

**События**

Гендиректор Hansa Group Олег Барков направит 2 млрд рублей на проекты в новых для компании сегментах недвижимости: малоэтажном жилье и торговле.

**Hansa Group**  
расширяет портфель, стр. 4



**Жилье**

В 2014 году в Петербурге было введено 3,26 млн кв. м жилья. Это самый большой показатель по вводу за последние 7-8 лет.

**Рекорд перед заморозкой, стр. 17**



Полемика, стр. 14-15 • Новости регионов, стр. 16



## Мигранты бегут от закона и рубля

Изменения миграционного законодательства, вступившие в силу с 1 января 2015 года, а также колебания валютного курса привели к резкому оттоку трудовых мигрантов из России. В ближайшем будущем страну могут покинуть от 20 до 30% иностранных работников. (Подробнее на стр. 2, 3)

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС**

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

STROYRESURS.INFO

Надежность Ответственность

Фирма **СЕВЗАП МЕТАЛЛ** 320-92-92

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ РЕЗКА**

www.szmetal.ru

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Строительство  
Проектирование  
Обследование

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НТ-СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ-Лин. ТС-2781-02-22-6-786043259-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

E-mail: podz@narod.ru, www.sk-psr.com  
тел.: 430-33-90, 430-15-41,  
факс 430-27-72

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

670-01-01

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

**ЗД-МЕТАЛЛ**

Производим, продаем: каркасы диаметром от 6 до 25 мм; гибочные изделия из арматуры

3D Metall

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

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

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

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

**Над номером работают:**  
Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Немировский,  
Алена Шереметьева, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редто (директор по рекламе), Валентина Борнникова, Елена Савосыкина, Екатерина Шведова,  
Наталья Антошина, Мария Савельева  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50  
e-mail: reklama@asninfo.ru



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

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.  
Подписной индекс в СЗФО - 83723.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комплектах и государственные, в районных администрациях и деловых центрах.

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

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель. Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Стиль бизнеса», «Конкурс», «Конкурентное преимущество», «Современные материалы», «Личное дело. Персона», 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 (специальны - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 1  
Подписано в печать 16.01.2015 в 17:00



**СТРОИТЕЛЬ ГОДА**  
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



**ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ**  
Лучшее специализированное СМИ (лауреат 2004-2007 гг.)



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



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



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



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

# Redmond складировается в Шушарах

**Никита Кулаков / Компания «А Плюс Девелопмент» Петра Гавырина построит в Шушарах склад для нужд компании Redmond, крупного производителя и продавца мультиварок и другой бытовой техники. Инвестиции в реализацию проекта, по оценке экспертов, превысят 1,5 млрд рублей.**

О том, что компания Redmond в последних числах декабря купила у «А Плюс Девелопмент» землю под строительство склада на территории проекта «А Плюс Парк Шушарь», сообщили несколько участников рынка. Redmond – международная компания, которая производит и продает бытовую технику. В России ее основные продажи приходятся на мультиварки: она контролирует около 30%

у Knight Frank) факт сделки не отрицают. Но ее детали не комментируют.

Компания «А Плюс Девелопмент» строит индустриальный парк в Шушарах уже несколько лет. На участке 72 га запланировано более 300 тыс. кв. м производственно-складских площадей. По данным сайта компании, в парке уже работают складской комплекс «АКМ Лоджистикс» (занимает 63 тыс. кв. м), торгово-распределительный

## В Шушарах «А Плюс Девелопмент» построит для Redmond сухой склад общей площадью 40 тыс. кв. м на участке площадью 6 га к осени 2015 года. Резидент выкупит объект и введет его в эксплуатацию

этого сегмента с оборотом около 25 млрд рублей в год. В Шушарах для Redmond будет построен сухой склад общей площадью 40 тыс. кв. м на участке площадью 6 га к осени 2015 года. «А Плюс Девелопмент» построит объект за свой счет, а резидент выкупит его и введет в эксплуатацию», – уточняет источник «Строительного Еженедельника». Стоимость проекта эксперты оценили в 1,7 млрд рублей, подчеркнув, что эта сделка – крупнейшая в своем сегменте по итогам 2014 года. Связаться с представителями Redmond не удалось. Представители продавца и консультанта проекта (компания

«ЭТМ» (24 тыс. кв. м), производственно-складской комплекс производителя телевизоров Philips (22 тыс. кв. м) и завод по сборке грузовиков «Скания» (9,5 тыс. кв. м). Кроме того, в декабре «А Плюс Девелопмент» начала строить в Шушарах мультитемпературный склад площадью 33,5 тыс. кв. м под нужды X5 Retail Group. На территории парка осталась земля под строительство еще 36 тыс. кв. м недвижимости, говорится на сайте проекта. «Локация парка очень удачная. Площадка находится рядом с КАД и инженерно подготовлена, что существенно сократит сроки строительства», – гово-

рит эксперт консалтинговой компании ASTERA Вера Бойкова.

Изменение ситуации в российской экономике несколько застопорило развитие складского сегмента. «Многие проекты откладываются до лучших времен, поскольку бизнесу для развития нужна стабильность и возможность прогнозировать прибыль, а сейчас с этим проблемы», – продолжает Вера Бойкова. «Иностранских компаний, интересующихся землей в индустриальных парках, стало гораздо меньше – раза в два, чем годом ранее. У иностранных фирм идет оптимизация расходов, сокращение арендованных площадей. А российские компании снижают объем инвестиций, поскольку строить на свои могут только крупные фирмы, а возможностей для привлечения заемных средств под проекты стало значительно меньше», – добавляет управляющий ИП «Мариенбург» Александр Лазуков. «Большинство собственников переходят на рублевые ставки. Средние цены в классе А составляют 400 рублей за 1 кв. м в месяц», – добавили в пресс-службе Colliers International SPb.

цифра

**30% рынка**

мультиварок в России контролирует компания Redmond

## вопрос номера

**В связи с изменением с 1 января 2015 года российского миграционного законодательства, по разным данным, нашу страну планируют покинуть 20-30% трудовых мигрантов. Вы не боитесь, что стройки в Петербурге остановятся из-за нехватки рабочих рук?**

**Михаил Бизяев, заместитель генерального директора компании «Промнолит»:**

– Мне несколько сложно говорить о том, как будет развиваться ситуация на стройках, а вот у производителей строительной продукции вряд ли что-то изменится. Ведь, как правило, на производстве работает более квалифицированный персонал, а это россияне. В частности, на нашем предприятии работают «все свои» – местные граждане. Каких-то накладок по выпуску продукции из-за нехватки рабочих рук у нас не возникнет.

**Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1:**  
– Снижение количества потенциальных работников вызвано в первую очередь не изменением

миграционного законодательства, а резким падением курса рубля. Мигрантам стало менее выгодно приезжать в Россию на заработки. Между тем ранее предложение рабочей силы превышало спрос на нее. Поэтому недостаток рабочих рук на стройках вряд ли будет. Для тех компаний, которые привлекают трудовых мигрантов на официальной основе, замена разрешения на работу на трудовой патент принципиальной разницы не имеет, как нет ее для рабочих. Так что опасаться остановки строек из-за недостатка кадров не стоит.

**Николай Ватин, директор Инженерно-строительного института ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»:**

– Этот процесс совпадет с 20-30% снижением активности строительства в целом, а также компенсируется переток кадров из других отраслей. Спад трудовой миграции наполовину обусловлен новыми правилами, заставляющими работать «по-белому», таким образом, значительная часть рабочих после выезда из РФ будет

на 5-10 лет лишена права въезда. На мой взгляд, все это приведет к «побелению» рынка труда.

**Александр Брега, генеральный директор компании «Мегалит»:**  
– Абсолютно не боюсь. Когда-то мигранты из ближнего зарубежья заменили на стройках русских рабочих, сейчас же пойдет обратный процесс. И это правильно – любую кризисную ситуацию нужно использовать себе во благо. Что касается роста стоимости строительства из-за ухода дешевой рабочей силы, то она изменится, но незначительно – на единицы процентов. Доля этих затрат в себестоимости строительства крайне мала. А если все же будет нехватка рук – ну, что делать, наденем сапоги и поработаем сами – иногда полезно!

**Анатолий Вдовин, заместитель председателя профсоюза работников строительства и промышленности стройматериалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области:**  
– Нет, не опасно. В каком-то роде со снижением количества мигрантов на стройках произойдет импортозамещение, о котором все

говорят. В данном случае трудовых ресурсов. Конечно, некоторым работодателям было выгодно на своих объектах держать мигрантов, платить таким рабочим низкую зарплату, избегать выплат налогов, но ситуация меняется. Уверен, что представителей рабочих профессий хватает и среди наших граждан – при нормальной зарплате, различных социальных гарантиях многие люди готовы работать на стройках.

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

– Я не боюсь этой ситуации, потому что отток мигрантов из стран южных республик бывшего СССР компенсируется дополнительным притоком граждан из Украины и Беларуси. Они сейчас очень активно появляются на нашем рынке. Кроме того, вторая причина того, почему стройки не останавливаются, связана с тем, что многие компании в нынешних экономических условиях даже не готовы начинать новые проекты. То есть объемы востребованности рабочей силы будут несколько ниже, чем в предыдущие годы.

# Мигранты бегут от закона и рубля

**Михаил Немировский** / Изменения миграционного законодательства, вступившие в силу с 1 января 2015 года, а также колебания валютного курса привели к резкому оттоку трудовых мигрантов из России. В ближайшем будущем страну могут покинуть от 20 до 30% иностранных работников. ➔

С начала 2015 года в страну въехали более 270 тыс. иностранных граждан. Это на 70% меньше аналогичного показателя прошлого года. Об этом сообщили в пресс-службе Федеральной миграционной службы. В частности, существенно сократилось число приезжих из стран Средней Азии и стран СНГ. 23% из въехавших в миграционной карте указали работу как цель въезда в нашу страну.

В качестве одной из причин снижения трудового потока в ФМС называют ужесточение законодательства, регулирующего правила въезда и трудоустройства иностранных граждан на территории России. Так, с 1 января 2015 года для того, чтобы попасть в Россию, гражданам стран безвизового въезда придется предъ-

та. Эта сумма рассчитывается путем умножения базовой ставки, определяемой правительством РФ, на региональный коэффициент. «Если регион хочет, чтобы трудовых мигрантов было меньше, он устанавливает высокий коэффициент, и наоборот», – рассказал начальник ФМС Константин Ромодановский. Петербургский коэффициент составил 1,9128. А в ноябре ЗакС Петербурга утвердил стоимость трудового патента в размере 3 тыс. рублей.

Отныне патент оформляется как для работы у физических лиц, так и для работы у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. При въезде в Россию иностранцы должны целью визита указать работу. За патентом приехавшие на

заработки должны обратиться не позднее 30 дней со дня въезда. Патент оформляется на срок от 1 до 12 месяцев, после этого патент можно переоформить, но только один раз – то есть через два года мигрантам придется покидать территорию России, а по возвращении пройти всю процедуру заново. Теперь в числе прочих документов для оформления патента иностранный гражданин должен подтвердить отсутствие судимости, предъявить полис добровольного медицинского страхования, документы, подтверждающие отсутствие заболевания наркоманией и инфекционных заболеваний и сертификат об отсутствии ВИЧ-инфекции, выданные медицинскими организациями, находящимися на территории Российской Федерации. Кроме того, граждане должны предъявить документ, подтверждающий владение русским языком, знание истории и основ законодательства РФ. Сейчас в Петербурге действуют девять центров тестирования по русскому языку для мигрантов. Стоимость получения патента в Санкт-

Петербурге в настоящий момент составляет около 25-30 тыс. рублей, рассказали в компании HeadHunter Северо-Запад. Государственная пошлина за получение патента составляет 3300 рублей, прохождение медицинской комиссии обойдется в сумму 8-10 тыс. рублей, для прохождения курсов по русскому языку придется заплатить порядка 3-5 тыс. рублей. Ужесточение миграционного законодательства и увеличение требуемого пакета документов привело к массовому оттоку уже зарегистрированных на территории страны мигрантов, говорят эксперты. По данным ФМС, сейчас в России находится более 11,4 млн трудовых мигрантов, при этом разрешения на работу получили только 1,15 млн человек. «В настоящее время, по данным различных источников, покинуть Россию собираются от 20 до 30% трудовых мигрантов. Основные причины будущего оттока – это ослабление рубля и тест на знание русского языка, истории и российского законодательства для трудовых мигрантов», – рассказали в Комитете по межнациональным отношениям и реализации миграционной политики Смольного.

По мнению международного эксперта WorldSkills Russia Бориса Буданова, система патентов позволит эффективно проредить рынок труда Петербурга и позволит вывести из тени отношения работодателя с приезжими рабочими. «Раньше по системе квот работодатели могли использовать какие угодно теневые схемы привлечения рабочей силы и расплачиваться с мигрантами «по-черному». Система патентов заставит его платить «белую» зарплату, а на оклад некавалифицированных мигрантов никто брать не будет – возьмут местных», – говорит эксперт.

## Сейчас в России находится более 11,4 млн трудовых мигрантов, при этом разрешения на работу получили только 1,15 млн человек

являть загранпаспорт. Раньше граждане этих стран могли попасть на территорию России по внутреннему паспорту или свидетельству о рождении. Исключение сделано для Беларуси и Киргизии.

Кроме того, с 1 января вступил в силу 357-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который заменил действующий ранее механизм миграционных квот на патентную систему. Напомним, квоты на мигрантов определяли максимальное количество иностранных граждан, которые имели право работать в регионе. Квоты утверждались ежегодно исходя из потребностей регионов в трудовых мигрантах. Так, в 2014 году в Петербурге было выдано разрешений на работу более чем для 136 тыс. работников из безвизовых стран.

С 2015 года количество привлекаемых мигрантов, по мысли законодателей, будет регулироваться не квотой, а непосредственно стоимостью патен-

та. Эта сумма рассчитывается путем умножения базовой ставки, определяемой правительством РФ, на региональный коэффициент. «Если регион хочет, чтобы трудовых мигрантов было меньше, он устанавливает высокий коэффициент, и наоборот», – рассказал начальник ФМС Константин Ромодановский. Петербургский коэффициент составил 1,9128. А в ноябре ЗакС Петербурга утвердил стоимость трудового патента в размере 3 тыс. рублей. Отныне патент оформляется как для работы у физических лиц, так и для работы у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. При въезде в Россию иностранцы должны целью визита указать работу. За патентом приехавшие на

### АСИ ИНФО НОВОСТИ

➔ **На капремонт вестибюля и наклонного хода станции метро «Выборгская»** претендуют две компании: ЗАО «Управление № 10 Метростроя» (191,3 млн рублей) и ЗАО «СМУ-11 Метрострой» (208,4 млн рублей), сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru) со ссылкой на сайт госзакупок. Стартовая стоимость конкурса составляет 212,6 млн рублей. Заказчик – ГУП «Петербургский метрополитен». Окончательные итоги будут подведены 27 января. Победитель конкурса должен восстановить эксплуатационные характеристики конструкций эскалаторного тоннеля, в том числе гидроизоляцию наклонного хода, и заменить существующие конструкции зонтов на облегченные из композитных материалов. Плановые сроки работ – с 3 марта по 30 декабря 2015 года.

➔ **Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости за 2014 год** снизился на 57% и оценивается в 3,5 млрд USD, пишет портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru) со ссылкой на экспертов JLL. В IV квартале 2014 года объем инвестиций составил 609 млн USD, сократившись на 81%. Иностранные вложения в недвижимость снизились на 78% и составили около 830 млн USD. По мнению аналитиков JLL, неопределенность на рынке является препятствием для заключения инвестиционных сделок купли-продажи объектов недвижимости. По прогнозам, в 2015 году объем инвестиций в недвижимость России не превысит 3 млрд USD, что станет минимальным результатом за 10 лет. Локальные игроки продолжат доминировать на рынке и в этом году, а доля иностранных инвестиций не превысит 20%.

➔ **В 2015 году на капремонт и содержание федеральных автодорог в России** направят 224,3 млрд рублей, сообщает [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Средства будут выделены в рамках реализации плана-графика государственной программы «Развитие транспортной системы» на 2014 год и на плановый период 2015-2016 годов. Отдельно на капремонт федеральных трасс в 2015 году направят 85 млрд 170 млн рублей. Объем капитального ремонта трасс в этом году должен достичь 1700 км. На плановый 2016 год объем средств, выделяемых на федеральную сеть дорог, увеличится. На все мероприятия направят 239,25 млрд рублей, из которых 97,67 млрд рублей пойдет на капитальный ремонт трасс.

### цифра

**25-30** тыс.

рублей составляет стоимость подготовки документов для получения патента

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

<b>26.01.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение «Финансы и страхование»</li> <li>Технологии и материалы: Рынок бетона</li> <li>Коммерческая недвижимость</li> </ul>
<b>02.02.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» (Рынок тепловизионного обследования)</li> <li>Технологии и материалы: Газобетон</li> <li>Подземное строительство</li> <li>Жилье</li> <li>Архитектура и дизайн</li> </ul>
<b>09.02.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Управление и рынок труда</li> <li>Проектирование промышленных и общегражданских объектов</li> <li>Технологии и материалы: Рынок кабельной продукции</li> <li>Экология: Переработка твердых бытовых отходов</li> </ul>
<b>16.02.2015</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Точки роста: Выборгский район</li> <li>Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы</li> <li>Инновации: Так ли хороши новые технологии в современном строительстве?</li> </ul>

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

**ГК «ЦДС» ПРИОБРЕТАЕТ:**

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

**ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС 15 лет**

**+7 (921) 946-10-47** **razvitie@cds.spb.ru**

# Компания Hansa Group расширяет портфель

**Никита Кулаков** / Компания Hansa Group заявила два новых девелоперских проекта на границе Петербурга и Ленобласти общей стоимостью 2 млрд рублей. Девелопер выходит в новые для себя сегменты бизнеса – будет строить малоэтажное жилье и торговые комплексы. ➔

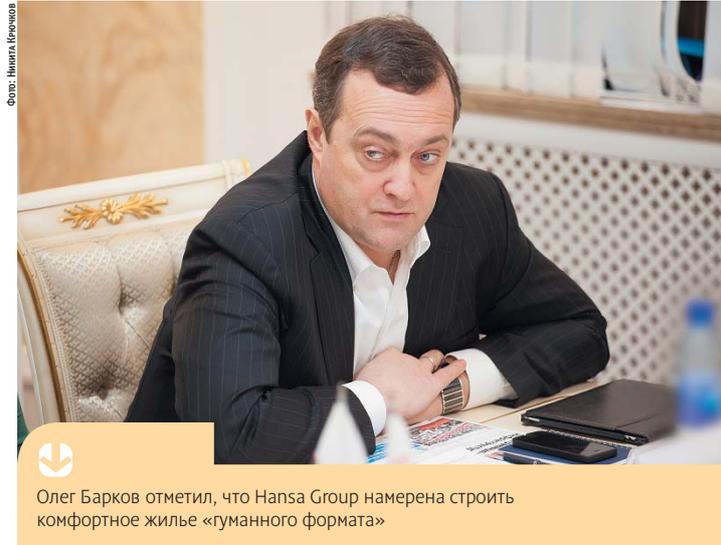
О планах развития Hansa Group в регионе рассказал генеральный директор компании Олег Барков.

По его словам, в течение двух месяцев компания сформулирует стратегию развития в России в новых экономических условиях. «У нас 100%-й иностранный капитал. Понятно, что у собственников есть вопросы. Но об уходе с рынка речи нет», – сообщил он.

Олег Барков отметил, что компания уже начала работу над двумя новыми проектами в регионе. Первый из них будет реализован в пос. Колтуши, на участке площадью 7 га, купленном в 2008 году. Там появится жилой квартал эконом-класса общей площадью 30 тыс. кв. м. Высота застройки не превысит четыре этажа. «Это будет первый малоэтажный проект в портфеле Hansa Group. Решение освоить новый формат связано со спецификой участка и нашим желанием строить комфортное жилье «гуманного формата», – отметил Олег Барков. Выйти на площадку девелопер надеется в 2016 году. Работа продлится 2,5-3 года. Инвестиции, по оценке Олега Баркова, составят около 1 млрд рублей.

Второй проект Hansa Group не будет связан с жилищной застройкой. По словам Олега Баркова, на участке 7 га в Буграх, недалеко от торгового комплекса «Мега», в течение двух лет компания построит три гипермаркета общей площадью 25-30 тыс. кв. м, вложив также около 1 млрд рублей. Работа над проектом первого из них уже идет. Но имя оператора пока не раскрывается.

Сейчас проекты в Колтушах и Буграх находятся на стадии согласования градостроительной документации. Они будут реализованы в рамках генпланов, которые разработала компания «Пантикапей»,



Олег Барков отметил, что Hansa Group намерена строить комфортное жилье «гуманного формата»

основанная выходцами из Крыма. Как сообщил генеральный директор «Пантикапей» Дмитрий Яковенко, новый район в Колтушах займет более 60 га. Там будет около 200 тыс. кв. м жилья, где смогут жить почти 5,5 тыс. человек. А в Буграх на участке 730 га появится новый город-спутник Петербурга, где смогут жить более 30 тыс. человек. Только жилья там будет около 1 млн кв. м.

По данным руководителя департамента недвижимости ГК «ЦДС» Сергея Терентьева, сейчас жилье в Колтушах стоит от 50 тыс. рублей за 1 кв. м. «Но этому району трудно конкурировать с соседним

Янино, который расположен ближе к городу и активно застраивается», – говорит он.

Что касается проекта Hansa Group в торговом сегменте, то эксперты отмечают, что сегодня основной спрос на такую недвижимость сосредоточен в крупных жилых комплексах или районах, близких к активно идущему строительству. «В других локациях строить торговые объекты, особенно крупные, на мой взгляд, рискованно, учитывая насыщенность рынка», – говорит директор УК Doklands Светлана Петрова.

Hansa Group была основана на базе российского строительного подразделения

шведского концерна Skanska, который ушел из России в 2006 году. Акционерами Hansa Group являются ЕБРР, немецкий DEG bank и частный немецкий инвестиционный фонд «Квадрига Капитал Россия». Другие иностранные девелоперы снижают активность в России. По данным отчетности JLL, в 2014 году иностранные вложения в недвижимость России составили около 830 млн USD, снизившись на 78% в годовом сопоставлении. «В 2014 году доля иностранных инвестиций составила 24% от общего объема сделок по сравнению с 45% в 2013 году. По предварительным оценкам аналитиков JLL, локальные игроки продолжат доминировать на рынке и в этом году, в то время как доля иностранных инвестиций не превысит 20%», – говорят в JLL. В целом за 2014 год годовой объем инвестиционных сделок составил 3,5 млрд USD, снизившись на 57% по отношению к 2013 году. «Таким образом, рынок продемонстрировал, насколько сильно он зависит от макроэкономической конъюнктуры, обусловленной низкой ценой на нефть и более высокой стоимостью заемного финансирования», – заключили в JLL. В 2015 году объем инвестиций в недвижимость России не превысит 3 млрд USD, что станет минимальным результатом за 10 лет.

цифра

**30** ТЫС. КВ. М

коммерческой недвижимости в Буграх построят Hansa Group

## «НСК» купил «ТСК»

**Никита Кулаков** / Собственник «ТСК-Бетон» Вячеслав Трактоненко продал компанию фирме «НСК-Монолит». Сделку оценивают в 0,5 млрд рублей. Наступивший 2015 год станет годом активных продаж бетонного бизнеса в регионе, а также годом массовых банкротств, слияний и поглощений на этом рынке, говорят эксперты.

О том, что Вячеслав Трактоненко, сын председателя совета директоров ЗАО «Банкирский дом Санкт-Петербург» Давида Трактоненко, продал подконтрольный ему бетонный бизнес – ООО «ТСК-Бетон», рассказали несколько источников на рынке. Актив, по их данным, купил холдинг «НСК-Монолит» – давний партнер и подрядчик строительной

группы «Балтрос», владельцем которой является Трактоненко-старший. По данным СПАРК, «НСК-Монолит» принадлежит Дмитрию Семенову (62,5%) и Дмитрию Сидорову (37,5%). Выручка в 2013 году составила около 5 млрд рублей. Холдинг объединяет семь компаний строительного профиля. В числе его заказчиков кроме «Балтроса» фигурируют также Группа ЛСР, Setl City, RBI и др. Стороны сделки не комментируют.

### Вложение в будущее

«ТСК-Бетон» владеет тремя бетонными заводами в Петербурге суммарной мощностью 300 куб. м в час. Объем их годового производства оценивается в 400 тыс. куб. м, что соответствует 6-7% регионального рынка. Минувшей

весной Вячеслав Трактоненко заявил, что в течение двух лет планирует открыть еще два бетонных завода в Петербурге, которые увеличат общую мощность производства до 500 куб. м в час. Но эти планы реализовать не успел. Эксперты оценили «ТСК-Бетон» в 0,3-0,5 млрд рублей. Хотя, по их мнению, сделка могла быть и безденежной. «Возможно, вместо денег продавец получил гарантии участия покупателя в будущих проектах «Балтроса». Его руководство не раз говорило, что владеет земельным банком, который планирует в будущем застраивать», – рассуждает один из собеседников «Строительного Еженедельника». Сейчас «Балтрос» ведет два крупных девелоперских проекта на юге Петербурга: «Новая Ижора» (участок 285 га, пло-

щадь застройки – 500 тыс. кв. м) и «Славянка» (220 га, площадь застройки – 1,4 млн кв. м). Но они находятся в завершающей стадии и не нуждаются в значительном объеме поставок бетона.

### Естественный финал

Эксперты отметили, что «ТСК-Бетон» искал нового собственника почти полгода. «Нам делали предложение о покупке. Но мы не договорились по цене», – сообщил генеральный директор компании «Ленстройдеталь» Андрей Сабылин. В свою очередь, Андрей Мукосеев, генеральный директор компании «Пилигрим» (в апреле 2014 года его приглашала на должность генерального директора «ТСК-Бетон», но в итоге эту вакансию занял

бывший коммерческий директор «ЛСБ-Базовые» Сергей Шерстюков), рассказал, что собственники «ТСК-Бетон» ставили перед ним задачу сохранить бизнес компании на прежнем уровне. «Но уже тогда было ясно, что это утопические планы. На самом деле производство «ТСК-Бетон» было на 80% замкнуто на заказы «Балтроса» (по данным самого Вячеслава Трактоненко, на 40% – прим. ред.). Команда «ТСК-Бетон» не умеет работать на свободном рынке. У них слабый маркетинг. Так что продажа – естественный финал этого бизнеса. Опыт показывает, что структуры, интегрированные в большой бизнес и выпадающие из него, нежизнеспособны», – говорит Андрей Мукосеев.

### Время большой чистки

Объем бетонного рынка Петербурга и Ленобласти, по данным экспертов, превы-

шает 6,1 млн куб. м (около 20 млрд рублей. – прим. ред.). В городе работает не менее 160 бетонных узлов от 90 компаний. Это самый конкурентный рынок строительных материалов в стране, утверждают в компании «Решение». Средняя загрузка бетонных узлов составляет 15-18%. А у ведущих игроков с рыночной долей более 3% – 30-50%. «Проектные мощности заводов в шесть раз превышают реальные потребности рынка», – говорят в компании «Решение». «В изменившейся экономической ситуации рынок ждет большая чистка. Несколько довольно крупных игроков уже собираются закрыть производства. Кроме того, завершилась процедура слияния финских производителей «Луябетон» и «Бетомикс», обусловленная усилением конкуренции на рынке. Возможно, будут и другие примеры», – сообщил генеральный директор «Лидер бетон» Сергей Янкин.

# Смольный готовит земельную распродажу

**Михаил Немировский** / До конца января Смольный выставит на торги 67,6 га земли под жилищное строительство в Колпинском и Невском районах города. Всего в I квартале 2015 года город предложит инвесторам 19 земельных участков на сумму 2,4 млрд рублей. ➔

Первые торги назначены на 21 января. Все участки предлагаются бизнесу в виде аренды на инвестиционных условиях со сроком строительства от 2,5 до 5 лет. Самый крупный из предложенных городом участков находится на Дальневосточном пр., участок 1. Его площадь составляет 30 110 кв. м. Согласно утвержденному ППТ, на этом участке планируется размещение многоквартирного дома со

Отметим, по данным Фонда имущества Санкт-Петербурга, только в I квартале 2015 года на торги планируют выставить 19 земельных участков на сумму 2,4 млрд рублей. К торгам готовят еще 36 пятен. При этом, по словам заместителя директора департамента инвестиционных услуг Colliers International в Санкт-Петербурге Анны Сигаловой, за прошлый год Фонд имущества продал всего

смотрен приемлемый срок для реализации проектов, поэтому если рентабельность будет на нужном уровне, думаю, конкуренции на торгах не избежать», – уверена эксперт.

Иное мнение имеет вице-президент ГК Leorsa Ольга Пономарева. По ее словам, с учетом локации участков, их правового статуса, а также текущей экономической ситуации торги вряд ли вызовут ажиотаж. Существуют проблемы как с финансированием строительных проектов, так и с последующей продажей возводимых на этих участках объектов недвижимости. Кроме того, аренда гораздо менее привлекательна, чем оформление в собственность, так как несет для инвесторов много рисков, особенно возникающих при срыве сроков строительства, что в текущей экономической ситуации более чем возможно.

По словам директора по оценке NAI Besaг в Санкт-Петербурге Виктории Константиновой, интерес у инвесторов вызовут только пятно на Дальневосточном пр. В настоящее время там ведется активное освоение близлежащих земельных участков застройщиками жилой недвижимости. «Правда, развитие данной территории, как обычно, может привести к возникновению транспортного коллапса при выезде из района», – отмечает госпожа Константинова.

## В I квартале 2015 года на торги планируют выставить 19 земельных участков на сумму 2,4 млрд рублей. К торгам готовят еще 36 пятен

встроенно-пристроенными помещениями и встроенным гаражом. На пятне можно реализовать проект средне- и многоэтажной застройки. Начальная цена лота – 730 млн рублей, шаг на повышение – 36 млн рублей. Еще два выставленных 21 января на продажу участка находятся в Колпинском районе в пос. Понтоновый. Пятна на Фанерном пер., участок 1, площадью 4058 кв. м (этот участок Смольный планировал вывести на торги еще в 2014 году – прим. ред.), и на Фанерной ул., участок 1 (1199 кв. м.), согласно Генплану расположены в функциональной зоне 2ЖД – зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки. На эти территории также предполагается размещение многоквартирных домов с гаражами.

А 28 января единым лотом на торги будут выставлены два участка в Невском районе. Это пятно площадью 21 703 кв. м на ул. Бадаева, участок 7, и земля площадью 10 554 кв. м на ул. Кржижановского, участок 3. За лот город просит не менее 293 млн рублей. Согласно аукционной документации, в границах второго земельного участка в настоящий момент находится детская площадка, которую ООО «Капстрой» обещает перенести на внутреннюю территорию жилого комплекса «Ладожский парк».

несколько интересных участков под многоквартирное жилищное строительство, среди которых 0,18 га на Благодатной ул., 0,39 га на пр. Маршала Блюхера и 3 га на Полостровском пр.

Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, спрос на эти предложения должен быть, уверена генеральный директор компании «Градостроительные решения» Ольга Морозова. «Конечно, инвестиционная аренда – это не собственность, но в предложенных лотах преду-

### МНЕНИЕ



**Ольга Пономарева,**  
вице-президент ГК Leorsa:

➔ – Возможно, торги вообще не состоятся и будут перенесены в связи с отсутствием платежеспособного спроса на данные лоты со стороны застройщиков. Многие проекты сегодня уже заморожены, новые проекты почти не запускаются, продолжается реализация проектов, находящихся в высокой степени готовности. Инвесторы, которые сейчас еще готовы вкладывать деньги в недвижимость, занимаются поиском так называемых distressed assets, которые могут продаваться со скидкой, но многие собственники такие активы пока держат и цены на них не снижают. В целом мы видим сейчас начало повторения ситуации первой половины 2009 года, но дальнейший сценарий развития событий будет иным.

### АСН-инфо НОВОСТИ

➔ **Комитет по управлению городским имуществом Петербурга** за 2014 год приобрел в собственность Петербурга более 20 объектов социального назначения, исполнив адресную инвестиционную программу по данной статье на 100%, сообщает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Так, в городскую собственность были выкуплены физкультурно-оздоровительные центры, многофункциональный центр, объекты здравоохранения, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, расположенные в различных районах города, на сумму порядка 1,8 млрд рублей. Среди выкупленных объектов 11 физкультурно-оздоровительных комплексов ОАО «Газпром»; школа и детский сад в жилом квартале «Северная долина» и др. В 2015 году КУГИ на приобретение социальных объектов выделено порядка 3,5 млрд рублей.

➔ **В 2015 году в Петербурге отремонтируют более 2 млн кв. м дорожного полотна.** Дорожно-ремонтные работы запланированы на 113 объектах, пишет портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Стоимость работ оценивается в 3,337 млрд рублей. Планируется отремонтировать 2160,84 тыс. кв. м дорог, 4,38 км трамвайных путей и 10,87 тыс. кв. м пешеходных зон. Ремонтировать будут пр. Солидарности от ул. Коллонтай до ул. Дыбенко за 116,6 млн рублей. На обновление Московского пр. от Обводного канала до площади Победы выделено 113,6 млн рублей. На ремонт Свердловской наб. от ул. Ватутина до Пискаревского пр. израсходуют 111,5 млн рублей. Ремонт пр. Королева от Серебристого бульвара до Коломажского пр. и от Байконурской ул. до ул. Шаврова обойдется в 106,3 млн рублей.

➔ **В 2015 году на переселение россиян из аварийного жилья** выделят 40,8 млрд рублей, сообщает портал [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Такие лимиты утверждены правлением Фонда содействия реформированию ЖКХ в 2015 году. Федеральные власти отмечают, что лимит для Тульской области на 2015 год – 1,03 млрд рублей, Архангельской – 1,2 млрд рублей, Дагестана – 1,09 млрд рублей, Нижегородской области – 1,1 млрд рублей, Башкортостана – 1,2 млрд рублей, Татарстана – 1,1 млрд рублей, Саратовской области – 1,07 млрд рублей, Иркутской – 1,4 млрд рублей, Кемеровской – 1,7 млрд рублей, Красноярского края – 1,04 млрд рублей, Амурской области – 1,2 млрд рублей, Якутии – 2,1 млрд рублей.

## ВИДЕООТЧЕТЫ НА ASNINFO.RU

### Строители Петербурга об итогах развития отрасли в 2014 году



XII Съезд строителей Санкт-Петербурга, часть 2



Полные видеозаписи с мероприятий смотрите на новостном портале «АСН-инфо» ([www.asinfo.ru](http://www.asinfo.ru))



### 19 января

**Михаил Владимирович ВОЗИЯНОВ,**  
генеральный директор  
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»

### 23 января

**Владимир Михайлович ШАХОВ,**  
генеральный директор Национального  
ситуационного центра развития  
саморегулирования «Специальный ресурс»

**Владимир Борисович РОМАНОВСКИЙ,**  
директор Института проблем  
предпринимательства

### 24 января

**Сергей Михайлович ЗИМИН,**  
полномочный представитель  
Президента РФ в Северо-Западном  
федеральном округе

*Не забудьте поздравить с Днем рождения!*

Более подробную информацию смотрите на сайте [www.asinfo.ru](http://www.asinfo.ru)



# «Лидер групп» присматривается к аэродрому

**Михаил Немировский** / Дочерняя компания холдинга «Лидер групп», ООО «Титан», планирует взять в аренду 79 га бывшего аэродрома Горская в Сестрорецке под строительство 195 тыс. кв. м малоэтажного жилья. Инвестиции в проект, по оценке экспертов, составят около 10 млрд рублей. ➔

Торги Фонда РЖС по продаже права аренды двух участков общей площадью 79 га были назначены на 30 декабря. Однако аукцион был признан несостоявшимся. На торги явился только один участник – ООО «Титан», которому в итоге было предложено заключить договор по стартовой цене в 96,7 млн рублей, следует из материалов на сайте Фонда РЖС. На данный момент договор аренды еще не подписан, на его подписание отводится не более 20 дней начиная с 12 января. Срок аренды участков – 15 лет с правом выкупа после утверждения ПШТ участка.

По данным открытых источников, генеральным директором и единственным владельцем ООО «Титан» является Елена Зиновьева. Она же указана среди совладельцев нескольких ЖСК, реализуемых девелопером «Лидер групп», – «Адмирала», «Якоря», «Лесной сказки» и др. В холдинге подтвердили, что ООО «Титан» является их «дочкой» и представители компании действительно участвовали в этих торгах. От дальнейших комментариев в холдинге отказались, заявив, что планы по подписанию договора и освоению участка обнародуют позже.

Напомним, соглашение между Смольным и Фондом РЖС о комплексном

освоении территории бывшего аэродрома Горская было подписано еще в мае 2014 года в рамках ПМЭФ. Тогда глава фонда Александр Браверман заявлял, что активная застройка территории аэродрома начнется уже в июне-июле 2015 года (согласно конкурсной документации, освоение участков должно быть завершено до 2017 года – прим. ред.).

Пятна расположены по адресу: город Сестрорецк, Авиационная ул., участок 1 (аэродром Горская). С юго-западной стороны участки ограничены железной дорогой (Финляндский вокзал – Белоостров), параллельно которой проходит Приморское шоссе, за которым находится жилая застройка пос. Лисий Нос. С северо-востока пятна граничат с земельным участком, на котором планируется строительство медицинского центра ФГБВОУ ВПО «Военно-медицинская академия имени С.М. Кирова» Минобороны РФ. Земля выставляется на торги для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Согласно конкурсной документации, будущий собственник территории обязан построить здесь не менее 195 тыс. кв. м жилья, создать инфраструктуру для малоэтажных групп населения и предусмотреть размещение велодорожек.

Согласно Генплану, территория находится в границах функциональной зоны ЗЖД – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки. Правила землепользования и застройки предусматривают строительство в этой локации малоэтажной застройки (до четырех этажей) высотой до 18 м. Отметим, что в случае подписания договора этот проект станет первым малоэтажным комплексом в портфеле «Лидер групп».

По оценке вице-президента NAI Besar Ильи Андреева, объем инвестиций в строительство данного проекта составит около 10 млрд рублей. Потенциальными конкурентами «Лидер групп» в Сестрорецке станут жилые комплексы «Дюна» («ЦДС»), «Водолей» и «Водолей-2» (ФБ «Сестрорецк»), «Эдем» («Созвездие») и «Дом у разлива» (ГК «Прок»). «В целом данная площадка не слишком интересна с точки зрения жилой застройки, поскольку участок расположен на удалении от города, что в совокупности с отсутствием станции метро создает проблему транспортной доступности. В ближайшем «заКАДье» существуют гораздо более привлекательные локации для покупки жилой недвижимости», – говорит эксперт.

## МНЕНИЕ



**Евгений Каур,**  
управляющий  
директор LCMC:

➔ – Даже несмотря на существующие

непростые экономические и политические обстоятельства, данный проект строительства жилья интересен. Жилье в Сестрорецке пользуется большим спросом – это Курортный район, традиционный излюбленный пригород с развитой инфраструктурой и хорошим расположением. Близость к Петербургу, экология, расположение на берегу Финского залива делают это место очень привлекательным. Если данные участки имеют хорошую степень инженерной подготовки и не имеют дополнительных обременяющих условий, то построенный проект в эконом- или комфорт-классе будет востребован.

**InterStroy Expo**

**Крупнейшая международная строительная выставка Северо-Запада России**

**18–21 марта 2015**

Место проведения:  
Санкт-Петербург,  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Подробнее на сайте:  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

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

В рамках выставки:

**IBC**  
Международный конгресс по строительству

Генеральный информационный партнер:  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Ведущий отраслевой партнер:  
**АСН ИНФО**

Кто строит: ru  
Кто строит: ru

При поддержке:  
Организаторы:  
Медиа-партнер:  
Ведущий интернет-партнер:  
Средств массовой информации:  
Стратегический партнер:

Тел.: +7 (812) 380 60 14  
E-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

**УСПЕЙТЕ ПОСЕТИТЬ!**

Выставка «Город за городом»

**ЖИЛЬЕ ГОРОДСКОГО ФОРМАТА ЗА ПРЕДЕЛАМИ СПБ!**

Квартиры в многоэтажных домах, малоэтажные комплексы, таунхаусы

Городской комфорт + все преимущества загородной жизни!

**Более 80 объектов**

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**2015**

**3–5 АПРЕЛЯ**

В НОВОМ ВЫСТАВОЧНОМ ЦЕНТРЕ  
**EXPOFORUM**

Петербургское шоссе 64/1

Организатор –  
ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»  
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

**ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости  
**УНИСТО Петроград**

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости  
**Недвижимость**

Генеральный партнер выставки «Ярмарка городской недвижимости»  
**ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости  
**ЛенСпецСМУ**

ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ НА САЙТЕ  
[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

# Сварщик по призванию

Григорий Моисеевич Соколов, сварщик ЗАО «СМУ-2», в январе 2015 года отмечает сразу две даты – свой 70-летний юбилей и 50-летие трудовой деятельности. 📌

Компания «СМУ-2», где Григорий Моисеевич работает с 1992 года, ценит опыт и умения своего сотрудника, а его коллеги гордятся тем, что именно им во всем строительном комплексе выпала честь работать с истинным профессионалом своего дела. Генеральный директор ЗАО «СМУ-2» Сергей Булатов отмечает, что компания всегда придерживается золотого правила, что основное богатство – это люди.

## Все внимание сотрудникам

Как рассказал Сергей Булатов, ЗАО «СМУ-2» специализируется на строительстве объектов гражданского и промышленного назначения. Основными направлениями деятельности компании являются организация работ по генеральному подряду, жилищное строительство за счет собственных и привлеченных средств, возведение несущих и ограждающих конструкций высотой более 100 м, проектные, общестроительные, отделочные, специальные

работы. В настоящее время производственные мощности ЗАО «СМУ-2» обеспечивают выполнение строительно-монтажных работ по возведению жилых, производственных и торгово-выставочных площадей более 100 тыс. кв. м в год. Компания имеет необходимое оборудование, а также надежные контакты со специализированными организациями, поставщиками строительных материалов и техники для выполнения комплекса работ – от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию. Основные приоритеты компании – быть надежными и ответственными партнерами, развиваться и выходить на качественно новый уровень. Генеральный директор уверен, что залогом успешной деятельности ЗАО «СМУ-2» являются высококвалифицированный трудовой коллектив, накопленный опыт в строительстве, внедрение в производство новейших технологий. «Сегодня штат нашей компании составляет более 250 человек. За годы своей

деятельности мы сплотили коллектив, который заслуживает только похвал. Мы гордимся такими нашими квалифицированными работниками, как Григорий Моисеевич, как его бригадир В. И. Попов. Они активно работают, заряжают своим оптимизмом молодых коллег», – с гордостью отмечает Сергей Михайлович.

## «Пока здоров, буду работать»

«Я и разговаривать-то не умею», – скромно говорит Григорий Моисеевич на мое предложение рассказать о том, как он стал сварщиком. Но, помолчав несколько секунд, он бодро продолжает. «Моя трудовая деятельность началась в 1960 году. Я изначально учился на монтажника, а сварщиком стал по воле случая. Как-то наша бригада поехала в командировку, а сварщик заболел. А так как я владел сварным делом, потому что неоднократно помогал сварщику, то меня попросили сварить детали газгольдера.

Я сделал эту работу и с тех пор – с 1965 года – так и остался сварщиком», – весело рассказывает юбиляр. В жизни он на каких только объектах не работал – есть в его трудовой биографии и гидроэлектростанции, и доменные и мартеновские печи, и даже участвовал в сооружении ледокола «Арктика». «По сварке у меня никогда никаких сложностей не было – мне все равно, на каком объекте трудиться. Моя работа проверена – ледокол «Арктика» сходил на Северный полюс и не развалился, поэтому сегодня я готов к созданию космического корабля, – смеется Григорий Моисеевич. – Я уже 15 лет как должен был сидеть на пенсии, но пока здоровье и силы есть – буду работать». Коллеги отзываются о нем с уважением, всегда готовы прилечь к его мнению, учиться у него. Валентин Иванович Попов, бригадир комплексной бригады компании «СМУ-2», говорит, что Григорий Моисеевич выполняет объем работы даже боль-



Григорий Моисеевич Соколов, сварщик ЗАО «СМУ-2»

ше молодых специалистов. Во всем сказывается опыт, мастерство, да и профессиональных секретов у него больше, чем у любого другого сварщика в компании. Валентин Попов добавляет, что основной костяк бригады сложился с 1990-х годов. «У нас в бригаде только почетных строителей России четыре человека! Есть награжденные знаком «Строителю Санкт-Петербурга», медалью «В память 300-летия Санкт-Петербурга», почетными грамотами губернатора и вице-губернатора. За последние годы бригада пополнилась молодежью, передаем им свой

опыт. Руководители организации – настоящие строители-профессионалы. Президент компании Виктор Федорович Никитин – заслуженный строитель России, генеральный директор Сергей Михайлович Булатов – почетный строитель России», – заключил Валентин Попов. Коллектив ЗАО «СМУ-2» от всей души поздравляет Григория Моисеевича Соколова с 70-летним юбилеем и с 50-летием трудовой деятельности в строительной сфере! Здоровья, радости, удачи во всех начинаниях, пусть в Вашей жизни будет счастливых, солнечных дней!

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

**«Годовая отчетность. Анализ изменений налогового законодательства. Учетная политика на 2015 год»**

**Программа семинара:**

1. Годовая отчетность: состав и правила представления в свете новых законодательных актов.
2. Упрощенная отчетность для субъектов малого предпринимательства.
3. Изменения налогового и социального законодательства.
4. Ужесточение административных процедур.
5. Учетная политика организаций на 2015 год.
6. Ответы на вопросы и практические рекомендации.

**Дата и время проведения:**  
30 января,  
10:00 - 16:00

**Лектор:**  
Куликов Алексей Александрович

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

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

**Ваше Право**  
информационный центр  
Сети КонсультантПлюс

**БЭСКИТ®**

**23-й год**

**экспертной деятельности**

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и 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**
- **Вибродиагностические 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](mailto:beskit@mail.ru)  
[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** Комитета по управлению городским имуществом к ОАО «Торговая фирма «Санкт-Петербургский Дом книги». В его рамках КУГИ взыскал с книготорговой сетевой компании 3 млн рублей как долг по аренде недвижимости. Из материалов дела следует, что в 2000 году ответчику городом было представлено в аренду помещение под магазин по адресу: Гражданский пр., 92. С весны 2013 года организация перестала оплачивать его аренду. В марте 2014 года договор аренды с Домом книги по данному объекту был расторгнут, компания покинула помещение, однако долги так и остались. Так как суду не были представлены документы, опровергающие требования истца, он посчитал требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти согласился с требованиями** ОАО «РЖД» к ГУП «Мостотрест» о взыскании с ответчика 5,01 млн рублей. Данная сумма – убытки организации из-за обрушения элементов железобетонного пролетного строения автодорожного путепровода, расположенного на 11 км автомагистрали М-11 «Нарва», в апреле 2012 года. Из них 627,61 тыс. рублей – прямой ущерб и 4,383 млн рублей – затраты на восстановление поврежденного путепровода. По выводам истца, в результате разбора данного происшествия установлено, что аварийная ситуация произошла по вине организации, обслуживающей автодорожный путепровод, то есть СПб ГУП «Мостотрест», из-за непринятия ею должных мер по предотвращению обрушения конструкций путепровода.

➔ **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд не удовлетворил жалобу** ООО «Гольф-Дюны» на решение суда первой инстанции по тяжбе с Комитетом по управлению городским имуществом. Ранее КУГИ через суд взыскал с организации 11,7 млн рублей задолженности по арендной плате участка в Сестрорецке площадью 2 млн кв. м. На нем компания планировала построить гольф-клуб. В апелляционной, а затем и в кассационной жалобе «Гольф-Дюны» просили отменить ранее принятое судом решение, указывая, что нарушение сроков внесения арендной платы по спорному договору обусловлено тем, что организация не имела возможности использовать участок для целей, указанных в договоре.

➔ **Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа не поддержал кассацию** Морского технического университета на решение судов нижних инстанций по тяжбе с петербургским Водоканалом. Весной прошлого года арбитраж первой инстанции удовлетворил иск ГУП «Водоканал СПб» к университету. В его рамках предприятие взыскивало с вуза 2,1 млн рублей задолженности за услуги по приему сточных вод с превышением нормативов водоотведения загрязняющих веществ. СПбГМТУ не был доволен вынесенным решением и подал апелляцию, однако суд не поддержал ее. После чего и была подана уже кассация, однако и она не была удовлетворена.

# Турухтанские острова попали под раздел

**Максим Еланский / Компания «ВестСтрой» пытается признать незаконность сноса промышленного здания в порту на Турухтанских островах, собственником которого является. Представители организации считают, что к демонтажу объекта недвижимости причастна Балтийская топливная компания, на землях которой он стоял.** ➔

В Петербурге разгорается борьба между ООО «ВестСтрой» и ООО «Контур» за землю на площадке в порту на Турухтанских островах. Обе компании активно судятся в арбитражном суде, в ближайшее время должны пройти новые встречи сторон. В декабре прошлого года «ВестСтрой» попросил помощи у депутатов Госдумы.

Из материалов дела следует, что в марте 2014 года «ВестСтрой» приобрел у ОАО «Машиностроение Северной верфи» промышленное здание площадью 1500 кв. м, находящееся по адресу: Корабельная ул., 6, лит. АБ. Организация планировала на дан-

«Контур», так как именно у данной компании был мотив и возможность его совершения. Тем более что земельный участок, где стоит дом, полностью огорожен капитальным забором, за которым находится «Контур». Подход к зданию без ведома этой организации производился невозможно. Сам снос здания производился специальным оборудованием с использованием строительной техники. Срезы балок и швеллеров осуществлены электросварочным оборудованием, которое не может быть использовано без точки доступа электроэнергии и без квалифицированного персонала.

Свои комментарии по ситуации по снесенному зданию на Турухтанских островах в БТК и «Контуре» «Строительному Еженедельнику» не предоставили. Однако ранее в суде они отмечали, что первый владелец здания – «Машиностроение Северной верфи» – не выполняет полномочия собственника. В частности, не оплачивает налог с той части земельного участка, на которой расположен объект. А само здание является аварийным.

Собственники здания отмечали, что его износ составляет 40-50% и после ремонта оно может эксплуатироваться.

Как рассказывает старший юрист компании «Арибтр Северо-Запада» Сергей Лебедев, разные собственники объекта недвижимости и земли под ним – это «привет» из 1990-х. «Сейчас такие несоответствия – головная боль для юристов, потому стороны очень часто не могут договориться между собой. Не совсем понятно, зачем организация-истец приобретала данное здание, зная о проблемах с ним. Скорее всего, через определенное время компании придут к какому-то единому решению по данной ситуации. Тем более что самого здания уже нет», – резюмирует юрист.

## Представители «ВестСтроя» считают, что «Контур» имел возможность снести здание или не мешать производить его демонтаж

ном объекте запустить цех по сборке металлоконструкций, в том числе для нужд компании – продавца здания. Однако выяснилось, что земля под ним принадлежит ООО «Контур», входящему в Балтийскую топливную компанию. Известно, что на прилегающей территории БТК реконструирует топливный терминал и расширяет его на намывных территориях.

В период заключения сделки «Машиностроение Северной верфи» и «ВестСтрой» совместно подали иск к «Контуру», считая земельный участок под зданием принадлежащим владельцам данного объекта недвижимости, так как приватизация земли в свое время на данной площадке проходила с нарушениями. Однако в период рассмотрения арбитражным судом спора о праве собственности на площадку был осуществлен снос здания.

Как полагают представители «ВестСтроя», к сносу здания имеет отношение

По словам главы «ВестСтроя» Алексея Белова, после сноса здания организацией было направлено заявление в правоохранительные органы о расследовании данного дела. Однако те, в свою очередь, не совершали никаких активных следственных действий, направленных на розыск конкретных лиц, совершивших преступление. В связи с чем и было принято решение о подключении к делу других органов, в том числе и депутатов Госдумы.

«Мы не исключаем, что бездействие правоохранительных органов связано с тем, что на представителей МВД оказывается внепроцессуальное давление с использованием влияния Владислава Пиотровского. Бывший начальник ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области в настоящее время занимает должность советника генерального директора БТК по экономической безопасности», – делает выводы господин Белов.

### справка

➔ Турухтанские острова – исторический промышленный район Петербурга. Большинство компаний, расположенных здесь, связаны с портовой деятельностью. Среди них судостроительный завод «Северная верфь», Балтийский судомеханический завод, Балтийская топливная компания и ряд других.

### тендеры

➔ **ОАО «Судостроительный завод «Северная верфь» информирует о конкурсе** по выбору компании, которая примет участие в строительстве нового судостроительного комплекса. В предлагаемые работы войдет реконструкция и техническое перевооружение действующих мощностей предприятия. В частности, модернизирована достроечная набережная длиной около 520 м. Комплекс должен включать сухой док с бото-портом, эллинг, корпусообработывающий цех, подводные опоры для установки плавдока, объекты транспортной и энергетической инфраструктуры. Максимальная стоимость проекта определена в сумму 549,3 млн рублей. Заявки принимаются до 30 января, их рассмотрение и оценка назначены на 10 февраля. Срок выполнения обязательств по контракту – 16 месяцев.

➔ **АО «Санкт-Петербургские электрические сети» ищет подрядчика** строительства кабельных линий в рамках временной схемы электроснабжения станции метро «Улица Савушкина». В задачи исполнителя входит прокладка двух двоярных КЛ 10 кВ с устройством переходов методом ГНБ по трассе, включая переход Финского залива вдоль Приморского шоссе и подключение КЛ 10 кВ к ММПС 110/10 кВ с пусконаладкой. Стоимость работ определена в сумму 68,3 млн рублей. Заявки принимаются до 2 февраля, планируемый срок подведения итогов – 5 февраля. Работы должны быть завершены не позднее 1 апреля текущего года.

➔ **ГУП «Ритуальные услуги» подвело предварительные итоги конкурса** по выбору претендента на проведение ремонтно-восстано-

вительных работ в петербургском крематории. Это ООО «Свега-Компьютер» (59,9 млн рублей) и ООО «Борус» (64 млн рублей). Начальная цена конкурса, по данным сайта госзакупок, составляет 65,5 млн рублей. Подрядчику необходимо будет выполнить комплекс ремонтно-восстановительных работ на технологических линиях производства TABO CS spol. s r.o. (Чехия), включая поставку используемых при их выполнении материалов, запасных частей, принадлежностей и футеровочных материалов. Сроки работ – от трех месяцев до года по разным пунктам техзадания.

➔ **ФКУ «Федеральное управление автомобильных дорог Северо-Запад»** имени Н.В. Смирнова ФДА объявило о конкурсе по строительству интеллектуальной транспортной системы на

участке автодороги «Сортавала» от КАД до пос. Скотное. В задачи подрядчика входит монтаж оборудования, в том числе в дорожное покрытие, видеокамер распознавания номеров с инфракрасным проектором, лазерного дорожного сканера, поворотных видеокамер, табло и знаков перемной информации, дорожной метеостанции, устройство системы весового контроля, электроснабжения и другие работы. Стройплощадка расположена в Петербурге на Корабельной ул., 6, на собственной территории ОАО «СЗ «Северная верфь». Площадь – 50 га, протяженность береговой линии – 2500 м, акватория – 11,5 га. Стоимость контракта определена в сумму 469,3 млн рублей. Заявки принимаются до 21 января, победитель станет известен 28 января.



#### точка зрения

# «Территории завода «Самсон» нужен единый оператор развития»

Генеральный директор ЗАО «Хоум Траст» Марина Желобкович и директор по развитию и инвестициям Любовь Зайцева рассказали «Строительному Еженедельнику» об инфраструктурных преимуществах Московского района и перспективах развития площадки бывшего мясокомбината «Самсон».

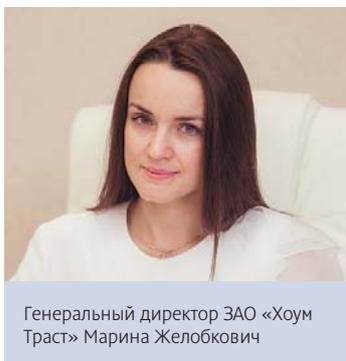
**– Летом вы ввели в эксплуатацию ЖК «Гранд Фамилия» в Московском районе. Насколько я знаю, это не первый ваш проект в данной локации? Марина Желобкович:**

– Действительно, нашим пилотным проектом в Московском районе был жилой комплекс «Новая Династия» на Пулковской ул. Он был реализован на балансе ЗАО «Первая проектная компания». Мы были крайне заинтересованы в развитии этой компании, опираясь на опыт реализации нашего первого проекта в очень сложное время – дом строился в кризисные 2008-2009 годы. Компания отлично справилась со строительством объекта, все наши дольщики были довольны. Однако в период недоступности кредитных ресурсов возможностей для реализации других проектов у компании не оказалось. Отмечу, что при реализации ЖК «Гранд Фамилия» мы не привлекали банковские кредиты – объект строился полностью за счет средств застройщика и средств, привлекаемых по договорам долевого участия. Проект был профицитным и обладал хорошим запасом финансовой прочности. Сейчас мы рассматриваем перспективы дальнейшего развития застройщика «Гранд Фамилия», ищем под него новый проект.

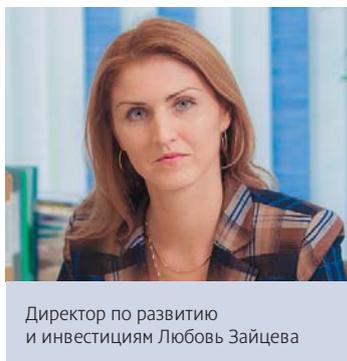
**– Почему для своих проектов вы выбрали соседние пятна именно в Московском районе? Какие преимущества района видите вы и ваши клиенты?**

**Марина Желобкович:**  
– В оценке района мы полностью разделяем точку зрения наших клиентов: Московский район обладает набором характеристик, которые делают его одним из лучших мест для проживания. Он не настолько помпезен, как Центральный район, лишен многих коммунальных проблем исторического центра, при этом Московский район в достаточной мере респектабелен. Постепенно он становится районом повышенной комфортности, и наши проекты полностью соответствуют его духу. Кстати, большая часть наших клиентов – это жители именно Московского района, которые хотят улучшить свои жилищные условия, но при этом не хотят покидать район.

**Любовь Зайцева:**  
– Сегодня Московский район – это район со сложившейся инфраструктурой. Прежде всего, это доступная торговая функция. Основными точками притяжения являются торговая зона в Пулково, ТРК «Континент» на Звездной, гипермаркет «Радуга» и др. Нужно отметить и хорошую транспортную доступность района. Это удобный въезд в центр города и, наоборот, выход в область. Основные магистрали



Генеральный директор ЗАО «Хоум Траст» Марина Желобкович



Директор по развитию и инвестициям Любовь Зайцева

не загружены и имеют сразу несколько дублеров. В частности, трафик равномерно распределяется как по Московскому шоссе, так и по альтернативным артериям – пр. Гагарина и пр. Космонавтов, в результате чего крупных заторов в районе не наблюдается. Хорошо развит и общественный транспорт.

**– Планируете ли расширять земельный банк под новые проекты? Марина Желобкович:**

– Сейчас мы активно присматриваем участки под новые проекты. Пятна мы смотрим по всему городу, но в приоритете у нас, разумеется, Московский район. Нам здесь все близко и понятно. Кроме того, очень удобно, когда головной офис находится в шаговой доступности. Сейчас мы разрабатываем небольшое пятно на ул. Ленсовета. Пока мы прорабатываем концепт, но уже сейчас понятно, что это будет высотка на 10 тыс. кв. м. Объем инвестиций составит до 1 млрд рублей. Здесь мы опять-таки рассчитываем обойтись исключительно собственными средствами – без привлечения банковских займов, которые в периоды нестабильности оборачиваются повышенным риском и лишней долгой нагрузкой на проект. Сейчас мы пытаемся грамотно спроектировать объект, чтобы решить проблему с парковочными местами и социальными объектами, учесть все технические и маркетинговые нюансы.

**Любовь Зайцева:**  
– В целом Московский район – это район сложившейся застройки, и свободных пятен здесь практически нет. Они появляются только в результате перепродажи или реперофилирования участков. Вот, к примеру, на пр. Космонавтов есть такой участок, который перепродают уже третий раз. Дело в том, что все эти участки, что называется, «с историей». Этот комплекс обремененный одни застройщики могут потянуть, а другие нет. А общая «история» Московского района – острый дефицит

социальных объектов. Детсадов и школ катастрофически не хватает. Что касается наших объектов «Новая Династия» и «Гранд Фамилия», то при обоих комплексах мы построили по детскому саду. ДООУ при ЖК «Новая Династия» купил один из городских застройщиков, у которого есть инвестиционные обязательства перед городом в части строительства и передачи ДООУ. В отношении детсада при ЖК «Гранд Фамилия» ведутся переговоры.

**– Интересны ли вам участки бывшего комбината «Самсон»? Любовь Зайцева:**

– Возможность выхода на площадку «Самсона» мы обсуждали много раз. На наш взгляд, главный недостаток этой территории – необходимость проводить рекультивацию земли. Эти мероприятия пока что проводятся очень локально – нет общей стратегии расчистки и преобразования этой территории. Лучшим вариантом было бы привлечь монтажную компанию на расчистку и рекультивацию. А в итоге получается так: кто-то уже зашел на территорию, и люди живут по соседству с руинированной промзоной. А это запахи, отходы. Этой зоне нужен единый оператор, который бы сначала привел территорию в порядок. Но тут мы упираемся в вопрос финансирования – для рекультивации всей площадки нужны огромные инвестиции, вряд ли кто-то из городских застройщиков это потянет. Кроме того, эта территория не только зажата железной дорогой с одной стороны и перспективной веткой аэроэкспресса с другой, но и входит в зону посадки и взлета самолетов из Пулково. Не каждый клиент захочет проживать в таких условиях. Так что для жилья, пожалуй, эта территория – не самый лучший вариант. А вот для общественно-деловой застройки – наоборот. При грамотном подходе здесь можно создать качественный деловой центр – тут nicely и удобное сообщение с центром города, и близость к аэропорту.

**– Сейчас в этой зоне уже собрался большой пул девелоперов.**

**Марина Желобкович:**  
– На мой взгляд, близ станции метро «Фрунзенская» заявлено избыточное количество новых проектов. С точки зрения маркетинга эти проекты попытались дистанцироваться друг от друга – концепцией, идеологией, архитектурой. Но поскольку все заявленное жилье одного класса и находится в одном диапазоне цен, эти проекты просто друг другу мешают.

**– Как в принципе должны выстраивать свою стратегию девелоперы в условиях такой сконцентрированной конкуренции? Марина Желобкович:**

– Что касается конкретно этой зоны на «Фрунзенской», то соотношение спроса и предложения здесь критическое. В микрорайоне просто нет спроса в том объеме, чтобы всю планируемую застройку потребить в желаемые застройщиками сроки. При одновременном выведении объектов на рынок происходит очень серьезный перекоз в сторону предложения, и чтобы его закрыть, спрос должен быть отвлечен от других районов города. А это тоже маловероятно – с учетом того, что здесь налицо эффект депрессивного Обводного канала и перегруженности Московского пр. Поэтому жителей более благополучных районов сюда не завлечь. На мой взгляд, в будущем у территории, смежных с участками нынешней активной застройки, есть очень хорошие перспективы, однако с их развитием следует немного притормозить. Сейчас есть время не спеша заняться подготовкой земли, решить вопросы организационного характера, продумать концепцию новых проектов. А вот когда район заживет, когда там уже сложится какая-то инфраструктура, значительно поднимется социальный статус и территория получит новый импульс, туда можно будет совершенно спокойно зайти с красивыми проектами.

**– Как обстоит дело с вашим проектом в Мурино? Марина Желобкович:**

– На данный момент проект заморожен. И это абсолютно осознанное и взвешенное решение. По счастливой случайности мы не успели вбить сваи и заключить договоры с подрядчиками. Потому что по нынешней экономической ситуации в замороженном состоянии проект наиболее приемлем для инвестора и не несет рисков для застройщика и дольщиков. Уверена, что большинство застройщиков, даже очень крупных, сегодня поступают именно так. Это позволяет добиться более высокой управляемости проектами, обойтись без демпинга и не иметь проблем с дольщиками. Какое-то время участок стоит «под парами», но обязательно дождется своего часа.

## инфраструктура

# Район со столичными амбициями

**Роман Русаков** / Московский район является одним из самых престижных, благоустроенных и экологически благополучных в Петербурге.

Площадь зеленых насаждений здесь составляет 1,8 тыс. га. Основные зеленые «острова» района – Московский парк Победы, парк Авиаторов, сквер на пр. Гагарина, парк Городов-героев. На территории много небольших скверов. Хорошо озеленена центральная магистраль района – Московский пр., а также большинство дворов, особенно начиная от центра района к югу.

Московский район во все времена считался престижным районом Санкт-Петербурга, и на то есть немало причин. Московский пр. всегда был парадной магистралью города, он застраивался элитным жилым фондом, сформированным сталинскими домами с просторными зелеными дворами и парадными фасадами. Район обладает хорошей социальной и транспортной инфраструктурой, однородной социальной средой – жители района, особенно центральной и северной части, всегда отличались достатком выше среднего.

Московский район характеризуется отличной транспортной доступностью. На его территории расположено шесть станций метро («Фрунзенская», «Московские Ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская» и «Звездная»), обеспечивающих связь жителей с центром города. Здесь хорошо развита сеть наземного пассажирского транспорта: в районе 10 автобусных, 10 троллейбусных, семь трамвайных маршрутов.

Московский район также характеризуется развитой социальной инфраструктурой. Здесь расположены 43 школы (среды которых две гимназии), лицей, восемь школ с углубленным изучением предметов, 16 средних специальных и профессиональных учебных заведений, 73 детских дошкольных учреждения.

В районе – четыре больницы, две стоматологических поликлиники, 20 амбулаторно-поликлинических учреждений. «К услугам жителей района – детский театр «Сказка», Дом молодежи, 12 библиотек, муниципальный выставочный зал, спортивно-концертный комплекс «Петербургский», культурно-досуговый центр, подростковые центры и подростково-молодежные клубы, две музыкальные и одна художественная

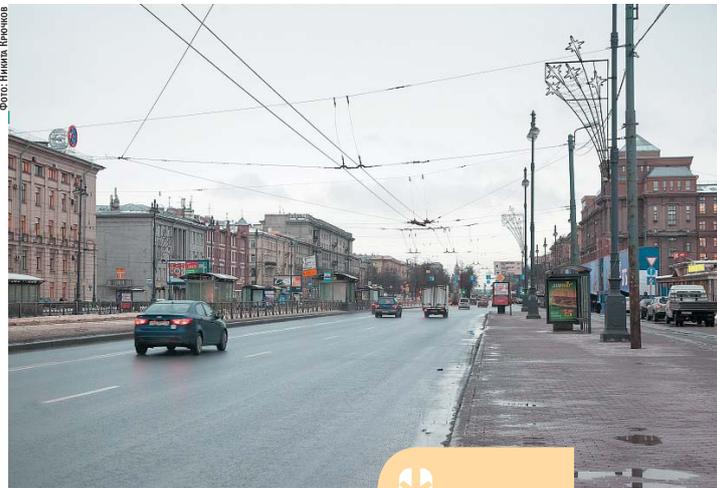


Фото: Никита Врещев



Московский проспект всегда был парадной магистралью Петербурга

школы, пять стадионов, Центр физической культуры, плавательные бассейны, теннисные корты, более сотни спортивных залов», – перечисляет плюсы коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков.

Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», считает, что к преимуществам Московского района можно отнести близость северной части района к центру города, а южной – к пригородам (Пушкин, Павловск, Петергоф), наличие крупных транспортных узлов и магистралей, близость к аэропорту, хорошую обеспеченность района социальными и торговыми объектами.

Транспортная доминанта района – Московский пр. На Пулковском шоссе, например, уже в течение нескольких лет наблюдается активное развитие торговой зоны. Хорошо развита сеть наземного транспорта, шесть станций метро (планируется открытие еще трех), на юге района удобная развязка с КАД, спасают жителей района от пробок и трассы-дублеры – строятся, например, развязка на пересечении Дунайского пр. и Пулковского шоссе. «Можно сказать, в районе есть все необ-

ходимые составляющие для комфортной в бытовом плане жизни», – считает Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж жилого экомплеса «Триумф Парк» компании MirLand Development.

Юго-западное расположение, наличие на территории международного аэропорта Пулково и двух крупных автомагистралей – Московского и Киевского шоссе – закрепило за Московским районом Санкт-Петербурга название «южные ворота города».

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», добавляет: «Близость к аэропорту можно отнести к плюсам, в то же время эта особенность является одной из причин многочасовых пробок. Немного спасает ситуацию КАД, находящаяся на границе Московского и Пушкинского районов, а также выезд на ЗСД, с которого в ближайшем будущем можно будет попасть на Васильевский остров, в Приморский или Курортный рай-

## мнение



**Виталий Виноградов,**  
директор департамента продаж  
ГК «Лидер групп»:



– Одно из главных преимуществ Московского района – развитая транспортная инфраструктура. Благодаря удобному выезду на КАД, Московскому пр. и его крупным дублерам – Митрофаньевскому шоссе и Витебскому пр. – эта часть города комфортна с точки зрения автомобильного трафика.

Это одна из самых развитых городских территорий и с точки зрения социально-бытовой инфраструктуры. Количество детских садов и школ, спортивных секций покрывает спрос с лихвой. Так как учреждения рассредоточены равномерно, у жителей любой части Московского района не возникает трудностей с тем, чтобы устроить ребенка в школу или детский сад.

оны. Однако в целом транспортную ситуацию в Московском районе можно назвать напряженной».

Московский район считается одним из самых зеленых в Петербурге – много небольших скверов, качественно озелененных дворов, на территории района находятся 20 бульваров и три парка: Московский парк Победы, парк Авиаторов и парк Городов-героев.

«Главным минусом Московского района считается наличие промышленных зон, которые преобладают в северной части. Еще одним большим упущением я считаю тот факт, что далеко не все застройщики понимают уникальность архитектуры Московского района и строят даже на первой линии обычные, ничем не примечательные типовые дома. Что, конечно, наносит этому памятнику неоклассицизма непоправимый урон», – сокрушается Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории компании LEGENDA.

## «Серый пояс» раскрасят в новые цвета

**Роман Русаков** / К недостаткам Московского района можно отнести наличие на его территории промышленных зон, которые ранее использовались различными предприятиями, однако сегодня они не функционируют.

В последнее время эти зоны осваиваются застройщиками. Например, группа компаний «Эталон» в 2014 году на севере района на месте бывшего машиностроительного завода (недалеко от метро «Фрунзенская») построила жилой комплекс «Галант», а на месте завода «Вагонмаш», в двух минутах ходьбы от станции метро, начала строитель-

ство ЖК «Московские Ворота». «Также в планах компании строительство вблизи метро «Электросила», на территории Измайловской перспективы, крупного жилого комплекса «Галактика». Комплекс будет расположен в Московском и Адмиралтейском районах», – рассказала Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон». Саша Лукич, главный архитектор и управляющий партнер проектного бюро Portner Architects, добавляет: «Московский район Санкт-Петербурга имеет интересную историю застройки жилых кварталов. Известно, что в 1930-х годах его планировалось превратить в администра-

тивный и деловой центр города, что способствовало появлению большого количества качественного элитного жилья, цены на которое сегодня остаются одними из самых высоких по рынку. С другой стороны, за пределами центра района, обустроенного в еще в советский период, достаточно вариантов эконом-класса». В целом, отмечает господин Лукич, район скорее благоприятный для жизни, его отличительная черта – развитие транспортной инфраструктуры. Ключевая магистраль – Московский пр. – проходит через весь район и связывает центр города и международный аэропорт Пулково, хорошо развиты системы как подземного, так

и надземного транспорта, в том числе присутствуют пригородные железнодорожные станции. Московский район имеет также высокие показатели развития торговой, экономической и социальной инфраструктуры. Он насыщен образовательными учреждениями разного уровня, спортивно-развлекательными комплексами, парками и рекреационными зонами».

Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направленной «Санкт-Петербург», уверена: «К плюсам района можно отнести близость к историческому центру его северной части. Наличие больших парков и зеленых зон, развитая

социальная инфраструктура позволяют девелоперам реализовывать проекты жилья самого разного уровня – от бизнес-класса в окружении Московского пр., у станции метро, до жилья эконом-класса на бывших территориях «серого пояса». К местам загородного отдыха и к знаменитым архитектурным ансамблям Санкт-

Петербурга можно выехать по железной дороге: в районе расположены платформы «Броневая», «Ленинский проспект», «Предпортовая», «Аэропорт» (направление с Балтийского вокзала), «Воздухоплавательный парк», «Проспект Славы», «Купчино» (направление с Витебского вокзала)».

## справка



Район занимает площадь 7107 га, и на его территории проживает более 288 тыс. человек. На территории расположен международный аэропорт Пулково, проходят две крупные автомагистрали северо-запада России – Московское и Киевское шоссе.

ЖИЛЬЕ

# В списке лидеров перемен нет

**Роман Русаков** / В течение последних нескольких лет Московский район неизменно входит в группу лидеров по интенсивности жилищного строительства, и квартиры здесь весьма востребованы: район всегда считался престижным для проживания.

«Согласно опросам потенциальных покупателей, проводившимся нашими партнерами – компанией Infowave – на Ярмарке недвижимости в ноябре 2014 года, Московский район стал самым привлекательным в городе для покупки жилья: там планируют покупку квартиры 21% опрошенных», – рассказала Светлана Лежнева, начальник отдела маркетинговых исследований ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

Основная транспортная ось района – Московский пр., под которым проходит и линия метрополитена. «Эта зона пользуется наибольшим спросом, поэтому к магистрали тяготеют практически все реализуемые проекты. Уровень цен зависит также от близости жилых комплексов к станциям метро. Есть у района и перспективы для развития, которые связаны в том числе с редевелопментом бывших промышленных зон, то есть дальнейшее развитие строительных проектов будет идти от Московского пр. в глубину территории, постепенно отвоевывая у «промысла» все новые и новые участки под жилье и офисы», – комментирует директор по маркетингу и продажам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова.

Виталий Виноградов, директор департамента продаж ГК «Лидер групп», говорит: «Московский является одним из самых благоприятных районов Санкт-Петербурга и выгодно отличается от многих других частей города по целому ряду параметров. Ветхого жилья здесь почти нет, а та небольшая часть, которая существует, почти не влияет на общую картину. Близость к центру и аэропорту делают район одним из наиболее перспективных в городе. И несмотря на крупные магистрали и активное строительство, Московский остается очень зеленым районом с множеством парков и скверов. Район активно развивается и застраивается. Только в 2013 и 2014 годах появилось 10 новых строек. В основном они сконцентрированы у станций метро «Фрунзенская» и «Звездная».



Одним из крупных проектов жилой недвижимости в районе является ЖК «Московский квартал», реализуемый компанией «СМ-Девелопмент» на Московском пр., 139

По мнению госпожи Лежневой, к наиболее крупным проектам жилой недвижимости, реализуемым в районе, можно отнести следующие: «Московские Ворота» (ЛенСпецСМУ, Московский пр., 115); «Московский квартал» («СМ-Девелопмент», Московский пр., 139); «Триумф Парк» (MirLand Development Corporation, Дунайский пр., 7).

К одним из самых значимых проектов жилой недвижимости можно отнести комплекс комфорт-класса VIVA, который «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» возводит на Московском шоссе, 3. VIVA объединит несколько эффектных домов высотой 18-25 этажей. В ЖК запроектировано 2067 квартир, в том числе видовых, расположенных на верхних этажах зданий. Общая полезная площадь VIVA составляет 91,9 тыс. кв. м. Срок сдачи – 2015 год.

«Триумф Парк» (MirLand Development Corporation, Дунайский пр., 7).

К одним из самых значимых проектов жилой недвижимости можно отнести комплекс комфорт-класса VIVA, который «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» возводит на Московском шоссе, 3. VIVA объединит несколько эффектных домов высотой 18-25 этажей. В ЖК запроектировано 2067 квартир, в том числе видовых, расположенных на верхних этажах зданий. Общая полезная площадь VIVA составляет 91,9 тыс. кв. м. Срок сдачи – 2015 год.



Еще одним заметным проектом стал ЖК «Квартет» от «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад». «Квартет» относится к классу масс-маркет и возводится по адресу: Витебский пр., 101. Общая полезная площадь комплекса – 107 тыс. кв. м. «Он объединит четыре 25-этажных дома современной архитектуры, в которых запланировано более 2000 квартир. Сдаваться объект будет частями: первые два дома в 2015 году, вторые два – в 2016-м. Полностью комплекс будет сдан в 2017 году», – уточнил коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков.

## Престиж поднимает цены

**Роман Русаков** / Как говорят специалисты, в прошлом году цены на жилье в Московском районе росли в два раза быстрее, чем в среднем по городу.

Юлия Жалева, руководитель отдела маркетинга и продаж жилого экомплекса «Триумф Парк» компании MirLand Development, говорит: «Традиционно Московский остается престижным районом Петербурга. Цена на жилую недвижимость зависит от местоположения, качества жилья, но в целом стоимость жилья в Московском районе всегда была несколько выше, чем по городу. По данным «Петербургской недвижимости», район остается в тройке лидеров по предложению жилья комфорт-класса». В связи с последними экономическими и политическими событиями конец года выдался для застройщиков напряженным. Рост курса валют

и паника на биржах подтолкнули людей вкладывать деньги в недвижимость, что спровоцировало скачок продаж и повышение цен. Рост цен за последние несколько месяцев в Московском районе составил от 8-15% в разных объектах и на разные типы квартир. Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», полагает, что на некоторые объекты рост был даже выше: «На сегодняшний день средняя цена на первичном рынке жилья в Московском районе составляет около 109 тыс. рублей за 1 кв. м. Цены в районе за последний год выросли довольно значительно – по некоторым типам квартир до 14%». А вот у Тимура Нигматуллина, финансового аналитика ИХ «Финам», данные более скромные: «Учитывая хорошую инфраструктуру, цены на жилую недвижимость первичного рынка в 2014 году, по моим оценкам, росли быстрее,

чем в среднем по РФ. Так, если в среднем по РФ за III квартал 2014 года цены выросли на 2,3%, то по данному району рост составил около 4%. При этом цены на недвижимость с учетом качественной инфраструктуры выше, чем в среднем по городу». Аналитики компании «Лемминкянен» добавляют: «Особенностью Московского района является его неоднородность: престижная часть, осяю которой является Московский пр., граничит с промышленными зонами, железнодорожными линиями и кварталами «хрущевок». Естественно, цены на жилье в этой части города существенно различаются в зависимости от микрорайона». Цены на недвижимость в Московском районе различны и зависят от местоположения и качества дома. Самой дорогой и престижной частью района считается район сталинской застройки от парка

Пулковском шоссе и у парка Городов-героев. В основном здесь представлены дома типовой застройки массового жилья, но большинство домов уже находятся в высокой стадии готовности или уже сданы, поэтому средняя стоимость метра составляет 100 тыс. рублей и выше», – подсчитал Всеволод Глазунов, руководитель маркетинговой лаборатории компании LEGENDA. Наконец начался редевелопмент бывших промышленных зон, которые портят внешний вид и однородность района. В данный момент застраиваются жилыми кварталами

бывшие территории завода «Электросила» у одноименной станции метро, территории завода «Вагонмаш» и «Петмол». «Близость центра города и станции метро в этой части района повышает стоимость метра до 130 тыс. рублей», – отмечает господин Глазунов. По данным ГК «Пионер», в текущем предложении по продаже квартир в строящихся и недавно введенных жилых комплексах Московского района представлено не менее 20 проектов – от отдельных домов до целых кварталов.

бывшие территории завода «Электросила» у одноименной станции метро, территории завода «Вагонмаш» и «Петмол». «Близость центра города и станции метро в этой части района повышает стоимость метра до 130 тыс. рублей», – отмечает господин Глазунов. По данным ГК «Пионер», в текущем предложении по продаже квартир в строящихся и недавно введенных жилых комплексах Московского района представлено не менее 20 проектов – от отдельных домов до целых кварталов.

### МНЕНИЕ



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

– По типам квартир диапазоны стоимости квадратного метра в текущем предложении по району таковы: студии – 104-156 тыс. рублей; однокомнатные квартиры – 85-202 тыс. рублей; двухкомнатные квартиры – 85-144 тыс. рублей; трехкомнатные квартиры – 75-190 тыс. рублей. Средняя цена 1 кв. м в новостройках района на конец декабря 2014 года составила 108-110 тыс. рублей. Рост цен с начала года – порядка 11%, при этом примерно 5% составил прирост за прошедший декабрь.

коммерческая недвижимость

# Офисы заняли стратегически выгодное положение

**Роман Русаков** / Московский район является одним из самых привлекательных в Санкт-Петербурге для строительства там офисных центров. По торговым помещениям район также является одним из лидеров в городе, но новых проектов здесь появляется мало.

Московский район имеет стратегически выгодное положение с точки зрения формирования главной деловой зоны города. В первую очередь оно обусловлено расположением между аэропортом и центром города, высокой пропускной способностью Московского пр., частотой расположения станций метрополитена на всем его протяжении, наличием выходов на ключевые городские магистрали – КАД, ЗСД, Обводный канал.

«Высокая привлекательность для размещения бизнеса также увеличивается за счет количественного и качественного роста экономически активного населения в окружении Московского пр. В районе станций метро «Фрунзенская» и «Московские Ворота» строятся восемь крупных жилых комплексов, включающих около 9000 квартир класса бизнес и комфорт от ведущих местных и финских застройщиков. Крупнейшим объектом будет ЖК «Московские Ворота» (200 тыс. кв. м, то есть около 3000 квартир) от компании ЛенСпецСМУ», – считает Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real.

## Два направления

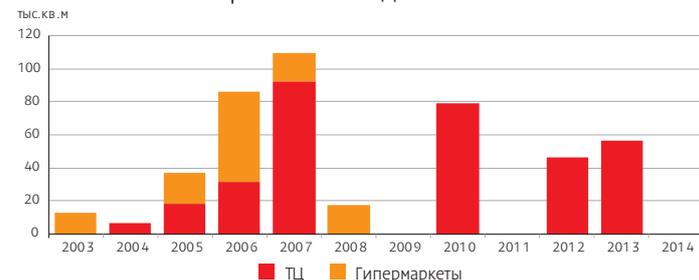
На данный момент в Московском районе успешно развиваются две деловых зоны: одна находится вблизи станций метро «Электросила» и «Фрунзенская», другая – в Пулковском. «Кроме этого, перспективной дальнейшего развития для девелоперов является редевелопмент промышленных зон на берегу Обводного канала», – считает Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор».

По данным JLL в Санкт-Петербурге, в 2014 году в Московском районе были введены в эксплуатацию шесть бизнес-центров, в частности БЦ «Электросила», БЦ «Аэропорт», БЦ «Виктория Плаза», БЦ на Московском пр., 94, БЦ Setl Center и БЦ Pulkovo Star.

Ирина Онищенко, директор по продажам ГК «Эталон», к наиболее крупным реализованным в 2014 году проектам коммерческой недвижимости Московского района относит бизнес-центр «Электросила» на Московский пр., 156 (15,7 тыс. кв. м), класс А, и бизнес-центр «Сенатор» на Московском пр., 60 (13 600 кв. м), класс А. В 2015 году ожидается к вводу еще три бизнес-центра класса В совокупной площадью 58 700 кв. м.

«Среди крупных проектов можно отметить следующие: «Фландрия Плаза» на Ташкентской ул. общей площадью 36,7 тыс. кв. м; «Цеппелин» на Стартовой ул. девелоперской компании «Авиелен А.Г.» общей площадью 16 тыс. кв. м; бизнес-центр на Варшавской ул. девелоперской компании «Потенциал Инвест» общей площадью 37,6 тыс. кв. м; «Виктория Плаза», 2-я очередь, девелоперской компании «Адамант» общей площадью 35 тыс. кв. м; FORT TOWER девелоперской компании FORTGROUP общей площадью 46,6 тыс. кв. м; бизнес-центр на Ленинском пр., 160, девелоперской компании «Адамант» общей площадью

## Ввод торговых площадей в Московском районе по годам



Источник: Colliers International

30,3 тыс. кв. м и др.», – перечисляет госпожа Попова.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге, к крупнейшим и знаковым объектам района относит бизнес-центры «Пулково Скай», «Technopolis Пулково», Leader Tower, Renaissance Premium, «Электросила». Всего в районе располагаются 37 бизнес-центров классов А и В.

## Нефтегазовый сектор обеспечил рост

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, заключает: «Новая деловая зона вдоль Московского пр. является наиболее перспективной и быстроразвивающейся в Санкт-Петербурге. По объему площадей в существующих и строящихся объектах Московский район вышел в лидеры офисного рынка, обогнав Центральный район, и его доля составляет около 17% от всех площадей классов А и В в Санкт-Петербурге».

Он считает, что высокие темпы развития стали возможны благодаря резко возросшему спросу на эту зону со стороны крупных компаний из разных секторов экономики, например нефтегазового сектора, IT, логистики, строительства, банковской деятельности. «Огромное влияние на локальный рынок оказал высокий спрос со стороны структур Газпрома на новые объекты в ареале Московского пр. Различные родственные структуры нацелены на аренду целых зданий. Кроме того, растет спрос со стороны компаний-подрядчиков на крупные блоки в соседних зданиях», – считает господин Громков.

## Крупнейшие офисные проекты Московского района

Название	Адрес	Инвестор	Год	Класс	Площадь офисных помещений, кв. м
Фландрия плаза	Ташкентская ул., уч. 1	Бьер Льюмер Холдинг	2015	A	29 000
Fort Tower	Московский пр., 141	FORTGROUP	2015	A	29 000
Энерго	Киевская ул., 5	ГК «Энерго»	2015	B	17 000
Офисный центр	Варшавская ул., уч. 1	Потенциал-инвест	2015	A	21 700
Виктория Плаза	пл. Победы, 2	Адамант	2015	B	20 000
Аэропортсити (3-я оч.)	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	2017	A	40 000
Аэропортсити (4-я оч.)	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	2020	A	88 000

Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей в Московском районе достаточно высок – около 17,3%. В классе А показатель ниже среднероссийских значений, в классе В, наоборот, выше среднероссийских показателей за счет высокой доли вакантных площадей в БЦ Leader Tower. В связи со значительными объемами строительства бизнес-центров в Московском районе средний уровень вакантных площадей в нем традиционно превышает среднерыночный, однако и объемы поглощения в этом районе выше.

А вот уровень арендных ставок в Московском районе, по данным JLL, чуть выше среднего значения по городу. Так, в классе А средняя ставка составляет 1690 рублей за 1 кв. м в месяц (на 1,5% выше, чем в среднем по городу), в классе В – 1250 рублей за 1 кв. м в месяц (на 5% выше среднероссийского значения). Можно ожидать, что с учетом высокой конкуренции в Московском районе, с одной стороны, и с учетом престижности локации, с другой, ставки будут оставаться на сопоставимых уровнях со среднероссийскими значениями и в дальнейшем.

Аналитики Knight Frank St Petersburg приводят данные: в Московском районе средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса А равна 1675 рублей/кв. м в месяц, включая НДС и ОР, класса В – 1101 рублей/кв. м в месяц, включая НДС и ОР, по данным на конец 2014 года. «Ставки аренды на последний год в среднем не изменились», – отмечает Тамара Попова, руководитель отдела исследования рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg. По ее данным, суммарно в Московском районе свободно 43,5 тыс. кв. м, что составило 17% от всех свободных площадей в городе.

## Торговля

В этом году в районе не было введено ни одного торгового центра.

В 2015 году ожидается открытие двух новых торговых комплексов в Санкт-Петербурге, один из которых – 2-я очередь ТРК «Питер-Радуга» – расположен в Московском районе, другой – 1-я очередь аутлет-центра Outlet Village Pulkovo – в непосредственной близости от него, на границе Пушкинского и Московского районов. На 2016 год открытия новых качественных ТЦ в Московском районе не запланировано.

В Московском районе располагаются восемь качественных торговых центров совокупной арендуемой площадью около 310 тыс. кв. м. Помимо этого, в районе располагается большое число продуктовых и DIY-гипермаркетов, автосалонов и других объектов торговли. Среди торговых центров района наиболее успешными в последние годы являются «Питер-Радуга», «Питер», активно развиваются «Лето» и «Континент» на Звездной. «В то же время по разным причинам «Космос» и «Пулково-3» функционируют не очень успешно», – отмечает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге.

Фото: Нина М. Виноградова



На запуск капитальной автомойки может уйти 3-4 года

# Автомоечный бум

**Мария Бессарабова** / Участники рынка говорят, что со второй половины декабря резко выросли вложения в автомоечные комплексы. Одни эксперты считают, что это сезонный всплеск, другие полагают, что к таким вложениям людей толкает экономический кризис. ➔

Автомобилей в Петербурге с каждым годом становится больше, что увеличивает совокупную потребность автопарка в автомойках. Учитывая, что зачастую они расположены в отдаленных местах, не имеют сайтов и игнорируют электронные справочники, о многих из них водители просто не знают. Между тем знакомые с автомоечным бизнесом люди расценивают его как весьма прибыльное дело, способное приносить около 150 тыс. рублей в месяц даже в условиях экономического кризиса.

## Иллюзорное ощущение

По мнению Петра Носовского, генерального директора компании – производителя мобильных автомоек ООО «Амар», ощущение неудовлетворенной потребности петербургского автопарка в мойках иллюзорно. «Очереди на автомойках существуют не потому, что их не хватает, а просто потому, что все хотят «помыться» в одно время. Идет дождь – никто машины не моет, как только появляется солнце – все автомобилисты едут на мойку», – поясняет он.

«В автомоечном бизнесе сейчас настоящий бум: во время экономического кризиса интерес к нему всегда возрастает. Люди продают машины, которые их только «раздают», и вкладывают эти деньги в автомойки, – добавляет господин Носовский. – Это дело не завязано на покупке чего-либо и не зависит от валюты. Вы получаете стабильные наличные деньги просто за то, что оказываете услугу. Интерес к автомоечному бизнесу резко вырос где-то с 10 декабря 2014 года. Например, у нашей компании давно не было такого количества заказов, как после этой даты, и вплоть до февраля все расписано. Аналогичный пик интереса наблюдался и в 2008 году – во время прошлого кризиса».

На городских ресурсах по продаже бизнеса и сайтах агентств вывешено множество предложений о продаже автомоечного бизнеса и объявлений о его аренде. Так, агентство «Бизнес на продажу» предлагает более десятка вариантов земельных участков под автомойку. К примеру, участок площадью 7 тыс. кв. м в Приморском районе выставлен за 6,4 млн рублей. Земля площадью 2,5 тыс. кв. м в Московском районе

## Автомойка как капитальный объект в основном размещается в составе АЗС, станции техобслуживания либо автосалона

обойдется покупателю в 5,9 млн рублей. Участок на 8 тыс. кв. м в Красносельском районе выставлен за 6,9 млн рублей. На сервисе объявлений Avito можно встретить более доступные варианты аренды автомоечных постов. Так, согласно одному из предложений, стоимость аренды помещения площадью 80 тыс. кв. м на ул. Передовиков составит 50 тыс. рублей ежемесячно. Автомойка на четыре поста площадью 120 кв. м в Невском районе города предложена за 250 тыс. рублей в месяц.

## Комплекс формальностей

Однако прежде чем начать собственный автомоечный бизнес, необходимо уладить целый комплекс формальных нюансов. Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, размещение автомоек возможно

в качестве капитального или временно-го объекта. Автомойка как капитальный объект в основном размещается в составе АЗС, станции техобслуживания либо автосалона. При этом необходимо наличие градостроительного плана земельного участка, что является основанием для проектирования.

Возможность размещения временной автомойки на городской территории

регламентируется постановлением правительства Санкт-Петербурга № 1045, согласно которому такая мойка считается нестационарным торговым объектом. После принятия решения о включении земельного участка в городскую схему размещения нестационарных торговых объектов и заключении с КУГИ договора аренды земельного участка КА выдает арендатору письмо с условиями

разработки и согласования проектной документации.

## Временный объект

«Также возможно размещение автомойки как временного объекта на земельном участке, оформленном в собственность юридического или физического лица. В этом случае комитет по заявкам собственников рассматривает возможность размещения временной автомойки и выдает заключение, в котором указаны условия по разработке и согласованию проектной документации, либо сообщает об отказе в размещении данного объекта. Состав проектной документации для различных видов автомоек практически не отличается друг от друга. Необходимо получение технических условий для присоединения к городским сетям водоснабжения, канализации, электроснабжения. При необходимости организации дополнительных въездов требуется согласование с УГИБДД. Разрешение на установку оформляется в ГАТИ», – пояснили в комитете.

Контроль за работой автомоек на территории Санкт-Петербурга осуществляет также Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности. Как уточнили в комитете, потенциальные нарушения, возможные в случае работы автомоек, связаны с несанкционированным сливом неочищенных сточных вод в водные объекты. В этом случае проводится расчет ущерба водному объекту по утвержденной Министерством природных ресурсов методике. При условии соблюдения всех необходимых экологических требований автомоечный бизнес вреда окружающей среде не наносит. По данным ведомства, на сегодня большинство автомоек сбрасывают сточные воды в систему коммунальной канализации либо работают в режиме повторного использования воды. За последнее время в комитете не зафиксировано ни одного случая нарушений, связанных с несанкционированным сбросом сточных вод в водные объекты в связи с работой автомоек.

## Где ставить?

С точки зрения Петра Носовского, переступивший момент, который необходимо учесть при разработке бизнес-плана автомойки, – это ее расположение. «Ставить мойку имеет смысл только в жилых массивах, а не где-то в локальных зонах, куда можно попасть только через шлагбаум. Там этот бизнес работать не будет. Он не относится к высокорентабельному, но это стабильный малый бизнес. Автомойка на один пост способна приносить порядка 90 тыс. рублей чистой прибыли в месяц. Мойка на два поста – до 150 тыс. рублей в месяц. Капитальный объект начинающий бизнесмен точно не потянет – запуск такой мойки на два поста в среднем обойдется в 10 млн рублей, в то время как аналогичная мобильная автомойка стоит примерно 1,5 млн. Капитальную мойку имеет смысл строить только в том случае, если ты собственник земли, а не арендатор. При этом на ее запуск может уйти 3-4 года – с учетом оформления всех документов, подключения к сетям и прочего. В свою очередь, мобильная автомойка может начать работать и приносить деньги уже через три месяца», – уточняет господин Носовский.



Количество транспортных средств, зарегистрированных в Петербурге, шт.

2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
314 488	376 068	383 915	393 976	392 084

Источник: УГИБДД ГУ МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

# Марина Шишкина: «Зеленые насаждения в Петербурге нужно охранять точно так же, как исторические здания»

Депутат Законодательного собрания Петербурга Марина Шишкина в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горборуковой высказалась против строительства автодороги М-7, призванной связать центр города и северные его районы через Удельный парк. По ее словам, спасти зеленую зону может корректировка закона «Об особо охраняемых природных территориях регионального значения в Санкт-Петербурге».

**– Марина Анатольевна, какая Ваша принципиальная позиция по поводу того, можно ли строить М-7, жертвуя Удельным парком?**

– В Генплане Петербурга автодорога М-7 по-прежнему сохранена и заявлена как магистраль непрерывного движения. Она должна связать центр города с северными районами. Однако ответ Комитета по градостроительству и архитектуре Петербурга и устная информация от вице-губернаторов, курирующих строительный и транспортный блок города, говорят о том, что денег в бюджете города на этот объект пока не запланировано.

Если бы я была равнодушной к этой ситуации, то не стала бы входить в общественный совет по Удельному парку и участвовать в кампании по борьбе за этот лесной массив. Я 20 лет прожила в Озерках, я знаю этот район, и мне очень близок Удельный парк.

Общая ситуация, которая сложилась с зелеными насаждениями в Петербурге, печальна. Мало того что в нашем городе сегодня мы не создаем новые парки и скверы, так еще не можем сохранить уже существующие зеленые зоны. Я думаю, что к деревьям, к местам отдыха, зеленым насаждениям нужно относиться точно так же, как к историческим зданиям в Петербурге. Почему центр города, его историю мы сохраняем, а дерево, которое живет столько же лет, сколько здание, а может, и дольше, мы не бережем?

Конечно же, я против того, чтобы автодорога М-7 проходила непосредственно через Удельный парк. Никто меня не убедит, что магистраль не принесет вреда и не испортит зеленую зону. Мы ознакомились со всеми документами и делаем выводы, основываясь на них.

Мне кажется, что многое в руках человека. Неужели у нас не хватает ума, инженерной смекалки, мысли, чтобы и дорогу построить, и зеленые насаждения сохранить? Давайте искать иные инженерные решения, чтобы обеспечить пассажиропоток из центра города в северные районы. Конечно, дешевле разрушить то, что сделано природой, чем искать наиболее оптимальное решение. Я считаю, что это преступно.

**– На Ваш взгляд, есть ли вариант, когда вот эту магистраль возможно построить в другом месте, не сокращая зеленую зону?**

– Нужно изначально посмотреть, для чего планировалась М-7. Насколько мне известно, проектировщиками и властями города двигала

благородная идея – разгрузить центр города от автомобилей. Для этого планировалось создать переправу через Неву (мост или Орловский тоннель), который по проекту соединил бы центральную часть города в районе Смольной наб. и Калининский район Петербурга в створе Пискаревского пр. Потом магистраль должна перейти из Калининского в Выборгский район, а потом уже в Приморский район, то есть в ту часть Удельного парка, о которой мы говорим, с последующим вылетом на ЗСД, КАД и трассу «Скандинавия».

Сегодня смысла строить магистраль М-7, если не решен вопрос сооружения переправы через Неву, нет. Губернатор Георгий Полтавченко сказал, что тоннель город строить не будет, так как это дорого, а средства бюджета нужно использовать рационально. В любом случае, я считаю, что вначале должна быть сооружена какая-то переправа, а затем уже можно говорить о том, по какой конкретной трассе пойдет новая магистраль М-7.

По моему мнению, пустить эту автодорогу через Выборгский и Приморский районы Петербурга – это не един-

ственный вариант, который может спасти город. Например, Пискаревский пр. также имеет вылет на кольцевую автодорогу. Его достаточно реконструировать, максимально снизить количество переходов, светофоров, сделать

магистралью непрерывного движения, как Пулковское или Приморское шоссе. Это и дешево, и эффективно.

Еще одним альтернативным вариантом строительства М-7 может стать возведение дороги на втором уровне над уже существующим железнодорожным полотном. Естественно, это будет дорого, сопряжено со сложностями железнодорожного движения, но это все решаемо. Самое главное – есть земля, уже созданы коммуникации.

**– Вы являетесь заместителем председателя общественного совета по Удельному парку. Какие действия в последнее время предпринимали участники движения по защите этой зеленой зоны и лично Вы?**

– В мае 2014 года были представлены поправки в Генеральный план Петербурга. Я также представила свои поправки, одна

**Неужели у нас не хватает ума, инженерной смекалки, мысли, чтобы и дорогу построить, и зеленые насаждения сохранить? Давайте искать другие инженерные решения, чтобы обеспечить пассажиропоток из центра города в северные районы**

из которых посвящена автодороге М-7. Я предложила вычеркнуть из Генплана города эту магистраль и предусмотреть ее строительство в ином месте по усмотрению разработчиков и проектировщиков. Данная инициатива попала в блок поправок, которые не были отклонены и в дальнейшем будут рассматриваться, обсуждаться, и по ним будет принято окончательное решение.

**– Какие еще есть варианты защиты Удельного парка на законодательном уровне?**

– Предпринимались разные меры. Например, в закон «О зеленых насаждениях общего пользования Петербурга» готовилась поправка, которая предусматривала сохранение рекреационной зоны в той части Удельного парка, в которой предполагается строительство магистрали М-7. Но данная поправка не набрала нужного числа голосов в нашем парламенте. «За» проголосовали 24 депутата, в том числе и я, но для принятия поправки не хватило двух голосов.

Также хочу напомнить, что Удельный парк был исключен из перечня городских территорий, подлежащих экологическому обследованию, при рассмотрении Законодательным собранием проекта Закона Санкт-Петербурга «О перечне участков территорий Санкт-Петербурга, в отношении которых проводятся комплексные экологические обследования». По мнению руководителя нашей фракции «Справедливая Россия» Алексея Ковалева, это было связано, с одной стороны, с позицией Комитета по благоустройству

Петербурга о недопустимости сокращения площади территорий зеленых насаждений общего пользования, а с другой стороны, с нежеланием Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Петербурга расширять количество особо охраняемых природных территорий, расположенных на интенсивно посещаемых территориях. По этим же причинам кроме Удельного парка было исключено большинство крупных городских парков, таких как «Александринно», усадьбы «Петергофской дороги», Пискаревский парк и др.

Я согласна с Алексеем Ковалевым, который полагает, причина этого конфликта лежит в узком понимании концепции особо охраняемых природных территорий, которая ориентирована исключительно на сохранение больших массивов нетронутой природы. Очевидно, что такая концепция

не очень подходит для городских территорий. Для Удельного парка и ему аналогичных адекватным способом охраны является, например, создание «микроразказника», организуемого на части парка и предназначенного для сохранения его ценных природных свойств. По заключению специалистов, такой микроразказник в Удельном парке было бы целесообразно создать в нижней его части (западной и юго-западной), где сохранились массивы природной растительности и где гнездится значительное количество птиц.

Для того чтобы присвоить статус микроразказника части Удельного парка, вначале следует ввести новую категорию в закон «Об особо охраняемых природных территориях регионального значения в Санкт-Петербурге». Это позволит на законодательном уровне защитить Удельный парк от последующего освоения. Это был бы очень серьезный ход, способный предотвратить любые изменения.

## справка

Удельный парк расположен на территории, ограниченной пр. Энгельса, пр. Испытателей, Коломяжским пр., а также ул. Аккуратова. В 1999 году эта зона отнесена к выявленным памятникам культурного наследия как объект ландшафтной архитектуры, а в 2013 году парк признан объектом культурного наследия регионального значения.



# Алексей Ерков: «Строительство М-7 – это жизненная необходимость для севера Петербурга»

Алексей Ерков, главный экономист Института территориального развития, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горбурковой рассказал о транспортных и экономических предпосылках создания магистрали непрерывного движения М-7 из центра Петербурга в северные районы города. ➔

– Какова, на ваш взгляд, ситуация с транспортным обеспечением границы территорий двух районов – Выборгского и Приморского, где согласно Генеральному плану Петербурга должна пройти М-7? Необходима ли новая автодорога непрерывного движения в этой локации?

– Развитие улично-дорожной сети (УДС) в границах рассматриваемой территории неравномерно. Это связано с тем, что мелкая сеть узких дорог в районах дачной застройки начала XX века граничит с районами советской типовой застройки с ее широкими улицами и проспектами. В результате возникает ситуация, когда интенсивные потоки с широких проспектов проходят через не предназначенную для них исторически сложившуюся УДС. Ситуация осложняется наличием железнодорожной линии с интенсивным движением поездов, разделяющей Приморский и Выборгский районы. На этом фоне пр. Энгельса является наиболее прямым путем для движения в северо-западном и северном направлении. В районе станции метро «Озерки» сходятся весьма интенсивные потоки с Выборгского и Новоприморского шоссе, создавая концентрацию транспорта в районе Поклонной горы. При этом в направлении запад – восток прямые транспортные связи почти отсутствуют.

Таким образом, можно сказать, на границе Выборгского и Приморского районов основная проблема – это неравномерность УДС. Улучшить ситуацию призвано строительство Суздальского шоссе с путепроводом через железнодорожную линию и строительство путепровода на Поклонногорской ул. В соответствии с Генеральным планом в версии от 2005 года предполагалось соединение Парашютной ул. и Манчестерской ул. через Удельный пр. Однако позже западная часть Удельного пр. была полностью застроена жилыми домами, а в Генеральный план были внесены изменения.

В принципе, дублирование пр. Энгельса магистралью с непрерывным движением должно его разгрузить. При этом стоит заметить, что планируемая в данный момент магистраль М-7 начинается в центральной части города, от Арсенальной наб., где уровень загрузки УДС велик, а заканчивается на Выборгском шоссе, в районе Осиновой Роши, где имеются загруженные узлы со светофорными перекрестками, но эти несомненные трудности не могут нивелировать целесообразности строительства М-7 даже в нынешнем виде.

Что же касается эстакадной части М-7 вдоль Финляндской железной дороги – это может быть только часть автомагистрали, аналогичной ЗСД, с выходом на КАД. Для решения же проблемы концентрации движения следует принимать меры по более равномерному распределению потоков за счет увеличения плотности сети улиц городского и районного значения и общему снижению интенсивности маятникового автомобильного движения (на работу и с работы) за счет развития общественного транспорта и перехватывающих парковок.



– Есть ли вариант, когда новую автодорогу М-7 возможно построить в другом месте, например была концепция пустить ее вторым этажом над Пискаревским пр.?

– Для строительства внеуличных магистралей с непрерывным движением больше всего подходят незастроенные территории, полосы отвода железных дорог. При этом попытки организации непрерывного движения на городских улицах спорны. Сам

## Для строительства внеуличных магистралей с непрерывным движением больше всего подходят незастроенные территории, полосы отвода железных дорог

по себе Пискаревский пр. никак не может являться альтернативой М-7, поскольку обслуживает другие направления.

– Действительно ли сильно страдает Удельный парк при создании этой дороги? Возможно ли вариант строительства магистрали № 7, когда и сохраняется парк, и одновременно появляется дорога, например вторым этажом над уже существующей железнодорожной веткой или в тоннеле под основанием парка?

– На мой взгляд, ущерб Удельному парку можно минимизировать за счет строительства эстакады над железнодорожным полотном, однако ширина железнодорожного полотна меньше ширины эстакады, в связи с этим, скорее всего, вырубка зеленых насаждений неизбежна, однако процент вырубленных деревьев по отношению к общей площади парка будет ничтожным. При этом строительство эстакады над железной дорогой довольно дорого и потребует многочисленных согласований с ОАО «РЖД». Возможен, конечно, вариант строительства двухэтажной эста-

кады, имеющей меньшую ширину, однако это еще более затратно.

– По вашим оценкам, сколько средств потребуется для реализации такого объекта, как М-7? Возможно ли строительство дороги по форме государственно-частного партнерства?

– Затраты на строительство зависят от того, в каком объеме планируется реализовать проект и в каких параметрах.

Очевидно, эстакадная часть в полосе отвода железной дороги будет примерно соответствовать стоимости аналогичных участков ЗСД. Как показывает опыт, привлечь средства инвесторов возможно только тогда, когда проект уже находится в стадии реализации, и риски его остановки минимальны, и при том условии, что дорога будет платной, что маловероятно. На ранних этапах финансирование неизбежно ложится на плечи городского бюджета.

➔ Схема проекта магистрали М-7 согласно Генеральному плану Петербурга 2005 года



– С одной стороны, территории, привлекающие внимание инвесторов, становятся ключевыми точками развития города. С другой – это зоны потенциальных рисков. Стихийный development ведет к формированию дискомфортных для жизни районов, создает ряд других трудноразрешимых проблем. Как, на ваш взгляд, избежать такой ситуации в дальнейшем?

– Я считаю, чтобы этого избежать, у города должна быть единая стратегия развития, основанная не на желании реализации отдельных проектов, а на необходимости создания комфортной для человека городской среды в рамках комплексного подхода, включающего все градостроительные аспекты. Справедливости ради стоит сказать, что попытка решения одной проблемы приводит к появлению нескольких других. При комплексном подходе и правильной расстановке приоритетов возможно создание комфортной, сбалансированной среды, привлекательной для жизни. Таким образом, инвестиционная привлекательность будет равномерно расти. Отдельные инвесторы не могут обеспечить этого на своей территории, стратегия должна работать на уровне городского правительства, опережая стихийное развитие.

### справка

➔ Скоростная магистраль М-7 по проекту Генплана Петербурга 2005 года должна пройти от Арсенального моста до Выборгского шоссе и таким образом соединить центр Петербурга и северный район (Выборгский, Приморский) города, пересекая Удельный парк. Последний факт вызвал недовольство горожан, в защиту зеленой зоны было организовано общественное движение. В 2014 году трассу предлагали исключить из Генплана, но этого не произошло. Вице-губернатор Петербурга Марат Оганесян, отчитываясь перед депутатами ЗакСа по поводу реализации Генплана города, отметил, что автодорогу М-7 могут превратить в эстакаду или тоннель в той части, где она пересекает Удельный парк. Чиновник обещал, что мнения жителей будут учтены.

## НОВОСТИ

➔ При демонтаже старого Берлинского моста через реку Прегола возле населенного пункта Большое Исаково в Калининградской области произошло обрушение пролета моста, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). В результате обрушения погибли четыре человека, еще двое получили травмы. Предположительно, при разборе старого моста бетонная плита сорвалась и придавила бытовку, в которой находились рабочие. Следственным комитетом возбуждено уголовное дело по факту гибели людей и более лиц». Берлинский мост, известный также как Пальмбургский, – это часть Калининградской окружной дороги. Он был построен в 1938 году. Две из четырех полос моста были частично разрушены во время Великой Отечественной войны и не восстанавливались. Демонтаж старого Берлинского моста начался в декабре прошлого года.

➔ Правительство Мурманской области готовит заявку на получение средств государственного Фонда поддержки промышленности с импортозамещающим проектом по строительству мини-металлургического завода в Мончегорске стоимостью 3,6 млрд рублей. Об этом сообщила председатель регионального Комитета развития промышленности и предпринимательства Ольга Кузнецова.

«Заявка уже почти подготовлена. Это позволит инвестору привлечь кредитные ресурсы под льготный процент – всего 5%. В случае получения поддержки фонда проект будет курировать Министерство промышленности и торговли РФ. Мы рассчитываем на успех, потому что строительство мини-металлургического завода – это импортозамещающий проект. Продукцию, которую будет производить завод, наши горнопромышленные предприятия сейчас закупает преимущественно в Италии», – сообщила госпожа Кузнецова. Общая стоимость проекта составляет 3 млрд 687 млн рублей, срок его окупаемости – 7-8 лет. В рамках инвестиционного проекта будет осуществлено строительство подстанции на 10 КВ.

➔ В 2015 году Архангельская область получит из федерального бюджета 900 млн рублей на строительство автодороги Брин – Наволок – Плесецк. Еще почти 531 млн рублей выделяется Поморью на развитие и увеличение пропускной способности автомобильных дорог областного и местного значения. Об этом сообщила сенатор от Архангельской области Людмила Кононова по итогам прошедшего в Москве заседания комиссии по межбюджетным отношениям. Отметим, что только 18 российских регионов получат межбюджетные трансферты на осуществление крупных проектов в сфере дорожного хозяйства. В их число вошла и Архангельская область. Строительство автодороги Брин – Наволок – Плесецк позволит перенести часть потока автомобилей с трассы М-8 и сократит путь из Архангельска в Санкт-Петербург. «Мы можем только приветствовать выделение федеральным центром средств для начала его реализации. Речь идет о реконструкции пяти гравийных участков протяженностью около 50 км», – прокомментировал директор областного дорожного агентства «Архангельскавтодор» Михаил Яковлев.

# НАО разберется с мусором

**Михаил Ненировский** / Ряд инвесторов «Союз ЭкоСтрой» планирует вложить 1,3 млрд рублей в строительство нового мусоросжигательного завода в Нарьян-Маре. Проект по лицензии канадской WTEC инвесторы планируют окупить за восемь лет. ➔

О подготовке к реализации проекта рассказал советник председателя президентского Совета ассоциации строителей и экологов «Союз ЭкоСтрой» Николай Кателевский. Он же является директором одной из крупнейших в Нарьян-Маре управляющих компаний в сфере ЖКХ ООО «Базис-Сервис», которая выступила заявителем проекта. По его словам, на данный момент сформирован пул инвесторов под проект, однако названия компаний эксперт огласить отказался. Все эти компании входят в «Союз ЭкоСтрой».

## Отходы в обмен на энергию

Предприятие, специализирующееся на сборе и утилизации отходов, производстве и продаже тепловой и электрической энергии, расположится в Нарьян-Маре, недалеко от тепличного комбината «Солнышко», на участке в 3 га. Как рассказал господин Кателевский, соседство с комбинатом позволит быстро замкнуть объект на точки подключения и послужит дополнительным стимулом для развития самого комбината. Объем инвестиций в проект составит 1,3 млрд рублей. 80% предоставит банк, 20% – инвесторы. На данный момент в финальной стадии находятся переговоры с двумя федеральными банками о предоставлении кредитной линии. Ежегодно завод будет перерабатывать 20 тыс. тонн отходов, выпуская 20 тыс. МВт электроэнергии и 112 тыс. Гкал тепловой энергии, которые пойдут на продажу. Окупить проект инвесторы планируют за 7-8 лет.

Ожидается, что проект будет реализован по договору концессии с привлечением администрации НАО как государственного гаранта. «Проектно-сметная документация будет изготовлена только после того, как будет подписан договор концессии. Когда слова о поддержке обретут юридический статус, когда муниципалитет нам скажет, что он готов отдать мусор в переработку и купить тепло», – рассказал Николай Кателевский, добавив, что переговоры с муниципалитетом по поводу строительства завода длились более 2,5 года. Ожидается, что концессионное соглашение будет подписано в ближайший месяц. Реализация проекта должна начаться в 2015 году и завершиться в 2017-м.

## По канадскому стандарту

Завод будет построен по технологии канадской компании Waste to Energy Canada Inc. (WTEC), которая специализируется на переработке промышленных и бытовых отходов в энергию, очистке сточных вод, опреснении воды, реабилитации почвы и воды. В частности, здесь будет применена система пакетного окисления. Как рассказал господин Кателевский, данная технология широко применяется в мире в течение 20 лет, она распространена в Северной Америке, Канаде, есть предприятие в Исландии. Эксперт рассказал, что на покупку канадского оборудования отводится около 60% всего объема финансирования проекта (40% пойдет на



До сих пор проблема утилизации отходов в Ненецком автономном округе решалась созданием полигонов

строительно-монтажные работы, включая строительство трубопровода, по которому будет поставляться тепло, и ЛЭП для электроэнергетики). Так, будет закуплено оборудование с установкой под ключ и круглосуточным мониторингом и контролем со стороны изготовителя через Интернет. Также через сеть будут контролироваться экологические параметры. Николай Кателевский отметил, что это единственная технология, которая позволит выйти подобному предприятию на самоокупаемость. После подписания договора концессии в округ придут пять специалистов из Канады, которые на месте возьмут пробы мусора и проведут все необходимые анализы, а также оценят расстояние от завода до конечного потребителя.

Отметим, что проектов, реализованных по данной технологии, в России пока нет. В 2012 году WTEC вела переговоры с администрацией города Дзержинска по строительству аналогичного предприятия. Компания планировала вложить 16-17 млн USD собственных средств, но дальше проекта дело не пошло.

## Власти множат полигоны

По словам экспертов, экологическая ситуация в Ненецком автономном округе близка к критической. Ежегодно в округе образуется от 110 до 113 тыс. тонн бытовых отходов, которые свозятся на специализированные полигоны. При этом целый ряд населенных пунктов района вообще не имеет таких площадок, и для утилизации мусора используются несанкционированные свалки. «Мы слишком долго плодили полигоны складирования мусора, и именно они довели экологию региона до бедственного состояния», – поведал Николай Кателевский. – Однако дальше такую практику вести нельзя – экологический контроль просто запретил нам множить полигоны».

Любопытно, что частный бизнес уже предлагал местным властям переход от складирования к переработке мусора. С инициативой строительства мусоросжигательного завода в Нарьян-Маре в 2013 году выступала немецкая компания Deerberg Systems. Проект предусматривал приобретение установок для сжигания биологических и медицинских отходов, утилизации автопокрышек и установок для сжигания нефтесодержащих отходов. Общий бюджет проекта равнялся 20 млн EUR. Производительность установок должна была составить около 30 тыс. тонн в год (при потребности города в утилизации ежегодно 15-25 тыс. тонн отходов).

Однако проект не встретил поддержки у правительства округа. Как заявлял бывший заместитель губернатора округа по природным ресурсам и экологии Игорь Михайлов, строительство мусоросжигательного завода целесообразно при больших объемах отходов, поступающих на полигон, когда есть дефицит площадей под их размещение. В то же время среднегодовой объем отходов, образующихся в Нарьян-Маре и населенных пунктах, «завязанных» на строящийся полигон (пос. Искателей, Красное и села Тельвиска), составляет «всего» около 20 тыс. тонн. С учетом этой цифры полигон рассчитан на 25 лет, а при организации сортировки с отбором вторсырья – на 40-45 лет. Также чиновник обращал внимание и на токсичность выбросов такого завода. В итоге власти решили ограничиться строительством полигона.

## цифра

# 110-113

тыс. тонн бытовых отходов ежегодно складывается на полигонах НАО

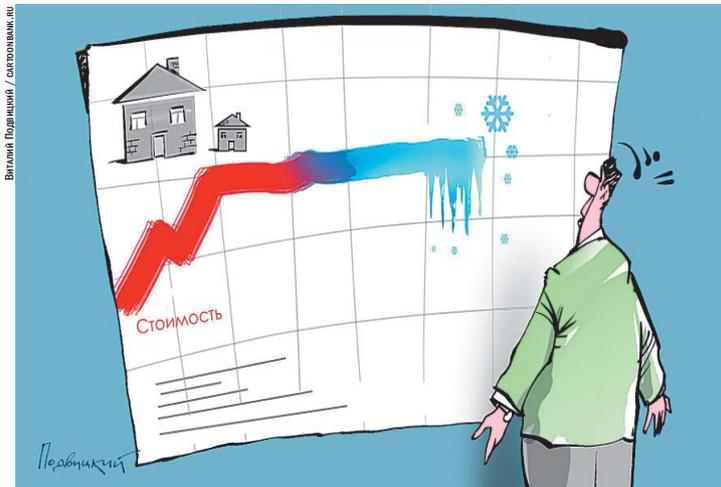
# Цены замерли в ожидании

**Роман Русаков** / Эксперты пока затрудняются давать прогнозы того, как будут вести себя цены на жилье в 2015 году. По осторожным оптимистичным прогнозам, они будут стоять на месте. Но не исключено, что пойдут вниз. ➔

Олег Громков, директор департамента исследований и консалтинга East Real, говорит: «Спрос в начале года явно будет ниже, чем в конце, но это не гарантирует ценовой спад. Застройщикам все страшнее продавать ликвидный продукт по текущим ценам на нуле, пугают риски высокой инфляции, при которой за вырученные деньги дольщиков дома не получится достроить».

Он полагает, что спад в ипотеке быстро приведет к серьезному падению продаж «первички». На рынке есть объекты, где при участии банков проходит 50% сделок и более. «Могут возникнуть проблемы с очередями, недавно выведенными на рынок, при отсутствии хороших продаж и доступного финансирования строительства просто не на что будет строить в те же темпах. Как минимум придется продлевать сроки сдачи», – считает господин Громков. По его мнению, если отталкиваться от ключевой ставки 17%, то ипотека должна стоить больше 20%. «Под такой процент будут брать только для того, чтобы сростить какую-то сделку с участием «вторички» и быстро закрыть кредит. Количество потенциальных заемщиков на рынке, способных обслуживать типовой кредит 1-2 млн по такой ставке, также сократится в несколько раз. Сейчас трудно надеяться на длительное и массовое продолжение позитивного тренда, скорее, это возможно лишь в некоторых интересных проектах, недавно вышедших на рынок. Вероятно, в январе-феврале будет затишье. Хотя если будут распространяться слухи об ограничении на оборот валюты, то может подняться еще одна волна спроса на реальные активы со стороны тех, кто перевел сбережения в евро/доллар», – заключает господин Громков.

Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Bescar, продолжает: «Объемы предложения первичного рынка превышают уровень спроса. В некоторых районах города наблюдается



## Следует ожидать того, что часть строительных компаний заморозит вывод новых очередей до более благоприятных периодов

перепроизводство. В связи с проблемами в получении проектного финансирования и последствиями экономического кризиса в целом многие девелоперы уже сейчас замораживают строительство объектов на несколько лет. Те же застройщики, начало строительства проектов которых намечено на 2017 год, активно занимаются планированием и проектированием объектов. Из-за ослабления рубля и значительной доли импортной составляющей при строительстве объектов ожидается неизбежный рост цен на первичном рынке на 15-20%. Также возможно кратковременное снижение

уровня спроса в связи с ростом ставок по ипотеке».

Елена Беседина, генеральный директор «O2 Недвижимость», отмечает, что суммарно в Петербурге и Ленобласти по итогам 2014 года введено 4,5 млн кв. м жилья. «Наступивший год, скорее всего, остановит четырехлетний стабильный рост показателей ввода. Впрочем, эти изменения соразмерны и сокращению спроса. Пожалуй, сильнее всего снижение покупательской активности застройщики почувствуют в I квартале 2015 года, что вполне объяснимо после ажиотажа конца прош-

### МНЕНИЕ



**Сергей Терентьев,**  
руководитель  
департамента  
недвижимости  
компании «ЦДС»:

➔ Цены на жилье массового сегмента пока держатся. Сложно делать прогнозы на год вперед, уверен, что ни один из прогнозов, данных в начале 2014 года, не сбывлся. Думаю, в I квартале существенных изменений цен не произойдет, а дальше все будет зависеть от объемов спроса и предложения, а также ситуации с ипотечным кредитованием.

го года. Также следует ожидать того, что часть строительных компаний заморозит вывод новых очередей до более благоприятных периодов – этот прием застройщики использовали и в прошлый кризис. Но нынешняя ситуация будет характеризоваться еще и ростом цен – новая стоимость будет стремиться компенсировать растущую инфляцию», – считает госпожа Беседина.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании MirLand Development, добавляет: «По ценам, с учетом того роста цен, который уже произошел и произойдет до конца декабря (на волне ажиотажа спроса), мы прогнозируем рост цен в следующем году в пределах инфляции. По малоликвидным объектам, а также объектам, расположенным в районах массового строительства, где локальное предложение превышает спрос, возможна небольшая коррекция цен в сторону уменьшения».

## Рекорд перед заморозкой

**Роман Русаков** / В 2014 году в Петербурге было введено 3,26 млн кв. м жилья. Это почти на 700 тыс. кв. м больше, чем было введено годом ранее, и самый большой показатель по вводу за последние 7-8 лет. В следующем году, как полагают аналитики, рынок ждет резкий провал.

Как сообщила пресс-служба городского Комитета по строительству, в 2014 году в городе было построено 206 домов на 52 930 квартир общей площадью 2 921 656,8 кв. м; реконструировано пять зданий на 165 квартир общей площадью 15 696,7 кв. м; введено 1653 индивидуальных дома общей площадью 324 405,4 кв. м. Лидером по вводу жилья в прошедшем году стал Невский район, в котором было построено 519 213,3 кв. м

(24 дома на 10 897 квартир). На втором месте – Приморский район, где введено в эксплуатацию 398 672,8 кв. м жилья (167 домов на 6632 квартиры). Третье место занял Пушкинский район, в котором было построено 397 742,6 кв. м (485 домов на 6354 квартиры). За декабрь 2014 года в городе было построено 535 жилых домов на 11 353 квартиры, что составило 644 791 кв. м. На первом месте по количеству возведенных квадратных метров в декабре оказался Невский район. Там построено 193 930,8 кв. м – это девять домов на 3842 квартиры. Вторую строчку занимает Выборгский район, где было построено 164 335,7 кв. м, что составляет 80 домов на 3299 квартиры. И на третьем месте – Калининский район с вводом четырех домов на 1265 квартир общей площадью 56 715,1 кв. м.

В Ленобласти официальной статистики по вводу пока нет, однако источник в администрации региона сообщил, что в 2014 году было введено более 1,5 млн кв. м жилья. Крупные девелоперы подвели предварительные итоги ввода в 2014 году. Так, ГК «Эталон» ввела в эксплуатацию 580 тыс. кв. м реализуемой площади. Главный исполнительный директор ГК «Эталон» Антон Евдокимов отметил: «Мы достигли целевого показателя, объявленного ранее инвестиционному сообществу, а также установили новый рекорд компании по объему сдачи площадей за год, превысив на 24% результат 2013 года (468 тыс. кв. м)». Он отметил, что ГК «Эталон» входит в 2015 год с диверсифицированным портфелем проектов в двух регионах России с наиболее платежеспособным спросом.

Группа ЛСР в начале 2014 года прогнозировала ввод около 750 тыс. кв. м жилья на всей территории присутствия. Пока официальные данные по вводу компании не озвучивались, однако неофициально в компании говорят, что план был выполнен и даже перевыполнен. По словам представителей пресс-службы «Главстрой-СПб», в 2014 году «Главстрой-СПб» ввел в эксплуатацию 492,132 тыс. кв. м – пятую и шестую очереди строительства ЖК «Северная долина», первые очереди ЖК «Юнтолово» и ЖК «Панорама 360». В 2013 году компания сдала в эксплуатацию 182 тыс. кв. м. В пресс-службе холдинга Setl Group говорят, что компаниями холдинга Setl Group на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Калининграда и Калининградской области

было введено в эксплуатацию более 580 тыс. кв. м жилой, коммерческой и социальной недвижимости. В планах компании на 2015 год – завершение строительства объектов общей площадью около 500 тыс. кв. м. Руководитель департамента недвижимости компании «ЦДС» Сергей Терентьев сообщил: «В 2014 году ГК «ЦДС» ввела в эксплуатацию 144,5 тыс. кв. м. Такой относительно небольшой метраж обусловлен формальным переносом сроков ввода ряда объектов на начало 2015 года. Отсутствие кредитной нагрузки позволяет нам чувствовать себя комфортно в сложившейся

ситуации, поэтому наша компания продолжит работу над заявленными проектами в запланированном объеме и темпе, в 2015 году будут и новые проекты». Впрочем, в частных беседах с журналистами руководители стройфирм не так оптимистичны. Топ-менеджер одной из крупнейших строительных компаний города сообщил, что ожидает падение строительных объемов в два раза. Он связывает это с ожиданиями по заморозке программ ипотечного кредитования. «Просто сократятся возможности населения по приобретению жилья», – пояснил он.

### цифра

# 4,76 млн кв. м

жилья было введено в Петербурге и Ленобласти в 2014 году

➔ В 2015 году «СПБ Реновация» планирует приступить к строительству в Петербурге 400 тыс. кв. м жилья в рамках программы развития застроенных территорий, приводит слова генерального директора компании Игоря Евтушевского портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). В первом полугодии начнется строительство в Славянке, до конца года возможен запуск квартала 18 ВВЖД, Гражданский 1-1а, Лиговский пр. и еще ряда проектов. «Также планируем сдать первые очереди ЖК в Сосновой Поляне и в Колпино-10 и запустить вторые очереди проектов», – сказал Игорь Евтушевский. Кроме того, компания намерена в начале 2015 года снести первые «хрущевки» в квартале 10 Колпино на ул. Губина. В Сосновой Поляне сносы будут чуть позже.

➔ Петербург намерен продать на торгах три участка под жилую застройку, расположенные в пос. Понтоный, говорится в сообщении портала [asninfo.ru](http://asninfo.ru). Три земельных надела имеют площадь 1,8, 1,4 и 0,3 га и находятся рядом с Лагерным шоссе. Общая площадь участков – 3,5 га. Общая стоимость аренды участков – 325,7 млн рублей. Застройщикам предстоит построить на земельных участках жилье за четыре года, при этом купившие участки 1,8 и 1,4 га по завершении жилого строительства должны будут передать Петербургу квартиры общей площадью 1,5 и 1,2 тыс. кв. м.

➔ Цены на услуги ЖКХ в России в 2014 году выросли на 9,4%, пишет портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru) со ссылкой на Росстат. При этом стоимость жилищных услуг увеличилась на 19%, коммунальных – на 5,3%. Оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов повысилась на 16,8%, стоимость содержания и ремонта жилья увеличилась на 22,4%, услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ подорожали на 21,8%. Цены на холодное водоснабжение выросли в 2014 году на 4,8%, горячее – на 6,9%, водоотведение – на 5,2%. Газ стал дороже на 4,2%, электроснабжение – на 4%.

➔ Первый заместитель председателя Комитета по благоустройству Сергей Малинин, комментируя уборку Петербурга во время сильных снегопадов, заявил, что техники и людей для очистки городских улиц от снега должно быть больше, но на них не хватает финансирования, сообщает портал [asninfo.ru](http://asninfo.ru). За последние два года количество дорог в Петербурге выросло на 2 млн кв. м. Для уборки петербургских улиц необходимо увеличить парк спецтехники и количество обслуживающего персонала на 30-50%. При этом финансирование сократилось на 10-12%.

➔ Роспотребнадзор предлагает внести изменения в законодательство и проводить государственную регистрацию стройматериалов, в том числе полимерных и полимерсодержащих. Это делается для того, чтобы повысить ответственность отечественных производителей стройматериалов и уберечь россиян от опасного воздействия загрязняющих веществ, которые, по данным санитарных врачей, становятся основными источниками загрязняющих веществ внутри помещений, говорится в сообщении [asninfo.ru](http://asninfo.ru).

# Сухие смеси посыпались

Екатерина Костина / Рынок сухих строительных смесей (ССС) Петербурга находится в предрезисном состоянии. По итогам 2014 года эксперты констатируют нулевой прирост в этом сегменте строительной отрасли по отношению к 2013 году, а в 2015 году вообще прогнозируют падение рынка не менее чем на 5-10%. ➔

По данным СТД «Петрович», в Петербурге в 2014 году было потреблено 850 тыс. тонн продукции. Прирост по отношению к 2013 году составил около 5%.

Андрей Волков, руководитель отдела маркетинга и рекламы ООО «Корпорация «КРЕПС», вообще говорит об отсутствии прироста по итогам 2014 года. Главным трендом на рынке ССС, по его мнению, как раз стало сокращение объемов выработки сухих строительных смесей. «Многие проекты уже заморожены, в ближайшем будущем это означает резкое сокращение потребности в отделочных материалах, в том числе ССС. Даже несмотря на то что после 2008 года рынок поменялся, сегодня до 30% квартир сдаются с отделкой, то есть сухие смеси расходуются и при общих работах, и при отделочных. Отложенного спроса нет», – прокомментировал ситуацию господин Волков. В 2015 году он предсказывает падение рынка не менее чем на 5% по отношению к 2014-му.

Специалисты ООО «Ремикс» также рассказали «Строительному Еженедельнику», что рынок ССС в 2014 году значительно не вырос, кроме этого, в компании считают, что нет предпосылок для роста этого сегмента и в 2015 году. «Хорошо, если сохранится стабильный уровень прошлого года по потреблению, следовательно, и по производству ССС», – добавили в ООО «Ремикс».

## В настоящее время имеется тенденция к переходу производителей на выпуск более дешевой продукции в связи с ситуацией на валютном рынке

По мнению Елены Митрохиной, руководителя направления «Сухие строительные смеси» СТД «Петрович», в связи со сложившейся экономической ситуацией по оптимистическому сценарию рынок ССС по итогам 2015 года ждет нулевой прирост, но согласно пессимистическому сценарию отрасль упадет на 10% и более.

### Смешанные материалы

На современном строительном рынке присутствует множество разновидностей сухих строительных смесей. Андрей Волков говорит, что основной разделяющий признак для ССС – это тип вяжущего. В итоге есть две основных разновидности ССС – серые продукты (цементные) и белые продукты (гипсовые).

Елена Митрохина приводит более обширную классификацию. По ее словам,

на рынке представлены кладочные, монтажные растворы, смеси для выравнивания пола, штукатурные смеси, шпаклевки, клеи для плитки, ремонтные составы. По ее словам, по назначению также можно выделить группы смесей для систем утепления фасадов, огнеупорные и жаропрочные растворы, «зимние» смеси, которые предназначены для работ при отрицательных температурах.

Среди тенденций на рынке ССС госпожа Митрохина отметила рост спроса на «зимние» смеси, на недорогие универсальные самовыравнивающиеся ровнители, гипсовые штукатурки, быстросохнущие составы. «В 2014 году замедлились темпы роста объемов продаж тонкослойных финишных ровнителей, грубых ровнителей ценовых сегментов «средний» и «премиум», а также финишных шпаклевок», – уточнила эксперт.

Специалисты ООО «Ремикс» также считают, что в настоящее время имеется тенденция к переходу производителей на выпуск более дешевой продукции в связи с ситуацией на валютном рынке. «Но это касается тех производителей, кто не имел продукции эконом-класса. ООО «Ремикс» производит продукцию и премиум-, и эконом-класса», – прокомментировали в компании, добавив, что наряду с общестроительными сухими смесями компания производит уникальные продукты с легким наполнителем – вермикулитом.

### 300 и больше

По данным Андрея Волкова, в России существует 250-300 компаний по выпуску ССС, на долю которых приходится до 80% рынка. По его мнению, с кризисом консолидация усилится, концентрация усугубится. Хотя могут «посыпаться» не только мелкие компании, но также средние и большие. По его словам, лидером среди производителей ССС как в Петербурге, так и в России является компания «КНАУФ», на втором месте – компания «КРЕПС». Андрей Волков говорит, что петербургский рынок очень конкурентный, но несмотря на это позиция лидеров останется неизменной, их доля будет только расти, уверен эксперт. По собственным оценкам, «КРЕПС» входит в топ-10 компаний – производителей ССС по России. Доля на рынке Петербурга и Ленобласти

Объем потребления сухих строительных смесей в Петербурге и Ленобласти



Источник: данные участников рынка

составляет около 25%. «Еще полностью не подвели итоги 2014 года, но будет небольшой рост, что в существующей ситуации можно отнести к разряду трудового подвига. Компания строит завод на Урале, плановый запуск – апрель 2015 года, тогда мы сможем выпускать в два раза больше тонн готовой продукции, чем сейчас», – отметил эксперт.

Елена Митрохина рассказала, что по Петербургу и Ленинградской области в части объемов продаж ССС лидирует ООО «СТД Петрович». По ее словам, на рынке также присутствуют еще около 10 компаний, доля которых превышает 5% в общем объеме продаж, а также значительное количество мелких игроков с долей менее 5%.

По данным ООО «Ремикс», лидерами по производству и реализации ССС на российском рынке являются как появившиеся в начале 1990-х зарубежные производители, так и российские, достигшие за последние 10 лет высокого уровня по качеству и продвижению своей продукции: компании «КНАУФ гипс», Vetonit, «Шерзит», «Основит», «КРЕПС», «Плитонит», «Ремикс».

«В Петербурге и Москве лидируют производители не в одинаковом порядке, то же можно сказать о регионах. Это зависит от различных причин – стоимости, привычки потребителей и т. д. Например, на Урале лидирует компания «Бергауф», но и вышеперечисленные компании очень популярны», – рассказали в «Ремикс».

По словам специалистов компании, новички на рынке ССС есть, но им потребуются не один год, чтобы войти в разряд узнаваемых и предпочитаемых. Среди последних изменений эксперты назвали тот факт, что московская площадка компании «Ивсил» остановила производство смесей, а часть коллектива арендовала площадку на территории Раменского ГОКа и начала выпуск ССС под торговой маркой «Паладиум».

### Цены будут расти

Елена Митрохина отметила, что цены на ССС обычно растут на 5-7% в год. В декабре 2014 года основные производители (за исключением компании «КНАУФ») подняли цены на 6-7%.

В ООО «Ремикс» рассказали, что многие производители уже повысили цены на ССС, другие делают это в ближайшее время. «Сказывается ситуация на валютном рынке, впрочем, повышение цен в начале года традиционно», – заключили эксперты.

### МНЕНИЕ



**Андрей Волков,**  
руководитель отдела маркетинга и рекламы  
ООО «Корпорация «КРЕПС»:

➔ Цены на сухие строительные смеси выросли, но не настолько, чтобы компенсировать рост ставок на финансовом рынке и другие издержки. Все производители повышают цены осторожно, понимая, в каком положении сегодня находятся девелоперы. Тем не менее результаты IV квартала 2014 года, курсовые разницы обрушили годовую динамику у большинства компаний нашего профиля.

# Глубина устойчивости

**Ольга Кантемирова** / На большей части территории Северной столицы пролегают слабонесущие грунты. По этой причине петербургские застройщики, в отличие от российских коллег, переглачивают до 30% из-за капризного географического положения города на Неве. ➔

По-научному слабые или слабонесущие грунты называются водонасыщенными глинистыми с малой степенью литификации (окаменелости).

«При сохранении своей структуры они работают как якобы твердое тело, а стоит внешними воздействиями нарушить природную структуру, они превращаются в тяжелую жидкость», — объяснил генеральный директор ГК «Геореконструкция» Алексей Шашкин.

По словам генерального директора ООО «РосСтройГеология» Петра Коняева, самые сложные грунты расположены на Васильевском острове — там для строительства здания потребуется забить сваи до 40 м, чтобы достать ими до более устойчивого основания. Кроме того, подобные сложности могут возникнуть и на участках Невского района.

«Слабонесущие грунты находятся на всей территории исторического центра города, ближе к окраинам становясь более устойчивыми», — продолжает господин Шашкин. — Спасибо Петру, который нашел место для нашего города с самыми плохими грунтами в РФ. Теперь профессия геотехника в Петербурге самая востребованная».

В свою очередь, генеральный директор ГК «Алсилк» Андрей Долгирев считает, что «весь Петербург построен на болоте и грунты города требуют улучшения».

## Изучить недра

Первый заместитель генерального директора группы компаний «ГЕОИЗОЛ» Вячеслав Смоленков обращает внимание, что, приступая к работам на болотистых почвах, строителям в первую очередь необходимо собрать достоверную информацию об инженерно-геологическом строении и физико-механических свойствах грунта, после чего можно разрабатывать мероприятия по улучшению его характеристик, таких, например, как плотность и несущая способность.

Один из самых распространенных способов строительства на слабых грунтах — фундамент на сваях. По словам господина Коняева, установка свайных конструкций равна от 10 до 30% от себестоимости строительства. Начиная с 2001 года набирает популярность использование буронабивных свай по технологии «Фундекс».

«Эта голландская технология, которая позволяет в первую очередь ускорить и удешевить строительство по сравнению с классической технологией изготовления свай в «обсадной трубе» — «Бауэр», — объясняет Петр Коняев. — Два этих способа отличает диаметр свай. Если в «Фундексе» он составляет от 350 до 500 мм, в «Бауэре» диаметр от 620 мм. «Бауэр» дает большую несущую способность, но изготовление свай здесь дороже и дольше. Вообще экспертиза редко пропускает строительство без свай.



фото: Никита Крюков



Одной из наиболее эффективных современных технологий для улучшения характеристик грунта является устройство песчаных или щебеночных свай методом виброфлотации

Хотя я слышал о том, что в Петербурге на Поклонной горе планируют строить небоскреб высотой 160 м без свай. Но это скорее исключение, не правило».

В ГК «ГЕОИЗОЛ» считают, что одной из наиболее эффективных современных технологий для улучшения характеристик грунта является устройство песчаных или щебеночных свай методом виброфлотации.

«При проведении строительно-монтажных работ в условиях слабых грунтов — намывные территории, текучие глины, торфа, в том числе болотистые почвы, — мы предложили использовать технологию виброфлотации и щебеночных свай, — уточняет господин Смоленков. — Технология уже доказала свою эффективность в ходе промышленного применения на строительстве трассы М-11 (Москва — Санкт-Петербург)».

По сравнению с традиционными технологиями (замена грунта, буронабивные и забивные сваи) использование щебеночных свай более экономичное, отмечают в компании «ГЕОИЗОЛ». Специалисты подсчитали, что сэкономить по данному виду работ можно не менее 15%, а скорость производства увеличивается как минимум на треть.

## Альтернатива

Еще один вид строительства на сложных землях Петербурга — стабилизация несущих грунтов. Суть данной технологии заключается в измельчении и перемешивании прямо на стройплощадке местного грунта с вяжущим (как правило, цемент) с одновременным введением состава специально подобранного комплекса веществ.

«Этот состав подбирают в лаборатории, он различается в зависимости от вида грунта. Технология применяется в заболоченных местах вплоть до того, что можно строить и на торфе», — поясняет генеральный директор ООО «Питер Стандарт» Владимир Кадышев.

После того как в местный грунт добавляют дополнительные вещества, он начинает работать как плита, равномерно распределяя нагрузку.

«Это как на уроке физики: если поставить кружку на воду — она утонет, а если проложить газету, то кружка останется на поверхности, — объясняет Андрей Долгирев. — Здесь такой же принцип».

Этот способ можно использовать как при строительстве зданий, так дорог. Он позволяет сэкономить от 15 до 60% себестоимости строительства. Однако в России стабилизация слабых грунтов используется нечасто, больше всего технология распространена в Европе. Петербургские застройщики неохотно ею пользуются, предпочитая более консервативные способы.

«Тут скорее коррупционная составляющая. Ведь из-за откатов удешевление строительства многим ни к чему. Поэтому к нам чаще обращаются коммерческие компании, нежели государственные», — сетует господин Долгирев.

## Подземное строительство

Несмотря на то, что в историческом центре Петербурга расположены проблемные грунты, в последние годы здесь активно ведутся строительство и реконструкция зданий. К уже существующим зданиям пристраиваются новые здания-«встройки»,

в которых часто предусматривается строительство подземных гаражей.

«Чтобы исторический центр города сделать более современным, не навредив зданиям, которые находятся под охраной ЮНЕСКО, необходимо развивать подземное пространство, — говорит Алексей Шашкин. — Однако строительство котлованов на сложных слабых грунтах — очень сложная задача. Часто из-за нарушения структуры грунта давление на стены котлована возрастает вдвое».

Кроме того, как объяснил генеральный директор ЗАО «47 ТРЕСТ» Михаил Зарубин, в результате техногенных воздействий строительные свойства слабых грунтов существенно ухудшаются, что негативно сказывается на окружающей застройке. В частности, это осадка соседних зданий. «Множество заявленных в Петербурге частных, городских и федеральных проектов тормозятся из-за технических и геологических проблем в виде слабых грунтов и обильных подземных вод. В то же время в нашем регионе отсутствует опыт применения адекватных технологий подземного и высотного строительства, а исследования грунтов на начальном этапе проекта проводятся весьма небрежно. Соответственно, технические проблемы оборачиваются в конечном итоге увеличением сроков строительства и удорожанием проекта. Налицо неумение соизмерять мечты и реалии».

«В последнее время участились случаи осадки соседних зданий до 100 мм, — солидарен с ним Алексей Шашкин. — Это недопустимо. Мы строили подземный паркинг в центре города на Почтамтской ул., 3, и рядом стоящие здания получили осадку всего 9 мм».

Михаил Зарубин вспоминает, что ЗАО «47 ТРЕСТ» имело опыт работы с нестабильным грунтом при строительстве учебного корпуса Большого драматического театра им. Г.А. Товстоногова.

«Тогда строители треста изобрели «на колёсках» уникальные технологии не только по усилению грунта, но и по адаптации строительных работ к графику спектаклей, — добавляет господин Зарубин. — Строительные работы велись без закрытия театра. В тот момент мы не знали, во что нам обойдется строительство на такой тяжелой земле. В целом строительство на неустойчивом грунте можно приравнять к подземному строительству, которое очень дорого. Можно смело говорить о повышении стоимости на 20-30%».

Но современные технологии на месте не стоят, и, по словам господина Шашкина, сегодня есть возможность возводить подземные этажи, «квадрат» которых незначительно дороже «квадрата» наземной площади. Однако неудачное географическое положение все же дает свои результаты.

«В Петербурге освоение подземного пространства процентов на 30 может быть дороже, чем аналогичные работы в Москве», — уточняет Алексей Шашкин.

цифра

до 40 м

может составлять длина свай для строительства в Петербурге

Подпишись!

Строительный  
Еженедельник

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
Строительный  
Еженедельник

Проверено временем!  
Необходимо каждому профессионалу!

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



ИНТЕРИО



www.rsti.ru  
**РосСтройИнвест**



8 (812) **331 50 00**

Застройщик: ЗАО «РосСтройИнвест». Проектная декларация на сайте [www.rsti.ru](http://www.rsti.ru)