

События

Рядом с «Лахта-центром» холдинг «Газпром» построит еще почти 300 тыс. кв. м коммерческих площадей. Стоимость проекта превысит 20 млрд рублей.

**«Лахта-центр»
прирастет офисами, стр. 7**



Точки роста

Глава Василеостровского района Юлия Киселева рассказала о том, как решаются вопросы транспортного развития острова, о будущем намываемых территорий.

**«У района поступательное
развитие», стр. 22-23**



Арбитраж, стр. 26 • Новости регионов, стр. 29



ЛРТ повис в воздухе

Будущее транспортной инфраструктуры двух регионов обсудили на заседании Координационного совета. Его итоги неоднозначны: все объекты к чемпионату мира – 2018 будут построены в срок, а проект легкорельсового трамвая до Сертолово решено отложить. (Подробнее на стр. 5)

фирма
СЕВЗАП МЕТАЛЛ

320-92-92, 325-58-04

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

**АЛЮМИНИЕВЫЙ
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ**

**ПЛАЗМЕННАЯ
РЕЗКА**

**ЛАЗЕРНАЯ
РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**5 ЛЕТ ОСНОВАНИЯ
СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**

СРО В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Возможности для партнеров:

- Тендерная поддержка
- Юридическая помощь
- PR-продвижение

(812) 606-61-65
www.sodstr.ru

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ
РЕШЕНИЯ**

- ✓ Разработка проектов планировки и проектов межевания территории (ПП и ПМТ)
- ✓ Согласование в профильных комитетах
- ✓ Служба заказчика

Телефон: **+7 (812) 655-00-27**
Адрес: **наб. р. Мойки, д. 37**
E-mail: **info@gradr.ru**
Сайт: **www.gradr.ru**

**НАДЗОР.
ЭКСПЕРТИЗА.
ПРОЕКТИРОВАНИЕ.
СТРОИТЕЛЬСТВО.**

- выполнение функций Технического заказчика в полном объеме;
- негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- экспертиза промышленной безопасности зданий и сооружений опасных производственных объектов;
- проверка достоверности сметной стоимости строительства

196105, г. Санкт-Петербург, ул. Решетникова, д.15, лит. А
Тел./факс: +7 (812) 648-46-64; E-mail: **info@neps.pro** **www.nepspro.ru**
www.нэпс.рф

Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610171 от 25.09.2013 Свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610172 от 25.09.2013

ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

**ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

- государственная экспертиза
- негосударственная экспертиза
- проверка достоверности определения сметной стоимости проектов
- экспертиза проектной документации с использованием технологий информационного моделирования (BIM)

191023, Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси 1/3, 5-й подъезд
Тел.: +7 (812) 710-48-55, 576-16-30
info@exp.gne.gov.spb.ru

www.spbexp.ru

Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации в сфере строительства выдано рег. № ЛА.РУ.81022 выдано 26.08.2013 г. Федеральной службой по аккредитации.

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@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

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

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

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

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

Над номером работают:
Алесь Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Лидия Горбунова, Максим Еланский

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

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

Отдел рекламы:
Серафима Редута (директор по рекламе),
Валентина Бортинкова, Елена Савоскина, Екатерина
Шведова, Артем Сироткин, Майя Серхантова
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

Распространяется по подписке и бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Арипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модуль несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Проект» 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.

Выпуск издания осуществлен при финансовой поддержке Федерального агентства по печати и массовым коммуникациям.

Издаётся с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуск – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 160

Подписано в печать по графику 27.11.2015 в 17.00

Подписано в печать фактически 27.11.2015 в 17.00



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003, 2006 гг.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004, 2005, 2006, 2007 гг.)



КАИССА

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



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009, 2011, 2013, 2015 гг.)



КАИССА

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



СТРОЙМАСТЕР

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

Цитата недели



– Все объекты к ЧМ-2018 будут построены в срок, несмотря на скепсис комиссии FIFA. Работа идет по графику.

Николай Асаул,
замминистра транспорта РФ

Цифра недели

10 млрд рублей

из федерального бюджета получит правительство Петербурга на «Аэроэкспресс» до Пулково

Отель в шоколаде

Михаил Светлов / Группа компаний «Пионер» построит гостиницу на месте бывшей кондитерской фабрики им. Крупской. Она закрыла сделку по покупке участка у норвежской компании Orkla. Эксперты оценили сделку в 400-600 млн рублей. Там появится отель стоимостью до 2 млрд рублей.

Участок бывшей кондитерской фабрики им. Крупской на Социалистической ул., 21, сменил собственника. По данным ЕГРЮЛ, с 20 октября владеющая им компания «Лендрганд» перешла под 100% контроль ООО «ИДК «Пионер» (входит в ГК «Пионер»). Бывший собственник участка – структура норвежской компании Orkla – владел им с 2011 года. В 2012 году кондитерское производство в рамках оптимизации бизнеса с территории было выведено в Ломоносовский район Лен. области. А в конце 2014 года Orkla продала почти все свои российские активы кондитерскому холдингу «Славянка» (решение было принято, поскольку оборот Orkla в России в 2013 году упал до 8 млрд рублей, а убытки выросли до 2 млрд рублей). Но участок Orkla на Социалистической ул. в сделку со «Славянкой» не вошел. И до последнего момента его судьба была неясна. В ГК «Пионер» сделку не комментируют. Связаться с Orkla не удалось.

Эксперты считают, что новый участок в Петербурге обошелся ГК «Пионер» в 400-600 млн рублей. Согласно Генплану на купленной земле можно построить объекты производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры. Прежний собственник пытался изменить функ-

циональное назначение пятна на «деловую зону» (это позволило бы строить там и жилье). Но разработанные поправки в Генплан были отклонены соответствующей комиссией осенью прошлого года. Если новый собственник сможет изменить функциональное назначение территории, там можно будет построить жилой комплекс площадью до 30 тыс. кв. м. «Стоимость такого проекта с учетом вложений в землю может составить до 2 млрд рублей», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. Если изменить назначение земли не удастся – придется остановиться на строительстве отеля или апарт-отеля такого же размера. «Вариант создания апарт-отеля – самый вероятный. У «Пионера» большой опыт в строительстве такой недвижимости. Да и сегмент этот на подъеме. Только за последний квартал цена на апартаменты комфорт- и бизнес-класса из-за высокого спроса со стороны инвесторов выросли на 5%», – добавляет заместитель директора по развитию Lotos Tower Елена Куприянова.

Эксперты говорят, что на скупку апартаментов переключились инвесторы, традиционно покупавшие малогабаритное жилье для сохранения капиталов. За последний год число инвестиционных сделок с апартаментами выросло в два

раза. «В нашем проекте доля инвесторов увеличилась до 60%», – сообщила директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. «Инвестиционные сделки составляют более 70%», – делится руководителем отдела продаж комплекса AVENUE-APART Елена Глебова. По ее словам, половина инвестиционных сделок – пакетные (по два и более лота).

«Апартаменты стоят, как правило, на 10-20% ниже, чем квартиры в соседних жилых комплексах сопоставимого класса. А доходность такой недвижимости в среднем составляет 12-15%, что в два раза выше окупаемости квартиры», – подсчитал руководитель отдела маркетинга и продаж компании Yard Group Константин Матыцын. По прогнозу экспертов, из-за высокого спроса на этот вид недвижимости цены на апартаменты до конца года вырастут еще на 6%.

КСТАТИ

За год предложение апартаментов на рынке выросло на 21%. Сейчас в Петербурге, по данным NAI Becar, в продаже 16 апарт-отелей на 3,8 тыс. апартаментов. Из них 1,25 тыс. не распроданы. При этом апартаменты дешевле жилья, но их доходность выше.

опрос

Что сегодня является самой острой проблемой для строительной отрасли?



Вячеслав Заренков,
председатель
совета директоров
группы компаний
«Эталон»:

– Считаю, что сегодня основной проблемой для застройщиков является чрезмерная нагрузка по строительству социальных объектов и инженерной инфраструктуры. Для многих компаний она становится непосильной. Прибыль, предназначенная для развития бизнеса, у компаний изымается на соцобъекты, и компании будут вынуждены сокращать производство, тем самым снижая отчисления в бюджет города. Нужно понимать, что эта нагрузка отразится и на стоимости квадратного метра, а значит, и на доступности жилья для потребителей.

Решать этот вопрос нужно совместными усилиями – переходить на сотрудничество в формате ГЧП. Тогда будут решены и задачи, стоящие перед городом, и бизнес сможет нормально развиваться.



Александр Вахмистров,
первый
заместитель
генерального
директора
Группы ЛСР:

– Основной проблемой строительной отрасли в Санкт-Петербурге остаются административные барьеры. К сожалению, большая часть принимаемых регламентов вызывает у девелоперов недоумение. Представляя бизнес и некоммерческие организации, я принимаю активное участие в обсуждении инициатив и правил игры на рынке и говорю



Лев Каплан,
вице-президент,
директор
«Союзпестрой», д.э.н.,
профессор:

– Продолжается системный кризис во взаимоотношениях власти и строительного комплекса, причина которого во многом состоит в том, что структуры как законодательной, так и исполнительной власти, руководящих строительным комплексом, в большинстве своем не располагают кадрами, имеющими профессиональное строительное образование и представляющими себе

реальный строительный процесс. Результат – практическая стагнация строительного комплекса и, как следствие, всех десятков смежных с ним отраслей, которым оно дает толчок к развитию. Возродите строительный комплекс страны – и можно будет забыть о «тяжелой экономической ситуации», из которой руководство так тешно ищет и не может найти выход. Власти всех уровней пытаются всячески игнорировать истинную ситуацию в строительном комплексе, попросту замалчивая его проблемы и не включая строительство (отрасль, которая всегда считалась несомненным локомотивом любой экономики) в перечень приоритетных и социально значимых отраслей. Это происходит как на федеральном уровне, так и непосредственно в Петербурге.

Окончание на стр. 10, 13, 27, 30

Американцы покинут гостиницу

Михаил Светлов / В Петербурге на продажу выставлен Grand Hotel Emerald. Собственники отеля – граждане США. Их не устроило снижение стоимости актива в долларах из-за девальвации рубля и выросшие риски отельного бизнеса. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России с начала года упал на 30%, говорят эксперты. ➔

В Петербурге продается Grand Hotel Emerald – крупная гостиница класса «пять звезд» на Суворовском пр. Актив продается за 2,4 млрд рублей. Он принадлежит ЗАО «Неваль», которое, по данным СПАРК, на 99% контролирует американская компания «Ист Констракшн энд инжиниринг». В самом отеле сообщили, что о готовящейся продаже не знают. Но Антон Коновалов, директор департамента торговой недвижимости Penny Lane Realty (эксклюзивный брокер сделки), подтвердил, что отель стоит в продаже с лета этого года. «Это единственный актив недвижимости данных собственников в России. Решение о его продаже выглядит логичным. Объекты коммерческой недвижимости из-за девальвации рубля в валюте дешевеют. Поэтому ряд инвесторов избавляется от активов в России. Владельцы Emerald – не исключение», – говорит он.

От решения о продаже Grand Hotel Emerald собственники не удержали даже серьезное оживление гостиничного бизнеса в этом году. По словам руководителя департамента гостиничного бизнеса компании JLL Татьяны Веллер, загрузка качественных гостиниц в среднем по петербургскому рынку выросла по итогам девяти месяцев года почти на 12%: 7 из 10 номеров были заняты каждую ночь с начала года. «В III квартале все сегменты, за исключением люксового, были загружены на 80%, а в верхнем сегменте – на 90%. Средний тариф по рынку вырос на



На решение собственников также повлиял тот факт, что отель не сдан в аренду сетевому гостиничному оператору, а управляется самостоятельно

8% до 6,5 тыс. рублей, что привело к росту доходности номера в среднем по рынку на 28% – до 4,2 тыс. рублей», – отметила она. «В этом году мы отметили увеличение доли внутренних туристов (на 20-30%) по причине валютных колебаний. Доля иностранных туристов не снизилась, вопреки ожиданиям, так как отдых в России для них стал дешевле в два раза из-за осла-

бления рубля», – поясняет статистику вице-президент NAI Becar Илья Андреев. «Все привыкли к украинским событиям, и прошлогодний провал туристического потока, связанный с политикой, сгладился», – говорит владелец отеля «Гельвеция» Юнис Теймурханлы. Но в следующем году, по его прогнозу, на такие же объемы туризма рассчитывать не стоит. «Благо-

состояние людей падает. Если рубль еще подешевеет, это лишит нас значительной доли российских туристов. А если укрепится – мы не досчитаемся тех иностранных гостей, которые особенно чувствительны к валютным колебаниям – это граждане из Китая и Латинской Америки».

В целом иностранные девелоперы и инвесторы снижают активность в России. Эксперты компании JLL сообщали, что объем инвестиционных сделок с недвижимостью в нашей стране в первом полугодии снизился на 33% и составил 1,1 млрд USD. «В том числе иностранные инвесторы приобрели объектов коммерческой недвижимости в России на 341 млн USD, а продали на 277,1 млн USD», – подчитали эксперты из CBRE. Причем во II квартале этого года иностранцы не купили ни одного российского объекта коммерческой недвижимости (все сделки были в начале года).

справка

Grand Hotel Emerald общей площадью 10,3 тыс. кв. м на 90 номеров был построен в 2003 году. Это был первый в Петербурге отель класса де-люкс, построенный с нуля. Инвестиции в его создание превысили 20 млн USD. По итогам прошлого года отель, согласно отчетности, получил выручку в 175 млн рублей. Средняя по году заполняемость гостиницы составляет 65%.

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого

декабрь 2015,
февраль 2016

Программы
профессиональной переподготовки

Промышленное и
гражданское строительство*

Экономика и управление в
строительстве*

Инженерные системы зданий
и сооружений

Проектирование и конструирование
зданий и сооружений

Контроль качества в строительстве

Руководитель строительной
организации*

МВА в строительстве*

*с присвоением квалификации

- Длительность от 7 до 12 месяцев
- Практико-ориентированные программы
- Гибкий график обучения
- Вечерние и дистанционные группы
- Диплом о профессиональной переподготовке СПбПУ
- Удобные условия оплаты обучения
- Место проведения занятий: Санкт-Петербург, Политехническая ул., 29

stroikursi@mail.ru

www.stroikursi.spbstu.ru

+7 (812) 552 94 60

РЕКЛАМА

**ГК «ЦДС»
ПРИБРЕТАЕТ:**

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

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС

+7 (921) 946-10-47

razvitie@cds.spb.ru



РЕКЛАМА



ООО «Союзпетрострой-Эксперт»

свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610086 от 11.03.2013

**ПРОВОДИТ НЕГОСУДАРСТВЕННУЮ ЭКСПЕРТИЗУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Кроме того, оказываются методологические, консультационные и информационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы в уполномоченных органах

УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ ЗАКАЗЧИКАМ И ПРОЕКТНЫМ ОРГАНИЗАЦИЯМ ЛЮБОГО РЕГИОНА РФ

198188, Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, 9, к. 1

Тел.: 923-54-17, 967-06-57, факс: 747-18-15

www.expertiza.city, e-mail: info@expertiza.city

РЕКЛАМА

«УНИСТО Петросталь» открыла стройкомбинат в Мурино

Ольга Фельдман / Инвестиции в проект составили 1,3 млрд рублей. На собственные объекты компании будет направляться до 70% продукции завода, около 30% поступит в продажу. Планируемый срок окупаемости – семь лет. ➔

Строительство завода по производству железобетонных изделий мощностью 150 тыс. кв. м в год стартовало в конце 2013 года. Общая площадь завода – 19 тыс. кв. м, производственная площадь – 13 тыс. кв. м.

Проект подразумевает производство очень широкой номенклатуры самых разных изделий, из которых можно собрать почти полностью готовый конструктив дома: наружные стеновые панели, плиты перекрытия, колонны-ригели, сваи и прочие элементы домокомплектов. Завод оборудован технологическими новинками рынка от европейских производителей. На полную мощность предприятие выйдет через 6-8 месяцев. При выходе на запланированную мощность завод создаст около 120 новых рабочих мест в Мурино.

Партнером ГК «УНИСТО Петросталь» в реализации проекта выступил банк «Санкт-Петербург». «В сегодняшних экономических условиях ввод в эксплуатацию новых производственных объектов становится редкостью и требует серьезного расчета финансовой стороны проекта. «УНИСТО Петросталь» является одним из лидеров рынка и надежным партнером, чьим проектам мы с радостью оказываем финансовую поддержку», – отметил на открытии председатель правления банка «Санкт-Петербург» Владислав Гузь.



Арсений Васильев, Дмитрий Ялов, Владислав Гузь (слева направо) на открытии стройкомбината «УНИСТО Петросталь»

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», отметил, что решение о строительстве завода долго обсуждалось, в первую очередь, с точки зрения экономической целесообразности. «Нам он даст прежде всего снижение себестоимости строительства

на 3-5%. В сегодняшней экономической ситуации, когда цены на стройматериалы выросли на 10-20%, это особенно актуально. Компании полного цикла более устойчивы в кризис, а в стабильной ситуации развиваются быстрее конкурентов. Мы планируем использовать нашу про-

дукцию для завершения проекта «Тридевяtkино царство» в 2017 году и для строительства проекта «Чудеса света». В общей сложности это 300 тыс. кв. м. Около 30% продукции компания планирует поставлять на внешний рынок», – заключил он.

МНЕНИЕ



Дмитрий Ялов,
заместитель пред-
седателя правитель-
ства Ленинградской
области – предсе-

датель Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности:

➔ В Ленинградской области проводится научно-исследовательская работа по оценке перспектив формирования кластера строительных материалов. Регион уже обеспечивает строительными материалами собственного производства себя, Санкт-Петербург, а также осуществляет поставки продукции в Москву и Московскую область.



Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ ПРОЕКТ»

- Экспертиза проектной документации
- Экспертиза результатов инженерных изысканий
- Проверка сметной документации
- Проверка достоверности определения сметной стоимости

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации



Свидетельства об аккредитации
№ РОСС RU.0001.610115 от 03.06.2013
№ РОСС RU.0001.610250 от 13.03.2014

Соблюдение договорных сроков
Гибкая система расчетов
Высокий профессионализм

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

УПТК ОАО «Метрострой»

ВАШ НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР

КОМПЛЕКСНЫЕ ПОСТАВКИ МАТЕРИАЛОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Победитель конкурсов по качеству «Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг. «Золотой Меркурий-2013»

ПО САМЫМ ВЫГОДНЫМ ЦЕНАМ

- МЕТАЛЛОПРОКАТ, ВСП
(оказываем услуги по резке в размер)
- МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ
- ЧУГУННОЕ И СТАЛЬНОЕ ЛИТЬЕ
- ШПУНТ

- СТРОЙМАТЕРИАЛЫ
- ГРАНИТ, МРАМОР
- ТРУБЫ
- КАБЕЛЬ
- ОБОРУДОВАНИЕ...

- отдел стройматериалов:
766-14-29
- отдел металлопроката:
767-10-82, 767-06-19, 766-56-05

- отдел оборудования:
766-63-73, 767-15-32
- e-mail: info@uptk.ru
- web: uptk.ru

ЛРТ повис в воздухе

Ольга Фельдман / Будущее транспортной инфраструктуры двух регионов обсудили на заседании Координационного совета. Его итоги неоднозначны: все объекты к чемпионату мира – 2018 будут построены в срок, а проект легкорельсового трамвая до Сертолово решено отложить. ➔

В пятницу, 27 ноября, Координационный совет под председательством министра транспорта РФ Максима Соколова заседал в восьмой раз. Повестка дня была весьма обширной: актуализация Программы развития транспортной системы Петербурга и Ленобласти до 2020 года, строительство подъезда от КАД до автодороги М-11 «Нарва», создание объединенной транспортной схемы и единой транспортной модели двух регионов, ход подготовки транспортной инфраструктуры Петербурга к проведению чемпионата мира – 2018, развитие железнодорожных подходов к ММПК «Бронка» и др.

Общий объем финансирования актуализированной Программы развития транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области до 2020 года оценивается в сумму около 1,66 трлн рублей. Об этом сообщил на Координационном совете генеральный директор АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти» Кирилл Поляков.

Предусмотрены два сценария реализации программы – консервативный и целевой. Целевой предусматривает выделение дополнительного финансирования (из федеральных, региональных бюджетов, а также внебюджетных источников), а консервативный вариант предусматривает



Координационный совет по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти заседал в восьмой раз

лишь те мероприятия, которые уже учтены в документах финансового планирования.

Пока в консервативном варианте учтено всего 786 млрд рублей, из них 218,4 млрд – из федерального бюджета, 270,8 млрд – из бюджета Петербурга, 13,4 млрд – из бюджета Ленобласти, 58,3 – средства ОАО «РЖД», 60,6 млрд – средства ГК «Автодор», еще 164,6 млрд рублей – внебюджетные источники финансирования.

По словам Кирилла Полякова, дополнительная потребность в финансировании мероприятий программы составляет около 880 млрд рублей (53,8%).

В рамках повестки рассмотрены вопросы создания и эксплуатации объединенной транспортной схемы и единой транспортной модели Петербурга и Ленинградской области. Утвердить комплексную объединенную транспортную схему для двух

регионов Дирекция по развитию транспортной системы рассчитывает в 2017 году.

По словам председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга Сергея Харлашкина, город активно готовится к чемпионату мира – 2018. Строительство Яхтенного моста начнется 1 декабря этого года. Концессионное соглашение с инвесторами будет подписано в I квартале 2016 года. На данный момент за счет городского бюджета разработана проектная документация стоимостью 75,9 млн рублей. Разработка рабочей документации обойдется бюджету в 83,9 млн рублей. Стоимость строительно-монтажных работ составит почти 2 млрд рублей.

Завершить работу по строительству развязки Пулковского шоссе и Дунайского пр. планируют к маю 2017 года, когда состоится Кубок конфедераций. Стоимость работ составит 12,3 млрд рублей. Город выделил больше половины средств – 6,4 млрд рублей, из федерального бюджета направили 5,9 млрд рублей. «Освоено 4,6 млрд рублей, это около 37%», – рассказал Сергей Харлашкин.

Как сообщил Кирилл Поляков, в связи с возникшей экономической ситуацией власти Петербурга и Ленобласти приняли решение о переносе сроков реализации проектов легкого рельсового транспорта, в частности строительства ЛРТ от станции метро «Парнас» до города Сертолово. «При этом необходимость реализации данных проектов не ставится под сомнение», – отметил Кирилл Поляков. – Вместе с тем целесообразной мерой является проработка альтернативных вариантов перевозки пассажиров по данному маршруту с использованием уже имеющейся железнодорожной инфраструктуры». Речь идет о направлении Левашово – город Сертолово и Ладожский вокзал – Мельничный ручей во Всеволожске.

ЭКСПЕРТИЗА

От проекта до объекта

В октябре 2015 года на базе одного из лидеров рынка негосударственной экспертизы – ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» – было образовано новое объединение. О новой структуре рассказывает президент группы компаний «ННЭ» Александр Иванович Орт.

ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», с которым многие сотрудничают, было основано в 2012 году на волне принятия закона о негосударственной экспертизе. Но уже тогда в идеологии организации все закладывалось глубже, шире. Все три года, что мы успешно работали на ниве

экспертизы, мы старались расширить наши компетенции. Где-то мы ждали появления законодательных актов, которые, к сожалению, так и не приняты. Поскольку законодательные изменения у нас принимаются очень инертно, мы решили, что надо искать другие возможности реализовывать свой потенциал в той

области, в которой мы можем на сегодняшний день это сделать.

В идеологии закладывалось, что мы будем осуществлять не только экспертизу, но и надзор. Хотя по мере становления предусматривались специалисты и для того, чтобы охватить весь спектр строительной деятельности: начиная от согласования на получение земельных участков, градостроительных решений, далее – разработки необходимых материалов для получения земельных участков, подготовки к началу проектирования, основным этапом – само проектирование, затем экспертиза документации, получение разрешения, проект организации строительства, подготовка участка.

Проанализировав, что в рамках одной компании такое расширение спектра деятельности повлекло бы к сильному увеличению штата, что в условиях нестабильной экономической ситуации может быть рискованным, мы решили объединить уже существующие и положительно зарекомендовавшие себя на рынке компании-партнеры в группу. Мы действовали с тем прицелом, чтобы одна из компаний могла получить согласования, дру-

КАСТА

За 10 месяцев 2015 года предпринятии Группы компаний «ННЭ» было выдано более 200 заключений экспертизы проектной документации и/или результатов инженерных изысканий, достоверности определения сметной стоимости (из них 92% положительные).

гая – спроектировать, третья – провести экспертизу, четвертая – построить и ввести в эксплуатацию. Таким образом, речь идет о полном цикле. Остается только эксплуатация, до которой мы еще не дошли. Может быть, в будущем введем и это направление, какие-то элементы эксплуатационных проблем сможем взять на себя. Это последовательность нашего развития, последовательность роста наших возможностей.

Основным нашим условием было отсутствие аффилированности внутри новой структуры. Долгое время мы присматривались к компаниям, с которыми можно образовать группу. На сегодняшний день круг обозначился. Основу группы компаний «ННЭ» составляют две базовые – ООО «Негосударственный надзор и экспертиза», предоставляющее негосударственную экспертизу ПД и ИИ, и ООО «Бюро экспертиза», специализирующееся на экспертизе перепланировок, сметном деле, консультативных услугах. Третья компания,

ООО «Альтиус», имеет большой опыт в проектировании, работах по организации и подготовке проектной документации, обследовании строительных конструкций, строительном контроле, согласовании и утверждении проектов, помощи в получении разрешения на строительство. Четвертая компания, входящая в группу, – ООО «Терминатор» – занимается общестроительными работами, монтажом, генподрядными работами. У них также есть специалисты по согласованию и разработке проектов организации строительства. Мы пока не предполагаем, что будем строить. Но, возможно, на этапе согласования будем готовить пятно застройки под нулевой цикл строительства. Новая структура группы компаний «ННЭ» дает нам новые возможности для сотрудничества, расширяет границы взаимодействия с заказчиками, уходя от узкой специализации негосударственной экспертизы ПД и ИИ в более широкие рамки строительного консалтинга.



Президент Группы компаний «ННЭ», председатель Комитета по качеству и безопасности строительства А.И. Орт на церемонии награждения победителей регионального конкурса «Лидер строительного качества – 2015».

АСН-ИНФО
Агентство стратегических новостей

НОВОСТИ

→ **Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга** заключил с «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» контракт на приобретение квартир, предназначенных для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, передает портал «АСН-инфо».

По результатам аукциона, объявленного в октябре 2015 года, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подписал с «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» контракт на покупку 92 квартир на общую сумму 482 млн рублей. Общая площадь реализованной недвижимости составляет 8,3 тыс. кв. м. Все квартиры расположены во введенных в эксплуатацию домах проекта «Новая Охта» в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

«Приобретая квартиры для петербуржцев, нуждающихся в улучшении жилищных условий, город уже стал одним из наших постоянных покупателей», – отметил управляющий «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич.

→ **Финский ретейлер «Стокманн»** заключил с компанией **Reviva Holdings Limited** соглашение о продаже своих торговых центров в России. Торговые центры будут проданы за 5 млн EUR компании Reviva Holdings Limited, которая является владельцем Debruss – российской франшизы сети международных универсамов Debenhams. Как пишет портал «АСН-инфо», сделка будет закрыта в начале 2016 года. Покупатель будет иметь право пользоваться торговой маркой Stockmann в России в течение двух лет. Финская компания подчеркивает, что Stockmann в Петербурге останется, продавать торговый центр она не собирается.

→ **Петербургские парламентарии** утвердили в третьем чтении законопроект, устанавливающий расчет налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости недвижимости. Документ устанавливает взимание с 1 января 2016 года налога на имущество физлиц исходя из его кадастровой стоимости, сообщает портал «АСН-инфо». Согласно принятому положению ставка налога на жилье дешевле 7 млн рублей составит 0,1% от кадастровой стоимости, от 7 до 20 млн рублей – 0,15%, более 20 млн рублей – 0,2%. Для дач дешевле 5 млн рублей ставка составит 0,1% от кадастровой стоимости. Больше всех придется платить владельцам элитной недвижимости – для домов дороже 20 млн рублей установят ставку в размере 0,25% от кадастровой стоимости объекта.

→ **Правительство РФ** рассмотрит вопрос о введении запрета на деятельность турецких компаний, в том числе строительных, на территории страны. По словам премьер-министра РФ Дмитрия Медведева, правительство поручено выработать комплекс мер в экономической и гуманитарной сферах по ответу России на акт агрессии со стороны Турции. Ранее сообщалось, отмечает портал «АСН-инфо», что группа депутатов Госдумы предлагает ограничить участие турецких строительных компаний в российских проектах. Напомним, ранее российский Су-24 потерял крушение в Сирии 24 ноября. Виновником авиапроисшествия считается Турция, что привело к обострению отношений между странами.

Всеволожские детсады отстают от графика

Ольга Фельдман / На совещании с участием заместителя председателя правительства Ленобласти Михаила Москвина обсудили ход строительства ряда социальных и жилых объектов во Всеволожском районе, возведение которых осуществляется с нарушением сроков или вызывает общественный резонанс.

Основным пунктом повестки дня совещания был ход строительства детских садов, заказчиком по которым выступает администрация Всеволожского муниципального района.

Резерва нет, очередь большая

По словам председателя Комитета по строительству Ленобласти Виталия Жданова, в соответствии с адресной инвестиционной программой в 2015 году Всеволожскому району из областного бюджета на строительство и реконструкцию объектов предусмотрено выделение субсидий в объеме 511 млн рублей. «В частности, на строительство трех детских садов – на 160 мест во Всеволожске, на 220 мест в пос. Янино и на 280 мест в пос. Романовка. Средства предусмотрены также на приобретение у инвесторов пяти детских садов, на строительство школы на 600 мест в селе Павлово и на реконструкцию амбулатории в д. Вартемяги. По состоянию на конец ноября текущего года Всеволожскому району на эти цели перечислено 49% от объема запланированных бюджетных средств. В Комитете по строительству неоднократно проходили совещания с муниципалитетами по вопросам ввода в эксплуатацию объектов. Есть сомнения, что некоторые объекты будут введены в срок», – рассказал Виталий Жданов.

Так, в 2015 году в эксплуатацию должны быть введены два детских сада – на ул. Героев во Всеволожске и в Янино. «Уже понятно, что введены они не будут. Хотя эти объекты включены в «дорожную карту» Ленобласти по выполнению «майских» указов президента о ликвидации очередей в детсады», – заметил Михаил Москвин.

«На данный момент очередь в детские сады Всеволожского района составляет более 4 тыс. человек, соответственно, не введенные в строй детские сады – это минус 380 мест. Резерва нет, очередь большая», – прокомментировал ситуацию Артем Огарков, заместитель председателя Комитета общего и профессионального образования Ленобласти.

«Для того чтобы закончить эти объекты в следующем году, нужно будет уточнить бюджет. Но произойдет это не ранее марта-апреля следующего года», – отметила заместитель председателя Комитета финансов Ленобласти Екатерина Михайлова.

Детский сад в пос. Романовка, который должны ввести в следующем году, отстает от графика почти на два месяца. Впрочем, Владимир Драчев, глава администрации Всеволожского района, уверил участников совещания, что застройщик (группа «АВС») обещал до 31 декабря текущего года произвести все работы согласно новому ускоренному плану-графику. «Мы контролируем ход работ на этом объекте, они догоняют отставание», – сказал Владимир Драчев.

«По объекту в Романовке на текущий момент освоено только 7 млн из 30 млн запланированных в 2015 году бюджетных средств. Строительная готовность – около



Проблемные объекты Всеволожского района – в центре внимания региональных властей

3%. По нашим оценкам, отставание от графика – 3-4 месяца», – прокомментировал Виталий Жданов.

Уточнить планы

На 2016-2017 годы в областной адресно-инвестиционной программе запланировано строительство еще двух детских садов в городе Всеволожске – на 220 мест по адресу: Торговый пр., 144, и на 140 мест на ул. Победы, 17. «Строительство должно начаться в 2016 году. На данный момент ни по одному объекту у нас нет положительного заключения экспертизы», – рассказал Виталий Жданов. «Были вопросы по внешним сетям, но сейчас они устранены. Вся документация находится в ГАУ «Леноблгосэкспертиза», – прокомментировал Владимир Драчев.

«Губернатором было принято рациональное решение о финансировании детского сада на Торговом пр. только в границах красных линий объекта, а всю инженерную подготовку берет на себя муниципалитет», – заметил Михаил Москвин. – Комитет госстройнадзора должен обратить внимание на то, чтобы при прохождении экспертизы эти сметы были разделены».

Еще один детский сад на 190 мест во Всеволожске возводит ООО «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» в микрорайоне «Южный». Ввод в эксплуатацию намечен на 2016 год.

«Инвестор возводит данный детский сад на свои средства, потом он будет выкуплен по конкурсной процедуре. Но его строительство не может начаться уже больше года», – пояснил Виталий Жданов. – Разрешение на строительство было выдано, но потом процесс опять застыл в связи с отсутствием у администрации района ряда документов – кадастрового паспорта земельного участка, постановления о предоставлении земельного участка в аренду в связи со строительством детского сада, акта выбора земельного участка и др.

Ранее было принято решение об увеличении количества мест в детском саду с 155 мест, планируемых изначально, до 190 мест (с учетом потребностей Всеволожского района). Это решение потребовало в оперативном порядке пересмотреть исходно-разрешительную документацию, чего не было сделано».

«Инвестор только недавно обратился к нам с этим вопросом, – объяснил Владимир Драчев. – Мы быстро сделаем все от нас зависящее».

справка

→ **Детский сад на 160 мест, город Всеволожск, ул. Героев.** Застройщик – ЗАО «Альфа». Сумма муниципального контракта – 186,6 млн рублей. Срок окончания работ – 06.11.2015. Не освоено более 38 млн рублей, строительная готовность – 79%.

Детский сад на 220 мест, пос. Янино. Застройщик – ООО «ГК «СТК». Сумма муниципального контракта – 241,7 млн рублей. Срок окончания работ – 02.01.2016. Не освоено более 131 млн рублей, строительная готовность – 45%.

Детский сад на 280 мест в пос. Романовка. Застройщик – ООО «Группа АВС». Сумма муниципального контракта – 250,1 млн рублей. Срок окончания работ – 21.11.2016. Освоено 7 млн рублей, строительная готовность – 3%.

«Лакhta-центр» прирастет офисами

Михаил Светлов / Рядом с «Лакhta-центром» холдинг «Газпром» построит еще почти 300 тыс. кв. м коммерческих площадей. Стоимость проекта превысит 20 млрд рублей. Видимо, инвестор осознал, что все его структуры в небоскреб не поместятся, и решил расширить проект, считают эксперты. ➔

В непосредственной близости от «Лакhta-центра» структуры Газпрома построят еще 300 тыс. кв. м коммерческой недвижимости. Так говорится в документах, которые Газпром подал на днях в Комитет по инвестициям Петербурга. Из них следует, что рядом с небоскребом, где к 2018 году разместится головной офис газовой монополии, будут построены еще три бизнес-центра общей площадью 257 тыс. кв. м. В проект также включены подземный паркинг площадью 88,6 тыс. кв. м, конференц-зал площадью 15 тыс. кв. м, а также объекты социального и культурного назначения. Стоимость строительства оценивается в 21 млрд рублей. Срок реализации проекта – 2021 год. Проект Газпром планирует реализовать на дополнительных участках в Лакhte, которые рассчитывает получить от города. Но где именно будет эта земля и сколько ее потребуется, в компании не уточнили.

О планах построить дополнительные коммерческие площади в Лакhte представители Газпрома впервые заявили на Совете по инвестициям в октябре. А чуть раньше правительство Петербурга утвердило изменения в проект планировки территории «Лакhta-центра». В него были включены в том числе объекты, расположен-

ные на сопредельных территориях (даже на другом берегу бухты), но не входящие в состав этого бизнес-центра. Как пояснил тогда председатель КГА Владимир Григорьев, одной из причин, по которой понадобилось вносить изменения в документ, стало увеличение общей площади «Лакhta-центра» примерно на 20% по инициативе инвестора. В пресс-службе комплекса

Новый проект Газпром реализует на дополнительных участках в Лакhte, которые рассчитывает получить от города

пояснили, что изучают возможность строительства объектов общественно-делового назначения западнее участка строящегося «Лакhta-центра», подчеркнув, что сам небоскреб будет построен в первоначально утвержденных параметрах (см. справку).

Эксперты считают, что руководство Газпрома могло осознать, что всем структурам монополии места в небоскреб не хватит, и стало действовать на опережение – расширяя офисную часть за счет дополнительных зданий. В «Лакhta-центре» по проекту должно быть всего 130 тыс. кв. м офис-

ных помещений. А общая площадь офисов Газпрома в Петербурге уже превысила 400 тыс. кв. м. И переезд еще не закончился. Решение о переводе головной структуры газового монополиста в Северную столицу должно быть принято летом следующего года на собрании акционеров Газпрома, которое впервые пройдет в Петербурге. Но компания к этому шагу активно

справка

Участок в Приморском районе Петербурга под строительство комплекса «Лакhta-центр» Газпром купил в 2011 году. Небоскреб должен быть построен к началу 2018 года. Его общая площадь составит около 400 тыс. кв. м, из которых 180 тыс. кв. м займет башня-доминанта высотой 462 м. В ней будет 86 надземных и три подземных этажа. В сентябре завершился нулевой цикл строительства, началось возведение первых этажей ядра будущего высотного здания. В проект уже вложено 200 млн USD. А общие инвестиции могут достигнуть 1,5 млрд USD.

готовится. За последние шесть лет доля сделок по аренде офисов, которые заключили компании нефтегазового сектора в Петербурге, выросла с 5 до 50%. Причем только за последний год активность структур Газпрома по подбору недвижимости в Петербурге увеличилась в четыре раза. Выросла конкуренция структур монополиста за недвижимость в Петербурге между собой. «Сидеть на собственных площадях гораздо выгоднее, чем на арендованных. Думаю, решение о строительстве дополнительных офисных площадей продикто-

вано этой логикой», – рассуждает исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной. «Если в итоге все структуры Газпрома все-таки переберутся в Лакhta, это серьезно изменит ситуацию на офисном рынке города. Найти арендаторов на такое значительное количество освободившихся площадей будет нелегко. Остается надеяться, что кризис до 2018 года закончится, и деловая активность позволит рынку пережить исход Газпрома безболезненно», – добавил один из брокеров офисного рынка.

проектирование

Сергей Иванов: «Треть стоимости объекта можно сократить благодаря оптимизации проекта»

Екатерина Костина / **Техническая оптимизация проектов снижает стоимость их реализации, уверен генеральный директор ООО «ВодоСтрой-Проект» Сергей Иванов.** В интервью газете «Строительный Еженедельник» он рассказал о том, как комплексный подход, а также разумное применение новых технологий помогают сэкономить время, деньги заказчика и получить эффективный результат.

– Сергей Владимирович, вы согласны, что строительный рынок, как и вся российская экономика, сегодня переживает кризис?

– Соглашусь с тем, что отрасль и экономика переживают изменения. Перемены всегда несут неоднозначный характер. Наша компания занимается проектированием и строительством сетей водопровода и канализации, и, несомненно, текущая ситуация сказалась на себестоимости строительства – заметен рост цен на оборудование и материалы, энергоносители. На фоне усиления контроля над весовыми параметрами грузового транспорта и введения оплаты их проезда по дорогам резко возросла цена на доставку.

При этом доходная сторона объектов осталась неизменной, а иногда даже снизилась. Отрасль стала менее рентабельной, инвесторы с большим интересом и пониманием относятся к пересмотру проектов в части технической эффективности без потери качества. Рентабельность удерживается только при достижении максимального результата от каждого решения.

Согласен с мнением нашего Президента, что кризис – у нас в головах. Нужно своевременно и адекватно реагировать на изменения в отрасли и экономике, уважать друг друга, и тогда наша работа в любых условиях будет эффективна.

– Многие эксперты критикуют качество проектной документации, особенно по бюджетным объектам. Какие основные ошибки вы можете отметить?

– Незнание и нежелание проектировщика учитывать особенности объектов, завышение расчетных нагрузок сетей или конструкций, отсутствие гидравлики, тотальное использование дорогостоящих материалов, оборудования и технологий. Раньше всегда ГИП и ГАП координировали все разделы проекта, теперь на них эконо-



мят. Отсутствует комплексный подход, что ведет к снижению качества и увеличивает затраты Заказчика на исправление просчетов.

Считаю важным заключение контрактов СМР только после выпуска рабочего проекта – это добавит прозрачности и эффективности использования ресурсов. При нашем участии в проекте всегда стараемся убедить Заказчика, что принятые решения верны и оптимальны. Выезжаем на объект коллективно – проектировщики, геодезисты, строители, приглашаем смежников – оцениваем физические параметры, понимаем, как будем не только проектировать, но и строить

и сдавать результаты. Поверьте, эффект потрясающий.

– Сегодня все говорят об импортозамещении, а насколько реально внести в госконтракт отечественный материал вместо зарубежного?

– С этим как раз возникают большие сложности. Мы сейчас работаем по проекту, сделанному два года назад, когда все закладывали зарубежные материалы. Только сейчас цены на эти позиции увеличились в разы, а смета госконтракта осталась прежней. На рынке достаточно российских аналогов необходимых материалов, которые не уступают по качеству, да к тому

же дешевле зарубежных. Например, компания «ГРОСС» производит трубопроводную арматуру, завод «Флотенк» и ГК «АкваТехнологии» – очистные сооружения и насосные станции, производственная компания «Анмэкс» выпускает шкафы управления для насосов и электроприводов, компания «НЭВИЛ» – изготовитель пластиковых колодцев. Для использования этих продуктов необходимо пройти дополнительную сертификацию на площадках энергообеспечивающих предприятий. Процесс сложный, но мы совместными усилиями с партнерами работаем над ним.

– За счет чего еще можно снизить сметную стоимость проекта?

– Все индивидуально. Помимо использования отечественных аналогов можно применить более актуальные в конкретном случае технические решения. Недавно мы работали над проектом, снизив изначальную стоимость СМР с 143 млн до 62 млн рублей без потери качества. В среднем в результате грамотной технической оптимизации удается сэкономить до 30% средств. В большинстве наших договоров есть обязательство перед Заказчиком по оценке

эффективности проектных решений перед началом СМР. Но подчеркну, что не каждый проект можно «ужать».

– Сегодня много говорят о новых технологиях в строительстве. В каких случаях использование инноваций оправдано?

– Хороший пример успешных инноваций – футеровка пластиком внутренней поверхности железобетонных колодцев. Работы производятся с применением сертифицированных листовых полимерных материалов. Основными преимуществами являются экономичность производства работ, сокращение затрат на последующую эксплуатацию. «ВодоСтройПроект» выполняет такие работы с 2013 года, результатом инноваций является полностью герметичный колодец. Срок производства работ – всего 1 день. Отсутствие необходимости вскрытия дорожного покрытия и получения согласований. Эффективность инноваций и варианты технической оптимизации проектов нужно тщательно оценивать и искать верное решение в каждом конкретном случае. Иногда новинка может только увеличить стоимость проекта, но с точки зрения эффективности будет бессмысленной.

Строители делают свой выбор

Екатерина Костина / К выбору подрядчиков и поставщиков услуг посредством тендеров в строительной отрасли прибегают практически все крупные компании. Но если одни участники рынка используют конкурсы формально, то другие активно отбирают партнеров по бизнесу с помощью четко отработанных и жестко регламентированных процедур. ➤

Выбор подрядчиков посредством торгов имеет несколько преимуществ перед другими двусторонними договорами, отмечают эксперты. В первую очередь, тендеры формируют здоровую конкурентную среду, так что выигрывает весь рынок в целом. Во-вторых, увеличиваются гарантии, что услуги и работы будут выполнены в срок с нужным качеством. Наконец, тендер позволяет выбирать сразу нескольких подрядчиков и поставщиков.

Неудивительно, что количество тендеров в строительной отрасли Петербурга растет с каждым годом. Как рассказали в ГК Normann, за пять лет применения такой системы в компании провели более 890 тендеров на крупные и небольшие

строительно-монтажные работы, проектирование, различные изыскания и поставки материалов. На каждую процедуру отводится свой регламентированный срок – как объясняют в компании, это связано и с необходимостью соблюдения точного графика работы над проектами, и с планированием загрузки сотрудников, и с антикоррупционными мерами.

Стандартный тендер вместе с заключением договора в ГК Normann длится в среднем 35 рабочих дней. К участию допускаются компании, прошедшие ежегодную предварительную аккредитацию, с учетом их опыта, хороших отзывов, положительных показателей бухгалтерской отчетности, наличия допусков и лицензий.

Обязательным пунктом является проведение аукциона: участникам объявляется минимальная предложенная стоимость по тендеру и дается время на пересмотр своего предложения. Все полученные предложения проходят скрупулезную проверку на соответствие техническому заданию и заявленным условиям.

Представителей отрасли столь жесткий подход к отбору не пугает. «Normann – один из наших ведущих клиентов. У этого застройщика более жесткие требования отбора подрядчиков, но для нас это не является проблемой. На начальном этапе возникали вопросы, но сейчас мы изучили весь процесс, набрались необходимого опыта, поэтому сложностей возникает

все меньше», – прокомментировал Игорь Константинов, генеральный директор группы компаний «Монолит».

А вот Инна Платонова, коммерческий директор ООО «Вертикаль», довольна абсолютной прозрачностью тендерных процедур ГК Normann: «Правила едины для всех участников, никаких уступок для отдельных компаний нет, все честно и открыто».

Со своей стороны, в ГК Normann считают, что тендеры уже доказали свою эффективность: «Посредством тендеров мы находим постоянных, надежных партнеров, а отзывы от участников рынка дают нам возможность постоянно совершенствовать себя в различных направлениях».

Мнение

Инна Платонова, коммерческий директор ООО «Вертикаль»:

– Мы принимаем активное участие в тендерах ГК Normann, получаем работу, а это, конечно, является очень важным стимулом при борьбе за лот. Недавно застройщик ввел новую процедуру отбора участников – «предварительная аккредитация». Ее наличие дает право участвовать в тендерах компании в течение всего года, что удобно. Сейчас мы готовим документы на прохождение этой процедуры на 2016 год.

Игорь Константинов, генеральный директор ООО «ГК Монолит»:

– Сегодня мы аккредитованы ГК Normann на право участия в тендерах, которые проводятся каждые два месяца. Ведь выиграть тендер – значит обеспечить свою компанию работой. Нам выгодно, что тендеры позволяют прописать в договоре четкие требования к поставкам бетона на стройку по времени и по характеристикам. Все оговорено, и если поставщик готов следовать этим требованиям, то есть ручается за качество и своевременность поставок и честно выполняет договорные обязательства, то к нему не будет претензий.

Анна Шинкевич, начальник тендерного отдела ГК Normann:

– Мы заинтересованы в долгосрочном сотрудничестве со всеми участниками – и производителями работ, и поставщиками. Сейчас для нас особенно важны компании, выполняющие такие работы, как устройство монолитных конструкций и вентиляционных фасадов, кладка стен и перегородок, устройство кровли, полный комплекс работ по благоустройству территории, поставка и монтаж лифтового оборудования, мусоропроводов. Приглашаем всех к участию в предварительной аккредитации, готовы ответить на любые вопросы и проконсультировать по оформлению документов.

Достижения

Военный подвиг метростроевцев увековечили в Ленобласти

Татьяна Крамарева / В Невской Дубровке Всеволожского района Ленобласти открыт мемориал в честь подвига ленинградских метростроевцев. Проект реализован по инициативе и на средства ОАО «Метрострой».

Как отметил Саяд Алиев, депутат областного Законодательного собрания, это уже не первый объект, созданный в увековечение памяти тех, кто защитил и отстоял ленинградскую землю в Великую Отечественную войну. Так, с 2010 года в Невской Дубровке действует православный храм Божией Матери Взыскание Погибших, в Книге памяти которого увековечено более 30 тыс. имен участников войны. На берегу Невы появилась часовня в память о первой дивизии НКВД, которая также держала оборону на «Невском пятачке» (совместный проект поселения и военной контрразведки ФСБ). В рамках празднования 70-летия Победы в мае нынешнего года открыт памятник

неизвестному солдату. Однако впервые мемориал посвящен военному подвигу представителей, казалось бы, сугубо мирной отрасли – метростроевцев. ОАО «Метрострой», которое в январе будущего года отпразднует 75-летие своей деятельности, как подчеркнул генеральный директор компании Вадим Александров, – «строительная организация с трагической и тесно связанной с историей страны судьбой». Уже в ноябре 1941 года на «Невском пятачке» состоялось боевое крещение метростроевцев. «Коллектив Метростроя, мобилизованный в полном составе для выполнения заданий руководства Ленинградского фронта, строил танковую переправу через Неву, участвовал в строительстве Дороги жизни, портов в Осиновце и Кобоне, возводил железные дороги», – отметил в своем приветственном адресе вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин. «Это символ неуязвимости памяти трудового коллектива и всех

петербуржцев о подвиге отцов и дедов, кто воевал. Искренне поздравляю вас с этим событием», – резюмировал он. С участком фронта в районе Невской Дубровки военачальники связывали надежды на прорыв блокады, и было принято решение усилить плацдарм танками. Для обеспечения доставки техники через Неву была создана танковая переправа – ее работоспособность в условиях артиллерийских обстрелов обеспечивали метростроевцы и инженерные войска, основная часть которых располагалась в Дубровке. Операция называлась «Пьем чай с вареньем», и каждый день начальник Метростроя Иван Зубков информировал Смольный о том, сколько «станков чая выпито» (то есть сколько танков удалось переправить). На «Невском пятачке» Метрострой потерял пятую часть личного состава во главе с первым начальником. В память обо всех, кто ценой своей жизни отстоял независимость Родины, в год 70-летия Победы руководство



В год 70-летия Победы коллектив ОАО «Метрострой» инициировал строительство мемориального комплекса

и коллектив ОАО «Метрострой» инициировали строительство мемориального комплекса. Архитектором проекта выступил Андрей Масленников, художником – Ильдар Фазылов. Скульптура выполнена на Каслинском заводе архитектурно-художественного литья. На церемонии открытия Вадим Александров побла-

годарил за содействие власти Дубровского поселения и Всеволожского района, депутатов Законодательного собрания. «Это знаковое событие в жизни Метростроя. Это память на века. Мы обязаны хранить эту память, и мы сохраним ее», – заявил Вадим Александров. Со своей стороны, Ольга Ковальчук, глава Всеволожского муницип-

пального района, выразила надежду на то, что «площадка мемориального комплекса будет постоянно наполнена людьми и память будет всегда жива». Она также поблагодарила ОАО «Метрострой» за сооружение моста через Дубровку для удобства подхода к мемориалу, расположенному на самом берегу Невы.



К энергоэффективности через нормативное регулирование и применение типовых решений

11 ноября 2015 года, в Международный день энергосбережения, в Санкт-Петербурге прошел IX Международный конгресс «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий», который уже много лет является одним из ведущих отраслевых мероприятий Санкт-Петербурга и Москвы. В этот раз в форуме приняли участие более 600 слушателей – это рекордное количество специалистов за весь период проведения конгресса. В статье приведены мнения экспертов – участников форума.

Центральными темами обсуждения среди участников конгресса стали разработка и применение типовых проектных решений и актуализация законодательной и нормативно-технической баз как пути повышения энергоэффективности объектов капитального строительства.

Обсуждению целиком была посвящена панельная дискуссия форума, модератором которой выступил член совета, координатор НОПРИЗ по СЗФО, вице-президент НОЭ, ответственный секретарь оргкомитета конгресса **Александр Гримитлин**.

«Если говорить о законодательной базе, то необходимо отметить, что главным достижением форума стало подписание Постановления Правительства РФ ДМ/П-16 7296 «О разработке до 22 марта 2016 года дорожной карты по повышению энергоэффективности зданий, направленной на снятие различных барьеров на пути реализации мероприятий по повышению энергоэффективности» от 26.10.2015, п. № 6, – делится впечатлениями о конгрессе **Александр Гримитлин**. – Подписание данного документа не только является победой в том числе и участников конгресса, но и переводит исполнение требований закона «Об энергосбережении» на новый, практический уровень».

Многие участники панельной дискуссии, которая проходила по трем основным направлениям: повышение энергоэффективности объектов недвижимости в России в ходе реализации № 261-ФЗ, энергоэффективность и импортозамещение, векторы соприкосновения и совершенствование системы технического регулирования и подготовки кадров как путь внедрения энергосберегающих технологий, подчерки-

вали важность внедрения энергоэффективных технологий и материалов на этапе проектирования, чтобы строительная отрасль могла применять их на практике в новых объектах и при реконструкции и тем самым снижать ресурсо- и энергопотребление.

«В каждой из тематических частей обсуждения целый ряд вопросов, – отметил член совета НОПРИЗ от СЗФО, директор СРО НП «Проектировщики Северо-Запада» **Сергей Чусов**. – Но все они рассматривались через призму снижения ресурсо- и энергопотребления и повышения энергоэффективности. Таким образом, решению спектра задач по повышению энергоэффективности был обеспечен на конгрессе комплексный подход».

«На конгрессе теме энергоэффективности в инженерных системах уделяется большое внимание, в том числе и применение энергоэффективных технологий и материалов в подземном пространстве на стадии проектирования, – разъясняет заместитель председателя комитета НОПРИЗ по освоению подземного пространства, генеральный директор СРО НП «Объединение проектировщиков подземных соору-

жений, промышленных и гражданских объектов» **Сергей Алпатов**. – В России крайне неэффективно используется подземное пространство, и об этом стоит говорить. Установлено, что использование холодильников под землей гораздо эффективнее, чем наверху. Затраты на системы охлаждения, кондиционирование, отопление и вентиляцию в подземных зданиях ниже, чем на поверхности».

Достаточно много говорилось в этот раз на конгрессе и о взаимосвязи энергоэффективности и импортозамещения.

«Необходимо понимать, что и энергоэффективность, и импортозамещение важны для нашей страны не своим красивым звучанием, а исполнением на практике, – отметил на панельной дискуссии член совета НОПРИЗ от СЗФО, председатель совета СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков», председатель совета СРО НП «Балтийской объединение изыскателей», председатель

Комитета по страхованию и финансовым рискам **Антон Мороз**. – Внедрением и исполнением. Поэтому необходимо искать новые отечественные энергоэффективные технологии и обязательно применять их. При этом не нужно забывать о представителях малого и среднего бизнеса, которые занимаются в том числе изготовлением приборов учета ресурсопотребления, а также другой продукции в области энергосбережения. Внедрение энергосбережения даст возможность сдвинуть с мертвой точки решение многих вопросов в ЖКХ, и, может быть, тогда эта отрасль перестанет быть «черной дырой» в экономике».

В свою очередь, координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу, генеральный директор СРО НП «Объединение проектировщиков» и СРО НП «Объединение изыскателей» **Алексей Белоусов** подчеркнул, что «эффективное энергопотребление объектов строительства – это тот финал, на который должен быть нацелен любой

проект строительства. Это необходимо для того, чтобы в эксплуатационный период жители, арендаторы, собственники могли меньше платить за потребляемые ресурсы, и чтобы достойный уровень комфорта был менее затратным. Чтобы ЖКХ перестало быть в сознании потребителей «черной дырой»».

Деловая программа конгресса кроме панельной дискуссии включала пять тематических секций, выставку новейших разработок в области энергоэффективных и энергосберегающих технологий, научно-практическую конференцию «Коммерческий учет энергоносителей» и заседание круглого стола «Профессиональные стандарты в архитектурно-строительном проектировании, изыскательской деятельности и строительстве», модератором которого также выступил **Александр Гримитлин**.



«По итогам дискуссии принято важное решение – создать координационный совет по профессиональным стандартам, который будет обеспечивать взаимодействие работы национальных объединений в данном направлении, – комментирует итоги заседания круглого стола принимавший в нем участие вице-президент НОПРИЗ **Павел Клепиков**. – Также принято решение о проведении еще одного заседания круглого стола по теме профессиональных стандартов».



Член совета НОПРИЗ **Евгений Пупырев** не только выступил модератором секции «Ресурсосбережение при проектировании систем водоснабжения и водоотведения», но и рассказал о технологиях проектирования энергоэффективных сооружений очистки воды.

«Энергоэффективность очистных сооружений – это сложное и комплексное понятие, – констатировал **Евгений Пупырев** в своем докладе. – До последнего времени энергоэффективности очистных сооружений не уделялось большого внимания, и это, в свою очередь, приводило к тому, что заказчики пытались в основном получить как можно более дешевые сооружения, не обращая внимания на их надежность и эксплуатационные характеристики».

Все решения, принятые на конгрессе, будут занесены в резолюцию, которая затем направляется в отраслевые комитеты органов законодательной и исполнительной власти, национальные объединения и общественные организации.

Строительная отрасль – одна из наиболее энергоемких в экономике, поэтому среди участников, гостей и спикеров форума всегда много профессионалов строительной отрасли. Проблемы, обсуждаемые на конгрессе, актуальны и близки не только строителям, проектировщикам и архитекторам, но и представителям эксплуатирующих, финансовых и страховых организаций, работающих в строительном сегменте, а также производителям строительных материалов.

Следующий, X юбилейный конгресс пройдет в марте 2016 года в Москве в рамках выставки «Мир климата».

справка

Подробная информация о конгрессе, деловая программа форума и новостная информация постоянно обновляются и освещаются ведущими отраслевыми СМИ. Так, генеральным информационным партнером IX Международного конгресса «Энергоэффективность. XXI век. Инженерные методы снижения энергопотребления зданий» вновь выступило ООО «АСН», представляющее газету «Строительный Еженедельник» и новостной портал «АСН-инфо».

Продолжение. Начало на стр. 2



Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб»:

Основная проблема, с которой столкнулась строительная отрасль сегодня, – это снижение спроса на жилую недвижимость, вызванное ситуацией в экономике. Положение дел может еще усугубиться в случае принятия поправок в ПЗЗ, ограничивающих высоту домов в Петербурге. Если это произойдет, проекты эконом-класса могут совсем уйти с городского рынка, так как реализовывать их будет экономически невыгодно. Это может привести к снижению объема доступного предложения и к еще большему сокращению объема продаж.



Иван Романов, генеральный директор «Полис Групп»:

Важной проблемой, которая так или иначе касается всех участников рынка, является повышение себестоимости строительства. Рост издержек заставляет застройщиков быть предельно внимательными к своей ценовой политике. Они должны предложить покупателю приемлемую стоимость квартир и в то же время сохранить финансовую стабильность бизнеса. Однако стоит сказать, что сегодня ведущие компании смогли адаптироваться к переменам в экономике и показали, что могут успешно работать в новых условиях.



Виктор Кривошеонов, президент Союза «Строительный ресурс»:

Если вынести за скобки вопросы, которые стали актуальны буквально вчера (например, такие как повышение стоимости стройматериалов), список проблем, с которыми сталкиваются строители, за последние 10 лет почти не изменился. Введение 44-ФЗ практически не повлияло на условия размещения строительного госзаказа. Предложенная цена остается наиболее весомым критерием определения его исполнителя, и это сдерживает развитие отрасли. Необходимо введение эффективных механизмов квалификационного отбора подрядчиков. Такие механизмы уже предложены. Если заказчик начнет их применять, это позволит нам перейти и к решению всех остальных вопросов.



Евгений Бурянев, начальник отдела конкурсного сопровождения Единого центра поддержки строителей:

Есть серьезные проблемы с доступностью банковских кредитов. Большинство банков, только увидев строителя, сегодня говорят «нет». Также есть проблемы с ответственностью заказчиков в части исполнения финансовых обязательств. Мы видим, как в зависимости от колебания курсов валют может меняться сметная стоимость объектов,

а внести изменения в действующий контракт практически невозможно. Кроме того, если несколько лет назад строители могли спокойно пережить задержку расчета по выполненному контракту, то сейчас даже несколько месяцев просрочки могут стать критичными и привести к банкротству и ликвидации компании.



Николай Копытин, генеральный директор группы компаний Normann:

Общее состояние строительного рынка сейчас нельзя назвать стабильным, и с каждой новой законодательной инициативой вести строительство становится все сложнее. Изменение правил страхования, ограничение высотности до 12 этажей – все это в скором будущем может отразиться на себестоимости строительства. Также стоит отметить сложности с утверждением ГПТ по новым территориям, проблемы с энергообеспечением участков и дефицит рабочей силы: например, очень мало хороших специалистов по кирпичной кладке.



Анатолий Соболев, генеральный директор Северо-Европейской строительной компании:

Я бы выделил два ключевых момента, но они возникли не за последний год, а являются, к сожалению, реалиями последнего десятилетия.

Первый – это когда срок, цена и качество строительства должны пересекаться в одной точке и составлять целостность работы, а не являться приоритетом работы в каком-либо одном направлении. Второй – это утрата профессионального кадрового резерва в стране. В нашей компании работают грамотные специалисты на всех должностных уровнях, но для того чтобы создать настоящую команду профессионалов, потребовалось затратить немало времени и сил.



Анатолий Павлов, генеральный директор ООО «Гранд Фамилия»:

На сегодня определяющим фактором стабилизации строительного рынка является восстановление покупательской способности населения. А это и стабильность дохода, и вера застройщикам, и доступность ипотеки. Второй по остроте проблемой я бы назвал нарастание неопределенности в градостроительных решениях.



Сергей Пичугин, кандидат технических наук, генеральный директор ООО «БЭСКИТ»:

Главная проблема в строительстве сегодня – это низкое качество продукции, начиная от проектной документации и заканчивая уже построенными зданиями и сооружениями. Сначала заказчик выбирает самого дешевого проектировщика, который «на глаз» создает что-то похожее на проект.

А потом приходят строители и пытаются еще что-то изменить с целью сэкономить (заменить бетон на класс ниже или уменьшить диаметр арматуры). Только что построенное начинает разрушаться, приходится привлекать экспертные организации, которые благодаря такому «качеству» строительства сегодня еще не сидят без работы.



Елена Лашкова, генеральный директор группы компаний «ГЕОИЗОЛ»:

Остройшая проблема – существенное сокращение общего числа строительных проектов и, как следствие, отсутствие прогнозируемых перспектив. «ГЕОИЗОЛ» – компания, которая работает в сфере генподрядных и подрядных услуг, а рынок строительного подряда сегодня переживает не самые лучшие времена – инвестиции сокращаются, наиболее интересные, но капиталоемкие строительные проекты сдвигаются на более поздние сроки, ряд крупных компаний вынужден был уйти с рынка. В этих условиях главной стратегической задачей для нас является сохранение собственных компетенций, а также их носителей – высококлассных специалистов в области подземного строительства, фундаментостроения, гидротехнических и геотехнических работ, транспортного строительства и реставрации, многих из которых мы вырастили в стенах компании.

Окончание на стр. 13, 27, 30

Евгений Баскин: «Петербургу не хватает транспортной инфраструктуры»

Президент компании «Дороги 21 века» Евгений Баскин рассказал нашей газете о текущей ситуации на рынке проектирования и планах компании на будущее.

– Евгений Семенович, над какими проектами сегодня работает ваша компания?
– Наша компания молодая, мы начали деятельность в начале сентября текущего года. До этого наши специалисты трудились в компании «Петербургские дороги», которая работает на рынке 10 лет. «Петербургские дороги» – известная в городе организация, в портфеле которой немало крупных проектов, в том числе реконструкция нескольких участков автомобильной дороги Р-21 «Кола» Санкт-Петербург – Мурманск; реконструкция автомобильной дороги А-181 «Скандинавия» Санкт-Петербург – Выборг – граница с Финляндской Республикой на участке обхода Выборга на 134-160 км; автомагистраль для подъезда к морскому порту «Усть-Луга» от автомобильной дороги М-11 «Нарва» в Ленинградской области; реконструкция мостового перехода через реку Сясь в пос. Сясьстрой на автодороге «Кола»; капитальный ремонт



моста через Сайменский канал в городе Выборг Ленинградской области; рабочая документация капитального ремонта моста через реку Неву на автодороге Р-21 «Кола» Санкт-Петербург – Мурманск и др. Уже как самостоятельная компания мы продолжаем заниматься проектированием автомобильных, городских дорог и улиц разных категорий, транспортных развязок, искусственных сооружений, линий легкорельсового транспорта. Такие объекты – наша специализация. В нашей компании работает профессиональная

команда высококлассных специалистов с большим опытом проектной работы. Наша организация имеет все необходимые допуски для осуществления своего вида деятельности. В настоящее время компания занимается проектированием трехуровневой транспортной развязки в створе ул. Димитрова во Фрунзенском районе и ул. Орджоникидзе в Московском районе на пересечении железнодорожных путей Витебской линии, Белградской ул. и Витебского пр. Компания принимает участие в разра-

ботке рабочей документации для строительства скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург на 543-684 км, а также выполняет проектирование ряда других объектов.

– Какая ситуация складывается на рынке проектирования и строительства в Петербурге?

– В Петербурге сегодня мало реализуется крупных объектов транспортной инфраструктуры, для многих из них разработаны проекты, но их реализация из-за недостатка

финансирования отложена на неопределенный срок. Они ждут своего часа. Вообще за последний год рынок проектирования в Петербурге очень сжался, возросла конкуренция. Многие проектные организации создавались под те объемы работ, которые были несколько лет назад. Объемы строительных работ снижаются, финансирование сокращается, и, откровенно говоря, на рынке становится тесно. Многие компании находятся в сложной ситуации или вынуждены уходить с рынка. Тем не менее проблема реконструкции и возведения транспортной инфраструктуры для региона в целом стоит очень остро. В городе не хватает дорог и мостов, требуется комплексная реконструкция автотрасс, и центр города, и окраины задыхаются без парковок. Темпы создания дорожной инфраструктуры не поспевают за высокими темпами автомобилизации населения и жилищного строительства. В то же время такие необходимые городу проекты, как Адмиралтейский мост через Неву, Орловский тоннель, к сожалению, остаются на бумаге. Кроме того, не всегда те или иные ограничения, вводимые

властями для пользователей дорог, можно считать продуманными. Так, недавние ограничения для большегрузов, вероятно, приведут только к увеличению трафика, а не спасут дороги от разрушения.

– Насколько, на ваш взгляд, для Петербурга реален и перспективен проект создания легкорельсового трамвая?

– Вопрос реальности такого проекта упирается в деньги, и это вопрос благоприятной экономической ситуации или положительного решения городских властей. Что касается перспектив, то преимуществ легкорельсового транспорта с успехом используются во многих европейских городах, и Петербург бы получил современный, удобный и быстрый вид общественного транспорта, который бы только украсил наш город.



ООО «Дороги 21 века»
196128, Санкт-Петербург,
Варшавская ул., 5/2, офис 3
Тел. (812) 291-38-08
Факс (812) 458-00-90
www.d21v.ru

ИЛ Р АВАХ РЕКЛАМЫ

Вячеслав Смоленков: «Использование щебеночных свай ускоряет строительство»

Максим Еланский / Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» не так давно завершила работы по устройству щебеночных свай на намывной территории Крестовского острова. Первый заместитель генерального директора Вячеслав Смоленков рассказал «Строительному Еженедельнику» о новой для российского рынка технологии усиления грунтов основания. По словам специалиста, уникальная технология позволяет на порядок ускорить работы с грунтами и существенно улучшить их несущие характеристики. ➔

– В настоящее время Группа компаний «ГЕОИЗОЛ» активно внедряет в своей работе технологию щебеночных свай. Расскажите о ней подробнее.

– Технология устройства щебеночных свай применяется для увеличения несущей способности грунтов основания проектируемого сооружения, предотвращения возможной потери устойчивости основания, уменьшения деформаций и времени их стабилизации, а также для исключения возможности разжижения и потери прочности грунтов при сейсмическом воздействии. Она идеально подходит для работ с нестабильными грунтами, на каких стоит Петербург.

Сама технология известна давно, мировой опыт усиления грунта путем глубинной вибрации насчитывает более 70 лет. Однако в России щебеночные сваи одной из первых стала внедрять компания «ГЕОИЗОЛ». Можно сказать, что мы первопроходцы их использования на территории страны.

– В чем суть данной технологии?

– При изготовлении щебеночных свай используется специальное оборудование, так называемый виброфлот – глубинный вибратор диаметром от 290 до 460 мм, подбираемый в зависимости от поставленной задачи. Для подачи уплотняемого материала под нижний конец оборудования к вибратору крепится специальный привод. Существует возможность крепления оборудования на экскаватор, копровую установку и кран.

Оборудование позволяет выполнять устройство свай на глубину от 3 до 30 м. При необходимости усиления грунтов на большую глубину возможно изготовление оборудования специально под проект.

Виброфлот двигается с одновременной подачей инертного материала вверх и вниз, формируя тело сваи. При уплотнении щебеночная свая может достигать диаметра от 0,6 м до 3,5 м в зависимости от грунтовых условий площадки строительства. В качестве материала уплотнения используется щебень фракции 5-50 мм, также возможно применение песка.

– А в чем преимущество использования щебеночных свай по сравнению с классическими технологиями?

– Необходимо отметить высокую производительность устройства щебеночных свай, которая составляет от 200 до 400 пог. м за смену. По материальным затратам это также дешевле по сравнению с классическими технологиями с выборкой грунта. При применении щебеночных свай практически нет побочных эффектов, таких как излив цементных растворов, который приходится убирать и утилизировать, то есть это экологически чистое производство. Так как основной процесс ведется в массиве грунта, то работать можно в замкнутых или достаточно стесненных условиях. Нами уже получены сопоставимые характеристики, что применение щебеночных свай на порядок выше классического бура на многих строительных объектах. Их мы готовы предоставить потенциальным заказчикам.

КСТАТИ

Щебеночные сваи – технология улучшения характеристик грунтов

Применение щебеночных свай:

- при строительстве железных и автомобильных дорог в условиях слабых грунтов (намывные пески, текучие глины, заторфованные грунты и др.);
- для улучшения грунтов основания при строительстве фундаментов опор и устоев мостовых конструкций в сейсмоопасных районах;
- для увеличения несущей способности и дренирования грунтов под дорожным полотном;
- для стабилизации береговой линии водоемов и намывных территорий.

– Какие работы вы выполняли на Крестовском острове?

– В зоне строительства станции метро «Новокрестовская» на участке протяженностью порядка 1,5 км и шириной 14 м мы выполнили работы по усилению слабых глинистых грунтов при создании искусственного земельного участка на территории Крестовского острова в Финском заливе. Согласно результатам предпроектных инженерно-геологических изысканий, необходимо было установить щебеночные сваи с шагом 2-2,5 м общим количеством около 5000 штук. Эти работы были выполнены с опережением сроков. В соответствии с проектными расчетами глубина устройства свай составила 21 м. Для изготовления одной сваи заданной длины в данном геологическом разрезе нам требовалось от 30 до 40 минут. При работе в две смены производительность одной установки составляла 400 свай в месяц.

– Какие еще проекты с применением данной технологии вами уже реализованы?

– Помимо Крестовского острова технология положительно зарекомендовала себя при усилении основания насыпи, сложенного слабыми заторфованными грунтами, на участке скоростной автомобильной дороги М-11 Москва – Санкт-Петербург, при устройстве опытной площадки в условиях залегания с поверхности

заторфованных грунтов на глубину до 7 м при строительстве автомобильной дороги А-121 «Сортавала» и на других объектах. Я убежден, что в ближайшее время применение щебеночных свай будет все более востребовано.

– Наверное, при работе по такой технологии снижается и количество задействованных на объекте людей?

– Это действительно так. Большую часть работы за людей выполняет бортовая компьютерная техника. При производстве работ ведется оперативный контроль качества изготовления с помощью панели управления. Регистрируется глубина, сила тока, давление воздуха, отклонение свай по вертикали, дата, время, объем подаваемого материала. Полученные данные позволяют судить о качестве выполнения работ, по результатам формируется паспорт каждой сваи с указанием контрольных параметров и профиля. С целью определения качества уплотнения основания могут выполняться натурные испытания фрагмента усиленного основания статической нагрузкой, испытания методом статического зондирования, одометрические испытания, испытания крыльчаткой и др.

– Ваши специалисты проходили какое-то обучение?

– Внедрение любой новой технологии требует серьезной подготовки. В освоении



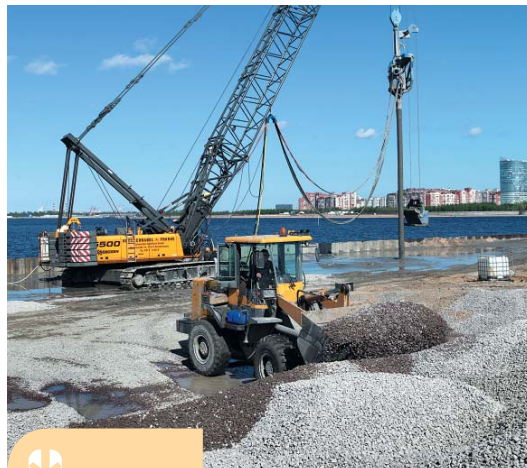
технологии щебеночных свай изначально нам помогали наши немецкие партнеры из компании Betterground. Обучение происходило непосредственно на наших опытных площадках. Хочу сказать, что многим сотрудникам «ГЕОИЗОЛ» было интересно освоить данную технологию, так как это новая ступень в профессиональном развитии. Причем это в равной степени касается как инженерного состава, так и проектировщиков, а также простых рабочих.

– Проекты применения щебеночных свай «ГЕОИЗОЛ» также разрабатывает сам?

– У нас крупный многопрофильный холдинг. Проекты применения щебеночных свай разрабатывают специалисты «ГЕОИЗОЛ Проект». Перед началом работ наши инженеры проводят полевые испытания, на основе полученных данных вносятся последние корректировки в проект.

Отмечу, что каждый разрез уникальный. А значит, имеет свои нюансы. Задача технологов, проектировщиков – оценить разрез по своему физико-механическому свойству и принять верное решение по использованию выбранных параметров.

Кстати, выпуском комплектующих для оборудования по устройству щебеночных свай и сервисным обслуживанием техники занимается еще одна наша бизнес-единица – Пушкинский машиностроительный завод.



Берегоукрепление намывной территории акватории Финского залива в зоне строительства станции метро «Новокрестовская». Крестовский остров. Санкт-Петербург



Укрепление основания дорожного полотна в зонах сложных инженерно-геологических условий (заболоченные участки) в районе города Бологое. Трасса М-11 Москва – Санкт-Петербург

Александр Асеев:

«Законы не учитывают специфику подрядных работ в сфере строительства»

Генеральный директор ОАО «Трест ГРИИ», заслуженный строитель Российской Федерации Александр Асеев рассказал «Строительному Еженедельнику» о текущей ситуации на рынке инженерных изысканий Петербурга. 

Открытое акционерное общество «Трест геодезических работ и инженерных изысканий» (ОАО «Трест ГРИИ») осуществляет свою деятельность как предприятие, единственным акционером которого является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений (КИО).

В соответствии с Методическими указаниями, разработанными Минэкономразвития во исполнение п. 4 перечня поручений Президента РФ по итогам Петербургского международного экономического форума от 5 июля 2013 года № Пр-1474 и одобренными поручением Правительства РФ от 27 марта 2014 года № ИШ-П13-2013, «акционерные общества с государственным участием, в уставном капитале которых доля прямого или косвенного участия РФ, субъекта РФ в совокупности превышает 50%, являются «госкомпаниями».

ОАО «Трест ГРИИ» оснащен современным оборудованием, позволяющим комплексно выполнять:

- геодезические, топографические и кадастровые работы;
- контрольно-исполнительную съемку инженерных коммуникаций;
- инженерно-геологические, инженерно-геодезические и инженерно-экологические изыскания;
- геодезическое сопровождение строительства;
- мобильное и наземное лазерное сканирование;
- негосударственную экспертизу результатов инженерных изысканий.

Собственный парк автотранспорта насчитывает около 60 единиц специальной и транспортной техники.

Аккредитованы метрологическая и испытательная грунтовая лаборатории.

С 2012 года внедрена мобильная картографическая система Топсон IP-S2, которая применяется для создания 3D-моделей местности.

При проведении геодезических и землеустроительных работ, выполнении топографических съемок применяются цифровые нивелиры, электронные тахеометры, спутниковые приемники ведущих мировых производителей – Topcon, Sokkia, Leica, Trimble.

Для сокращения продолжительности полевых работ и паспортизации автомобильных дорог внедрены мобильное и лазерное сканирование.



Крупные изыскательские организации, которые внедрили передовые технологии, оборудование и программное обеспечение, отличаются качественными материалами инженерных изысканий

Камеральная обработка ведется с использованием современных лицензионных программных продуктов ведущих фирм: Microsoft, Autodesk, Leica Cyclone, Credo Dialogue, Topcon и др.

В 2014 году геолого-геодезическим отделом Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) зарегистрировано на рынке Санкт-Петербурга 337 организаций, выполняющих инженерные изыскания.

Из них:

- 113 организаций комплексных;
- 51 – выполняющая инженерно-геологические изыскания;

– 173 – выполняющих инженерно-геодезические изыскания.

Выполнено:

- бурение скважин – 238 224,2 пог. м;
- статическое зондирование – 164 743,3 пог. м;
- топографические работы – 25 304,8 га;
- контрольно-исполнительная съемка инженерных сетей – 1443,4 км.

В том числе иногородние участники рынка:

- бурение скважин – 3460 пог. м;
- статическое зондирование – 2121 пог. м;

- топографические работы – 2199,4 га;
- контрольно-исполнительная съемка инженерных сетей – 7,9 км.

Следует отметить, что, по данным Росстата, в 2014 году объем инженерных изысканий уменьшился более чем в два раза.

Анализ загрузки ОАО «Трест ГРИИ» за шесть месяцев 2015 года показывает снижение объемов по инженерным изысканиям более чем на 20% по отношению к такому же периоду 2014 года.

Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ст. 47; 48, п. 6) рекомендует проводить конкурсные процедуры на:

- инженерные изыскания;
- проектирование;
- строительство объекта.

Однако заказчики, в том числе и исполнительные органы государственной власти (кроме КГА и КИО), конкурсные процедуры, как правило, проводят на проектно-изыскательские работы. Победитель конкурса – генпроектировщик сам решает, кто будет выполнять инженерные изыскания. Исходя из этого можно сделать вывод, что сегодня рынок инженерных изысканий значительно сокращен.

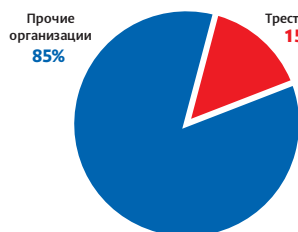
В федеральных законах от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» отсутствуют нормы, обеспечивающие эффективное, своевременное и качественное выполнение инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования и капитального строительства зданий и сооружений в соответствии с действующими нормами, правилами и техническими регламентами.

Законы не учитывают специфику подрядных работ в сфере строительства, связанную с необходимостью формирования коллективного участника закупки, что позволило бы в регламентированных рамках объединить квалификацию и возможности нескольких подрядчиков.

Законы не учитывают, что органы исполнительной власти владеют контрольным или 100%-м пакетом акций акционерных обществ, «госкомпаний». Это позволило бы пополнить бюджет собственника дополнительным отчислением в виде дивидендов.

Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на

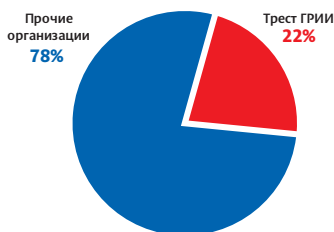
 Геология. Буровые работы



Всего 163 организации

Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

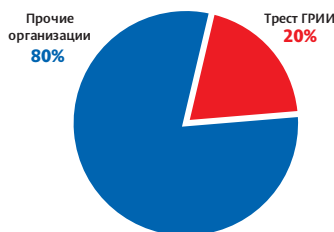
 Геология. Статическое зондирование



Всего 106 организаций

Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

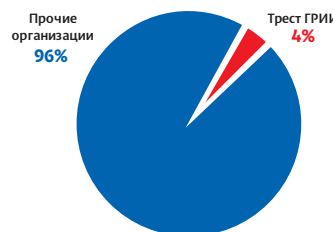
 Топография



Всего 286 организаций

Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

 Контрольно-исполнительная съемка (КИС)



Всего 134 организации

Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

членстве лиц, осуществляющих строительство (НОСТРОИ), провело в Петербурге 16 октября 2015 года заседание круглого стола с повесткой «Изменение законодательства, регулирующего государственные закупки в сфере строительства». О проекте ФЗ «О закупках подрядных работ в сфере строительства для государственных и муниципальных нужд, а также нужд отдельных юридических лиц» докладывал Павел Иванович Колыханов – директор Международного института контрактных отношений Российского университета дружбы народов. При всех благоприятных обстоятельствах новый закон следует ожидать через три года.

ФЗ от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ (ст. 30, п. 1) обязывает заказчика осуществлять закупку у субъектов малого предпринимательства не менее 15% совокупного объема.

Заказчик объявляет закупку «только для субъектов малого предпринимательства» и не принимает наши предложения.

В то же время субъекты малого предпринимательства участвуют в конкурсах по нашему профилю и значительно снижают заявленную стоимость.

Протоколом от 12 февраля 2015 года № 42 заказчик ГБОУ «Балтийский берег» определил победителем ООО «Геострой-комплекс» на выполнение работ по инженерно-геодезическим изысканиям М 1:500 площадью 27 га.

Начальная цена – 922 391,72 рубля.

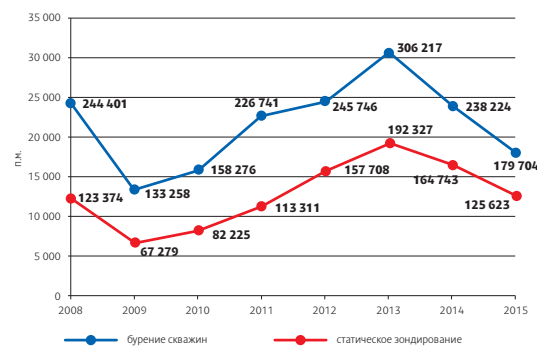
Предложение победителя – 179 011,17 рубля, снижение в 5,2 раза.

Закупку с незначительной (10-15%) уступкой в цене выиграть невозможно. В связи с большой конкуренцией цены на изыскания необоснованно снижаются до 60-70%. При этом затраты на проведение работ растут.

Но есть и другие примеры.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский поли-

Динамика объемов геологических работ с прогнозом на 2015 год



Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

технический университет Петра Великого» провел запрос предложений на выполнение инженерно-геодезических изысканий на земельный участок площадью 13,3 га по адресу: Гжатская ул., 27, лит. А. Участвовали 16 организаций. При средней стоимости по Санкт-Петербургу 1 га в 50 тыс. рублей начальная цена – 1 906 487 рублей, или 143 000 рублей за 1 га.

ОАО «Трест ГРИИ» подал предложение – 660 800 рублей, или 49,7 тыс. за 1 га. Протоколом от 26 мая 2015 года № 1/31502352744 признано победителем запроса ООО «ПИН» с ценовым предложением 900 000 рублей, или 67,7 тыс. рублей за 1 га и сроком исполнения 10 дней.

Подготовка документов и получение ордера ГАТИ на право выполнения земляных работ при инженерных изысканиях занимает от 3 до 3,5 месяца.

Продолжительность изысканий:

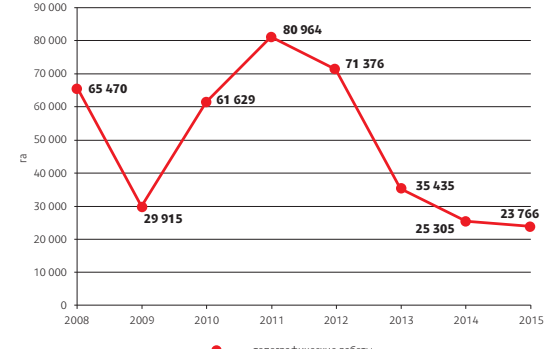
– полевые работы (бурение скважин и статическое зондирование) – до 5 дней;

– лабораторные исследования – до 20 дней.

Продолжительная процедура получения ордера существенно затрудняет изыскательским организациям выполнение обязательств перед заказчиком по срокам выполнения работ.

Во исполнение поручений Президента РФ, предусматривающих ликвидацию административных барьеров в строительстве, улучшение инвестиционного климата и совершенствование контрольно-надзорных и разрешительных функций (распоряжение Правительства РФ от 16 августа 2012 года № 1487-р), необходимо рассмотреть внесение изменений в Правила производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территории Санкт-Петербурга, утвержденным распоряжением ГАТИ от 22 января 2008 года № 4, в части получения ордера на право выполнения земляных работ при инженерных изысканиях.

Динамика объемов топографических работ с прогнозом на 2015 год



Источник: ОАО «Трест ГРИИ»

Сегодня остро стоит вопрос качества инженерных изысканий. Крупные изыскательские организации, которые приобрели и внедрили передовые технологии, инструменты, оборудование и программное обеспечение, отличаются качественными материалами инженерных изысканий.

Предприятиям малого бизнеса это экономически не под силу. И качество выпускаемой документации оставляет желать лучшего.



Санкт-Петербург,
ул. Зодчего Росси, 1-3
(812) 324-40-50
www.grii.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

опрос

Продолжение. Начало на стр. 2



Ян Фельдман,
заместитель
генерального
директора по маркетингу компании
Scavey:

– Проблемы можно разделить на две основные части – это общее падение спроса на первичном рынке недвижимости. Спрос все больше перетекает на объекты высокой стадии готовности, это стандартная ситуация в кризисное время, людям требуется больше гарантий, что объект будет достроен. Несколько снижает проблематику программа государственной поддержки ипотечного кредитования. Но полностью компенсировать падения она не может. Вторая проблема – это существующее законодательство в строительной сфере, тормозящее выход новых объектов на рынок, а также вопросы, связанные с ростом себестоимости за счет удорожания материалов и вопросы фактически двойного налогообложения при строительстве социальной инфраструктуры.



Светлана Денисова,
начальник
отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– То, что происходит последние полгода, обескураживает – много новаций, которые ухудшают положение бизнеса: внесение изменений в градостроительные нормативы, изменение высотного регламента,

предложение об отмене «долевки», попытка ввести дополнительный налог на построенное, но еще не реализованное жилье. Полная неразбериха со страхованием. За каждой строительной компанией стоят долги. Такая ситуация возмущает участников строительного рынка и является основным риском его дестабилизации.



Александр Гримитлин,
член совета,
координатор
НОПРИЗ по СЗФО:

– На данный момент это нехватка финансов. В связи с повышением курса европейской валюты, а также со сложившимися геополитическими условиями у населения снизилась покупательная способность, и, как следствие, упал спрос на один из ведущих сегментов отрасли – на жилье. В сегменте бизнес-центров та же ситуация. Строящиеся объекты возводятся компаниями за счет ранее полученных средств, некоторые – за счет полученных банковских кредитов. Но период такого строительства долго продолжаться не будет.



Владимир Шахов,
генеральный
директор Национального центра
«Специальный ресурс»:

– В нынешней экономической ситуации важно не о проблемах говорить, а искать пути выхода. Если государ-

ство выдвигает претензии к качеству и безопасности объектов строительства, то адекватным ответом должна стать прозрачная и активная система предквалификационного отбора надежного поставщика. По аналогии с такими международными системами отбора, как Achilles, надо создавать свой национальный реестр надежных поставщиков товаров, работ и услуг. Работа в этом направлении отдельными отраслевыми союзами и ассоциациями проводится, но в целом носит несистемный характер и до настоящего времени малопродуктивна. Если объединить усилия, в том числе заинтересовать федеральные органы исполнительной власти, учесть накопленный опыт в других странах, да и собственный тоже, может получиться стоящее дело.



Алексей Морозов,
президент группы компаний «ЭТС»:

– В настоящий момент строительная отрасль должна испытывать на себе последствия кризисных явлений, которые проявляются не только в дефиците источников роста, но и в сужении рынка. Из-за снижения покупательской способности населения наблюдается спад продаж в жилой недвижимости, одновременно с этим сузился пакет новых государственных контрактов, сократились региональные бюджеты. Инвесторы ожидают, когда наступят лучшие времена. Поэтому основная проблема сегодня для всех строителей – это отсутствие

новых проектов и новых заказов, повышение цен на строительные материалы и технику. Строительная отрасль оказалась в достаточно рискованной зоне. Думаю, что строителям предстоит пережить еще один непростой и кризисный год, переосмыслить стратегию развития. Полагаю, в 2017 году экономическая ситуация начнет выравниваться, и рынок потребует новых решений. Ну а уже к 2018 году мы должны перейти в новую фазу развития и роста.



Михаил Зарубин,
генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ»:

– Самой острой проблемой для подрядных компаний, на мой взгляд, являются неоплаченные объемы выполненных строительно-монтажных работ и бартерные схемы. А главная проблема для застройщиков – отсутствие покупателя. Сейчас стоят готовые дома, в которых не продана почти половина квартир.



Александр Орт,
президент группы компаний «ННЭ», председатель Комитета по безопасности и каче-

ству строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО: – На мой взгляд, основной проблемой так и остается стремительно меняющееся законодательство в области строительства. Причем за

изменениями не успевают не только строители, но и те, кто эти законы готовят. Считаю, что пора заканчивать с экспериментами в строительной отрасли. Необходимо создать четкую законодательную базу как основу, которая была бы стержнем во всех последующих изменениях и дополнениях. Чтобы строительные компании понимали, что основные моменты являются неизменными. И что most всегда надо строить поперек реки, а не вдоль.



Александр Ульянов,
генеральный директор ООО «Росинжиниринг Проект»:

– Одними из самых острых проблем можно назвать, во-первых, несвоевременную оплату выполненных работ, то есть обыкновенные задержки по платежам. Во-вторых, появились проблемы с финансированием объектов, так как высокий процент по кредитам съедает всю рентабельность проекта. И, наконец, фактическая стоимость материалов и расценки на работу, утвержденные в РФ в сметной базе, не соответствуют требованиям рынка. Также это заниженные расценки на проектно-исследовательские работы. А бывают случаи, когда эти работы вообще забывают предусмотреть. А ведь некачественно проведенные инженерные изыскания обязательно скажутся на качестве и стоимости строительства.

Окончание на стр. 27, 30

По поручению губернатора Ленинградской области Александра Дрозденко заместитель правительства по строительству Михаил Москвин проинспектировал объекты в Сланцевском районе, передает портал «АСН-инфо» со ссылкой на пресс-службу региона.

По поручению главы региона Михаил Москвин встретился с руководством ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла», которое подтвердило намерение инвестировать около 1 млрд рублей в модернизацию производства и продолжить разработку карьера. Михаил Москвин посетил Дом культуры в микрорайоне Лучки, закрытый в связи с необходимостью реставрации.

В настоящее время Дом культуры в микрорайоне Лучки находится в процессе передачи на баланс Ленинградской области. Михаил Москвин пообещал, что до Нового года этот процесс будет завершен, чтобы к лету следующего года уже появилась смета на реконструкцию Дома культуры, являвшегося культурным центром районного значения.

Также Михаил Москвин осмотрел стадион «Шахтер», где летом 2016 года пройдут основные мероприятия по празднованию 89-й годовщины образования Ленинградской области, и оценил, какие ремонтные работы нужно провести. Ремонт стадиона «Шахтер» включен в проект адресной инвестиционной программы на 2016 год с лимитом финансирования 50 млн рублей. Вместе с тем, согласно заключениям экспертов, стоимость работ составляет 63,8 млн рублей. В настоящее время Комитетом по физической культуре и спорту Ленинградской области прорабатывается вопрос об увеличении финансирования ремонта.

Всего на подготовку к празднику Сланцевскому району в бюджете Ленинградской области заложено 95 млн рублей.

Правительство Ленинградской области обратилось в прокуратуру по поводу бездействия администрации Кировского района в связи со строительством социальных объектов, пишет портал «АСН-инфо».

«Накануне я отправил письмо прокурору Ленинградской области Станиславу Иванову с просьбой принять меры прокурорского реагирования в связи с бездействием администрации Кировского района в ситуации с возведением социальных объектов в районе», — отмечает заместитель председателя правительства Ленинградской области Михаил Москвин. — В частности, речь идет о строительстве школы в городе Шлиссельбурге. Объект должен быть сдан осенью 2014 года, однако до сих пор не введен в эксплуатацию. Мы неоднократно настоятельно обращали внимание руководства района на скорейшую необходимость расторжения муниципального контракта с подрядчиком, но до сих пор этого не сделано. Такой же «зависший» объект — детский сад в Шлиссельбурге на 55 мест, ввод которого уже просрочен. После неоднократного вмешательства региональных властей и лично губернатора Александра Дрозденко был выбран другой подрядчик, но факта завершения строительства до сих пор нет. Совершенно очевидно бездействие власти и полное нежелание эффективно руководить вверенным районом».



Сейчас девелоперы, стремящиеся создать высококачественный продукт и избежать рисков, прибегают к различным комбинированным конструкциям

Отойти от прошлых стереотипов

Роман Русаков / Двадцать лет назад самым престижным жильем считались «сталинки» благодаря кирпичной технологии домостроения. Сегодня, отмечают эксперты, технология домостроения для покупателя отошла на второй и третий план.

Сегодня покупателя прежде всего интересуют локация, сроки ввода в эксплуатацию, цена квартиры, инфраструктура района. Технология строительства дома для большинства не так уж и важна, ведь вынуждены во все нюансы современного домостроения человеку непрофессиональному довольно тяжело. «Старые стереотипы, по которым кирпичные «сталинки» считались чуть ли не элитным жильем, а панельные «хрущевки» воспринимались как жилье последней очереди, канули в прошлое», — полагает руководитель проекта ЖК «На Гребешковой» Сергей Богоутдинов.

Петр Буслов, руководитель аналитического центра ООО «Главстрой-СПб», говорит: «Сегодня доля монолитно-кирпичных домов на строительном рынке Санкт-Петербурга составляет более 70%. На втором месте — панельные дома, на третьем — дома из кирпича (в 2005 году данный вид домостроения занимал вторую позицию). Но уже тогда была заметна тенденция к уменьшению потребления кирпича за счет изменения методов строительства».

Кирпичные дома сегодня составляют небольшую часть от всего объема предложений, который содержит первичный рынок недвижимости в Петербурге, и составляют менее 10%. Причиной этому стали монолитные каркасы, применение которых существенно повысило скорость строительства и снизило себестоимость.

Тем не менее кирпичные дома остаются востребованными в элитном сегменте. Ведь этот материал достаточно «пластичен» в архитектурном предназначении, что открывает большие возможности при создании планировок.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International, отмечает, что и у кирпичного домостроения есть свои минусы. «Всегда считалось, что кирпичные дома — самые надежные. Но сегодня, к сожалению, этот тип домостроения не всегда может быть реализован с высоким стандартом качества по ряду причин. Кирпичное домостроение сегодня столкнулось с несколькими рисками, причем далеко не всегда они непосредственно связаны с качеством строительства. Первый из таких рисков — усадка дома. Какой бы качественной ни была кладка, дом все равно «сядет», и все связанные с этим последствия не позволяют своевременно начинать отделочные работы. Такому дому нужно больше времени на завершение всех циклов строительства», — рассуждает госпожа Конвей.

Еще один не очень заметный, но серьезный риск, который мало зависит от девелопера — это качество самого кирпича. «Сегодня действительно трудно выбрать хорошего поставщика кирпича — особенно такого, который бы по качеству соответствовал строительному материалу исторического Петербурга той эпохи,

Характеристика новостроек Санкт-Петербурга по типу жилья (2015 год)

Конструктив	% от общего числа строящихся объектов
Кирпич	2%
Монолитно-каркасный	2%
Монолитно-панельный	3%
Монолит-газобетон	3%
Монолит-панель	4%
Панель	16%
Кирпич-монолит	70%
Итого	100%

Источник: ООО «Главстрой-СПб»

когда отливка кирпича производилась по определенным технологическим процессам. Сегодня у большинства производителей кирпича соблюдение технологических процессов под вопросом, и крепость такого кирпича сомнительна — он гораздо более хрупкий, менее надежен и т. д.», — говорит госпожа Конвей.

Поэтому, отмечает она, на смену этому виду премиального домостроения постепенно приходят и другие материалы. Например, сегодня у кирпича появился такой аналог, как керамзитобетон — интересный материал, который имеет все плюсы кирпича и при этом практически не имеет его минусов. Кроме того, сейчас девелоперы, стремящиеся создать высококачественный продукт и избежать рисков, прибегают к различным комбинированным конструкциям, сочетающим как традиционные, так и современные материалы.

Претерпевает изменения и панельное домостроение. «Новые панельные здания с трехслойными панелями в Петербурге, по мнению жильцов, отличаются очень высоким уровнем теплоизоляции, то есть являются наименее энергоемкими», — отмечает господин Богоутдинов.

Впрочем, он отмечает, что современная панель не дает архитекторам той степени свободы, которую предоставляют кирпич и монолит, от чего страдает как облик дома, так и квартирография здания.

мнение



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

— Значительной разницы в цене на жилье в монолитно-кирпичном и кирпичном доме нет. В кирпичном доме стоимость 1 кв. м будет выше. Но сегодня важным фактором для покупателей является технология строительства, а в целом высокое качество продукта. Сюда относятся и качество строительства, и надежность компании; естественно, стоимость 1 кв. м и месторасположение объекта. Большое значение для покупателя приобретают архитектурный проект, эффективные инженерные решения, комфорт проживания.

Твердо встать на зыбкой почве

Роман Русаков / Несомненным лидером на рынке домостроения сегодня является монолитная технология. Она особенно актуальна в условиях непрочных петербургских грунтов. ➤

Так, например, несущие конструкции в большинстве случаев – это монолит, который сегодня является наиболее актуальным с учетом его сейсмостойкости, прочности и т. д. Становится меньше и самих несущих стен, которые заменяются колоннами. При этом наружные стены могут быть выполнены из разных материалов. «Даже в премиальном домостроении не зазорными считаются монолитные стены, когда часть стены может быть монолитной, часть – с кирпичной кладкой. Возможен и такой вариант – внутренняя часть стены выполнена из газобетона, а снаружи спроектирован вентилируемый фасад, который может закрываться декоративной штукатуркой или натуральным камнем. Также в премиальном домостроении всегда очень высок процент остекления, вплоть до панорамных окон», – рассказывает госпожа Конвей.

Монолитно-кирпичные дома имеют пространственную структуру из монолитного железобетонного каркаса с наружными стенами из кирпича. Эта технология является перспективной, позволяет строить быстро и качественно. Стоимость строительства примерно одинаковая. Снижение стоимости достигается за счет более быстрых темпов строительства при возведении домов по монолитно-кирпичной технологии. Такая технология позволяет строить здания практически при любых отрицательных температурах при использовании электроподогрева бетона. Кир-



Монолитные конструкции без швов, стыков и соединений наиболее устойчивы к землетрясениям и наводнениям

пичная технология имеет ограничения при строительстве в зимний период.

«Еще один важный плюс. Всем известно, что в Санкт-Петербурге слабый грунт, сложные, нестабильные геологические разломы. Поэтому для нашего грунта монолитные здания оптимальны. Монолитные конструкции без швов, стыков и соединений наиболее устойчивы к землетрясениям и наводнениям. Кроме того, монолитный железобетон – это единственный строи-

тельный материал, который со временем набирает прочность. Монолитная технология позволяет строить дома выше 25 этажей. В действующей нормативной базе отсутствуют правила, регулирующие строительство домов высотой более 75 метров (20-25 этажей). А к высотным зданиям должны предъявляться совершенно другие критерии и требования как на этапе проектирования, так и во время строительства», – говорит господин Буслов.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что модульное домостроение в целом набирает обороты на рынке. «Нужно также отметить, что стали использоваться более современные и эффективные технологии. Самое дешевое жилье – это дом, построенный по типу «монолит 360 градусов» либо «монолит-панель», – говорит она.

Впрочем, в среде экспертов есть мнение, что в ближайшее время доли технологического домостроения могут несколько измениться. Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь», говорит: «В текущих условиях, когда платежеспособный спрос на рынке недвижимости падает, у ЖБИ появился шанс частично вытеснить монолит за счет более привлекательной цены без потери качества. Этот продукт в выгодную сторону отличается от изделий заводов советского периода. Можно ожидать, что при проектировании новых объектов в ближайшее время будут применяться ЖБИ вместо более дорогого монолита. На ближайшие год-два даже при условии спада на рынке и сокращения объемов строительства производство ЖБИ может вырасти на несколько процентов. При условии, что в течение года-двух мы сумеем пройти низшую точку кризиса на рынке недвижимости, рынок ЖБИ может ждать более уверенный рост в пределах до 10% в абсолютном выражении (начиная с 2017-18 годов)».

новости «Союзпетрострой»

➤ Итоговая коллегия КРТИ

6 ноября в актовом зале СПб ГУП «Мостотрест» состоялось заседание итоговой коллегии по результатам работы Комитета по развитию транспортной инфраструктуры и подведомственных организаций за девять месяцев 2015 года и задачах до конца 2015 года. На мероприятии с докладом о деятельности общественного совета при КРТИ выступил его председатель – вице-президент, директор «Союзпетрострой» Л.М. Каплан.

➤ Проблемы качества строительства обсудили на конференции

12 ноября, во Всемирный день качества, «Союзпетрострой» провел традиционную XIII научно-практическую конференцию «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». Как отметили участники конференции, налицо снижение качества ряда архитектурно-строительных проектов, что во многом является следствием несовершенства нормативной базы, демпинга во время проведения торгов, давления заказчиков, стремящихся к неоправданному снижению стоимости проектирования и строительства. По словам экспертов, качество строительной продукции обеспечивается на каждой стадии – от проектирования до отделочных работ. В связи с этим к вопросу повышения качества нужно подходить комплексно. Собравшиеся обсудили итоги проведенного в 2015 году по решению XII научно-практической конференции месячника качества строительства и отметили, что он имеет большое значение для повышения

качества в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, позволяет определить основные приоритеты развития отрасли в этом направлении, выявить и наградить лучшие строительные компании и производителей стройматериалов.

Особо участники конференции подчеркнули, что качество строительства напрямую зависит от качества принимаемых нормативных документов в этой сфере. Недопустимо, что такие документы принимаются неспециалистами без учета мнения профессионалов строительной отрасли.

О работе «Союзпетрострой» над созданием каталога инновационных строительных материалов, изделий и конструкций, их экспертной оценке и первых продуктах, размещенных в каталоге, отчиталась помощник директора союза Ирина Толдова. Специальный раздел каталога размещен на городском тематическом портале «Инновационный Петербург».

➤ Заседание общественного совета при КРТИ

18 ноября в Центре импортозамещения и локализации состоялось очередное заседание общественного совета при Комитете по развитию транспортной инфраструктуры под руководством вице-президента, директора «Союзпетрострой» Л.М. Каплана. На мероприятии были подведены итоги деятельности рабочей группы по подготовке предложений по корректировке РНГП, рассматривалось современное состояние геoinформационной системы Санкт-Петербурга. Кроме того, в развитие темы импортозамещения в сфере дорожного строительства были рассмотрены презентации материалов для дорожного строительства: композитная арматура, композитные сетки, битумно-эмульсионная паста (ООО «СК»), цветные

асфальты из российских ингредиентов (ОАО «АБЗ-1»), технология электропрогрева бетона (ООО «ЭТА»).

➤ Турнир по мини-футболу «Кубок «Союзпетрострой»

21 ноября на футбольном поле петербургского Дворца спортивных игр «Зенит» «Союзпетрострой» совместно с Санкт-Петербургской РООИС «Здэльеис» провели очередной ежегодный открытый турнир по мини-футболу «Кубок «Союзпетрострой». В первой лиге победителем стала команда «КЭВАЛ-ПЛЮС», во второй лиге 1-е место заняла команда «ОТИС». Победители получили награды из рук Германа Зонина, заслуженного тренера СССР, бронзового призера XX Олимпийских игр, чемпиона Азии, главного тренера «Зенита» (1973-1977), почетного члена Федерации футбола.

➤ Кодекс о спорах с властью

24 ноября по инициативе «Союзпетрострой» адвокатское бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» провело закрытый семинар для членов союза «Кодекс о спорах с властью: новое в рассмотрении споров с публичными органами». 15 сентября 2015 года существенно изменился порядок ведения судебных процессов по административным спорам и другим делам, связанным с публичными правоотношениями. С введением в действие нового кодекса значительно меняются правила оспаривания нормативных и ненормативных актов. Строительство – отрасль, для компаний которой открываются новые широкие возможности по защите прав в судебном порядке. В рамках семинара ведущие судебные юристы АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев

и партнеры» рассказали о нововведениях и ключевых положениях нового Кодекса административного судопроизводства и уделили особое внимание новому порядку оспаривания действий публичных органов в сфере недвижимости и строительства. В ходе мероприятия была дана общая характеристика нового кодекса: основные положения и новеллы, особенности рассмотрения дел; рассмотрены новый порядок и новые риски, связанные с оспариванием нормативных и ненормативных правовых актов (действий) публичных органов в сфере недвижимости и строительства; отдельно состоялся разговор об особенностях судебных споров, связанных с подписанием к сетям инженерно-технического обеспечения.

➤ Заседание президиума ССОО

25 ноября состоялось очередное заседание президиума Союза строительных объединений и организаций. Центральной темой для обсуждения стала подготовка к очередному Съезду строителей Санкт-Петербурга, который состоится 3 декабря 2015 года в ВК «Ленэкспо». Члены президиума утвердили регламент проведения главного отраслевого форума года. В программе мероприятия с докладом о проблемах строительного комплекса традиционно выступит вице-президент, директор «Союзпетрострой» Л.М. Каплан.



Виктор Евдокимов: «В Петербурге не ведется диалог между властью и строителями»

Виктория Седова / ЗАО «СМУ-53» празднует 58-й день рождения. Председатель совета директоров компании Виктор Евдокимов в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о том, как подрядная организация преодолевает трудности, вызванные не только сложной экономической ситуацией, но и административными барьерами со стороны властей.



ЗАО «СМУ-53» успешно выполнило перекладку магистральных газопроводов в Павловском, Хилово, Павлицево (слева направо) Московской области

– Компания «СМУ-53» ощущает влияние кризисной ситуации, о которой говорят?

– Компанию, аналогичную «СМУ-53», сегодня сложно найти не только в Петербурге, но и во всей России. По инженерным сетям мы работаем с 1957 года и добились больших успехов в советское время, выйдя в число лидеров отрасли, и в постсоветский период с широким профилем работ от подготовки территорий до строительства магистральных газопроводов. В 2015 году нашей компании пришлось очень тяжело, как и всем участникам рынка, которые занимаются инфраструктурой. Причины несколько: снижение объемов работ, неплатежи, нежелание банков давать кредиты на приемлемых условиях. Эти три слагаемых привели к весьма плачевным результатам – банкротству очень крупных компаний. К сожалению, нам тоже пришлось оптимизировать работу – мы были вынуждены сократить около 200 человек.

Но еще в 2014 году мы в «СМУ-53» поняли, что нужно развивать какое-то новое направление, чтобы выжить. Было принято решение пойти на строительство магистральных газопроводов компании «Газпром». Такие работы являются вершиной в инженерной инфраструктуре. Для того чтобы забраться на эту вершину, нужно было переобучить инженерно-технический и рабочий персонал компании, пройти аттестацию в пяти структурах Газпрома, выполнить организационно-технические мероприятия для получения допуска к работам на объектах монополиста. Эту работу у нас возглавил технический директор Михаил Юрьевич Кляуз. И надо отдать ему должное: в крайне сжатые сроки мы получили допуск к работе по магистральным газопроводам Газпрома.

– В чем особенности работ на подобных объектах?

– По ним предъявляются жесткие требования из-за безопасности. В существующих сетях давление 80 атмосфер. Грубо говоря, если происходит авария, то струя газа вырывается вверх на 80 м. Но необходимо отдать должное Газпрому – случайные компании на строительство таких объектов не попадают, поскольку присутствует очень жесткий предквалификационный отбор еще до самих конкурсов. Этот пример неплохо было бы взять и нашим городским властям. Сегодня, к сожалению, в госзаказах решающее значение имеет цена вопроса. Зачастую компании, которые выигрывают аукцион, работать не умеют, да и по объявленным ценам не могут, и многие объекты попросту «заваливаются».

– Какие объекты были завершены «СМУ-53» в текущем году?

– Решение строить магистральные газопроводы оказалось абсолютно верным, оно стало спасительным для нашей компании. Мы выиграли тендер по перекладке магистральных газопроводов в Московской области и за счет этого благополучно прошли текущий год. Мы выполнили перекладку газопроводов в Павлицево, Яропольце, Ананино, Стремоухово, Павловском и Хилово в Московской области; кроме этого, мы достроили газопровод в Сланцах. Это положительный опыт, и я благодарен своим специалистам, которые в очередной раз показали, что они настоящие профессионалы.

Что касается работы в Петербурге, то по разным причинам у нас здесь было не так много объектов. В аэропорту Пулково занимались строительством инженерных сетей, причем сдали все досрочно. Также прокладывали сети ВиК и сдали в эксплуатацию на объекте компании «Крафт Фудс Рус». Сегодня в работе у нас остаются несколько небольших объектов в Валдае,

– Да, у нас в городе чиновничий беспредел. Например, в прошлом году мы ввели в эксплуатацию водовод на Бумажной ул. Он уже год работает, но до сих пор мы не можем сдать исполнительную документацию ГУП «Водоканал Петербурга». Это хождение по кабинетам, равное «хождению по мукам». Отсутствие утвержденных нормативов на сдачу исполнительной документации дает чиновникам пищу для их фантазий. На мой взгляд, в Петербурге рабочий диалог власти и строителей отсутствует. Мы вместе с чиновниками должны строить и помогать в этом друг другу.

Почему многие строители начинают работать без разрешения? От безнадёжности! Потому что, с одной стороны, нужно осваивать деньги, а с другой – получение всякого рода разрешений занимает от двух до четырех месяцев. Мне в жизни повезло, есть с чем сравнить. Я работал в Советском Союзе, был передовиком. Работал в «нулевые» с западными компаниями. У них все просто: есть график производства работ, есть график финансирования. И все. А у нас огромные пачки бумаг.

В крайне сжатые сроки мы получили допуск к работе по магистральным газопроводам Газпрома

в Ленинградской области (Раскоково и Выборг) и в городе Пушкине. География нашей деятельности довольно широкая, и это проблемно для организации работ. Негативным фактором в этом случае стал ввод платы для грузовиков с нагрузкой на ось свыше 12 тонн. В итоге наши машины ездят наполовину нагруженными. Мы перевезли на загородные объекты 30 единиц техники, и за перевозку каждой мы платили 60 тыс. рублей; сейчас, чтобы вывезти все обратно, нам нужно отдать за каждую 300 тыс. рублей. На мой взгляд, в сложной экономической ситуации введение подобных законов – это или непонимание процессов, или намеренное желание разорить большинство участников рынка. Другого объяснения у меня нет. Понятно, власть хочет пополнить бюджет. Но эти деньги должны поступать из других источников. Нужно создать нормальные условия для деятельности всех участников рынка, чтобы они активно работали и платили налоги. Это гораздо эффективнее.

– Вы на своей практике ощущаете, что Петербург лидирует по числу административных процедур при получении разрешительной документации?

Сам процесс получения разрешений на строительство в Петербурге чрезвычайно сложен. Создается впечатление, что в каждом строителе видят преступника, а не создателя. Но это не так. При работе с Газпромом работает входной контроль качества труб, на этом процесс заканчивается. А в Петербурге трубы проверяют три раза! Видимо, создают рабочие места для чиновников.

– В Московской области ситуация с чиновничьими проволочками схожа?

– Нет, там с согласованиями проще. Да и в Ленинградской области приятнее работать: региональные власти стараются помочь строителям, создают условия. Еще один пример. В связи со сложной экономической ситуацией в Московской области принято решение, что обеспечение контракта при победе в конкурсе должно быть не выше 10% от всей цены. Мы там так и работаем. В Петербурге эта цифра составляет 30% от контракта! В итоге деньги компаний, которые должны работать, годами без движения лежат в банке для обеспечения выполнения контракта. С другой стороны, сейчас сложно получить банковские гарантии при залоге имущества. В Петербурге правительство

слегка «наехало» на банки по оплате обеспечительных обязательств по выданным гарантиям компаниям, не выполнившим свои обязательства. Банки очень осторожно стали подходить к выдаче гарантий и кредитов. Кто-то должен искать компромисс и решение этих вопросов. Кто и где они?

– Какие планы у компании на 2016 год?

– Прошедший год был очень тяжелым, но мы выстояли. В 2016 году легче не будет, но мы будем жить и работать. У нас заключены контракты по объектам Мострангаза в Московской области, есть небольшие объемы работы в Петербурге. В частности, мы выиграли тендер по строительству теплотрассы в Пушкине. Более того, в 2016 году мы планируем увечить число сотрудников, чтобы реализовать те проекты, которые у нас уже в портфеле.

В Петербурге хотелось бы увидеть изменение отношения чиновников и строителей к решению вопроса оптимизации требований по обеспечению выполняемых контрактов, своевременной оплате произведенных работ по госконтракту (а не через 90 дней, как сейчас). Также нужны упрощенные и однозначные толкования по выдаче разрешительной документации.

Хочу отметить, что мы продолжаем собственное строительство. К концу года подаем документы на разрешение на ввод складского комплекса и административно-бытовых зданий в Кудрово общей площадью 18 тыс. кв. м. Кроме этого, мы построили на нашей базе отдыха «Розовая дача» в пос. Кутузовское гостиницу. Летом отдых на базе очень популярен у молодых семей. Там созданы все условия для семейного отдыха. Преодоление трудностей, создаваемых самими, – наша национальная традиция, и кто проходит через это и не сдаётся, становится сильнее. Уверен, что, несмотря на все сложности, мы встретим 60-летие нашей компании с хорошим настроением и новыми успехами!

КСТАТИ

За 58 лет деятельности по строительству наружных инженерных сетей ЗАО «СМУ-53» ввело в эксплуатацию сотни заводов, фабрик, совхозов, школ, детских садов и жилых домов, накоплен колоссальный опыт строительства сетей в самых сложных и экстремальных условиях. Один из основных принципов работ организации – ориентирование на качество. «СМУ-53» – первая инженерно-строительная компания в Петербурге, получившая международный сертификат качества ИСО-9001.

Застройщики делают жилье доступнее

Татьяна Крамарева / Нынешний год наверняка запомнится профессионалам рядом громких заявлений и масштабных решений федеральных органов государственной власти, влияющих на перспективы строительной отрасли. При этом отдельные крупные игроки регионального строительного рынка, реализуя собственные стратегии развития, акцентировали внимание на решении сходных задач. Прежде всего это задачи повышения доступности жилья для потребителей. ➔

Крупные игроки рынка жилищного строительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области констатируют: обеспечение возможности для граждан страны приобретать квартиры, в которых они действительно нуждаются, – общая задача для бизнеса и власти. И хотя многое из того, что вводят в практику регулирующие органы, вызывает вопросы и становится предметом горячих дискуссий профессионального сообщества, застройщики работают в предлагаемых условиях, руководствуясь принципом максимальной разумности.

«У Министерства строительства и ЖКХ больше задач и гораздо больше вопросов, требующих оперативного решения, чем у любой, даже самой крупной строительной компании», – отметил генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев.

Ипотечный вопрос

Уже в январе министр строительства и ЖКХ Михаил Мень заявил: «С учетом сегодняшних экономических условий на федеральном уровне вырабатывается механизм поддержки одного из основных драйверов жилищного строительства – ипотечного кредитования».

Механизмы господдержки ипотеки заработали весной, однако крупные участники рынка следовали курсом на снижение ипотечных ставок для своих клиентов через совместные программы с банками-партнерами. Так, по разным объектам ГК «ЦДС» снижение ставок составило до 5% с начала года.

По мнению Михаила Медведева, поддержка сегмента ипотечного кредитования со стороны государства оказала несомненно позитивное влияние на рынок. «В противном случае рынок бы сжался еще сильнее, продажи бы снизились», – прокомментировал он, отметив, что рынок продолжает сжиматься и 2016 год будет непростым. С учетом этого, по мнению господина Медведева, с одной стороны, строительному бизнесу необходимо принимать взвешенные финансовые решения, а с другой – должны сохраниться меры по государственной поддержке ипотеки. Однако даже при соблюдении этих условий, как отметил глава ГК «ЦДС», стоит ждать дальнейшей концентрации застройщиков на участках, уже обеспечен-



Обеспечение возможности для граждан страны приобретать квартиры, в которых они действительно нуждаются, – общая задача для бизнеса и власти

ных социальной и транспортной инфраструктурой. «Когда рынок сжимается, все отдаленные территории рассматриваются строительным бизнесом в более отдаленной перспективе», – подчеркнул он.

«Жилище» с пролонгацией

Еще одним стратегическим решением федеральных властей стало продление до 2020 года федеральной целевой программы «Жилище», новая редакция которой включает пять подпрограмм: «Обеспечение жильем молодых семей», «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации», «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством», «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» и «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан». Решение о продлении действия ЦПП «Жилище» означает, прежде всего, новые возможности получения социальных выплат на приобретение жилья для отдельных категорий россиян. Со своей стороны, мно-

гие застройщики заявляют о готовности работать со «сложными» клиентами, то есть с покупателями не только с собственными накоплениями и банковскими кредитами, но также со средствами материнского капитала, иных социальных выплат. В частности, такая практика уже существует в ГК «ЦДС». Кроме того, в нынешнем году для повышения доступности сделки на ряде объектов (аккредитованных банком «Возрождение») застройщик ввел программу, позволяющую иногородним клиентам заключить договор о приобретении жилья без выезда в Петербург.

Объемные перспективы

Задачи по наращиванию объемов ввода нового жилья остаются актуальными в масштабах Российской Федерации и в нынешних непростых экономических условиях. И за последние месяцы на петербургском рынке жилищного строительства, несмотря на тревожные ожидания в начале года, стартовал ряд достаточно крупных проектов. Только ГК «ЦДС» начала строительство новой очереди ЖК «Весна», а также работы на ЖК «При-

невский» и «Новое Янино». Тем не менее о перспективах дальнейшего роста объемов строительства и выводе новых проектов руководство компании говорит с осторожностью. «Массово строить с непонятными перспективами продаж – путь тупиковый. Между тем ситуация развивается волнообразно: сегодня похуже, завтра лучше. Поэтому надо быть в тренде рынка: если ситуация ухудшается, нельзя широко размахиваться, чтобы не потерять устойчивость. Пока мы планируем работать в привычной для нас нише – в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Но вполне вероятно, что будем выходить и на московский рынок», – сообщил Михаил Медведев. В то же время он подчеркнул, что планы «ЦДС» по развитию и диверсификации земельного банка изменений не претерпевают.

Перед любым участником строительного рынка сегодня стоит задача по укреплению своего экономического положения. По мнению господина Медведева, эта многофакторная задача включает в себя помимо развития земельного банка работу по таким направлениям, как уменьшение себестоимости строительства, дальнейшее регулирование внутренних бизнес-процессов, полный переход на электронный документооборот, а также выход на досрочный ввод объектов в эксплуатацию с надлежащим качеством выполнения работ. Остается актуальным и акцент на информационной открытости компании. «Для конечного потребителя решающими аргументами в пользу приобретения квартир от того или иного застройщика по-прежнему оказываются не только цена, качество и сроки, но также информация, которую можно найти в Интернете. А главное – надо, чтобы компания и вся информация о ней не вызвали отторжения», – резюмировал Михаил Медведев.

цифра

до 5%

снизились ипотечные ставки по разным объектам ГК «ЦДС» с начала года

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

07.12.2015

- Управление и рынок труда
- Рынок оценки недвижимости

14.12.2015

- Новости по Санкт-Петербургу
- Опрос глав муниципальных образований Ленинградской области. Итоги работы за год
- Новогодний отдых в Ленинградской области

21.12.2015

- Новогодний спецвыпуск
- Приложение: Финансы и страхование
- Энергетика и инженерная инфраструктура

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Центр социально-экономического мониторинга
«Общественный контроль»

**ЮРИДИЧЕСКИЕ
КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ ГОРОЖАН**

по жилищным вопросам

938-22-94

ООО «Центр строительного аудита и сопровождения» является членом Ассоциации экспертиз строительных проектов и членом Координационного совета при Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

Уравнять в правах

Екатерина Костина / Участники рынка экспертизы уверены, что для эффективной работы отрасли нужно стереть грань между государственными и негосударственными экспертизами. Для этого необходимо разработать единые требования по порядку проведения экспертизы, единый стандарт деятельности, в котором не будет разделения. ➔

Представители негосударственных экспертиз высказываются негативно в адрес государственных экспертиз, создавших на своей базе организацию, предоставляющую услуги «негоски». Госкомпании отмечают, что они закон не нарушают, а рынок дает всем одинаковые возможности.

Стереть границу

Виталий Реут, директор компании «СеверГрад», уверен, что нужно ликвидировать «совершеннейшее безобразие», когда государственная экспертиза на своей базе открывает и негосударственную экспертизу, а потом начинает лоббирование ее интересов на рынке перед различными государственными инстанциями.

Виктор Зозуля, президент ООО «Группа компаний «Н.Э.П.С.», рассказал, что сейчас в стране создалась ситуация, при которой из 470 аккредитованных Росаккредитацией организаций 53 – это государственные экспертизы субъектов федерации (ГАУ), 13 – различные госучреждения (ФГБУ, ГУП), 25 – различные институты (НИИ, проектные, учебные). «Естественно, присутствие на этом рынке услуг государственных экспертных организаций, владеющих мощным административным ресурсом, поддерживаемых административными органами исполнительной власти субъекта, не может способствовать здоровой конкуренции. Примеров этому масса. Одно только принятие

Предлагаемые Минстроем РФ требования необходимо предъявлять не только к негосударственным экспертизам, но и к государственным

Законодательным собранием Ленобласти закона от 25 декабря 2014 года № 104-оз, внесшего изменение в областную закон 38-оз от 26.04.2012 в части обязательного проведения государственной экспертизы (вопреки Градостроительному кодексу) для объектов, не требующих получения разрешения на строительство, чего стоит», – прокомментировал он.

Алексей Чепик, генеральный директор ООО «Независимая экспертиза строительных проектов», также уверен, что предлагаемые Минстроем требования необходимо предъявлять не только к негосударственным экспертизам, но и к государственным – везде трудятся специалисты с одинаковыми профессиональными качествами. «Непонятно, почему эксперты негосударственной экспертизы в результате нововведений попадают в более узкие

мнение



Ольга Сафронова, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:

➔ – На мой взгляд, вновь планируемые изменения законодательства в большей степени должны не касаться ужесточения требований к негосударственной экспертизе, а стереть грань между государственной и негосударственной, создавая единую экспертизу. Считаю, что необходимо разработать единые требования по порядку проведения экспертизы, единый стандарт экспертной деятельности, в котором не будет разделения. За государственными учреждениями следует оставить проведение экспертизы по тем объектам, для которых она является обязательной – особо опасным, уникальным, высотным, подземным и пр. Следует говорить не о разделении и ужесточении контроля, а об объединении и регламентировании, создании единого конгломерата из лучших наработок государственной и негосударственной экспертиз.

рамки деятельности. С другой стороны, более суровые требования к аттестации специалистов-экспертов и к аккредитации компаний приведут к некоему переделу рынка, выбросив из него непрофессионалов и «жуликов», – добавил он.

Поправки в закон

Для того чтобы уравнять негосударственную и государственную экспертизы в правах, по мнению Виктора Зозули, нужно внести в закон статью, запрещающую аккредитацию госучреждений на право

объекта, планируемого к строительству за счет бюджета», – заключил Виктор Зозуля.

Юрий Добровольский, заместитель руководителя Санкт-Петербургского городского филиала Мосгосэкспертизы, рассказал, что организация предлагает ряд мер, которые помогут сделать рынок негосударственной экспертизы цивилизованным и надежным. «Например, нужно ввести единые требования к срокам проведения и размерам стоимости экспертизы с возможностью продления срока экспертизы госорганизациям по желанию заявителя. Также следует наделить Минстрой России контролирующими полномочиями проведения негосударственной экспертизы. Еще одно наше предложение – повысить минимальные требования для юрлица, которое может быть аккредитовано на право проведения негосударственной экспертизы, в частности увеличить число аттестованных работников (не менее двух экспертов по каждому разделу (подразделу) в проектной документации) по месту основной работы, и другие», – пояснил он. Также помимо всего прочего Юрий Добровольский предлагает ужесточить ответственность за нарушения при проведении экспертизы: ввести уголовную и административную ответственность за выдачу заведомо ложного заключения и представления поддельных документов для аттестации с внесением соответствующих изменений в УК РФ, УПК РФ, КоАП РФ.

кстати

Говоря о поправках по негосударственной экспертизе, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень подчеркнул, что государство не хочет монополизировать сферу экспертизы – конкуренция должна быть.

АСН-инфо | НОВОСТИ

➔ С 1 июля 2016 года стоимость тепла в Петербурге вырастет. Об этом сообщил вице-губернатор Петербурга Игорь Албин на встрече с представителями Ассоциации промышленных предприятий, пишет портал «АСН-инфо». Для петербуржцев повышение составит 7%. Для бизнеса рост тарифов составит от ТГК-1 на 7%, от «Петербургтеплоэнерго» – на 2,8%, от ГУП «ТЭК» – на 15%. Кроме того, с 1 июля ожидается горожан и повышение тарифов на водоснабжение – горячая вода подорожает на 5,2%, холодная вода – на 10%. Больше придется платить и за газ – на 2%.

➔ В целях поддержки деревянно-домостроения предлагается установить квоты на использование продукции этой отрасли в рамках государственных программ по строительству, а также актуализировать нормативно-техническую базу. Предложение поступило от Межведомственной рабочей группы по выработке мер господдержки деревянного домостроения с участием Минпромторга и Минприроды России, Рослесхоза, а также отраслевых союзов при Минстрое, сообщает портал «АСН-инфо». Для дальнейшей проработки данного вопроса рабочей группой было принято решение оценить уровень развития производства продукции деревянного домостроения в каждом субъекте РФ. Кроме того, планируется проанализировать потребности в использовании деревянных конструкций при строительстве не только жилья, но и других объектов.

➔ По итогам 2015 года объем рынка строительной изоляции в России сократится на 15-20%. И этот нисходящий тренд, скорее всего, сохранится и в течение 2016 года, пишет портал «АСН-инфо», ссылаясь на данные экспертов компании Paros. Аналитики отмечают, что в последние годы рост рынка теплоизоляционных материалов происходил достаточно динамично, на 8-16% в год, чему способствовал высокий темп жилищного и коммерческого строительства в России. По итогам 2014 года объем рынка теплоизоляции увеличился на 7%, достигнув в совокупности 55,5 млн куб. м. Однако в этом году этот рост значительно замедлился. Кроме того, в 2015 году новых строительных объектов было анонсировано значительно меньше, чем в предыдущие годы, что приведет к еще большему сужению рынка в 2016 году, считают эксперты.

➔ Проект стадиона к чемпионату мира по футболу 2018 года в Калининграде получил заключение Главгосэкспертизы. Об этом сообщил руководитель проекта по работе со СМИ автономной некоммерческой организации «Дирекция Калининград 2018» Виталий Макаров, передает портал «АСН-инфо».

Заключение Главгосэкспертизы является основанием для дальнейшего проведения процедур по строительству стадиона в Калининграде – получения разрешения на строительство, заключения контракта, выполнения строительно-монтажных работ на площадке. В настоящее время на стройплощадке арены находятся несколько компаний, которые занимаются строительством электрической подстанции, консолидацией грунтов, а также формированием свайного поля стадиона.

мнение



Анатолий Плотников, генеральный директор ООО «Союзпетрострой-Эксперт»:

➔ – Организации негосударственной экспертизы всегда готовы к изменениям, да и корректировки законодательства не заставляют себя долго ждать, а происходят постоянно. На мой взгляд, очередные нововведения, предусмотренные в законодательных поправках Минстроя РФ, должны повысить качество экспертных заключений. Конечно, это очевидная раз востанет рынок негосударственных экспертиз.

Но не это станет причиной ухода части компаний с рынка, а скорее сложная экономическая ситуация, снижение объема заказов. Отмечу, что на сегодня в Петербурге аккредитовано 37 организаций, имеющих право предоставления услуг по негосударственной экспертизе. При этом пока что это количество медленно, но продолжает увеличиваться. В заключение отмечу, что корректировка – это хорошо, но стабильность в нормативной документации не помешает.

От проблем страховщиков – к защите дольщиков

Татьяна Крамарева / О необходимости изменить подход при разработке поправок в закон об участии в долевом строительстве заявили участники заседания круглого стола на тему «214-ФЗ: проблемы и перспективы». ➔

Мероприятие, организованное Союзом строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга, собрало представителей застройщиков, органов государственной власти, страховщиков, общественных организаций. Поводом для обсуждения стали поправки в 214-ФЗ, которые пока не внесены для рассмотрения в Государственную Думу, однако уже доступны для публичного обсуждения. Прежде всего, это идея об обязанности самого участника долевого строительства страховать договор долевого участия. Как отметил Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга, вероятность внесения этой поправки в Госдуму велика. По оценкам специалистов, эта поправка буквально обрушит рынок жилищного строительства, поскольку при нынешней условной стоимости однокомнатной квартиры в 1 млн рублей после введения обязательного страхования договора долевого участия (ДДУ) самим дольщиком стоимость аналогичного жилья для него вырастет до 2,5 млн рублей. «К сожалению, то, что предлагается в Минстрое, позволяет застройщикам решить свои проблемы – уйти от дополнительных финансовых затрат, если законопроект будет принят, но оставляет дольщика наедине со своими проблемами. Если этот вид страхования будет обязательным, тогда должны быть прописаны две перестраховочные компании, определены тарифы. И все равно в конечном итоге, если произойдет страховой случай, в условиях установления лимитов на получение средств и с учетом инфляции дольщик сможет вернуть намного меньшую сумму, нежели та, которую он вносил», – прокомментировал Анатолий Кузнецов, директор Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ».

В целом, по его мнению, страхование договоров долевого участия – с привлечением ли страховых компаний либо через Общество взаимного страхования – не решает проблем дольщиков и не гарантирует им получение жилья. «Отрасль ищет способы, как в сложившихся условиях не потерять свои средства. Исходя из этой концепции, можно утверждать, что дольщик все равно остается незащищенным», – констатировал Анатолий Кузнецов. Он указал на то, что из 19 страховых компаний, допущенных Центробанком к этой деятельности, действительно страхуют ДДУ сегодня совсем немногие. Необходимо, по его мнению, изменить сам подход к реформированию законодательства в сфере долевого строительства: перейти от вопросов оказания страховых услуг к вопросам защиты дольщиков.

В свою очередь, Виктор Свистунов, начальник юридического отдела Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, полагает, что при разработке правовых актов в сфере строительства сегодня «каждый старается надеться на права и полномочиями, снимая с себя ответственность, либо, наоборот, возложить на кого-то ответственность, не наделив полномочиями». Он высказал мнение о том, что регулирование ситуации в сфере долевого строительства не требует введения дополнительных институтов контроля. Скорее необходимо перераспределить полномочия. Например, в достаточной мере наде-



лить ими чиновников, на которых в таком случае можно будет возложить ответственность за неполучение дольщиком своих квадратных метров.

Эскроу-счета и банковский надзор

Вопрос из разряда острых для строительного сообщества – о возможном внедрении схемы, обсуждавшейся в рабочей группе при Министерстве строительства и ЖКХ, – это открытие эскроу-счетов и линейка «дольщик – банк –

застройщик». Требования к ним уже сформулированы, например, в части обеспечения новой застройки инженерной инфраструктурой и социальными объектами. Предусмотрено и ужесточение ответственности для должностных лиц в компаниях-застройщиках за нецелевое расходование средств вплоть до уголовной.

Общество взаимного страхования застройщиков – институт, положения закона о котором вступили в силу еще в начале 2014 года, – должно было, по логике федерального законодателя, составить альтернативу страховщикам в части

Страхование договоров долевого участия – с привлечением ли страховых компаний либо через Общество взаимного страхования – не решает проблем дольщиков

застройщиков». «Она получила не очень позитивную оценку застройщиков, в рабочей группе были активные дискуссии по этому поводу. Но эти пункты тем не менее вынесены на обсуждение», – заметил господин Бритов. Со своей стороны, Анатолий Кузнецов подчеркнул, что, хотя требуются еще «размышления и проработки», в варианте «застройщик – банк – дольщик» маневрировать со средствами граждан строительным компаниям будет сложнее, чем при существующей системе. Например, за счет ужесточения контроля финансовых потоков с открытием эскроу-счетов. «Но все равно финансовая нагрузка в данной ситуации ложится на самого дольщика», – подытожил он.

Стоит, впрочем, отметить, что предложения, выдвинутые рабочей группой при Минстрое, по мнению экспертов, позволяют удалить с рынка недобросовестных

страхования договоров долевого участия. Как сообщил Олег Бритов, часть застройщиков в ОВС уже вступила. Причем по решению самих членов ОВС летом нынешнего года был повышен размер вступительного взноса, а сейчас рассматривается возможность его дальнейшего роста до 1,5 млн рублей – для отсеивания недобросовестных участников рынка. Диапазон величин страховых премий начинается от 1,1%, что сопоставимо со стоимостью услуг страховщиков. Однако требования страховых компаний, которые сегодня все-таки работают с ДДУ, невыполнимы для многих застройщиков, констатируют эксперты. В частности, необходимо располагать 25% собственных средств компании в объеме привлеченных на строительство конкретного объекта, а степень его готовности на момент обращения в страховую компанию должна быть не менее 50%.

Сомнения – в пользу заявителей

Однако в Росреестре в связи со вступлением 1 октября в силу новых требований к страховщикам ситуацию с регистрацией договоров долевого участия оценивают как достаточно спокойную. Так, Артур Лацис, начальник отдела регистрации прав на вновь создаваемые объекты и инвестиционных договоров управления Росреестра по Ленинградской области, признает, что законодательные изменения стали для регистрирующего органа проблемой на начальном этапе, когда не было разъяснений о том, как применять новые нормы, но полагает, что у крупных застройщиков сегодня никаких трудностей нет. По его словам, с октября поток документов на регистрацию не только не снизился, но в нем даже прослеживается положительная динамика. «Крупные застройщики решили проблему достаточно оперативно, в том числе с помощью таких страховых компаний, как «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», «РИНКО» и т.д., – прокомментировал он.

Со своей стороны, в территориальном управлении Росреестра по Ленинградской области приняли принципиальное решение толковать все сомнения в пользу заявителей. «Если ДДУ заключен до 1 октября 2015 года, полис получен и оплата страховой премии произведена также до 1 октября 2015 года, мы такой договор регистрируем. Если же договор был заключен до вступления в силу новых норм и страховой полис был выдан ранее 1 октября, но оплата страховой премии произведена после этой даты, государственная регистрация приостанавливается, так как действующее законодательство содержит определенную правовую конструкцию. Если оплата произведена страховой компанией, которая не соответствует новым требованиям, – принимаем соответствующее решение», – уточнил господин Лацис. В отношении же генеральных договоров страхования регистрирующий орган требует от застройщиков реестров, составленных совместно со страховщиками, где указаны реквизиты ДДУ, в отношении которых была выплачена страховая премия.

КСТАТИ

На начало ноября, по словам вице-губернатора Санкт-Петербурга Игоря Албина, в перечень проблемных объектов в городе было внесено 22 жилых дома, в строительстве которых были привлечены средства 9974 дольщиков. В официальном реестре участников долевого строительства, чьи права были признаны нарушенными, на сегодня значатся менее 1150 человек. За девять месяцев текущего года введено в эксплуатацию пять ранее проблемных жилых домов. Жилье общей площадью 45,8 тыс. кв. м получили 729 пострадавших участников долевого строительства. В нынешнем году построено также девять домов с общей площадью квартир более 120 тыс. кв. м, которые ранее были на особом контроле Смольного из-за крайне низких темпов и, как следствие, длительных сроков строительства.

Семьи с тройняшками получают жилье первыми

Екатерина Костина / Парламент Петербурга принял поправки в закон о порядке предоставления жилья по договорам соцнайма. Одна из поправок гласит, что теперь на получение квартиры от города вне очереди имеют право семьи с пятью и более несовершеннолетними детьми, а также те семьи, где родилась тройня.

На прошлой неделе ЗакС Петербурга принял закон «О внесении изменений в закон Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Петербурге». Документ был внесен губернатором Петербурга Георгием Полтавченко. За проголосовали 33 депутата, а один воздержался.

Как рассказал Михаил Бродский, представитель губернатора Петербурга в ЗакСе, законопроект предполагает, что преимуществе при получении социального жилья получат семьи с пятью несовершеннолетними детьми или те, у кого родилась тройня, а также те семьи, где три и более несовершеннолетних детей, один из которых инвалид.

Однако не все депутаты ЗакСа положительно отнеслись к данному законопроекту. В частности, депутат Алексей Ковалев отметил, что по федеральному закону и Социальному кодексу Петербурга многодетными семьями являются семьи с тремя и более детьми. И все они имеют равные права на предоставление им жилья. «А теперь получается, что новый законопроект нарушает права многодетных семей, поскольку вводит сегрегацию между теми семьями, где двое детей, и теми семьями, где более пяти детей. Сейчас срок ожидания жилья многодетными семьями в Петербурге и так составляет более трех лет. И те семьи, которые ждут квартиры в следующем году, будут отодвинуты новыми очередниками, каких уже 200 семей набралось. Получается, что мы обманули ожидания этих семей. Предлагаю голосовать против этого закона, имеющего дискриминационный характер». Однако коллеги не услышали призыва Алексея Ковалева, законопроект был принят.

Вячеслав Макаров, председатель ЗакСа Петербурга, отметил, что новый законопроект направлен на дальнейшее развитие принципа адресности – одной из



В 2015 году получают жилье 644 многодетных семьи с тремя и более детьми до 18 лет при условии, что они были приняты на учет до 1 августа 2012 года

главных основ социальной политики Петербурга. «Для перечисленных категорий семей жилищный вопрос, без преувеличения, является насущным. Поэтому им должна быть оказана приоритетная помощь в рамках законодательства о поддержке многодетных семей. По данным уполномоченного по правам ребенка, в Петербурге насчитывается 13 семей, воспитывающих тройняшек, 59 семей с пятью и более детьми и 90 многодетных семей, в которых растет ребенок-инвалид», – прокомментировал спикер.

Стоит отметить, что для обеспечения жильем многодетных семей указанных категорий потребуется 162 квартиры общей площадью не менее 14,6 тыс. кв. м. По данным правительства Петербурга, жилищным планом на 2015 год запланировано обеспечение 644 многодетных семей,

имеющих трое и более несовершеннолетних детей и принятых на жилищный учет до 1 августа 2012 года. Из 162 многодетных семей в списках плановых очередников 2015 года учтено 32 семьи. Их обеспечат квартирами из числа приобретенных в собственность Петербурга за счет средств бюджета 2014 и 2015 годов. Также часть квартир будет распределена в строящихся на бюджетные средства домах. Дополнительная потребность в жилых помещениях с 2016 года, после принятия закона, составляет 130 квартир общей площадью 12,2 тыс. кв. м. Поступление жилья на цели внеочередного предоставления жилых помещений многодетным семьям может быть обеспечено приобретением квартир за счет средств бюджета, предусмотренных на указанные цели в 2016 году, добавили в правительство Петербурга.

АСН-инфо **НОВОСТИ**

➔ **Петербургский парламент принял в итоге, третьем чтении городской бюджет.** Доходы бюджета составят 432,9 млрд рублей, расходы – 491,6 млрд рублей, а дефицит – 58,7 млрд рублей. «За» проголосовали 35 депутатов из 50, «против» – 15. Согласно принятому документу, в 2016 году расходы адресной инвестиционной программы Петербурга будут увеличены на 8,677 млрд рублей. Предусмотрены допрасходы, пишет портал «АСН-инфо», на приобретение новых вагонов метрополитена, на создание парковок на территории города. Также в бюджете заложено подорожное проезда в метро до 35 рублей, проезда на наземном общественном транспорте – до 30 рублей. Данная поправка в проект бюджета была ранее внесена губернатором Георгием Полтавченко.

➔ **В России за девять месяцев зарегистрированы 831,9 тыс. ипотечных сделок.** Такие данные приводит Росреестр, сообщает портал «АСН-инфо». По данным ведомства, это на 20% меньше, чем за тот же период 2014 года, когда в ипотеку было приобретено 1 049 370 объектов недвижимости. Всего за период с января по сентябрь в стране было зарегистрировано 492 535 договоров участия в долевом строительстве – на 12% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Тогда данный показатель составил 559,5 тыс. договоров.

➔ **Петербург завоевал три золотые награды** на прошедшем в Москве фестивале «VI Российская национальная премия по ландшафтной архитектуре – 2015». Город победил в номинациях «Самый благоустроенный город России численностью более 1 млн жителей», «Событие года» за участие в проведении 52-го Конгресса IFLA (Всемирной федерации ландшафтных архитекторов) и «Лучший градостроительный проект и реализация» за цветочное оформление города. Еще 11 высших наград Фестиваля завоевал Комитет по градостроительству и архитектуре, в том числе Гран-при в номинации «Лучший объект городского дизайна» за оформление Дворцовой площади к международному конгрессу ландшафтников.

Дольщики повисли в воздухе

Максим Еланский / По мнению экспертов, последние законодательные новации не способны решить проблему обманутых дольщиков. Специалисты считают, что необходимы комплексные меры, направленные на оздоровление всей строительной отрасли.

Последние предложения федеральных чиновников, направленные на снижение количества обманутых дольщиков, малоэффективны. Так считают эксперты строительной отрасли, выступившие на пресс-конференции, посвященной текущей ситуации на рынке недвижимости. Организовало ее НП «Санкт-Петербургская

палата недвижимости». Информационным партнером мероприятия выступила газета «Строительный Еженедельник». По словам эксперта аппарата полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Юрия Куриколова, из-за последних экономических и политических событий в стране стали «заваливаться» некоторые крупные строительные организации. Из-за чего обострилась проблема с обманутыми дольщиками. Количество таких людей в Петербурге – около 10 тыс. «Безусловно, чувствуется, что федеральные власти пытаются как-то справиться с текущей тревожной ситуацией.

Но пока, на сегодняшний день, гора родила мышь. В частности, Минстрой на обсуждение вынес законопроект о введении института проектного финансирования в долевом строительстве. Согласно ему средства граждан должны будут поступать на специальный счет в банке и должны быть заморожены до завершения реализации проекта. Застройщик возводит объект должен на свои и кредитные средства», – отмечает он. По мнению специалиста, в таком виде механизм развития проектного финансирования неэффективен. Он интересен только банкам, которые за обслуживание счетов получают свои деньги. У застройщиков

же в случае принятия законопроекта именно в таком виде не будет оперативной возможности пользоваться деньгами. Это означает, что стройка может остановиться. Эксперт добавил, что полномочный представитель Президента РФ в СЗФО Владимир Булавин уже проинформирован о таком возможном варианте развития событий. Он согласился со многими выводами специалистов и игроков рынка о негативных последствиях принятия документа и готов выразить позицию СЗФО в Москве. Депутат Госдумы РФ Дмитрий Ушаков, участвовавший в пресс-конференции, отметил, что пока в парламенте

в стадии обсуждения нет каких-то серьезных законопроектов, направленных на снижение количества обманутых дольщиков. Проблема эта, отметил он, является производной от многих «болячек» всей строительной отрасли и рынка недвижимости. В частности, считает депутат, снизить количество мошенничества с жилой недвижимостью может помочь саморегуляция рынка риэлторов. Законопроект с такой новацией может быть внесен на общее рассмотрение в Госдуму до конца текущего года.

КСТАТИ

В этом году из-за экономической нестабильности продажи квартир в Петербурге упали. На вторичном рынке падение количества сделок достигло 20%, что является новым отрицательным рекордом для города. Предыдущее максимальное снижение продаж наблюдалось в 2009 году и составляло 15%.

Предполагается, что данная мера повысит профессиональную ответственность риэлторов. С рынка уйдут черные и серые маклеры. По словам президента НП «Санкт-Петербургская палата недвижимости» Дмитрия Шергелюкова, четкая регуляция агентской деятельности назрела давно. Так же как и законодательный способ решения проблем обманутых дольщиков. В условиях текущего кризиса разработка каких-то новых правовых норм стала особо актуальной.

интервью

Юлия Киселева: «У района поступательное развитие»

Лидия Горборукова / Глава Василеостровского района Юлия Киселева в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказала о том, как решаются вопросы транспортного развития острова, а также о перспективах redevelopment промзон и будущем намывных территорий.

– Как вы оцениваете район, которым сегодня руководите, какие основные болевые точки в нем есть?

– Я стала главой Василеостровского района два с половиной года назад. Конечно, он имеет черты, характерные для всех центральных районов города. Основные проблемы связаны с жилищным фондом, с коммунальным хозяйством и социальной сферой. Речь идет о школах, детских садах и объектах здравоохранения. Все эти учреждения имеют хорошую материально-техническую и медицинскую базу. Но с учетом развития технологий есть куда двигаться, поэтому сегодня мы решаем задачи по дооснащению современным оборудованием, например, больниц. Проводим ремонтные работы по детским садам и школам. Было несколько школ, которые находились в плохом состоянии, а отдельные из них нуждались в капитальном ремонте. Эти задачи сегодня решены. Например, старейшая гимназия Васильевского острова им. Карла Мая в этом году была капитально отремонтирована. Сейчас завершаются работы по благоустройству территории вокруг нее. Мы оснастили ее новой мебелью, оборудованием, в том числе оборудованием для детей с задержкой развития. Также проделали большую работу по жилищному фонду, который находится не в лучшем состоянии. Плюс ко всему мне в нагрузку досталась тяжелая ситуация с управляющими компаниями в сфере ЖКХ, но на сегодня наиболее острые задачи в этой сфере решены.

– Как будет организовано движение транспорта на острове, будут ли предусмотрены дублирующие маршруты и т. п., когда запустятся ко всем прочим ремонтам две крупные стройки – реконструкция Тучкова моста и сооружение переправы через остров Серный?

– Основные транспортные проекты Васильевского острова приурочены к проведению чемпионата мира по футболу в Петербурге в 2018 году. Центральный участок ЗСД планируется к завершению в 2016 году, включая съезд в створе Адмиралского проезда. По мосту через остров Серный уже определен подрядчик – ЗАО «Пилон», которое подготавливает территорию для строительства. Реконструкция Тучкова моста начнется в 2016 году. Было много дискуссий по поводу того, можно ли еще подождать с ремонтными работами, но, учитывая техническое состояние переправы, принято решение о начале реконструкции, при этом движение по Тучкову мост будет осуществляться частично. Кроме этого, в районе уже начаты работы по проливке наб. Макарова от Тучкова моста до ЗСД,



работы по этому объекту также будут завершены в 2018 году. Также у нас началась реконструкция тепломагистральной, проходящей под Большим пр. Работы проводятся в три этапа – первый этап длился весь 2015 год и затрагивает участок от Детской ул. до 22-23-й линий. Второй этап рассчитан на отрезок от 22-23-й линий до середины Большого пр. Завершающий этап намечен на 2017 год, когда будет реконструирован участок до Кадетской линии.

Транспортная ситуация в Василеостровском районе осложнилась еще и тем, что в мае 2014 года была закрыта станция метро «Василеостровская», она будет отремонтирована к июню 2016 года. Но параллельно начались работы по сооружению дополнительных станций метро на острове, в частности запустить станцию «Горный институт» планируется к 2018 году.

Сейчас ситуация характеризуется большим объемом ремонтно-строительных работ. Правительством Петербурга принято решение не растягивать их на десяток лет, а провести в течение трех лет. Да, придется потерпеть. После закрытия метро «Василеостровская» я с тревогой ожидала 1 сентября, но сейчас могу сказать, что коллапса не наблюдается. Конечно, основную нагрузку взяла на себя станция метро «Спортивная-2». Более того, была разработана единая транспортная схема, привязанная к графику проведения ремонтных работ по всем основным объектам. Транс-

портная схема включает в себя маршруты объезда, введение дополнительных подвижных составов на маршруты общественного транспорта. Также в следующем году на период проведения второго этапа ремонта Большого пр. будет запущен дополнительный троллейбусный маршрут по временной контактной сети. Маршрут объезда пройдет через Средний пр. и линии Васильевского острова.

– Не рассматривается ли вариант создания платной парковочной зоны и на Васильевском острове?

– Да, конечно, вопрос о создании на Васильевском острове платных парковок обсуждается, но мы четко понимаем, что просто их введение на каких-то улицах или линиях не является панацеей. Введение платного парковочного пространства предполагает возможность удобной парковки, а также возможность проезда для общественного транспорта, который идет

транзитом по улицам и линиям. Чтобы эту задачу решить, необходимо подойти к вопросу комплексно – осуществить переустройство отдельных линий, на которых нужно будет организовать пространство для парковки, а также привести в порядок коммуникации под этими улицами.

– Какие перспективы связаны с redevelopment промышленных зон на территории Василеостровского района?

– Действительно, промышленных территорий на Васильевском острове большое количество. Но мы четко понимаем, что есть локации, которые не подлежат redevelopment, потому что там стратегические предприятия, которые в том числе работают на оборонную отрасль. Но есть территории, которые были промзонами, но потом утратили это назначение. Именно они идеальны для redevelopment. Яркий пример – территория завода им. Калинина, куда пришла компания «ЛенСпецСМУ» с проектом ЖК «Самочувствие», его первая очередь уже введена, а окончание строительства намечено на 2017 год. Застройщик по соглашению с городом построит на этой территории детский сад на 140 мест с последующей его передачей городу.

Еще один пример – территория бывшего сталепрокатного завода на Кожевенной и 25-й линиях Васильевского острова, куда для redevelopment пришла компания «Сталепрокатный завод». Опять же с условием, что инвестор возведет дошкольное учреждение. На этой территории сегодня идет подготовка документации и земли под застройку. Здесь будет жилье и общественно-деловая зона.

Другая локация для переустройства находится на ул. КИМа, где компания «Лемминкяйнен» построила жилой комплекс. Компания «ЮИТ» на ул. Беринга также ввела жилье и уже передала городу встроенные помещения для детского сада на 70 мест.

Конечно, большой потенциал имеет промышленная зона в районе Уральской ул. Это задача на перспективу, так как нельзя реализовывать все и сразу. Должно быть поступательное развитие.

– Когда все эти жилые комплексы введут, хватит ли социальных объектов?

– Для решения вопроса о строительстве жилых объектов, которые существенно очевидно усиливают нагрузку на социальную инфраструктуру, ставятся перед инвесторами вопросы о принятии ими участия в реализации программ по обеспечению местами детей в школах и детских садах. И конечно, вопросы по строительству дополнительных объектов здравоохранения. На сегодня нет необходимости в строительстве поликлиник на



Структура предложения Василеостровского района по классам жилья

Класс	Площадь жилья, кв. м	Количество квартир, шт.
A	7244	54
B	194 288	2684
C	123 211	2497
Апартаменты	25 543	549
Итого	350 286	5784

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2015

существующей территории Васильевского острова, речь идет о создании кабинетов врачей частной практики, что уже апробировано и реализуется во многих районах города. Дополнительные поликлиники будут нужны, когда активнее станут развиваться намывные территории.

Не надо забывать, что сейчас в районе ведется строительство социальных объектов не только за счет девелоперов, но и за бюджетные деньги. Так, возводится детский сад на 190 мест рядом с ул. Кораблестроителей со сроком окончания работ в 2016 году. Кроме этого, на Камской ул. идет строительство большого реабилитационного центра для людей с ограниченными возможностями, он также будет введен в 2016 году. К сожалению, по этому объекту подрядчик сорвал сроки, и город ищет новую компанию для завершения работ. В следующем году рядом с Железноводской ул. будет начато строительство еще одного детского сада в рамках АИП Комитета по строительству.

— Еще одна перспективная территория для жилищного строительства на Васильевском острове — это намыв. Недавно прошла информация, что застройщики и Смольный не могут договориться о присоединении реализуемых проектов к инженерным сетям. На какой стадии решения данный вопрос?

— Сегодня намыто около 170 га территории, предназначенной для застройки жильем, инфраструктурными объектами и т. д. Завершено сооружение большого объема жилья, но оно пока не введено в эксплуатацию. Основная проблема ввода — это присоединение к инженерным сетям, пока ни по одному объекту эта задача не решена.

Согласно договоренностям с городом, девелоперы взяли обязательства по строительству объектов инженерной инфраструктуры на намывных территориях и по намыву территории в 1 га, для того чтобы эти сети уложить. Инвесторы готовы ре-



ализовывать свои обязательства только при условии, что город выдаст им градостроительные планы на земельные участки. Именно на этом ситуация пока застыла.

Сейчас город ставит перед девелоперами задачу подтверждения финансовой состоятельности для реализации заявленного объема жилья и инфраструктуры. Это делается для того, чтобы не появилось обманутых дольщиков.

С другой стороны, мы как администрация района выставили требование о том, что при выдаче градостроительных планов в границах кварталов необходимо указывать зоны перспективного строительства объектов того или иного назначения — жилья, инфраструктуры, соцобъектов, зеленых насаждений и т. д. И только в этой ситуации администрация будет поддерживать такие документы территориального планирования. Сейчас выдача градостроительных планов приостановлена. Чтобы документы вновь начали выдавать, должны сойтись две составляющие. Первая — это подтверждение финансовой

состоятельности или финансовых намерений от банков, а вторая — это получение таких документов градостроительного планирования, которые давали бы возможность строить все необходимые объекты.

На недавнем совещании между девелоперами и властями под руководством вице-губернатора Игоря Албина было дано две недели на решение поставленных задач. Процесс идет, город готов к диалогу и сотрудничеству, но это должно быть двустороннее движение.

— Каковы итоги реализации программы капремонта в 2015 году в районе? Какие претензии возникают у администрации Василеостровского района по этому поводу?

— В 2015 году на территории Василеостровского района должно было быть отремонтировано около 270 объектов. Мы столкнулись с проблемой, которая заключалась в выбранных подрядчиках, — они, к сожалению, оказались недобросовестными. И к началу отопительного сезона возникла ситуация, когда было не подано

отопление в три дома. Было принято решение привлечь к работам аварийные бригады. Мы обратились к управляющим компаниям района, так что ремонты завершены и отопление подано. Но перед Фондом капремонта и перед подрядчиком мы поставили вопрос о компенсации жителям за излишне потребленную энергию, которую они вынуждены были тратить на отопление. И компенсации управляющим компаниям, которые за свой счет доделывали чужую работу. Совместно с Жилищным комитетом принято решение о расторжении всех оставшихся договоров на работы с подрядчиком «Эрланг Северо-Запад», направлено обращение по внесению этой организации в список недобросовестных подрядчиков. Кроме того, мы обратились и в правоохранительные органы, поскольку компания получила аванс за работы, которые не сделала. Если средства не будут возвращены добровольно на основании актов сверки расчетов, то с нашей стороны последуют судебные иски.

Я глубоко убеждена в том, что для проведения масштабных и дорогостоящих работ по капремонту должен быть предварительный квалификационный отбор подрядных компаний. То, что эти конкурсы проводит региональный оператор капремонта, — это правильная идея. Неправильно, что районные администрации исключены из официальной процедуры на стадии принятия проектных работ, а также официального контроля за ведением ремонтов. Без этого нельзя говорить о качестве.

цифра

270

объектов в 2015 году попало в программу капремонта на территории Василеостровского района

СОБЫТИЯ

Албин проверил брусчатку

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин ознакомился с ходом реконструкции брусчатки на ул. Репина. Качество выполняемых работ чиновника не удовлетворило. Контракт на ремонт дорожного покрытия ул. Репина заключен КРТИ с ООО «Дормет» (входит в холдинг АО «Балтстрой»). Первый этап, от Среднего пр. до дома № 23 по ул. Репина, должен быть реализован в октябре-ноябре текущего года. Второй этап — участок от дома № 23 по ул. Репина до Румянцева площади — намечен на 2016 год. Депутата Алексея Ковалева волновал вопрос, соответствуют ли используемые материалы историческому покрытию улиц, а также сохраняется ли рисунок брусчатки и обработ-

ки камня по типу «бучарда», как проводится гидроизоляция фундаментов жилых домов и водоотведение на всей протяженности улицы. Игорь Албин прошел вдоль ремонтируемого участка и указал представителям проектной и подрядной организации как минимум четыре фрагмента некачественно выложенной брусчатки для дефектной ведомости. Не удовлетворила его и система водоприемки стоков и водоотведения, из-за дефектов которой уже сейчас заливает парадную дома № 14/45, куда также вместе с депутатом заглянул вице-губернатор. При этом присутствовавший на выездном мероприятии технический директор проектной организации ООО «НИИПРИИ» «Сев-

запинжтехнология» Сергей Фомин не смог представить материалы по реализации авторского надзора за работами на объекте, а исполнительный директор ООО «Дормет» Игорь Демидовцев не имел ни журнала производства работ, ни точной информации о материалах и способах гидроизоляции фундаментов (если она проводилась). По итогам проверки Игорь Албин заявил, что хочет получить «пятилетнюю гарантию «Балтстрой» по данному объекту после ввода в эксплуатацию, усилить контроль заказчика и авторский надзор. Провести контрольные обмеры демонтированной брусчатки, ее объемов. Особое внимание уделить качеству работ и водоотведению.

о своей деятельности. Не согласившись с указанным решением, «Жилкомсервис № 2» обратился в суд. Однако суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал, подтвердив правомерность отказа в выдаче лицензии управляющей компании.

В лицензии отказано

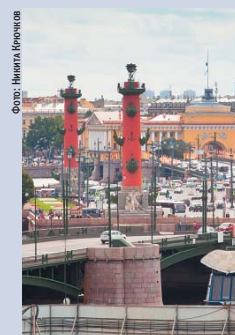
Суд пришел к выводу о правомерности отказа в выдаче лицензии ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» после проверки Государственной жилищной инспекцией

Санкт-Петербурга лицензионных требований. Основанием для отказа послужило то, что обществом с ограниченной ответственностью не были соблюдены требования к раскрытию информации

Стрелка без фан-зоны

Администрация Василеостровского района намерена выступить против организации фан-зоны на стрелке Васильевского острова к чемпионату мира по футболу 2018 года. Соответствующее заявление от районных властей будет направлено вице-губернатору Игорю Албину. Об этом стало известно на коллегии администрации Василеостровского района. По предварительным данным, фан-зона должна иметь сцену и видеозащиты для трансляции основных событий и матчей мундиала. По плану зона должна

вместить до 20 тыс. человек. «Территория фан-зоны — это выжженная земля», — считает глава Василеостровского района Юлия Киселева. По ее словам, условия размещения фан-зоны предполагают периодическое закрытие автомобильного движения на время проведения мероприятий. Юлия Киселева еще раз предложила проанализировать транспортные потоки, прежде чем принимать окончательное решение. Напомним, FIFA в качестве приоритетной для организации площадки Фестиваля болельщиков рассматривает



стрелку Васильевского острова. Среди других вариантов — территория «Морского фасада» на том же Васильевском острове и парк имени 300-летия Санкт-Петербурга.

Центр Курехина реконструирует «ЭТС»

По итогам конкурса на реконструкцию Центра современного искусства им. Сергея Курехина на Васильевском острове победителем было признано петербургское ООО «Строительная компания «ЭТС» с ценой 829,8 млн рублей. Подрядчик обошел других претендентов на проведение работы — ООО «ЛСР-Строй» и ООО «Техглавстрой». Начальная стоимость торгов,

по данным сайта госзакупок, составляла 887,5 млн рублей, заказчиком выступает Комитет по строительству Петербурга. Реконструкции подлежит трехэтажное здание в Василеостровском районе на Среднем пр., 93. Работы должны завершиться к концу 2017 года. Стоит отметить, что процедура выбора подрядчика приостанавливалась петербургским УФАС по шести жалобам от

трех компаний, в том числе следовали три жалобы от ООО «Спецстрой». Два заявления были признаны обоснованными, одно — частично обоснованным. В итоге было выдано одно предписание. Заявители, ни один из которых на контракт не претендовал, главным образом жаловались на тенденциозный подход заказчика к формированию шкалы критериев.

обзор

Островное государство

Роман Русаков / Василеостровский район является одним из самых старых в Санкт-Петербурге и относится к группе районов с наибольшей плотностью населения.

Транспортная ситуация района, обусловленная его островным расположением, остается непростой. Связь с другими районами осуществляется по четырем мостам, что приводит к возникновению пробок в часы пик; в период навигации и разводки мостов остров отрезан от остальной части города в ночное время. Перспектива улучшения транспортной ситуации связана с завершением строительства центрального участка Западного скоростного диаметра в 2016 году. В настоящее время район обслуживают две станции метрополитена («Василеостровская», «Приморская»), хотя станция метро «Василеостровская» временно закрыта на реконструкцию. В этом году на пересечении 1-й Кадетской линии и наб. Макарова открылся второй выход со станции метро «Спортивная», а до 2025 года на территории района планируется создание еще трех станций метро («Большой проспект», «Шкиперская», «Морской фасад»).

«Поскольку район расположен на острове и пока здесь есть транспортные проблемы, многие девелоперы не рассматривают эту зону для реализации крупных проектов. В особенности это касается западной части Васильевского острова, за Наличной ул. в сторону намывных территорий и порта. Наличие двух станций метро – «Василеостровской» и «Приморской» – несколько уменьшает оторванность района от остального города. Пока существуют только пять основных магистралей, связывающих центр города и основную жилую часть Васильевского острова», – подсчитала Екатерина Лапина, вице-президент по управлению коммерческой недвижимостью АРИН.

На данный момент на территории Василеостровского района наблюдается нехватка качественных торговых площадей, которые представлены двумя торговыми центрами и четырьмя гипермаркетами. «Обеспеченность торговыми площадями в торговых центрах составляет 128,91 кв. м на 1000 жителей, что намного ниже среднерыночного показателя по городу», – говорит Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

Офисы

В Василеостровском районе функционируют 28 качественных офисных объектов классов А и В общей арендопригодной площадью около 198 тыс. кв. м. При этом к классу А относятся семь бизнес-центров (27% от общей арендопригодной площади по району).

Ирина Реут, заместитель директора департамента маркетинга и консалтинга NAI Besag, уточнила, что по объему предложения офисной недвижимости район

Фото: Юлия Крюкова



ЖК «Васильевский квартал» (девелопер – «Горный институт») – один из объектов класса комфорт, строящихся на Васильевском острове

Крупнейшие бизнес-центры Василеостровского района

Название	Класс	Адрес	№ дома	Арендуемая площадь, кв. м
Транзас	В	Малый пр. В.О.	54	28 000
Остров	В	Средний пр. В.О.	36	27 000
Сенатор	А	17-я линия В.О.	22	19 300
Сенатор	В+	18-я линия В.О.	29	18 000
Биржа	В+	26-я линия В.О.	15	17 400
Baltic Plaza	В+	Средний пр. В.О.	88а	15 000
Сенатор	В+	7-я линия В.О.	76	10 500
Деловой центр	В	23-я линия В.О.	2	10 000

Источник: JLL

занимает пятое место в городе. «Наиболее крупные инвестиционные проекты связаны с выводом промышленных площадок и реализацией на их месте жилых комплексов. Также в районе запланировано, ведется или приостановлено строительство около 30 офисных объектов», – рассказала госпожа Реут.

Существующий низкий уровень транспортной доступности ограничивает строительство новых бизнес-центров. Несмотря на закрытие станции метро «Василеостровская» и релокацию ряда арендаторов в бизнес-центры за пределами Василеостровского района, на текущий момент ситуация по вакансиям стабилизировалась. «Доля вакантных площадей на Васильевском острове составляет 8%. Однако ставки аренды существенно просели. Если годом ранее уровень ставок аренды составлял 1010 рублей/кв. м/месяц для объектов класса А и 930 рублей/кв. м/месяц для объектов класса В, то на текущий момент уровень арендных ставок в разных классах

практически сравнялся и достиг отметки 870 рублей/кв. м/месяц без учета НДС», – отмечает госпожа Лежнева.

Жилая недвижимость

Среди многообразия жилых проектов, которые появляются сейчас на Васильевском острове, можно отметить как небольшие дома на 100 квартир, так и крупные многоквартирные жилые комплексы, состоящие из нескольких очередей. Наибольшая концентрация новых объектов жилищного строительства – вокруг Смоленского кладбища. «Самым крупным проектом на сегодняшний день является жилой комплекс «Самоцветы» от компании ЛенСпецСМУ», – полагает Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге.

В продаже находятся объекты классов комфорт, бизнес и элита. В сегменте комфорт реализуются такие объекты, как

«Аино» («Лемминкяйнен»), «КИМа, 1» («ЮИТ Санкт-Петербург»), «Преображенский» («Гарт»), «Самоцветы» (ЛенСпецСМУ), «Светлый мир», «Я – романтик» (Seven Suns). Средняя цена 1 кв. м в этих объектах – 113–130 тыс. рублей. Исключение составляет объект «Я – романтик» с более низкой ценой. В бизнес-классе идут продажи в таких домах, как Residence (Setl Group), Fjord («ЮИТ Санкт-Петербург»), «Васильевский квартал» («Горный институт»). За последний год на территории района также стартовали продажи в двух апарт-отелях – Docklands («Балтийский монолит») и «Башни Беринга» («Питер-Констракшн»), – перечисляет госпожа Пряникова.

«Еще одна зона будущей активности – территория под комплексом «Ленэкспо». На его месте запланирован крупный проект с преобладающей жилой функцией», – рассуждает госпожа Лапина.

Председатель совета директоров группы компаний «Лидер Групп» Александр Рассулов говорит: «Спрос на новое жилье в Василеостровском районе всегда был повышенным. Это связано как с оттоком местных жителей, так и с небольшим числом новых объектов. В итоге цены здесь всегда были довольно высокими, хотя с выводом новых проектов на намывных территориях средняя ценовая планка опустилась, и цены стали более демократичными». При этом, отмечает эксперт, чем ближе проекты к стрелке Васильевского острова, тем они дороже. В настоящий момент, по данным «Лидер Групп», средняя стоимость 1 кв. м в сегменте комфорт-класса в Василеостровском районе составляет около 117 тыс. рублей. По сравнению с 2014 годом цены выросли на 5–6% (для сравнения, средняя цена «квадрата» в 2014 году здесь составляла 110 тыс. рублей). «При этом разброс цен в зависимости от проектов может составлять от 90–95 тыс. рублей за 1 кв. м (проекты на намыве) до 135–140 тыс. рублей (проекты в центральной части района). Например, средняя цена на квартиры в ЖК «Капитан Немо» составляет 95 тыс. рублей за «квадрат». При этом при покупке в ипотеку или при 100% оплате предоставляется скидка 20%, то есть стоимость по факту составит около 76 тыс. рублей за 1 кв. м. Средняя стоимость проектов бизнес-класса может составлять до 250 тыс. рублей за «квадрат» в зависимости от локации и характеристик проекта. При этом средняя цена на объекты бизнес-класса за последний год изменилась не сильно», – сообщил господин Рассулов.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg, подсчитала, что по состоянию на III квартал 2015 года в Василеостровском районе Санкт-Петербурга совокупная площадь представленных в продаже объектов (включая проекты с апартаментами) составляет 350 тыс. кв. м (5,8 тыс. квартир). По ее словам, 55% строящихся комплексов на Васильевском острове относится к классу В, еще 35% – объекты класса С. Проекты, реализующиеся в формате «апартаменты», составляют 7% от общего предложения на острове.

мнение



Вадим Лавров, начальник отдела маркетингового анализа компании «ЮИТ Санкт-Петербург» :

– Васильевский остров – это некая приграничная локация, которую одни люди воспринимают как достаточно подходящее место для строительства жилья бизнес-класса и готовы покупать здесь такие квартиры, а другие считают, что эти территории больше подходят для домов класса комфорт. В результате в районе строятся как объекты комфорт-класса, так и комплексы более высокого уровня.



Александр Моторин, директор департамента развития Glorax Development:

– Василеостровский район – одна из наиболее активно развивающихся территорий. Характеризуется высокой плотностью населения и застройкой. Новое строительство возможно в формате точечных проектов среди уже существующей застройки, освоения «серого пояса» и на намывных территориях. На намывных территориях несколько девелоперов уже ведут строительство жилых комплексов, в целом планируется строительство около 2,5 млн кв. м недвижимости.

перспективы

Засыпать по самый Кронштадт

Роман Русаков / Проектов намывных территорий в Петербурге все больше. Некоторые эксперты полагают, что в далеком будущем девелоперы засыпят всю акваторию Невы вплоть до Кронштадта. ➔

Первые намывные территории появились на Васильевском острове еще в 1960-х годах (район станции метро Приморская). Намыв территории в Красносельском районе был осуществлен в 1970-е годы. Сейчас активно ведутся работы по намыву территории на Васильевском острове, которые начались примерно в 2006 году. Еще один крупный проект планируется реализовать в Сестрорецке.

Некоторые эксперты полагают, что в будущем масштабы «засыпки» будут расти. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg, говорит: «В исторической перспективе в далеком будущем Нева засыплет все до Кронштадта наносным грунтом. Если мыслить более близкими категориями девелоперских проектов, то можно говорить, например, о «Морском фасаде», где часть территории уже намыта. Идет намыв на Крестовском острове под станцию метро рядом со стадионом. В Генплане заложены намывные территории на юго-западе, примерно там, где сейчас расположен проект «Балтийская жемчужина», но когда и кем он будет реализован, пока непонятно. Еще один известный проект – это «Новый берег» в Сестрорецке, который, несмотря на сложности и затяжки в реализации, продолжает существовать и имеет шансы рано или поздно осуществиться. Не могу не отметить, что после строительства дамбы в Кронштадте в кармане между островом и дамбой естественным образом образовалось порядка 200 га территории разной степени устойчивости и заболоченности, что только подтверждает тезис о том, что в перспективе все замоем. А значит, этот процесс имеет смысл – зачем оттягивать неизбежное».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, полагает, что в менее отдаленной перспективе новые намывы могут появляться на западной части Васильевского острова, где уже реализуется «Морской фасад» – возможно, это не последний намыв на острове, хотя даль-



Для новых проектов необходима четкая аргументация в части экономической, экологической и социальной обоснованности намыва

нейшее расширение является долгосрочной перспективой. «В обозримые сроки могут появиться новые земли в Курортном районе, в частности на месте отложенного проекта «Новый берег» компании «Северо-Запад Инвест», небольшой намыв около Крестовского и Бычьего островов. В долгосрочной перспективе возможно увеличение площади города на юго-западе, в Кронштадте. Однако любой подобный проект столкнется прежде всего с экологическими вопросами: с учетом все более сильного влияния экологов и градозащитников необходима четкая аргументация в части экономической, экологической и социальной обоснованности подобного намыва», – считает господин Фадеев.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers

International в Санкт-Петербурге, в отличие от коллег, уверен, что необходимости в намывных территориях у нас нет и для реализации новых проектов целесообразнее осваивать уже существующие неосвоенные территории. «Не думаю, что в перспективе 10 лет помимо западной части Васильевского острова появятся другие намывные территории», – уверен он.

Эксперты отмечают, что появление новых проектов намывных территорий ведет к социальным конфликтам. Ведь существует риск, что создание намывной территории лишит дома, которые раньше находились на первой линии, вида на воду. Это можно периодически наблюдать на Васильевском острове, где часто доводится слышать жалобы покупателей на то, что у них были квартиры с видом на воду, а теперь с видом на намыв.

мнение



Василий Вовк, генеральный директор ООО «Дудергофский проект»:

➔ – Застройка намывных территорий неизбежно затрагивает жителей бывших набережных, которые в последние несколько лет живут в процессе перманентной стройки: намывы, порт, Западный скоростной диаметр. Теперь для многих жителей оказалась закрытой территория у воды. К тому же жильцы домов на Васильевском острове, откуда открывается вид на Морскую наб., вряд ли будут рады новым соседям. Так как многие люди покупали дорогое жилье в прибрежных жилых комплексах в первую очередь из-за близости к воде и красивых видов.

«Но если подойти к вопросу мастер-планирования и создания грамотно, как это сделали в проекте «Новый берег», где заложена сеть каналов через территорию, то проблему можно частично нивелировать. Это, конечно, не вид на залив, но все равно вид на воду, что приятно. Такой подход правильный, грамотный и прогрессивный», – считает господин Пашков.

цифра

на 200 га

увеличат площадь острова Котлин за счет намыва к 2020 году

В плену сетей

Роман Русаков / Стоимость работ по созданию намыва относительно невелика. Гораздо большей проблемой является создание инфраструктуры на новых территориях.

Андрей Тетиш, председатель совета директоров АРИН, на примере проекта «Новый берег» подсчитал стоимость намывных работ. «376 га намывной территории вместе с инфраструктурой оцениваются в 300 млрд рублей. Это около 1,2 млн рублей за 1 га», – говорит эксперт. «Стоимость намыва очень сильно зависит от технологии, в частности от того, какие экологические нормативы необходимо выдерживать, как

осуществляется ограждение крошки намыва и множества других факторов. При простейшем способе стоимости создания 1 кв. м территории практически равна стоимости кубометра песка с учетом доставки с корректировкой на глубину в месте намыва. В простейшем случае она может составлять от 50-70 USD за 1 кв. м, однако чем более экологичная технология намыва используется, тем выше стоимость создания – разница в стоимости в зависимости от способа может доходить до пяти и более раз», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. Но одна из двух главных проб-

лем, с которой сталкиваются девелоперы на намывных территориях, – это полное отсутствие инженерной инфраструктуры. Также необходимо будет наладить и подвести все коммуникации. Вторая большая проблема намывных территорий – недостаточно развитая транспортная доступность. «Не хватает станций метро и автомагистралей, хотя в зависимости от района ситуация различна. Например, Красносельский район давно оснащен дорожно-транспортной инфраструктурой на намывных землях, а дороги Васильевского острова уже сейчас испытывают серьезные нагрузки, которые после ввода нового жилья сильно возрастут. Частично

разгрузить дороги сможет запуск на полную мощность ЗСД и открытие станции метро рядом с «Морским фасадом». Несложно представить, какие проблемы ждут жителей Васильевского острова в периоды навигации. Ведь морской порт способен одновременно принять сразу несколько больших лайнеров. И возникает вопрос: смогут ли намывные территории обеспечить такой огромный пассажиропоток?

Проект в Курортном районе тоже будет испытывать транспортные трудности, так как связывающее его с Петербургом Приморское шоссе уже сейчас часто стоит в пробках, а метро до Сестрорецка тянуть не планируют», – рассуждает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. При этом, как полагают эксперты, жилье на намывных землях будет продаваться не

намного дороже, чем в других локациях. Цены на квартиры на намывных территориях будут зависеть от многих других факторов, например от класса дома, состояния инфраструктуры, видовых характеристик, местоположения объекта. Видовые квартиры, конечно, будут стоить дороже, как и в любом жилом комплексе, расположенном в непосредственной близости от воды.

мнение

Андрей Вересов, генеральный директор агентства недвижимости «Метры»:

➔ – Основной минус намывных территорий – коммуникации. Их приходится тянуть от имеющихся мощностей. А если плотность населения, как на Васильевском острове, очень высокая, то и нагрузка на сети высока, и могут быть сложности с подачей. Плюс это дорого. Себестоимость намывных территорий выше, чем имеющихся земельных участков, так как эту территорию приходится готовить.

НОВОСТИ

➤ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области поддержал мировое соглашение** между девелоперским холдингом Fort Group и водочным концерном «Алкогольная сибирская группа» из Омска. Согласно договоренностям Fort Group получит права на бренд «Пять озер». По условиям договора, за пользование товарным знаком компания будет платить по 1 млн рублей в год. Напомним, «Алкогольная сибирская группа» выпускает водку под названием «Пять озер», а Fort Group имеет в распоряжении одноименный торгово-развлекательный комплекс на Долгоозерной ул. Ранее стороны неоднократно судились за право использования данного названия, пока арбитраж не принял решение, что бренд принадлежит компании из Омска.

➤ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области не поддержал иск** ООО «СПЗЛЛ» к Комитету по строительству. В рамках своего заявления истец оспаривал разрыв контракта на строительство жилого дома в Невском районе и требовал выплаты 570 млн рублей и пени. Согласно судебным документам, между сторонами был подписан договор, по условиям которого организация обязалась возвести бюджетный дом в квартале у перекрестка Дальнево-сточного пр. с ул. Коллонтай. Из-за нарушения графика работ в апреле Комитет расторг договор в одностороннем порядке.

➤ **Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области обязал** Росреестр регистрировать имущественные сделки с предпринимателями без уплаты госпошлины. Иск подал Комитет имущественных отношений, который посчитал незаконным отказ федерального ведомства от регистрации ряда сделок по аренде недвижимости. В судебных материалах отмечается, что Управление Росреестра по Петербургу не устраивало, что КИО как орган госвласти, освобожденный от уплаты госпошлины, подает документы вместо юриции, которые такими льготами не обладают. В ведомстве настаивали, что юриция должны оплачивать денежный сбор в любом случае, вне зависимости от того, какая сторона отправляет документы. Отметим, что город подавал документы за бизнесменов-арендаторов для ускорения процесса проведения сделки. В своем решении арбитраж пришел к выводу, что КИО имеет право подавать документы о регистрации сделок недвижимости за представителей бизнеса и не оплачивать при этом госпошлину.

➤ **В арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области направлен иск** о собственном банкротстве от ОАО «Научно-исследовательское проектно-конструкторское предприятие «Терминал». Дата рассмотрения заявления о несостоятельности пока неизвестна. Отметим, что проектная организация была создана в 1965 году. Институт непосредственно участвовал в проектировании и организации крупнейших производственных объединений: «Светлана», «Позитрон», «Электрон», «Феррит», «Монолит» и др. За почти 40 лет деятельности по проектам предприятия было построено более 2 тыс. кв. м зданий и сооружений производственного назначения и более 50 тыс. кв. м объектов социнфраструктуры.

Неспортивная борьба

Максим Еланский / Прокуратура требует снести действующий спортклуб Sport Palace на Крестовском острове, считая его самостроем. Собственник здания не может легализовать его из-за проблем с КГИОП.

Прокуратура Петроградского района в конце ноября обратилась в суд с требованием демонтировать спорткомплекс, расположенный в Приморском парке Победы по Южной дороге. В своем исковом заявлении надзорное ведомство отмечает, что собственник здания ООО «Предприятие Диапазон» осуществило строительство объекта без разрешения Госстройнадзора. По документам здание является детской теннисной школой, однако фактически является элитным спортивным клубом Sport Palace. В прокуратуре считают, что эксплуатация здания не соответствует требованиям безопасности, а значит, работу спорткомплекса необходимо приостановить и по решению суда снести.

Претензии прокуратуры являются частью конфликта владельца здания – бизнесмена Романа Курбатова – с чиновниками города. Судебные тяжбы за легализацию объекта с периодическими активными фазами тянутся уже около пяти лет.

Напомним, «Диапазон» получил участок в 3,7 тыс. кв. м от Смольного в 2006 году под строительство временных сооружений сроком на 10 лет как участник программы мероприятий по развитию тенниса. Куратором данной программы была сама Валентина Матвиенко. «Диапазон» достаточно быстро построил спорткомплекс, который в большей степени обладал признаками объекта капитального строительства. Данное здание с 2010 года компания пыталась легализовать. Однако Росстройнадзор не давал разрешение без согласования объекта с КГИОП. Дело в том, что Sport Palace находится в Приморском парке Победы, который является рекреационной зоной и памятником архитектуры. Строительство сооружений в нем ограничено рядом правил.

Весной 2014 года КГИОП наконец выдал разрешение, но летом отозвал его. В ведомстве нашли расхождения в согласованном проекте с разрешенной высотой зданий в Приморском парке Победы. «Диапазон» подал иск в арбитражный суд о признании незаконности последнего решения комитета. Однако суд не поддержал сторону компании. Также не согласилось с заявлением истца и апелля-



Спортивный клуб намерен получить все документы, устанавливающие свою легитимность

ционное ведомство. В октябре текущего года «Диапазон» направил еще несколько исков к КГИОП. Они будут рассмотрены в декабре.

Бизнесмен Роман Курбатов уже ранее делал предположения, что некоторые силы пытаются «зачистить» Крестовский остров под новые объекты. Предполагается, что некоторые из них должны появиться к чемпионату мира по футболу в 2018 году. Однако, недоумевает предприниматель, почему кто-то пришел к решению снести спортивный объект, хотя он выполняет социальные задачи, в нем работают бесплатные детские секции?

Стоит добавить, что с лета этого года чиновники города действительно стали активно интересоваться правомочностью работы на Крестовском острове многих объектов. Официально считается, что проверки начали проводиться после обращения к губернатору города местных жителей, жалующихся на громкую музыку из близлежащих ночных клубов и ресторанов.

По мнению старшего юриста компании «Арбитр Северо-Запада» Сергея Лебедева, в данном деле о спортивном комплексе, безусловно, видятся некоторые экономические интересы третьих лиц. «Место очень престижное и инвестиционно привлекательно для каких-то премиальных проектов. Однако не стоит забывать, что объект действительно работает без согласования с надзорными органами. Собственнику здания необходимо разрешить именно эту проблему и уладить все претензии, если они обоснованны», – считает эксперт.

цифра

20 млн

USD – инвестиции собственника в проект Sport Palace

тендеры

➤ **Комитет по развитию транспортной инфраструктуры выбрал победителя конкурса** на разработку рабочей документации на строительство участка Красносельско-Калининской линии от станции «Казаковская» до станции «Путиловская». Им стало ОАО «Метротранс» из Москвы с предложением стоимости контракта в 917,8 млн рублей. На втором месте – петербургское ОАО НИПИИ «Ленметрогипротранс» с ценой 794,8 млн рублей. Начальная цена конкурса с ограниченным участием составляла 999,8 млн рублей. По условиям конкурса, работы проектировщика должны завершиться к 15 октября 2018 года. Напомним, в середине ноября процедура была приостановлена решением петербургского УФАС по жалобе «Ленметрогипротранса».

Заявитель считает, что заказчиком были нарушены правила подготовки документации в части требований к банковской гарантии. Однако потом выбор подрядчика продолжился.

➤ **СПб БУК «ГМП «Исаакиевский собор» выбрало подрядчика** ремонта площадки вокруг фонтана центрального купола Исаакиевского собора. Исторически фонтаном Исаакия называется небольшая надстройка на вершине купола. Фонтаник восьмигранный с греческим золотым крестом. Подрядные работы по тендеру проведет ООО «Возрождение Петербурга». Компания признана победителем конкурса с ценовым предложением 13 млн рублей. Стартовая стоимость контракта составляла 13,1 млн рублей. Ремонт следует завершить

к 29 июля 2016 года. В обязанности подрядчика входит замена плит покрытия площадки вокруг фонтаника и устройство на фонтанике деревянных лесов. Гарантия – 60 месяцев.

➤ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» ищет проектировщика** строительства съездов транспортной развязки в районе «ЭкспоФорума». В задачи исполнителя входит разработка рабочей документации и строительство правоповеротных съездов на конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум» с подключением к Петербургскому шоссе. Также проект включает строительство нового моста через реку Пулковку. Работы должны быть завершены не позднее 31 августа 2016 года. Максимальная стоимость работ составляет 430 млн

рублей. Заявки принимаются до 16 декабря, предквалификация состоится 18 декабря, в тот же день выберут победителя.

➤ **Комитет по строительству Петербурга объявил тендер на разработку документации** для строительства детской музыкальной школы в городе Сестрорецке. По условиям конкурса, здание должно быть построено на ул. Воскова, 15, участки 3 и 4. Музыкальная школа будет предусматривать 34 различных класса для индивидуальных и групповых занятий, актовый зал на 300 мест и камерный концертный зал на 60 мест, а также библиотеку и административные помещения. Документация должна быть разработана к 18 декабря 2017 года. На выполнение работ выделяется 15,9 млн рублей.

Продолжение. Начало на стр. 2



Игорь Креславский, председатель правления ГК «РосСтрой-Инвест»:

– Строительная отрасль не может существовать изолированно от общества и его институтов. Сегодня основная проблема строителей – это непростая ситуация в экономике. Мы зависим от многих факторов: от политики банков, от покупательской способности населения, от цен на строительные материалы и комплектующие, от решений законодателей и от геополитической ситуации. Петербургские компании используют все доступные им средства и прилагают ежедневные усилия, чтобы изменить ее в лучшую сторону. От качественной и упорной работы строителей, от нашей способности преодолевать временные трудности зависит приближение позитивных изменений в экономике страны.



Андрей Пискун, генеральный директор ЦПП «Содружество»:

– Самой острой проблемой для строительной отрасли по-прежнему остается коррупционированная «система» распределения госзаказов и тендеров. Непрозрачные правила игры на строительном рынке рассчитаны только на крупных или «своих» игроков. Малый бизнес, который отражает реальную ситуацию

в экономике, в условиях кризиса вынужден практически выживать. Мы постоянно слышим от наших клиентов, что происходит теневое распределение тендеров и закупок между крупными компаниями, а малые и средние строительные компании вынуждены довольствоваться крохами, которые не дают возможность зарабатывать, а позволяют только выжить.



Виктор Евдокимов, председатель совета директоров ЗАО «СМУ-53»:

– Главная проблема – отсутствие у строителей свободных средств и возможности получить банковское финансирование, секвестирование бюджетных средств. Кредиты, контракты требуют обеспечения – залога недвижимости (которая при залоге сильно падает в цене). Все средства у застройщиков в обороте, платежи по контракту приходят в лучшем случае через три месяца, поэтому компании и банкротятся.



Антон Мороз, председатель СРО НП «БОП», вице-президент СПб ТПП, член совета НОПРИЗ:

– Основная проблема – финансовая: отсутствие и дороговизна средств для строительной отрасли, а также восприятие ее банками как отрасли особо рискованной, хотя такая оценка на самом деле является необъективной. Сегодня мы наблюдаем отсутствие

доступных средств в любую форму строительства, начиная от доступного ипотечного кредитования и возможности его получения рядовым гражданином, заканчивая высокими процентными ставками на производство строительных материалов и строительство, а также возросшие нагрузки на строителей в рамках 214-ФЗ.



Дмитрий Юрков, генеральный директор «Росинжиниринг-Энергострой»:

– Отсутствие четких правил игры в рамках градостроительного законодательства. Регулярно утверждаются новые правила и начинают применяться к ранее согласованным участкам. Это приводит к отсутствию возможности планирования не только в долгосрочной перспективе, но и средне- и краткосрочной. В результате компании вынуждены пересмотреть реализуемые проекты и отказаться от новых в ожидании лучших времен.



Ирина Мошнякова, руководитель отдела недвижимости и инвестиций ООО «Институт проблем предпринимательства»:

– Как юрист могу сказать о постоянно меняющемся законодательстве в области строительства. В частности, изменились правила страхования ответственности застройщиков жилья, что при-

водит к росту цен на жилье. Предлагаемые Минстроем РФ поправки в закон о долевом строительстве (№ 214-ФЗ) повлекут уход с рынка строительных компаний, которые не смогут увеличить уставный капитал до 50 млн рублей. Рассматривается возможность установления ограничений этажности для массовой застройки на уровне 12 этажей – в случае их принятия застройщики будут вынуждены пересмотреть проекты.



Александр Васильев, генеральный директор ООО «Решение»:

– В строительной отрасли не хватает общей стратегии развития. Нет понимания, как себя видит город через 5, 10 лет. Поэтому крупные компании думают сами, как они видят развитие города и меняют его. Мелкие компании либо подражают крупным, либо делают что-то на свой страх и риск. Ну а когда реализация проекта сталкивается с каким-то вопросом, то город либо тянет, либо отвечает отказом, либо «закрывает глаза». Без такого плана мы обречены на то, что каждый чиновник будет самостоятельно показывать свою эффективность. И чаще негативными мерами. То инвентаризацию промплощадок сделают на предмет сдачи в аренду, то стройки проверят на предмет вреда историческим зданиям. А в итоге – что?

Окончание на стр. 30

АСН-инфо

НОВОСТИ

➔ **Министерство строительства РФ начало отбор субъектов РФ для участия в 2016 году в реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы.** Об этом сообщает портал «АСН-инфо». Соответствующий приказ подписал глава Минстроя Михаил Мень. Заявки принимаются министерством до 30 декабря 2015 года. Сам отбор пройдет до 20 января 2016 года. Предполагается, что реализация ФЦП за этот период позволит оказать господдержку в обеспечении жильем около 235 тыс. семей. Общий объем финансирования программы в 2015-2020 годах составит 691,82 млрд рублей.

➔ **ЗАО «Керамзит» в Тосненском районе Ленобласти остановило работу минимум до весны.** Причина – сокращение спроса на стройматериалы из-за снижения объемов строительства. «Керамзит» в прошлом году уже останавливал конвейер в марте-апреле. Однако, отмечает портал «АСН-инфо», в этом году производство остановлено с 1 ноября на неопределенный срок, как минимум до весны, то есть на пять месяцев. Сейчас около 90% своей продукции предприятие продает в Петербурге строительным компаниям и дилерам, остальную продукцию – в другие города СЗФО. Представители предприятия подчеркивают, что производство остановлено, чтобы не было затоваривания склада готовой продукцией. Как только весь произведенный керамзит будет продан, завод будет запущен снова.



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

ХІІІ СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

3 декабря 2015 года

ВК «Ленэкспо», павильон № 7, зал 7.1

Начало в 15:00

Регистрация делегатов с 14:00

Генеральный партнер:



Партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Стратегический информационный партнер:



Предварительная регистрация делегатов: (812) 714-23-81, 570-30-63

www.stroysoyuz.ru



В этом году на конкурс «Лучший штукатур» было подано рекордное количество заявок на участие



Лучшим каменщиком в 2015 году в Петербурге стал Сулаймон Каримов, представитель ООО «ГСК № 2»



Победители в рамках регионального конкурса «Строймастер» определились в октябре

Мастерство как традиция

Татьяна Крамарева / За годы проведения конкурсов профессионального мастерства среди работников строительной отрасли Санкт-Петербурга число участников выросло в разы, а сами соревнования стали доброй традицией. ➤

«Конкурсное движение в нашем городе с каждым годом набирает обороты, о чем свидетельствуют высокий уровень организации и проведения профессиональных состязаний, обилие различных номинаций, поддержка правительства Петербурга, профсоюзов и саморегулируемых организаций. Радует, что конкурсы получают поддержку и на федеральном уровне: в этом году «Строймастер» включен правительством России в план мероприятий, направленных на популяризацию рабочих и инженерных профессий», — говорит Владимир Чмырев, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс», член совета НОСТРОЙ. В свою очередь, Георгий Пара, председатель Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов, делает акцент на важности этих состязаний как драйверов интереса самих строительных организаций к участию в них, а работников отрасли — к повышению своего профессионального уровня. «Это еще и своеобразная реклама для строительных организаций. К тому же конкурсы становятся площадками для общения между представителями рабочих профессий», — добавляет Георгий Пара.

Календарный план успехов

Календарь очных конкурсов профессионального мастерства, прошедших в Санкт-Петербурге под эгидой Ассоциации «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ), в 2015 году включил соревнования штукатуров (в марте), каменщиков (в мае) и конкурс «Лучший сварщик» (в июне).

Площадкой для состязаний штукатуров традиционно выступает профессиональный лицей «Метрострой». В нынешнем году, как сообщили организаторы, было подано рекордное количество заявок на участие, в том числе от колледжей Тихвина, Липецка и Санкт-Петербурга: их студенты соревновались в рамках отдельной номинации. Лидером среди профессионалов стала Раиса Барабошкина, штукатур 4-го разряда ЗАО «УНР-41», среди учащихся — Анна Молчанова, студентка 1-го курса СПб ГБПОУ «Колледж метрострой».

Конкурс «Лучший каменщик» состоялся в Северной столице уже в пятый раз. В этих соревнованиях также определяются лучшие среди профессионалов и учащихся по данной специальности. При оценке выполненной в соответствии с условиями конкурсного задания кирпичной кладки жюри обращало особое внимание на правильный подбор швов по вертикали и горизонтали.

«Конкурсы профессионального мастерства позволяют продемонстрировать высокий уровень компаний — членов ассоциаций, а также выделить наиболее квалифицированных работников. Подобные мероприятия являются положительным трендом в строительстве, поскольку позволяют подчеркнуть значение специалистов в нашей отрасли», — комментирует Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора Группы ЛСР. По его мнению, это полезно не только для самих работников, но и для компаний, ведь рабочие кадры на данный момент на рынке труда остаются в дефиците.

Покорители огня и металла

В июне мастерство демонстрировали лучшие сварщики. Эти соревнования продолжат из года в год на площадке Невского

Алексей Белоусов: «От строительной отрасли зависит благополучие всей экономики. А это значит, конкурсное движение будет развиваться»

колледжа имени А.Г. Неболин. И победителем среди учащихся по специальности стал представитель именно этого учебного заведения Виктор Зайцев. Среди профессионалов диплома I степени был удостоен Михаил Назаров, газосварщик 4-го разряда ООО «Балтийская газовая компания».

«Конкурсы профессионального мастерства дают дополнительную мотивацию к развитию компаний, их кадров. Например, представитель одной из организаций, входящих в наше партнерство, занял первое место на конкурсе «Лучший сварщик». Его премировали и работодателя, и наша СРО, и я надеюсь, что в ближайшем будущем произойдет кадровый рост этого сотрудника», — рассказывает Сергей Комаров, генеральный директор НП СРКБВСП «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой». Он видит перспективы конкурсного движения в расширении перечня специальностей, которые участвуют в состязаниях, например за счет конкурса «Лучший сантехник» или «Лучший газовщик». Необходимо, по его мнению, и вовлекать в конкурсное движение инженерно-технических работников — проводить конкурсы на лучшего инженера, лучшего сметчика и т. д.

Сентябрь ознаменовался для работников строительной отрасли конкурсом «Лидер

строительного качества». Победу в нем завоевали малые и крупные строительные компании Санкт-Петербурга, активно использующие в своей деятельности импортозамещение. Пятый год подряд оператором конкурса выступило ЗАО «Петербургский строительный центр». Стоит отметить, что число участников, а также видов изделий и объектов строительства стало рекордным за последние годы.

В октябре были выбраны лучшие бригады и лучшие по профессиям в рамках регионального конкурса «Строймастер». Инициатором в 2007 году под брендом «Строймастер — Санкт-Петербург», с 2010 года этот конкурс стал национальным. Тем не менее в Санкт-Петербурге сохранились и региональные соревнования. В этом году в них приняли участие 250 человек. В номинанты вышли 19 бригад и 30 рабочих из строительных

федеральном этапе к тестированию теоретической базы добавятся и практические задания.

Дальше, дальше, дальше!

Конкурсы профессионального мастерства хороши отсутствием верхней планки для участников: совершенству в профессии предела воистину нет. А это означает, что с развитием конкурсного движения в строительной сфере Северная столица будет становиться еще более красивой, привлекательной для жизни и, как следствие, экономически независимой.

«Интерес к участию в конкурсах профессионального мастерства высок уже сегодня, но нужно и дальше стремиться к тому, чтобы результаты этих состязаний стали эталоном качества знаний и умений петербургских строителей, получали практическое воплощение в виде красивых и удобных для жизни квартир, современных зданий школ, детских садов и поликлиник, ярких, оригинальных бизнес-центров», — комментирует координатор Ассоциации «Национальное объединение строителей» по Санкт-Петербургу, генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. «От того, насколько успешно развивается строительная отрасль, зависит благополучие всей российской экономики. А значит, конкурсное движение, истоки которого находятся в нашем городе, получит дальнейшее широкое распространение», — утверждает Алексей Белоусов.

Эта позиция совпадает с точкой зрения городских властей. «Комитет по строительству особое внимание уделяет повышению престижа рабочих профессий. Благодаря строителям сотни тысяч людей получают возможность улучшить свои жилищные условия и ощутить новый уровень комфорта. Профессия «строитель» требует высокой квалификации, четкости, профессионализма. Мы заботимся о безопасности и комфорте людей, работающих непосредственно на строительных площадках», — утверждает Михаил Демиденко, председатель профильного комитета, и выражает от имени правительства Санкт-Петербурга благодарность организаторам, участникам и лауреатам конкурсов.

КСТАТИ

Победитель окружного тура конкурса для прорабов и мастеров — представитель компании «Лазурит» Андрей Дятлов — дал 100% правильных ответов на тестовые вопросы.

Архангельск станет ближе к Петербургу

Максим Еланский / В рамках недели Архангельской области в Центре импортозамещения и локализации в Петербурге подписан ряд соглашений о сотрудничестве между компаниями двух регионов.

В Петербурге в Центре импортозамещения и локализации прошла неделя Архангельской области. В Ленэкспо из Поморья приехали со своими экспозициями более десятка ведущих компаний. Выставку, заседания круглого стола посетили первые лица двух регионов. Ряд компаний и предприятий подписали соглашения о сотрудничестве.

Старые друзья

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, побывавший на презентации Архангельской области, отметил, что регионы всегда были партнерами. Жители Поморья еще 300 лет назад помогали строить город на Неве. В условиях текущей экономической ситуации, считает градоначальник, сотрудничество Петербурга и Архангельска стало тем более актуальным.

«Посетив экспозицию, я увидел, что есть очень большой объем возможностей для импортозамещения за счет производственных мощностей наших предприятий. И это очень важно. Я дал поручение целому ряду наших городских предприятий, чтобы их представители ознакомились с экспозициями и вели конкретный разговор с коллегами из Архангельской области о возможных точках соприкосновения и взаимодействия», — отметил он.

Губернатор Архангельской области Игорь Орлов подчеркнул, что в настоящее время импортозамещение в регионе сконцентрировано на наиболее быстроокупаемых проектах, таких как обеспечение продовольственной безопасности, развитие внутреннего туризма. Однако постепенный переход на отечественное происходит и в производственной сфере.

Развивать экономику региона, в том числе в рамках программы импортозамещения, должны помочь кластеры

«Презентация Архангельской области — это лишь первый, но серьезный шаг для наших предприятий, позволяющий провести прямые переговоры с новыми компаниями, выйти на рынки сбыта, найти качественных отечественных поставщиков. Мы, безусловно, будем развивать отношения и общие взаимовыгодные проекты с партнерами из Петербурга», — добавил глава 29-го региона.

Кластеры помогут

По мнению министра экономического развития и конкурентной политики Архангельской области Виктора Иконникова, развивать экономику региона, в том числе в рамках программы импортозамещения, должны помочь кластеры. Успех работы предприятий, считает он, зависит во многом от макроэкономических условий, создаваемых государством, а также от способности формировать, развивать и поддерживать свои предприятия в регионах. Кластеры в этом плане помогают развиваться как крупным компаниям, так и организациям, представляющим малый и средний бизнес.



По словам глав регионов, у Петербурга и Архангельска много общего

В Поморье на базе северодвинского центра судоремонта «Звездочка» уже работает более двух лет судостроительный кластер. В него входят 40 предприятий и научных институтов, в том числе из Петербурга.

С прошлого года формируется промышленный кластер «ПоморИнновалес». Создается он на базе Архангельского ЦБК. Данный кластер — ключевой структурный проект Стратегии развития лесопромышленного комплекса Архангельской области до 2030 года. В рамках кластера будут аккумулироваться организации,

позволят получать господдержку. В частности, не позднее 5 декабря кластер планирует представить свою программу развития в Москве.

Стратегический выход

Кстати, о дорогах. На прошлой неделе официально был сдан в эксплуатацию участок новой трассы Брин-Наволоки — Плесецк — Каргополь. Она сократит на 350 км путь между Архангельском и Петербургом. Протяженность возведенной дороги составляет 12 км. Данный отрезок строящейся трассы связывает федеральную автодорогу М-8 и единственный российский космодром Плесецк.

«Благодаря дороге появилась возможность прямого выхода транспортных потоков из области на Петербург. Это не просто ввод в строй очередного участка дороги, это начало большого пути по решению задачи, которая была поставлена еще три года назад. Полагаю, что приближение Архангельска к Петербургу — это инвестиции в регион, это решение задач логистики, это улучшение качества жизни наших жителей», — считает Игорь Орлов.

Отметим, что до 2018 года на пути к Петербургу будут проложены еще четыре участка длиной около 40 км. Подрядчиком выступает ООО «Севзапдорстрой». Дорожные работы ведутся на федеральные деньги. В этом году на данные цели получена субсидия в размере 460 млн рублей. Общая сумма выделенных средств на реконструкцию и строительство федеральных дорог в Архангельской области в этом году составила 1,19 млрд рублей.

цифра

5 млрд

рублей составляет товарооборот между Петербургом и Архангельском

НОВОСТИ

➔ В Калининграде в 2016 году начнется строительство Восточной эстакады в рамках реализации программы подготовки города к чемпионату мира — 2018. Она будет проходить над рукавами рек Старая и Новая Преголя через остров Октябрьский, где сооружается главный стадион. Эстакада позволит болельщикам добираться на остров Октябрьский в обход центральной части города. Разрешенная скорость движения будет до 100 км/ч. Протяженность дороги составит 7,52 км, строить ее будут в три этапа. Проект оценивается в 4,5 млрд рублей. Возведение объекта будет финансироваться из федерального и регионального бюджетов. Средства на начальный период работ на 2016 году уже зарезервированы. В 2017 году первую очередь объекта должны ввести в эксплуатацию. Отметим, что Калининград вошел в число городов России, которые примут матчи чемпионата мира — 2018. Основной стадион для матчей Kaliningrad Stadium будет построен к 2018 году в центре города, он рассчитан на 35 тыс. человек.

➔ Компания «Бур» отремонтирует трассу Р-56 Великий Новгород — Солыцы — Порхов — Псков. Дорожно-строительная организация из Петербурга стала победителем конкурса, проводимого ФКУ «Управление автомобильной магистрали Москва — Санкт-Петербург ФДА». Стоимость работ составит 852,1 млн рублей. Изначальная стоимость проекта равнялась 862,9 млн рублей. Тендером предусматривается полный комплекс работ с устройством дорожной одежды, ремонтом обочин, откосов, примыканий, заменой водопропускных труб, а также обновлением дорожной инфраструктуры. Капремонт должен быть завершен к 30 ноября 2016 года.

➔ Северо-Западный региональный центр банка ВТБ предоставил МУП «Вологдагортеплосеть» кредит в размере 500 млн рублей. Процентная ставка составляет 13,58% годовых. Срок действия кредита — семь лет. Заемные средства предназначены для рефинансирования кредита Европейского банка реконструкции и развития, выданного в 2011 году на реализацию инвестиционной программы по модернизации системы теплоснабжения Вологды. Отметим, что «Вологдагортеплосеть» является самым крупным поставщиком теплотенергии в Вологде. Протяженность тепловых сетей, подконтрольных организации, составляет почти 300 км. Предприятие имеет в управлении 80 котлов.

➔ Архитекторы Пскова повторно обратились к властям города с просьбой возобновить работу Градсовета. Соответствующая просьба озвучена в письме правления Псковской организации Союза архитекторов России, направленном в адрес главы города Ивана Цецерского и главы городской администрации Игоря Калашникова. В обращении говорится, что архитекторы обеспокоены состоянием градостроительного процесса в Пскове, результатами застройки отдельных районов и строительства отдельных зданий, а также результатами благоустройства жилой и общественной среды. Особенно актуален этот вопрос в связи с тем, что Псков знаменит своей многовековой историей и большим числом объектов культурного наследия.

Уполномоченный по правам человека в РФ Элла Памфилова обратилась с предложением к главе правительства Дмитрию Медведеву понизить налоги малообеспеченных владельцев земли. Как сообщает портал «АСН-инфо», омбудсмен предлагает внести изменения в главу 31 Налогового кодекса РФ, подразумевающие уменьшение налоговой базы для льготных категорий граждан на величину кадастровой стоимости шести соток, а также вовсе не облагать налогом земельные участки площадью до четырех соток с единственным жилым помещением, в котором постоянно проживает налогоплательщик. Элла Памфилова поясняет свое обращение тем, что увеличение земельного налога негативно отразилось на материальном положении малоимущих граждан.

Владельцы торговой сети «Метрика» выставили на продажу значительную часть своих петербургских активов: восемь земельных участков и бизнес-центр класса В. В том числе, пишет портал «АСН-инфо» крупной петербургской компании, занимающейся продажей строительных материалов, будут реализовываться два участка под жилую застройку со всей разрешительной документацией в Шушарах – 55,4 тыс. кв. м, на Торфяной дороге – 88, 41 тыс. кв. м, два участка на Пулковском шоссе площадью 49,1 тыс. и 2,1 тыс. «квадратов». На продажу выставлен и бизнес-центр класса В в Красногвардейском районе площадью около 23 тыс. кв. м, а также другие девелоперские проекты.

Окончание. Начало на стр. 2



Лариса Еремина,
член совета
ассоциации
СРО «Содружество
Строителей»:

– В этом году наиболее острой проблемой и для крупных строительных компаний, и для компаний малого и среднего бизнеса является поиск новых заказов. Этот год все заканчивают очень сложно, только единицы имеют хоть какой-то задел на I квартал следующего года. А дальше неизвестно, как будем выживать. Это касается и госзаказа, и жилого строительства, и коммерческой недвижимости. Вроде бы есть какие-то предложения по госзаказам, но начинаешь внимательно изучать вопрос и понимаешь, что выбирать не из чего. Это мизерные заказы, которые позволят только работать, но не зарабатывать.



Николай Ватин,
директор
Инженерно-строительного
института
Санкт-Петербургского политехнического
университета Петра Великого:

– «Разруха – в голову!» Общая напряженная ситуация в экономике не вызвала, а высветила основные проблемы строительной отрасли. Самая острая проблема – это низкая наукоемкость строительного производства на всех его этапах. Аддитивные технологии, 3D-принтеринг, роботизация,

научный подход к организации строительства и управлению персоналом – все это удел узкой группы передовых компаний. Даже BIM в полном смысле этого термина – крайняя редкость. Выпускники мне сообщают: «Изучили Revit еще на первом курсе. А в компании все работает в голом Autocad».



Сергей Иванов,
генеральный
директор ООО
«ВодоСтрой-Проект»:

– Длительные механизмы получения согласований разрешительной и проектной документации, дороговизна кредитных ресурсов и дефицит инвестиций.



Валерий Клименко,
региональный
управляющий
директор
ООО «Форт-Рент»:

– Ничего нового сказать не могу. Продолжается падение строительных объемов по всем регионам России. Рост неплатежей приводит к росту недоверия среди участников рынка. Цены на энергоносители и импортные компоненты растут. В связи с падением платежеспособности населения упал спрос на квадратные метры. Большинство строительных компаний заявляют о сокращении программ на следующий год. Остается надеяться только на поддержку властями строительства стратегически важных для страны объектов – Керченский мост, объекты

к подготовке чемпионата мира – 2018, трубопроводы и т. д. Другой проблемой остается сокращение финансирования, невозможность привлечения заемных средств под разумные проценты. В заверения правительства об улучшении инвестиционной привлекательности России пока верится с трудом.



Дмитрий Петров,
генеральный директор
ООО «ТТМ»:

– Самая острая проблема, и не только для строительной отрасли, а экономики в целом – это неплатежи и недостаток денежных средств. Полагаю, что мы сейчас находимся в самой глубокой точке кризиса. Но уже наблюдается какой-то просвет, и, надеюсь, через год-два процесс начнет нормализовываться.



Надежда Семенович,
финансовый
директор
ГК «КВС»:

– Грамотные девелоперы в состоянии решить возникающие проблемы, какими бы они ни были. У всех участников строительного рынка есть вопросы, связанные с получением разрешительной документации, причем это касается даже тех застройщиков, которые уже имеют успешный опыт реализации проектов. Выход из этой ситуации – скорейшее принятие законопроекта, который упростит процедуру получения исходно-разрешительной документации.

Строительные компании, даже такие крупные, как наша, пребывают в замешательстве в отношении страхования. Страховых компаний, работающих с застройщиками, ничтожно мало. При этом практически ни у одного страховщика не хватит собственной финансовой мощи, чтобы расплатиться по заключенным договорам участия в долевом строительстве при наступлении страхового случая. Когда вводятся нормативы, должны быть предусмотрены и механизмы их исполнения. Добросовестные строительные компании сами заинтересованы в том, чтобы поддерживать меры по защите прав дольщиков.



Юрий Добровольский,
заместитель
руководителя Санкт-Петербургского

городского филиала Мосгос-

экспертизы:
– Особо острых проблем можно выделить две. Первая – это реальное снижение покупательской способности и, как следствие, падение продаж. Выделенные правительством субсидии по ипотеке поправляют ситуацию, но спад в реализации квадратных метров все равно очень значителен. Второй острой проблемой можно назвать постоянные изменения в нормативной базе, которые не позволяют прогнозировать развитие ситуации на рынке, что сдерживает его развитие. С точки зрения потребителя наиболее остро встают вопросы стоимости, сроков и качества строительства.

1 декабря
Евгений Иванович ИВАНОВ,
генеральный директор
ЗАО «Трест Ленмостстрой»

5 декабря
Михаил Васильевич ДЕМИДЕНКО,
председатель Комитета по строительству
Администрации Санкт-Петербурга

7 декабря
Алина Александровна СМЕРНОВА,
генеральный директор ЗАО «КОРТА»

Более подробную
информацию
спросите на сайте
www.asninfo.ru

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

hh.ru
HeadHunter

0+

**РАБОТА
НАХОДИТСЯ
НА HH.RU**

Более 350 000 вакансий
Более 470 000 работодателей

www.hh.ru

ПОДПИШИСЬ!

Быть в курсе раньше всех.

Электронная версия газеты
доступна для подписки



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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА



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 20 ноября 2015 года Союз «Строительный ресурс»
насчитывает 4314 членов**



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!

ОСОБЕННОЕ МЕСТО ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЗОЛОТОЙ ВЕК

г. Пушкин Парковая ул. д. 44-57



Екатерининский парк
в Царском Селе



Екатерининский двор
в Царском Селе



Екатерининский парк
в Царском Селе

«Золотой век» в Царском Селе

Сегодня все больше людей ценят жизнь в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Город Пушкин, он же Царское Село, как раз один из них. Основанный как летняя резиденция русских царей, он повидал на своем веку многое. Когда-то здесь собирался весь цвет российского общества, это были золотые времена Царского Села. Сегодня «золотой век» для Пушкина это надежда на счастливое будущее. «Золотой век» - это жилой комплекс, который возвела группа компаний «ЦДС» напротив Екатерининского парка.

Четырехэтажные здания комплекса в сдержанном архитектурном стиле объединены сквозным фасадом. Авторский ландшафтный дизайн территории с декоративными фонтанами и малыми архитектурными формами. На территории комплекса построен благоустроенный подземный паркинг с лифтом, детские и спортивные площадки

ЖК «Золотой век» - это особенное место для особенных людей.



Дом сдан. Рассрочка до 1 года.

Скидки на квартиры и паркинги в подарок *

* Паркинг в подарок при покупке ВСЕХ квартир ЖК «Золотой век». Действительно на 30.11.2015.



ГРУППА КОМПАНИЙ

www.cds.spb.ru

(812) 320-12-00
пр. Добролюбова, д.8-А.

Приглашение вступить в ЖК «ЦДС-1»

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖК «ЦДС-1» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖК в отделах реализации. С информацией о застройщике и о проекте строительства можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru

на правах рекламы