

## События

Игорь Ротенберг, сын миллиардера Аркадия Ротенберга, займется строительством ЛАЭС-2 под Петербургом.



**ЛАЭС по-дружески, стр. 3**

## Строительный округ

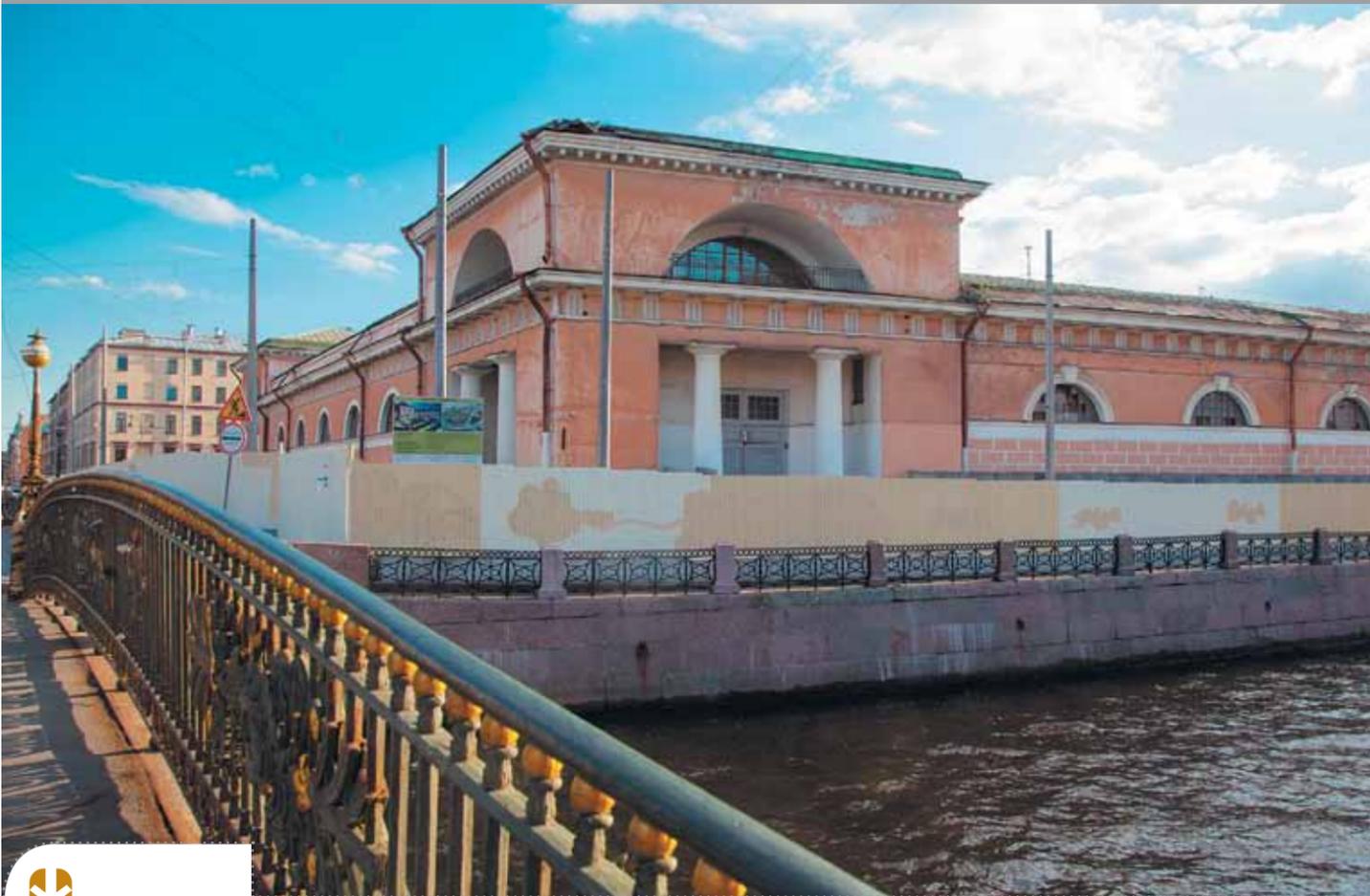
В разных регионах прошли окружные конференции членов НОСТРОЙ. Ключевыми вопросами стали выдвижение кандидата на пост президента объединения и подготовка к Госсовету.



**СРОчные перемены, стр. 7**

Дискуссия «Девелопмент в Ленобласти», стр. 8-9 • Рынок труда, стр. 13

Фото: Никита Крючков



# Две вместо одной

Смольный выделит компании «Плаза Лотос Групп» братьев Зингаревичей два участка земли под строительство гостиниц в качестве компенсации за остановленный проект элитного апарта-отеля в здании Конюшенного ведомства. (Подробнее на стр. 2) ↗

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
 ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР**

правовых актов  
 в области проектирования,  
 реконструкции, строительства,  
 капитального ремонта

8 (812) 605-00-50, dok@asninfo.ru

Постановление правительства  
 Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161

**СОДРУЖЕСТВО СТРОИТЕЛЕЙ**  
 Ассоциация Саморегулируемая организация

- Участие в тендерах
- Помощь при проверках
- Обучение персонала
- Юридическая помощь
- PR-поддержка членов

www.sodstr.ru (812) 606-61-65 (800) 555-7-221

РЕКЛАМА

фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ, ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА

NEW ГИБКА www.szmetal.ru

РЕКЛАМА

ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

ЕДИННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ НОМЕР **777-5-111**  
 WWW.GUION.SPB.RU  
 191023, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ЗОДЧЕВ РОССИ, Д. 1-3, 6 ПОДЪЕЗД

- кадастровые работы и инвентаризация
- оценка
- проектирование
- землеустройство

РЕКЛАМА

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

НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМПАНИИ

**Скидка 50%**  
 при заключении договора до 31 марта 2016 г. \*

**Звоните прямо сейчас!**

195112, Санкт-Петербург, пл. Карла Фаберже, д. 8, оф. 701а тел. +7 (812) 600-1918 сайт: www.expmos.ru

\*Скидка предоставляется от стоимости по ПП РФ № 145 от 05.03.2007. Полная информация на нашем сайте.

РЕКЛАМА

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

**Адрес редакции, издателя и учредителя:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
E-mail: info@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. +7 (812) 605-00-50

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

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

**Над номером работают:**  
Алеся Гриб, Татьяна Крамарева, Никита Крючков,  
Лидия Горбуркова, Максим Еланский, Ольга Кантемирова

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

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

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



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.

Подписной индекс в СЗФО – 83723.

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

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.  
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Проект», «Качество строительства», «Строительные материалы» публикуются на правах рекламы.

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

16+

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 37

Подписано в печать по графику 11.03.2016 в 17.00  
Подписано в печать фактически 11.03.2016 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 вопросы саморегулирования в строительстве (лауреат 2012, 2013, 2014 гг.)



## Цитата недели

Фото: ИМПРЕСС/СЕРГЕЙ НИКОЛЬЕВ



– Мы рассчитываем, что стадион на Крестовском до декабря гарантированно должен быть введен.

**Виталий Мутко, министр спорта РФ**



## Цифра недели

более **1000 человек**

в 2015 году обратились в Смольный с просьбой признать их обманутыми дольщиками

# Две вместо одной

**Михаил Светлов / Смольный выделит компании «Плаза Лотос Групп» братьев**

**Зингаревичей** два участка земли под строительство гостиниц в качестве компенсации за остановленный проект элитного апарта-отеля в здании Конюшенного ведомства. ➔

Инвестор потратил на проект 1,2 млрд рублей, но так и не смог его реализовать.

Решение о предоставлении структурам, связанным с братьями Зингаревичами, двух пятен в Петербурге под строительство гостиничных комплексов было принято администрацией города на прошлой неделе. Об этом сообщила пресс-служба вице-губернатора Игоря Албина. Первое пятно на Приморском пр. (участок 83) предоставят компании «Плаза Лотос Групп». Второе – на ул. Александра Невского (участок 1) – получит ООО «Вечная крепость», которое возглавляет Татьяна Быкова, генеральный директор ЗАО «Синопская набережная» (входит в «Плаза Лотос Групп»). Срок реализации обоих гостиничных проектов составит пять лет. Предполагается, что это будут отели класса «три звезды», которые особенно нужны Петербургу.

Пятна под гостиничные проекты – компенсация инвестору за не состоявшийся проект реконструкции Конюшенного ведомства под элитный апарта-отель. «Плаза Лотос Групп» получила здание площадью 13,5 тыс. кв. м на Конюшенной пл., 1, под реконструкцию в 2010 году целевым образом за 20 млн рублей. Общую стоимость работ инвесторы оценивали в 6,5 млрд рублей. На данный момент вложено уже 1,2 млрд рублей. Но после протестов градозащитников работы на объекте были приостановлены. И до сих пор не ведутся. Власти Петербурга решили отменить проект и вернуть здание в казну для создания там арт-пространства. А инвестору начали искать на замену участки под другие проекты. Эксперты считают, что два выделенных инвестору участка хороши для создания там гостиниц класса «три звезды».

«Пятно на ул. Александра Невского особенно привлекательно из-за близости к центру города и метро. А участок в Приморском районе сомнителен. Хотя после строительства «Лахта-центра» и в канун чемпионата мира по футболу проект может оказаться эффективным», – рассуждает директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко.

Туристический рынок Петербурга, несмотря на мрачные прогнозы начала года, обороты не снизил. Доля внутренних туристов благодаря девальвации рубля выросла на 20-30%, а число иностранных туристов, для которых отдых в России стал в два раза дешевле, не уменьшилось. В результате загрузка качественных гостиниц города, по данным JLL, выросла на 12%. «Средний тариф по рынку вырос на 8% до 6,5 тыс. рублей, что привело к росту доходности номера на 28% до 4,2 тыс. рублей», – сообщили в JLL. Что касается недорогих гостиниц, то их Петербургу не хватает. Хотя согласно требованиям FIFA Петербург должен предоставить к чемпионату мира по футболу 2018 года 40 отелей для болельщиков общей вместимостью 10 тыс. номеров категории «две звезды плюс». Но из введенных в эксплуатацию в 2010-2014 годах 15 гостиниц с номерным фондом 100 номеров и выше лишь одна гостиница категории «три звезды».

## КСТАТИ

Городские власти озаботились увеличением этого типа отелей. Парламент Петербурга одобрил поправки в законопроект «О стратегических инвестиционных проектах...», которые снижают порог совокупного объема инвестирования в развитие гостиничной инфраструктуры в 10 раз – с 15 до 1,5 млрд рублей – для признания таких проектов стратегическими. Кроме этого, парламентарии начали рассматривать законопроект о налоговых каникулах на пять лет для организаций, осуществивших вложения в объект гостиничной недвижимости категории «три звезды» или «четыре звезды» с 50 и более номерами на сумму не менее 100 млн рублей начиная с 2016 года. Эти меры должны оживить рынок и стимулировать инвесторов.

## вопрос номера

**В 2015 году количество компаний-банкротов в строительной сфере в России увеличилось в пять раз. На ваш взгляд, пройден ли пик банкротств или более критичная стадия еще впереди?**

**Сергей Свешков, региональный директор компании «М+В Хай Тек Продактс»:**

– Нет, пик еще не пройден. Думаю, что ситуация усугубится в течение полугода-года. С российского рынка уходят ответственные компании, а на их место уже пришли и дальше продолжают завоевывать рынок организации из более стабильных зон, где исторически стоимость строительства ниже. Речь идет о компаниях из Китая, Кореи, Таджикистана, Казахстана, а также игроках из восточной Европы – Польши, Румынии, Болгарии. Это как подрядчики, так и девелоперы, которые будут готовы вкладывать средства в новые проекты. Эти компании привыкли жить без большой маржи, а потому работать на низком рынке Петербурга им будет вполне по плечу.

При этом данные компании очень эффективны, в них КПД на одного сотрудника в 3-4 раза выше, чем у местных строителей.

**Георгий Рыков, генеральный директор ООО «Бест. Коммерческая недвижимость»:**

– Уверен, что пик кризиса еще впереди. Экономика стагнирует, а конструктивных реформ нет. Государство пытается улучшить ситуацию, но она, напротив, становится все более сложной. Выживут компании с правильным менеджментом, с четко выстроенной структурой строительного цикла, когда много работ выполняется на аутсорсинге. Крупным компаниям, которые занимаются всем и сразу без правильного структурирования, очень сложно быстро реагировать на изменения экономики, законодательства и т. д. Конечно же, продолжат работать крупные игроки, у которых внутренние процессы отлажены годами. Но все это будет действительно в той экономической схеме, которая существует, но ведь она может с легкостью измениться.

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

– Мы сейчас находимся на пике банкротств. Есть большая надежда, что в прошлом году закрылись компании, которые не обладали достаточной степенью экономической устойчивости и не были способны в этой непростой ситуации остаться на плаву. То есть сейчас слабые компании уходят, а остаются наиболее устойчивые – у них есть необходимые финансовые возможности для работы в кризис. Надеюсь, что банкротства пойдут на спад.

**Марк Окунь, генеральный директор компании «Отделстрой»:**

– Это только начало волны банкротств, ведь строительная отрасль очень инертная, долгая. Ее всегда «накрывает» через пару лет после объявления кризиса. В 2016 году его последствия будут нарастать, а в 2017 году раскроются полностью. Первыми под удар попадут компании, набравшие много кредитов, а также те, кто строил на не очень комфорт-

ных для проживания территориях. Во время большого спроса предложения таких застройщиков разбирали быстро, сейчас такого не будет. Покупатель выбирает квартиры более обдуманно. Рынок уже не позволяет вести себя как раньше – такое количество жилья он уже не готов профинансировать. Например, спрос продаж в нашей компании упал в три раза.

**Елена Ивкина, юрист компании «Арбитр Северо-Запада»:**

– Ситуация в текущем году существенно не изменится. Полагаю, что все останется как минимум на уровне 2015 года. Крупные компании будут банкротиться из-за отсутствия больших заказов и перелома рынка. Малый бизнес лишится субподрядных работ. Кроме того, на фоне кризиса недобросовестные должники будут стремиться уйти от исполнения обязательств через процедуру банкротства. Также продолжится и другая неблагоприятная тенденция, когда предприниматели уходят в тень из-за высокой налоговой нагрузки.

# ЛАЭС по-дружески

**Михаил Светлов / Игорь Ротенберг, сын миллиардера Аркадия Ротенберга, займется строительством ЛАЭС-2 под Петербургом. Одна из подконтрольных ему структур обратилась в ФАС за разрешением купить 49% компании «Северное управление строительства» (СУС), входящей в холдинг «Титан-2», который строит электростанцию.** ➔

Как следует из сообщения Федеральной антимонопольной службы (ФАС), надзорное ведомство одобрило сделку по покупке 40% голосующих акций СУС компанией АО «ТЭК Мосэнерго». «ТЭК Мосэнерго» принадлежит кипрской «Миласи Энтерпрайзес Лимитед». А она, по данным СМИ, контролируется Игорем Ротенбергом. В результате этой сделки под контроль семьи Ротенбергов попадет 49% СУС, поскольку 9% компании Игорю Ротенбергу уже принадлежит. В пресс-службе «Титан-2» информацию о сделке подтвердили. «Это обычная хозяйственная деятельность. Компания принимает решение, как распорядиться акциями наиболее эффективно на разных этапах развития бизнеса», – передает пресс-служба. При этом в компании подчеркнули, что контрольный пакет акций СУС останется у прежнего владельца – «Титан-2». Концерн получил контроль над 100% СУС в 2014 году, выкупив 49% акций к имеющемуся 51% у «Спецстроя РФ» Минобороны. Комментируя ту сделку, в «Титан-2» пояснили, что акции были куплены для того, чтобы сделать строительство ЛАЭС-2 более эффективным. Эксперты оценивали сделку в 1,5 млрд рублей. А вложения семьи Ротенбергов в покупку акций СУС они оценили в 1,5-2 млрд рублей.

Концерн «Титан-2» и СУС входят в холдинг «Титан-2», который был осно-



Фото: Никита Крючков



«Титан-2» стал не только генподрядчиком строительства энергоблоков Ленинградской АЭС, но и генеральным поставщиком оборудования для нее

ван Григорием Нагинским в 1995 году. В 2003 году бизнесмен стал сенатором от Ленобласти и передал холдинг дочери Елене Нагинской. Обе компании работают на строительстве ЛАЭС-2: концерн «Титан-2» в качестве субгенподрядчика,

а СУС в качестве подрядчика. На их долю, по разным оценкам, приходится около половины этой стратегической стройки, состоящей из трех очередей стоимостью 200 млрд рублей каждая. В 2011 году Григорий Нагинский возглавил «Спец-

строй России», а в 2012 году эта госкомпания стала генподрядчиком ЛАЭС-2 и оставалась им до конца 2013 года, когда «Росатом» передал стройку московскому «Атомэнергопроекту». Григорий Нагинский ушел из «Спецстроя России» летом 2013 года и вернулся в «Титан-2», став председателем совета директоров холдинга. Осенью прошлого года «Титан-2» под его контролем стал не только генподрядчиком строительства первого и второго энергоблоков Ленинградской АЭС, но и генеральным поставщиком оборудования для нее. ЛАЭС-2 должна заменить действующую ЛАЭС-1 в Сосновом Бору. Запуск ЛАЭС-2 запланирован на конец 2016 года. После тестирования всех систем объект сдадут в эксплуатацию.

Игорь Ротенберг владеет компанией «Газпром бурение», ТЭК «Мосэнерго», «Глобальными системами автоматизации» и другими активами. А его отец Аркадий Ротенберг занимается инфраструктурным и нефтегазовым строительством, девелопментом, а также банковским и медийным бизнесом. В конце 2014 года Аркадий Ротенберг приобрел у своего брата и бизнес-партнера Бориса его долю в компании «Стройгазмонтаж», которая получает крупнейшие госзаказы. Например, контракт на строительство Керченского моста стоимостью 228 млрд рублей. В Петербурге семья Ротенбергов 2013 году купила инфраструктурного застройщика ООО «МТЭР Санкт-Петербург» и получила контроль над крупным игроком дорожного строительства – ЗАО «Акрос». А годом позже приобрела 75% в ООО «СК «Интарсия» – дочернем предприятии группы «Интарсия». «Добавить к этому списку еще и участие в ЛАЭС-2 с бюджетом 600 млрд рублей – это отличный шаг. Денежные проекты всегда привлекали эту семью. Я не удивлен», – заявил «Строительному Еженедельнику» один из городских застройщиков.

## БЭСКИТ®

24-й год  
экспертной деятельности

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

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Семейство ЛАСРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектных и инженерных организаций «Совместный Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

THE INVESTOR'S  
**GUARDIAN**



**ЦЕНТР  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

**22 МАРТА 2016 ГОДА**  
 СЕМИНАР ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ И ИНВЕСТИТОРОВ В СТРОИТЕЛЬСТВО

**«КОНТРОЛЬ И МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ.  
 BIM И АНТИКРИЗИСНЫЕ РЕШЕНИЯ»**

**НИКАКОЙ ТЕОРИИ!**  
 Только практика и обмен опытом.  
 Семинар ведет эксперт по внедрению  
 и использованию технологий BIM  
 на трех континентах в 15 странах мира.

**КАК ОЦЕНИВАТЬ И КОНТРОЛИРОВАТЬ РИСКИ?**

**КАК СОХРАНИТЬ И ПРИУМНОЖИТЬ СТОИМОСТЬ ЗДАНИЯ?**

**ПОЧЕМУ BIM ПОВЫШАЕТ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ  
 ОБЪЕКТА НА ЛЮБОЙ СТАДИИ ЕГО ЖИЗНИ?**

**ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:**  
[WWW.SPBEPRU](http://WWW.SPBEPRU)  
 +7 (812) 576-15-38, +7 (812) 710-48-55  
[INFO@SPBEPRU](mailto:INFO@SPBEPRU)

РЕКЛАМА

# Подземные повороты

**Ольга Кантемирова** / Строительство Невско-Василеостровской линии петербургского метро идет с отставанием от графика на 180 м. Причин тому масса – от сложных грунтов до несовершенства исполнительной документации и роста цен на стройматериалы. ➔

О работах по развитию петербургской подземки в минувший четверг отчитались чиновники и строители в ходе девятого заседания Городского штаба по перспективному развитию метрополитена.

Первым объектом, на котором заострили внимание чиновники Смольного, стал Фрунзенский радиус. Как объяснил глава КРТИ Петербурга Сергей Харлашкин, его стоимость не превысит 41 млрд рублей.

«Проведен анализ, который показывает, что стоимость находится в пределах сводного сметного расчета Центра госэкспертизы, – объясняет Сергей Харлашкин. – По предварительным данным, мы находимся в пределах лимита финансирования, и 1 мая будет окончательная цифра».

Что важно, снижение цены в рамках конкурсных процедур составило 37%. Такая внушительная скидка вице-губернатора Петербурга Игоря Албина весьма удивила. Он заявил о намерении перепроверить причины этой ситуации, для чего в Смольном пройдет специальное совещание.

Заместитель председателя КРТИ Петербурга Михаил Цалко подробно обрисовал ситуацию с ходом строительства Невско-Василеостровской линии. Согласно контракту, заключенному городом с «Метростроем», завершиться все работы должны 28 февраля 2018 года.

По словам главного инженера ОАО «Метрострой» Алексея Старкова, сейчас на станции «Улица Савушкина» («Беговая») на 70% выполнены работы по ограждающим сооружениям. Закончить их планируется к середине апреля, после чего начнется строительство самой станции.

Как сообщил Михаил Цалко, на ближайшие пару лет основными задачами строители ставят выполнение проходческих работ на станционных комплексах «Беговая» и «Новокрестовская». Общая протяженность тоннеля – 5,2 км. В прошлом

## Игорь Албин попросил провести полноценный анализ снижения стоимости строительства Фрунзенского радиуса

году работы успели выполнить на 8,1% контракта, в текущем хотят осилить 50%. 40% приходится на 2017 год, остаток (1%) перейдет на 2018-й.

Однако уже сейчас работы идут с отставанием от графика. Так, по словам господина Цалко, в прошлом году из предусмотренных 3,7 млрд рублей работы были выполнены только на 2,5 млрд рублей. Таким образом, с учетом прошлогоднего остатка в 2016 году работы должны быть выполнены на сумму 15,1 млрд рублей. Но за январь-февраль этого года осво-

ена лишь половина предусмотренных средств – 700 млн из 1,3 млрд рублей.

Причин такого положения дел, по словам заместителя председателя комитета, много. Одна из основных – сложные геологические условия на участке. Так, каждые 20 кв. м пути попадают до 200 валунов диаметром до 1 м. Из-за этого дорогостоящие режущие инструменты на горнопроходческом комплексе «Надежда» часто приходится менять.

«Работы связаны со сложными гидрогеологическими условиями. Они как раз

было 2,8, феврале – четыре, в марте – пять. Максимальный ритм движения может составлять до восьми колец в сутки.

Еще одна проблема, которая может затормозить строительство этой линии метро, – нехватка у «Метростроя» железобетонных блоков. Сейчас конструкции заканчиваются, и есть риск того, что строительство может быть приостановлено. Самостоятельно приобрести блоки предприятие не в силах – стоимость очень высока. В связи с чем чиновники попросили проавансировать покупку этих конструкций.

Говоря о причинах отставания от графика, Михаил Цалко также отметил недочеты исполнительной документации и вопросы ценообразования – цены на стройматериалы выросли больше чем вдвое. Выслушав доклады подрядчиков и чиновников, вице-губернатор отметил, что часть вопросов должна быть решена с скором времени, а часть – типичные рабочие моменты.

«Тяжелые грунты, неблагоприятные погодные условия, поломанные зубы у щита – все это рабочие моменты. Все, что надо сделать, – это проавансировать запас материалов, чтобы наверстать пробел января-февраля, – сказал вице-губернатор. – У меня этот объект метрополитена никаких опасений не вызывает. Бюджет строительства линии метро я готов увеличить на 2016 год до 20 млрд рублей».

цифра

36,8 млрд

рублей составляет общая стоимость строительства Невско-Василеостровской линии

СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

«Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

**XIV ПРАКТИЧЕСКАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ**

**24 марта 2016 года**

Большой Аукционный зал Фонда имущества Санкт-Петербурга  
(переулок Гривцова, д 5)

**Начало в 11.00**

Регистрация участников с 10.00

Партнеры:

Информационные партнеры:

Участие в работе конференции бесплатное

Предварительная регистрация участников, дополнительная информация в дирекции Союза: (812) 570-30-63, 714-23-81, ssoo@stroysoyuz.ru

[www.stroysoyuz.ru](http://www.stroysoyuz.ru)

РЕКЛАМА

Санкт-Петербург

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**1-3 АПРЕЛЯ 2016**

**ЭКСПОФОРУМ**

Организатор -  
ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел.: +7 (812) 331-75-45

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАРУБЕЖНАЯ И КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

УНИСТО Петросталь

Полис групп

NDG | NAVIS DEVELOPMENT GROUP

Балтийская жемчужина

E3 Investment

АСИ инфо

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

РЕКЛАМА

Фото: Никита Крюков



Выставленные на торги участки подходят как для малоэтажного, так и для высотного строительства

# Земли «Константы» уйдут с торгов

**Максим Еланский** / Во Всеволожском районе выставлены на продажу 11 участков земли общей площадью 47 га. Предназначаются они под жилую застройку и принадлежат компании Constanta Development Group, переживающей финансовые проблемы. ➔

Российский аукционный дом (РАД) объявил о проведении 28 апреля торгов по продаже отдельными лотами 11 земельных участков у железнодорожной станции Щеглово во Всеволожском районе Ленинградской области. Их площадь варьируется от 1,7 до 3,1 га, общая составляет 47 га. Начальная цена на участки – от 36,9 до 92,8 млн рублей. Все площадки полностью готовы к застройке – утвержден проект планировки территории, получен градостроительный план.

Заместитель начальника коммерческого департамента РАД Юлия Акимова отмечает, что на сегодняшний день данное предложение является эксклюзивным для земельного рынка Ленинградской области. «Территория расположена в ближайшем пригороде Петербурга и имеет высокий инвестиционный потенциал. Учитывая данные характеристики, а также высокую степень готовности участков, позволяющую почти сразу приступить к строительству, нагрузка 3 тыс. рублей на 1 кв. м продаваемого жилья – это очень хорошая цена», – подчеркивает специалист.

Выставленная на торги территория на севере граничит с пос. Щеглово и с малоэтажным жилым комплексом компании «Навис». Кроме того, в непосредственной близости строится малоэтажный комплекс «Традиция», коттеджный поселок «Всеволожский» и малоэтажный жилой комплекс

«Азбука» компании Constanta Development Group. Именно этой компании, которую также принято называть ИСК «Константа», и принадлежит продаваемая земля.

Владелец «Константы», бизнесмен и муниципальный депутат Константин Крюков, еще летом прошлого года отмечал, что данная площадка будет выставлена на продажу. Изначально для ее покупки компания взяла банковский кредит, а затем вложила в разработку проекта. Правда, при этом свои действующие проекты – малоэтажные комплексы «Традиция», «Всеволожский», «Азбука» – тянула с трудом. Строительство очередей в последние три года отставало от графика. Вероятнее всего, по этой причине и было принято решение продавать землю.

К слову, в прошлом году «Константа» предполагала реализовать всю площадку одним лотом. Была достигнута первоначальная договоренность с РАД о продаже земли с начальной ценой 765 млн рублей. Однако конкурс не состоялся из-за отсутствия покупателей.

Вице-президент NAI Wesag Илья Андреев отмечает, что Всеволожский район сегодня один из самых развивающихся. «Спрос на жилье в данной локации достаточно высок. Поэтому можно прогнозировать интерес застройщиков к участкам, выставленным на торги. Участки, на которых можно возвести

большие объемы жилья – от 100 тыс. кв. м, – будут востребованы крупными девелоперами», – подчеркнул специалист.

Между тем генеральный директор Navis Development Group Александр Львович сообщил «Строительному Еженедельнику», что выставленная на торги земля компании неинтересна. «Во-первых, слишком маленькие участки. Все наши малоэтажные проекты строятся в формате «европейских пригородов», что подразумевает наличие общественных пространств, инфраструктуры. А на таких маленьких участках реализовать подобные проекты вряд ли возможно. Во-вторых, есть сомнения по поводу инженерных сетей. В-третьих, мы опасаемся, что ужесточение конкуренции в данной локации может привести к демпингу, что крайне негативно скажется на качестве проектов», – считает он.

цифра

765 млн

рублей – начальная стартовая стоимость всей территории, выставленной на торги

**АСН-инфо** НОВОСТИ

➔ Представители «Воздушных ворот Северной столицы» и РЖД рассмотрели два варианта прохождения линии «Аэроэкспресса» до аэропорта Пулково, отмечает портал «АСН-инфо». Согласно первому варианту, линия экспресса будет примыкать к существующим главным путям Витебского направления до остановочного пункта Шушары. По второму варианту, дорога соединится с путями в районе станции метро «Купчино». При этом разработчики отметили, что трасса проектируемой железнодорожной линии пересекает значительное количество мелиоративных каналов, имеет 14 пересечений с железнодорожными линиями и автомобильными дорогами. Смольный принял решение продолжить расчеты по оптимальной трассировке новой железнодорожной линии, уточнить необходимые объемы реконструкции существующей железнодорожной инфраструктуры и объемы затрат, которые предстоит вложить в проект городу и РЖД.

➔ Будущую станцию метро «Новокрестовская» в Петербурге предлагается переименовать в «Зенит», отмечает портал «АСН-инфо». Предложение поступило от общественной организации «Национальный комитет +60» в Топонимическую комиссию Петербурга и вице-губернатору Петербурга Владимиру Кириллову. Авторы инициативы указывают, что станция в Петербурге строится к чемпионату мира по футболу, а значит, имеет непосредственное отношение в том числе и к главному футбольному петербургскому клубу, который имеет право на «свою» станцию. Тем более недалеко находится станция метро с названием «Крестовский остров», а однокоренное название станций образует путаницу в головах петербуржцев, отмечают в общественной организации.

➔ Минстрой РФ готовит законопроект, направленный на усиление безопасности зданий, сообщает портал «АСН-инфо» со ссылкой на замминистра строительства и ЖКХ РФ Хамита Мавлярова. По его словам, проект закона направлен на «обеспечение безопасности и упорядочение требований для обеспечения безопасности зданий и сооружений». Хамит Мавляров отметил, что более подробно о законопроекте можно будет рассказать, когда будет пройдена первая стадия согласования. «Мы сейчас в стадии согласования этого законопроекта», – добавил он.

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КУРОРТНЫЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ, ПЛЯЖ «ЛАСКОВЫЙ», 7А

**S= 0,076 ГА**

- Собственность
- Земля под строительство объектов общественного питания
- Подведены все коммуникации
- 50 м до Финского залива
- Живописное и популярное место отдыха

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ «НЕВСКАЯ ИПОТЕКА»

8 (911) 816-50-16  
WWW.NEVSKAIYIPOTEKA.RF

**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ** промышленного назначения

пос. Мурино (Токсовское шоссе)

**35 га + 7,5 га** от **2000 руб/м²**

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

- На участке находится новое 2-этажное здание площадью 650 кв.м.
- Территория огорожена.
- Пять площадок сформированы в отдельные лоты и получены свидетельства о собственности.
- Обеспечено 350 кВт электричества.
- Получены ТУ на водоснабжение, канализацию, а также увеличение электрооснащения до 2 мВт.
- Согласован съезд со строящейся дорогой «Санкт-Петербург – Матокса».
- Возможна рассрочка платежа.

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

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦСЦДС

## НОВОСТИ

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск ЗАО «РСУ-103» к ООО «Севзапгазстроймонтаж».** В его рамках истец взыскал с ответчика 150 млн рублей как задолженность по предоставленному займу и 73 млн рублей процентов по нему. Однако арбитраж не поддержал требование «РСУ-103» неустойки в 200 млн рублей. Изначально «Севзапгазстроймонтаж» вошел в холдинг «РСУ-103», кредит дочерней организации предоставлялся в 2012-2013 годах. В настоящее время «Севзапгазстроймонтаж» занимается проектированием, строительством и ремонтом нефтегазопроводов, создает инженерные сети и коммуникации.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд оставил без удовлетворения жалобу** Управления Росреестра по Петербургу на решение суда нижней инстанции по тяжбе с Петербургом. Согласно выводу суда, Росреестр обязан регистрировать имущество без уплаты госпошлины, если заявка пришла от Комитета имущественных отношений, то есть от органа власти. Напомним, с весны прошлого года городской комитет подавал документы от своего лица, для того чтобы сократить расходы предпринимателей. В августе прошлого года регистрационное ведомство стало возвращать направленные КИО пакеты документов без рассмотрения с пометкой о необходимости уплаты государственной пошлины. В сентябре комитет подал иск к Росреестру с просьбой признать незаконным отказ ведомства в регистрации документов. Арбитраж первой инстанции поддержал позицию городских чиновников.

➔ **Конкурсному управляющему ООО «Ротерманн-Рус» Светлане Петровской** предъявлено обвинение в «незаконных действиях в отношении имущества, подвергнутого описи или аресту либо подлежащего конфискации». Это первый случай, когда арбитражного управляющего в Петербурге привлекают к уголовной ответственности по этой статье. Согласно материалам дела, конкурсному управляющему был вверен имущественный комплекс «Ротерманн-Рус» в Московском районе города рыночной стоимостью около 500 млн рублей. Объект, несмотря на арест, был выставлен Светланой Петровской на продажу за 64 млн рублей.

➔ **В Суд по интеллектуальным правам направлен иск ООО «Главстрой-СПб» к ООО «Холдинговая компания «Бизнесинвестгрупп»** из Уфы. В его рамках петербургский девелопер намерен оспорить ответчиком использование товарного знака «Панорама». В начале года стало известно, что ХК «Бизнесинвестгрупп» зарегистрировала в Роспатенте товарный знак «Панорама», в связи с чем оспаривала право «Главстрой-СПб» применять сходный с ним товарный знак «Панорама 360». Строители из Петербурга используют его для рекламы продажи квартир в квартале на Шкапина-Розенштейна. Известно, что компания из Башкирии специализируется на регистрации и покупке товарных знаков, схожих с хорошо раскрученными брендами. Затем «Бизнесинвестгрупп» начинает судиться с владельцами этих брендов.

# Банкротов-строителей становится больше

**Максим Еланский /** В 2015 году в России количество строительных компаний-банкротов увеличилось в пять раз. По мнению экспертов, неблагоприятная тенденция сохранится и в этом году. ➔

Рейтинговое агентство строительного комплекса (РАСК) подготовило данные об экономическом состоянии отрасли в 2015 году. Согласно данным экспертов, по итогам прошлого года 2713 строительных компаний в стране были признаны банкротами. По сравнению с аналогичным периодом 2014-го количество финансово несостоятельных организаций, действующих на рынке, выросло в пять раз. Негативный тренд сохраняется и сейчас. В январе текущего года банкротами стали 167 компаний против 92 годом ранее.

По мнению экспертов, увеличение числа финансово несостоятельных компаний в сфере строительства связано с общеэкономической негативной обстановкой, сокращением объема финансирования государственных строек, с высоким уровнем закредитованности организаций. Такие факторы, отмечают специалисты, отражаются на увеличении числа срывов договорных обязательств подрядчиков перед заказчиками, а также на задержке темпов строительства, а в некоторых случаях и вовсе заморозке работ. В целом основная часть банкротств приходится на микро- (68%) и на малый (25%) бизнес – на компании, осуществляющие функции подрядчиков и субподрядчиков в процессе строительства.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям адвокатского бюро «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает, что подрядчики, как правило, банкротятся из-за кризиса неплатежей – им не платят заказчики либо они не могут найти на падающем рынке достаточного количества работы, чтобы покрывать затраты. Застройщики обычно банкротятся из-за неправильно сформированной финансовой модели, когда собранных денег не хватает на строительство того, на что собирали деньги. Также причинами несостоятельности таких организаций обычно являются резкий рост цен на стройматериалы и работы, которые не покрыть собранными деньгами дольщиков либо привлеченными кредитами. Либо откровенное воровство, когда застройщик по разным причинам направляет деньги не на строительство объекта, а на иные цели.



«Мостоотряд-19» оставил недоделанным ряд проектов

«Применительно к Петербургу и Ленобласти, мне кажется, уровень носит среднестатистический характер, если сравнивать общее количество застройщиков по региону с количеством банкротств по региону. В абсолютных цифрах количество банкротств больше, но это только за счет того, что самих участников рынка больше, да и проектов на этом рынке раньше было больше», – рассказывает Дмитрий Некрестьянов.

Отметим, что чаще всего в информационном поле «погоду делает» банкротство крупных компаний. В частности, в прошлом году признали себя несостоятельными ряд структур старейшего в городе холдинга «Петротрест». Девелопер приостановил строительство ЖК «Трио» в Шушарах. В стадии банкротства с прошлого года находится крупный дорожностроительный холдинг «Мостоотряд-19», работавший с городом на многомиллиардных заказах.

По словам Дмитрия Некрестьянова, особенностью этого кризиса является то, что практически исчерпаны возможности получения доступных кредитных денег. «Это, в свою очередь, порождает кризис

неплатежей, а в условиях сильного роста валюты в строительстве это повлекло существенный разрыв между запланированными расходами на стройматериалы и реальными цифрами. Как итог, количество банкротств в ближайший год будет продолжать расти, так как неплатежи порождают цепную реакцию в экономике. При существенном снижении количества доступных заказов и новых проектов банкротства строительных компаний неизбежны», – уверен эксперт.

## Структура компаний-банкротов в строительной сфере



Источник: РАСК

## тендеры

➔ **МО Гатчинский муниципальный район Ленобласти информирует об аукционе** на поиск подрядчика для установки в Гатчине стелы «Город воинской славы». Мемориал должен представлять собой полированную гранитную колонну высотой 14 м с пьедесталом. Стелу должен завершать бронзовый герб РФ. Композиция должна быть приподнята над уровнем земли амфитеатром со ступенями. Предполагается, что место установки мемориала – на пересечении пр. 25 Октября и ул. Чкалова – станет памятной зоной для проведения торжественных патриотических мероприятий. Стоимость

контракта определена в сумму 34,7 млн рублей. Заявок ждут до 21 марта, торги назначены на 24 марта. Установку следует осуществить до 5 мая текущего года.

➔ **ОАО Судостроительный завод «Северная верфь» Гидротехнические сооружения»** ищет подрядчика реконструкции западного причала на территории предприятия. Необходимо будет провести полную модернизацию площадки. В том числе поменять инженерные сети, построить новую трансформаторную подстанцию и смонтировать оборудование на ней. Стоимость работ определена в сумму 1,34 млрд

рублей. Прием заявок продлится до 25 марта, победитель станет известен 28 марта. Срок исполнения контракта – сентябрь 2017 года.

➔ **Комитет по строительству объявил новый конкурс на строительство школы в Ручьях.** Первый аукцион был запущен в декабре прошлого года, но в январе был приостановлен решением петербургского УФАС по ряду жалоб. В феврале поиск подрядчика был возобновлен, однако заявки всех шести претендентов потерпели неудачу как не соответствующие условиям конкурса. Отметим, что начальная цена конт-

ракта составляет 1,87 млрд рублей. Заявки принимаются до 15 марта, их рассмотрение и оценка состоятся 22 марта. Строительство должно быть завершено не позднее 15 декабря 2017 года.

➔ **ООО «Теплоэнерго» подвело итоги конкурса на выбор подрядчика** строительства теплосетей на Парашютной ул. в Приморском районе города. Работы выполнит ООО «Петрострой» с ценой 81 млн рублей. Начальная стоимость контракта составляла 94,4 млн рублей. Также на контракт претендовало ООО «Р-Э-С» из Петербурга с предложением в 94 млн рублей.

# СРОЧНЫЕ ПЕРЕМЕНЫ

**Ольга Кантемирова** / Начиная с 26 февраля в разных регионах страны прошли окружные конференции членов НОСТРОЙ. Ключевыми вопросами стали выдвижение кандидата на пост президента объединения, а также подготовка к Госсовету. ➔

Фото: Никита Чернов



Окружная конференция членов НОСТРОЙ по СЗФО

Подобные конференции проходят в рамках подготовки к XI Всероссийскому съезду саморегулируемых организаций строительной отрасли, который состоится 21 марта. На сегодняшний день уже прошло семь конференций с участием членов НОСТРОЙ по СФО, ДФО, УрФО, СЗФО, Санкт-Петербургу, Москве и ЦФО.

## Госсовет не за горами

Одной из важнейших тем на окружной конференции членов НОСТРОЙ по СЗФО стала подготовка к Госсовету, посвященному развитию строительного комплекса и совершенствованию градостроительной деятельности в РФ. Важности этому событию добавляет не только актуальность рассматриваемой темы, но и то, что в последний раз подобное заседание Госсовета проходило 10 лет назад. Именно поэтому представители строительного сообщества стараются максимально полно донести до регулятора наболевшие для отрасли темы, а также формулировать предложения по их решению.

В ходе подготовки к мероприятию в Красноярске прошла научно-практическая конференция, о которой подробнее рассказал вице-президент НОСТРОЙ Николай Маркин. Выступавший на конференции губернатор Красноярского края Виктор Толоконский предложил перенести на СРО часть государственных полномочий, перечень которых еще будет корректироваться.

«До середины марта можно вносить соответствующие предложения. Они могут касаться не только сферы строительства, но и производства строительных материалов, изделий и конструкций», – подчеркнул господин Маркин.

Еще один важный момент в подготовке к Госсовету – проект федерального закона, предусматривающего совершенствование системы саморегулирования в строительстве. Первая редакция была подготовлена в декабре прошлого года, однако она вызвала массу нареканий со стороны строительного сообщества – она лишала СРО многих полномочий. Этим вариантом законопроекта заместитель председателя правительства Дмитрий Козак остался недоволен и отправил его на доработку.

«Документ переделали за 10 дней, хотя обычно на это уходит два квартала. Но и потом, ознакомившись с ним, Дмитрий Козак сказал, что будет его рассмат-

ривать только после его корректировки в НОСТРОЙ», – отметил господин Маркин.

После этого указания специалисты объединения принялись работать над изменениями в законопроект. Планируется, что коррективы будут предоставлены для доклада к Госсовету.

Говоря об отношении федеральных властей к работе объединения, Николай Маркин отметил, что оно в большинстве своем положительное. Так, в Министерстве труда и социальной защиты РФ высоко оценили достижения НОСТРОЙ по разработке профессиональных стандартов.

«Глава министерства отметил, что на сегодня в России НОСТРОЙ – это основная организация, которая работает по исполнению указов президента по данной теме. Что касается СРО, то Дмитрий Козак сказал, что вопросы, связанные

## Вопросы, связанные с лицензированием в строительстве, никто не должен выдвигать. В работу СРО нельзя вносить сумятицу

с лицензированием в сфере строительства, никто не должен выдвигать. В работу СРО нельзя вносить сумятицу», – подытожил Николай Маркин.

### Рабочие моменты

Также на окружной конференции по СЗФО ее участники утвердили предложения изменений в повестку дня Всероссийского съезда СРО строительной отрасли.

В том числе они рассмотрели вопрос увеличения квоты избираемых от округа членов совета в связи с тем, что сейчас по СЗФО насчитывается уже 17 СРО, а кандидат в совет по-прежнему один. К такому мнению пришел вице-президент Союза «Строительный ресурс» Андрей Касьянов.

Директор Ассоциации «СРО «Строительный Комплекс Вологодчины», член совета НОСТРОЙ Анна Леонова предложила проработать вопрос квотирования, с чем участники конференции согласились единогласно.

### Предвыборная подготовка

Одной из важнейших тем для обсуждения на окружных конференциях членов НОСТРОЙ от разных федеральных

округов страны стало выдвижение кандидата на пост президента объединения. Конференция членов объединения по Северо-Западу не стала исключением. Кандидата на эту должность – генерального директора ПАО «Группа ЛСР» Андрея Молчанова – представил координатор объединения по Северо-Западному округу Сергей Петров.

«Андрей Молчанов более 20 лет работает в строительной отрасли, возглав-

### КСТАТИ

1 марта в Северной столице состоялась окружная конференция членов НОСТРОЙ по Петербургу. В мероприятии приняли участие представители 30 СРО города из 31.

Один из вопросов, рассматриваемых на конференции, был посвящен подготовке к проведению Всероссийского съезда саморегулируемых организаций. Традиционно участники мероприятия от Санкт-Петербурга в рабочие органы съезда выдвинули кандидатов Олега Бритова, Сергея Фролова и Сергея Кулакова в состав счетной, редакционной и мандатной комиссий.

Как и на других подобных конференциях по разным федеральным округам, участники петербургской окружной конференции СРО единогласно поддержали кандидатуру Андрея Молчанова на пост президента НОСТРОЙ. Кроме того, в связи с тем что от действующих членов совета НОСТРОЙ Максима Шубарева и Владимира Чмырева поступили заявления о добровольном прекращении своего членства в составе данного органа, на конференции выдвинули кандидатов в совет НОСТРОЙ. Ими стали генеральный директор, вице-президент НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов и член совета НП «Балтийский строительный комплекс» Антон Мороз. Они набрали по 28 и 26 голосов соответственно. Утверждение выдвинутых кандидатов состоится 21 марта в рамках Всероссийского съезда.

ляя сейчас одну из крупнейших компаний-застройщиков России. В то же время у него широкий спектр общественно-политических интересов, его хорошо знают в Государственной Думе, в правительстве Российской Федерации и в Администрации Президента России. Более достойную кандидатуру трудно найти», – считает Сергей Петров.

В своей предвыборной речи Андрей Молчанов отметил, что в случае избрания его деятельность на посту президента НОСТРОЙ будет нацелена на развитие института саморегулирования и начатая законодательная работа, направленная на усиление роли этого института, будет продолжена. Также в числе планов он внес необходимость улучшения условий для бизнеса, борьбы с «коммерческими» СРО, а также оптимизацию численности аппарата НОСТРОЙ.

Еще одна важнейшая задача на посту президента НОСТРОЙ, по мнению господина Молчанова, – усиление прозрачности объединения. По его словам, этого легко будет добиться, если ввести практику проведения прямых трансляций заседаний совета объединения. В этом случае руководители саморегулируемых организаций смогут в режиме реального времени отслеживать события, а также в режиме онлайн вносить свои предложения.

В результате голосования участники окружной конференции по Северо-Западному федеральному округу единогласно поддержали кандидатуру Андрея Молчанова. К такому же решению пришли и участники остальных шести конференций.

### Мнение



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

➔ – Приоритетный вопрос, который необходимо поднять в рамках Госсовета, – инвестиционная привлекательность строительной отрасли. Нужно изменить ситуацию, связанную с кредитованием строителей, а также решить вопрос территориального планирования страны в целом. Решение проблемы нехватки земель, предназначенных под застройку и обладающих инфраструктурой, позволит уменьшить стоимость 1 кв. м жилья, дать инвесторам четкое понимание экономики вложений, сделать рынок в производстве стройматериалов. Важно также уделить внимание развитию индивидуального строительства и арендного жилья.

Что касается совершенствования системы саморегулирования в строительстве, то разрабатываемый закон в первую очередь должен быть направлен на оптимизацию работы национальных объединений, а также создание единой системы финансирования, отчетности и исполнения своих функций саморегулируемыми организациями. Целесообразно поручить на объединениям создание системы обязательных стандартов в области технического и правового регулирования деятельности СРО. Это позволит передать функции технического регулирования, ценообразования в адрес СРО и эффективно реализовывать эти механизмы при поддержке Минстроя.

# Надо чем-то жертвовать

**Ольга Фельдман** / В уже сформировавшихся районах массовой жилищной застройки Ленобласти, таких как Кудрово и Мурино, покупательский спрос теряет объемы пока незначительно. Серьезнее проседают так называемые формирующиеся территории. В некоторых проектах на начальных стадиях их реализации застройщики готовы предложить покупателям существенный дисконт. ➔

В конце февраля в ресторане «Палкинъ» при поддержке Комитета по строительству Ленинградской области и НП «Российская гильдия управляющих и девелоперов» прошла ежегодная дискуссия «Девелопмент в Ленинградской области: скоординированное развитие», организаторами которой выступили PROESTATE Events, ARE и газета «Строительный Еженедельник». Официальный партнер мероприятия – «ЮИТ Санкт-Петербург».

## Оптимизация на грани

В первой части дискуссии участники рынка оценили соотношение спроса и предложения, обсудили стратегии работы компаний на падающем рынке и обменялись мнениями о том, способны ли застройщики сегодня предложить покупателю серьезный дисконт.

Если рассматривать Петербург и ближайшие к нему пригороды как единый рынок, то на «прикадь» сегодня приходится уже 40% спроса, сообщила руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. «Ежегодно на рынок выводится больше на 200-300 тыс. кв. м, чем реализуется, однако пока нет предпосылок к тому, чтобы объем предложения значительно превысил спрос. Застройщики выводят новые очереди в проектах комплексного освоения территорий, они соразмерны объемам реализуемых квартир. Некоторые застройщики снижают свою активность, переносят сроки реализации очередей, но эта тенденция пока не носит массового характера», – отметила она.

Для покупателя пригородное жилье остается очень привлекательным. Прежде всего, из-за цены. «Разница в цене между городским проектом и пригородным сегодня составляет 30 тыс. рублей за «квадрат», – подсчитала Ольга Трошева. – В городе средняя цена предложения в массовом сегменте составляет 105 тыс. рублей за 1 кв. м, в то время как в пригороде – 69 тыс. рублей». Кроме того, пригородные районы сегодня отличает обширная линейка продуктов. В Ленобласти есть уже сформировавшиеся территории массового жилищного строительства, такие как Кудрово и Мурино, есть только формирующиеся – Янино, Сертолово и др. В сформировавшихся районах падение спроса и ценовые колебания пока незначительны, а вот в формирующихся застройщики выходят с интересными предложениями в некоторых проектах, особенно на начальных стадиях их реализации.

Это отдельные акции, говорить о существенном снижении цен не приходится,



Центральная часть форума стала продолжением дискуссии, которая была инициирована на февральском Съезде строителей Ленобласти

поскольку себестоимость строительства растет, отметила Ольга Трошева, застройщикам приходится удерживать качество продукции при возросших затратах. «Начало 2016 года было стабильным, мы не зафиксировали существенных падений, сказывается программа поддержки ипотеки. Думаю, в течение года объемы продаж либо удержатся на уровне 2015 года, либо снизятся незначительно», – резюмировала эксперт.

## Стадии формирования

С коллегой согласна управляющая «КВС. Агентство недвижимости» Анжелика Альшаева: «Мы надеемся сохранить объемы продаж на уровне минувшего года. Надеемся, что программа поддержки ипотеки государством продолжит свою работу (доля квартир, приобретаемых при помощи ипотеки, достигает 50-60% в наших проектах). В то же время нельзя не отметить, что объем предложения растет, покупательская способность падает, каждый застройщик борется за покупателя – оптимизирует бизнес-процессы, улучшает сервис продаж, работает со стимулирующими программами, – расска-

зала Анжелика Альшаева. – Наша компания реализует проекты в Сертолово (ЖК «Новое Сертолово») и Янино (ЖК «Ясно. Янино»), в последние годы в этих локациях увеличилось количество игроков, конкуренция здесь тоже возросла».

Компания «Строительный трест» реализует проекты в Кудрово и пос. Новоселье Ломоносовского района. Руководитель проектов комплексного освоения территорий ЗАО «Строительный трест» Анзор Берсиров, отвечая на вопрос об отличиях в реализации этих проектов, отметил, что, несмотря на их несхожесть, неизменными остаются требования «Строительного треста» к качеству возводимого жилья. «Мы продолжаем настаивать на том, что проекты с преобладающей мелкой нарезкой в долгосрочной перспективе не могут считаться удачными. Люди, соблазнившиеся таким продуктом несколько лет назад, сегодня начинают от него избавляться. Кроме того, мы возводим кирпичные дома, и здесь кроме нас у покупателя альтернатив немного. Считаю, что у областных проектов сегодня больше плюсов, чем у городских, поскольку в проектах КОТ есть возможность создания более качественной среды обитания. В нашем про-

екте в Новоселье мы учли минусы наших прежних проектов и вышли на совершенно новый уровень комфорта проживания. Это создает стабильный спрос, мы не чувствуем глобального проседания, несмотря на то что территория новая и никто ее не осваивал до нашего прихода».

Денис Заседателев, директор по развитию «Ленстройтреста», отнес проект, реализуемый компанией в Янино (ЖК «Янино Кантри»), к «объектам скорее городской локации», а в Гатчине (ЖК «IQ Гатчина») – к «проектам локального рынка». «Проект в Гатчине интересен местным покупателям, здесь мало реализуется новых проектов. В то же время мы осознаем, что это проект для Гатчины достаточно большой, и поэтому старт каждой новой очереди будет зависеть от степени реализации предыдущих. В 2016 году возможно снижение объемов продаж на 10% к уровню 2015 года. Но мы не планируем внедрять дисконтные программы, а идем путем расширения линейки предложения и создания дополнительных опций, то есть стремимся конкурировать качеством», – поделился Денис Заседателев.

«У нас действуют стандартные дисконтные программы, которые зависят от

## мнение



**Олег Барков, генеральный директор Hansa Group:**

➔ – В силу бюджетных трудностей ждать поддержки от государства в плане ослабления налогового бремени или субсидирования девелоперских проектов не приходится. Субсидирование ипотеки – очень эффективный инструмент, будем надеяться, что в дальнейшем его не отменят. На данный момент это лучшая помощь. И главное – не мешать. Бизнес пугают всплески чрезмерной и непродуманной законодательной активности.



**Игорь Далаксакушвили, генеральный директор «Патриот-Девелопмент Северо-Запад»:**

➔ – Одна из мер поддержки – выкуп квартир под бюджетные нужды – была успешно опробована еще в 2008 году. Для поддержания отрасли государство может использовать множество инструментов, далеко не все они использованы. Органам власти на этот счет хорошо бы изучить западный опыт.



**Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group:**

➔ – Мы много говорим об объектах соцкультбыта, в то же время вопрос развития дорог – не менее острый. В правилах зонирования, которые разрабатывает правительство области, он должен быть обязательно учтен.

размера первоначального спроса и т. д., их предлагает и большинство застройщиков, – сообщил Виктор Тарасов, директор по строительству ГК «РосСтройИнвест». – «Какие бы то ни было серьезные дисконты сегодня невозможны. Себестоимость строительства растет, и мы прилагаем массу усилий, чтобы ее стабилизировать».

Компания Hansa Group планирует в этом году приступить к реализации малоэтажного проекта в Колтушах. По словам Олега Баркова, генерального директора Hansa Group, несмотря на трудные времена, компания не отказывается от своих планов и надеется предложить рынку «проект, пробивающий дно». «Время «залетных» компаний на рынке прошло. Зрелость рынка достигла того уровня, когда начинают появляться проекты очень хорошего качества. Застройщики сегодня выстраивают свои антикризисные стратегии, ориентируясь на качество, а не на дисконты», – заключил эксперт.

## Резервы экономии

Эксперты согласились, что сегодня компаниям приходится жертвовать частью прибыли, и обменялись мнениями о том, на чем может сэкономить застройщик в кризис в стремлении сохранить качество строительства и удержать покупателя.

По мнению Дениса Заседателя, рынок ждет большая сегментация: «Если в прежние годы границы между эконом- и комфорт-классом были достаточно условны, то сейчас, когда ценовая конкуренция возрастает, рынок ждет жесткое разделение на комфорт и эконом. Если компания себя позиционирует в первом сегменте – в своей стратегии она будет ориентироваться на работу с продуктом и покупателем, всестороннее улучшение сервиса. Если во втором – ориентир будет на четкую отработку себестоимости. Сделать очень дешево и очень красиво не получится. Надо выбирать что-то одно».

По мнению Анзора Берсирова, в проектах комфорт-класса отработка себестоимости продукта не менее важна, а в ситуации, когда растут цены на стройматериалы, еще и приоритетна – необходимо работать в тесном контакте с новыми поставщиками, чтобы не ухудшить потребительские качества проекта. «Надо отметить, что многие российские поставщики поймали этот момент и перестроили свое производство под новые реалии. Уже сегодня они предлагают продукты, которые способны конкурировать с иностранными производителями и интересны застройщикам», – подчеркнул Анзор Берсиров.

«Есть вещи, на которых можно экономить, и есть те, на которых экономить нельзя, – резюмировал Виктор Тарасов. – «РосСтройИнвест» – холдинг полного производственного цикла, от проектирования до эксплуатации, и здесь мы имеем некоторые преимущества. Мы стали гораздо требовательнее к себе. Задача понятна: не ухудшить эксплуатационные характеристики и остаться на том же уровне себестоимости».

По словам Виктора Тарасова, сегодня при выборе застройщика покупатель как никогда ориентируется на рейтинг его надежности: «Нужно выполнять все обязательства перед дольщиками и давать даже больше, чем обещал, – вот секрет выживания на рынке. Текущий год будет тяжелым. Мы готовы идти на снижение прибыли, для того чтобы остаться на уровне. И сегодня это делают все застройщики».

По мнению Олега Баркова, в кризис решающее значение имеет способность компании быстро адаптироваться к условиям рынка: «Компании должны быть гибкими, не раздувать штат, а сжиматься в трудные времена и быстро наращивать производительность и объемы, когда ситуация тому благоприятствует. То же касается реализуемых проектов. Сейчас выигрывают те, кто разбивает проект на небольшие очереди и реализует их, исходя



Застройщики едины во мнении: сейчас не время для чрезмерной законодательной активности властей

из того, как меняется рынок. При таком подходе появляется возможность снижать темпы реализации проекта, менять его объемы и квартирографию, если того требует ситуация».

## Альтернатива «светофорам»

Вторая часть форума стала продолжением дискуссии, которая была инициирована правительством Ленобласти на февральском Съезде строителей региона. Бизнесу была предложена новая концепция строительства в области. Ее территория поделена на три зоны – «красную», «желтую» и «зеленую», каждая из которых будет иметь свои строительные правила.

Наиболее сложными условия будут в «красной» зоне. Предполагается, что эта зона будет ограничена границами Санкт-Петербурга и трассы А-120. На этой

## Законодательно инициатива будет оформлена постановлением правительства Ленобласти и добровольным соглашением между застройщиком и регионом

территории предполагается ограничить жилищное строительство и частично возведение промышленных объектов. Понятно, что в эту зону попадают самые интересные для застройщиков территории.

Такой шаг правительство региона объяснило тем, что денег в областном бюджете на возведение соцобъектов, которые должны обеспечить все запланированные стройки в регионе, не хватает. А вводимые ограничения позволяют сдерживать активность застройщиков и будут в целом способствовать повышению качества возводимых проектов в Ленинградской области.

«Нам понятна политика властей и их озабоченность тем, что не хватает бюджетных средств на строительство соцобъектов. Мы готовы поддержать эту инициативу, даже несмотря на то что наш запланированный к реализации проект на территории бывшего аэропорта Ржевка входит в «красную» зону. Но все нужно делать по закону, – заявил Александр Вахмистров, первый заместитель генерального директора Группы ЛСР. – Прежде всего, нужно внести поправки в 214-ФЗ, которые позволяли бы направлять на возведение соцобъектов деньги дольщиков. Тогда можно будет говорить о «светофорах».

Группа ЛСР возводит жилье в пяти регионах, и каждый из них решает вопрос возведения соцобъектов по-своему. «Так, в Екатеринбурге соцобъекты возводятся за счет средств бюджета, в Москве инвестиционные условия прописываются еще на стадии приобретения земельного участка, – рассказал Александр Вахмистров. – Ленобласть пошла своим, вполне успешным путем: при определенном объеме собираемых налогов часть из них направлять на выкуп объектов инфраструктуры. Причем оговаривалось, что если поступивших налогов для выкупа пока не хватает, то застройщик передает объект в аренду региону до того момента, когда баланс не будет сведен. Если же речь идет о «подарке» региону, то его необходимо оформить из прибыли. А ее лучше бы пустить на покупку новых земельных участков и развитие компании».

В ответ на эту реплику Сергей Ярошенко, генеральный директор «КВС», заметил, что он как застройщик с удовольствием бы работал в «зеленой» зоне, однако транспортная инфраструктура там развита слабо. «Непонятно, как туда добираться, – посетовал он. – Если не задуматься об этой проблеме сейчас, то даже самые заманчивые «льготы» окажутся не в силах повлиять на выбор застройщиков».

Заместитель председателя правительства Ленинградской области по строительству Михаил Москвин сообщил собравшимся, что инициатива проходит стадию обсуждения, и любой застройщик может внести свои предложения. Критерии по зональности будут представлены бизнес-сообществу в середине марта (предполагается, что это будет стоимость квадратного метра и соотношение количества социальных объектов по схеме территориального развития субъекта и по генпланам муниципалитетов), а к концу марта появится и сама карта зональности, которая будет обсуждаться на заседании Координационного совета при губернаторе региона.

Планируется, что законодательно инициатива будет оформлена постановлением правительства Ленобласти и добровольным соглашением между застройщиком и регионом. Заместитель председателя правительства Ленинградской области особо подчеркнул, что все соглашения с застройщиками, подписанные до введения инициативы, останутся в силе.

## справка

➔ Над транспортными проблемами застройщики работают сообща. Один из примеров – проектирование силами застройщиков транспортного обхода Мурино и Нового Девяткино. Проект в скором времени должен пройти экспертизу. «Идея зональности, в свою очередь, родилась из положительного опыта транспортного строительства в области», – отметил заместитель директора АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Санкт-Петербурга и Ленинградской области» Валентин Енокаев.



# Дом начинается с арендатора

**Денис Кожин** / Арендаторы помещений на первых этажах новых жилых домов, как полагают эксперты, способны как повысить стоимость расположенного над ними жилья, так и снизить. Однако повлиять на выбор компании, которая станет арендатором коммерческих помещений, жильцы чаще всего не могут. ➔

Проблема заключается в том, что в большинстве новостроек застройщики предпочитают продавать коммерческие помещения, а не сдавать их в аренду. Для них это наиболее выгодный вариант, который позволяет быстро получить прибыль и завершить проект. Но продавая коммерческую площадь, застройщик утрачивает рычаги воздействия на ее нового собственника. Собственник вправе открывать в помещении любой бизнес, не противоречащий закону. Как правило, он выбирает бизнес, приносящий максимальную прибыль, но не всегда желательный для жильцов дома.

Директор по маркетингу «Меридиан Девелопмент» Альбина Саттарова отмечает: «Особо остро эта проблема стоит в жилых комплексах эконом- и комфорт-класса: предсказать, как часто будут меняться арендаторы и что будет расположено в освободившемся помещении, практически невозможно. Обратная ситуация в элитном сегменте – управляющая компания обычно тщательно следит за подбором арендаторов, и появление некомфортного для большинства жильцов заведения практически исключено».

## Непопулярный формат

Нелля Имаметдинова, заместитель директора департамента коммерческой недвижимости компании Praedium, говорит, что не приветствуются на первых этажах жилых домов все те арендаторы, которые мешают нормальной, размеренной жизни жильцов дома. Это, как правило, заведения, работающие по ночам, – клубы, бары, шумные кафе или рестораны, а также все, что находится на стыке правового и неправового поля: подозрительные букмекерские конторы, игровые клубы. «Иногда недовольство вызывают небольшие фитнес-центры: в них проводятся занятия под громкую музыку, при плохой шумоизоляции это беспокоит жильцов», – добавляет она.

Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин поясняет: «Неудобства жильцов могут быть связаны с функциональным назначением того или иного помещения. Например, проживающие над магазином или рестораном могут жаловаться на шум, разгрузку товаров под окнами, скопление машин на парковке, а также на световые рекламные конструкции. Но это все очень индивидуально и зависит от того, насколько собственник помещения (или его арендатор) выполняет нормативные требования по организации бизнеса».

Однако существенно снизить цену квартир в доме, полагает госпожа Има-



В элитном сегменте управляющая компания обычно тщательно следит за подбором арендаторов

метдинова, способна разве что кака-нибудь антисанитарная пивная со странным контингентом посетителей, которые постоянно мешают жителям. «Но такое сейчас встречается редко, – говорит эксперт. – Существенного влияния на стоимость квартиры в доме такие коммерческие помещения не оказывают – она в большей степени зависит от локации, транспортной доступности и качества самого дома. Но на привлекательность дома, «плохой» арендатор на первом этаже повлиять может: при прочих рав-

## При прочих равных покупатель предпочтет аналогичную квартиру в доме с продуктовым магазином на первом этаже, а не с шумным баром в подвале

ных покупатель предпочтет аналогичную квартиру в доме с продуктовым магазином на первом этаже, а не с шумным баром в подвале».

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что снизить стоимость жилья некоторые арендаторы все же могут: «Почти всегда стоимость жилья снижается, если помещения на первых этажах оказываются ниже классом, нежели сами квартиры. Такое происходит, например, при размещении супермаркета эко-

ном-класса («Полушка», «Пятерочка») в жилом доме бизнес-класса или даже в некоторых случаях в жилье комфорт-класса. Естественно, что такие объекты, как магазины интимных товаров, алкогольные супермаркеты, также снижают стоимость жилья».

## Рычаги для собственника

Выселить досаждающего жильцам арендатора коммерческих помещений практически невозможно, говорят юристы.

воре обычно находится масса лазеек, которые собственник может использовать для быстрого выселения арендатора: несоответствие деятельности арендатора заявленной, нарушение санитарных норм, нарушение графика оплаты аренды (в нынешние времена особенно актуально) и многое другое», – рассказывает Нелля Имаметдинова.

Евгений Дружинин, старший юрист, руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal, отмечает: «Арендодатель по общему правилу может потребовать расторжения договора аренды только при существенном нарушении договора арендатором и только через суд. Статья 619 Гражданского кодекса РФ приводит примерный перечень таких нарушений. Так, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора».

## Есть место позитиву

Впрочем, аналитики говорят, что арендаторы способны и повышать привлекательность жилья. «На рост привлекательности жилья влияет сбалансированный спектр услуг, в частности наличие парикмахерской, салона красоты, аптеки, специализированных продуктовых магазинов (не алкоголь), сетевых fashion-операторов, а также хорошие рестораны и кафе без громкой музыки. Детский клуб, медицинский центр также повышают стоимость жилья в доме», – перечисляет господин Фадеев.

Госпожа Имаметдинова с ним согласна: «Позитивные» арендаторы для жителей домов – все те, которые создают инфраструктуру района. Супермаркеты и мини-маркеты, банки, службы быта, салоны красоты, аптеки и частные клиники – те арендаторы, которых жильцы наиболее приветствуют. Поднять цену квартир в доме они опять же не способны, но сформировать у покупателя позитивное представление о доме вполне могут».

## КСТАТИ

Традиционно привлекательностью пользуются небольшие частные предприятия или магазины, не производящие много шума, но несущие пользу жильцам. Это может быть химчистка, аптека, отделение банка или небольшой дом быта. А вот пищевые производства, магазины, кафе или рестораны нежелательны для размещения в жилом доме. Наличие специфического запаха, вибраций от оборудования, пищевых отходов – все это может служить понижающим коэффициентом для продажи квартир, расположенных над указанными заведениями.

## МНЕНИЕ



**Евгений Дружинин, старший юрист, руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal:**

➔ – Законодательно закреплен достаточно небольшой перечень оснований, по которым договор аренды может быть прекращен, да и то на основании решения суда. Однако при грамотном структурировании арендных отношений возможна минимизация операционных и иных рисков и издержек, связанных с выселением нежелательных арендаторов.



**Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург»:**

➔ – Согласно опросам потенциальных покупателей жилья, топ-5 магазинов и предприятий сферы услуг, которые обязательно должны быть расположены в доме или на территории жилого комплекса, выглядит таким образом: продуктовый магазин шаговой доступности, гипермаркет – 96% респондентов; аптека – 57%; детский развивающий центр, детский сад – 37%; школа – 26%; отделение банка, банкомат – 20%.

# Павел Созинов:

## «Капремонту необходима регламентация»

**Виктор Краснов** / В Москве прошло экспертное заседание рабочей группы «Качество повседневной жизни» Общероссийского народного фронта. В его рамках активисты ОНФ обсудили исполнение поручений президента страны об эффективности выполнения программ капремонта. В совещании принял участие член Регионального штаба ОНФ в Санкт-Петербурге, руководитель региональной рабочей группы «Качество повседневной жизни» Павел Созинов. ➔

– Павел Борисович, ОНФ как общественное движение контролирует исполнение «майских» указов президента страны Владимира Путина, направленных на улучшение качества жизни. В том числе реализацию программы капитального ремонта жилых домов. Как вы оцениваете ее исполнение чиновниками?

– Эффективное выполнение программы капитального ремонта органами власти на местах – одна из приоритетных задач деятельности рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни». Пока можно сделать выводы, что результативность работы программы достаточно низкая. Связано это с множеством причин. Одна из существенных – несовершенство жилищного законодательства, на которое опирается программа. В частности, существуют взаимоисключающие правовые акты, имеются различные нормативные пробелы.

– Это можно как-то исправить?

– Не только можно, но и нужно. Пока не наведем порядок на законодательном уровне, эффективность реализации программы капремонта будет оставаться невысокой. В частности, в еще большей степени внимание должно быть уделено регламентации проведения строительных работ, осуществляющихся в рамках капремонта. Без такой регламентации остается невыполненной как задача обеспечения надлежащего качества капитального ремонта, так и контроля реального использования направляемых на него средств. В связи с этим необходимо на федеральном уровне значительное дополнение нормативно-правовой базы с внесением изменений в отдельные нормы федеральных законов.

– Можете ли рассказать, какие конкретно нужны законодательные новшества?

– Во-первых, необходимо регламентировать сами работы, выполняемые в процессе капремонта. Дело в том, что ст. 166 Жилищного кодекса РФ устанавливает только обобщенные виды работ по капитальному ремонту общего имущества МКД. При этом по существу те же виды работ включены в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Следует отметить, что при выявлении повреждений и нарушений указанный нормативный акт предусматривает в случае необходимости проведение восстановительных работ. Если соотносить два этих положения, а также Градостроительный кодекс, то окончательно стирается грань между работами, необходимыми для надлежащего содержания общего имущества в МКД и работами по его капремонту.

– Это очень критично?

– Вопрос об отнесении разного рода восстановительных работ к капитальному или текущему ремонту носит принципиальный характер, поскольку с этим связано отнесение расходов по их проведению за счет средств, собираемых управляющей организацией или региональным оператором.



ром. Соответственно, при существующей ситуации нередки случаи двойной оплаты гражданами проводимых работ – в составе средств на оплату взносов на капремонт и в составе средств на оплату содержания и текущего ремонта МКД.

Исходя из этого можно сделать вывод, что подробная регламентация единых требований к составу работ по капремонту общего имущества МКД должна быть обеспечена изданием нормативно-правового акта Правительства РФ. В его рамках номенклатура работ должна разрабатываться в качестве детализации их видов с учетом видов общестроительных работ, в частности выполняемых при капитальном ремонте МКД и включенных в Перечень видов работ, утвержденный Приказом Министерства регионального развития РФ от 30.12.2009 № 624.

### Отнесение разного рода восстановительных работ к капитальному или текущему ремонту носит принципиальный характер

Также считаю важным в целях развития строительного контроля, расширения и уточнения ответственности саморегулируемых организаций предложить Росстандарту совместно с Ассоциацией «Национальное объединение строителей» разработать национальные стандарты и своды правил в области капитального ремонта, в том числе строительного контроля в этой сфере. Профессиональное сообщество может разобраться в возникающих нормативных сложностях.

– Необходим ли надзор при строительных работах и по капремонту, и каким он должен быть?

– По действующему законодательству на проведение капремонта не требуется ни обязательной экспертизы проекта, ни обязательного строительного надзора. Контроль над выполнением работ осуществляют сами фонды капремонта, которые

и определяют объем работ и выбирают подрядчика. Считаю такую схему контроля неправильной, способствующей возможности возникновения коррупции, хищению средств. Поэтому должна быть рассмотрена норма об обязательности участия в строительном контроле и надзоре органов государственной власти, в том числе региональных органов госстройнадзора и госжилинспекций.

– А необходима ли проектная документация?

– Согласно ч. 12.2 ст. 48 ГсК РФ в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания

ных нормативно-правовым актом Правительства РФ.

В связи с рассматриваемым вопросом следует учитывать, что согласно той же ч. 3 ст. 49 экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции не требуется получение разрешения на строительство. При этом в соответствии с п. 4.1 ч. 17 ст. 51 ГсК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае капитального ремонта объектов капитального строительства. В логике действующего ГсК РФ невозможна ситуация, когда предусматривается необходимость проведения экспертизы проектной документации и в то же время не требуется выдача разрешения на строительство. Поэтому, по всей видимости, необходимо внесение изменения в п. 4.1 ч. 17 ст. 51 ГсК РФ, устанавливающего необходимость получения разрешения на строительство в случае выполнения видов работ по капитальному ремонту, предусмотренных нормативно-правовым актом Правительства РФ.

– А как выбрать оптимального подрядчика?

– В настоящее время предусмотрено, что региональный оператор выбирает подрядную организацию по конкурсу. Данный порядок предусматривает конкурентные способы определения подрядчика. Однако на практике это не всегда случается. Поэтому важна дополнительная прозрачность конкурсов, их открытость. Это предотвратит злоупотребления при выборе подрядчика. Полагаю, что к процессу выбора подрядной компании необходимо подключить СРО.

Отмечу, что методики отбора подрядных организаций для капитального ремонта различаются в субъектах РФ, что затрудняет создание единой системы контроля. Поэтому необходимо разработать единую методику выбора подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капремонту. Помимо конкурентного порядка отбора подрядчиков решающее значение для обеспечения обоснованной стоимости работ имеют сметные нормы, в соответствии с которыми должна определяться начальная цена при проведении такого отбора. В связи с этим необходимо ввести в действие на федеральном уровне единую систему сметного нормирования. Она должна своевременно обновляться нормативно-правовыми актами отраслевого ведомства – Минстроя.

#### ➔ справка

В 2016 году в Петербурге запланирован капитальный ремонт 1388 многоквартирных домов. По предварительным подсчетам, на это будет потрачено 8,9 млрд рублей. По итогам 2015 года Фондом капитального ремонта в Петербурге было накоплено 2,64 млрд рублей, собранных с собственников помещений в МКД. С начала запуска программы общая сумма взносов граждан составила более 3 млрд рублей.



➔ **Петербуржцы назвали строительные компании, которые, по их мнению, можно считать наиболее надежными.** Опрос проводила компания Mix Research, отмечает портал «АСН-инфо». В ходе опроса почти 1400 горожан рассказали об опыте приобретения или планах по покупке жилья. Выяснилось, что наиболее известны петербуржцам компании ЛенСпецСМУ, «Балтийская жемчужина», «ЮИТ» и «ЛенСпецСтрой». По мнению опрошенных, качественную недвижимость в новостройках можно приобрести у компаний ЛенСпецСМУ, «ЮИТ» «Балтийская жемчужина», «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», «ЦДС», «ЛенСпецСтрой» и Setl City. Наибольшим доверием пользуются «ЮИТ», ЛенСпецСМУ, «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад», «ЦДС».

➔ **Власти намерены стимулировать собственников земель под жилищное строительство** к освоению участков путем внесения поправок в Налоговый кодекс РФ, пишет портал «АСН-инфо» со ссылкой на заявление заместителя руководителя департамента недвижимости Минэкономразвития РФ Вячеслава Спиренкова. По его словам, в России из 16,5 млн га земель под жилищное строительство остаются неосвоенными порядка 5 млн га. Из них 60% принадлежит юридическим лицам и 40% – физическим. Согласно законопроекту, собственник должен будет возвести на участке жилой дом, а новый покупатель неосвоенных земель под жилищное строительство все равно будет платить повышенный налог. Законопроект направлен не на увеличение земельного налога, а на то, чтобы добиться 100%-й собираемости этих платежей. Данные поправки касаются только земель под жилищное строительство. Садово-огородные товарищества и сельхозземли под них не попадут.

➔ **Стройкомпании из Сербии могут занять нишу на рынке РФ,** освободившуюся после ухода компаний из других стран. Об этом говорится в сообщении портала «АСН-инфо». Такое предположение высказал президент Сербии Томислав Николич на пресс-конференции по итогам встречи с президентом РФ Владимиром Путиным. «Я предложил президенту РФ Владимиру Путину участие строительных компаний Сербии, которые могли бы здесь, на рынке России, занять часть той ниши, которую раньше занимали строители других стран», – сказал господин Николич.

# Импортозамещение не успевает за качеством

**Максим Еланский /** Качество строительной продукции, выпускаемой в рамках импортозамещения, не всегда соответствует принятым стандартам. ➔

В начале марта в Центре импортозамещения и локализации в Петербурге в рамках заседания круглого стола обсуждали реализацию программы импортозамещения в строительной сфере. Эксперты пришли к выводу, что настала пора активной переходить от количественной замены иностранной продукции к более качественной.

Начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Игорь Шикалов сообщил, что на сегодняшний день иностранные строительные материалы заменены на отечественные на 95%. Оставшиеся 5% заменить невозможно, так как нет российских аналогов. Доля отечественного производства оборудования составляет 60%.

По его словам, важно, чтобы качество российской продукции не уступало иностранному. «В рамках развития программы импортозамещения нами были подготовлены три специальных каталога. В одном из них размещены импортозамещающие материалы, во втором – сами компании. Третий каталог подготовлен с Гильдией управляющих и девелоперов. Вся продукция, представленная в нем, прошла предварительную проверку представителями технических советов уполномоченных исполнительных органов государственной власти, чья экспертная оценка подтверждает качество представленных строительных материалов, изделий, технологий и оборудования. Таким образом, каталог защищен от попадания в него некачественных материалов. Теперь перед нами стоит задача – доказать рынку, что эта продукция востребована и с ней можно работать», – отметил Игорь Шикалов.

Руководитель отдела развития и мониторинга строительного комплекса Комитета по строительству Ленобласти Сергей Кукушкин рассказал, что в настоящее время в регионе снижаются объемы производства строительных материалов. Связано это с общероссийской тенденцией падения объемов самого строительства. «Для поддержки региональных производителей и потребителей при участии Экспертного совета по импортозамещению было подписано более 10 соглашений с местными компаниями. Согласно договоренностям, такие производители стройматериалов снизили цены на 10%,



В настоящее время, отмечают эксперты, качество бетона начинает падать

а Ленобласть обязалась закупать их продукцию для объектов капитального строительства по госзаказу», – подчеркнул специалист.

Между тем, по мнению некоторых экспертов, курс, выбранный Ленобластью по поддержке производителя, несколько неверный по отношению к игрокам рынка. Снижение стоимости продукции отражается на доходности таких предприятий. В этом случае выгоду получают только потребители продукции.

С осторожностью относиться к демпингу рекомендует директор Ассоциации «Бетон Северо-Запад» Сергей Янкин. По его словам, на сегодняшний день уровень цен на бетон достиг опасно низкой черты. «Все происходит в системе ценовой конкуренции, от чего страдает качество. Это крайне опасная тенденция и несет большие риски в дальнейшей эксплуатации дома. Здание из-за некачественного бетона через несколько лет может просто упасть. Хотелось бы видеть процедуру какой-то сертификации, аккредитации импортозамещающих материалов в госзаказе», – отметил он.

Управляющий партнер консалтинговой группы «Решение» Александр Батушанский сделал прогноз, что проблемы в строительной сфере только начинаются. «2015 год был не самым худшим. Компании по инерции продолжали обслуживать контракты, заключенные годом ранее. В 2016 году, учитывая ситуацию с ухудшением развития экономики, все будет по-другому. Издержки производителей строительных материалов будут расти, поскольку так или иначе во многих видах их продукции задействована иностранная химия или полимеры», – напомнил он.

## КСТАТИ

В конце марта в полпредстве СЗФО пройдет заседание Координационного совета по развитию строительной отрасли. В его рамках будет презентован каталог строительной продукции, выпускаемой в Петербурге, руководителям других субъектов региона как возможная единая площадка выбора качественных технологий и оборудования на Северо-Западе.

Не забыть поздравить с Днем рождения!

**17 марта**

**Виктор Юрьевич Яковлев,**  
директор СРО НП «ЦРС», СРО НП «ЦРАСП»  
**Вячеслав Васильевич Семененко,**  
вице-президент РГУД, управляющий  
партнер КБ ВиПС

**18 марта**

**Евгений Владимирович  
Никольский,**  
глава администрации  
Красносельского района

**19 марта**

**Вера Анатольевна  
Дементьева,**  
директор  
ГМЗ «Павловск»  
**Владимир Михайлович  
Чернаков,**  
генеральный директор  
ПАО «Ленгипротранс»

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

➔ **21 марта**

- Новости по Санкт-Петербургу
- Технологии и материалы: Сухие строительные смеси
- Точки роста: Город Кировск
- Коммерческая недвижимость

➔ **28 марта**

- Точки роста: Красногвардейский район
- Опрос к Ярмарке недвижимости
- Жилье: Квартира как инструмент инвестиций
- Приложение «Финансы и страхование»

➔ **4 апреля**

- Энергетика и инженерная инфраструктура
- Технологии и материалы: Рынок ЖБИ Петербурга
- Жилье

➔ **11 апреля**

- Технологии и материалы: Добавки в бетон
- Редевелопмент промышленных территорий

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

# Николай Ватин: «Вузы самостоятельно отслеживают потребности рынка труда»

**Екатерина Костина** / Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», рассказал о том, как реформа образования, и в частности ситуация с укрупнением вузов, отразится на работе строительных высших учебных заведений Петербурга. ➔



**– В России сокращается бюджетный прием в вузы. В Инженерно-строительном институте Политехнического университета Петра Великого эта тенденция прослеживается?**

– Бюджетный прием в вузы, действительно, сокращается в последние годы в среднем на 5% в год. Прием по укрупненным группам специальностей «экономика», «управление» и «юриспруденция» сокращается очень заметно, тут перепроизводство выпускников очевидно. Прием по техническим специальностям сокращается меньше. В Политехе бюджетный прием (за счет строительства и других инженерных направлений) возрос. Более того, Политех стал вузом № 1 в Петербурге по объему бюджетного приема. Так, прием на направление «строительство» начиная с 2013 года был увеличен на 50%, затем на 15%, затем еще на 15%. Причина такого решения Минобрнауки в том, что

Политех год от года занимает первое место по среднему баллу ЕГЭ абитуриентов, зачисленных на направление «строительство». Абитуриенты и их родители выбирают строительное направление в Политехе как приоритетное. Я уверен, что рост качества абитуриентов, а следовательно, рост приема в Инженерно-строительный институт в ближайшие годы сохранится. Ведь мы готовим абитуриентов, отбирая их со всей страны, через Академию строительства для школьников. Это бесплатные дистанционные курсы 3D-параметрического моделирования, то есть те самые BIM-технологии, которые завтра им предстоит осваивать в вузе. Существенно увеличился прием в строительную магистратуру Политеха. Наш университет стал вторым вузом России по числу принимаемых в строительную магистратуру, в который поступают наиболее активные

и успешные выпускники бакалавриата других вузов. Летом мы приняли в магистратуру несколько десятков выпускников бакалавриата СПбГАСУ. Еще одна тенденция – это перевод в Инженерно-строительный институт Политеха студентов из других строительных вузов Петербурга и России на место отчисляемых студентов. Этим переводов становится все больше. И если раньше к нам переводились с бюджета на бюджет, то сейчас нередки и переводы с бюджета на контрактную основу.

**– Минобрнауки, реформируя систему образования, намерено укрупнить вузы. Как это отразится на строительных вузах Петербурга вообще и на Инженерно-строительном институте в частности?**

– Надо вспомнить историю этих вузов. В СССР существовала развитая система узкоспециализированных

инженерно-строительных институтов. Затем уже в России они в одночасье повысили свой статус, переименовавшись в университеты. Следом пришлось оправдывать новый статус, делая из специализированного института многопрофильный университет. Посмотрите планы приема строительных вузов – кого они только не готовят. Экономистов, юристов – да, но еще и прикладных математиков, специалистов по безопасности и пр. В этой ситуации Минобрнауки резонно начинает задаваться вопросом: зачем иметь несколько многопрофильных технических университетов, например, в Волгограде, Самаре, Тюмени? В Петербурге и Москве ситуация иная, здесь многопрофильных технических университетов было изначально много. И следовательно, СПбГАСУ и МГСУ пока сохраняют свою самостоятельность. В этой ситуации Политех и его Инженерно-строительный

институт остаются островком стабильности и ядром кристаллизации. К Политеху уже присоединили два вуза, процесс этот будет продолжаться.

**– Еще одна тенденция – это универсализация специальностей. Есть ли строительные профессии, которые под угрозой вымирания?**

– Я не вижу такой тенденции. Можно говорить об исчезновении шестилетнего специалитета в инженерной подготовке. В проекте нового перечня направлений подготовки, представленном нашим министерством, пропало шестилетнее образование «одним куском» в форме специалитета по инженерным направлениям. Осталось шестилетнее образование в форме бакалавриата (четыре года) плюс магистратура (два года). Это те же шесть лет, но с существенно большей специализацией и индивидуализацией образования. На наш взгляд, это повышает гибкость

образовательной системы. Вузы, самостоятельно отслеживая потребности рынка труда, в пределах направления «строительство» определяют и перечень бакалаврских профилей, и перечень магистерских программ. А студент имеет возможность индивидуализации образования, определения собственной образовательной траектории путем выбора профиля, программы. Современные государственные образовательные стандарты не содержат перечня дисциплин и дают широкую свободу вузам. Это дало возможность Политеху почувствовать потребность рынка и начать подготовку по строительству автомобильных дорог, по строительству мостов и транспортным тоннелям. Уловив международный интерес, мы открыли обучение в магистратуре на английском языке по программам Civil Engineering и Energy Efficient and Sustainable Buildings.

**ВЫСТАВКА**

**СТРОИМ**

**ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ**

**2016**

**1-3 апреля**

**ЭКСПОФОРУМ**

Современные технологии домостроения  
Готовые домокомплекты  
Строительные и отделочные материалы  
Инженерия, канализация, водоснабжение  
Дизайн и благоустройство  
Ландшафтный дизайн

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Организатор «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
тел. +7 (812) 331-75-45, www.y-expo.ru

РЕКЛАМА

**Удачные кадры для вашей компании**

Находите сотрудников на hh.ru

**hh.ru**  
HeadHunter

0+

РЕКЛАМА

➔ Еще два дома включены в график достройки первой очереди проблемных объектов компании «СУ-155», говорится в сообщении портала «АСН-инфо» со ссылкой на главу Минстроя РФ Михаила Меня. По его словам, речь идет о двух объектах в Туле, которые были передвинуты из второй очереди достройки в первую. Объекты входят в государственные программы «Переселение граждан из аварийного жилья» и «Жилье для российской семьи». «Мы изначально говорили, что графики достройки объектов не являются догмой и могут быть изменены», – сказал господин Мень. Напомним, ГК «СУ-155» испытывает финансовые сложности. Санацией холдинга «СУ-155» занимается банк «Российский капитал». В конце января был опубликован график первой очереди достройки домов, в который вошли 63 объекта в 11 регионах. Среди них и дома ЖК «Каменка» в Петербурге.

➔ Строительство комплекса «Планетоград» компании «Морган Инвестмент» не мешает работе аэропорта Пулково. Инвестор получил соответствующее заключение от ОАО «Аэропорт «Пулково» и Федерального агентства воздушного транспорта, сообщает портал «АСН-инфо». «Планетоград» планируется построить на Пулковских высотах, на участке площадью около 240 га. Проект включает в себя восемь кварталов, большая часть из которых будет малоэтажной. Высота застройки не превысит 18 м. Объем инвестиций в проект составит более 102 млрд рублей.

➔ СТД «Петрович» открыл в Колпино завод по производству сухих строительных смесей, пишет портал «АСН-инфо», мощностью 18 тыс. тонн смесей в месяц. Инвестиции в строительство составили около 200 млн рублей. Это на 100% собственные средства компании. Предлагаемый срок окупаемости – три года. Как отмечают в компании, предусмотрена возможность нарастить мощность до 30 тыс. тонн в месяц. Этот объем позволит полностью закрыть потребности СТД «Петрович» в продукции. Помимо этого компания планирует около 15% продукции реализовывать через другие сети. «Сейчас как никогда покупатель чувствителен к цене, поэтому мы уверены, что товары эконом-класса будут пользоваться у строителей большим спросом», – пояснил генеральный директор СТД «Петрович» Евгений Мовчан.

# Знак для инвесторов

**Роман Русаков /** Для того чтобы повысить инвестиционную привлекательность города, его необходимо сделать более узнаваемым, считают маркетологи. Одним из инструментов, призванных сделать город более известным, является брендинг территорий. ➔

Грамотная кампания по продвижению бренда способна серьезно увеличить привлекательность города как в глазах простых туристов, так и в глазах крупных инвесторов. Эксперты говорят, что для того чтобы рассуждать о значимости брендинга для города, будь то Санкт-Петербург или любой другой, следует вначале определиться со стратегией, каким должен быть этот город через 10-20-30 лет.

«Город как destination point всех цивилизованных туристов мира – это одна стратегия. Город как квази-альма-матер для всей России и бывших стран СНГ – это совершенно иной подход, другая методология и совершенно иной набор мероприятий. Город как уникальная площадка многочисленных технопарков, территорий опережающего развития, налоговая гавань – это третий сценарий и иной подход, – рассуждает Илья Шуравин, управляющий партнер Rusland SP. – Таких стратегий может быть несколько, но одна должна быть принципиальной и долгосрочной. Какие-то стратегии можно сразу отсеять: финансовый центр Европы и город для бизнеса здесь точно не получится – такой, чтобы конкурировать с ведущими мировыми столицами».

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Весаг, считает, что бренд у Санкт-Петербурга уже практически разработан. «Вопрос скорее в его продвижении: администрация города, безусловно, прилагает усилия по развитию бренда, что заметно в том числе и по различным мероприятиям (например, тем, которые посвящены недвижимости и урбанистике), но на сегодняшний день в этот процесс не так сильно, как нам бы хотелось, вовлечен бизнес, возможно, поэтому действия администрации пока не очень эффективны», – рассуждает она.

Александра Саблина, руководитель направления внешних коммуникаций



Стратегий формирования бренда города может быть несколько, но одна должна быть принципиальной и долгосрочной

ГК «Доверие», отмечает: «Фактически единого бренда Санкт-Петербурга на текущий момент не существует. Параллельно используются сразу несколько концепций, разработанных для нескольких заказчиков. А именно бренд для инвесторов I invest in SPb, который был одобрен Комитетом по инвестициям в 2013 году. Также разрабатываются два туристических символа – один предложен Молодежной коллегией при губернаторе Петербурга в 2015 году и представляет собой надпись SPb, где буква «b» выполнена в виде сердца, другой – плод работы дизайн-студии Артемия Лебедева по заказу Комитета по развитию туризма. Однако к узнаваемости всей «троицы» брендов пока есть вопросы. Особенно в сравнении с более удачными иностран-

ными примерами, такими как символы I♥NY, I amsterdam, K OPEN Hagen, «светофорный человек» Берлина и другими».

В целом подход к разработке отечественной символики, считает госпожа Саблина, неоднозначен. «Например, по условиям конкурса на создание инвестиционного бренда Санкт-Петербурга в разработке концепции должны были принять участие простые граждане. Насколько вкусы обычного петербуржца отражают предпочтения представителя крупной международной компании, судить достаточно сложно. Вопросы традиционно вызвал и дизайн Артемия Лебедева – предложенные символы зачастую не связаны ни с историей, ни с особенностями города», – говорит она.

## мнение



**Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема»:**

➔ – В настоящее время усилия администрации города в этом направлении полностью провалены. Набор логотипов города от студии Артемия Лебедева – это не брендинг территории. Брендинг – это не картинки, это концепция позиционирования и стратегия продвижения, а они в Петербурге на данный момент отсутствуют.

А если и существуют, то только на бумаге. Любая концепция продвижения территории на внешнем или международном рынке в первую очередь нацелена на привлечение инвесторов. В Петербурге такие условия сейчас отсутствуют. Для привлечения инвестиций созданы даже не нулевые, а отрицательные условия, и перспективы смены курса руководством города нет.

## Эффективность на глаз

**Роман Русаков /** В среде экспертов нет однозначного мнения о том, как оценить эффективность брендинга и какие величины для этого следует использовать.

«Успешность брендинга города в конечном итоге можно измерить несколькими ключевыми критериями: объем собранных налогов и сборов со всех игроков туристической и смежных отраслей по сравнению с предыдущим

периодом, а также более детализированные статистические данные, например изменение среднегодовой заполняемости номерного фонда», – считает Илья Шуравин, управляющий партнер Rusland SP.

«Существуют методики по измерению эффективности бренда, прежде всего они связаны с оценкой прибыли, которую получает собственник за счет проводимой в этой сфере политики. Принимая во внимание, что бренд является

нематериальным активом, в основе расчетов лежат опросы. В рассматриваемом случае будут оцениваться восприятие бренда города у гостей Северной столицы, его узнаваемость, лояльность к бренду и, конечно, экономические показатели в туристической и инвестиционной сферах», – говорит Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петрозаводск». «Самая простая методика проверки эффективности – сле-

дить за тем, как выполняются планы, выраженные в цифрах. Необходимо подходить к развитию бренда города как к инвестиционному проекту, проверять его инвестиционную эффективность – грубо говоря, на какое количество вложенных рублей в бренд города в бюджет должно прийти такое количество прибыли спустя определенный промежуток времени. Мне кажется, что сегодня мы движемся на уровне генеральных

стратегических планов, которые, безусловно, важны, но пока они так и остаются в статусе стратегических – конкретных шагов по развитию города мы пока не видим», – считает Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами и инвестициями NAI Весаг. Александра Саблина, руководитель направления внешних коммуникаций ГК «Доверие», полагает, что объективно судить об эффективности используемой символики достаточно сложно из-за того, что связь между внедрением бренда и целевыми показате-

лями, такими как рост объема инвестиций, количество туристов и другими, косвенна: «Сам по себе бренд, даже самый удачный, не является решением экономических задач, стоящих перед городом. Инвестор, принимающий решение о вложении средств в проект, опирается на группу факторов, как, впрочем, и турист, выбирающий направление для поездки. Символика играет в данном случае вспомогательную роль: если все факторы сложились и к тому же у города есть запоминающийся логотип, то положительное впечатление усиливается».

Фото: Никита Юрочкин



# Русскому музею грозит реконструкция

**Максим Еланский** / Главное здание Русского музея будет реконструировано.

Предполагается, что на работы будет выделен 1 млрд рублей. Некоторые представители общественности полагают, что реконструкция исторического здания нецелесообразна. ➔

В апреле может быть утвержден проект реконструкции Михайловского дворца, в котором размещается основная экспозиция Государственного Русского музея. Новость о возможном проведении специализированных работ в историческом здании не понравилась многим представителям городской общественности.

Согласно официальной информации пресс-службы Русского музея, концепцией проекта реконструкции, разработанной и одобренной еще в 2002 году, предусматриваются работы по перекры-

тию внутренних дворов-колодцев здания. За счет этого музей получит 1,5 тыс. кв. м дополнительной полезной площади. Предполагается, что на ней разместятся реставрационные мастерские, конференц-зал. Также будет расширена вестибюльная зона, оборудован пандус и установлены три лифта.

Директор Русского музея Владимир Гусев уже подчеркнул, что центральный корпус на период реконструкции останется доступным для посетителей. «Работать не будет только первый этаж. Закро-

ется главный вход, но останется вход со стороны корпуса Бенуа. Никакой эвакуации экспонатов не будет», – отметил он.

Между тем пока не решен вопрос с финансированием реконструкции Михайловского музея. По договоренности еще 2002 года предполагалось, что в проект часть средств вложит Всемирный банк. Остальные деньги будут предоставлены Министерством культуры. В настоящее время объем работ оценен в 1 млрд рублей. Ожидается, что вопрос с финансированием будет решен до конца марта.

Сама реставрация исторического объекта начнется в 2017-м и продлится два года.

Будущей реконструкции Русского музея не рады многие градозащитники, общественные деятели, депутаты ЗакСа. По их мнению, проводить такие работы как минимум нецелесообразно.

По словам руководителя фракции «Справедливая Россия» в городском парламенте Алексея Ковалева, проект реконструкции Русского музея вызывает много вопросов, но можно выделить два основных. «В частности, застройка дворов означает десятки, если не сотни тонн дополнительной нагрузки на стены Михайловского дворца. Ее расчет не приведен в историко-культурной экспертизе. Нет гарантий, что перекрытия не рухнут. Тем более что сейчас заявляется, что музей продолжит работу», – подчеркивает он.

Также, добавляет Алексей Ковалев, есть вопросы к финансовой составляющей проекта. Непонятно, как будут выделяться деньги и проводиться конкурс. Все делается впопыхах, без экспертного обсуждения. Примеры коррупционного фактора, задействованного при реставрации исторических зданий – памятников культуры, в последние годы уже были, отметил он.

Напомним, в 2013 году был арестован директор Военно-морского музея Андрей Лялин. Ему было предъявлено обвинение в хищении средств, которое произошло при перемещении фондов из здания Биржи в здание на площади Труда. Большая часть оплаты работ подрядчика, который также был уличен в подлоге, проводилась на основании фиктивных договоров. В 2010 году правоохранительные органы возбудили дело против директора Государственного музея истории религии Бориса Аракчеева. Его обвинили в хищении в особо крупном размере средств, предназначенных для ремонта здания.

## ➔ КСТАТИ

Михайловский дворец был построен в 1819–1825 годах архитектором Карлом Росси. Архитектурный стиль – ампир. В 1895 году указом императора Николая II в нем был учрежден Русский музей.

## ➔ технологии и материалы

# Рынок изысканий останется за лидерами

**Татьяна Крамарева** / За 2015 год объем предпроектных изысканий сократился вслед за уменьшением объемов строительно-монтажных работ, отмечают специалисты. А нынешний год, как прогнозируется, пройдет под знаком ухода с этого сегмента рынка небольших и микрокомпаний.

«В 2015 году объемы геодезических работ и инженерных изысканий упали на 30% по сравнению с 2014 годом. В этом году объем изысканий должен уменьшиться на 10–20% от прошлогодних объемов», – уточняет Николай Олейник, генеральный директор ЗАО «ЛентИСИЗ». Однако эта отрицательная динамика не скажется на загрузке крупных изыскательских компаний. «С рынка уходят мелкие игроки, и их работа распределяется среди крупных игроков», – говорит он. Со своей стороны, Максим

Зайцев, технический директор ООО «ГЕОИЗОЛ», акцентирует внимание на медленном проникновении на российский рынок технологических новшеств из-за высокой волатильности курса рубля. «В настоящее время большое количество используемого оборудования – импортное, а это запчасти, которые нужно покупать за валюту. Из-за дороговизны медленно расширяется использование глобальных навигационных спутниковых систем (ГНСС), лазерных и других крайне необходимых передовых технологий», – констатирует он. Тем не менее возможности для развития соответствующих направлений сохраняются, по его мнению, всегда в силу их абсолютной необходимости. Востребованными, по статистике ООО «ГЕОИЗОЛ», остаются все геодезические работы, необходимые для непосредственного сопровождения строительных работ.

По итогам деятельности в 2015 году ЗАО «ЛентИСИЗ» наибольший объем работ пришелся на контрольно-исполнительную съемку, межевание, а также традиционную топографическую съемку для хозяйственных нужд и проектирования. В ООО «Центр ЭСП» также отмечают топографические работы как наиболее востребованные из геодезических. У специалистов не вызывает сомнений, однако, что сохра-

няется негативное влияние на рынок геодезических работ и инженерных изысканий недобросовестной конкуренции в ценообразовании в ответ на стремление заказчиков минимизировать соответствующие расходы. «Заказчики стараются сэкономить на геодезических работах. Это основная причина того, что предпроектным работам, к которым относятся изыскания, геотехнический монито-

ринг, уделяется недостаточное внимание», – комментирует Максим Зайцев. «Ряд компаний предлагает осуществление геодезических работ по стоимости существенно ниже рыночной, что служит причиной неконкурентоспособности остальных участников тендеров», – говорит Мария Стогова, руководитель отдела кадастрового учета объектов недвижимости ООО «Центр ЭСП». «Заказчики стали

более требовательными. При этом предпочтение отдается самым низким по стоимости предложениям с минимальными сроками выполнения работ», – констатирует Николай Олейник. Механизмом преодоления этих негативных тенденций, по мнению экспертов, может стать утверждение на законодательном уровне методики расчета стоимости геодезических работ.

## мнение



**Мария Стогова, руководитель отдела кадастрового учета объектов недвижимости ООО «Центр ЭСП»:**

➔ Хотя актуальные экономические условия предопределяют существенный спад в объемах кадастровых работ, итоги 2015 года сопоставимы с результатами предыдущего отчетного периода. Объемы заказов в 2015 году были сохранены. Кроме того, выполнены более сложные и одновременно интересные проекты как в сфере гео-

дезии с дальнейшей постановкой на государственный кадастровый учет, так и по технической инвентаризации зданий. Что же касается дальнейшего развития сферы кадастровых работ и, как следствие, развития направления кадастра в нашей компании в текущем году, прогнозировать трудно из-за сохраняющейся нестабильности рынка геодезических работ.



**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Застройщик – ООО «Отделстрой», проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УДОБНО ВСЁ**



**670-01-01**

Подробную информацию можно узнать на сайте

[www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)



**ПОБЕДИТЕЛЬ  
ОБЩЕСТВЕННОГО КОНКУРСА  
«ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ»**  
2015 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**  
в общероссийском конкурсе проектов  
комплексного освоения территорий за 2011 и 2012 гг.



МИНИСТЕРСТВО  
РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Российской Федерации



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
Благоустройства  
и Инфраструктуры**  
на премии Urban Awards 2011 г.



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ ПО  
КОМПЛЕКСНОМУ ОСВОЕНИЮ  
ТЕРРИТОРИИ**  
в конкурсе «КАИССА» за 2013 и 2015 гг.



**РосСтройИнвест**  
СТРОИМ ДЛЯ РОССИИ

[WWW.RSTI.RU](http://WWW.RSTI.RU)

Отдел продаж: пр. Добролюбова, 17

**8 812 331 50 00**  
**8 800 700 50 15**



**ПЕТР ВЕЛИКИЙ  
и  
ЕКАТЕРИНА ВЕЛИКАЯ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**м. «РЫБАЦКОЕ»**

Застройщик: ЗАО «РСТИ». Проектная декларация на сайте [www.rsti.ru](http://www.rsti.ru).  
Адрес строительства: г. Санкт-Петербург, Усть-Славянка,  
Заводская ул., д. 15, лит. К

