



## «ТИТАН-2» вписался в стройку финской АЭС

Холдинг «ТИТАН-2», являющийся субгенподрядной организацией строительства ЛАЭС-2, выиграл в конкурсе на проведение аналогичных работ при возведении финской атомной станции «Ханхикиви-1». Всего в строительство АЭС с финской и российской сторон планируется вложить 6,5 млрд EUR. (Подробнее на стр. 2) ➔

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

**ЛИСТОВОЙ, СОРТОВОЙ  
МЕТАЛЛОПРОКАТ**

АЛЮМИНИЕВЫЙ  
ПРОФИЛЬ, ЛИСТ

ПЛАЗМЕННАЯ  
РЕЗКА

**ЛАЗЕРНАЯ  
РЕЗКА**

www.szmetal.ru

**Юбилей**

Институт «ЛЕННИПРОЕКТ»:  
первый во всем,  
стр. 12-13

Центр  
строительного аудита  
и сопровождения

**ЭКСПЕРТИЗА  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

+7 (812) 244-02-05  
www.csas-spb.ru

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные

**АС4**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

8 (812) 331 50 00

**Золотые купола**

однокомнатная  
квартира **18**  
млн руб.

**Сертолово**

РосСтройИнвест  
www.rsti.ru

Застраховано: ООО «РосСтройИнвест»,  
Проектная декларация на сайте www.rsti.ru

РЕКЛАМА

ГРУППА КОМПАНИЙ **ЦСЦДС** 15 лет

**МЫ СТРОИМ БУДУЩЕЕ**

www.cds.spb.ru (812) 320-12-00

**БК СТАНДАРТ**  
БАЗОВЫЙ КОМФОРТ

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

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

**Над номером работали:**  
Алесь Грив, Дарья Литвинова, Татьяна Крамарева,  
Никита Крючков, Михаил Немировский,  
Алена Шереметьева, Максим Еланский

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

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

**Отдел рекламы:**  
Серафима Редута (директор по рекламе), Валентина  
Бортикова, Елена Савоскина, 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

Подписный индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.  
Подписный индекс в СЗФО – 83723.  
Распространение по подписке, на фирменных стойках,  
в комплектах и государственной, 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 преимуще-  
ство», «Современные материалы», «Личное дело.  
Персона», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистриро-  
вана Федеральной службой по надзору в сфере связи,  
информационных технологий и массовых коммуникаций  
(РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи  
и массовых коммуникаций Российской Федерации.  
**Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.**

Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальным – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 5  
Подписано в печать 23.01.2015 в 17:00



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



**ЗОЛОТОЙ  
ГОДА**  
Лучшее  
специализи-  
рованное СМИ  
(номинант  
2004-2007 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее электрон-  
ное СМИ,  
освещающее  
рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009 г.)



**CREDO**  
Лучшее СМИ,  
освещающее  
рынок недви-  
жимости (лауреат  
2009, 2011  
и 2013 гг.)



**КАИССА**  
Лучшее печатное  
средство мас-  
сового инфор-  
мации, освеща-  
ющее пробле-  
мы рынка  
недвижимости  
(лауреат 2013 г.)



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

# «ТИТАН-2» вписался в стройку финской АЭС

**Лидия Горбукова /** Холдинг «ТИТАН-2» Григория Нагинского, являющийся субгенподрядной организацией строительства ЛАЭС-2, выиграл в конкурсе на проведение аналогичных работ при возведении финской атомной станции «Ханхикиви-1». Стоимость контракта не раскрывается, но всего в строительство станции с финской и российской сторон планируется вложить 6,5 млрд EUR. ➔

АО «Русатом Оверсиз» («дочка» концерна «Росатом»), генеральный подрядчик АЭС «Ханхикиви-1» в финском городе Пюхьяйоке, в качестве субгенподрядной организации выбрало петербургский холдинг «ТИТАН-2». Как рассказали в пресс-службе компании, отбор претендентов проводился на условиях тендера. Информация о других участниках конкурса не раскрывается, как и сумма контракта.

Как сообщили в пресс-службе компании, на новом объекте специалистам концерна предстоит выполнять все основные строительно-монтажные работы, начиная с подготовки площадки, разработки проекта и поставки всех необходимых материалов и оборудования для всех объектов ядерного острова, по комплексу выдачи мощности и всем вспомогательным объектам и др. Для организации работ на площадке в конце марта 2015 года в Пюхьяйоке будет открыт офис холдинга «ТИТАН-2».

«Основной комплекс работ по проектированию уже выполнен, так как за основу берется проект ЛАЭС-2. Но проект требует дополнительных уточнений так называемой привязки к местности. Атомная станция в Сосновом Бору строится по проекту по системе 3+ с улучшенными технико-экономическими показателями. Такая же станция будет возводиться в Финляндии. Согласно проекту, передача площадки под первые работы нашей компании произойдет ближе к середине

2015 года. В 2017 году должна быть получена лицензия на производство и произведен ряд землеустроительных работ. В 2018 году начнется строительство основных блоков станции, и к 2024 году произойдет выработка первой электроэнергии», – прокомментировали в пресс-службе «ТИТАН-2».

Григорий Нагинский, председатель совета директоров холдинга «ТИТАН-2», констатировал, что реализация проекта в Финляндии выводит компанию на новый уровень.

Эксперты говорят, что холдинг «ТИТАН-2» вынашивал стратегические планы по выходу на финский рынок в течение всего 2014 года. Подтверждением этому служит кадровая политика, которую проводила компания в прошлом году. В частности, как ранее писала газета «Строительный Еженедельник» (№ 619 от 15.08.2014), в августе 2014 года у компании «ТИТАН-2» сменился генеральный директор – вместо Вадима Рябова, который перешел в АО «Русатом Оверсиз», им стал Сергей Макаров, выходец из ФГУП «ГУССТ № 9 при Спецстрое России».

Кроме этого, по наблюдениям Сергея Свешкова, эксперта по промышленному строительству, за последний год холдинг «ТИТАН-2» привлекал иностранных инженерно-технических специалистов и менеджеров, в том числе и скандинавских, в свой кадровый состав. «Именно это позволило компании в дальнейшем

пройти предквалификационный отбор, который требует наличия иностранных специалистов в своей команде при участии в конкурсе такого масштаба», – пояснил эксперт.

Со своей стороны, Александр Змихновский, руководитель проекта «Ханхикиви» ЗАО «Концерн ТИТАН-2», пояснил, что для выполнения основной части строительных работ АЭС будут привлечены местные компании, а сотрудники «ТИТАН-2» будут выполнять высокотехнологичные работы, требующие специальной подготовки. В настоящее время в «ТИТАН-2» началась разработка механизма выбора субподрядчиков, готовятся документы для проведения конкурсных процедур, которые будут учитывать требования как российского, так и финского законодательства.

## справка

➔ АЭС «Ханхикиви-1» будет построена с российским реактором ВВЭР-1200 по проекту АЭС-2006. Заказчик строительства компания Fennovoima и компания «Русатом Оверсиз» подписали контракт в 2013 году. Из 6,5 млрд EUR требуемые для создания станции 1,6 млрд заплатит Fennovoima, а остальные 4,9 млрд – «Росатом».

## вопрос номера

**КУГИ и Комитет по земельным ресурсам будут объединены в единую структуру. Какие еще подразделения администрации города вы бы объединили, чтобы чиновники работали эффективнее?**

**Александр Кобринский, депутат ЗакСа Петербурга:**  
– Петербург является чемпионом по количеству бессмысленных государственных структур. У нас сейчас действует около 40 комитетов, и, на мой взгляд, нужно оставить не больше 10-12. И начать надо с самых абсурдных, например с Комитета по делам ЗАГС, Архивного комитета, Комитета по госзаказу. Что касается КУГИ и КЭР, то в Москве, например, эти функции давно объединены, а земли и имущества в столице намного больше. Вообще все это очень в духе путинской эпохи – когда правительство начинает какое-то дело, оно создает под него комитет, потом еще один комитет, который контролирует работу первого, а над ними еще один. И так до бесконечности, и вся эта бюрократия тяжким грузом ложится на бюджет.

**Сергей Богданчиков, управляющий директор ORIGIN CAPITAL:**

– На эффективность работы чиновников влияет пересечение функций различных подразделений и комитетов. Именно это становится причиной многих проблем. Необходимо правильно монтировать положения по работе каждого комитета и выявить, в каких местах функции пересекаются. На основе этого определить, какие подразделения и комитеты можно объединить без ущерба для последних. Со стороны очень сложно выявить эти моменты, поэтому задача по оптимизации ресурсов может быть решена только собственными усилиями этих структур.

**Александр Орт, генеральный директор ООО «Негосударственный надзор и экспертиза»:**

– Тенденция объединения в целом положительна, если создаваемая структура не становится «монстром» и не пропала под кассовые процессы управления. Это подразумевает, что в прямом подчинении каждого руководите-

ля должно быть 4-5 человек. Если больше, то подобная структура перестает быть управляемой. Зачастую слияние, объединение, воссоединение диктуется желанием руководителя упростить взаимодействие двух подчиненных ему ведомств. В структуре Администрации Санкт-Петербурга, на мой взгляд, напрашивается объединение Комитета по развитию садоводства и огородничества. Также, возможно, стоило бы объединить Комитет по науке и высшей школе с Комитетом по образованию.

**Борис Жихаревич, заместитель генерального директора СРО НП «Содружество строителей»:**

– Я думаю, что эффективность работы комитетов несущественно зависит от такого фактора, как объединение их в единую структуру. Например, экономический и финансовый блок правительства Петербурга реструктурировался несколько раз, но вопрос оценки этих преобразований

нуждается в серьезном анализе. Однако если смотреть с точки зрения человеческой психологии, то определенные положительные перемены на первом этапе после объединения должны быть, так как чиновники будут стараться проявить себя с лучшей стороны в новых условиях. С другой стороны, в нынешних экономических реалиях не самое лучшее время для перемен, если только они не являются частью четкого плана действий государства, направленного на преодоление кризиса.

**Алексей Баринков, коммерческий директор ГК «Айдадом»:**

– Если даже слить всех чиновников в единый комитет, то это вовсе не гарантия, что все заработает. Очень сильно мешает коррупция, неисполнительность и некомпетентность. Очень часто подобные действия связаны с перераспределением власти между конкретными чиновниками. Отладить работу можно в самой сложной структуре (сегодня есть многочисленные примеры эффективной работы: некоторые банки, Единый центр документов и др.).

# Новая LEGENDA Дальневосточного проспекта

**Максим Еланский** / Городские власти на торгах реализовали участок земли в 3 га на Дальневосточном пр. Приобрела площадку под строительство жилья за 1,37 млрд рублей фирма «Спектр», действующая в интересах компании LEGENDA.

В Петербурге прошли первые в новом году торги городского Фонда имущества. Одним из значимых лотов аукциона стал договор аренды земельного участка в Невском районе на углу Дальневосточного пр. и ул. Коллонтай площадью в 3 га. При стартовой цене участка в 730 млн рублей он ушел с молотка за 1,371 млрд рублей. Покупателем стала компания «Спектр». Также в торгах за данный лот участвовали «Л-Строй» и «Темп» бизнесмена Юрия Лучко.

Отметим, что «Спектр» – неизвестный приобретатель. Компания не засветилась ранее в каких-то девелоперских проектах. Организация, по данным СПАРК, основана в сентябре 2014 года. Ее руководителем является Павел Ильин, который после торгов отказался комментировать покупку. Чуть позже стало известно, что фирма «Спектр» действовала в интересах известной строительной компании в городе – LEGENDA, которая намерена построить первый в Невском районе smart-дом.

По словам генерального директора компании LEGENDA Василия Селиванова, источник финансирования покупки – собственные средства компании и привлеченные средства. «Участок очень хороший. Мы удовлетворены условиями сделки

и ее ценой – купили землю в тех лимитах, в каких изначально планировали», – отметил он.

По условиям инвестиционного договора, компания должна будет построить многоквартирный дом со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, а также гаражом на 60 мест. Сроки возведения объекта не должны превышать пять лет.

**Компания LEGENDA построит в Невском районе новый жилой дом. Его проектирование и продажа квартир начнутся до конца 2015 года**

По словам руководителя управления инвестиционных проектов Фонда имущества Андрея Плотицына, согласно договору компании необходимо будет перечислить городу 50% от заявленной суммы, что в нынешних условиях весомое пополнение бюджета. «Отрадно, что инвесторы и девелоперы к этому лоту проявили интерес. Цена на участок возросла почти в два раза. Полагаю, все те, кто участвовал в этих торгах, смогли к нему подготовиться до

ухудшения макроэкономической ситуации в стране», – пояснил он.

Специалист также добавил, что в ближайшие месяцы Фонд имущества выставит на торги еще девять участков под жилое строительство. Данные площадки находятся в Невском, Колпинском и Красносельском районе. Два из них находятся в Невском районе, три в Красносельском и четыре в Колпинском.

ству, на ул. Бадаева, весьма успешно был реализован крупный проект компании «Темп». ЛСР также довольно быстро реализовала ЖК «Аврора» на другой стороне ул. Коллонтай, так что позитивный опыт должен был привлечь конкурентов», – считает он.

Эксперт полагает, что участок на Дальневосточном подходит для размещения объекта среднего уровня в сегменте масс-маркет. По характеристикам окружения и транспортной доступности локация схожа с зоной на пр. Маршала Блюхера, напоминает он, где за последние годы Фонд имущества продал несколько участков площадью 0,5-2 га под многоэтажное жилье, и сегодняшняя цена с поправкой на чуть большую площадь находится практически на том же уровне.

Директор направления инвестиционного брокериджа NAI Весаг Александра Смирнова считает, что продажная стоимость данного объекта является рыночной. «На участке возможно реализовать объект жилой недвижимости общей площадью 75 тыс. кв. м. Плюсами площадки являются тот факт, что Дальневосточный пр. – одна из основных магистралей города, участок расположен вблизи Октябрьской наб. и выезда на КАД. Также район развит с точки зрения торговой инфраструктуры. К минусам локации относятся удаленность от ближайших станций метро и близость Киниевского кладбища», – резюмирует эксперт.

цифра

**75** тыс. кв. м

можно построить на участке на Дальневосточном проспекте

**БЭСКИТ®**  
*23-й год*  
*экспертной деятельности*

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

Геотехническое  
**обоснование**  
строительства

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

Свидетельство №СРО-П/012-006-05 от 10.08.2010. Аккредитация НП проектировщиков «Созидательской-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Санкт-Петербургский государственный  
политехнический университет  
Инженерно-строительный институт  
Центр дополнительных  
профессиональных программ

**Профессиональная переподготовка по  
направлению «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

Открыт прием слушателей на весенний  
семестр 2015 учебного года на программы:

- Промышленное и гражданское строительство
- Проектирование и конструирование зданий и сооружений
- Экономика и управление в строительстве
- Инженерные системы зданий и сооружений
- Контроль качества строительства

**Начало занятий – 16 февраля 2015**

- занятия проходят в вечернее время
- по окончании выдается диплом с правом ведения нового вида деятельности
- продолжительность программ – 550 академических часов

Тел.: (812) 552-94-60, 535-79-92  
stroikursi@mail.ru  
http://stroikursi.spbstu.ru

АСН ИНФО

НОВОСТИ

## Глава Центробанка России

Эльвира Набиуллина назвала условия, при которых произойдет снижение ключевой ставки: «Банк России будет готов снизить ключевую ставку при формировании устойчивой тенденции к снижению инфляции и инфляционных ожиданий». Как передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru), госпожа Набиуллина подчеркнула, что совет директоров ЦБ примет решение об уровне ставки 30 января. Предыдущее решение повысить ставку до 17%, по ее словам, помогло стабилизировать рубль.

## За минувший год Фонд имущества Санкт-Петербурга продал земли

на 5,46 млрд рублей, реализовав на торгах почти 267 га. В прошлом году состоялись два аукциона на право заключения договора аренды земли под строительство многоквартирных домов – удалось реализовать 3,5 га на общую сумму 1,17 млрд рублей. 74 участка были проданы под реализацию объектов индивидуального строительства, 12 – под строительство коммерческих объектов. Также фонд продал 14 имущественных прав на земельные участки площадью 11,5 га, за которые заплатили 1,44 млрд рублей.

## Комитет по развитию транспортной инфраструктуры утвердил архитектурные решения строящейся станции метро «Проспект Славы»

Фрунзенского радиуса. У станции будет два выхода на поверхность: первый вестибюль станции будет располагаться в районе пересечения Бухарестской ул. и пр. Славы, второй – на углу Альфийского пер. и Бухарестской ул. Главный стилистический элемент станции – крупномасштабный карниз-витраж из цветного стекла в алюминиевой раме. Оно ассоциативно будет напоминать звезды и знамена. Предполагается, что станция «Проспект Славы» будет построена и сдана в эксплуатацию в 2018 году.

## Бетон застывает

**Никита Кулаков** / Группа ЛСР оптимизирует бетонное и ЖБИ-производство в Москве и Петербурге. Эксперты ждут волны продаж бетонных заводов в регионе. Этот сегмент стройматериалов самый насыщенный в стране – мощности бетонных заводов в шесть раз превышают потребности рынка. Поэтому в кризис он наиболее уязвим. ➔

Лидер регионального рынка товарного бетона – Группа ЛСР – начал оптимизацию бизнеса. Как рассказал генеральный директор холдинга Александр Вахмистров, группа начала подготовку к продаже бетонного бизнеса в Москве, где у нее четыре завода, которые в 2014 году произвели в совокупности 400 тыс. куб. м бетонных смесей. По словам Александра Вахмистрова, решение связано с низкой рентабельностью бизнеса. «Производство законсервировано. Персонал (около 300 человек – прим. ред.) сокращен. Технику готовимся перевезти в Петербург», – сообщил он.

Также в ближайшее время, по словам Александра Вахмистрова, будет закрыто ЖБИ-производство Группы ЛСР в Нази в Петербурге. «Его сотрудникам предложили перейти на работу на Гатчинский комбинат ЖБИ, принадлежащий ЛСР», – сообщил он. По данным отчетности, в 2014 году Группа ЛСР реализовала 1,6 млн куб. м бетона (на 8% больше показателя 2013 года) и 319 тыс. куб. м ЖБИ (на 20% ниже, чем в 2013 году). «Семь бетонных заводов ЛСР в Петербурге работают в плановом режиме. В 2014 году мы повысили объемы отгрузки товарного бетона в Петербурге на 12% по сравнению с 2013 годом и увеличили свою долю рынка», – сообщили в пресс-службе ЛСР.

Объем бетонного рынка Петербурга и Ленобласти, по данным экспертов, превышает 6,1 млн куб. м (около 20 млрд рублей – прим. ред.). В городе работают не менее 160 бетонных узлов от 90 компаний. Число узлов в 2014 году выросло, по разным оценкам, на 10–15. Это самый конкурентный рынок стройматериалов в стране, утверждают эксперты компании «Решение». По их данным, лидером рынка

является Группа ЛСР, у которой 18%. На втором месте «Беатон» (7%), третье с результатом 5% делят «Лидер-Бетон» и «Ленстройдеталь». 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», – уточняет директор «Решения» Александр Батушанский. «В изменившейся экономической ситуации рынок ждет большая чистка. Несколько довольно крупных игроков уже собираются закрывать производства. Кроме того, завершилась процедура слияния финских производителей «Ляубетон» и «Бетомикс ЛО», обусловленная усилением конкуренции на рынке. Возможно, будут и другие примеры», – сетует генеральный директор «Лидер бетон» Сергей Янкин. Также напомним, что в прошлом номере «Строительный Еженедельник» рассказывал о том, что «НСК-Монолит» в конце прошлого года купила компанию «ТСК-Бетон» (владеет четырьмя заводами с объемом производства 400 тыс. куб. м бетона в год). «Правда, пока новый собственник не отгрузит продукцию на рынок», – сообщил бывший менеджер «Такси-Бетон» Виталий Прокуров.

Средние цены на бетон из-за высокой конкуренции на рынке за последние три года снизились с 3450 рублей (2012 год) до 3204 рублей (2014 год) за 1 куб. м. О перспективах развития ситуации эксперты говорят сдержанно. После покупки цементного завода Группы ЛСР в Сланцах холдингом «Евроцемент Групп» все ждут роста цен на цемент в этом году. И, как следствие, роста цен на бетон. «Евроцемент Групп» также получила в этом году эксклюзивное

право на поставки белорусского цемента в регион. Другим дилерам этого товара придется туго», – добавляют эксперты бетонного рынка, с которыми побеседовал корреспондент «Строительного Еженедельника». По их данным, поставщики цемента уже отметили бонусы по предоплате для покупателей. «Бетонщики переходят в расчеты за товар короткими деньгами. Кредитовать потребителей в условиях кризиса никто не готов», – сокрушается генеральный директор компании «Пилигрим» Андрей Мукоосев. По данным директора «Финн-Панель» Вячеслава Засухина, падение строительного рынка обычно рассчитывается в привязке к изменению ВВП по коэффициенту 4,5. Так, падение ВВП на 1% для строительного рынка означает падение на 5%. В итоге уменьшается спрос на бетон и другие стройматериалы. «Но сейчас сложно спрогнозировать изменение ВВП, так как этот показатель в нашей стране зависит от цен на нефть», – резюмирует он.

## справка

По словам председателя Комитета по строительству Михаила Демиденко, объем ввода жилья в Петербурге в 2015 году может сократиться на 20–30% к уровню 2014 года, когда было сдано более 3,2 млн кв. м. «Кто-то из застройщиков может перенести сроки сдачи», – полагает он. Плановый показатель Минстроя по Петербургу на 2015 год – 2,6 млн кв. м жилья.

## Транспортный мониторинг собирают в кулак

**Михаил Ненировский** / ГУП «Петербургский метрополитен» представило проект капитальной реконструкции здания станции метро «Фрунзенская» стоимостью 1,1 млрд рублей. В обновленном вестибюле станции расположится Единый диспетчерский центр управления городским пассажирским транспортом Петербурга и области, который должен частично решить проблему городского автотрафика и пробок.

Проект создания Единого диспетчерского центра управления городским пассажирским транспортом Санкт-Петербурга и Ленинградской области (ЕДЦУ-ПТ) обсуждали на минувшей неделе на совещании с участием вице-губернатора Игоря Албина и начальника метрополитена Владимира Гарюгина. По словам руководителя предприятия, новый диспетчерский центр разместится

в новом здании, которое будет построено на месте нынешнего вестибюля станции «Фрунзенская». Общая площадь здания составит 5 тыс. кв. м. На совещании было представлено несколько эскизов проекта – здание, надстроенное над существующим вестибюлем, будет представлять собой шар из стекла и металла, который будет поддерживать несколько металлических опор. За это конструктивное решение проект уже заслужил сравнение с пауком. С другой стороны, здание, нарисованное для метрополитена архитектурным бюро Suat, подхватывает «космическую» тему станции «Горьковская» (проект выполнен тем же бюро). Как отметил на совещании вице-губернатор Игорь Албин, стоимость проекта оценивается экспертами в 1,1 млрд рублей, из которых около 100 млн рублей будет стоить создание проектной документации.

Ориентировочные сроки строительства – около двух лет. Когда будет объявлен конкурс, в ГУП не уточнили, заявив, что все будет зависеть от одобрения проекта вице-губернатором. Однако уже сейчас ясно, что в ходе работ станция будет закрыта как минимум на полтора года. По словам господина Гарюгина, площадка «Фрунзенской» больше всего подходит для данного комплекса. Во-первых, «Фрунзенская» – ближайшая станция к «Технологическому институту», где сейчас находятся диспетчерские службы метрополитена и уже существуют все необходимые коммуникации, а значит, их прокладка к новому центру будет дешевле. В ГУП добавили, что уже сейчас метрополитену остро требуется расширение диспетчерских кругов – появление Красносельско-Калининской линии метрополитена приведет к тому, что разместить

всех диспетчеров в здании на Московском пр. будет невозможно. Кроме того, по словам представителей предприятия, сейчас «Фрунзенская» одна из самых свободных станций. «Но, учитывая масштабное строительство в ее окрестностях, очень скоро эта ситуация изменится. Мы хотим успеть до этого момента провести реконструкцию наземного вестибюля и расширить пассажирскую зону, чтобы горожанам было удобно», – рассказал господин Гарюгин. Помимо мониторинговых служб подстанции в новый центр должны переехать диспетчерские службы общественного транспорта, ГИБДД, Дирекции по организации дорожного движения и т. д. Ожидается, что объединение всех транспортных служб в одном центре позволит более оперативно решать вопросы, связанные с управлением пассажирскими перевозками и улучшить взаимодействие диспетчер-

ского аппарата всех уровней и ведомств, в том числе служб организации дорожного движения, транспортной полиции и подразделений МЧС. Также эта мера обеспечит бесперебойное движение общественного транспорта по улицам Петербурга с возможностью определять «горячие точки» на карте города и оперативно направлять туда дополнительные единицы общественного транспорта. Наконец, централизованный мониторинг позволит частично решить проблему трафика и пробок. «Проредить городские пробки не удастся никакими систем-

ными методами, но, в принципе, объединение мониторинговых служб под одной крышей и увязывание их функций – это здравая идея. Это лучше, чем строить здесь очередной ТРК», – говорит эксперт МОО «Город и транспорт» Владимир Валдин. По словам эксперта, станция действительно не загружена пассажиропотоком, поэтому перспектива ее закрытия не выглядит пугающе. Грядущая лавина жилищного строительства, в том числе освоение территории бывшего завода «Самсон», сильнее скажется на загруженности Московского пр.

## цифра

**1,1 млрд рублей**

составит стоимость реализации проекта реконструкции станции «Фрунзенская»

# Смольный сливает городское имущество

**Максим Еланский** / В Петербурге создается Комитет имущественных отношений. Ведомство заработает на базе КУГИ и присоединенного к нему Комитета по земельным ресурсам. Предполагается, что новая структура сможет более эффективно управлять городским имуществом, оптимизируя ряд рабочих функций.

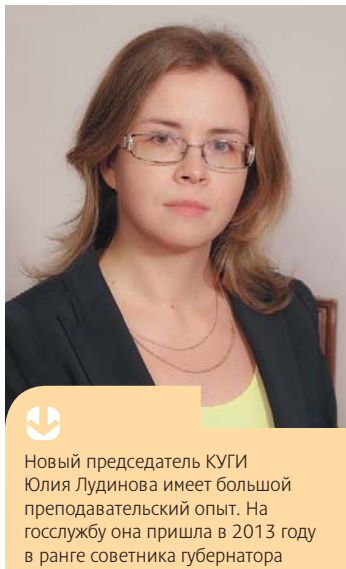
Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на прошлой неделе подписал постановление о создании в городе Комитета имущественных отношений. Новая структура Смольного заработает к 20 апреля на базе Комитета по управлению городским имуществом и присоединенного к нему Комитета по земельным ресурсам.

Руководить Комитетом имущественных отношений будет Юлия Лудинова, советник губернатора по экономическим вопросам. За сутки до слияния комитетов она была представлена сотрудникам КУГИ как новый его председатель. Предыдущий руководитель ведомства Мария Смирнова с конца декабря находится в декретном отпуске. О дальнейшей деятельности главы Комитета по земельным ресурсам Валерия Калугина пока не сообщается.

Госпожа Лудинова до настоящего времени оставалась непубличным человеком. Известно, что она до 2013 года преподавала в ИНЖЭКОНе, является доктором экономических наук. Опыта работы чиновником-управленцем у нее нет.

Между тем, по замыслу городских властей, новая структура по управлению имуществом должна будет более эффективно управлять недвижимостью и землей, чем ликвидируемые комитеты. В том числе за счет оптимизации ряда рабочих процессов, удаления дублированных функций. Как отмечают в пресс-службе КУГИ, одна из основных целей проводимых новаций – совершенствование схем взаимодействия с арендаторами госимущества и иными контрагентами ведомства. Таким образом, оптимизация рабочих процессов должна привести к снижению административных барьеров, сокращению времени в работе с представителями бизнеса, считают в ведомстве.

Отметим, что сейчас в структуре КУГИ работают около 500 человек, в Комитете по земельным ресурсам – 215. Вероятнее всего, считают эксперты, часть специалистов сливающихся комитетов попадут под сокращение. В частности, на прошлой неделе появилась информация, что районные подразделения КУГИ в связи с реформами могут быть ликвидированы. Их функции отданы в администрации районов. Правда, в самом КУГИ сокра-



Новый председатель КУГИ Юлия Лудинова имеет большой преподавательский опыт. На госслужбу она пришла в 2013 году в ранге советника губернатора

щение штата или ликвидацию районных агентств и передачу их полномочий администрациям не подтвердили.

Опрошенные эксперты в целом позитивно оценивают слияние ведомств. Они полагают, что сокращение комитетов со схожими контролирующими функциями уменьшит количество бюрократических проволочек. Также специалисты подчеркивают, что создание нового комитета именно на базе КУГИ логично, так как он был более значимым в процессе управления городским имуществом.

Как отмечает вице-президент по консалтингу и оценке АРИН Андрей Петров, ни для кого не секрет, что претензий к работе КУГИ сегодня достаточно много, и какие меры предпринимать нужно. Поэтому оптимизация, с одной стороны, это неплохо, если брать во внимание тот факт, что штат чиновников будет уменьшен практически вдвое. «Однако насколько эффективной могла бы стать децентрализация и управление городским имуществом через районные администрации, о которой про-

шла изначально информация, это большой вопрос. Мы с вами можем вернуться к схеме имущественных отношений конца 1990-х годов, когда отследить работу этой структуры было значительно сложнее», – считает он.

Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов напоминает, что, несмотря на все недостатки, КУГИ на протяжении последних лет был одним из самых эффективно работающих подразделений администрации города. «Традиционно данный комитет возглавляли юристы, и именно они обеспечивали наличие нормальной нормативной базы, позволяющей регулировать оборот городской собственности. Однако среди недостатков следует отметить существующий разрыв между правоприменительной практикой на местах и нормативными актами. Например, несмотря на наличие закона Санкт-Петербурга о порядке предоставления участков для целей, не связанных со строительством, в котором очень четко прописаны критерии предоставления участков, процедуры этого закона на практике не работали, так как сотрудники районных подразделений всегда находили какие-то искусственные препятствия», – отмечает он.

Эксперт добавляет, что повысить эффективность можно за счет повышения контроля за правоприменительной практикой районных управлений КУГИ для исключения «вольной» трактовки законодательства, и, естественно, надо обеспечить соблюдение сроков рассмотрения обращений в ведомство.

## справка

КУГИ был создан в 1991 году. Он управляет и распоряжается государственным имуществом, находящимся в собственности Петербурга. КЗР создан в 1992 году. Он отвечает за проведение государственной политики в сфере земельных отношений, кадастровой оценки объектов недвижимости.

## АСИНФО НОВОСТИ

Министр транспорта РФ Максим Соколов, губернаторы Петербурга и Ленинградской области Георгий Полтавченко и Александр Дрозденко 23 января официально открыли работы по реконструкции трассы «Скандинавия» (А-181). Строительство будет вестись в пять этапов. Первый участок, на котором начаты работы, – с 47 по 65 км «Скандинавии» – оценен в 11 млрд рублей, работы выполняет ЗАО «ВАД». Второй этап, включающий отрезок с 65 км (Огоньки) по 100 км (Кирпичное), находится в госэкспертизе. Конкурсные процедуры по этой зоне будут объявлены в 2016 году. По следующему трем этапам – 100-134 км, 134-160 км и 160-203 км – еще ведутся проектные работы. Окончательный срок завершения работ по трассе – 2025 год.

При отсутствии господдержки объем выдачи ипотеки может сократиться примерно в 2,5 раза по сравнению с прошлым годом. Об этом заявил глава ВТБ24 Михаил Задорнов. «Это отбросит жилищное строительство примерно на уровень 2005-2006 года по масштабам ввода новых домов», – считает господин Задорнов. Банки сейчас обсуждают с ЦБ и правительством меры по поддержке ипотечного рынка. Господин Задорнов отметил, что существуют всего два инструмента – субсидирование процентной ставки и предоставление рефинансирования по сниженной ставке под залог ипотечных облигаций, как в случае с военной ипотекой.

Комитет по инвестициям Петербурга будет курировать вице-губернатор Марат Оганесян. Об этом сообщают несколько источников в Смольном, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). Марат Оганесян уже курирует Комитет по строительству, КГА, Комитет по развитию транспортной инфраструктуры и КГИОП. Сообщается, что переподчинение произойдет в феврале.

«Балтийский СПГ» будет построен к концу 2018 года в районе порта «Усть-Луга» Ленинградской области. По предварительным данным, стоимость проекта может составить 460 млрд рублей. Решение о строительстве завода по производству сжиженного природного газа в рамках проекта «Балтийский СПГ» было принято 21 января. Мощность завода составит 10 млн тонн СПГ в год с возможностью дальнейшего расширения до 15 млн тонн в год. Ожидаемый уровень инвестиций в проект составляет 5 млрд USD.

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

02.02.2015

- Приложение «Энергетика и инженерная инфраструктура» (Рынок тепловизионного обследования, рынок кабельной продукции)
- Технологии и материалы: Рынок бетона
- Подземное строительство
- Жилье
- Архитектура и дизайн

09.02.2015

- Управление и рынок труда
- Проектирование промышленных и общегородских объектов
- Технологии и материалы: Газобетон
- Экология: Переработка твердых бытовых отходов

16.02.2015

- Точки роста: Петродворцовый район
- Технологии и материалы: Гидроизоляционные материалы
- Инновации: Так ли хороши новые технологии в современном строительстве?

23.02.2015

- Приложение «Финансы и страхование»
- Жилье
- Реставрация: Развитие рынка реставрации по итогам 2014 года
- Технологии и материалы: Опалубочные системы
- Экспертиза: Рынок экспертизы по итогам 2014 года

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

Строительный Еженедельник

## КРУГЛЫЙ СТОЛ 15 февраля 2015 13.00

Место проведения:  
СКК, Зал презентаций № 2, арена

В рамках выставки-семинара  
«Жилищный проект»

## ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация на [ASINFO.RU](http://ASINFO.RU)  
PR-отдел: (812) 605-00-50,  
[pr@asinfo.ru](mailto:pr@asinfo.ru)

## Строительный Еженедельник

### «Новостройки-2015: риски и возможности»

#### ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- В каком состоянии сегодня находится первичный рынок недвижимости Петербурга? Соотношение спроса и предложения.
- Каковы критерии оценки надежности застройщика?
- Предложения застройщиков в кризисных условиях: какова сегодня может быть минимальная цена за «квадрат»? Как поведут себя цены на новостройки в первом полугодии 2015 года – прогнозы экспертов.
- Как изменится доля инвестиционных покупок жилья в новостройках Петербурга в ближайшие год-два?

# Застройщики Мурино скинутся на объездную дорогу

**Максим Еланский** / Правительство Ленобласти и крупные застройщики Всеволожского района намерены построить дорогу в обход Мурино и Нового Девятикино. В проект власти и бизнес вложат 2,5 млрд рублей, сама трасса в 7,6 км будет платной для автомобилистов. ➔

Во Всеволожском районе Ленобласти появится новая автомобильная трасса. Решение о ее строительстве приняло правительство региона. Четырехполосная платная трасса протяженностью в 7,6 км будет начинаться в створе Пискаревского пр. в Северной столице и выходить на автодорогу Санкт-Петербург – Матокса в обход Мурино и Нового Девятикино. Предполагается, что новая дорога значительно улучшит транспортную ситуацию в районе интенсивного жилищного строительства. Прогнозируемая интенсивность движения составит 17-20 тыс. автомобилей в сутки. Ориентировочные сроки строительства – около трех лет.

Как подчеркивают в правительстве Ленобласти, новая дорога будет построена в формате государственно-частного партнерства. Для властей региона она станет первым крупным объектом в формате ГЧП в дорожно-транспортной сфере. Общие инвестиции в проект составят 2,5 млрд рублей. Миллиард из этой суммы вложит область, еще 1,5 млрд рублей – активные застройщики данной части земель Всеволожского района.

В настоящее время нет официальной информации, кто из застройщиков инвестирует в дорогу. Однако предполагается, что это будут ГК «ЦДС» и компания

«Арсенал-Недвижимость». Организации не подтверждают, но и не отрицают участие в данном проекте.

В пресс-службе Ленобласти напоминают, что в Мурино в формате ГЧП в прошлом году уже началось строительство локальной развязки – съезда с КАД. Объемы инвестиций в данный проект менее значительные, основная часть средств – деньги самих инвесторов, в том числе которые

**Ожидается, что срок окупаемости проекта составит 10-15 лет при стоимости проезда по трассе в 30-40 рублей**

дали предварительное согласие участвовать в новом проекте. Так как развязка будет находиться вблизи будущей платной трассы, добавляя в ведомстве, не исключено, что в будущем платную дорогу и развязку объединят.

По оценке экспертов, срок окупаемости объездной трассы при таких вложениях составит 10-15 лет, а стоимость проезда – 30-40 рублей. Впрочем, отмечают они, какова будет плата за проезд в реальности, говорить рано, так как еще не началось даже проектирование объекта.

По мнению руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Алексея Гулевского, основная сложность, с которой столкнутся частные инвесторы, – это формирование схемы возврата вложенных средств. «Кроме того, если строительство будет вестись только в створе Пискаревского пр., новая магистраль не решит транспортные проблемы развивающегося микрорайона, рас-

городе Петербурга, официально являющегося поселком, составляет 12 тыс. человек. К 2020 году, по самым скромным подсчетам, ожидается, что в Мурино будут жить 50 тыс. человек.

Главный экономист Института территориального развития Алексей Ерков неоднозначно относится к появлению данной трассы. «Конечно же, пригороды Петербурга страдают от транспортных пробок. Особенно такие агломерации, как во Всеволожском районе Ленобласти, и строить дороги нужно. Но платная магистраль при отсутствии нормальной альтернативы все же не выход из положения. Не каждый из автомобилистов может регулярно платить за проезд по данной трассе, так как это все же может быть накладно для его кошелька», – считает эксперт.

цифра

**2,5** млрд рублей

будет вложено в строительство платной объездной дороги

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**14-15 февраля** 11<sup>00</sup>-19<sup>00</sup> **СКК**  
Парк Победы

**НА ВЫСТАВКЕ:**  
**СКИДКИ**  
**НА КВАРТИРЫ**  
**В НОВОСТРОЙКАХ**

**ГОРОДСКАЯ, ЗАГОРОДНАЯ, ЗАРУБЕЖНАЯ**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ВХОД СВОБОДНЫЙ**

**ЖИЛПРОЕКТ.РФ**  
**32-701-32**

Стратегические нежилые объекты  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ** **АСИ** **ИНФО**

Организаторы: **БИОАГЕНТСТВО** **НЕДВИЖИМОСТИ** **ОБЛАСТНОЕ** **ПРАВИТЕЛЬСТВО** **ЛЕНИНГРАДСКОЙ** **ОБЛАСТИ**

Генеральный партнер – 2015: **ЦДС**

Стратегический партнер – 2015: **ЦДС**

Генеральный спонсор: **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

Официальный спонсор – 2015: **NORMANN**

**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: **ЦДС**

Официальный партнер Ярмарки недвижимости: **УНИСТО Петроградский**

Спонсор Деловой программы Ярмарки недвижимости: **Недвижимость**

Спонсор Путеводителя по рынку недвижимости: **ЛенСпецСМУ**

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

Получите бесплатный билет на сайте **WWW.Y-EXPO.RU**

# Девелопер «раскуривает» площадку «Нево Табак»

**Никита Кулаков** / На продажу выставлены здания бывшей фабрики «Нево Табак» в Петербурге. Актив, состоящий из офиса и склада, оценен в 665 млн рублей. Эксперты считают, что итоговая цена будет ниже, поскольку состояние зданий не идеальное. ➔

Как стало известно «Строительному Еженедельнику», на продажу выставлены почти полностью сданные в аренду здания бывшей фабрики «Нево Табак» в Петербурге, которые раньше использовались для административных и складских нужд предприятия. За офисное здание площадью 7,3 тыс. кв. м и склад площадью 16 тыс. кв. м продавец хочет выручить 665 млн рублей.

Здания и участок под ними находятся в собственности ООО «Петровский дом», связанного со структурами братьев Бидило – совладельцев девелоперской группы «Атэк». Связаться с ними не удалось.

Участники рынка сомневаются в том, что сделку по этим зданиям удастся заключить быстро. «Кризис – не самое лучшее время для продажи какого-либо объекта недвижимости, поскольку активность инвесторов в данный период находится на слабом уровне. Особенно это верно в отношении объекта, требующего дополнительных вложений», – говорит директор направления инвестиционного брокериджа NAI Весаг Александра Смирнова.

В определении цены участники рынка также разошлись. Александра Смирнова считает, что запрошенная продавцом цена завышена. «Рыночная стоимость данного объекта составляет около 400 млн

рублей. Дело в том, что бизнес-центр скорее можно отнести к классу С, а не заявленному В. В здании бизнес-центра отремонтирован только первый этаж. А второй корпус представляет собой неоплаваемый складской комплекс», – перечисляет недостатки актива эксперт. По мнению Александры Смирновой, объект не будет интересен инвесторам в качестве

промышленная зона. Рядом кладбище. Не думаю, что кто-то захочет строить там жилые дома. Да и смена разрешенного использования участка под жилье, учитывая установку властей на сохранение промышленного назначения территорий, выглядит сомнительной», – говорит исполнительный директор ГК «С.Э.Р.» Павел Бережной.

**Сегодня собственники скорее предпочтут ждать, чем продавать, так как получить привлекательную для продавца любого актива цену почти невозможно**

готового бизнеса. «Участок может быть востребован только с точки зрения дальнейшего развития. Целесообразным было бы снести все постройки и построить там жилье», – говорит она.

«Цена для подобного объекта адекватна. Несомненный плюс – близость к метро. Но нужен ли сейчас кому-нибудь подобный объект – большой вопрос», – говорит Светлана Петрова, директор УК Docklands. По ее словам, появление жилья там маловероятно. «Это исторически сложившаяся

«В текущей ситуации девелоперы осторожничают и выжидают, так что цена по результатам торга скорее будет идти вниз, чем вверх. Решение вопроса конечной цены зависит от того, насколько срочно собственнику нужно продать актив. Если собственник готов ждать, то сегодня это выгоднее, чем продавать, так как получить привлекательную для продавца любого актива цену почти невозможно», – заключила вице-президент ГК Leorsa Ольга Пономарева.

## справка

➔ Фабрика «Нево Табак» – одно из старейших предприятий России. Была основана в 1873 году, акционирована в 1992 году. Выпускала сигареты нижнего ценового сегмента под марками «Беломорканал», «Прима», «Петр I» и др. Мощности позволяли производить 13 млрд сигарет в год. В 2003-2005 годах предприятие входило в ГК «Музей» Игоря Минакова, затем его купил предприниматель Олег Амиранов. В конце 2000-х годов производственные площадки «Нево Табак» были выведены из центра Петербурга. По оценкам экспертов, на эти цели собственник потратил около 1 млрд рублей. В качестве соинвесторов Олег Амиранов привлек братьев Бидило, обменяв 90% акций в ЗАО «Нево Табак» на 8,7% долей в «Атэке». Четыре года назад между партнерами разгорелся конфликт. Олег Амиранов утверждал, что выкупил обратно свои акции «Нево Табак», приобретя долю в офшоре Opime Holding, который контролирует эту фабрику. Однако в 2011 году выяснилось, что Opime Holding принадлежит братьям Бидило. Совет директоров ЗАО «Нево Табак» в 2011 году уволил Олега Амиранова с поста генерального директора этого предприятия. Три года шли суды. Только в прошлом году стороны пошли на мировую. Но его условия не озвучивались.

## Подпишись!

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Проверено временем!  
Необходимо каждому  
профессионалу!**



Подробная информация  
по тел. 605-00-50, [podpiska@asninfo.ru](mailto:podpiska@asninfo.ru)

**InterStroy Expo**

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

**18-21 марта 2015**

Место проведения:

Санкт-Петербург,  
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Получите электронный билет:  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

В рамках выставки:

**IBC**  
Международный конгресс  
по строительству

**Acity**  
Международный форум  
градостроительства  
и архитектуры

Генеральный  
информационный партнер:

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Медиа-партнер:

**Стройка**  
группа газет

Ведущий  
информационный партнер:

**АСН ИНФО**

Ведущий  
информационный партнер:

**BLIZKO.ru**

Ведущий отраслевой партнер:

**КтоСтрой.ру**

Стратегический  
партнер:

**КтоСтрой**

При поддержке:

**Организатор:**

**primexpo**

**ИТБ**

Тел. +7 (812) 380 60 14

E-mail: [build@primexpo.ru](mailto:build@primexpo.ru)

РЕКЛАМА

## арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск** Жилищного комитета города к ООО «Те-Рикс». В его рамках ведомство требовало от с организации выплаты 40,5 млн рублей как неустойку за просрочку поставки строительной продукции по госконтракту. Из материалов дела следует, что в ноябре 2013 года стороны заключили контракт, в соответствии с которым ООО «Те-Рикс» обязалось осуществить поставку стройматериалов для формирования городских резервов, необходимых для ликвидации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Однако продукция от ответчика поставлялась в неполном объеме и в ненадлежащем качестве, в связи с чем и был подан иск. При вынесении решения по данному делу представители суда снизили размер исковых требований до суммы в 25,7 млн рублей.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ввел процедуру наблюдения** в ООО «Прогресс». Данная компания является застройщиком коттеджного поселка «Петровские сады» на 1000 домовладений в районе д. Хапо-Ое во Всеволожском районе Ленобласти. Часть домов в поселке в настоящее время сдана, в них проживают люди. Иск о собственном банкротстве организация направила в суд в сентябре 2014 года. Считается, что «Прогресс» был аффилирован с компанией «ПетроМар Девелопмент», которая также строила через специально созданные организации коттеджные поселки «Марины» и «Пять холмов». Весной прошлого года выяснилось, что все застройщики обозначенных коттеджных поселков задолжали обанкротившемуся Мастер-банку более 2 млрд рублей. Внешние управляющие кредитной организации в лице Агентства по страхованию вкладов потребовали полного возврата средств обанкротившейся, однако данных средств у компаний не было.

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти не стал рассматривать иск** АКБ «Мособлбанк» к ООО «УИМП-Инвест». Санлируемый с весны 2014 года банк требовал включить в реестр кредиторов банкротящейся с осени этого же года организации, входящей в строительный холдинг «УИМП», 230 млн рублей. Причина нерегистрации иска – ряд технических нарушений в его подаче. Новое рассмотрение назначено на 19 февраля. В настоящее время подтвержденные долги «УИМП-Инвест» перед кредиторами составляют 1,6 млрд рублей.

➔ **Арбитражный суд Московского округа оставил в силе** решение судов нижестоящих инстанций о взыскании с петербургской компании «Стройимпульс СМУ-1» в пользу ОАО «Главное управление обустройства войск» (ГУОВ) суммы в 793,5 млн рублей за невыполнение обязательств по контракту. Напомним, что «Стройимпульс СМУ-1» принадлежал бизнесмену Сергею Амелину. Предпринимателю через его компании несколько лет назад достались многомиллиардные строительные подряды Минобороны. После скандальной отставки главы министерства Валерия Сердюкова контракты с компаниями Сергея Амелина были расторгнуты. Сам бизнесмен скоропостижно скончался в январе 2013 года.

# Банкрототв станет больше

**Максим Еланский** / В наступившем году можно ожидать значительный рост банкротств, в том числе и в строительной сфере. По мнению экспертов, увеличение финансово несостоятельных компаний связано как с ухудшением экономической ситуации в стране, так и с нововведениями в самом банкротном законодательстве. ➔

В Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области растет количество дел о банкротстве организаций. Согласно статистике ведомства, за весь 2013 год судом было рассмотрено 1700 исков о финансовой несостоятельности компаний, в 2014-м их стало уже 2084. В наступившем 2015 году, считают эксперты, их будет еще больше. Только за две недели этого года судебной канцелярией зарегистрировано 114 новых дел о банкротстве, за аналогичный период прошлого года их было 63.

По словам специалистов, главным образом на рост несостоятельности организаций будет влиять неблагоприятная экономическая ситуация в стране. По мнению управляющего партнера юридической фирмы «ЛИГАЛ СТУДИО» Владимира Комарова, в том числе тенденция увеличения банкротств затронет и строительные компании, в основном из-за текущей нехватки оборотных средств и сложностей в привлечении кредитных ресурсов.

Мнение юристов совпадает с выводами экспертов Высшей школы экономики. Согласно их прогнозам, в 2015 году одной из самых уязвимых для кризиса отраслей будет именно строительная. Причем неминуемый уход с рынка ждет часть строительных организаций, которые, по большому счету, последнее время находились на грани банкротства.

Эксперт консалтинговой группы «Беспалов и партнеры» Иван Самойлов добавляет, что в 2015 году ожидается существенный рост себестоимости выполнения строительно-монтажных работ из-за удорожания материалов. Заказчики по уже реализующимся проектам будут стремиться сократить свои расходы и ориентироваться на стоимость строительства установленного до кризиса. Компании с плохим финансовым положением будут демпинговать, чтобы продлить свою жизнь, и соглашаться на недостаточные цены, что опять же негативно отразится на их жизнедеятельности.

Между тем влиять на рост банкротств в этом году будет не только кризис, но и изменения в самом банкротном законодательстве. По словам Владимиров Комарова, поправки в правовой документ вступают в силу уже с 29 января. Они направлены на большую транспарентность процедуры банкротства. «В частности, согласно нововведениям, должник обязан



Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти готовится к наплыву банкротных исков

не менее чем за 15 календарных дней до даты подачи заявления опубликовать уведомление об обращении в арбитражный суд с заявлением должника путем включения его в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц. Кроме того, теперь меняются условия по назначению арбитражного управляющего и рассмотрения требований кредиторов. В связи с этим мы прогнозируем снижение количества так называемых контролируемых банкротств», – отмечает он.

Юрист корпоративной и арбитражной практики «Качкин и партнеры» Александра Улезко рассказывает, что ряд изменений в банкротное законодательство направлен на предоставление доступа кредиторам к документам и информации о деятельности должника, комитета кредиторов и арбитражного управляющего. Эти нововведения, полагает специалист, однозначно можно оценить положительно, поскольку при их правильном применении судами у недобросовестных должников останется гораздо меньше возможностей обернуть процедуру банкротства в свою пользу.

Эксперт напоминает, что этом году с 1 июля вступят в силу нормы о банкротстве физических лиц. «В судах общей юрисдикции будут рассматриваться слож-

ные и многоэпизодные дела о банкротстве граждан. Что из этого получится – вопрос непростой, поскольку до настоящего времени дела о банкротстве рассматривали арбитражные суды, которые годами «латали дыры» и формировали свое единообразие в толковании законодательства о банкротстве», – резюмирует Александра Улезко.

➔ **Количество исков о банкротстве, зарегистрированных Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленобласти, шт.**



Источник: Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти

## тендеры

➔ **СПб ГКУ «Дирекция транспортного строительства» подвело итоги** конкурса за право капитального ремонта пуска к воде на Петровской наб. Согласно им работы выполнит ЗАО «ПО» Возрождение» с ценой 20,7 млн рублей при изначальной стоимости контракта в 23 млн рублей. В техзадании отмечается, что к настоящему времени гранитные плиты пуска к реке потрескались, местами утрачен шовный материал. В связи с чем их необходимо восстановить, а кладку инъецировать, а также отремонтировать чугунные перила. Работы должны быть завершены не позднее 1 октября 2015 года.

➔ **Войсковая часть 6717 проводит конкурс** по выбору подрядчика по проведению капитального ремонта внешнего фасада своего здания по адресу: Миллионная ул., 33. Данный объект недвижимости является историческим зданием казарм Первого батальона лейб-гвардии Преображенского полка. По условиям техзадания, исполнителю тендера необходимо будет отреставрировать фасад, удалить грибковые отложения, восполнить утраты шовного раствора. Стоимость контракта составляет 45,55 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 2 февраля, победителя выберут 12 февраля.

➔ **Комитет по государственному заказу Санкт-Петербурга подвел предварительные итоги** конкурса по проектированию реконструкции и нового строительства зданий филиала ГБУЗ «Детский санаторий – реабилитационный центр «Детские Дюны». 22 января были вскрыты конверты от участников конкурса. Как отмечают члены комиссии, на тендер максимальной стоимостью 68,35 млн рублей претендуют три компании. Среди них – ООО «Новый город», готовое взяться за работу при стоимости контракта в 66,4 млн рублей, ООО «Инженерное бюро «Хоссер» – за

68,19 млн рублей, ООО «СК «Подземстройреконструкция» – за 55,3 млн рублей.

➔ **ОАО «Дворец спорта», находящееся по адресу: ул. Пятилеток, 1, ищет поставщика и установщика холодильного оборудования** в здании. Оно необходимо для реконструкции ледового поля и доукомплектования его новым холодильным агрегатом с собственным воздушным конденсатором. Стоимость контракта определена в сумму 24,1 млн рублей. Заявки на конкурс принимаются до 11 февраля, победитель станет известен 18 февраля.

# Николай Капинус:

## «Я уверен, 359-ФЗ окажет положительное влияние на саморегулируемое сообщество»

Николай Капинус, руководитель аппарата Национального объединения строителей, в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Лидии Горборуковой рассказал о том, какой эффект окажет вновь принятый 359-ФЗ на саморегулирование в области строительства. ➔

**— Какие изменения произошли в работе аппарата НОСТРОЙ с момента избрания президентом Национального объединения строителей Николаем Кутыным?**

— В первую очередь, мы систематизировали и довели практически до совершенства документооборот внутри Национального объединения строителей. Мы добиваемся того, чтобы ни один документ у нас не оставался без ответа, что сплошь и рядом было в прежние времена. Сейчас мы переходим на электронный документооборот, что позволит улучшить исполнительскую дисциплину. Во-вторых, активизировалась работа объединения строителей по нормотворчеству. Мы благополучно прошли процедуру принятия № 359-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон «О саморегулируемых организациях».

Кроме этого, в конце 2014 года по поручению правительства РФ в короткие сроки был разработан законопроект о строительном подряде. Также мы работаем над рядом других нормативных начинаний, которые пока еще не приобрели законченных очертаний.

**— На Ваш взгляд, как недавно принятый закон № 359-ФЗ повлияет на саморегулируемые организации в строительстве: начнутся ли первые исключения из реестра СРО недобросовестных участников рынка или закон даст возможность таким организациям пересмотреть свою работу?**

— При подготовке закона № 359-ФЗ учитывались мнения различных участников строительного рынка, в том числе Министерства строительства и ЖКХ РФ, Ростехнадзора, подрядных компаний, СРО, НОСТРОЙ. В итоге в свет вышел закон, направленный на совершенствование системы саморегулирования.

Подчеркну, что закон не преследует никаких драконовских мер, в первую очередь он направлен на то, чтобы «коммерческие» СРО могли восстановить свое законопослушное поведение на рынке. Со своей стороны, я уверен, что результат воздействия этого нормативного документа на саморегулируемое сообщество будет положительным. 359-ФЗ передал большой блок полномочий самому сообществу СРО. Мы верим в то, что если эти функции будут реализованы надлежащим образом, то это будет ступенью для дальнейшего развития саморегулирования, возможности которого еще не исчерпаны.

Чтобы понять, что закон уже положительно влияет на саморегулируемое сообщество, можно привести такой пример: за ноябрь-декабрь взносы от СРО в НОСТРОЙ оплачены на 104%. А раньше они вносились в пределах 60-62%.

**— Совет НОСТРОЙ принял внутренний документ, который основан на № 359-ФЗ — Порядок принятия и исключения саморегулируемой организации из реестра. В частности, в нем прописаны восемь пунктов для исключения СРО. Достаточно ли этих пунктов, с Вашей точки зрения?**



— На этот порядок поступило очень много откликов, комментариев, предложений. Все они были рассмотрены на прошедшем 11 декабря 2014 года заседании совета НОСТРОЙ, после которого было принято решение внести отмеченные на заседании дополнения и в целом утвердить этот порядок. Как и любой другой подобный документ, этот не может устроить всех. Конечно, мнения, замечания, предложения по нему будут высказываться и дальше. Однако есть два нюанса. Первый — закон № 359-ФЗ действует с 25 ноября, и его нужно исполнять, а потому нравится или

**Закон не преследует драконовских мер, в первую очередь он направлен на то, чтобы «коммерческие» СРО могли восстановить свое законопослушное поведение на рынке**

не нравится этот порядок некоторым представителям саморегулирования, но он принят. Хотя еще и может совершенствоваться. С другой стороны, нужно понимать и тот факт, что закон мы должны исполнять даже без этого внутреннего документа. Но на мой взгляд, благодаря принятию порядка становится прозрачным весь процесс принятия и исключения СРО из реестра — с момента поступления того или иного обращения в НОСТРОЙ, его регистрации и до принятия итоговых документов по этому запросу.

**— Один из основных вопросов, волнующих профессиональное сообщество, касается того, что будет с компенсационными фондами СРО, исключенных из реестра: смогут ли добросовестные строительные компании**

**таких саморегулируемых организаций получить обратно внесенные денежные средства?**

— Дело в том, что на этот вопрос у представителей профессионального сообщества нет единого мнения. В настоящее время Минстрой РФ совместно с Национальным объединением строителей разрабатывает документ, регламентирующий возможности перевода компенсационных фондов СРО, исключенных из реестра, в НОСТРОЙ. Первоначально в законопроекте предусматривалось право строительной компании — члена СРО

**— Что даст новый закон о подряде, работа над которым находится в активной стадии, обычной строительной компании, участвующей в тендерах, аукционах, где заказчиком выступает государство?**

— Законопроект направлен на защиту строительных организаций при проведении торгов. Во-первых, новый закон поможет уйти от электронных торгов, а во-вторых, ввести предквалификацию. Очень серьезно рассматривается вопрос о замене банковских гарантий квалификационными гарантиями. Мы выполнили поручение правительства Российской Федерации — в течение двух месяцев собрали соответствующую рабочую группу и при помощи Института закупок Российского университета дружбы народов подготовили законопроект. Это первый вариант, который будет представлен на общественное обсуждение, а как дальше будут развиваться события, сказать сложно. Мы очень надеемся, что в текущем году этот законопроект примет более конкретные очертания. В настоящее время законопроект готовится к передаче вице-премьеру РФ Дмитрию Козаку.

**— Что бы Вы хотели пожелать строительным СРО в 2015 году, учитывая, что это будет год перезагрузки всей системы саморегулирования?**

— Чтобы доказать свою самостоятельность, они должны делать самое главное — соблюдать закон. № 359-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ» защищает законопослушные СРО и направлен против тех саморегулируемых организаций, чьи действия идут вразрез с законодательством. Я бы хотел, чтобы в своей работе строительные СРО придерживались главного правила: если не знаешь, как поступить, — поступи по закону.



интервью

## Илья Захаров: «Объемы российского рынка страхования строительно-монтажных рисков ждет снижение на треть»

Илья Захаров, директор Санкт-Петербургского филиала компании «АльфаСтрахование», в интервью корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» рассказал об итогах и перспективах развития рынка страхования в области строительно-монтажных рисков (СМР).

– Как бы вы охарактеризовали итоги 2014 года для всего рынка страхования России и в частности Петербурга? Какие тенденции вы можете отметить?

– В целом российский рынок страхования по итогам 2014 года увеличился в объеме, несмотря на начавшиеся кризисные явления. По предварительным данным, мы наблюдаем рост чуть менее 10%, при том что по итогам 2013 года отрасль показала увеличение примерно на 13%. Но дело в том, что рынок страхования в целом реагирует на ситуацию в экономике с некоторым лагом, то есть с опозданием. Очевидно, что через полгода экономический спад коснется страховой отрасли в той же мере, что и предприятий реального сектора экономики.

Уже сегодня, после бума в IV квартале 2014 года, когда продажи автомобилей и жилья продемонстрировали существенные скачки вверх, мы наблюдаем значительное снижение активности страхователей. В частности, по двум первым рабочим неделям года видно, что число ипотечных сделок в нашей компании сократилось в семь раз к декабрю 2014 года. Понятно, что январские цифры всегда в два раза ниже декабрьских, но в январе наступившего года падение сильнее, чем в январе 2014 года. С февраля, конечно, мы ожидаем оживление в области страхования, например в потребительском секторе, но очевидно, что тенденция на общее снижение по рынку будет продолжаться.

– Будет ли снижение объемов в сегменте страхования строительно-монтажных рисков в 2015 году?

– На 2015 год наша компания пока забюджетировала этот сегмент без снижения, хотя мы и предполагаем, что можем потерять до 10% по статье «страхование СМР». В целом по рынку мы оцениваем ситуацию существенно более консервативно. У нас есть прогнозы, что российский рынок страхования СМР в 2015 году снизится до 30%. Некоторые эксперты высказывают мнение, что падение будет еще больше. В первую очередь это связано с тем, что еще летом 2014 года Минстроем РФ принят 294-й приказ, в соответствии с которым из всех строительных смет исключены расходы на страхование СМР – эти расходы больше не компенсируются государственным заказчиком.

Мы уже видим, что многие подрядчики, которые работают по государственными и муниципальным заказам, отказываются от страхования СМР. Но в большей степени это, конечно, касается небольших контрактов. При этом крупные заказчики, особенно иностранные компании, несмотря ни на что, продолжают страховать СМР.



Это относится и к крупным петербургским компаниям, независимо от того, государственный у них контракт или нет. Поэтому в Петербурге ситуация в сегменте страхования СМР будет чуть лучше, чем по России.

В целом по рынку примерно три четверти страховых договоров СМР приходится на подряды, так или иначе связанные с бюджетом. Тем не менее пока трудно прогнозировать, какая часть компаний откажется от этого вида страхования.

– Какая доля у компании «АльфаСтрахование» по страхованию СМР на российском рынке?

– Точную цифру я не смогу привести, так как страхование СМР относится к категории технических рисков, в которую также входит и спецтехника. Соответственно, во всех официальных отчетностях они проходят вместе. Но мы считаем, что по страхованию технических рисков наша доля на рынке в районе 5%.

– Повлияли ли как-то на страхование СМР рост курсов валют и западные санкции?

– По страхованию СМР мы не сталкивались с предприятиями санкционных списков. Пока все проекты укладываются в нашу стандартную программу перестрахования. Безусловно, ее стоимость изменилось с повышением курса евро и доллара США, но условия работы для наших клиентов практически не поменялись. Получилось, что первые контракты, которые мы продали с начала года, не выросли в цене. Одна из тенденций, которую мы наблюдаем,

и это тоже влияние ситуации в экономике, заключается в том, что компании готовы отказаться от каких-то опций, которые либо несущественны, либо маловероятны, чтобы сократить стоимость страхования.

– Какова статистика по наступлению страховых случаев и убыточность по договорам СМР?

– Основными рисками и основными страховыми событиями при страховании СМР являются авария на объекте, пожар, подмыв, несчастный случай на стройке, ведущий к повреждению объекта, и т. д. Последняя выплата, которую делала наша компания, была связана с пожаром на строящемся объекте. По договорам СМР год от года показатели убыточности различаются, так как выплаты, как правило, единичны. Если в 2013 году мы закрыли эту статью с коэффициентом убыточности больше чем 50%, то в 2014 году он не дотянул до 30%. Это никак не связано с тем, что стали меньше или больше строить или тщательнее соблюдать технику безопасности на стройках. В данном случае основное значение имеет воля случая, стечение обстоятельств. Вот поэтому в страховании один удачный год может сменяться неудачным, и наоборот.

– С какими итогами закончила 2014 год компания «АльфаСтрахование», если учитывать все виды страхования?

– По предварительным итогам, компания закончила 2014 год очень хорошо. Мы ожидаем, что общий прирост компании по

страховым премиям составит более 20%. В Петербурге мы наблюдаем еще большее значение этого показателя. Это связано частично с негативными явлениями в экономике и сугубо на страховом рынке, которые для нас медаль с двумя сторонами. С одной стороны, безусловно, в кризис усложняется ситуация у наших клиентов, соответственно, мы теряем и в сборах, и в рентабельности, а с другой стороны, каждый кризис приводит к тому, что с рынка в силу разных причин уходят мелкие компании. В течение 2014 года ряд компаний ушел – некоторые вообще с российского рынка, другие из регионов, а третьи оставили работу с каким-то из сегментов, например с розничным блоком. В частности, по последнему пути пошли некоторые иностранные компании. Это позволило компании «АльфаСтрахование» в 2014 году вырасти быстрее рынка – часть портфеля клиентов ушедших игроков рынка перешла к нам.

– Готовит ли «АльфаСтрахование» антикризисный план по управлению компаниями?

– У нас есть официальный бюджет компании на 2015 год, к исполнению которого мы приступили. В нем заложен сбор страховых премий, расходы и планы по прибыли в разрезе каждого филиала. Кроме этого, есть и антикризисный план, который описывает перечень мер, которые будут применяться в случае ухудшения ситуации в экономике.

Хочу отметить, что в отрасли страхования в этом смысле ситуация чуть лучше, поскольку заключенные договоры действуют год. Даже если завтра экономическая ситуация будет резко ухудшаться, мы сможем прожить какое-то время спокойно. Тот самый резерв незаработанной премии, который мы начисляем, уменьшая прибыль прошлого года, обеспечивает нам запас прочности для вхождения в новый рабочий год. У нас несколько больше времени для принятия решений по сравнению с теми же предприятиями розничной торговли.

цифра

10%

составил рост рынка страхования в России по итогам 2014 года

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

АСН-инфо  
Аналитический портал строительных новостей



ЗАКОНЫ

# Мигрантов понуждают к добровольному страхованию

**Вероника Маслова** / С 1 января все иностранные граждане при устройстве на работу в России должны иметь полис медицинского страхования. Это снизит серьезную нагрузку на госбюджет и позволит обеспечить необходимой социальной защитой трудовых мигрантов. Премии страховых компаний в Санкт-Петербурге могут составить 750 млн рублей.

В соответствии с новым законом при заключении трудового договора иностранцы теперь должны предъявлять работодателю полис добровольного медицинского страхования (ДМС). Либо сам работодатель должен обеспечить такой полис или заключить договор с медицинской организацией о предоставлении иностранным сотрудникам платных услуг.

По оценкам аналитика ИХ «Финам» Тимура Нигматуллина, в Санкт-Петербурге находится около 500 тыс. трудовых мигрантов, которые в перспективе могут заключить договор ДМС. Официальная статистика располагает данными о 400 тыс. человек. Всего же, как заявляло Минтруда, на территории России трудятся около 3 млн мигрантов.

Обязательное страхование призвано снять нагрузку с российского бюджета, работающего по системе ОМС. Так или иначе госучреждениям приходится оказывать помощь заболевшим или пострадавшим иностранным гражданам, даже если у них нет полиса, отмечает директор департамента комплексного страхования путешественников страхового общества «Помощь» Гаянэ Календжян. По крайней мере экстренную помощь они оказывают за государственный счет. Только московский бюджет ежегодно тратит на лечение мигрантов 2,5 млрд рублей, отмечали ранее столичные чиновники.

Закон также поможет иностранным гражданам. Теперь у них будет возможность получать нормальную медицинскую помощь, тогда как раньше многим приходилось руководствоваться принципом «нет денег – лечиться не пойду», продолжает госпожа Календжян. «Необходимость



Эксперты считают, что обязанность иностранцев предъявлять работодателю полис при заключении трудового договора повысит стоимость рабочей силы в соответствующих отраслях на 3–5%

медицинского обслуживания всегда была, есть и будет. Даже если мигранты приезжают к нам работать, а не болеть. Несчастные случаи, внезапные заболевания всегда имеют место быть, особенно учитывая сферы деятельности, в которых мигранты трудятся», – добавляет генеральный директор СК «Капитал-полис» Алексей Кузнецов.

Для социально ответственных компаний новый закон даст возможность нанять работников в штат, а не пользоваться заемными трудовыми ресурсами, отмечает директор по персоналу и корпоратив-

ным вопросам компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Устинов. «В части отказа от квотирования рабочих мест это, безусловно, существенное сокращение бюрократических процедур, требуемых ранее для привлечения иностранной рабочей силы. Кроме того, это будет способствовать формированию легального рынка трудовых ресурсов – как квалифицированного, так и подсобного персонала из числа иностранных граждан из «бесвизовых стран», – добавляет он.

С другой стороны, обязанность иностранцев предъявлять работодателю полис

при заключении трудового договора повысит стоимость рабочей силы в соответствующих отраслях примерно на 3–5%, полагает Тимур Нигматуллин, и приведет к дополнительному снижению рентабельности, в том числе девелоперов. Переложить издержки на потребителей им не позволит слабый спрос на рынке недвижимости ввиду негативной экономической конъюнктуры.

По оценкам Минтруда, объем рынка ДМС мигрантов может составить от 1,5 до 36 млрд рублей. Если же исходить из официальных данных статистики по количеству мигрантов и учитывать размер годового взноса в пределах 3000–4000 рублей, то премии страховых компаний в Санкт-Петербурге оцениваются 750 млн рублей, размышляет господин Кузнецов. «Какую-то оценку объемов рынка России и Петербурга пока сложно провести, все зависит от того, насколько эффективен будет контроль за исполнением закона, как на практике будут осуществляться проверки наличия полисов у мигрантов», – отмечает управляющий директор по личному страхованию Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» Владимир Яковлев. Рынок очень специфичен – в отличие от традиционного ДМС, здесь для клиентов в первую очередь будет привлекателен эконом-сегмент, добавляет он.

«Сейчас сложно сказать, как изменится поток трудовых мигрантов в Россию в связи с текущей непростой экономической ситуацией, но очевидно, что количество иностранных граждан, приезжающих в Россию на работу, уменьшится», – считает Гаянэ Календжян. Однако она добавляет, что с принятием закона сборы в этом виде так или иначе будут расти. Иностранцы граждане, которые не первый год работают в России, уже начинают понимать, что по этому полису действительно можно получить помощь, поэтому обращения к страховым компаниям увеличиваются.

цифра

до 36

млрд рублей может достичь объем рынка ДМС мигрантов в России, по оценке Минтруда

## Лучше со страховкой

**Вероника Маслова** / Пока государство не предложило требования и критерии к перечню медицинских услуг, входящих в медицинский полис, который приобретает иностранец. Эксперты опасаются, что это позволит некоторым страховщикам продавать дешевые полисы с недостаточным наполнением.

Продукты ДМС для мигрантов отличаются от традиционных. Как и в случае со страхованием выезжающих российских граждан за рубеж, такие полисы покрывают в первую очередь риски, связанные с внезапными заболеваниями, в том числе плановые операции, а также некоторые виды диагностики и лечения. Особенностью является репатриация в случае смерти, когда страховая компания

оплачивает расходы по доставке тела на родину, отмечает генеральный директор СК «Капитал-полис» Алексей Кузнецов. Обязательно включается амбулаторная, стационарная, в некоторых случаях стоматологическая помощь, но по экстренным показаниям, внезапным заболеваниям и острым состояниям. В то же время оздоровительные и профилактические мероприятия в такие программы обычно не входят. Такие программы страховые компании предлагают уже не первый год и не только мигрантам, но и их родственникам.

Для работодателей, несомненно, проще будет оформить полис ДМС на работника, нежели чем работать с медицинскими учреждениями напрямую: полис защищает от всех возможных рисков – обеспечивает медицинскую помощь на всей

территории России в клиниках различного профиля, гарантирует экстренную помощь и включает репатриацию, отмечает руководитель отдела ДМС филиала ОСАО «РЕСО-Гарантия» в Петербурге Юлия Лаврова. Сотрудничество с медицинскими учреждениями напрямую потребует от предприятия наличия как минимум специализированных подразделений для организации направления на лечение (некоего аналога колл-центра и медико-экспертной службы страховой компании), согласен управляющий директор по личному страхованию Северо-Западного дивизиона «Ренессанс страхование» Владимир Яковлев. Кроме того, немногие медицинские учреждения могут обеспечить необходимый спектр услуг. А крупные лечебно-профилактические учреждения заинтересованы

в сотрудничестве с крупными компаниями с большим количеством работников. Минимальный срок страхования оставляет три месяца, максимальный – один год. В этой связи эксперты опасаются, что некоторые работодатели и мигранты будут экономить и приобретать краткосрочные полисы. Есть опасения и относительно стоимости страховки: некоторые страховщики могут начать продавать дешевые страховые продукты, не обеспечивающие необходимой помощью. «Существенных минусов закона на сегодняшний день я пока не вижу. Единственный возможный минус – это если недобросовестные страховые компании будут продавать полисы по 900 рублей, реальная стоимость которых – от 3000 до 4000 рублей», – опасается Алексей Кузнецов. Государство должно будет переложить требования и критерии к перечню медицинских услуг, входящих в медицин-

ский полис для иностранцев. Это снизит риски приобретения просто бумаги для галочки, отмечает директор департамента комплексного страхования путешественников страхового общества «Помощь» Гаянэ Календжян. «Да, случаи, когда иностранец покупает самый дешевый полис и работодатель не имеет возражений, очень распространены, но надо понимать, что дешевый сыр может

быть только в мышеловке», – говорит она. В большинстве случаев оформление медицинского полиса останется в зоне ответственности самих трудовых мигрантов. Займаться о защите сотрудников, крупные компании, как правило, предлагают иностранным работникам дополнительные мотивации в виде оплачиваемого ДМС. Но небольшие фирмы нечасто идут на такие расходы.

мнение



**Людмила Тзор, руководитель направления продаж и маркетинга группы SOLO:**

– Не секрет, что за последний месяц в связи с нестабильной экономикой поток работников из-за рубежа существенно сократился. И если в дальнейшем по этой причине компании станут испытывать дефицит рабочей силы, возможно, некоторые из участников рынка примут решение о заключении договоров ДМС.



# ЛЕНИНИИПРОЕКТ

Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству

## Институт «ЛЕНИНИИПРОЕКТ»: первый во всем

Самый крупный научно-исследовательский и проектный институт по жилищному и гражданскому строительству Петербурга – «ЛЕНИНИИПРОЕКТ» – празднует свой 90-летний юбилей. Архитектура Северной столицы и новая среда обитания для миллионов петербуржцев создавались в мастерских именно этого института. 📍



Юрий Груздев, генеральный директор ОАО «ЛЕНИНИИПРОЕКТ»:

➡ – Институт «ЛЕНИНИИПРОЕКТ», который сегодня насчитывает около 500 человек сотрудников, был образован в начале XX века – в январе 1925 года – и за свою 90-летнюю историю пережил много эпох. Большую часть этого времени организация является самым крупным проектным институтом в Петербурге в области жилищного и гражданского строительства. Мы никогда не стояли на месте – всегда шли по пути развития и совершенствования. Во все времена наш институт поддерживал свой имидж и сохранял традиции, благодаря которым нас по-прежнему уважают, нам доверяют, с нами хотят работать. Наши традиции – преданное служение Петербургу, надежность самой организации и стабильность ее работы, профессионализм сотрудников, комплексность проектных решений, высокое качество проектной документации, о чем свидетельствуют сертификаты соответствия системы менеджмента качества требованиям ГОСТ Р ИСО 9001 2001, выданные Госстандартом России и Росстройсертификацией. Мы сохранили еще одну очень важную традицию – подготовку молодых специалистов. Отрадно, что сегодня «ЛЕНИНИИПРОЕКТ» по-прежнему является кузницей кадров для всей проектной отрасли региона. Иногда обидно и досадно, что к нам приходят молодые неопытные специалисты, в которых мы вкладываем определенные знания, обучаем работе, а они потом покидают нас и идут работать в другую компанию. Но эти чувства сменяет гордость от мысли, что именно «ЛЕНИНИИПРОЕКТ» выводит на рынок готовых специалистов, за которых не стыдно. Это успокаивает и ободряет.

В настоящее время ОАО «ЛЕНИНИИПРОЕКТ» сотрудничает с крупными и средними застройщиками Петербурга – Группой ЛСР, компаниями «Северный город» (входит в RBI), ЛенСпецСМУ, «Мегалит», «36 Трест», «47 Трест» и др. Нам доверяют ведущие игроки строительного рынка. Это связано с тем, что институт являлся основоположником тех тенденций, которые сегодня существуют в индустриальном домостроении, принципы и схемы реализации которого также были разработаны в нашем институте. Застройщики знают, что институт сохранил все свои традиции, культуру работы в этой области.

Я поздравляю весь коллектив ОАО «ЛЕНИНИИПРОЕКТ» с 90-летием. От всей души хочу пожелать всем коллегам, сотрудникам института много хорошей работы, здоровья, радостного настроения, оптимизма в любой ситуации. Я уверен, что впереди институт ждет не только 100-летний юбилей, но и 150-летие. Удачи вам и всех благ!

### История ОАО «ЛЕНИНИИПРОЕКТ»

За годы работы в институте сменялось несколько поколений сотрудников. Каждый период его истории был связан с определенными событиями в мире, стране, в самом «ЛЕНИНИИПРОЕКТЕ». На каждом этапе претворялись в жизнь социальные задачи, которые объективно ставило на тот момент общество перед организацией.

#### Январь 1925 года – начало великого пути

Вышло постановление о создании проектного бюро при Ленинградском Стройкоме, с которого и началась биография института. После многочисленных переименований в 1934 году за институтом закрепилось название «ЛЕНПРОЕКТ». Созданная организация должна была отвечать за развитие гражданского строительства в Ленинграде. Надо сказать, что ни одно решение Главного архитектурно-планировочного управления (ГлавАПУ) Исполкома Ленсовета не принималось без тщательной проработки технических вопросов «ЛЕНПРОЕКТОМ».

#### Конец 1920-х годов – 1941 год – градостроительная концепция новых районов

В конце 1920-х – начале 1930-х годов в институте вынашивались идеи конструктивизма, несколько позже процветал «сталинский ампи́р», откуда же появились так называемые хрущевки и брежневки. В это время в институте идет подготовка проектов преобразования территорий рабочих окраин Петербурга,



Жилой дом Ленсовета на набережной реки Карповки. 1935 год

которые до революции 1917 года представляли собой крайне неприглядное зрелище – здесь были бараки, отсутствовали школы, детские сады, водопровод, канализация, освещение. С конца 1920-х годов по 1941 год на территории за Нарвской заставой, на Выборгской стороне и Васильевском острове, в Невском и Московском районах по проектам института были построены новые жилые массивы. А также свыше 200 школ, 300 детских учреждений, крупные кинотеатры, дворцы культуры, пожарные депо и училища, больницы и профилактории, парки культуры и отдыха и другие объекты.

В этот период также была разработана градостроительная концепция развития новых районов и возведены основные здания, сформировавшие впоследствии облик Московского пр., пр. Стачек, Кондратьевского пр. и других магистралей Петербурга. Благодаря зодчим, которые работали в довоенный период истории института, таких как Л.Е. Асс,

Н.В. Баранов, А.К. Барутчев, А.И. Гегелло, О.И. Гурьев, Б.Н. Журавлев и др., сформировалась особая ленинградская-петербургская архитектурно-градостроительная школа, получившая впоследствии мировую известность.

#### 1945 год – начало 1950-х годов – восстановление Ленинграда

С 1945 года все силы института были направлены на восстановление городского хозяйства Ленинграда, разрушенного в период блокады. Восстанавливались здания, велась реставрация превратившихся в руины пригородных дворцово-парковых ансамблей Пушкина, Павловска, Петергофа, Ломоносова, Гатчины и др.

#### Середина 1950-х годов – разработка первых типовых серий жилых домов



Станция метро «Нарвская». 1955 год



Жилой дом на Каменноостровском проспекте. 1951 год

В это время «ЛЕНПРОЕКТ» играет первостепенную роль в решении одной из самых грандиозных задач советского времени – преодолении жилищного кризиса путем разработки и внедрения впервые в стране метода индустриального производства и монтажа жилья и зданий сокультбыта силами домостроительных комбинатов.

Начиная с середины 1950-х годов институт разрабатывает планы «индустриализации массового жилищного строительства». Важнейшим этапом явилась начатая еще в конце 1940-х – начале 1950-х годов разработка типовых серий жилых домов. На основе проектов института в Ленинграде впервые в стране была создана наиболее эффективная для этого времени система организации индустриального домостроения – система домостроительных комбинатов (ДСК).

#### 1960-1963 годы – внедрение блок-секционного метода

На первом этапе – в 1960-1963 годах – «ЛЕНПРОЕКТ» разработал



# ЛЕНИНИПРОЕКТ

Научно-исследовательский и проектный институт по жилищно-гражданскому строительству



Жилой дом на набережной Робеспьера

проекты 5-этажных жилых домов с мало-метражными квартирами серии «335» (Полустровский ДСК), «ОД» (Обуховский ДСК), «ГИ» (Автоский ДСК). В дальнейшем, по мере роста экономических возможностей страны и соответствующих изменений планировочных нормативов, «ЛЕНИПРОЕКТ» разработал, а домостроительной промышленностью города осуществлены в производстве и застройке несколько видов полносборных жилых зданий. Так, на смену первых серий в конце 1960-х годов пришли серии 9-этажных домов 1 ЛГ-602 (ДСК-2), 1 ЛГ-600 (ДСК-3), 1 ЛГ-504Д и 1 ЛГ-606М.

В середине 1970-х годов произошли очередные качественные изменения в панельном домостроении. Существенно повысились комфортные качества квартир. Впервые в стране в «ЛЕНИПРОЕКТЕ» был разработан и внедрен в масштабах всего домостроительного производства блок-секционный метод: проектирование индивидуальных зданий из типовых блок-секций. Это позволило повысить возможности массового строительства.

## 1966 год – планирование новых районов Петербурга



Жилой дом со встроенными учреждениями обслуживания у станции метро «Озерки»

В 1966 году Советом Министров СССР был утвержден разработанный институтом «ЛЕНИПРОЕКТ» Генеральный план развития Ленинграда. План определял перспективы жилищно-гражданского строительства, развития транспорта и инженерных коммуникаций города на 20 лет вперед. Именно этот план установил приоритеты застройки, в результате чего появились новые районы Петербурга – Гражданка,

Шувалово-Озерки, Улянка, Сосновая Поляна, Юго-Запад, Купчино, бывший Комендантский аэродром, Ржевка-Пороховые и др. За большой вклад в жилищно-гражданское строительство в 1975 году «ЛЕНИПРОЕКТ» был награжден орденом Трудового Красного Знамени.

## 1972 год – типовые проекты для социальных объектов



Комплекс из трех общеобразовательных учреждений

«ЛЕНИПРОЕКТ» был определен Госгражданстроем в качестве головного в стране по разработке и внедрению блок-секционного метода проектирования. На этих проектно-методических основах были спроектированы серии 9-, 12-, 16-этажных домов «137» (ДСК-2) и серия 9-, 12-, 15-этажных домов 1 ЛГ-600А (ДСК-3). На смену последней в 1980-х годах пришли 4-, 6-, 9-этажные блок-секции серии 600.11, действующей в различных модификациях весь последний год. В настоящее время для производства на домостроительном комбинате «Блок» спроектированы жилые блок-секции на базе серии «137».

С целью преодоления отставания ввода объектов соцкультбыта от темпов строительства жилья и для реализации комплексной застройки жилых районов в «ЛЕНИПРОЕКТЕ» впервые в стране были разработаны проекты полносборных школ, детских садов, поликлиник, торгово-бытовых комплексов и АТС. По выполненным типовым проектам школ и детских садов строительство велось почти 30 лет.

## 1976 год – «ЛЕНИПРОЕКТ» превратился в «ЛЕНИНИПРОЕКТ»

«ЛЕНИПРОЕКТ» был преобразован в проектный и научно-исследовательский институт и переименован в «ЛЕНИНИПРОЕКТ». С тех пор он сохранил свою марку, остался узнаваемым и продолжал успешно работать в период больших экономических перемен. В 1976 году в институте создается научно-исследовательская часть (НИЧ).



Архитектура комплекса защитных сооружений от наводнений. Начало строительства – 1979 год

## Пять важных фактов об ОАО «ЛЕНИНИПРОЕКТ»

- ➔ В институте разрабатывались Генеральные планы Ленинграда 1939, 1966 и 1985 годов.
- ➔ В 1975 году за разработку и внедрение впервые в стране методов производства и монтажа жилых и общественных зданий силами домостроительных комбинатов институт награжден орденом Трудового Красного Знамени.
- ➔ По проектам ОАО «ЛЕНИНИПРОЕКТ» построено в три раза больше жилья, чем было в Петербурге до 1925 года.
- ➔ Архитекторы института создали проекты знаменитых объектов Петербурга, таких как Дворец

культуры им. Горького, Дом советов на Московской площади, стадион им. С.М. Кирова, Пискаревский мемориальный ансамбль, аэропорт Пулковский, БКЗ «Октябрьский», гостиница «Прибалтийская», Морской вокзал, гостиница «Москва» на пл. Александра Невского и др.

➔ Институт активно занимается разработкой нормативных документов, в частности, им подготовлены ТСН «Жилые и общественные высотные здания» (2006 год), ТРД «Порядок проектной подготовки капитального строительства в Санкт-Петербурге» (2004 год) и др.

Исследования проводились по истории города, градостроительным и транспортным проблемам, экологии, климатическим особенностям районов города, конструкциям и акустике зданий, а также по градостроительной психологии и архитектурно-художественному восприятию застройки. По результатам исследований разрабатывались перспективы развития города, рекомендации по новым типам жилых и общественных зданий, выпускались территориальные строительные нормы (ТСН) и многое другое.

## 1986-1990 годы – переходный период



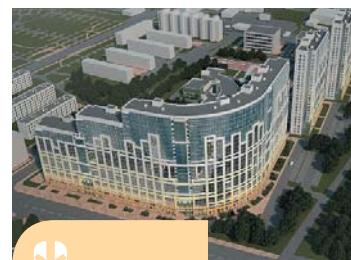
Храм Успения Пресвятой Богородицы. Малоохтинский пр., 68а

Удар по целостности «ЛЕНИНИПРОЕКТА» нанесли постановления 1986-1987 годов о выделении мастерской института, проектирующей генплан города, в самостоятельный институт НИИ ген-

плана, и о создании в Ленинграде нового академического института теории архитектуры и градостроительства (ВНИИТАГ), куда переехала часть научных сотрудников из НИЧ «ЛЕНИНИПРОЕКТА». В новейший исторический период, когда появилась возможность создания персональных архитектурных мастерских, именно архитекторы «ЛЕНИНИПРОЕКТА» как наиболее профессиональные и грамотные первые рискнули отправиться в самостоятельное плавание в море частного бизнеса. Таким образом было образовано акционерное общество.

## «ЛЕНИНИПРОЕКТ» сегодня

В настоящее время «ЛЕНИНИПРОЕКТ» представляет собой крупнейшую проектную и научно-исследовательскую организацию, которой по силам решать стоящие перед строительной отраслью Петербурга задачи. Благодаря наличию высококвалифицированных архитекторов и инженеров всех специализаций, а также мощной технической базы институт обеспечивает комплексный подход при подготовке проектной документации и берет на себя выполнение всего перечня работ, включая архитектурный надзор, до сдачи объекта под ключ.



Жилой комплекс Green City, Невский район, пр. Александровской Фермы, 8а



Реставрация Верхнего и Нижнего парков Петродворца

## ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» отмечает 90-летний юбилей своей деятельности

## Комитет по строительству Санкт-Петербурга поздравляет руководство и весь коллектив ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» с 90-летием!

ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» по праву считается крупнейшим научно-исследовательским и проектным институтом по жилищно-гражданскому строительству. Институт был основан в 1925 году как основной проектировщик застройки города, и эту функцию выполняет до настоящего времени.

За время многолетней деятельности институт стал эталоном и примером умения эффективно работать. «ЛЕННИИПРОЕКТ» знают как надежную организацию и ценят за стабильность ее работы, профессионализм сотрудников, комплексность проектных решений. Благодаря высокому качеству проектной документации дальнейшее развитие разработанных проектов можно смело назвать светлым будущим.

Многие здания, построенные по эскизам ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ», стали достопримечательностью Петербурга: Дом советов на Московской площади, ДК им Горького, гостиница «Прибалтийская», БКЗ «Октябрьский», Российская национальная библиотека. Ваши достижения – это результат усилий сплоченного коллектива единомышленников, профессиональной команды, талантливой и преданной своему делу, которой по силам любые масштабные проекты.

Комитет по строительству желает коллективу ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» здоровья и благополучия, а институту – процветания и дальнейших успехов на пути реализации сложных производственных задач!

## Уважаемый Юрий Павлович!

От имени Комитета по градостроительству и архитектуре примите искренние поздравления с юбилеем ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»!

90 лет – знаменательная и весомая дата, объединяющая несколько поколений заслуженных архитекторов, выдающихся проектировщиков и высококвалифицированных специалистов инженерных направлений.

Будучи созданным на базе проектного бюро для разработки проектно-сметной документации и реализации строительства Санкт-Петербурга, «ЛЕННИИПРОЕКТ» прошел долгий и интересный путь развития, постоянно совершенствуясь и комплексно подходя к решению поставленных задач, что заслужило уважение не только всего отечественного, но и зарубежного градостроительного, архитектурного и строительного сообщества.

Особо значим вклад института в разработку Генеральных планов Санкт-Петербурга 1939, 1966 и 1985 годов, а также проектных решений для реализации объектов различного социального назначения и культурного наследия, ставших неотъемлемыми достопримечательностями нашего современного города.

В этот праздничный день желаем Вам и Вашему коллективу счастья, процветания и оптимизма, а также новых проектов и дальнейших побед в трудовой деятельности!

Исполняющий обязанности председателя комитета –  
главного архитектора Санкт-Петербурга А.В. Тетерин

Дорогие коллеги,  
сотрудники ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»!

Позвольте поздравить вас  
с 90-летним юбилеем института!

Желаем институту новых  
интересных проектов,  
взаимопонимания с партнерами  
и трудовых успехов.  
Удачи, здоровья, производственных  
и творческих успехов  
и финансового благополучия.

Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект»  
в лице директора В.Н. Зенцова



## Дорогие друзья!

Примите поздравления по случаю  
юбилея ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»!

90-летний юбилей – это славная история,  
яркое настоящее и твердая уверенность в завтрашнем дне.  
Мощный потенциал организации позволяет ей разрабатывать  
перспективные научные направления и успешно справляться с насущными  
проблемами. Ваши специалисты уверенно и достойно вписываются  
в реалии сегодняшнего дня, мыслят и трудятся по-современному,  
грамотно, эффективно.

Искренне желаем всем вам крепкого здоровья, счастья,  
исполнения всех планов и надежд, новых успехов,  
достижений и инициатив!

Коллектив Группы компаний «Эталон»



## Уважаемые коллеги!

Примите самые искренние поздравления по случаю  
90-летнего юбилея ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»!

Сегодня «ЛЕННИИПРОЕКТ» по праву считается крупнейшим  
научно-исследовательским и проектным институтом  
в стране. Вам удалось в полной мере сохранить свою  
структуру, высококвалифицированные кадры, рабочие  
мощности, что позволяет брать на себя огромный объем  
работ по жилищно-гражданскому строительству.

Желаем вам новых интересных проектов, финансового  
достатка и взаимопонимания с партнерами.

Всем сотрудникам «ЛЕННИИПРОЕКТ» желаем счастья,  
здоровья и хорошего настроения!

Коллектив

Уважаемый  
Юрий Павлович,  
дорогие коллеги!

От всей души хочу поздравить  
коллектив ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»  
с 90-летним юбилеем!

90 лет – внушительная и достойная уважения  
дата! Вот уже почти целый век вы определяете  
облик нашего любимого города, на вас лежит вся  
полнота ответственности за благополучие  
и комфортность жизни горожан. Планировки  
районов и кварталов, типовые и уникальные  
проекты зданий, формирование стиля и образа  
основных магистралей Санкт-Петербурга –  
Московского и Кондратьевского проспектов,  
проспекта Стачек – все это ваша заслуга. Город  
постоянно растет и развивается.  
И ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» постоянно развивается  
и модернизируется вместе с ним, внедряет  
новейшее оборудование и передовые строительные  
технологии. Впереди у вас еще много проектов  
и свершений!

Поздравляю руководство и коллектив компании  
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» с праздником! Успехов вам,  
коллеги, благополучия, хорошего настроения  
и новых интересных объектов!



Председатель Комитета по качеству и безопасности  
строительства при Координационном совете  
по развитию строительной отрасли СЗФО,  
генеральный директор ООО «ИНЭ»  
Александр Орт

# Инвесторы предпочли коммерческую недвижимость

**Роман Русаков** / В 2014 году в Петербурге объем классических инвестиционных сделок с недвижимостью составил 230 млн USD.

Такие данные приводит Colliers International.

В общем объеме инвестиционных сделок в коммерческой недвижимости доля офисного сегмента составила 73% (165 млн USD), доля индустриального и складского сегмента – 9% (20 млн USD), доля торговой недвижимости – 3%. Также были закрыты несколько крупных сделок с жилой недвижимостью, приобретаемой в инвестиционных целях, на сумму 33 млн USD (15%).

В сегментах коммерческой недвижимости лидирующие позиции по степени интереса инвесторов сохраняют офисная недвижимость. Среди наиболее значимых классических инвестиционных сделок этого года в офисном сегменте можно выделить покупку RWM Capital бизнес-центра «Синол» площадью 21 200 кв. м, покупку НПФ «Благосостояние» двух офисных центров в Пулковском «Юпитер-1» и «Юпитер-2» совокупной площадью 16 800 кв. м.

Объем сделок с землей и объектами редевелопмента, по данным Colliers International, в 2014 году достиг 1,2 млрд USD. Около 91% (1,1 млрд USD) этого объема пришлось на сделки с землей и объектами редевелопмента, приобретенными под строительство жилья. При этом стоит отметить, что часть земельных участков приобреталась не за деньги, а на условиях соинвестирования, когда собственники земельных участков входили в проект земель.

Среди сделок с землей под жилье в 2014 году наиболее значимыми являются покупка девелоперской компанией NCC 11 га на Магнитогорской ул., ком-



панией BTK Development пятна 0,13 га на наб. Робеспьера, территории завода Карла Маркса площадью 7,8 га компанией «Отделстрой».

Около 9% (102 млн USD) объема сделок с землей и объектами редевелопмента пришлось на покупку объектов под коммерческие цели, среди которых стоит отметить приобретение корейским инвестором Lotte Group проекта апарт-отеля «Исаакиевская ассамблея», а также приобретение девелоперской компанией FORTGROUP проекта офисного центра Fort Tower.

По данным компании Colliers International, общий объем инвестиций в недви-

мость Санкт-Петербурга (включая приобретение земельных участков под жилую застройку) за 2014 год достиг 1,5 млрд USD. «Несмотря на нестабильность в экономике и на рынке коммерческой недвижимости в частности, в 2014 году инвестиционный рынок Санкт-Петербурга продемонстрировал результаты, сопоставимые с прошлым годом, когда объем инвестиций в недвижимость составил 1,4 млрд USD», – говорят в Colliers International.

Всего объем инвестиционных сделок и сделок с объектами под собственные нужды составил около 330 млн USD – это около 43% от объема сделок за 2013 год.

## КСТАТИ

Глобальный объем инвестиционных сделок в 2014 году, согласно предварительным подсчетам экспертов JLL, приблизился к 700 млрд USD, превысив результат предыдущего года на 18%. Основной рост зафиксирован в Северной и Южной Америке и Европе, причем ключевым фактором наблюдающейся динамики является восстановление экономик США и Великобритании. Согласно прогнозам JLL, в 2015 году мировой объем прямых инвестиций в коммерческую недвижимость продолжит расти и составит 730-750 млрд USD.

На длительность сроков экспозиции и продолжительность сделок купли-продажи объектов недвижимости особое влияние оказывает колеблющийся курс валют. Уже в начале года волатильность курсов валют создавала определенную напряженность среди игроков рынка. Однако эта волатильность была в определенной степени предсказуемой и не столь масштабной, как это оказывается сейчас. Это привело к пересмотру сделок, предусматривающих валютные расчеты, в результате чего сроки переговоров затягиваются из-за пересогласования предыдущих договоренностей (в том числе и сумм сделок).

## В ожидании отрицательного рекорда инвесторов

**Роман Русаков** / Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России в 2015 году может стать минимальным за последние 10 лет.

Такой прогноз дают аналитики JLL. «В нынешнем году инвестиционный рынок будет зависеть от доступности заемного финансирования, и влияние этого фактора будет носить ограничительный характер. В результате мы прогнозируем рост доли покупок недвижимости за счет собственных средств», – говорит Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL. Она добавляет, что годовой объем инвестиционных сделок в России составил 3,5 млрд USD, снизившись на 57% по отношению к 2013 году. В том числе в IV квартале объем инвестиций составил 609 млн USD, сократившись на 81% в годовом сопоставлении. «На рынке могут вновь появиться сделки с объектами

недвижимости, которые выступают залогом по кредитам в случае возникновения проблем с выплатами долгов. Среди позитивных моментов можно отметить меньшую кредитную нагрузку девелоперов по сравнению с 2008-2009 годами, которая, в свою очередь, не приведет к большому количеству активов, продаваемых по причине долговых проблем», – считают в JLL. Минимальные ставки капитализации продолжают реагировать на внешнеполитическую обстановку и ситуацию на рынке. За IV квартал для премиальных активов в Москве, арендный поток и долг которых номинирован в иностранной валюте, ставки выросли на 50 б.п., достигнув 10,0 и 10,25% для офисного и торгового сегментов рынка соответственно; для складского сектора ставка капитализации составила 11,75%. Согласно ожиданиям экспертов JLL, недоступность и высокая стоимость заемного финансирования могут привести к дальнейшему росту ставок

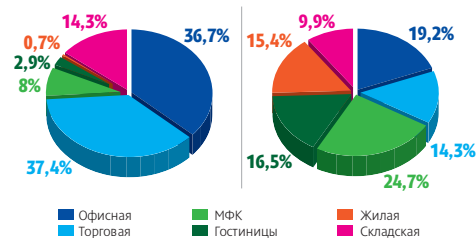
капитализации в 2015 году. В 2014 году иностранные вложения в недвижимость России составили около 830 млн USD, снизившись на 78% в годовом сопоставлении. В 2014 году доля иностранных инвестиций составила 24% от общего объема транзакций по сравнению с 45% в 2013 году. По предварительным оценкам аналитиков JLL, локальные игроки продолжают доминировать на рынке и в этом году, в то время как доля иностранных инвестиций не превышает 20%. Олеся Дзюба отмечает: «Очевидно, что во времена экономический трудностей локальные инвесторы понимают рынок лучше и поэтому более активны. Тем не менее иностранные инвесторы, вероятно, будут иметь меньшую стоимость заемного финансирования, и в течение нескольких следующих месяцев российский рынок может предоставить хорошие возможности для компаний со стратегическим видением и готовностью рисковать.

Среди новых инвесторов на рынке России могут быть представители Азии и Ближнего Востока, например из Китая, ОАЭ, Катар». В 2014 году инвестиции в недвижимость были более диверсифицированы по секторам в сравнении с предыдущим годом: офисный и торговый сегменты привлекли только 19,2 и 14,3% от общего объема инвестиций соответственно, а сделки с многофункциональными комплексами составили 24,7%. Напомним, что в 2013 году инвестиции в офисную и торговую недвижимость преобладали на рынке; их доли составляли 36,7 и 37,4% соответственно. Среди крупнейших сделок 2014 года стоит отметить покупку жилого комплекса «Покровские холмы», торгово-делового центра «Новинский пассаж», 84,1% ОАО «Гостиничная компания», а также 39 кинотеатров в Москве. «Мы ожидаем, что в новом году офисные активы будут самыми востребованными – доля сделок купли-продажи

офисов может составить 50-70% от общего объема транзакций – в кризисный 2009 год на этот сегмент пришлось 77% вложений. Доля сделок с торговой недвижимостью может составить 15-20% (в 2009 году – 13%). Остальные инвестиции распределяются между складами, отелями, multifunctionalными центрами и жильем», – добавляет Олеся Дзюба. В период неопределенности объекты, расположенные

в Москве, по-прежнему оставались самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 82% от общего объема средств за 2014 год (84% в 2013 году), доля Санкт-Петербурга составила 9% (6% годом ранее), регионы привлекли 9%. Аналитики JLL ожидают сохранения этой тенденции – инвестиционный интерес будет сосредоточен на наиболее стабильных московских активах.

## Распределение инвестиций в недвижимость Петербурга по типу сделок



Источник: JLL

## НОВОСТИ

➔ В 2014 году год в Новгороде было введено в эксплуатацию 133,7 тыс. кв. м жилой недвижимости, это на 0,9% больше, чем в 2013 году. Всего в области построено 353, 5 тыс. кв. м жилья, передает [asinfo.ru](http://asinfo.ru). За отчетный период в эксплуатацию был введен 1931 дом на 4658 квартир. Новгородцами построено 1822 жилых дома. При этом ввод жилья в целом по области по сравнению с 2013 годом увеличился на 9,4%, по индивидуальным застройщикам – на 32,1%. Наиболее активно вводилось новое жилье в Пестовском и Крестецком районах Новгородской области.

➔ В 2015 году холдинг «Северсталь» планирует вложить 30 млрд рублей в расширение и модернизацию производства. В 2014 году инвестиции составили 32 млрд рублей. Об этом в рамках встречи с президентом РФ Владимиром Путиным заявил руководитель компании Алексей Мордашов. «В 2015 году будут реконструированы станы в Череповце: стан горячей прокатки, стан холодной прокатки, то есть в целом мы с оптимизмом смотрим в будущее. Мы прежде всего наше будущее связываем с российским рынком, который, с нашей точки зрения, имеет хороший потенциал. Сейчас многие говорят о непростом времени и т. д. Но мне кажется, что то, что сейчас происходит, несмотря на серьезные трудности, конечно, с другой стороны, есть хороший потенциал роста. То есть то, что происходит, – это серьезная коррекция макроэкономических показателей, но, с другой стороны, фактом является и то, что то, что происходит, делает национальные производства более конкурентоспособными», – рассказал господин Мордашов. Он также отметил, что предприятию предстоит пережить трудный период, пока сложатся новые условия и появятся новые возможности роста.

➔ В 2015 году на территории Архангельской области продолжится строительство 11 дошкольных учреждений. Стоимость их завершения в 2015-2016 годах составит около 1 млрд рублей. Кроме того, в 2015 году планируется начать строительство пяти новых зданий детских садов, сообщили в пресс-службе региональной администрации. В правительстве напомнили, что в 2014 году в Коноше было начато строительство детского сада на 220 мест, на эти цели направлено 120,5 млн рублей. В 2015 году из федерального бюджета на завершение стройки запланировано перечислить более 68 млн рублей. Детский сад планируется сдать в этом году. Масштабные стройки должны начаться и в Коношском пос. Ерцево. По словам Олега Реутова, здесь продолжается проектирование средней школы, а строительство детского сада на 120 мест планируется вести в рамках государственно-частного партнерства. Администрация Коношского района совместно с ООО «РосЭнерго» уже подготовила проект строительства. Сегодня компания выполняет на выделенном для садика земельном участке геодезические работы. Отметим, что предприятие готово построить здание за счет собственных средств. Губернатор поручил Министерству образования и науки проработать вопросы государственно-частного партнерства по строительству и дальнейшей эксплуатации детского сада в Ерцево.

# Вологодское жилье на старте

**Михаил Ненимовский** / Вологодская область до конца января объявит аукцион на право построить 100 тыс. кв. м жилья эконом-класса на трех участках, отобранных в рамках программы «Жилье для российской семьи». Регион взял на себя строительство рекордного объема в 906 тыс. кв. м жилья, а всего в округе по программе до 2017 года должно быть введено более 1,2 млн кв. м жилья.

Область включена в перечень реализующих данную программу регионов приказом Минстроя РФ от 27 мая 2014 года, а в июле область заключила трехстороннее соглашение с министерством и ОАО «АИЖК» по строительству инженерной инфраструктуры. Как рассказали в Департаменте строительства и ЖКХ Вологодской области, с 5 ноября по 5 декабря 2014 года на территории области был проведен отбор земельных участков, находящихся в собственности либо в аренде у застройщиков для реализации программы, однако частный сектор свои пятна предлагать не спешил, в итоге отбор был признан несостоявшимся. После этого департамент обратился к государственным ресурсам и начал поиск подходящих участков в муниципалитетах. Эта попытка была успешнее – правительству удалось найти три пятна. Два из них находятся в Южном микрорайоне Вологды в границах Архангельской ул., ул. Маршала Конева и Окружного шоссе. По расчетам департамента, здесь можно построить около 50 тыс. кв. м жилья, или 920 квартир. Третий участок находится в 108-м микрорайоне Череповца. Он ограничен Рыбинской ул., ул. Монтклер, ул. Липухина и Шексинским пр. Параметры застройки аналогичные – 50 тыс. кв. м жилья (920 квартир).

## Формируя очередь

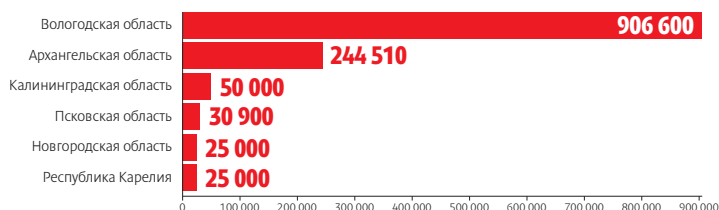
С начала декабря 2014 года администрация города Вологда и мэрия города Череповца приступили к приему документов граждан, желающих приобрести жилье в рамках программы. По закону, вступить в программу и претендовать на такие квартиры могут многодетные семьи, семьи, получившие материнский капитал, и воложане, проживающие в аварийном фонде. При этом программа не предполагает механизма бесплатного предоставления жилья, и гражданин самостоятельно должен принять решение, воспользоваться ли предоставленным ему правом и купить жилье на условиях программы или нет, объясняют в департаменте. Чем раньше гражданин придет заключать договор долевого участия с застройщиком, тем больше у него шансов купить жилье на условиях программы. «Вместе с тем по своему усмотрению субъект РФ может установить такую очередность, например, для целей обеспечения в первую очередь определенной категории граждан», – заявили в департаменте.

А до конца января власти Вологодчины проведут аукционы на право комплексного освоения отобранных территорий. Победителем такого аукциона будет признан участник, предложивший наиболее низкую цену в расчете на 1 кв. м общей площади жилья, и который в дальнейшем будет осуществлять строительство жилья и социальных объектов на данных земельных участках. Застройщик должен сдать жилые объекты до июля 2017 года. Приблизительная стоимость квадратного метра должна составить около 30 тыс. рублей.

Напомним, опрошенные еще до старта отбора участков застройщики стави-



Объем нового жилья эконом-класса, заявленный регионами по программе «Жилье для российской семьи», кв. м



Источник: ОАО «АИЖК»

ли под сомнение перспективы реализации программы. Так, по мнению генерального директора ОАО ААК «Вологдагострой» Владимира Корытина, область взяла на себя слишком большой объем обязательств по строительству жилья, при том что в других городах районного значения вообще невозможно построить жилье по программным параметрам (под требования программы подпадают проекты нового жилья объемом не менее 25 тыс. кв. м – прим. ред.). По мнению руководителя компании, импульс программа получит только в случае отзыва требования по минимальному объему строящегося жилья, а также в случае льготного предоставления земли региональным застройщикам. По словам генерального директора ООО «Железобетон-12» Петра Кудрявцева, многие застройщики были бы рады поучаствовать в программе, если бы сошлась экономика проекта. Компенсации государства за «инженерию» не покрывают издержек при продаже 25 тыс. кв. м жилья по цене Минстроя РФ.

## Схема выкупа

Программа по финансированию выкупа объектов инженерно-технического обеспечения была одобрена наблюдательным советом АИЖК в середине декабря 2014 года. Как заявили в агентстве, программа предусматривает внедрение нового механизма финансирования – в основе механизма лежит возможность выпуска облигаций с залоговым обеспечением в рамках нового законодательства о рынке ценных бумаг. Эмитентом данных облигаций будут выступать специальные общества проектного финансирования (СОПФ), создание и управление которыми будет осуществлять ГК АИЖК. В рамках програм-

мы планируется, что СОПФ будет выкупать у застройщиков объекты инженерно-технического обеспечения, введенные в эксплуатацию после старта программы. При этом цена выкупа таких объектов не должна превышать 4 тыс. рублей за квадратный метр жилья эконом-класса. Таким образом достигается уменьшение размера затрат, понесенных застройщиком на строительство жилья экономического класса и инженерных сетей, что приводит к снижению стоимости жилья, которое продается гражданам. Далее выкупленный СОПФ объект инженерно-технического обеспечения передается в аренду профильной ресурснонабжающей организации, которая осуществляет поставку коммунальных ресурсов в данном регионе (при условии готовности организации принять сети в аренду – прим. ред.).

Отметим, что Вологодчина, несмотря на большую организационную активность, пока отстает от других регионов в плане исполнения заявленных объемов. Так, по данным АИЖК, Новгородская область, заявившая строительство 50 тыс. кв. м жилья, уже нашла подходящее пятно в Великом Новгороде на Псковской ул. на весь объем строительства. Поморье, пообещавшее построить более 244 тыс. кв. м жилья, уже подобрало участки для строительства 187 тыс. кв. м. Калининградской области, в отличие от других регионов, удалось привлечь к программе бизнес – при плане в 50 тыс. кв. м на данный момент отобрано несколько участков в частной собственности (ООО «ТЭК» и ООО «Терра-Запад») для строительства 80 тыс. кв. м жилья в Гурьевском районе области. А Псковская область и Республика Карелия (заявлено 30,9 и 25 тыс. кв. м соответственно) к отбору земли для реализации программы пока не приступали.

## кстати



На минувшей неделе был опубликован проект постановления Правительства РФ, в соответствии с которым максимальную цену жилья по госпрограмме «Жилье для российской семьи» с нынешних 30 тыс. рублей за 1 кв. м предлагается увеличить до 35 тыс. рублей. Как сказано в пояснительной записке к документу, изменение этого параметра связано с невозможностью участия в программе многих застройщиков на предложенных условиях. Проблема усугубляется увеличением себестоимости жилищного строительства, в том числе из-за повышения цен на строительные материалы и импортное оборудование.

# Офисный рынок падает плавно

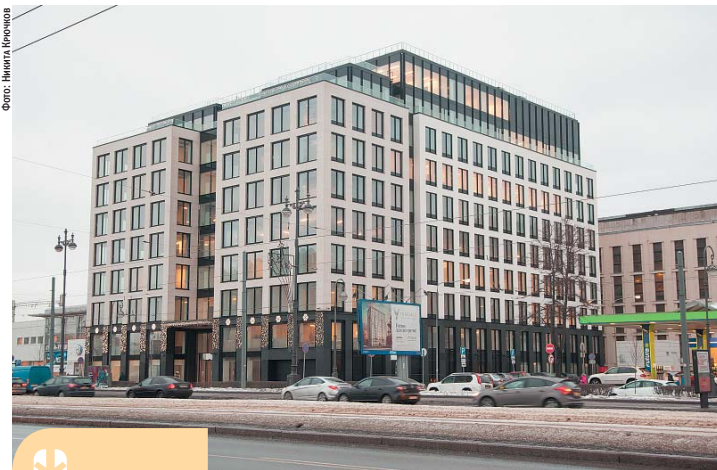
**Роман Русаков** / Объем ввода офисных площадей в Петербурге в 2014 году оказался на 7% ниже ввода в 2013 году. В целом за 2014 год было введено 22 бизнес-центра суммарной арендуемой площадью 228,1 тыс. кв. м. ➔

Как обычно, основной объем ввода пришелся на последний квартал, в котором было введено около 42%. По данным JLL, в течение IV квартала были введены в эксплуатацию девять бизнес-центров, суммарной арендуемой площадью 96,8 тыс. кв. м, из них четыре относятся к классу А и пять – к классу В+/В. Крупнейшим из введенных объектов является бизнес-центр «Тринити Плейс» (класс А, 27 тыс. кв. м), сданный с арендной кампанией еще до ввода в эксплуатацию. «Предположительно бизнес-центр полностью арендован структурами Газпрома», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге. По его данным, общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга на конец 2014 года составил 2,649 млн кв. м, или 511 кв. м на 1000 жителей.

По данным Олега Громкова, директора департамента исследований и консалтинга East Real, доля класса А в структуре нового предложения значительно снизилась по сравнению с итогами 2013 года и составила всего 42%, став гораздо ближе к рыночной конъюнктуре спроса.

Московский и Центральный районы являются лидерами по количеству офисных площадей. Объем поглощения по итогам 2014 года составил порядка 200 тыс. кв. м офисных площадей. С точки зрения спроса наиболее активны были компании, работающие в сфере разработки недр, на их долю по итогам года пришлось 44% всех сделок, меньшая доля у компаний сектора «банки и финансы» (15%) и «информационные технологии» (13%).

В сегменте класса А наблюдалось плавное снижение доли свободных помещений. «Этому способствовали и скромные объ-



На фоне снижения спроса бизнес-центры начали задумываться о нуждах арендаторов

емы ввода, но в большей степени рынок получил отсрочку по ужесточению конкуренции благодаря Газпрому и связанным с ним компаниям. Класс В не так интересен сырьевым монополистам, поэтому здесь наблюдался обратный тренд с тем же малым уклоном», – уточняет господин Громков.

Эксперты говорят: рынок офисных площадей Петербурга находится в сильной зависимости от переезда структур Газпрома, которые арендуют значительную часть площадей на рынке Петербурга. Из неплохих в целом показателей погло-

щения в 200 тыс. кв. м за год не менее 80 тыс. – это сделки структур Газпрома, а также некоторые другие сделки, которые не являются в чистом виде спекулятивными (внутрикорпоративная сделка по аренде банком ВТБ одного из корпусов проекта «Невская ратуша», занятие «Лукойлом» большей части здания, построенного для себя).

«Перспективы начала 2015 года полностью определяются поведением продавцов и покупателей. И те, и другие сейчас ориентируются на опыт конца 2008-го – начала 2009 года, когда баланс спроса и пред-

## МНЕНИЕ



**Владислав Фадеев,**  
руководитель  
отдела исследо-  
ваний компании JLL  
в Санкт-Петербурге:

➔ Объем ввода качественных офисных площадей классов А и В в 2015 году ожидается на уровне 210-220 тыс. кв. м (в случае если проекты не будут отложены), что уступает показателям 2013-2014 годов. Наибольшее количество нового офисного предложения будет введено в Московском районе. В случае сохранения негативной макроэкономической среды мы ожидаем снижения ставок аренды на офисные площади, а также роста вакантных площадей.

ложения офисного рынка был аналогичен сегодняшнему соотношению. Но на конец 2014 года ситуация выглядит хуже потому, что рынок за шесть лет увеличился в объеме на 80%, поэтому в абсолютном выражении свободных площадей сейчас больше 300 тыс. кв. м против 180 тыс. кв. м в конце 2008 года, и те же 15% гораздо сильнее давят на уровень арендной ставки. Кроме того, в фазе окончания строительства находятся еще несколько объектов, которые уже вышли на рынок и составляют в сумме более 100 тыс. кв. м», – считает господин Громков.

## Повторение знакомого сценария

**Роман Русаков** / По итогам 2014 года повторилась ситуация 6-летней давности, измерение ставок аренды офисов в иностранной валюте опять полностью утратило смысл из-за высокой амплитуды курсовых колебаний и отсутствия предположений к быстрому восстановлению позиций рубля.

По данным JLL, по итогам IV квартала 2014 года ставки аренды в бизнес-центрах класса А составили 1660 рублей/кв. м/месяц (включая НДС и операционные расходы), в классе В – 1190 рублей/кв. м/месяц (включая НДС и операционные расходы). В течение 2014 года рублевые ставки аренды прошли гребень волны, обозначив его в начале III квартала, и немного откатились к концу года на фоне падения активности спроса.

Реакция офисного рынка Санкт-Петербурга на замедление экономики в 2014 году доказывает: арендодатели вынесли уроки из кризиса 2008 года. Уже сегодня бизнес-центры борются за

арендаторов всеми доступными средствами: снижением ставок, повышением уровня сервиса, включением отделки в стоимость аренды и пр. Благодаря этим мерам сегодня массовой миграции арендаторов на рынок не наблюдается. Ситуация в 2015 году, по мнению игроков рынка, будет полностью зависеть от политики ЦБ РФ. Согласно оптимистичному прогнозу, рост на рынке начнется в середине следующего года. Сегодня на офисном рынке Санкт-Петербурга дисконт в целях удержания крупного клиента может достигать 30%. По опыту 2008 года арендодатели знают: нового арендатора на освободившиеся площади найти, скорее всего, не удастся.

По данным NAI Becar, за III квартал 2014 года больше всего – на 8,5% – ставки снизились в классе В+, именно в этом классе арендаторы были наиболее активны в оптимизации текущих условий аренды. В классе А ставки в целом снизились на 2,6%, в классе В – на 1,5%, С – 1,3%. При этом внутри классов сни-

жение ставок происходило неравномерно. Политика ценообразования зависела от качества проекта и времени его работы на рынке. Сложившиеся качественные проекты с хорошей заполняемостью повышали ставки в соответствии с индексацией, заложенной в договорах. Верхней границей на конец 2014 года стала ставка в 2400 рублей за 1 кв. м. Новые проекты, которые еще не успели полностью заполниться, шли на уступки. «На фоне снижения спроса бизнес-центры начали задумываться о нуждах арендаторов. Это способствует общему повышению уровня сервиса в секторе коммерческой недвижимости», – считает Андрей Хитров, региональный директор EKEGroup в России. – Основные средства борьбы – снижение ставок, включение отделки в стоимость, дополнительные услуги. Некоторые бизнес-центры даже предлагают брокерам двойную комиссию, но это неэффективная мера». Гибкость арендодателей позволила избежать массо-

вой миграции арендаторов в бизнес-центры классом ниже. Напротив, те компании, которые в текущих условиях трудностей не испытывают, например IT-сектор, повышают класс офисных помещений, пользуясь возросшей лояльностью арендодателей. «В текущей ситуации становится очевидно, что в борьбе за арендатора выигрывают те, кто может предложить компаниям готовые решения

для размещения бизнеса», – считает Сергей Демидов, генеральный директор ООО «Газпромбанк-Инвест Северо-Запад». В 2014 году спрос на офисном рынке упал на 30%. «В следующем году спрос будет ниже на 20-25%, чем в 2014 году. Если к весне 2015 года ситуация не улучшится, снижение спроса продолжится. Ставки будут снижаться пропорциональ-

но», – считает Михаил Рожко, директор департамента брокериджа NAI Becar. Ситуация на офисном рынке в следующем году напрямую зависит от политики Центрального банка. «Если ставка рефинансирования не будет снижена в течение первых трех месяцев года, бизнес просто задохнется, и офисные центры почувствуют значительный отток», – прокомментировал Андрей Хитров.



### Крупнейшие бизнес-центры, открытые в 2014 году

| Объект                           | Класс | Адрес                       | Площадь, GLA | Дата открытия |
|----------------------------------|-------|-----------------------------|--------------|---------------|
| Тринити Плейс                    | A     | наб. Адмирала Лазарева, 24  | 27 000 кв. м | IV кв. 2014   |
| Виктория Плаза, фаза I           | B+    | площадь Победы, 2           | 22 000 кв. м | IV кв. 2014   |
| Seti Center                      | B     | Ленинский пр., 153а         | 21 300 кв. м | II кв. 2014   |
| Лукойл                           | A     | Алтекарская наб., 8, лит. А | 18 600 кв. м | II кв. 2014   |
| Электро                          | A     | Московский пр., 156         | 15 700 кв. м | II кв. 2014   |
| ЭкспоФорум                       | A     | Петербургское шоссе, 64/1   | 13 000 кв. м | IV кв. 2014   |
| Eightedges                       | A     | Малоохтинский пр., 45       | 11 900 кв. м | II кв. 2014   |
| Пулково Стар                     | B+    | Пулковское шоссе, 28а       | 11 160 кв. м | II кв. 2014   |
| Пулково Аэропорт                 | A     | Пулковское шоссе, 41        | 10 600 кв. м | I кв. 2014    |
| Парадный квартал, фаза IV        | A     | Вилениский пр., 14          | 10 000 кв. м | II кв. 2014   |
| Энига                            | B     | Кронштадтская ул., 10       | 9960 кв. м   | III кв. 2014  |
| Бутик-офис-центр, Итальянская 17 | A     | Итальянская ул., 17         | 6560 кв. м   | IV кв. 2014   |

Источник: NAI Becar

## 24 января отмечает 60-летний юбилей Сергей Михайлович Зимин, помощник полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе

### Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите теплые, искренние поздравления по случаю Вашего 60-летнего юбилея!

Вы выполняете очень важную и ответственную работу, во многом благодаря Вашей деятельности регионы Северо-Запада находят точки взаимодействия и движутся по пути интеграции в единое экономическое пространство. Особого внимания заслуживают успехи, которых Вы достигли, развивая бизнес-процессы на всех уровнях и выступая в роли инвестиционного уполномоченного. Деловое сообщество всегда с большим интересом откликается на Ваши предложения и замечания.

Желаем Вам здоровья и энергии для дальнейшей плодотворной созидательной работы на благо региона!

*С уважением, заместитель председателя Комитета ГД РФ по земельным отношениям и строительству С.В. Петров, заместитель координатора НОСТРОЙ по СЗФО П.Б. Созинов*

### Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите искренние поздравления с юбилейным Днем рождения!

Вся Ваша жизнь посвящена служению Отечеству. Ваш высокий профессионализм основывается на богатом административном и жизненном опыте. Именно с этим связана эффективность Ваших управленческих решений, мудрость в реализации любых задач.

Уверен, что 60 лет – это новая точка отсчета для больших и славных дел! Пусть Ваше здоровье и душевные силы будут крепкими. Пусть всегда Вас окружает всесторонняя поддержка родных и друзей. Желаем энергии для ярких побед, успешного исполнения всех намеченных планов и покорения новых профессиональных вершин.

*С уважением, губернатор Архангельской области Игорь Анатольевич Орлов*

### Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите самые теплые и искренние поздравления с юбилейным Днем рождения.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, активной и плодотворной работы, полноценного отдыха, новых идей и широких возможностей для их реализации, надежных партнеров и добросовестных коллег, верных друзей, благополучия и удачи во всех начинаниях.

Пусть осуществятся все задуманное, сбудутся самые сокровенные желания, а богатый жизненный опыт и мудрость помогут в достижении новых целей и высот. Пусть сохранится и преумножится все то хорошее, что есть в Вашей жизни, а успех и везение будут верными спутниками на жизненном пути.

Оптимизма, вдохновения и терпения в решении ежедневных задач, семейного тепла и уюта, любви и счастья Вам и Вашим близким!

*Начальник департамента строительства и ЖКХ Вологодской области Михаил Романов*

### Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите искренние поздравления с 60-летним юбилеем!

Вас знают как профессионала с многолетним опытом, талантливого руководителя и эффективного управленца, который пользуется заслуженным авторитетом и уважением среди коллег. Именно Вам поручено улучшать инвестиционную привлекательность округа и развивать его экономику, тем самым повышая качество жизни населения.

От всего сердца желаю Вам успехов в работе, благополучия, отличного настроения, крепкого здоровья и реализации всех намеченных планов!

Пусть и в дальнейшем Ваш богатый политический и организаторский опыт, блестящие способности и энергия позволяют успешно решать сложные вопросы и принимать верные решения в Вашей ответственной работе на благо развития нашего региона и страны!

*Председатель Комитета по строительству Петербурга М.В. Демиденко*

### Уважаемый Сергей Михайлович!

От всей души поздравляю Вас с 60-летним юбилеем!

Президент и Правительство Российской Федерации уделяют исключительное внимание Калининградской области и оказывают нашему региону неоценимую помощь. Это стало возможным в том числе благодаря Вашей поддержке.

Ваш богатый опыт, талант руководителя, умение слышать регионы и готовность прилагать усилия для решения их проблем характеризуют Вас как настоящего государственного деятеля, результаты труда которого выражаются в конкретных воплощенных проектах и, как следствие, в реальном улучшении жизни граждан. Ваши высокие профессиональные и личные качества являются прочным основанием для уважения среди коллег и примером для молодого поколения руководителей органов исполнительной власти.

Искренне желаю Вам здоровья, оптимизма, успехов в реализации новых проектов, поддержки со стороны родных и близких!

*Заместитель председателя правительства Калининградской области Ю.А. Федяшов*

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

Примите искренние поздравления с 60-летним юбилеем!

От всей души желаю Вам крепкого здоровья, долгих лет жизни, новых достижений на Вашем ответственном посту.

Пусть у Вас в жизни всегда будут интересные встречи, а каждый новый день не только ставит важные задачи, но и награждает их решением!

Радости, удачи во всех начинаниях, любви и взаимопонимания со стороны родных и близких, финансового благополучия и процветания!

**Генеральный директор ГК «ЦДС» М.А. Медведев**

**ЦДС** ГРУППА КОМПАНИЙ **15 лет**

РЕКЛАМА

**ЛСР Группа**

Зимину Сергею Михайловичу  
Помощнику полномочного представителя  
Президента Российской Федерации  
в Северо-Западном федеральном округе

**УВАЖАЕМЫЙ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ!**

**ПРИМИТЕ ИСКРЕННИЕ И СЕРДЕЧНЫЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Ваши разносторонние таланты, высокий личный потенциал и профессиональный опыт, несомненно, окажут поддержку для воплощения самых смелых задач и идей, стоящих сегодня перед обществом и государством.

В этот праздничный день желаю Вам крепкого здоровья, семейного благополучия, неиссякаемой энергии и оптимизма! Пусть неизменные удача и успех сопровождают все Ваши начинания!

С уважением,

генеральный директор,  
председатель Правления  
«Группы ЛСР»  
**Александр Вахмистров**

[www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru) **LSRGroup**

РЕКЛАМА

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

От себя лично и от имени Министерства архитектуры и строительства Республики Коми поздравляю Вас со знаменательной датой – 60-летием со Дня рождения!

Ваша деловая репутация, талант государственника, навыки работы на руководящих должностях заслуживают огромного уважения. Грамотный подход к делу, высокий профессионализм и дальновидность позволяют Вам принимать взвешенные решения и во многом обеспечивают высокий уровень Вашей работы.

Чувство ответственности, умение трудиться не покладая рук, деловой напор и в то же время мудрость, осторожность и глубокое знание жизни позволяют Вам успешно справляться с должностью помощника полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, делая достойный вклад в развитие экономики и социальной сферы России.

От всей души желаю Вам не стареть душой, всегда быть на гребне волны, крепкого здоровья, стабильности, процветания и благополучия! Пусть будущее готовит еще много лет, наполненных добрыми событиями, радостью и счастьем!

*Министр архитектуры и строительства Республики Коми  
В.П. Кучерин*

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

От имени правительства и жителей Республики Карелия примите искренние поздравления с Вашим юбилеем.

Ваш высокий профессионализм и ответственность в решении самых сложных задач заслуженно снискали глубокое уважение и признание. Благодаря Вашим трудам регионы Северо-Западного федерального округа получают системную и комплексную поддержку в реализации широкого спектра программ развития территорий. С Вашим именем напрямую связано множество ярких проектов, во многом определивших основные направления позитивных социально-экономических преобразований во всех субъектах северо-запада России. Ваша плодотворная деятельность в качестве инвестиционного уполномоченного Президента России в СЗФО помогла сформировать эффективный инвестиционный и предпринимательский климат, подчеркивающий преимущества нашего федерального округа среди всех регионов страны.

Ваши энциклопедические знания, комсомольская энергетика, отзывчивость и нацеленность на достижение результата вызывают гордость у всех, кому выпала честь работать вместе с Вами.

Благодарю Вас за деятельное внимание и помощь, которую Вы оказываете Республике Карелия. Убеден, что наше эффективное взаимодействие будет укрепляться и впредь на благо всех жителей нашего северного озерного края, могущества и процветания нашей великой Родины.

От всего сердца желаю Вам, Вашей семье, Вашим близким крепкого здоровья, счастья, благополучия, мира и новых свершений во всех начинаниях.

*Глава Республики Карелия А.П. Худилайнен*

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

*От всей души поздравляю Вас с юбилеем!*

Вся Ваша трудовая деятельность связана с городом на Неве. Вы оказываете большое влияние на социально-экономическое развитие и инвестиционную политику Северо-Западного региона и Санкт-Петербурга, курируете основную для города отрасль – строительство.

Коллеги ценят Вас за глубокие знания, широкий кругозор, выверенные решения, умение воплощать намеченные планы, организаторские способности, а партнеры уважают за высокий профессионализм, целеустремленность и непрекращаемый авторитет.

Крепкого Вам здоровья на долгие годы, благополучия, бодрости и удачи!

Пусть претворится в жизнь все задуманное, а рядом всегда будут верные друзья и единомышленники!



*Председатель Комитета по качеству и безопасности строительства при Координационном совете по развитию строительной отрасли СЗФО  
генеральный директор ООО «ННЭ»  
Александр Орт*

**29 января**

**Александр Олегович ШАРАПОВ,**  
президент Bescar Realty Group  
**Михаил Валерьевич ЛЮБИМОВ,**  
член совета СРО НП «Балтийский  
строительный комплекс»

**31 января**

**Алексей Борисович МИЛЛЕР,**  
председатель правления ОАО «Газпром»

**1 февраля**

**Николай Иванович ПАСЯДА,**  
генеральный директор ОАО «ГазСтройКомплекс»  
**Александр Иванович ШИЛОВ,**  
исполнительный директор  
НП СРО НОСО «Стройбизнесинвест»

*Не забыть  
поздравить  
с Днем  
рождения!*

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

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

Саморегулируемая организация «Строительный ресурс» сердечно поздравляет Вас с юбилеем! Мы знаем Вас как человека, всей душой болеющего за процветание нашего округа. Вы являетесь инициатором многих преобразований, которые вносят значительный вклад в укрепление и развитие экономического потенциала регионов Северо-Запада. Ценим Вас за неутомимую созидательную энергию и умение сплачивать вокруг себя талантливых единомышленников. Пусть удача и впредь сопутствует Вам в решении ответственных государственных задач, а тепло домашнего очага дарит силы для новых дел на благо России!

*С уважением,  
президент СРО НП «Строительный ресурс»  
Виктор Кривошонок*

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**

**Уважаемый Сергей Михайлович!**

Примите самые  
искренние и теплые поздравления  
по случаю Вашего 60-летнего юбилея!

Ваш исключительный профессионализм, самоотдача, способность находить решения самых сложных проблем стали залогом непрекращаемого авторитета и глубокого уважения к Вам со стороны друзей и коллег.

От всей души желаю Вам и Вашим близким крепкого здоровья и благополучия, успехов в реализации намеченных планов! Желаю новых побед на профессиональном поприще и удачи во всех начинаниях!

Генеральный директор  
ГК «Арсенал-Недвижимость»  
С.С. Данелян





# НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОРГАНИЗАЦИЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ «СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕСУРС»

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

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

**На 15 января 2015 года  
в СРО НП «Строительный ресурс»  
насчитывается 5199 члена**



КОНТАКТЫ:

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

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

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

**ФУНДАМЕНТ НАДЕЖНОГО БУДУЩЕГО!**