, в период с сентября 2014 года до января 2015 года количество вакансий для инженеров и специалистов по охране труда в строительных компаниях или подразделениях по строительству крупных организаций сохранялось на одном уровне. «Однако в конце весны и начале лета 2015 года мы видим некоторое оживление на рынке труда. При этом и со стороны соискателей с апреля наметилась активизация: количество резюме специалистов по охране труда выросло больше чем в два раза», – прокомментировала эксперт.

Она отметила, что в целом количество предложений о работе для таких работников невелико и составляет порядка 1-2% от всех предложений в сфере «Строительство. Недвижимость». Средняя предлагаемая зарплата для инженера по охране труда в июне на hh.ru была равна 45-50 тыс. рублей. Ожидания соискателей находились на уровне 50 тыс. рублей.

Травмирующие факторы в 2014 году, %



Источник: Государственная инспекция труда в Ленинградской области

мнение



Мария Спельникова, специалист по связям с общественными и государственными организациями технического департамента «ЗМ Россия»:

➔ Не существует ограничений или специальных средств защиты именно для строителей – они могут использовать любые СИЗ, отвечающие требованиям безопасности при различных производственных процессах: сварка, шлифовка, окраска, резка деталей, работа на высоте, работа с коммуникациями и т. д. Сегодня в России существу-

ют компании, занимающиеся дистрибуцией СИЗ и специализированной одежды, обуви как российского, так и зарубежного производства. Из наиболее крупных компаний, представляющих на рынок качественные СИЗ, в том числе и производства «ЗМ», можно отметить «Техноавиа», ГК «Восток-сервис», ГК «Медицина и экология», «Тракт», НПК «СИЗод».

Инновации завязли в железобетоне

Екатерина Костина / Применение новых технологий при производстве ЖБИ открывает большие возможности для панельного домостроения. Но не все производители охотно вкладывают средства в научные разработки и стремятся перенять мировые инновации. Как правило, это прерогатива лишь крупных компаний. ➔

Участники рынка ЖБИ Петербурга и Ленинградской области говорят, что применение новых технологий при создании ЖБИ направлено на уменьшение времени производства, количества задействованного оборудования и персонала, повышения качества выпускаемых изделий и расширения их номенклатуры.

По мнению Ильдара Кутыева, директора по развитию бизнес-единицы «ЛСР. Железобетон», инновации касаются как потребительских качеств изделий (например, повышение морозостойкости изделия), так и самой процедуры производства, например ускорение набора прочности, а значит, возможности увеличения объемов выпуска без необходимости приобретения дополнительной формооснастки.

Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение», говорит, что одной из востребованных инноваций при выпуске ЖБИ является компьютеризация процесса производства, основанная на электронной (лазерной) разметке в сочетании с магнитной опалубкой. «Использование таких технологий позволяет производить уникальные ЖБИ без потерь производительности. Но, к сожалению, из-за дороговизны технологии и отсталости предприятий в части других элементов производственных линий их использование ограничено», – констатировал он.

Ильдар Кутыев сказал, что внедрение инновационных технологий в производстве железобетонных изделий может требовать различного уровня затрат. «Использование, например, новой добавки в бетон – это сравнительно небольшие суммы. А покупка новой роботизированной производственной линии – это многомиллионные инвестиции, которые будут окупаться на протяжении нескольких лет», – прокомментировал он. Александр Батушанский отметил, что в структуре полной себестоимости продукции для предприятия среднего размера установка новых линий будет занимать от 5 до 15% в зависимости от набора приобретаемого оборудования и принятого метода амортизации.

Опрошенные газетой «Строительной Еженедельник» эксперты отмечают, что на



Современные железобетонные изделия принципиально отличаются от продукции заводов советского периода

пути внедрения инноваций на рынок ЖБИ возникает множество помех.

Александр Батушанский выделяет три таких фактора: дороговизну, отсутствие специалистов с опытом внедрения и работы на высокотехнологичном оборудовании, отсутствие российских производителей. «Последний фактор теоретически мог бы устранить первые два хотя бы частично, но это только мечты», – добавил он.

Со своей стороны, Сергей Шепилов, маркетолог ООО «АБЛОК ЖБИ», считает, что факторами, мешающими внедрению инноваций на рынке ЖБИ, являются нежелание компаний работать на перспективу и стремление получить только ежеминутный результат. «В основном всех интересует только стоимость изделия, которую нужно заплатить первоначально (чем она ниже, тем лучше), и современные инновационные изделия заметно уступают по цене стандартным. В то же время никто не просчитывает экономическую выгоду от использования новинок в процессе их длительной эксплуатации, а они зачастую заметно выигрывают», – отмечает эксперт.

А вот Ильдар Кутыев говорит, что модернизация должна проходить с умом. По его словам, во-первых, любые инновации должны быть востребованы рынком. Если клиентов устраивает прочность выпускаемых свай, например, то увеличивать ее просто ради «рекорда» не имеет смысла. А во-вторых, инновации должны быть обоснованы экономическими расчетами – если после внедрения новой технологии спрос на изделия или экономика производства никак не меняются, то следует задуматься, нужны ли такие изменения.

Эксперт подчеркнул, что любые инновации – это все-таки прерогатива крупных компаний, которые имеют свою стратегию развития и планируют работать на рынке многие годы. «А мелкие производители ЖБИ, как правило, ограничиваются традиционными подходами в производстве, часто ориентируются на выпуск типовых изделий массового спроса и не особо заинтересованы в дополнительных тратах на обеспечение, к примеру, премиального качества продукции», – заключил господин Кутыев.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев,
генеральный директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

➔ – Современные железобетонные изделия принципиально отличаются от продукции заводов советского периода. Панельное домостроение сейчас активно развивается, на него приходится 60-70% всех проектов. И в ближайшем будущем доля на рынке, скорее всего, еще вырастет на несколько процентов. Не исключено, что в скором времени при проектировании новых объектов вместо монолита будут применяться именно ЖБИ, которые выигрывают за счет более привлекательной цены при том же уровне качества. Кроме того, строительство панельных домов в среднем идет в полтора раза быстрее. На наш завод ЖБИ в Мурино мы закупили импортное оборудование от лучших европейских производителей: бельгийские ECHO PRECAST и Galanos, итальянские Technocom и Simem, финская Sal-Product и другие.



Евгений Алексеев,
генеральный директор
ООО «Проф-ИТ»:

➔ – Задумываясь над инновациями в производстве ЖБИ, необходимо подходить комплексно к данному вопросу и заранее проектировать инфраструктуру для модернизированного производства. При этом нельзя забывать об архитектуре информационных систем, являющихся в современном мире важнейшим инструментом поддержки современных производств. На российском рынке уже существуют специализированные системы для автоматизации типовых процессов при производстве ЖБИ, которые берут под свой контроль весь производственный цикл. С помощью таких систем комбинаты могут экономить время на типовых операциях формовки, отгрузки и доставки ЖБИ, снизить уровень брака и отследить ход производства в реальном времени.

МНЕНИЕ

Сергей Шепилов, маркетолог ООО «АБЛОК ЖБИ»:

➔ – Одной из современных технологий, применяемых при изготовлении ЖБИ, является использование магнитной бортооснастки, позволяющей в кратчайшие сроки перенастроить производственную линию предприятия под выпуск новых железобетонных изделий.

Наша компания на данный момент активно работает над выпуском инновационного железобетонного блока инженерных коммуникаций «Вента блок», представляющего самонесущий железобетонный блок со встроенным воздуховодом и трубопроводом бытовой канализации высотой в один этаж проектируемого здания. Внутри располагаются канализационный стояк из полипропиленовой трубы, спирально-навивные трубы из оцинкованной стали для вентиляции и медный трубопровод для кондиционирования.

Это оборудование используется при устройстве принудительной вентиляции в жилых зданиях. Его применение позволяет строительным компаниям сокращать сроки строительства жилья, увеличить полезные площади в квартирах, уменьшить расход строительных материалов, повысить комфортабельность жилья и минимизировать строительные отходы.

АВТОМАТИЗАЦИЯ ЗАВОДОВ ЖБИ

Компания «Проф-ИТ» разработала уникальное решение для заводов железобетонных изделий

ОСНОВНЫЕ РЕШАЕМЫЕ ЗАДАЧИ:

АВТОМАТИЗАЦИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА ЖБИ

- План производства на основе потребности
- Автоматизация загрузки производственных мощностей
- Связь с современным роботизированным производством
- Связь с системами автоматизированного проектирования

ОПЕРАТИВНЫЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ УЧЕТ

- Автоматическое списание материалов по спецификациям
- Отражение выпусков вспомогательных производств на основе формовки
- План-фактный анализ и дефицит ЖБИ
- Контроль выпуска продукции в реальном времени с применением штрихкодирования
- Автоматизация контроля качества при выпуске продукции

С НАМИ ВЫ СМОЖЕТЕ ОПТИМИЗИРОВАТЬ РАБОТУ КОМБИНАТА

197342, Санкт-Петербург, Белоостровская ул., 17, корп. 2, лит. А
Телефон: +7 (812) 703-00-33, 8-800-700-37-09
Сайт: www.p-it.org





СОЮЗ ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

Данные о Союзе внесены в государственный реестр СРО под номером СРО-С-236-22042011

- Союз – одно из крупнейших саморегулируемых объединений Российской Федерации. Надежная, устойчивая и развивающаяся организация национального масштаба!
- Величина сформированного компенсационного фонда минимизирует риски привлечения средств партнеров для выплат третьим лицам!
- Для членов Союза при объединении работает Единый центр поддержки строителей (ЕЦПС). Широкий спектр востребованных в отрасли услуг на льготных условиях!
- По инициативе и при участии Союза разработан и утвержден национальный стандарт «Оценка опыта и деловой репутации строительных компаний». Для членов объединения сертификация производится в приоритетном порядке и на льготных основаниях!
- Существует собственная система оценки соответствия ИСО, система аттестации рабочих мест, комплекс испытательных лабораторий и научно-методических центров. Для членов Союза предусмотрены значительные льготы и преимущества!
- Профессиональная защита и продвижение интересов членов Союза. Представительства в СМИ и на общественных отраслевых площадках!

**На 1 июля 2015 года Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4484 члена**



КОНТАКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО ФИЛИАЛА СОЮЗА «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»:

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
ЗАХАРЬЕВСКАЯ УЛ., 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!