



официальный публикатор
в сфере проектирования,
строительства,
реконструкции
и капитального ремонта



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ
официальный координатор
в сфере общественных
организаций и
саморегулирования
в строительной отрасли

События

ОАО «Мостострой № 6» пообещало завершить работы по реконструкции набережных Обводного канала на год раньше, в 2012 году.

Обводный канал ускоряется, стр. 8-9



Новые технологии

С начала этого года, согласно поправкам в ФЗ № 94, электронный аукцион стал главным способом закупок для всех государственных и муниципальных учреждений.

Электронные торги объявили панацеей от сговора, стр. 12



Финансы, стр. 14-15 • Технологии и материалы, стр. 20



«Аэроэкспресс» на подлете к Пулково

Глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов объявил о появлении еще одного транспортного проекта: от станции метро «Балтийская» до аэропорта Пулково в 2015 году планируется запустить прямое железнодорожное сообщение. Инвестиции в проект «Аэроэкспресс» составят 13 млрд рублей. (Подробнее на стр. 5.) ➔

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

ИНТАРСЯ
группа компаний

Проектирование
Строительство
Реконструкция
Реставрация

Тел. (812) 318 32 42
www.intgr.ru

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6,
тел./факс: 412-95-07, 412-95-87

320-20-55

БИГ
1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

PRORAB.RU

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ

КС-6А ПТО ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ

КС-11 ПБУ 2/2008 ОМТС

СМИМ ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА М-29 СМР

**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
АВТОМАТИЗАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА**

СНБ РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА 214 ФЗ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА

КС-2 ППР УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ


МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА КС-6 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

PRORAB.RU 320-20-55

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ МАССИВ

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru



**12 февраля
отмечает День рождения
генеральный директор
ООО «ГЕОИЗОЛ» Е.Б. Лашкова**

**С Днем рождения,
Елена Борисовна!**

**С искренней любовью и уважением,
коллектив ООО «ГЕОИЗОЛ»**



**Уважаемая
Елена Борисовна!**

Пусть Вас минуют горькие слова,
Пусть сердце никогда от боли не заплачет,
И Ваша пусть кружится голова
От счастья, от любви и от удачи!

С Днем Рождения!

ЕВРОМОНОЛИТ

От имени коллектива
ЗАО «Евромонолит»
генеральный директор В.А. Углов

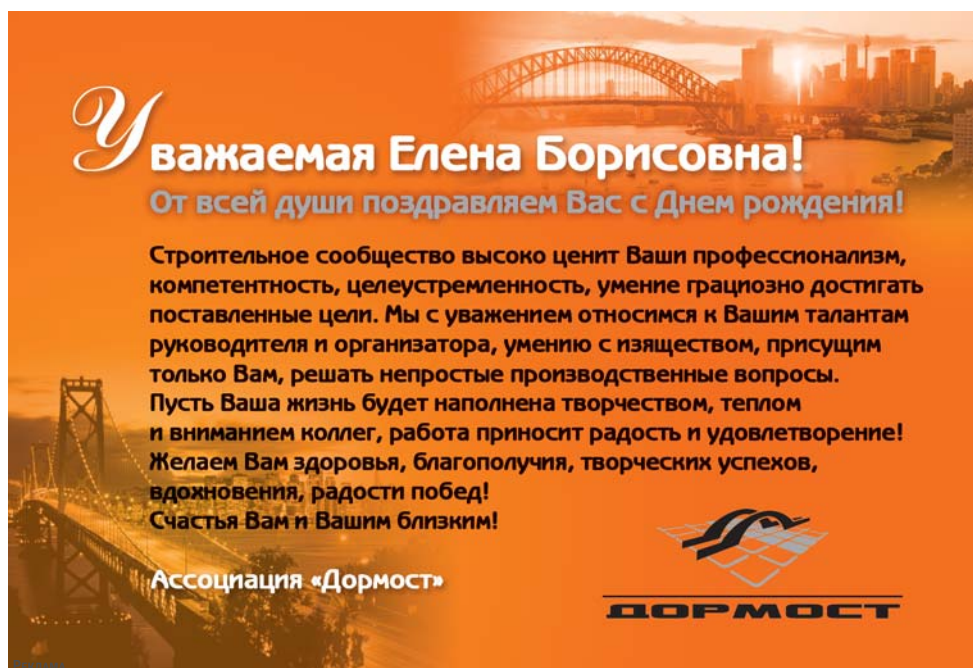


**Уважаемая
Елена Борисовна!**

Коллектив ОАО «ЛенНИИПроект»
поздравляет Вас **С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ!**

Ваша компания известна надежностью, высоким качеством работ и умением справляться с любыми трудностями. Позвольте пожелать Вам дальнейших успехов в Вашем ответственном труде на благо Петербурга и горожан! Пусть работа неизменно дарит Вам радость, а благодарность жильцов домов, построенных при Вашем участии, будет достойной наградой. Здоровья и счастья Вам и Вашей семье!

Генеральный директор
Ю.П. Фрузев



Уважаемая Елена Борисовна!
От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Строительное сообщество высоко ценит Ваши профессионализм, компетентность, целеустремленность, умение грациозно достигать поставленные цели. Мы с уважением относимся к Вашим талантам руководителя и организатора, умению с изяществом, присущим только Вам, решать непростые производственные вопросы. Пусть Ваша жизнь будет наполнена творчеством, теплом и вниманием коллег, работа приносит радость и удовлетворение! Желаем Вам здоровья, благополучия, творческих успехов, вдохновения, радости побед! Счастья Вам и Вашим близким!

Ассоциация «Дормост»

ДОРМОСТ



Уважаемая Елена Борисовна!
От всей души поздравляем Вас с юбилеем!

Стремление к совершенству во всем, требовательность к себе, свободное творческое мышление, поиск нестандартных решений – все это делает Вас непохожей ни на кого, создает Ваш стиль руководителя, партнера, женщины. Желаем Вам надежных партнеров и коллег, неиссякающего интереса к своему делу и к жизни во всех ее проявлениях, доброго здоровья, счастья и удачи!

Коллектив ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения»



Уважаемая Елена Борисовна!
Поздравляем Вас с юбилеем!

Долгие годы мы знаем Вас как надежного партнера и всегда уверены в качестве работ, которыми Вы руководите. Мы рады пожелать Вам новых планов и идей, осуществления интересных и важных проектов, а также здоровья, благополучия и неизменной поддержки близких и родных! С Днем рождения!

Коллектив ООО «Инвест-Консалт»



Уважаемая Елена Борисовна!

В этот знаменательный день особо хочется отметить, что Вы – образец женщины-руководителя. Ваши деловые качества – профессионализм, компетентность, ответственность за взятые на себя обязательства, честность в работе с партнерами – заслуживают глубокого уважения. От всей души желаем здоровья, любви, счастья и благополучия Вам и Вашим близким, еще многих трудовых успехов!

Коллектив
ОАО «Мостоотряд №19»

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
МОСТООТРЯД 19

Коллектив ЗАО «Геострой» искренне поздравляет генерального директора ООО «Геоизол» Лашкову Елену Борисовну с юбилейным Днем Рождения!

Желаем крепкого здоровья, прекрасного настроения, профессиональных успехов, благополучия и семейного счастья.

Фундаментально - значит на века!

ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

21 февраля 2011 года

КРУГЛЫЙ СТОЛ «Проблемы и перспективы развития строительства жилья на границе города и области»

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Для участия приглашаются руководители отраслевых комитетов Правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области, руководители строительных компаний, аналитики.

Дата проведения: 21 февраля 2011 года
Время проведения: 12.00
Место проведения: пл. Островского, 11, Зал инвестиционных проектов

Для информационного освещения круглого стола приглашены телевидение, радио и печатные СМИ. Материал по итогам мероприятия будет опубликован в газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область» и на информационном портале Агентства строительных новостей «АСН-инфо».

Внимание! Аккредитация обязательна!

Для участия в круглом столе необходимо отправить электронное письмо по адресу rg@stroypress.ru с указанием названия компании, ФИО, должности участника, контактного телефона.
PR-отдел: 380-15-81

Обсуждаемые вопросы:

- Пережившие кризис. Обзор крупных проектов, реализуемых на границе Петербурга и Ленинградской области.
- Нужны ли Петербургу новые города-спутники? Какими они должны быть?
- Какие проблемы возникают у застройщиков, ведущих строительство в пограничных районах («двойные согласования», получение технических условий, отставание развития инженерной, энергетической, социальной инфраструктуры от запросов рынка)?
- Нужны ли «приграничным» территориям общая концепция развития, единый генеральный план?

16 февраля отмечает День рождения Анатолий Костерев, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Уважаемый Анатолий Евгеньевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы принадлежите к тем людям, которые благодаря профессионализму, целеустремленности и качествам настоящего лидера добиваются значительных жизненных высот.

Пусть Ваша жизнь всегда будет наполнена созидательным трудом, пониманием и поддержкой друзей и единомышленников.

В этот праздничный день примите искренние пожелания доброго здоровья, благополучия и успехов во всех делах и начинаниях Вам и Вашим близким!

С уважением,
президент группы компаний
«Ленстройдеталь»
Валентина Борисовна Скопина



При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

25-27 марта с 11.00 до 18.00

Петербургский СКК метро «Парк Победы»

050 Y-EXPO.RU

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАРЕГИСТРИРУЙСЯ на сайте www.y-expo.ru
ПОЛУЧИ ДИСКОНТНУЮ КАРТУ на Ярмарке недвижимости

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: **ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС**

Банк-партнер Ярмарки недвижимости: **СБЕРБАНК**

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: **TOP** строительный холдинг

Спонсор проезда на выставку: **ААG GROUP**

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: **ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ** Общероссийский БКНРУ Общероссийский

БЭСКИТ®

18 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций и фундаментов

Проектирование

капитального ремонта, реконструкции и нового строительства

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

Аэроэкспресс станет довеском к легкорельсовому трамваю

Ярослава Задорина / Администрация Петербурга на прошлой неделе объявила о старте нового транспортного проекта: от станции метро «Балтийская» до аэропорта Пулково в 2015 году планируется запустить прямое железнодорожное сообщение. ➔

Инвестиции в проект «Аэроэкспресс» составят 13 млрд рублей; по замыслу чиновников, работы по нему начнутся уже в следующем году. Одновременно город дорабатывает проект легкорельсового трамвая. Проект, который существует уже несколько лет, также будет связывать аэропорт с центром города – маршрут будет начинаться от площади Восстания.

О проектах сообщил глава комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Строительство железнодорожной ветки «Аэроэкспресс» до Пулково начнется в 2012 году. Для этого потребуется 13 млрд рублей: 8 миллиардов вложит РЖД и 5 миллиардов – «Аэроэкспресс».

«Аэропорт с городом будет соединен с помощью существующих железнодорожных путей. Подъезд к аэровокзалу будет совмещенным как для легкового транспорта, так и для электричек. Сроки реализации проекта составят 2,5 года. Для его воплощения потребуется строительство одного виадука длиной в километр», – рассказал председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Проезд на аэроэкспрессе будет занимать не более 30 минут, интервал движения составов составит 15 минут. Сообщение между аэропортом Пулково и Балтийским вокзалом будет прямым и безостановочным. Предполагается, что обслуживать направление будет современный подвижной состав типа «Дезиро» производства компании Siemens. Количество ва-

гонов в каждом составе составит от 6 до 10, в зависимости от пассажиропотока. Ожидается, что пассажиропоток аэроэкспресса в Санкт-Петербурге может достигать 3 млн пассажиров в год.

Председатель МОО «Город и транспорт» Владимир Федоров считает появление такого вида транспорта пустой тратой денег. По его словам, не будет решена транспортная проблема, появится много сложностей с перегрузкой станции метро «Балтийская», которая и так работает на пределе

Строительство железнодорожной ветки «Аэроэкспресс» начнется в 2012 году. Для этого потребуется 13 млрд рублей: 8 миллиардов вложит РЖД и 5 миллиардов – «Аэроэкспресс»

возможностей. «Да и до Балтийского вокзала надо еще добраться... Город получит игрушку, которая ему не по силам. Например, в Самаре аналогичная инициатива не получила поддержки у населения и была свернута. Безостановочное движение лишит пассажиров возможности пересаживаться в удобных местах, сделали хотя бы остановку на Ленинском проспекте», – напоминает г-н Федоров.

Но «Аэроэкспресс» станет не единственным транспортным проектом в Пулково. Также в аэропорт начнет ходить легкорельсовый трамвай. Правительство Санкт-



Алексей Чичканов заявил, что для проекта потребуется строительство одного виадука длиной в километр

Петербурга в апреле 2011 года планирует объявить конкурс на право строительства и эксплуатации трассы этого вида транспорта от Московского вокзала до аэропорта. Проект рассматривается как первый этап развития системы ЛРТ Санкт-Петербурга, необходимый для успешного развития транспортной инфраструктуры города и реализации проекта реконструкции аэропорта Пулково.

Проект легкорельсового трамвая был изменен, в результате чего удалось снизить стоимость строительства с 19 млрд до 16 млрд рублей. Ранее предполагалось, что экспресс пройдет по новой трассе, которая будет проходить за торговыми комплексами, расположенными вдоль дороги в аэропорт. Сейчас принято решение пустить дорогу по разделительной полосе самого шоссе. Монорельс пройдет от Московского вокзала по Лиговскому проспекту через Пулковское шоссе.

Проект легкорельсового трамвая, с точки зрения Владимира Федорова, для города может быть более полезен: «Строительство линии ЛРТ позволит улучшить транспортную доступность прилегающих к аэропорту Пулково территорий, обеспечив их скоростную связь с центром города, а также осуществлять межрайонные перевозки жителей южных и центральных районов Санкт-Петербурга с использованием современного общественного транспорта».

Как прокомментировали в компании «Воздушные ворота Северной столицы», строительство в аэропорту Пулково мультимодального терминала объединит два вида транспорта: легкорельсовый трамвай и железнодорожный экспресс – и будет включать обустройство крытой пешеходной галереи, соединяющей с терминалом аэропорта. Скоростные электропоезда аэроэкспресса будут возить пассажиров в аэропорт Пулково с Балтийского вокзала с 6 утра и до 24 часов.

Стоимость транспортных проектов, которые свяжут аэропорт с центром Петербурга, и количество пассажиров, которые они смогут перевозить



КСТАТИ

➔ В настоящее время идет подготовка конкурса на право заключения соглашения на строительство легкорельсового трамвая на основе ГЧП. Конкурс будет объявлен весной 2011 года, строительство завершится в декабре 2014 года. Разработка проектной документации уже завершена. В феврале проект будет сдан в Госэкспертизу. Общая протяженность маршрута составляет 20 км. Поезда будут совершать в пути около 30 остановок и двигаться с интервалом 15 минут. От аэропорта Пулково до Московского вокзала трамвай доедет менее чем за час. Гарантированное время до ближайшей станции метро «Звездная» составит 15 минут. Трамвай будет перевозить 60 млн пассажиров в год.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Адрес редакции:

Россия, 194100, Санкт-Петербург,
Кантемировская ул., 12, 3-й этаж
Тел./факс +7 (812) 380-15-81
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Генеральный директор:

Дмитрий Боголюбов
e-mail: bogolubov@stroypress.ru
Заместитель генерального директора: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

И.о. главного редактора:

Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83
Выпускающий редактор: Анастасия Дорожкина
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: dorozhkina@stroypress.ru

Над номером работали:

Лидия Горбуркова, Максим Дынников, Ярослава Задорина, Марина Крылова, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Наталья Удалова.

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 рубрике «Точка зрения», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

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

Директор по PR:

Татьяна Поглова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Борникова, Серафима Редута,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 146

Подписано в печать 11.02.2011 в 17.00



CREDO

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

колонка редактора

Конфетно-коньячный период закончился

Валерий Грибанов / На последнем заседании консультативного совета по вопросам градостроительства губернатор города призвала застройщиков не «развращать слабых духом чиновников» и не дарить им ни конфет, ни коньяков, ни тем более денег. Строители, без особого, впрочем, энтузиазма обещали градоначальнице ее подчиненных не развращать.

Впрочем, устными запретами коррупцию победить невозможно. Да и уголовное преследование не особенно помогает в борьбе с этим социальным злом. В самом деле, нужно быть реалистами и честно себе признаться, что изжить эту проблему в каком-то обозримом будущем вряд ли получится. Но умные люди говорят: когда процесс невозможно остановить, его нужно возглавить. Какой толк в уголовном преследовании, если попадается один из сотни взяточников, да и то, чаще всего, потому что стал кому-то мешать? Коррупцию можно официально встроить в систему – тогда она перестанет быть коррупцией. Узаконить, допустим, плату, которую строители несут в те или иные ведомства для решения вопросов. И всем станет хорошо – и чиновнику не придется тратить нервы и силы на переживания по поводу того, что он может оказаться пойманным, и девелоперу не нужно будет «наводить» мосты, искать нужных и надежных людей. Для определения размера платы за ту или иную услугу чиновника при органах власти можно было бы создать специальный тарифный комитет. Правда, существует опасность, что участники рынка не устоят от соблазна и попытаются добиться от чиновников такого комитета установления заниженных расценок. И коррупционная схема заработает снова.

Смета пролетела мимо ворот

Лидия Горбуркова / Комиссия по городскому хозяйству Законодательного собрания Петербурга одобрила проект закона «Об изменении цены государственного контракта», внесенный на рассмотрение Законодательного собрания губернатором Петербурга Валентиной Матвиенко. Однако сумму в 9,4 млрд рублей, возможно, и не придется «искать» в городской казне – чиновники и депутаты рассчитывают получить ее из федерального бюджета. ➔

В комитете по строительству отмечают, что сметная стоимость стадиона в 2008 году по заключению Главгосэкспертизы РФ составляла 23,7 млрд рублей. В 2010 году, после корректировки проекта, она увеличилась до 33,1 млрд рублей, однако фактическая стоимость здания после проведения конкурса понизилась до 28,751 млрд рублей.

Вячеслав Семененко, председатель комитета по строительству, констатировал, что дополнительно для строительства стадиона из казны Петербурга потребуется выделить 9,4 млрд рублей. Эта сумма должна быть отражена в весенней корректировке городского бюджета. Чиновник подчеркнул, что увеличение стоимости работ в первую очередь связано с необходимостью соблюсти требования ФИФА, которые предъявляются к полю, где пройдут полуфиналы и матчи открытия чемпионата мира. В связи с этим было увеличено количество посадочных мест на стадионе с 62 до 68 тысяч, а его площадь возросла на 38% – с 208,4 тыс. до 287,68 тыс. кв. м. Дорогим проект делает и наличие у стадиона раздвижной крыши и выдвигного поля.

По словам Вячеслава Чазова, председателя комитета по физической культуре и спорту, новый стадион станет многофункциональной футбольной ареной класса «Элит», на которой предусмотрено проведение футбольных матчей, спортивных соревнований по другим видам спорта, а также музыкальных и зрелищных мероприятий.

В связи с тем, что новая арена будет использоваться для проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, губернатор Валентина Матвиенко направила письмо в Пра-

вительство России с просьбой выделить из федерального бюджета 10 млрд рублей.

Виктор Чазов не сомневается, что федеральные власти обязательно откликнутся на зов о помощи и дадут необходимую сумму. В свою очередь, глава фракции «Справедливая Россия» Олег Нилов предложил депутатам Законодательного собрания также обратиться в федеральное правительство с просьбой софинансирования стройки. По его мнению, «это сняло бы много вопросов».

Владимир Гольман, депутат Законодательного собрания Петербурга, также надеется на помощь федералов. «Нам бы хотелось, чтобы федералы поддержали наш проект, ровно так же, как это происходит в других регионах страны. Ко всему прочему, если деньги будут идти из федерального бюджета, освоение средств будет более прозрачным, а контроль – более сильным», – считает он.

В то же время Сергей Никешин, председатель комиссии по городскому хозяйству ЗакСа, обеспокоен тем, насколько будет окупаем стадион. Вячеслав Чазов подчеркнул, что новая арена будет доступной для населения и не будет убыточной. По его словам, цена посадочного места на новой арене будет дифференцированной – «от 200-250 рублей за место и до бесконечности». «В проекте стадиона предусмотрены коммерческие площади, которые будут сдаваться под офисы, рестораны, кафе. К тому же, музыкальные и зрелищные мероприятия, проводимые на месте выдвигного поля, будут приносить прибыль», – подытожил глава комитета по физической культуре и спорту.

справка

➔ Решение о строительстве новой спортивной арены на месте стадиона им. Кирова было принято в 2004 году. Проект разработан японцем Кисе Курокавой. Строительство началось в 2007 году и оценивалось в 6,6 млрд рублей. Смольный предлагал Газпрому профинансировать 51% стоимости проекта стадиона, но монополия отказалась. В 2008 году стадион подорожал до 23 млрд рублей. Достраивать его пришла компания «Трансстрой», входящая в холдинг Олега Дерипаски. В 2010 году выяснилось, что сооружение необходимо перепроектировать под требования ФИФА к местам проведения матчей уровня полуфинала чемпионата мира. Тогда же было принято решение об увеличении количества мест для зрителей с 62 до 67 тысяч. Высота будущего стадиона – 54 м, площадь футбольного поля – около 10 тыс. кв. м. По итогам народного голосования стадион получил предварительное название «Газпром-арена». Но топонимическая комиссия зарегистрировать это название отказалась.

вопрос номера

Глава КУГИ Дмитрий Куракин заявил, что город намерен выступить с законодательной инициативой по внесению поправок в федеральное законодательство, позволяющих упростить изъятие у собственника объектов недвижимости, если они мешают реализации крупных значимых для города или государства проектов.

«Строительный Еженедельник» обратился к участникам рынка с вопросом: не опасаются ли они, что у чиновников может возникнуть соблазн злоупотреблений? И не повредит ли это инвестиционному климату – ведь инвестор и так чувствует себя не слишком уверенно.

Алексей Далматов, директор по инвестиционному развитию «ЮИТ Лентек»:

– Если перечень таких объектов будет известен заранее, если будут четко прописаны критерии госпроектов и при этом будут разработаны ры-

ночные механизмы оценки таких объектов, результаты которой могут быть оспорены в суде, – возможности злоупотреблений я не вижу.

Михаил Аверченков, генеральный директор ЗАО «Трест-102»:

– Легче всего принять быстрые непродуманные законы, а страдать потом будут строители, которые и так задавлены всякого рода новшествами. Итоги до боли предсказуемы, чиновникам главное отчитаться: изымут землю, строить в результате не будут, территория будет пустовать. Ни се-

бе, ни людям, – как на таможне: изымут товар, отчитаются, а потом все просто-напросто сгниет.

Михаил Зарубин, генеральный директор компании «Трест-47»:

– Если корректировка законодательства будет увязана с нормами о частной собственности, это не сильно изменится на инвестиционном климате в городе.

Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой»:

– Естественно, чиновники будут злоупотреблять законом. Чем больше у них полномочий, тем больше злоупотреблений. Этот факт известен, так всегда было. Если государству что-то нужно на землях собственника, то оно должно выкупать ее либо договариваться.

Андрей Горбань, коммерческий директор компании «Овация»:

– Если закон будет работать рационально и изыматься будут только те земли, которые застройщик не в состоянии освоить, тогда это логично. Если же у инвестора достаточно средств для реализации проекта, тогда повторится история с Химкинским лесом, а вы знаете, чем там все закончилось.

Александр Погодин, генеральный директор строительной компании «Пионер»:

– В Петербурге очень много депрессивных территорий, с которыми нет механизма обращения. Если внесение поправок в законодательство поможет сформировать эти территории для застройки, то все изменения пойдут на благо. Все зависит от того, как эти изменения в законодательстве будут использоваться, – злоупот-

ребления всегда были, и как с ними бороться, я не дам рецепта.

Вячеслав Засухин, коммерческий директор компании «Цемсис»:

– В Петербурге есть проблема недостроев, которые мешают нормальному развитию города, поэтому законодательно это можно решить.

Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь»:

– Должен быть эффективный механизм, позволяющий изымать у собственника участок, используемый не по назначению. Есть много территорий, нуждающихся в преобразовании, – по большей части это бывшие промышленные предприятия, доставшиеся «в наследство от бабушки», собственники которых и сами

ничего не делают, и не желают продавать участок эффективному девелоперу, готовому развивать эту территорию. А нужно сделать так, чтобы сидеть на такой земле и ничего с ней не делать было экономически невыгодным. Конечно, могут быть перегибы со стороны чиновников. Но это не значит, что вопросы не нужно решать. Чиновников нужно контролировать, а законодательство совершенствовать.

Анатолий Высоцкий, аналитик отдела анализа рынка акций ЗАО ТКБ «Капитал»:

– С упрощением процесса выкупа инвестиционный климат в городе должен улучшиться. Главное – вместе с изменениями в закон создать систему адекватной оценки справедливой стоимости объектов недвижимости при выкупе.

цитата



Олигопольное положение «Группы ЛСР» и «Ленстройкомплектации» на местном рынке сохранится, а баланс сил между этими игроками пока изменится несущественно.

Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение»



цифра



961 млн рублей –

сумма контракта по покупке ООО «436 КНИ»

ЛСР засыпала в щебень миллиард

Лидия Горборукова / «Группа ЛСР» займет второе место в России по объему производства щебня. ОАО «Гранит-Кузнечное» (входящее в ЛСР) заключило предварительный договор о покупке ООО «436 КНИ».

Сумма контракта оценивается в 961 млн рублей. По мнению экспертов, это приобретение поможет «Группе ЛСР» укрепить свои позиции на посткризисном рынке строительных материалов и создать базу для дальнейшего развития.

По собственным оценкам группы, она станет компанией номер один по запасам месторождений гнейсо-гранитов и займет вторую позицию по производству щебня в России.

Сегодня ОАО «Гранит-Кузнечное» занимается разработкой пяти месторождений в Приозерском и Выборгском районах Ленинградской области. Совокупная производственная мощность восьми заводов предприятия составляет 6 млн кубометров в год. ООО «436 КНИ» специализируется на производстве гранитного щебня наиболее востребованных фракций 5-20 мм, 20-40 мм и 20-60 мм. На предприятии кроме наличия дробильно-сортировочного производства внедрена технология буровзрывных работ, имеется вся необходимая погрузочная техника, стационарные корпуса дробления и буровые станки. Мощность дробильно-сортировочного завода ООО «436 КНИ» составляет 1,1 млн куб. м в год. Таким образом, после данного при-

обретения производственная база ОАО «Гранит-Кузнечное» будет насчитывать девять заводов общей мощностью более 7 млн кубометров в год и шесть месторождений в Выборгском и Приозерском районах. По объемам выработки гранитного щебня «Группа ЛСР» опережает только «Павловский гранит», заявленная мощность которого – 11 млн кубометров.

Вместе с приобретением ООО «436 КНИ» к «Группе ЛСР» также перейдет лицензия на право пользования недрами месторождения гнейсо-гранитов «Пруды-Моховое-Яскинское», расположенное в Выборгском районе Ленобласти и обеспеченное запасами более чем на 80 лет (объем разведанных запасов – порядка 84 млн куб. м). Сегодня там разрабатываются два карьера, а из сырья выпускают щебень первого класса.

По словам Александра Вахмистрова, председателя правления группы, приобретение новых производственных мощностей осуществляется в рамках стратегии компании по укреплению позиций не только на рынке щебня Петербурга и области, но и на рынке России в целом. «Уверен, что эта покупка позволит нам оптимизировать затраты и получить эффект от

расширения производства. Карьер удачно расположен вблизи одного из наших действующих производств – ООО «Карьер Петровский», что значительно упростит интеграцию нового завода в нашу бизнес-единицу по производству щебня», – говорит г-н Вахмистров.

Александр Батушанский, управляющий партнер консалтинговой группы «Решение», считает, что основной причиной покупки «Группой ЛСР» ООО «436 КНИ» является защита своего рынка. «Приобретение этой компании конкурентами ЛСР в условиях сужения объемов рынков могло бы ослабить позиции группы. За счет же такого поглощения конкурентная сила ЛСР сохранится и создаст задел для роста в будущем», – добавил он.

При этом эксперт полагает, что значимых изменений для рынка не произойдет. Сегодня основной конкурент «Группы ЛСР» – компания «Ленстройкомплектация», которая покрывает 40% поставок нерудных материалов на рынок Ленобласти и 25% по Северо-Западу.

«Олигопольное положение "Группы ЛСР" и "Ленстройкомплектации" на местном рынке сохранится, а баланс сил между этими игроками пока изменится несущественно», – комментирует Александр Батушанский. Однако, по его словам, по мере восстановления рынков «Группа ЛСР» получит дополнительный ресурс, чтобы еще более оторваться от ближайшего конкурента.

НОВОСТЬ

4 февраля на заседании президиума Союза строительных объединений и организаций состоялось очередное распределение квартир среди пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов в Санкт-Петербурге.

Распределение квартир состоялось среди дольщиков, внесенных в список, предоставленный комиссией при правительстве Санкт-Петербурга по вопросам социальной поддержки пострадавших граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов под руководством вице-губернатора Людмилы Косткиной, которые в ответ на письменное предложение рассмотреть выделенные квартиры направили свои заявки в Фонд по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства.

Путем прямого очного голосования владельцами однокомнатной квартиры площадью 37,6 кв. м, однокомнатной квартиры 33,5 кв. м и еще одной однокомнатной квартиры 33,5 кв. м, а также одной двухкомнатной квартиры площадью 57,4 кв. м стали Светлана Мещанинова, Мира Петрова, Михаил Устинов и Арарат Минасян соответственно. Квартиры находятся в строящемся доме по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пр. Энгельса, участок 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.), корп. 1. Плановый срок завершения строительства – 31.10.2011.

В списке комиссии остаются 20 дольщиков, ожидающих помощи строительного сообщества.

Квартиры фонду были предложены строительной компанией ООО «Главстрой-СПб» в декабре 2010 года. Их стоимость была определена из расчета средней рыночной стоимости одного квадратного метра, утвержденной Министерством регионального развития Российской Федерации на текущий квартал по Санкт-Петербургу.

12 ноября 2010 года на заседании Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга президент ССОО, вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов выступил с инициативой поддержать работу Фонда путем перечисления на его расчетный счет средств от саморегулируемых организаций. Таким образом, к январю 2011 года удалось собрать средства для выкупа четырех квартир для дольщиков.

В настоящее время сотрудники фонда ведут переговоры со строительными компаниями по предоставлению следующей партии квартир.

Олег Бритов, директор Фонда по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов, исполнительный директор ССОО, рассказал: «Строительные организации за последние три месяца внесли на расчетный счет Фонда около 13 миллионов рублей, а саморегулируемые организации двух регионов, объединяющие порядка 20 тысяч строительных организаций, – 1,3 миллиона».

Проект острова подготавливают к апрелю

Правительство рассмотрит проект реконструкции острова «Новая Голландия» уже в апреле, его представит «Новая Голландия девелопмент», аффилированная с компанией Millhouse Романа Абрамовича.

Победителю конкурса предстоит создать на территории Новой Голландии общественно-деловой многофункциональный комплекс с выставочными площадями, построить паркинг, а также передать городу инженерные сети и два мо-

ста. Об этом сообщил председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов.

В настоящее время ведется разработка концепции проекта, к работе над которой привлечены архитектурные бюро из России, Европы и США. Для организации конкурса выбран лондонский фонд The Architecture Foundation.

По словам начальника управления по информационной политике ООО «Милхауз» Джона Манна, концепцию по реконструкции ос-

трова они представят весной этого года.

Структура г-на Абрамовича намерена инвестировать в проект 12 млрд рублей собственных средств. ООО «Новая Голландия девелопмент» намерено выделить под общественную функцию 8,7 тыс. кв. м, около 7 тысяч из которых – для художественной галереи. По словам Джона Манна, представителя Millhouse, на строительство и реконструкцию компании отведено 7 лет. «Всего мы планируем построить около 100 тысяч квадратных

метров. Компания планирует оккупить проект за 14 лет. На разработку окончательной концепции и выбор архитектора уйдет не менее двух лет», – комментирует г-н Манн. Победитель будет строить на острове торговую зону на 15 тыс. кв. м, 17,5 тыс. кв. м офисов и 24,5 тыс. кв. м апартаментов. Планируется также возведение бутик-отеля и паркинга не менее чем на 600 мест. После реконструкции инвестор планирует получать доход от комплекса около 500 млн рублей в год.



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ЛЕНЖИЛСТРОЙ

ПРИБОРЕТЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ*

либо

права на строительство жилых домов в Санкт-Петербурге (преимущественно северные районы)

(812) 553-22-83, to@lengs.ru

* с утвержденным пакетом градостроительной документации

РЕКЛАМА

ПРЕДЛАГАЕТСЯ
К ПРИОБРЕТЕНИЮ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК
S=3416 КВ. М
В Г. ПАВЛОВСКЕ
ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО
ЖИЛОГО ДОМА,
ТОРГОВОГО ЦЕНТРА.

ТА1-1_2. Собственность.
20 кВт, вода, теплосети,
газ, канализация.

Хорошая транспортная
доступность.

Тел.: 972-08-92,
927-99-05.

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

➔ В бюджетном задании на 2011 год комитету по управлению городским имуществом Петербурга планируются доходы от арендной платы за земельные участки, предоставленные на инвестиционных условиях, вместе с отчислениями на развитие инфраструктуры значительно сокращены – с 9,2 млрд до 4,1 млрд рублей. Общий объем бюджетного задания сокращен на 6 млрд рублей. «Это реалистичная корректировка», – отметил на пресс-конференции в Смольном председатель комитета Дмитрий Куракин. По его оценке, последствия финансового кризиса продолжают сказываться на поступлениях средств от распоряжения имуществом, передает корреспондент АСН-инфо.

По данным КУГИ, в бюджет города поступило только 46,4% от объема средств в 4,5 млрд рублей, «замороженных» при введении временного моратория на платежи по инвестиционным договорам в апреле 2009 года. Мораторием воспользовались 216 застройщиков, многие из которых планировали проектирование и строительство объектов деловой недвижимости. Поскольку оживления на этом рынке так и не произошло, а многие компании прекратили существование, взыскать долг в полном объеме было невозможно даже с применением судебных процедур, хотя КУГИ предъявил застройщикам более 200 исков. «В случае, когда прекращение строительства затрагивало интересы дольщиков, мы действовали очень осторожно и вместе с комитетом по строительству изыскивали способы замены инвестора, продления сроков взыскания по исполнительным листам», – рассказывает г-н Куракин. Разрешению проблем застройщиков жителям помогло постановление № 1183 от 02.09.2010, предоставившее возмездную отсрочку по платежам, направленным на цели жилищного строительства и реконструкции.

Несмотря на неполное поступление доходов по инвестиционной аренде, КУГИ выполнил общее бюджетное задание на 105% за счет других направлений, в первую очередь за счет приватизации имущества. Так, доходы от продажи государственного имущества превзошли план на 31%, от продажи земельных участков – на 43%. От продажи акций акционерных обществ с участием города в уставном капитале было выручено 1,11 млрд при плане в 50 млн рублей. В итоге вместо запланированного дохода в 28,6 миллиарда комитет обеспечил доход в объеме 30,186 млрд рублей, что составило 9,2% от всех поступлений в бюджет. В 2011 году на торги будут выставлены около 300 зданий, в том числе пять объектов культурного наследия федерального значения (дворец великого князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной, 8, гостиница «Астория», дворец Кочубея, здание Первого общества взаимного кредита и Уткина дача) и около 50 объектов регионального значения. Бюджетное задание по продаже государственного имущества составляет 8,23 млрд рублей, передает корреспондент АСН-инфо.

Течение строительных работ на Обводном канале ускорят

Екатерина Костина / Новый подрядчик реконструкции набережных Обводного канала – ОАО «Мостострой № 6» – готов завершить работы на год раньше, в 2012 году, если финансирование, предусмотренное на 2013 год, будет выделено не позднее июля. ➔



Фото: Владимир Тилес

Чиновники обещают, что бюджет изыщут «лишние» 4 миллиарда досрочно. Первоначально реконструкцию набережных планировалось завершить в 2009-м, однако из-за скандала с компанией «Флора» проект «завис» на несколько лет.

Набережные Обводного канала реконструируют с 2007 года – тогда движение по ним было перекрыто; закончить работы планировалось в 2009 году. Сроки сдачи

работ постоянно затягивались из-за недобросовестного подрядчика – компании «Флора». В результате город расторг с ней контракт, как и по другому проекту – кольцевой автодороге (КАД). Причины одинаковые – ни по срокам, ни по качеству работ организация не выполнила свои обязательства.

ОАО «Мостострой № 6» было выбрано городом без конкурсной процедуры. Та-

кое решение пришлось принять для того, чтобы скорее открыть значимый участок. Сегодня из-за отсутствия сквозного проезда по набережным Обводного канала на прилегающих улицах Центрального, Невского и Фрунзенского районов возникают многочисленные пробки и происходят аварии. «В результате город принял решение выбрать нового подрядчика способом "у единственного поставщика". Выбор

Итало-турецкий консорциум приземлился в аэропорту

Ярослава Задорина / Компания «Воздушные ворота Северной столицы» («ВВСС») выбрала генерального подрядчика на реализацию первой фазы проекта развития аэропорта. Победителем конкурса, в котором приняли участие шесть европейских компаний, стало совместное предприятие, в которое на паритетной основе вошли строительные корпорации Astaldi (Италия) и Ictas Insaat (И, Турция).

Подписание контракта на выполнение работ первой очереди проекта запланировано на начало марта 2011 года. «Главными критериями, на основе которых был сделан выбор генеральной подрядной организации, стали международный опыт в строительстве крупных авиационных

узлов, а также способность совместить европейские стандарты качества и сервиса, заложенные в проекте, с российскими строительными нормами и требованиями. Мы не сомневаемся в успешной реализации проекта развития аэропорта Пулково и строительстве нового пассажирского терминала, который станет украшением Санкт-Петербурга», – говорит генеральный директор ООО «Воздушные ворота Северной столицы» Сергей Эмдин.

Как рассказали в пресс-службе «ВВСС», Astaldi – вторая по величине строительная компания Италии и один из лидеров строительного рынка Европы. Акции компании котируются на фондовой бирже. Оборот компании за 2010 год составил 2 млрд EUR. За последнее время Astaldi участво-

вала в реализации таких крупных проектов, как строительство ярмарочного центра в Милане, метро в Риме и Варшаве, строительство железных дорог в Венесуэле и развитие международного аэропорта Бухареста. IC (Ictas Insaat) – турецкая строительная компания с обширным опытом участия в проектах развития аэропортов и управления ими. Ежегодный оборот IC составляет порядка 500 млн EUR. Среди проектов IC – строительство двух из трех терминалов и аэродромной инфраструктуры аэропорта в Анталии, международного аэропорта Измира и регионального аэропорта Зафера. Названы и основные субподрядчики проекта. Итало-турецкий консорциум уже высказал свое пожелание привлечь к работе компании «Метрострой» и «Си-

менс». Как рассказал генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров, сейчас ведутся переговоры о сотрудничестве при строительстве нового терминала.

«Участие ОАО "Метрострой" в строительстве аэропорта Пулково планировалось уже давно. На этапе подготовки тендерной документации для конкурса, целью которого было выявить консорциум, отвечающий за строительство и управление аэропортом, между нами и ООО «ВВСС» был заключен меморандум, в котором мы выступали как потенциальный генподрядчик. Это был 2009 год. Когда стало понятно, что генподряд отдадут международной компании, мы стали рассматривать другие варианты участия в этом проекте, – рассказал г-н Александров. – Ранее нами был создан



Следует вводить предквалификационный отбор и расчетные обоснования понижения цены работ.

Юрий Агафонов, председатель НП «Альянс строителей и поставщиков дорожного комплекса»



4 млрд руб.

понадобится для завершения реконструкции Обводного канала

пал на ОАО «Мостостроительный трест 6» – единственную специализированную организацию, имеющую на текущий момент свободные производственные мощности, не задействованные на других городских объектах», – пояснили в комитете по развитию транспортной инфраструктуры.

В ведомстве добавили, что согласно государственному контракту, заключенному с ОАО «Мостострой № 6», сроки завершения работ реконструкции на южной набережной Обводного канала – октябрь 2012 года, на северной набережной – декабрь 2013 года. Однако с генеральной подрядной организацией подписано дополнительное соглашение, в соответствии с которым все работы будут завершены уже в следующем году, если финансирование, предусмотренное на 2013 год, будет выделено не позднее 1 июля 2011 года.

В компании «Мостострой № 6» отказались комментировать, какой объем работ достался ей после «Флоры».

По словам генерального директора ОАО «Мостострой № 6» Игоря Осипова, организация сможет претворить столь амбициозные планы в жизнь «при условии сохранения темпов финансирования, предусмотренных контрактом». «Ресурсов и мощностей нашей компании достаточно для завершения строительно-монтажных работ в 2012 году, а изменение контрактных сроков никак не повлияет на качество выполняемых работ», – добавил г-н Осипов.

Отметим, что на реализацию полного объема реконструкции потребуется около 4 млрд рублей. «Комитет по развитию транспортной инфраструктуры, понимая всю значимость объекта для города, готовит соответствующие предложения по выделению финансирования», – отметили в ведомстве.

Эксперты не сомневаются, что если город сдержит свои обещания и найдет деньги, то «Мостострой № 6» досрочно откроет сквозной проезд по набережным.

«Комитет по развитию транспортной инфраструктуры принял верное решение, выбрав на завершение реконструкции набережных Обводного канала компанию

справка



Полный комплекс работ по набережным Обводного канала предусматривает строительство нового моста через Обводный канал в створе Днепропетровской улицы, расширение моста через реку Волковку до шести полос, возведение двух открытых транспортных тоннелей (полная длина тоннеля на южном берегу составит 410 м, на северном берегу – 525 м). Кроме этого, строители расширят южную набережную до шести полос движения, а северную – до четырех и отремонтируют стенки набережных. Сейчас на объекте ведутся подготовительные работы – организация строительной площадки и вынос инженерных коммуникаций.

«Мостострой № 6», – считает Юрий Агафонов, председатель НП «Альянс строителей и поставщиков дорожного комплекса».

По его словам, Мостострой прекрасно справился с реконструкцией «американских» мостов и на новом участке вновь не подведет. «Производственный и кадровый потенциал компании позволяет сделать всю работу качественно и в поставленные сроки», – отметил эксперт. Он добавил, что набережные Обводного канала – это важный объект городской инфраструктуры, который нужно как можно быстрее ввести в работу.

Г-н Агафонов отметил, что город должен извлечь уроки из ситуации, когда аукцион выигрывает подрядчик, предоставивший минимальную цену строительства. «Взаимоотношения с недоброкачественным подрядчиком – компанией «Флора» – показали, что перед конкурсом следует ввести предквалификационный отбор и расчетные обоснования понижения цены работ», – заключил Юрий Агафонов.

свой консорциум, объединяющий Управление Метростроя и ЗАО «Компакт», который уже имеет опыт строительства сооружений аэропорта Пулково. Сегодня наш консорциум провел уже не одно совещание с турецкой компанией IC. В ходе переговоров достигнуто определенное соглашение, однако до подписания договора говорить о чем-то конкретном рано».

В результате модернизации и реконструкции аэропорта Пулково в 2010–2013 годах будет построен новый пассажирский терминал с пропускной способностью в 13 млн человек и возможностью ее увеличения к 2039 году до 35 млн человек. Это позволит повысить пассажиропоток, открыть новые внутренние и международные рейсы.

«В течение первого полугодия мы ожидаем получения заключения Госэкспертизы по основной части проектной документации. В настоящее время завершается подготовка территории к строительству – до конца марта пройдет обу-

ройство свайного поля. Уже завершена процедура выноса коммуникации, идет монтаж подъездного пандуса к Пулково-1 и обустройство новых

схем подъезда к аэропорту», – отметил председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов.

мнение

Сергей Свешков, заместитель директора по развитию компании «Компакт»:

– Реализация первой очереди проекта международного аэровокзального комплекса «Пулково-2» была вызвана необходимостью увеличения пропускной способности существующего международного аэровокзального комплекса и повышения уровня обслуживания пассажиров. Был осуществлен полный комплекс работ по строительству первой очереди от стадии выполнения проекта до сдачи объекта «под ключ». Основная сложность проекта состояла в том, что осуществлять реконструкцию приходилось при обязательном условии – работа аэровокзального комплекса «Пулково-2». Что касается грузового терминала, то там устанавливались жесткие требования к срокам реализации проекта. С его вводом регион получил современный комплекс транспортировки грузов, отвечающий международным стандартам систем транспорта и логистики.

Дороги зациклются на инвесторах

Петербург будет строить инфраструктурные объекты по новой схеме государственно-частного партнерства, которая называется «контракты жизненного цикла». В России эта схема еще ни разу не применялась.



О разработке новой схемы государственно-частного партнерства (ГЧП) рассказал председатель комитета по инвестициям и стратегическим проектам Смольного Алексей Чичканов. Схема называется «контракты жизненного цикла» (КЖЦ) и предполагает партнерство государства и инвестора не только на время строительства, но и на время длительной (до 25 лет) эксплуатации объекта. По схеме КЖЦ будут строить дороги, развязки, мосты и прочую инфраструктуру. Пилотным проектом, по словам г-на Чичканова, станет, скорее всего, развязка на Пироговской набережной при съезде с Сампсониевского моста. «Схемы КЖЦ успешно действуют в европейских странах – Швеции, Дании и Финляндии. Но в России они еще ни разу не применялись», – отметил чиновник. По его словам, проект постановления правительства о КЖЦ уже готов и будет вынесен на рассмотрение городского правительства в ближайший месяц.

При партнерстве по схеме КЖЦ государство предлагает частному инвестору построить объект за свой счет (привлекая кредиты или вкладывая собственные деньги). А выплаты из бюджета начнутся только после сдачи объекта в эксплуатацию. Причем, по договору КЖЦ, та компания, которая строила объект, будет его и эксплуатировать на протяжении долгого срока – от 10 до 25 лет. И все это время она будет получать деньги от государства. Причем размер выплат застройщику из бюджета может быть как снижен, если дорогу построили с нарушением технологии, так и уве-

долгий срок», – говорит старший юрист международной юридической компании Salans Мария Кайдановская. По ее словам, по схеме КЖЦ собирались строить ВСМ между Петербургом и Москвой. «Там такой "прослойкой" должно было выступить ОАО «РЖД». Но проект пока не реализован», – говорит она. По мнению юриста, инициатива Петербурга по установлению законодательного регулирования КЖЦ очень важна. «Мы обсуждали этот вопрос с некоторыми нашими клиентами, и они видят перспективы для работы схемы КЖЦ в России при условии достаточной законодательной базы», – заключила г-жа Кайдановская. Строители инфраструктурных объектов Петербурга восприняли информацию настороженно. Поскольку пока никто не видел правового акта, вопросов у застройщиков больше, чем ответов. «Важно четко понимать, что подразумевается под КЖЦ. Нет смысла комментировать идею, которая не приобрела готовую юридическую форму. При непроработанности подобных схем могут возникнуть вопросы», – отмечает генеральный директор ОАО «Мостоотряд-19» Ефим Иголинский. «Непонятно, кто даст застройщику деньги и под какие гарантии. Особенно сейчас, когда банки не дают кредиты без залогов. Кто будет нести ответственность за работу этой схемы? И опять же, 25 лет – очень долгий срок, особенно для нашей страны, где все очень быстро меняется», – говорит генеральный директор ОАО «АБЗ-1» Владимир Калинин. «Мы можем получить еще одну форму коррупционного раздолья, при которой застройщиков сделают крайними, повесив на них все расходы и риски», – заключил директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «Дормост» Кирилл Иванов.

цифра

20-25% стоимости проекта сможет экономить город при реализации инфраструктурных проектов по схеме контрактов жизненного цикла.

«РОССТРО»: 20 лет верных решений



На этой неделе свое 20-летие празднует группа «РОССТРО». С этим именем эксперты по праву связывают многие позитивные события, произошедшие на рынке недвижимости за последние два десятилетия, и, собственно говоря, само развитие рынка. О том, что удалось сделать и какие планы поставлены на будущее, в эксклюзивном интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал президент ФПГ «РОССТРО» Александр Макаров. ➔

– Александр Афанасьевич, можете ли вы сегодня, с высоты 20-летнего опыта «РОССТРО», назвать те главные решения, которые позволили группе добиться существующих результатов? И, собственно, каковы эти результаты?

– Основных решений было немного, но все они были стратегически важными для нас. Сама жизнь показала: это были верные и своевременные решения, ключевым следствием которых можно назвать устойчивое развитие «РОССТРО» и эффективность хозяйственной деятельности группы.

– Как все начиналось?

– Решение было принято 25 декабря 1990 года. В этот день мы обозначили основные направления работы компании: заниматься землей, недвижимостью, строить, проектировать, искать инновационные решения и внедрять их на рынок. «И мы не ошиблись», – такую резолюцию на первом протоколе общества поставит через 10 лет один из учредителей. Да, мы не ошиблись, могу это подтвердить и я. Все эти годы, как и было задумано, мы занимались развитием недвижимости во всем ее многообразии. Сегодня «РОССТРО» – сильный девелопер, крупный собственник доходной недвижимости, лидер рынка проектных работ, производитель современных строительных материалов. Это эффективная рыночная структура и команда профессионалов. Группа и сегодня инвестирует в недвижимость, только проекты стали масштабнее и ярче.

– В начале 90-х приходилось многое делать на рынке впервые. Не обидно, что сегодня вашими разработками пользуется весь рынок, причем не всегда умело?

– Развитие «РОССТРО» действительно тесно связано со становлением рынка Санкт-Петербурга, Ленинградской области и России. С первых дней работы мы принимали активное участие в формировании правил и методов работы на зарождающихся риэлторском и инвестиционно-строительном рынках. При нашем участии был разработан пакет документов для регулирования инвестиционного процесса на строительном рынке, созданы профессиональные объединения: Ассоциация риэлторов и Ассоциация домостроителей. Эти деловые объединения успешно работают на рынке недвижимости города и области по сей день. В «РОССТРО» были разработаны первые договоры долевого участия, которые положили начало рынку долевого строительства.

В начале 90-х годов группа являлась крупнейшим застройщиком на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга и одновременно вела около 30 проектов. В конечном счете, мы работали не только для себя, а чтобы создать цивилизованный рынок, нормальную конкурентную среду, новые сферы для развития бизнеса и сотрудничества. И сейчас активно пользуемся всем этим.

– Не только долевое строительство, но и управление недвижимостью в те годы были новым понятием? И уже много лет это направление приносит вам стабильный доход!

– С первых дней работы управление недвижимостью является одним из основных направлений нашей деятельности. В собственности группы деловые центры, промышленные здания и площадки, складские помещения в Санкт-Петербурге и области общей площадью более 200 тысяч квадрат-

ных метров. Идет постоянная работа по реновации и развитию существующих комплексов, строятся новые деловые центры и технопарки, проводится комплексная реконструкция и надстройка эксплуатируемых объектов, приобретаются новые объекты доходной недвижимости.

Интересен опыт «РОССТРО» по управлению объектами, находящимися в государственной собственности. Нашими специалистами совместно с КУГИ была разработана форма доверительного управления имуществом. Длительное время в нашем управлении было более 30 тысяч квадратных метров такой недвижимости, причем не только, например, общежития, но и имущественный комплекс «Новая Голландия». По итогам нашей работы правительство Санкт-Петербурга наградило «РОССТРО» «За участие в сохранении объектов культурного наследия на территории острова "Новая Голландия" в Санкт-Петербурге в период с 2000 по 2006 год».

С начала 90-х девиз данного направления – «Имущество должно прирастать»! И все 20 лет оно исправно прирастает не только землей и недвижимостью, но и доходами. Это наш собственный стабилизационный фонд, который позволяет нам заветать долгосрочные рискованные проекты.

– Управление столь масштабной деятельностью тоже носило инновационный характер?

– Закон о приватизации позволил в короткий срок сформировать сильный холдинг полного инвестиционно-строительного цикла. В него вошли инвестиционные, проектные, строительные компании, производители стройматериалов и организа-

Финансово-промышленная группа «РОССТРО»

Профессиональный девелопер Северо-Запада России. На рынке работает с 1991 года. Занимается инвестиционно-строительной деятельностью, проектированием и строительством объектов гражданского профиля, управлением и эксплуатационным обслуживанием имущественных комплексов, производством строительных материалов и внедрением на российский рынок новых инновационных и строительных технологий. «РОССТРО» является российским производителем несъемной опалубки из щепочечных плит VELOX, изобретателем, со-владельцем и патентообладателем строительной системы VELOX.

Имущественно-правовой комплекс

«РОССТРО» представлено двумя хозяйственными обществами: ООО ФПГ «РОССТРО» и ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ». Численность работающих – более 1,2 тыс. человек.

«РОССТРО» построено более 100 зданий жилого, коммерческого и производственного назначения. В собственности группы находятся жилые и нежилые здания и помещения площадью более 200 тыс. кв. м, земельные участки площадью 200 га, на эксплуатационном обслуживании 3 жилых комплекса общей площадью 30 тыс. кв. м.

Направления развития

1. Комплексное проектирование объектов жилого и социального назначения.
2. Строительство и реконструкция доходной недвижимости. Промышленное строительство.
3. Управление недвижимостью. Развитие имущественно-правового комплекса «РОССТРО».
4. Развитие доверительного производства ROSSTRO-VELOX.
5. Развитие современного фанерного производства.

ции, управляющие недвижимостью. К концу 1996 года в холдинге было уже более 30 компаний. Потребовалась его реорганизация в управляемую структуру. Так, в 1997 году появилась инвестиционно-строительная финансово-промышленная группа «РОССТРО». Центральная компания обеспечивала оперативное и перспективное управление предприятиями, развитие имущественного комплекса группы. Проведена большая работа по централизации управления и укрупнению пакетов акций.

Сегодня финансово-промышленная группа «РОССТРО» объединила опыт и ресурсы более 50 хозяйственных обществ. Мы получили компактную, эффективно работающую компанию. Хозяйственную деятельность по направлениям осуществляют семь подразделений, объединенных в оптимальную в управлении структуру. Численность работающих – более 1,2 тысяч человек.

– При каких обстоятельствах в структуре группы появилось ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ»?

– Этот известный проектный институт входит в группу с 1993 года. 20 процентов акций общества принадлежит городу, так что это успешный пример частно-государственного партнерства. Мы не только сохранили институт, но и получили прибыльно

Главные решения за 20 лет

- Решение № 1.** Создать рыночную компанию для работы с недвижимостью.
- Решение № 2.** Принять активное участие в формировании строительного рынка и рынка недвижимости.
- Решение № 3.** Сформировать крепкий имущественный комплекс – финансовую базу для инновационных проектов.
- Решение № 4.** Сформировать эффективную управленческую структуру.
- Решение № 5.** Сохранить и преобразовать в конкурентоспособные проектные институты ОАО «ЛЕННИПРОЕКТ» и «ПКТИ».
- Решение № 6.** Приобрести строительную систему VELOX и создать производство ROSSTRO-VELOX.
- Решение № 7.** Вывести на рынок новую продукцию и бренд «Зеленый теплый дом».

Финансовые показатели за 20 лет

Отчетная дата	ООО ФПГ «РОССТРО»					Группа «РОССТРО»				
	Активы	Годовой оборот	Выручка	Чистые активы	Чистая прибыль	Активы	Годовой оборот	Выручка	Чистые активы	Чистая прибыль
31.12.1991	815	63	56	112	21					
31.12.1992	1318	92	72	518	76					
31.12.1993	2 104	123	114	728	133					
31.12.1994	17 511	1 900	1 903	4 142	807					
31.12.1995	108 942	11 684	10 622	55 403	4 716					
31.12.1996	183 223	33 739	28 115	63 815	4 748					
31.12.1997	225 613	85 060	65 431	76 939	4 136					
31.12.1998	281 002	79 752	55 247	41 555	5 405	603 424	350 377	269 521	241 500	6 021
31.12.1999	475 610	242 058	87 292	83 618	5 891	780 200	720 408	554 160	259 086	33 821
31.12.2000	627 368	260 889	114 679	87 254	12 124	943 700	1 037 530	798 100	283 591	40 600
31.12.2001	662 570	314 284	144 292	69 168	30 328	1 054 122	989 656	706 897	275 611	41 283
31.12.2002	894 189	626 962	215 418	94 283	27 033	1 273 345	1 670 742	1 193 387	325 350	64 926
31.12.2003	1 142 056	1 061 313	745 155	864 166	159 702	1 452 272	1 679 184	1 199 417	343 690	76 372
31.12.2004	956 602	697 195	321 574	218 491	54 090	1 416 687	1 798 764	1 226 191	422 461	90 178
31.12.2005	1 077 231	797 732	520 781	287 004	62 038	1 595 174	2 012 350	1 425 387	551 012	134 920
31.12.2006	1 042 065	967 868	570 247	413 661	123 065	1 531 703	2 125 935	1 470 536	731 450	202 090
31.12.2007	1 132 103	1 137 173	681 132	566 437	146 651	1 653 549	2 362 952	1 618 798	972 881	262 472
31.12.2008	1 056 979	1 360 711	970 155	730 696	191 417	1 640 318	2 503 210	1 633 554	1 165 064	321 808
31.12.2009	1 142 056	1 061 313	745 155	864 166	159 702	1 793 185	2 029 395	1 273 462	1 399 949	278 529
31.12.2010	1 301 000	1 260 000	753 000	1 026 000	167 000	2 155 000	2 220 000	1 265 000	1 712 000	292 000

Чистая прибыль группы «РОССТРО» составила 292 млн рублей, что на 5% больше, чем в 2009 году. Получено 1,3 млрд рублей выручки. Активы выросли на 20% до 2,2 млрд рублей. Стоимость чистых активов увеличилась на 22% и достигла 1,7 млрд рублей. Оборот на расчетных счетах составил 2,2 млрд рублей с приростом 9% к 2009 году. Инвестиции группы «РОССТРО» в свое развитие в 2010 году составили 339 млн рублей – на 7% больше, чем в 2009 году. С 2000 года выросли основные финансовые показатели: чистая прибыль – в 7 раз, чистые активы – в 6 раз, годового оборот – в 2 раза.

работающую, высококонкурентную организацию с высококвалифицированным кадровым составом и мощной технической базой.

Институту по силам масштабные проекты жилищно-гражданского профиля – жилых домов и квартальной застройки, объектов различного социального назначения (школ, детских садов, центров социальной реабилитации инвалидов, больниц, поликлиник, физкультурно-оздоровительных комплексов). Проекты института отвечают самым высоким требованиям рынка. Заказчикам и инвесторам обеспечивается полный комплекс необходимых услуг – от обоснования инвестиций в строительство до получения разрешительной документации, согласования проектных решений и авторского надзора. Проводятся также адаптация и сопровождение проектов, разработанных зарубежными фирмами, что весьма актуально в последнее время.

– О роли VELOX в развитии «РОССТРО» было сказано не раз. И тем не менее, какие результаты вы бы обозначили сегодня и о каких перспективах можно говорить?

– В 2000 году мы начали реализацию проекта по внедрению на российский рынок строительной системы VELOX. Результатом десяти лет работы стало мощное домостроительное производство в Кингисеппе, где построено и работает три завода ROSSTRO-VELOX мощностью 2700 плит в смену, что соответствует ежегодному вводу жилья в объеме 600 тысяч квадратных метров.

За десять лет энергоэффективная, экологически чистая, экономичная технология быстро сломала устоявшиеся стереотипы и установила новый оптимальный формат баланса цены и качества строительных объектов. Потребитель получил новый уровень качества при значительном снижении цены на строительство. На территории России по технологии VELOX построено более 1000 объектов различного назначения, в том числе VELOX востребован в программах социального строительства, так же как в Австрии и Чехии. Ну и конечно, широко применяется при самостоятельном строительстве домов, хотя это лишь малая часть сферы применения системы.

В целом технология применяется для строительства мало- и многоэтажных зданий любого назначения, шумозащитных экранов дорог, реконструкции, надстройки и утепления домов. Продукция сегодня поставляется во все регионы России, в Белоруссию, Казахстан, Азербайджан. И кстати, все нормативное сопровождение технологии обеспечивает наш «ЛЕННИИПРОЕКТ».

– Какие усовершенствования удалось привести в систему за прошедшие 10 лет?

– Сегодня «РОССТРО» является российским производителем несъемной опалубки из щепоцементных плит VELOX, изобретателем, совладельцем и патентообладателем строительной системы. Специалисты «РОССТРО» и VELOX Werk, GmbH доработали строительную систему VELOX и получили

признание Роспатента. Мы зарегистрировали способ изготовления щепоцементных плит «ВЕЛОКС», полезную модель установки по производству щепоцементных плит «ВЕЛОКС», домостроительный комбинат на базе технологической установки по производству щепоцементных плит «ВЕЛОКС». Так, «РОССТРО» и VELOX Werk, GmbH стали равноправными партнерами в продвижении строительной системы VELOX на мировой рынок.

Продуманная недорогая технология своей выгодой в применении и высоким качеством продукции нашла признание в России. Строительная система победила в трех всероссийских конкурсах: Федеральной программы «100 лучших товаров России – 2005» в номинации «Новинка года»; Всероссийском конкурсе на лучшую организацию, принимающую участие в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в номинации «За внедрение передовых технологий и инноваций в строительстве»; Федеральной программе «100 лучших товаров России – 2007» в номинации «Промышленные товары для населения».

– Не так давно вы заявили о решении вывести на рынок бренд «Зеленый теплый дом»... Это следующий шаг продвижения системы на рынок?

– Рынок сегодня очень быстро взрослеет, идет интеграция в мировой рынок. Наши строители перенимают требования, технологии, предпочтения, строительную моду, наконец. Мы не намерены быть в хвосте модных тенденций, наоборот – планируем сами устраивать показы и предлагать рынку «модели сезона». А ведь каждый новый строительный сезон и так демонстрирует, что VELOX, постепенно раскрывая свои преимущества, остается на пике строительной моды. Завоевав сначала внимание потребителей «гениальной простотой», он подкупил их «вкусной» ценой, успокоил надежностью, огнестойкостью и долговечностью, пригрел теплотой домов. Этой весной строи-



Основные достижения 2010 года

К своему 20-летию группа «РОССТРО» ввела в эксплуатацию третий завод ROSSTRO-VELOX, бизнес-центр на набережной Мойки, 37, новые корпуса лабораторно-экспериментальной базы на Афонской, 2. Нашла новых партнеров. Реконструировала и отремонтировала собственные деловые центры. Сверх плана построила новый доходный дом. Нарастила объемы производства несъемной опалубки VELOX и сегодня выпускает продук-

ции VELOX больше, чем австрийский и чешский заводы вместе взятые. Получили третий патент по строительной системе VELOX на изобретение щепоцементных плит VELOX. Значительно увеличили экспорт фанеры ЛФК.

«ЛЕННИИПРОЕКТ» совместно с ПКТИ начали работу по научно-исследовательской программе «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности зданий путем применения в строительстве технологии

VELOX». Работа направлена на создание типовых решений и проектов энергоэффективных зданий, широкое внедрение в практику строительства пассивных домов. В исследовании большое внимание уделено зеленому тренду в строительстве, приведению существующих норм в соответствие требованиям эко-развития и программы внедрения на российский рынок новой строительной системы «Зеленый теплый дом».

тельная система VELOX – лучшая модель энергоэффективной технологии.

На Западе популярным стало направление «зеленого строительства». Потребитель все большее внимание уделяет экологической безопасности своего жилья. Параметр «экологической чистоты» зданий зачастую становится приоритетом в выборе технологии. Если строительная система VELOX – модель очень демократичная (она интересна людям разного уровня обеспеченности), то технология «Зеленый теплый дом» рассчитана на взыскательного потребителя, большое внимание уделяющего здоровью своей семьи. С этим связаны наши ближайшие планы!

– Начиная новое десятилетие «РОССТРО», нельзя не сказать об уроках кризисов рынка, о потерях и приобретениях. Какие советы коллегам и конкурентам вы могли бы дать?

– Кризис показал важность такой нудной задачи, как управление издержками. Именно многолетний, терпеливый, кропотливый мониторинг затратных мелочей, позволил нашей группе не только устоять на падаю-

щем рынке, но уже в этом году получить положительную динамику финансовых показателей и продолжить свое развитие. Своим коллегам я не советую, а настоятельно рекомендую внимательно относиться к издержкам. Конкурентам пожелаю заставить себя и научиться управлять затратами. Сегодня рынок не так комфортен, как в 2007 году, и очень нескоро он сможет вернуться в состояние бурного роста. Чтобы рынок жил, необходимо уметь работать при его меньшей финансовой наполненности.

В связи с нашим юбилеем я в первую очередь хотел бы сказать много теплых слов нашим партнерам. Как правило, мы срабатываемся с людьми со здоровыми амбициями, конструктивными, деловыми. Они понимают и принимают требования рынка, легко перестраиваются под задачу. Мы единомышленники и содействуем успеху друг друга. Умение взаимовыгодно взаимодействовать на рынке очень ценно. Я благодарю наших партнеров за умение эффективно работать. Желаю процветания их бизнесу! Всех коллег поздравляю с достойными результатами 20-летия и благодарю за добросовестный труд!

Общественная и благотворительная деятельность

Александр Афанасьевич Макаров в 1994–1999 годах был первым президентом Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга. В 1999–2003 годах был первым президентом Ассоциации домостроителей Санкт-Петербурга. С 2000 года член Общественного совета Санкт-Петербурга.

С 1991 года является членом Попечительского совета, заместителем председателя Совета Специального (коррекционного) детского дома для детей с отклонениями в развитии (VII вида) № 23. В 2005 году удостоен благодарности Губернатора Санкт-Петербурга.

Рынок в стиле VELOX!

Рынок требует быть скромным и эффективным. Наши услуги и продукция отвечают этим требованиям. Это дает нам основание утверждать о хороших перспективах развития нашего бизнеса. Строительная система VELOX – это готовое решение для застройщиков по снижению затрат на строительство при соответствии высоким требованиям современным норм. Будущее строительного рынка за эффективными строительными технологиями, такими

как наш VELOX. Кризис заставил всех пересмотреть технологии с целью оптимизации стоимости, времени, трудозатрат. Оказалось, что технология VELOX – самое разумное решение по соотношению цены и качества. Стоимость возведения таких зданий в два раза ниже, чем строительство традиционным способом, скорость – в два раза выше. При этом объекты отвечают требованиям энергоэффективности, экологической и пожарной безопасности. Увеличение

числа наших партнеров и географии применения продукции VELOX подтверждают эту тенденцию. У нас есть формула взаимоотношений с нашими партнерами: кто начал работать с VELOX, тот от него уже не отказывается. VELOX формирует привычку работать выгодно. Почитателей VELOX с каждым годом становится все больше, и мы всерьез задумываемся о создании «Клуба любителей VELOX». Пробное собрание любителей в узком кругу пройдет

у нас 17-18 февраля в формате научно-практической конференции «Развитие строительной системы ROSSTRO-VELOX в России и за рубежом. Опыт проектирования, строительства, эксплуатации». На нее съезжаются представители компаний из регионов России и из-за рубежа. 20-летие РОССТРО совпало с 10-летием реализации программы по внедрению системы VELOX на российский рынок. Накоплен интересный опыт, проведение усовершенствование технологии. Нам есть чем поделиться с партнерами, есть с чем друг друга поздравить.

Показатели по заводу ROSSTRO-VELOX V-I

Инвестиции составили более 5,5 млн EUR.
Срок строительства завода – 12 месяцев.
Проектная мощность производства – 450 тыс. плит в год.
Площадь производственных площадей – 6000 кв. м.
Земля со вспомогательными площадями – 8 га.

Показатели по заводу ROSSTRO-VELOX V-II

Инвестиции составили более 10 млн EUR.
Срок строительства завода – 12 месяцев.
Проектная мощность произ-

водства – 1 млн плит в год.
Площадь главного производственного корпуса – 1442 кв. м.
Площадь вспомогательных производств – 4060 кв. м.
Площадь крытых площадок хранения – 3000 кв. м.

Электронные торги объявили панацеей от сговора

Ксения Сидельникова / С начала этого года, согласно поправкам в ФЗ № 94, электронный аукцион стал главным способом закупок для всех государственных и муниципальных учреждений. Однако эти нововведения вызвали множество споров как у заказчиков, так и у поставщиков. ➔

По словам руководителя управления федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области Вадима Владимировича, online-аукционы обеспечивают максимальную гласность, прозрачность и конкуренцию при осуществлении государственных закупок: «Электронный аукцион – это панацея от сговора на торгах, потому что невозможно заранее узнать, кто подает заявку. В законодательстве есть немало тонких мест. Мы возлагаем надежды на СРО, которая не допустит недобросовестные организации к участию в тендерах».

Участники аукционов настроены не так позитивно. Так, Станислав Подпальный, председатель совета НПО «Наука-Строительству», считает несовершенство системы аукционов одной из главных проблем. «Существующая форма электронных торгов не предполагает предварительной проверки представленных соискателем документов. Этим пользуются компании-"однодневки", которые выигрывают тендер, опуская цену ниже себестоимости работ. Такие падения доходят до 50 процентов и более. Как может заказчик получить качественную продукцию за такие деньги, если начальная цена определялась на основе

новани



Чиновники посчитали, что обычные аукционы по выбору подрядчика или поставщика дают больше возможностей для сговора участников. А потому теперь закупки проводят через торги в сети Интернет

МНЕНИЕ

Сергей Петров, депутат Госдумы РФ:

➔ – Сразу хочу сказать, что по статистике конкурсы позволяют снизить первоначальную цену на 5,4 процента, аукционы – на 3,9 процента. Но, я считаю, надо оценивать не это. По исходным данным, сокращение расходов бюджетных средств за первое полугодие 2010 года за счет проведения торгов с запросом котировок на федеральном и региональном уровне составило 86,4 миллиарда рублей, это на 18,8 миллиарда больше, чем за аналогичный период 2009 года. Да, мы сэкономили деньги, но конечный результат таких торгов вызывает сомнения. У нас есть пример Кемеровской области, где за 1 рубль был выигран многомиллионный контракт. Сейчас в Госдуму поступили предложения по законодательному определению демпинга. Если снижение цены происходит на 15 процентов от стартовой – можно уже говорить о демпинге. В этом случае компания будет обязана представить исчерпывающие доказательства, за счет чего она готова экономить.

бюджетных расценок? Серьезные подрядчики не идут на такое, так как реально оценивают стоимость своих услуг. Поэтому я считаю, что отказ от квалификационного отбора подрядных организаций неверен».

У участников рынка еще свежа в памяти история с использованием латинских букв в названии: заказ размещался с намерением и искажениями в названии лота, что делало его доступным лишь для избранных – в поиске запрос на ту или иную услугу или продукцию не отразался именно из-за латинской буквы.

Потенциальных исполнителей госзаказов настораживают и участвовавшие случаи нарушения их прав, которых вряд ли удастся избежать при проведении электронных торгов. В частности, на некоторых аукционах не вывешивается сметная документация. С такой проблемой столкнулся один из подрядчиков, фирма которого участвовала в торгах на освоение 5,5 млн рублей (строительство в поселке им. Морозова). В результате смета оказалась в разы больше заявленной суммы – 15 миллионов. Соответственно, от заказа пришлось отказаться, фирма попала в реестр недобросовестных поставщиков и на два года потеряла право участвовать в торгах. По мнению подрядчика, это готовая схема для обхода правил: техническое задание не соответствует смете, и победитель, не рассчитывая на многократное увеличение цены, вылетает.

Как прокомментировала главный специалист комитета государственного заказа Ленинградской области Лариса Мурадова, в аукционах без вывешенной сметы лучше не принимать участие, необходимо сразу обратиться в ФАС – это по их части. Ведущий специалист тендерного отдела ГОУ СПбГПУ Ирина Птухина отметила, что не всегда виноваты заказчики – иногда претенденты сами не учитывают свои возможности и выигрывают тендер для галочки.

Не до конца понятна участникам аукционов и возможность ухода на торгах в минус, когда вместо денежного вознаграждения компания остается должна заказчику. С точки зрения закона все вполне объяснимо и легально – победитель любой ценой готов получить престижный для него заказ. «Законом не запрещается понижать цену до нуля и уходить в минус, – отмечает г-жа Мурадова. – А вот если торги прекращены после предложения нулевой цены, это уже нарушение: у компаний-участников должна быть

возможность уйти в минус». Как отмечают эксперты, это своего рода работа на перспективу – таким путем создается имидж фирмы, и в дальнейшем именно эта компания сможет выиграть аналогичный тендер или аукцион с участием того же заказчика.

Чиновников расстраивает устоявшееся народное мнение о том, что без взятки государственный заказ не получить. Как рассказала старший вице-президент Ленинградской областной торгово-промышленной палаты, директор департамента по работе с членами палаты Светлана Вологжанина, аналогичная ситуация складывается при проведении тендеров международными компаниями: потенциальные поставщики, не разобравшись, обвиняют организаторов в нечестности. Когда же выясняются нюансы, оказывается, что сами участники во многом не соответствуют заявленным требованиям. «Когда начинаем разбираться, выясняется, что российский поставщик договор на иностранном языке подписывать не желает, поставлять необходимый объем услуг просто не может, качество несоответствующее, предоставить свой баланс устав не хочет», – заключает г-жа Вологжанина.

Аукционы по государственным закупкам могут проводиться только на пяти электронных площадках, среди которых две правительственные (ОАО «Единая электронная торговая площадка» (Росэлторг) и ГУП «Агентство по государственному заказу», инвестиционной деятельности и межрегиональным связям Республики Татарстан»), две биржи – ММВБ и РТС – и, электронная площадка ЗАО «Сбербанк-АСТ».

МНЕНИЕ

Кирилл Иванов, директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга:

➔ – Рынок всегда находит противоядие от любой новации чиновников. С точки зрения ФАС, электронные торги абсолютно антикоррупционны. Смею всех уверить, противоядие есть. Строителям уже поступают предложения по оказанию содействия в любых электронных торгах. Мы же ратуем за конкуренцию среди равных. Крупный бизнес не должен конкурировать с малым. Ему необходима конкуренция с равными либо более сильными участниками рынка. Именно это двигатель развития, внедрения инноваций, технологий, нормативов и стандартов. Предквалификация необходима. И СРО сегодня, к сожалению, не в состоянии ее заменить. Так как допуски на те виды работ, которые конторка никогда не получит, например, в отраслевой СРО, она без особых трудностей обретет в так называемой «коммерческой». Тот опыт, который город получил при реконструкции набережной Обводного канала, отчетливо показывает необходимость введения антидемпинговых критериев в конкурсных процедурах.

Навстречу Общественному совету СРО

11 февраля состоялось первое в 2011 году заседание Координационного совета саморегулируемых организаций. Собранные обсудили ряд вопросов, которые будут вынесены на рассмотрение Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга. Вел заседание председатель совета, депутат Законодательного Собрания Анатолий Костерев. ➔

Учитывая растущую важность практической работы СРО, касающейся проверок входящих в них строительных компаний, собравшиеся обсудили вопрос аттестации персонала строительных компаний – членов саморегулируемых организаций. С одной стороны, федеральным законодательством закреплена необходимость проводить аттестацию сотрудников строительных компаний – членов СРО, а с другой – из четырех существующих видов аттестации ни один не принят за стандарт при проведении проверок членов саморегулируемых организаций. Такого мнения придерживаются как Министерство регионального развития РФ, так и Национальное объединение строительных СРО, в адрес которых были направлены соответствующие запросы. Разница в реакции этих федеральных структур состоит лишь в том, что Минрегион РФ допускает использование любого из существующих стандартов аттестации на усмотрение СРО, против чего категорически выступает нацобъединение.

Со своей стороны, нацобъединение ведет разработку положения о единой аттестации, которое было представлено членам Координационного совета. По мнению профессионалов отрасли, подготовленное положение отличается чрезмерной многоступенчатостью и вместе с тем не устанавливает четкого разграничения между, например, уровнями аттестации ИТР и производственных рабочих. Кроме того, специалисты СРО опасаются, что разрабатываемая система окажется слишком затратной для строительных компаний в финан-



Саморегулируемым организациям необходимо разработать и внедрить стандарты по подготовке кадров и качеству работ

совом отношении. В связи с этим в ближайшее время будет собран Координационный совет по образованию, который выработает позицию строительного сообщества по данному вопросу.

Важным социально значимым пунктом в повестке дня заседания стал отчет об исполнении предложения Общественного совета об оказании помощи обманутым дольщикам со стороны саморегулируемых организаций. Напомним, что в ноябре 2010 года на последнем заседании совета

vice-губернатор Санкт-Петербурга, председатель Общественного совета Роман Филимонов выступил с инициативой поддержать работу Фонда по вопросам оказания помощи пострадавшим гражданам – участникам долевого строительства многоквартирных домов, созданном при ССОО: «Я прошу руководителей всех СРО рассмотреть возможность отчисления в размере 2 процентов от суммы ежемесячных членских взносов для передачи их в Фонд». К сожалению, к 31 января 2010 года большинство саморегулируемых организаций еще не приняли решение об отчислениях в поддержку обманутых дольщиков. Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов проинформировал совет о ходе ра-

боты по оказанию помощи пострадавшим гражданам – так, на Президиуме ССОО в феврале 2011 года среди дольщиков были распределены очередные четыре квартиры (подробнее см. материал в этом же номере «Строительного Еженедельника»).

Члены Координационного совета не оставили без внимания вопросы финансовой безопасности СРО. Так, были рассмотрены предложения Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, касающиеся страхования средств компенсационного фонда саморегулируемых организаций. Представители страховых компаний подготовят и предложат различные варианты страховой защиты вкладов (на случай неисполнения банком своих обязательств) и страхования на случай выплаты ущерба по гражданской ответственности компании – члена СРО.

В заключение собравшиеся обсудили прошедшее 8 февраля заседание Консультативного совета при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса города, на котором были подведены итоги работы строительного комплекса Санкт-Петербурга в 2010 году и намечены планы на 2011 год. На этом заседании губернатор города Валентина Матвиенко призвала саморегулируемые организации разработать и внедрить стандарты по подготовке кадров и качеству ведения работ так, чтобы эти нормы были обязательными для всех. Решения Координационного совета СРО будут вынесены на Общественный совет, который состоится 17 февраля в Смольном.

Международные и региональные проекты строительных общественных организаций

Среди важнейших социальных заданий, которые на VIII Съезде строителей получил Союз строительных объединений и организаций для исполнения в текущем году, – создание центра развития строительства, технопарка и музея строителей Санкт-Петербурга для пропаганды и внедрения новых идей и технологий, для сохранения лучших традиций и достижений отрасли, а также для образования мощной, современной образовательной базы в вузах и содействии созданию программ обучения специалистов, отвечающих требованиям строительных компаний.

Этот проект станет одним из направлений совместной деятельности ССОО и Союза строителей Ленинградской области, которые готовят подписание соглашения о стратегическом партнерстве между крупнейшими профессиональными общественными объединениями двух соседних регионов. Ожидается, что официальное подписание документа состоится в апреле в рамках Международного строительного форума «Интерстройэкспо». Свои подписи под согла-

шением поставят «главные строители» двух регионов – вице-губернаторы Санкт-Петербурга и Ленинградской области и президенты ССОО и «ЛенОблСоюзСтроя» Роман Филимонов и Николай Пасяда соответственно.

По словам исполнительного директора Союза строительных объединений и организаций Олега Бритова, взаимодействие в сфере развития профессионального образования станет одним из первых реальных плодов укрепляющегося сотрудничества строительных союзов: «Нам просто необходимо согласовывать деятельность наших профессиональных учебных заведений – изучать потребность в рабочих специальностях, учитывать высокую мобильность кадров в обоих регионах, унифицировать образовательные программы. Уверен, что эта работа пусть не мгновенно, но уже за несколько лет принесет реальные плоды – уменьшит «кадровый голод» в области строительства, повысит качество образования». Важным направлением совместной деятельности станет выполнение государственной задачи, поставленной президентом России, – повсемест-

ное внедрение инновационных энергосберегающих технологий. Европейский опыт подсказывает нам необходимость создания системы технопарков, которые, говоря о строительстве, гарантируют применение современных технологий, снижающих затраты электроэнергии и при строительстве зданий и при их последующей эксплуатации. Большим шагом в этом направлении станет программа по внедрению европейских технологий в строительстве, гармонизации отечественных и европейских стандартов, норм качества.

Стратегическая задача строительных сообществ Санкт-Петербурга и Ленинградской области состоит в создании общего полигона, на котором было бы обеспечено внедрение наиболее современных, эффективных и рациональных технологий в области строительства. «Реализация этих задач, безусловно, не может проходить без сотрудничества в рамках международных программ, – отмечает Олег Бритов. – На сегодняшний день Союз строительных объединений и организаций работает с общественными организациями в строительстве Финляндии,

Германии, Швеции, Великобритании, в том числе и по проектам – грантам Европейского союза, который финансирует такого рода взаимоотношения в области строительства. Особого внимания заслуживает хорошо налаженная работа с нашими финскими партнерами – Союзом строительной промышленности Финляндии, с которым мы договорились о совместном продвижении на строительном

рынке Северо-Запада России и Финляндии новейших технологий, материалов и оборудования, организации обучения и создания новых учебных материалов для учебных заведений и предприятий строительной отрасли, в целях повышения качества строительства и эффективности строительных производств. Помимо этих задач, мы уже долгое время уделяем большое внимание вопросам профессионального признания квалификаций в строительной отрасли. На протяжении уже более чем трех лет мы принимаем активное участие

в тематических конференциях и организуем обмен опытом с зарубежными коллегами касательно процедур экспертизы профессиональной компетенции обладателей зарубежных квалификаций и применения в отношении их компенсационных мер. Важность этих мер подчеркнул президент РФ Дмитрий Медведев в рамках своего недавнего выступления в Давосе. Мы уверены, что совместная работа нашего союза с Союзом строителей Ленинградской области будет способствовать развитию строительных отраслей наших регионов».



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



19 февраля

В рамках Спартакиады «За труд и долголетие» состоится **лыжные гонки**
Состав команд:
трое мужчин и одна женщина

По вопросам участия обращаться по телефону: 8-921-754-82-75
Старший менеджер по спорту Борис Жуков
факс: (812) 570-30-63, 312-64-72

НОВОСТЬ

➔ Второй год подряд Ленинградской области удается удерживать «миллионную» планку, никогда ранее не достигнутую – в 2010 году было построено на 1% больше жилья, чем в 2009 году. Как сообщает пресс-служба правительства ЛО, всего в области за прошлый год построено 12 059 квартир общей площадью более 1 млн кв. м. В том числе за счет собственных средств граждан и с использованием банковских кредитов – 3742 дома общей площадью 440,4 тыс. кв. м. По объему сдачи жилья область оказалась на втором месте среди субъектов Северо-Западного федерального округа. В регионе введено 19% общей жилой площади, сданной в эксплуатацию в СЗФО. В стране регион вошел в число 20 субъектов – лидеров по вводу в действие жилой площади. Наиболее активно строители работали в декабре прошлого года, когда сдали в эксплуатацию сразу 208,8 тыс. кв. м жилья (пятую часть всего введенного в действие жилищного фонда). При этом показатели декабря 2009 года были перекрыты по общей площади сданного жилья в 2,7, а по количеству новых квартир – в 4,7 раза. В расчете на 10 тыс. человек населения ввод в эксплуатацию жилых домов в прошлом году составил в регионе 6394 кв. м общей площади. Для сравнения: за тот же период 2009 года этот показатель находился на уровне 6321 кв. м.

Лидерами среди муниципальных образований по вводу общей площади жилых домов стали по итогам прошлого года Всеволожский (355,3 тыс. кв. м), Тосненский (134,5 тысячи), Ломоносовский (119,7 тысячи), Выборгский (119,3 тысячи), Гатчинский (88 тысяч) районы.

Следует отметить, что по итогам прошлого года регион превзошел основные показатели жилищного строительства за 2008 год, большая часть которого пришлось на докризисный период. Тогда в области было введено в действие 10 912 квартир общей площадью 908 тыс. кв. м.

Согласно данным Росстата, в прошлом году в Ленинградской области введено в действие 4192 здания жилого и нежилого назначения общей площадью более 1,3 млн кв. м.

Такого количества объектов не сдано в эксплуатацию ни в одном другом регионе Северо-Запада. Всего в области построено около трети сданных в эксплуатацию зданий жилого и нежилого назначения на территории СЗФО.

➔ ОАО «Ленэнерго» увеличит в три раза мощность подстанции 35/10 кВ «Шапки» в поселке Шапки Тосненского района Ленинградской области. Реконструкция уже началась, проект планируют завершить к концу 2011 года, сообщает пресс-служба компании. К концу 2011 года снабжать электроэнергией жителей поселка Шапки и еще шесть близлежащих деревень: Сиголово, Ерзуново, Староселье, Белоголово, Надино, Костуя – будет фактически новый энергоисточник. Эта же подстанция обеспечивает электроэнергией Центр реабилитации для детей-инвалидов.

Ипотечное и первичное

Маргарита Арановская / Сегодня в Петербурге предоставлять ипотечный кредит на покупку жилья на первичном рынке готовы менее трети банков из всех работающих с ипотечным кредитованием. ➔

При этом покупателю надо быть готовым к таким особенностям, как более строгое рассмотрение заявок, высокие ставки, а также ограничение числа застройщиков, с которыми банк готов работать. Тем не менее участники рынка считают, что постепенно это направление будет получать все более широкое распространение и в 2012 году может выйти на докризисный уровень.

Очевидно, что покупать квартиру в строящемся доме выгоднее, однако далеко не все банки сегодня работают с ипотекой на первичном рынке. К примеру, по данным базы Finnews, в Петербурге около 30 банков имеют по несколько программ кредитования городской недвижимости, при этом кредитовать покупку квартиры на первичном рынке готовы менее десяти (среди них – Сбербанк, банк «Санкт-Петербург», «ВТБ 24», «Газпромбанк», «Росбанк» и пр.). Ставки также отличаются: если у «вторички» они составляют от 9,65% годовых, то у «первички» – уже от 11,8%. Правда, остальные условия схожи – первоначальный взнос от 15-20% и сроки до 30 лет. Однако эксперты отмечают, что заявки на получение кредита на покупку квартиры в строящемся доме рассматриваются гораздо дольше, обязательно требуется официальное подтверждение доходов граждан, да и в целом, получить кредит под покупку новостройки сложнее. Иногда банки устанавливают дополнительную процентную ставку на период строительства.

Основная проблема развития кредитования на первичном рынке состоит в доверии банков к строительным компаниям. В отличие от «вторички», гарантом здесь является не квартира, находящаяся в собственности, а именно сами застройщики. Поэтому неудивительно, что в условиях кризиса, когда многие девелоперы пережили банкротство или оказались на грани его, ипотечное кредитование под покупку квартир в новостройках фактически было заморожено. Тем более что к тому моменту оно еще не успело набрать больших оборотов – до кризиса кредитованием покупки жилья на первичном рынке также занимались не более 30% банков, однако за счет того, что игроков рынка было в целом больше, больше был и выбор таких кредитных организаций.

Выходом из этой ситуации стало развитие совместных программ банков и девелоперов, в рамках которых устанавливались льготные условия на покупку квартир в аккредитован-

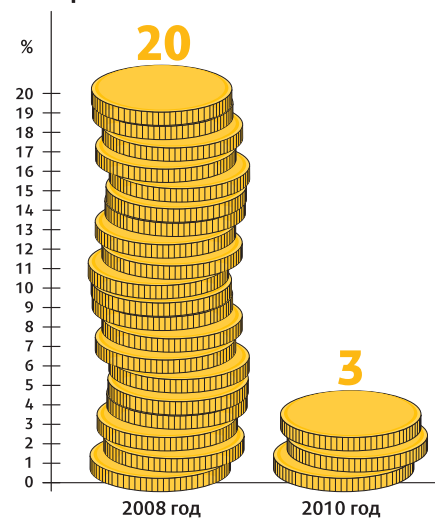
ных банком объектах (кто-то из банков пошел дальше, став совладельцами строительной компании, что позволило им еще с большей уверенностью выдавать кредиты на покупку, по сути, своего же жилья). «Процедура аккредитации в банке занимает в среднем до двух месяцев, – говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». – После того, как объект аккредитован, в договор внесены требуемые банком правки и согласованы условия ипотеки, покупатели могут идти в банк и получать одобрения на выдачу ипотечных кредитов. На вторичном рынке этот процесс существенно сокращается».

Однако именно такое сотрудничество позволило ряду банков (преимущественно государственному) вернуться к ипотечному кредитованию новостроек. Тем более что, по словам экспертов, спрос на «первичку» был выше, чем на «вторичку». «Если говорить о кредитовании первичного рынка жилья, то с середины прошлого года наблюдается рост спроса на квартиры в новостройках, – говорит директор по развитию СК «Темп» Ксения Морковкина. – Некоторые банки отмечают, что количество граждан, обратившихся за кредитом для покупки строящегося или готового нового жилья, превысило число заемщиков – покупателей вторичной недвижимости». В итоге в 2010 году объем продаж квартир на первичном рынке увеличился на 30%, до 2 млн кв. м. При этом, по данным СПБИА, средний размер ипотечного кредита вырос с 1,7 млн до 1,9 млн рублей. Сегодня у крупных строительных компаний Петербурга на ипотечные сделки приходится 3-15% продаж, при том что до кризиса этот показатель у отдельных компаний составлял до 20%.

Участники рынка говорят, что если не произойдет финансовых катаклизмов, то это направление имеет большие перспективы, несмотря на все сложности с рассмотрением банками заявок. «С весны 2010 года мы наблюдали возрождение ипотечного кредитования на первичном рынке недвижимости, – говорит Ольга Трошина, начальник отдела кредитования ГК «ЦДС». – Достаточно четко прослеживалась тенденция возвращения ведущих банков к уровню процентных ставок и других условий, приближающихся к условиям ипотечного кредитования периода «расцвета» ипотеки в 2008 году».

Аналитики также в целом позитивно оценивают перспективы роста ипотечных сделок на первичном рынке жилья, отмечая, что

Доля ипотечных сделок на первичном рынке жилья



МНЕНИЕ

Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»:

➔ – На отдельных объектах среднемесячная доля ипотечных договоров на первичном рынке в нашей компании достигала 30 процентов, что является высоким показателем для российского рынка. Посткризисный отложенный спрос, не подкрепленный финансовыми ресурсами, сразу воспользовался выгодными ипотечными программами.

на их величину кроме общей ситуации в экономике, определяющей стоимость заимствования и доступность для населения, серьезно влияют объемы нового жилищного строительства. «В 2010 году наметилась активизация деятельности строительных компаний, в первую очередь в крупных городах, – говорит Василий Копосов, аналитик ЗАО ИК «Энергокапитал». – Начиная с 2011 года ожидается волна нового строительства и в регионах, что соответственно повысит долю кредитования первичного рынка».

В 2011 году многие банки планируют предоставить новые ипотечные продукты на первичном рынке недвижимости, такие как комбинированные программы «рассрочка + ипотека», программы аккредитации объектов на стадии фундамента и другие. По мнению Ольги Трошиной, одна из очевидных перспектив развития ипотеки в 2011 году – существенное расширение круга кредитных организаций, предлагающих кредитование граждан для покупки квартир в строящихся объектах. «Мы ожидаем появление разнообразных и более интересных кредитных продуктов для широкого круга людей, решающих насущный жилищный вопрос», – заключает она. По словам Ксении Морковкиной, коммерческие банки, которые по ряду объективных причин не могли соревноваться с крупными финансовыми структурами, такими как Сбербанк или «ВТБ 24», привлекают клиентов расширением спектра оказываемых услуг и повышением их качества. Например, сроки рассмотрения кредита, предоставление справок о доходах по форме банка, отказ от комиссионных банка, или существенное их снижение.

КСТАТИ

➔ Некоторые банки стали предлагать и вовсе докризисные условия. Например, ОАО «Ханты-Мансийский банк» заключил договор с ООО «Главстрой СПб» – клиентам, приобретающим квартиры в проекте «Северная долина», банк предлагает ипотеку с нулевым первоначальным взносом. «Банк намерен продолжать развивать данное направление, а именно кредитование физических лиц на приобретение недвижимости, в том числе и на первичном рынке. В связи с этим в настоящий момент ведется работа по аккредитации крупных строительных компаний города», – сообщила Евгения Хафизова, начальник отдела розничного бизнеса ОАО «Ханты-Мансийский банк».

Широкого распространения лизинга недвижимости в России в ближайшие годы ожидать не приходится. По мнению большинства участников рынка, покупка недвижимости в кредит гораздо привлекательнее.

«В недвижимости увеличение даже на полпроцента от ставки на среднем сроке окупаемости проектов в 7-10 лет играют серьезную роль, – говорит управляющий партнер London Consulting & Management Company Дмитрий Золин. – Те налоговые преференции, которые обеспечивает лизинговая сделка, не могут компенсировать конечное удорожание проекта, то есть фактически лизинг невыгоден».

В LCML также сообщают, что, несмотря на то что услугу лизинга недвижимости предоставляет сразу несколько компаний на рынке, за 6 лет работы компания ни разу не сталкивалась с такой схемой.

Специалисты компании «НДВ СПб» также подчеркивают, что нестабильность российского рынка и необходимость фиксировать ставки при подписании долгосрочного договора (7-15 лет) играют не в пользу лизинга недвижимости в России. При заключении сделки контрагенты должны быть уверены, что она окажется выгодной для каждого из них – чтобы в случае роста стоимости недвижимости и арендных ставок продавец не терял недополученную прибыль, а в случае снижения лизингополучатель не переплачивал.

Договорная часть

При лизинге недвижимости объект берется в долгосрочную аренду с возможностью ее последующего выкупа арендатором. Так как российским законодательством запрещен лизинг земельных участков и иных природных объектов, то в лизинг отдается только здание. Земля под ним приобретается отдельно.

Договор лизинга заключается между продавцом недвижимости, лизингодателем (который рассчитывается с продавцом) и лизингополучателем, который получает право аренды (чаще всего – с выкупом) недвижимости и обязанность рассчитываться с лизингодателем. При лизинге всегда требуется страхование предмета сделки, так как объект находится в пользовании лизингополучателя. Лизингодатель же определяет авансовые платежи и сроки.

«По сути, лизинг мало отличается от кредита, – говорит управляющий директор NAI Весаг Дмитрий Сороколетов. – Так, при заключении договора лизинга предмет договора идет на баланс банку, то есть ему в собственность, а при кредите недвижимость находится в собственности у компании».

Лизинг логично использовать, когда необходимо получить финансирование в среднесрочной перспективе или когда арендный бизнес достаточный для покрытия лизинговых платежей. Например, компании необходимо получить финансирование на постройку объекта, при этом у нее в собственности уже есть какое-то здание. В таком случае компания может обратиться к банку за кредитом, заложив свое здание, и постепенно выкупать его, совершая платежи с доходов от аренды. На срок действия договора здание будет считаться банковым имуществом.

«Основной минус лизинга – наличие авансового платежа, который составляет 20-25 процентов от суммы займа, – говорит Дмитрий Сороколетов. – Банки не заключают договор по лизингу, если у заемщика нет такой суммы».

Также для получения лизинга недвижимости балансовая стоимость объекта должна быть равной рыночной стоимости.

Фото: Владимир Тилес



Лизинг за скобками

Даша Гилёва / Среди набора финансовых схем, которые на сегодняшний день имеет потенциальный покупатель недвижимости, есть и приобретение объекта в лизинг. Услуга по предоставлению недвижимости в лизинг в Петербурге существует уже несколько лет. Однако пока она существует лишь в теоретической плоскости. ➔

Но, как правило, она намного меньше, поэтому компании приходится проводить переоценку объекта. Переоценка влечет за собой уплату налога на прибыль и НДС, возникающий при лизинговом договоре купли-продажи с банком.

К положительным моментам лизинга участники рынка относят меньшую ставку по договору (11-12%) и больший срок финансирования – 7-10 лет по сравнению с 5-7 годами по кредиту. Кроме того, обычно срок рассмотрения договора банком меньше, чем по кредиту, так как для банка решающим пунктом является не финансовое состояние компании в целом, а недвижимость, которую она может заложить.

Жилая и коммерческая

Между собственно лизингом коммерческой и лизингом жилой недвижимости различий нет. Они есть в составе документов, необходимых для сделки, а также в условиях и порядке пользования лизингополучателем объектом. Например, для жилья может быть установлен запрет на пропуск иных, кроме указанных в договоре, лиц, чего при лизинге коммерческой недвижимости ожидать не приходится.

При купле-продаже жилья в лизинг обе стороны, лизингодатель и лизингополучатель, в отличие от ипотеки, имеют некоторую выгоду, пусть и не всегда материальную. Как утверждает заместитель заведующего АФ «Юринформ-Центр» Александр Петренко, пока налог на имущество физических лиц на жилье является минималь-

ным, большой материальной выгоды при лизинге жилья нет.

«Лизингодателю сделка выгодна тем, что объект лизинга остается в его собственности, а не переходит в собственность заемщика, как при ипотеке, – комментирует адвокат Петренко. – Лизингополучатель же не платит налог на имущество, это прерогатива лизингодателя, а лизинговые платежи включаются в состав расходов, уменьшающих налоговую базу лизингополучателя».

Еще один нюанс при лизинге жилой недвижимости – на предмет договора не может быть обращено взыскание по долгам лизингополучателя. Кроме того, при обращении взыскания по долгам лизингодателя к приобретателю предмета лизинга переходят и обязанности лизингодателя, то есть лизингополучатель пострадать не может даже в случае банкротства (смерти) лизингодателя – собственника предмета лизинга.

справка

➔ Сделки по лизингу недвижимости законодательно поддерживаются статьями 665–670 Гражданского кодекса РФ, Законом «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 № 164-ФЗ и Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ

➔ Компания «Мавис» начала продажу квартир во второй очереди жилого комплекса «Мечта». Общая площадь жилого комплекса, который располагается напротив метро «Девяткино», около 100 тыс. кв. м (более 2000 квартир). Общий объем инвестиций в проект составит около 2,5 млрд рублей. Всего во второй очереди 371 квартира и около 16 тыс. кв. м жилья. Под застройку отведен участок площадью 4,5 га, находящийся в собственности компании. Проект начат в мае 2010 года. Продажи квартир в первой очереди стартовали в сентябре 2010 года. Сейчас работы ведутся на уровне 8-го и 12-го этажей, и можно с уверенностью сказать, что к первому кварталу 2012 года дома будут построены», – рассказала руководитель службы продаж «Мавис» Елена Пальчевская. Реализация квартир ведется в соответствии с законом 214-ФЗ. Компания предлагает различные варианты оплаты – наряду с единовременной оплатой предоставляется возможность приобрести квартиру в рассрочку или воспользоваться ипотечным кредитом. Стоимость квадратного метра – от 54 тыс. рублей.

➔ КУГИ формирует специальное государственное учреждение, которое будет располагать необходимым инструментарием и штатом для сноса незаконно установленных заграждений и заборов, физически препятствующих исполнению судебных решений. Новое ГУ под названием «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» будет также контролировать фактическое использование расселенных аварийных объектов. Об этом рассказал председатель КУГИ Дмитрий Куракин. Реализация проектов освоения новых территорий в Петербурге зачастую осложняется самозахватом земельных участков с возведением временных строений. Снос капитальных сооружений, имущественные права на которые прекращены, также затрудняется самовольными действиями юридических лиц, не исполняющих решения государственной власти. При этом городской орган управления государственным имуществом ограничен в возможностях практического устранения этих нарушений, отмечает Дмитрий Куракин. В практике КУГИ отмечаются случаи, когда исполнение уже вынесенного судебного решения по сносу незаконно возведенного объекта срывается по той причине, что заинтересованные лица успевают переоформить собственность на другое юридическое лицо, и выписанный исполнительный лист оказывается недействительным. С другой стороны, многие объекты, на использование которых арендные договоры расторгнуты, за время оформления юридических процедур оказываются в фактическом владении третьих лиц. Г-н Куракин приводит пример расселенного жилого дома в Кировском районе, которым незаконно завладел «клон» жилищной управляющей компании и использовал для сдачи в аренду мигрантам с извлечением незаконного дохода.

Реновация начинает открытый диалог

Денис Борисов / Программа реновации «хрущевок» вступает в крайне важную фазу: уже с марта стартуют общественные слушания по всем 22 проектам программы. На главные вопросы, которые сегодня звучат в адрес программы, мы попросили ответить генерального директора компании «СПб Реновация» Артура Маркаряна. ➔

– Артур Петрович, действительно ли компания готова в 2011 году начать строительство первых домов и какие кварталы станут пилотными?

– Мы официально заявили о намерении начать работы в пяти пилотных кварталах. Но с каких именно территорий начнется реновация, сегодня говорить преждевременно, так как речь идет не о более высокой готовности отдельных проектов, а о целесообразности запуска программы этапами.

Сегодня у нас в высокой степени готовности 15 кварталов из 22, завершаются работы по планировке и межеванию территорий, архитектурным концепциям. Разработаны технические задания на проектирование зданий.

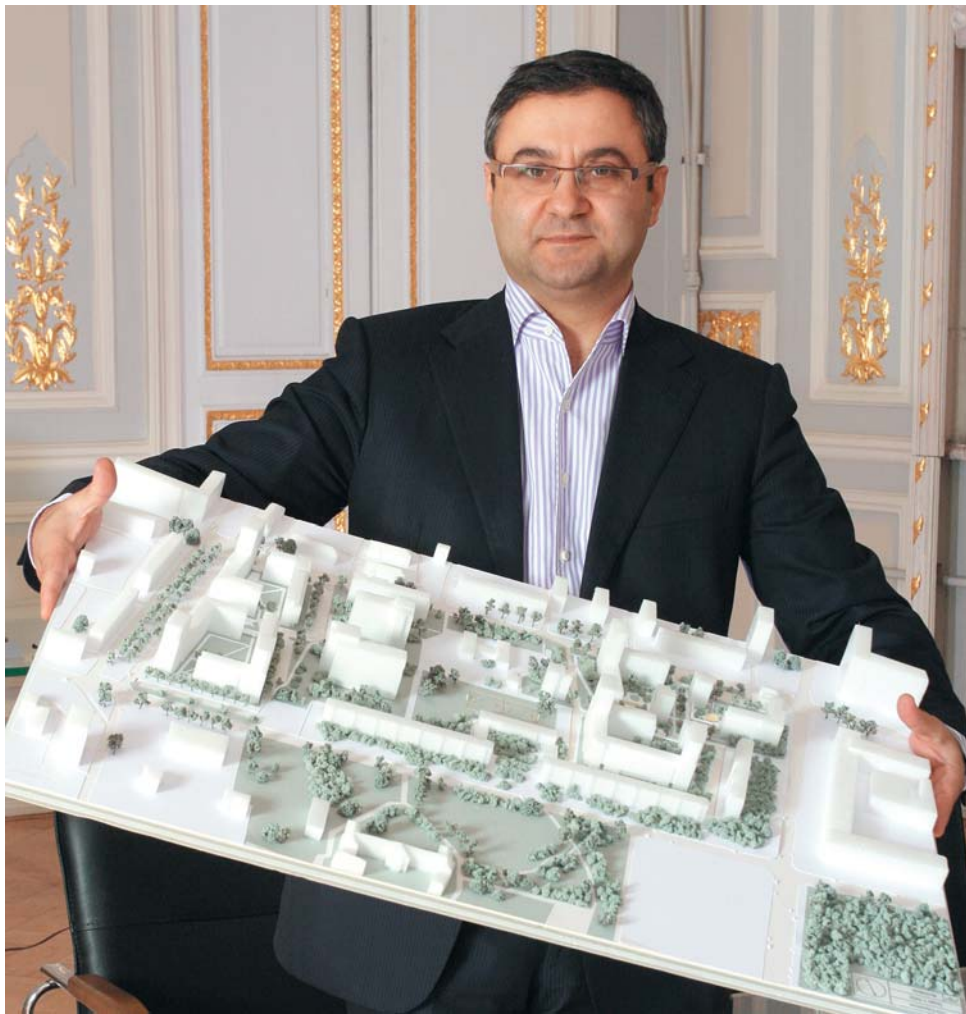
Однозначно можно сказать, что в число пилотных попадут Колпино и Полустрово. По остальным трем позициям мы определимся в ближайшие месяцы – претендентов на первую пятерку у нас порядка 10. В тех из них, что не попадут в число пилотных, работы начнутся в конце 2011 – начале 2012 года – это будет еще пять территорий. И так далее, очередями...

– Многие жители кварталов реновации боятся, что их чуть ли не насильственно переселят в другой район. Вы можете их успокоить?

– Вся информация о программе реновации есть в открытых источниках, в том числе на нашем сайте, все шаги программы предопределены законом. Опасения людей лишены оснований. По договору с городом мы будем строить жилье для переселения в границах кварталов реновации. А вот если кто-то сам захочет сменить район города и, допустим, переехать ближе к своим родственникам – это уже будет решаться в ходе отдельных переговоров и только с письменного согласия – по сути, по просьбе самого гражданина.

– Другой часто задаваемый вопрос – это качество строительства. Какую технологию вы выбрали для новых домов, какими будут квартиры?

– Строить новые «хрущевки» мы не собираемся, панельное жилье даже не рассматривали. Каркас у всех наших зданий будет монолитным, фасад – в зависимости от концепции каждого проекта, особенностей квартала. Где-то – штукатурка, в других домах – навесной фасад. Мы огромное внимание уделяем внешнему виду и потребительским характеристикам нового жилья. Дома будут красивыми, долговечными, актуальными на много десятилетий. Не собираемся мы строить и «каменные джунгли» – новые дома будут небольшой этажности, с уютными зелеными дворами, с хорошей инсоляцией.



Артур Маркарян: «Мы ставим целью снизить для наших новоселов размер коммунальных платежей минимум до 30 процентов»

Что касается потребительских характеристик, то здесь для нас приоритетом является энергоэффективность жилья и комфорт жильцов. Мы ставим целью снизить для наших новоселов размер коммунальных платежей минимум до 30 процентов, при этом предоставляя каждой квартире возможность выбора комфортной температуры и контроля за расходом энергоресурсов. Инженерное оборудование в доме будет отвечать высочайшим требованиям. Сравнивать с тем, что сейчас имеют жильцы «хрущевок», даже нет смысла!

– Расскажите о концепции программы реновации. Как будет вестись строительство, чего ожидать жителям домов, запланированных под снос?

– В программу реновации заложен комплексный подход к организации жилого пространства кварталов – логичное и удобное размещение торговой и социальной инфраструктуры, зон для отдыха и за-

нятий спортом, транспортных подъездов и парковок, а также всего необходимого, что обеспечит людям уют, удобство, безопасность, экономию времени и средств.

О методике реализации программы также уже сказано достаточно много. В основе лежит веерный принцип. На свободном участке, а они есть в каждом квартале, возводится первый дом. В него переселяются жители «хрущевок». Старые дома – сносятся, на их месте начинается новое строительство. И так далее – вплоть до последнего дома и переезда последней семьи.

Будущие новоселы смогут наблюдать за ходом строительства, уже зная, в какую именно квартиру они переедут. Квартиры будут сдаваться с полной и качественной отделкой, со всей сантехникой. Нужно будет только расставить мебель, переезд для людей будет максимально комфортным.

– Но ведь на территории кварталов реновации есть и несносимые здания,

и объекты реконструкции. Как они вовлечены в проект?

– Основной принцип нашей программы – это полное исключение точечной застройки. Предусмотрено только комплексное развитие кварталов. Это, безусловно, осложняет нашу задачу, но только так можно создать принципиально новую среду проживания для жителей этих территорий. Все расчеты по инженерии и прочей инфраструктуре, по социальным и торговым объектам, по благоустройству и логистике нами ведутся на весь квартал в целом, а не только на освобождаемые участки. Так что в выигрыше останутся все – и те, кто получит новое качественное жилье, и те, кто останется в старых квартирах, но будет пользоваться всеми новыми благами квартала.

– Как будет развиваться инфраструктура квартала? Это будет происходить за счет инвестора или за счет бюджета города?

– Город инициировал реновацию, курирует ее и очень плотно участвует. То распределение функций и зон ответственности, которое заложено в программе, направлено на создание действительно нового образа жизни в кварталах – как это должно быть в современном европейском городе.

Городские власти обеспечат обновленные кварталы всеми нужными дошкольными, общеобразовательными и медицинскими учреждениями. Проекты развития транспортно-дорожной системы как самих кварталов, так и районов в целом также вносятся в бюджетные программы: будут построены и расширены дороги, появятся новые маршруты городского транспорта.

Со своей стороны, мы обеспечим кварталы необходимыми торговыми объектами, сферой услуг – всем, что нужно людям в повседневной жизни, для организации своего досуга, для семьи, для детей. Элементы инфраструктуры шаговой доступности будут вводиться параллельно завершению строительства домов. Это обеспечит жителям кварталов максимум комфорта сразу после въезда в новое жилье. Уже сегодня мы плотно работаем как с организациями, расположенными в кварталах реновации, так и с желающими разместить в наших домах свои магазины, салоны, кабинеты частной практики и прочее.

– Большое число вопросов, естественно, касается самой животрепещущей темы – расселения. Причем у каждого – своя ситуация, свои пожелания, свои опасения. Как будет вестись эта работа?

– В компании работает специальное подразделение – Дирекция по жилищной политике, которая занимается именно вопросами расселения. Это большой объем работы, и все вопросы не решаются отдельно городом или инвестором – только в совместной работе. Мы обсуждаем эти проблемы с жилищным комитетом: сколько жителей, сколько понадобится квартир, каких именно... Мы уже получили первый срез информации. И для собственников, и для нанIMATEЛЕЙ будет предложено несколько максимально комфортных юридических схем. Все будет в рамках законодательства. Каждая ситуация нашими специалистами будет изучаться отдельно, и решение будет также индивидуальным. Мы не собираемся никого и ни к чему принуждать и уверены, что диалог станет еще более конструктивным, когда мы представим общественности концепции кварталов и первые построенные дома.

Рукотворный вид из окна

Ландшафтный дизайн, давно укрепившись в области загородного строительства, медленно пытается найти свое место и в городском секторе. Однако широкого распространения эти услуги здесь пока не получили. Причина в том, что местный потребитель в большинстве случаев пока не готов доплачивать за видовые характеристики и создание скверов у своего дома, предпочитая им лишние квадратные метры. ➔

Раньше вопрос обустройства придомовой территории и ландшафтного дизайна вообще не стоял перед застройщиками массового жилья. На ценообразование это не влияло, уплотнительная застройка не предполагала достаточно пространства вокруг дома для воплощения фантазий, для покупателей наличие изысков оформления придомовой территории не являлось критерием для принятия решения о покупке и пр. Сейчас ситуация начинает меняться – особенно это касается проектов комплексного освоения территорий, где существует проектирование целых кварталов, включая внутреннюю инфраструктуру. В этих проектах застройщики уже уделяют внимание и оформлению придомовых территорий, организации зеленых зон и пр. Однако рынок услуг для них только начинает формироваться.

«При реализации проектов по строительству многоквартирных жилых домов в Санкт-Петербурге, при выполнении работ по благоустройству чаще всего используются стандартные решения, – говорит Станислав Кривенков, финансовый директор ЗАО A&A Group. – Более распространено применение элементов ландшафтного дизайна в области малоэтажного строительства».

В Петербурге работает несколько десятков фирм, предлагающих услуги по ландшафтному дизайну, обустройству и озеленению, однако большинство из них предлагают свои услуги исключительно владельцам загородного жилья. С городскими проектами работают пока единицы. Причина – отсутствие спроса. Строя дом на пустыре, строители редко заботятся о создании для него красивого вида, в лучшем случае ограничиваясь несколькими воткнутыми деревьями и установкой тротуарных бордюров. Что, в принципе, и предлагают фирмы, спе-



Фото: Владимир Тилес



Цены на квартиры, имеющие уникальные видовые характеристики, могут до двух раз превышать цены на аналогичные объекты, не имеющие вида

циализирующиеся на ландшафтном дизайне, выходящие в сегмент городского жилья. Часто это же предлагают фирмы, занимающиеся инфраструктурой в качестве дополнительной услуги. Третий вариант – фирмы, занимающиеся озеленением скверов и парков. Тех, кто специализировался бы только на городском ландшафтном дизайне, практически нет.

Как признаются владельцы фирм, занимающихся ландшафтным дизайном, работать с городскими проектами готовы были бы многие – работа с загородным жильем имеет свою специфику: высокая конкуренция, сезонность и, как результат, не очень высокая рентабельность. При этом участники рынка говорят, что строители, в общем-то, готовы вкладываться в ландшафтный дизайн, но не видят в этом смысла, так как большинство потребителей не готовы платить за это. Более того, это может даже отпугнуть покупателя, так как платить надо не только за создание проекта, но и за его содержание.

Дмитрий Карманов, директор по маркетингу компании Ster, считает, что ландшафтный дизайн сегодня оправдан только на проектах высокой ценовой категории. «Если же мы говорим об объектах более низких ценовых рамок и тем более экономкласса, то применение ландшафтного дизайна практически никогда не будет оправдываться, – уверен он. – Спрос определяет предложение – и там, где покупатель пытается сэкономить на всем, он не готов будет выложить лишнюю копейку за создание и поддержание ландшафтного дизайна. Постройте в одном месте три одинаковых дома экономкласса. Рядом с одним создайте красивый сад с прудиком в японском стиле, на содержание которого жильцам ежемесячно придется выложить 100, 200 или 500 рублей плюс к квартплате. Рядом с третьим – сделайте вместо сада банальные и дешевые песочницу, пару качелей и скамеек. А потом начните продажи. Квартиры в первом доме продадутся в самую последнюю очередь. Поэтому, если говорить о рейтинге инструментов, то в элитном сегменте ландшафтный дизайн

находится в первых рядах, а чем дальше мы движемся в сторону экономкласса, тем все меньшую значимость в глазах клиентов он имеет, вплоть до того, что становится фактором, снижающим привлекательность объекта недвижимости».

Поэтому если девелопер решается на некий дизайн-проект в области обустройства, ему надо быть готовым к тому, что делать это придется за свой счет. «Расходы на это, скорее всего, будут относиться к затратам застройщика и вряд ли повлияют на цену "квадрата", по крайней мере на стадии сдачи первых очередей квартала, – говорит Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест». – Когда перед глазами пустырь, а проект растянут на 5-7 лет, сложно брать с покупателей квартир в первых очередях деньги за далекое будущее обустройство всего квартала».

Строителям гораздо проще зарабатывать на уже готовых видах, хотя понятно, что и участки в хороших местах будут стоить дороже. Если дом строится рядом с крупным парком или в центре города, видовые характеристики становятся одной из ключевых составляющих, определяющих цену объекта, автоматически переводя его в сегмент элитной недвижимости. «Цены на квартиры, имеющие уникальные видовые характеристики, могут до двух раз превышать цены на аналогичные объекты, не имеющие вида, – продолжает Станислав Кривенков. – К сожалению, в Санкт-Петербурге почти не осталось участков под такую застройку. Хорошим примером участка, на котором возможно строительство объекта, часть квартир которого будет иметь уникальные видовые характеристики, может служить участок на Робеспьера, 32».

За рубежом ситуация иная – в большинстве европейских стран наличие дизайн-проекта дворовой территории часто является обязательным условием согласования проекта. Для девелоперов ландшафтный дизайн там уже давно стал частью проектов не только жилой, но и коммерческой недвижимости. При этом они полностью закладываются в стоимость проекта.

НОВОСТИ

➔ Советами депутатов двух муниципальных образований Ленинградской области – города Пикалева и Большедворского сельского поселения – принято решение об изменении границ и передаче Пикалеву 600 га земли. На 75 из них будет размещена новая промышленная зона, создание которой предусмотрено комплексным инвестиционным планом модернизации города. Такое решение принято в конце прошлой недели в правительстве Ленинградской области. Таким образом, будущая промышленная зона будет увеличена более чем вдвое – ранее инвестиционные проекты предполагалось реализовать на четырех земельных участках в границах Пикалева общей площадью порядка 30 га. Новый же земельный участок расположен на территории, ограниченной федеральной трассой с одной стороны и рекой Рядань с другой. Здесь же проходит магистральный газопровод. Предполагается также, что будет увеличено и количество реализованных в этой зоне проектов – с пяти предусмотренных ранее до 10-12. За счет областного бюджета будут проведены инженерно-изыскательские работы, сформированы земельные участки, затем объявлен аукцион на проектирование и строительство объектов инфраструктуры. Параллельно продолжится работа по привлечению инвесторов. Ожидается, что первое предприятие начнет свою работу уже через 1,5 года, завершится же создание промышленной зоны в 2013 году. В соответствии с комплексным инвестиционным планом модернизации города Пикалева здесь будет создано более 3000 рабочих мест. Напомним, что на реализацию комплексного инвестиционного плана модернизации Пикалева выделено 532,7 млн рублей из федерального бюджета и 57,4 млн рублей из бюджета Ленинградской области. В целом план предполагает развитие транспортной инфраструктуры, поддержку социальной стабильности и развитие кадрового потенциала, модернизацию сферы ЖКХ, а также создание благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства.

➔ При переработке программы строительства многоярусных паркингов в Петербурге комитет по управлению городским имуществом внесет предложение об использовании для этой цели аварийных зданий. Об этом на пресс-конференции в Смольном рассказал председатель КУГИ Дмитрий Куракин. Как сообщает АСН-инфо, в Петербурге более 1500 зданий признано аварийными и находится в процессе расселения. По оценке КУГИ, в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах города имеется 87 объектов недвижимости, которые можно переоборудовать под многоэтажные паркинги. Адресный перечень будет уточнен с учетом требований СНиП по шумоизоляции и ряду других параметров. В ряде случаев площадь паркинга может быть расширена за счет использования дворовой территории.

справка

➔ Одним из первых примеров, когда застройщик вкладывался в создание парков рядом со своими объектами, стал проект жилого комплекса «Новый Оккервиль». Осенью 2010 года ИСК «Оккервиль» вблизи станции метро «Улица Дыбенко» открыла одноименный парк – первый в городе, специально созданный застройщиком для жителей своего объекта. Компания благоустроила прибрежную территорию площадью 10 га. Было расчищено и расширено русло реки, организован пляж, построено 5 км асфальтированных велосипедных и прогулочных дорожек, два мостика через реку, установлены уличные фонари. Весной здесь будет высажено 500 деревьев разных пород. Общая стоимость работ составила 20 млн рублей.

Ремонт в серых тонах

Маргарита Арановская / Основная доля рынка ремонтных услуг и отделки жилых помещений сегодня контролируется «серыми» фирмами и бригадами, а также мастерами-одиночками. ➔

По словам экспертов, постепенно на нем появляются официально работающие компании, которые не прочь занять устойчивое положение на рынке, оцениваемом в сотни миллионов долларов. Однако для того, чтобы успешно конкурировать с «серыми» организациями, им необходимо сдерживать цены. Кроме того, «продержаться» на одних частных официальных ремонтникам не удается – портфель заказов приходится расширять за счет корпоративной клиентуры.

Оценить объем рынка ремонтных услуг сегодня не берется никто ввиду отсутствия хоть сколько-нибудь достоверной статистики. Объяснение этому простое – наверное, ни на одном рынке нет такого количества «серых» фирм. Причем в большинстве случаев их и фирмами можно назвать лишь условно, ведь чаще всего речь идет о бригаде в несколько человек, количество которых подсчитать также никто не берется. До появления крупных игроков на рынке ремонтных услуг Петербурга еще явно далеко – пока официальные компании «глубоко» проникли лишь в сегмент ремонта и отделки коммерческих помещений, а также элитного сегмента строительно-дизайнерских услуг. Между тем, с учетом того, что на полную и качественную отделку квартиры ее владелец может потратить до 10%, а в некоторых случаях и до 20% от ее стоимости, объем рынка может измеряться в сотнях миллионов долларов.

Участники рынка розничных продаж строительных материалов также не могут дать объективной статистики – слишком велик процент тех, кто предпочитает делать ремонт сам. Официально работающие фирмы тоже есть, но, по экспертным оценкам, они контролируют менее 40% рынка.

Управляющий сетью СТД «Петрович» Алексей Журавлев говорит, что в докризисное время наметился переход ряда строительных бригад и небольших компаний, специализирующихся на ремонте, к «белым» схемам. Однако в 2009 году их доля резко сократилась. «Мы можем судить здесь по своим продажам, в кото-



Фото: Владимир Тилес



Официально работающие фирмы по экспертным оценкам контролируют менее 40% рынка отделки жилья

рых доля безналичных расчетов в 2009 – начале 2010 года снизилась примерно на 20 процентов», – говорит он.

Сейчас также начала наблюдаться тенденция возвращения строительных бригад к работе «вбелую». Несмотря на то что разница в цене между компаниями, которые работают по «серым» и «белым» схемам, может достигать 50%, заказчикам часто важнее качество услуг и возможность официально оформить свои отношения с бригадой ремонтников – например, прописать в договорах сроки работ, оговорить количество используемых стройматериалов и т. д.

В то же время сами представители «серого» бизнеса говорят, что цены «белых» и «серых» могут и вовсе не различаться. «Расходы официальных фирм больше – они тратятся на рекламу, платят налоги, держат диспетчера, – говорит Олег, специ-

алист по ремонту (фамилию просил не указывать). – Но при этом цены пытаются удерживать на общем уровне, что вынуждает их платить мастерам меньше, чем те могли заработать, работая самостоятельно. В результате хорошие ремонтники от них уходят, часто используя работу в фирме как плацдарм. Поэтому качество работ «серых» фирм бывает выше, чем «белых». Что касается предпочтений, то, по словам Олега, для заказчика большее значение

имеет не «официальность», а рекомендация друзей и знакомых, поэтому проверенная бригада будет для него приоритетнее, чем фирма, найденная по объявлению, пусть и работающая официально по договору. Кроме того, часто люди заказывают не комплексный ремонт, а какие-то отдельные работы, за что фирмы и бригады браться не очень любят. Здесь вообще предпочтение отдается мастерам-одиночкам, многие из которых совмещают работу в бригадах со своими личными заказами. Понятно, что оформлять себя как предпринимателя готовы разве что единицы.

Несколько лучше обстоят дела на рынке услуг по отделке в сфере коммерческой недвижимости. Здесь уже речь идет о более крупных заказах, поэтому уже постепенно появляются заметные игроки рынка. Кроме того, в отличие от ремонтников жилья, здесь мастерам может понадобиться специальное оборудование, затраты на которое могут позволить себе не все. «Количество официальных компаний на рынке ремонтных услуг постоянно растет, что связано с требованиями заказчика, – говорит Максим Шакиров, директор направления реконструкции и отделки компании Step. – Так, при проведении тендера любой заказчик требует от потенциальных подрядчиков представить уставные документы ком-

пании, наличие сертификатов и другой документации». По словам эксперта, цены «серых» и «белых» фирм в области коммерческой недвижимости тоже могут не различаться, но уже за счет более эффективных схем работы последних. «На первый взгляд заказчика, который решил воспользоваться ремонтными услугами «серой» компании, может показаться, что ее расценки ниже, чем у официальной фирмы, – говорит г-н Шакиров. – Но на самом деле «серая» компания намеренно занижает первоначальную цену, поскольку не способна профессионально подсчитать затраты. А уже потом заказчик выясняет, что сумма увеличивается, так как рассчитана неверно. Более того, с «серыми» фирмами не работает ни один крупный дистрибьютор (оборудования, техники), что тоже влияет на неправильность расчетов».

Основной рекламой и «белым», и «серым» ремонтным бригадам по-прежнему служит сарафанное радио; кроме того, они дают объявления в рекламных изданиях, иногда в Интернете. До полномасштабных рекламных компаний дошли пока единицы. По словам г-на Журавлева, большинство строительных фирм, даже из тех, что работают по «белым» схемам, не рекламируются из-за своего размера. «Зачастую это совсем маленькие фирмы, руководители которых привлекают клиентов благодаря личным связям и сарафанному радио. Кроме того, тут важен вопрос менталитета. Закладывать в свои бюджеты затраты на рекламу и маркетинг – это значит совершить качественный рывок и перейти из разряда строительной бригады в категорию развивающейся компании. А к этому готовы далеко не все», – рассуждает менеджер.

Если же ориентироваться на зарубежный опыт, то там ситуация кардинально противоположная – даже самостоятельные мастера там работают официально. «На рынке ремонтных услуг в развитых странах «серых» компаний не существует, что

Расходы официальных фирм больше – они тратятся на рекламу, платят налоги, держат диспетчера

и невыгодно по налоговым соображениям, – продолжает Максим Шакиров. – Там прописаны четкие правила игры, по которым работают все участники рынка. Поэтому у западных компаний, приходящих на российский рынок, никогда не возникнет мысли пользоваться услугами «серых» подрядчиков».

Частично «белизну» европейского рынка можно объяснить традицией сдавать жилье уже с полной отделкой, что способствовало росту спроса именно на услуги компаний, работающих официально. У нас же потребители вынуждены заботиться об этом сами, а потому и идут по пути максимальной экономии. Можно предположить, что количество мелких «серых» бригад начнет сокращаться, только когда спрос на их услуги упадет. А произойти это должно с ростом уровня жизни, который позволит потребителю не экономить на «официальности» компаний, а также с ростом стандартов сдаваемого жилья.

Частично «белизну» европейского рынка можно объяснить традицией сдавать жилье уже с полной отделкой, что способствовало росту спроса именно на услуги компаний, работающих официально. У нас же потребители вынуждены заботиться об этом сами, а потому и идут по пути максимальной экономии. Можно предположить, что количество мелких «серых» бригад начнет сокращаться, только когда спрос на их услуги упадет. А произойти это должно с ростом уровня жизни, который позволит потребителю не экономить на «официальности» компаний, а также с ростом стандартов сдаваемого жилья.

Частично «белизну» европейского рынка можно объяснить традицией сдавать жилье уже с полной отделкой, что способствовало росту спроса именно на услуги компаний, работающих официально. У нас же потребители вынуждены заботиться об этом сами, а потому и идут по пути максимальной экономии. Можно предположить, что количество мелких «серых» бригад начнет сокращаться, только когда спрос на их услуги упадет. А произойти это должно с ростом уровня жизни, который позволит потребителю не экономить на «официальности» компаний, а также с ростом стандартов сдаваемого жилья.

цифра

50% может составлять разница в цене на ремонтные услуги официальных компаний и «серых» бригад.

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

• ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
• Каталог Российской Прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

Официальный публикатор в сфере проектирования, реконструкции и капитального ремонта



подписной индекс
14221

В Петербурге действует всего два профтехучилища, которые готовят 1,5 тыс. специалистов в год, в то время как потребность рынка составляет 20 тыс. работников. Крупные компании вынуждены заниматься обучением и подготовкой кадров самостоятельно, однако сегодня это удовольствие недешевое – оно обходится в десятки миллионов рублей.

Кадровый голод в строительной отрасли – актуальная тема не только для Санкт-Петербурга и области, но и для России в целом. Работодатели жалуются на отсутствие профессиональных кадров, преподаватели не видят прочной связи производства и вузов. В результате конструктивного диалога между представителями учебных заведений и строительными компаниями не получается.

По мнению Аскарбия Хачемизова, заместителя генерального директора по строительству ЗАО «Строительный трест», основная тенденция – негативная: квалифицированные специалисты стареют и заканчивают свою трудовую деятельность, а молодой смены на их места фактически нет. «Если речь идет о рабочих специальностях, рынок нуждается, в первую очередь, в квалифицированных профессионалах. Сейчас на стройку приходят в основном самоучки. Это связано как с общим падением престижности рабочих специальностей, так и с резким сокращением числа средних профессиональных учебных заведений», – говорит специалист.

С г-ном Хачемизовым солидарна Анна Каштан, директор дирекции по управлению персоналом ООО «Главстрой-СПб»: «В настоящее время строительный рынок Санкт-Петербурга возрождается. Однако, как и в докризисное время, наблюдается дефицит высококвалифицированных профессионалов в сферах управления проектами, девелопмента, технического надзора за строительством и еще нескольких. В коммерческой сфере (продажа недвижимости) наблюдается обратная ситуация, когда специалисты, на время кризиса переквалифицировавшиеся на другие направления деятельности, возвращаются в недвижимость и активно перемещаются на рынке труда».

Кризис начала 90-х годов негативно отразился на качестве подготовки квалифицированных кадров. Сократилось число профессионально-технических училищ, техникумов. ГПТУ трансформировались в лицеи, колледжи, техникумы или вообще перестали существовать. Доктор экономических наук, профессор, бывший ректор ГАСУ Юрий Панибратов отмечает: «Сегодня ситуация с подготовкой кадров в строительстве неудовлетворительная. Это обусловлено, в частности, недостатком образовательных учреждений и их недофинансированием. В ряде регионов профильные строительные учебные заведения находятся в бедственном положении и закрываются. В стенах зданий создаются гостиницы, площади сдаются в аренду под офисы и магазины». Такое положение вещей объясняется многими причинами: падением престижа строительных профессий, низкими зарплатами преподавателей, наконец, демографическим спадом в стране. Остро встает вопрос с преподавательским составом: старые педагоги уходят на пенсию, молодежь нужно учить.

Мигранты вместо студентов

В сложившейся ситуации некоторые застройщики активно используют труд мигрантов. Сегодня среди рабочих строительных специальностей львиную долю

Без кадровой базы

Ярослава Задорина / Проблема подготовки кадров для строительной отрасли уже много лет остается неразрешенной. ➔



Пока что работодатели предпочитают восполнять нехватку кадров за счет мигрантов. Гастарбайтеры не особо взыскательны к условиям содержания и величине заработной платы

занимают гастарбайтеры из бывших союзных республик. К тому же иностранные рабочие не особо взыскательны к условиям содержания и величине заработной платы. Но, несмотря на это, большинство крупных строительных фирм не устраивает труд неквалифицированных работников. Поэтому они предпочитают обращаться в кадровые агентства либо обучать будущих электриков, монтажников, отделочников самостоятельно. Так, например, поступают в группе компаний «ЛСР», свое ПТУ открыто в ГУП «Водоканал», на которое было в свое время потрачено более 300 млн рублей. Кадровым развитием озабочены и в Метрострое, для этих целей там создан профессиональный лицей. Однако в этих учебных заведениях готовы обучать только своих сотрудников. Остальным дорога в городские ПТУ, которых, по словам

заместителя руководителя Академии КНАУФ СНГ по внешнему образованию Бориса Буданова, всего два. «Эти училища способны обучить всего 1,5 тысячи человек в год, между тем строительная отрасль нуждается в 20 тысячах. При советской власти каждый уважающий себя трест курировал учебное заведение, сейчас все развалилось. Руководители не понимают, что нужно инвестировать в кадры, которые окупят вложения и принесут стопроцентную прибыль». Он также отметил, что за границей кадровая проблема не стоит столь остро. Например, в Финляндии и Дании анализируют общую потребность рынка в той или иной профессии и учитывают эти данные при обучении. В России же только 30% человек работают по специальности, в случае с остальными деньги выброшены на ветер.

мнение

Антон Савицкий, председатель Совета партнерства НКСП «PCO»:



– На наш взгляд, наиболее проблемные направления – это среднее специальное и среднее техническое образование в области строительных специальностей. На сегодняшний день в центральных городах нет недостатка в вузах, обучающих техническим специальностям, а учитывая не очень высокую сложность поступления (платные вузы и прочее), количество специалистов, имеющих соответствующую подготовку, более чем достаточное. При этом нужно отметить низкий уровень практических навыков у выпускников вузов, что, скорее всего, вызвано отсутствием централизованной системы для подобной подготовки. На этом фоне, а также с учетом частых случаев использования в отрасли неквалифицированной дешевой рабочей силы, интерес к среднему образованию упал до минимума. В связи с этим наблюдается дефицит квалифицированных техников и рабочих, которые необходимы для обеспечения строительных работ практически во всех направлениях. Целевая контрактная подготовка на сегодняшний момент не пользуется большим спросом, так как актуальна только для долгосрочных проектов, которых на сегодняшний момент в отрасли не так уж и много. Частные строительные компании предпочитают привлекать «готовых» специалистов по мере необходимости, что выгоднее и проще.

Учебные центры от производителей

Однако вложить достаточную сумму денег в образование сотрудников пока готовы далеко не все предприятия, речь идет только о крупных компаниях. Тогда финансированием обучения профессиональных кадров начинают заниматься иностранные компании, которые охотно идут на контакт с застройщиками. Например, фирма «Кнауф» неоднократно обучала рабочих «ЛенСпецСМУ». «Кнауф» обладает сетью учебных центров и предоставляет российским строителям возможность освоить современные технологии, обучиться применению высокопроизводительного инструмента и оборудования.

В настоящее время в уровне подготовки молодых специалистов есть один системный недочет. Большинство из них не имеет возможности применить теоретические знания на практике. Председатель совета директоров «СМУ-53» Виктор Евдокимов отметил: «Без практики в строительстве не обойтись. К тому же наличие у соискателя опыта работы считается работодателями одним из обязательных условий трудоустройства. Ребятам приходится доучивать непосредственно в процессе работы на стройплощадке. Инженерам "разжевывают", как выписывать наряды, составлять графики производства работ, как руководить людьми. Из десяти молодых специалистов на лету схватывают лишь двое». Безусловно, должен возродиться институт наставничества на производстве, но учиться надо у сильных кадров, разбирающихся в новых технологиях строительства, в современных отделочных материалах. В первую очередь, преподавательский состав должен идти в ногу со временем, должен учиться, прежде чем учить чему-то молодое поколение, считает г-н Евдокимов.

Еще одну сторону проблемы осветил директор НОУ ДПО «Центр повышения квалификации строителей», доктор технических наук, профессор Владимир Матвеев, обратив внимание на то, что в строительстве работают «непрофильные» кадры: экономисты, металлурги, сталелитейщики, которых в настоящее время готовят различные вузы в большом количестве. «В этой связи остро встает вопрос о регулярной аттестации кадров. Кто должен ее проводить? По всей видимости, государство не в состоянии урегулировать этот вопрос. Тогда эту функцию должно взять на себя бизнес-сообщество», – резюмирует он.



Рейтинг запросов работодателей на поиск специалистов в сфере «Строительство» в январе 2011 г.

№	Вакансия	Процент от запросов в сфере «Строительство»
1	Инженер-проектировщик	11,4%
2	Менеджер по продажам строительных и отделочных материалов / услуг в сфере строительства	7,0%
3	Монтажник	5,8%
4	Сметчик	5,1%
5	Инженер ПТО	4,7%
6	Прораб	4,1%
7	Инженер-конструктор	4,0%
8	Главный инженер	3,5%
9	Архитектор	2,8%
10	Электромонтажник	2,6%

По данным портала Superjob.ru

Панельные перспективы

Алена Шереметьева / Несмотря на сформировавшиеся в обществе предубеждения, сегодняшние панельные дома имеют весьма приемлемые качественные характеристики. Технология позволяет в довольно короткие сроки (в среднем за 1,5 года) возводить современные и комфортные многоквартирные жилые комплексы. ➔



Диаграмма 1. Распределение рыночного предложения по типам домов в Санкт-Петербурге, IV кв. 2010 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2010



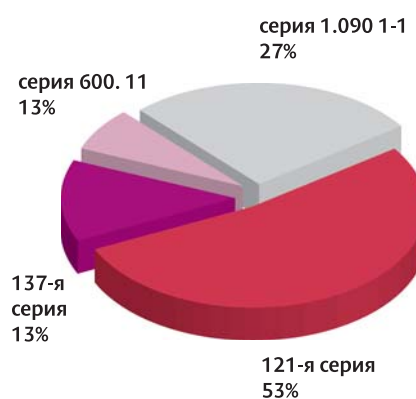
Диаграмма 2. Распределение рыночного предложения по типам домов в Санкт-Петербурге, IV кв. 2009 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2010



Диаграмма 3. Распределение серий в панельных домах, IV кв. 2010 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2010

Эксперты отмечают, что постепенно этот вид домостроения теряет позиции, однако говорить о том, что он вообще уйдет с рынка, не приходится – бюджетное жилье будет востребовано всегда.

По различным оценкам доля «панели» на петербургском рынке сегодня колеблется от 13% до 30%, и с начала 2000-х она существенно сократилась.

Минувший кризис, конечно, затронул и этот сегмент: произошедший в кризис передел строительного рынка и рынка строительных материалов сказался и на панельном домостроении, причем процесс этот еще продолжается и о результатах можно будет говорить лишь через некоторое время. Скорее всего, говорят аналитики, рынок ожидает укрупнение структур и изменение названий.

Домостроительные комбинаты (ДСК), изготавливающие железобетонные панели, зачастую входят в состав девелоперских компаний, что позволяет работать более эффективно: ДСК получают гарантии загрузки производства, а девелоперы – контроль за издержками.

Сегодня на рынке панельного домостроения основными игроками являются ЗАО «ДСК «Блок» и ЗАО «Гатчинский ДСК», входящие в ОАО «Группа ЛСР», ЗАО «Гатчинский ССК», находящийся под управлением ЗАО «Ленстройтрест», ДСК-3, Киришский ДСК, КЖБИ 211, Колпинский ДСК.

«Несколько лет назад доминирующее положение на рынке панельных домов занимал ДСК-3 с домами серии 600.11. Но около 5 лет назад он начал терять долю рынка», – поясняет Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg. Лидирующие позиции сегодня занимают упомянутые ДСК «Группы ЛСР» и Гатчинский ССК. Сейчас Киришский ДСК и КЖБИ 211 (Сертоловский) в городе практически не представлены.

«К тому же качество изготовленных панелей иногда даже лучше, чем у монолита. Если раньше и была проблема с герметиза-

цией швов, то сегодня она многими компаниями решена», – поясняет Ирина Киришина, директор по строительству ОАО «БТК девелопмент».

Есть в панельном жилье и еще один существенный плюс – такие дома, как правило, сдаются с полной отделкой. Этот формат весьма востребован потребителями с ограниченными средствами, так как предоставляет возможность въехать в полностью готовую для проживания квартиру, не вкладывая дополнительные средства в ремонт.

Современные панельные дома не уступают по комфортности планировок монолитно-кирпичным, хотя вариативность и не столь широка. На рынке преобладают проверенные временем и несколько модернизированные с советских времен серии.

Серийный ассортимент

Сегодня на рынке Санкт-Петербурга серийная застройка представлена в основном в четырех вариантах: 121 (Гатчинский ДСК), 137 (ДСК «Блок»), 600.11 (ДСК-3) и 1.090.1-1 Гатчинского ССК. Это отчасти модернизированные серии еще советских времен, которые стабильно востребованы потребителями.

Эксперты рынка считают, что количество серий оптимально и вряд ли увеличится в ближайшее время. Их многообразие ограничено экономической целесообразностью, и аналитики говорят, что более пяти реально различных серий возможно вывести на рынок с сохранением рентабельности.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, комментирует: «С точки зрения качества, комфортности можно выделить серию 1.090.1-1 Гатчинского ССК. Она позиционировалась как комфорт-класс с достаточно просторными планировками, высокими потолками и хорошей звукоизоляцией. Но практика показала, что панельные дома в сегменте выше эконома не очень воспринимаются покупателями. Люди не готовы были

платить деньги за просторную, дорогую квартиру в панельном доме. Хотя сама по себе серия хорошая. Из массовых серий как одну из наиболее востребованных я бы выделил модернизированную 137-ю серию, которая по своим планировочным решениям удовлетворяет требованиям современного покупателя. На определенном этапе развития в панельных домах стала заметна тенденция к увеличению площадей. Если посмотреть с исторической точки зрения, то серия 600.11 – это модернизированные «корабли». Затем к началу 2000-х годов провели очередную модернизацию, в результате чего увеличилась общая площадь квартир и площадь кухни. То же самое происходило со 121-й серией, которая изначально представляла собой пятиэтажные дома, которые Гатчинский ДСК строил в населенных пунктах Ленинградской области. На городской рынок эта серия вышла сравнительно поздно и в основном после того, как это предприятие купило ОАО «Группа ЛСР». В период падения спроса в 2004-2005 годах тенденция получила обратный ход – метражи квартир стали смещаться в сторону уменьшения, чтобы сделать их более доступными».

Сегодня на рынке преимущественно представлена 121-я серия, второе и третье место принадлежит сериям 1.090.1-1, 137, в меньшей степени на рынке представлена серия 600.11.

Панельное ноу-хау

Как и любая другая технология, панельное домостроение совершенствуется. Разрабатываются новые планировочные, инженерные и конструкторские решения.

К примеру, ЗАО «ДСК «Блок» производит изделия для строительства домов с фасадами без швов. В 2008 году комбинат полностью перешел на применение технологии наружного утепления зданий, смонтированных из однослойных железобетонных панелей.

Утепление наружного контура не задерживает сдачу объекта в срок, так как эти работы ведутся параллельно с монтажом инженерных систем и внутренней отделкой зданий.

По технологии «без швов» ЗАО «ДСК «Блок» каждый контур здания собирается из однослойных железобетонных панелей толщиной 120–160 мм. Затем с наружной стороны приклеивается и прикрепляется теплоизоляционный слой из материалов с низким коэффициентом теплопроводности. Помимо тепловой защиты, он является основанием для нанесения штукатурного слоя. Поверх слоя утеплителя наносится армирующий слой из специального клеевого состава толщиной 2–4 мм и сетки из стекловолокна, вдавленной в клеевой состав, с последующим нанесением грунтовочного слоя. Завершает наружную отделку стены минеральная, полимерная, декоративная штукатурка шероховатого покрова.

Применяемая технология отделки фасада позволила придать зданиям современный вид, повысить теплоизоляцию наружных стен, закрыть межпанельные стыки и ликвидировать «мостики холода», исключить протечки и промерзание в стыках наружных стен, придавать различную индивидуальную пластику фасадов зданий, иметь богатую цветовую гамму отделки фасадов и эффективно производить ремонт.

Совершенствуя технологии, в настоящее время ДСК «Блок» стал применять комбинированную наружную отделку зданий с частичным устройством вентилируемых фасадов из керамогранитных панелей в сочетании с использованием бесшовной отделки.

Неимиджевое название

Застройщики сегодня стараются уйти от наименования «панельный дом», так как за ним тянется шлейф негативного восприятия. Панельный – значит со скучными планировками, холодный и продуваемый, недолговечный. Несмотря на то что сегодня такой дом – полноценное комфортное жилье, компании называют свою технологию «бесшовной технологией возведения фасадов» (ДСК «Блок»), «строительством зданий из сборного железобетона» (Гатчинский ДСК) или же продвигают ее под новым брендом. К примеру, серия 1.090.1-1 Гатчинского ССК с 2002 года носит название «Оптим».

Возможно, благодаря изменению наименования панельное домостроение надеется вернуть себе былые масштабы. Что касается перспектив развития этого рынка в Петербурге, то здесь мнения экспертов разошлись.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, рассуждает: «У рынка панельного домостроения достаточно хорошие перспективы, особенно в эконом-сегменте. Но, как и любая технология, оно не должно стоять на месте –

мнение

Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:

➔ – Не могу сказать, что серия при выборе дома имеет решающее значение. Скорее, покупатели ориентируются на местоположение, цену и надежность застройщика, а исходя из этих параметров, выбирают панель, кирпич или монолит.

необходимо совершенствоваться в соответствии с изменениями требований покупателей, прогрессом в инженерно-технических решениях, применяемым материалам с точки зрения тепло- и звукоизоляции. На мой взгляд, для того, чтобы панельные дома занимали большую долю рынка, необходимо строить новые производства. В странах Европы панельные конструкции применяются и тоже занимают достаточно заметную долю на рынке».

Ирина Киршина, директор по строительству ОАО «БТК девелопмент», полагает: «Панельное домостроение, безусловно, не уйдет с рынка. К примеру, по госпрограммам, скорее всего, будет реализовываться именно такой формат жилья. Говоря о перспективах этого рынка, стоит отметить, что доля его не будет расти, а скорее всего, даже несколько сократится».

Менее оптимистичен Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости: «Что касается будущего этого рынка, то монолитное домостроение постепенно вытесняет все остальные виды строительства, поскольку вообще не требует участия ДСК в строительстве. На Западе уже давно нет панельного строительства; очевидно, у нас в будущем оно сохранится только как низкобюджетное социальное жилье. Но никаких перемен на рынке не произойдет, пока не появятся новые конкурентные технологии, которые позволят изменить три основных параметра строительства – качество, скорость и цену строительства».

С ним согласен Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость»: «В дальнейшем доля панельного жилья, вероятно, расти не будет, а возможно, и снизится. Это объясняется переходом ряда домостроительных комбинатов от панельной технологии к технологии сборных конструкций. Она имеет практически ту же себестоимость, однако по качеству заметно выигрывает. Некоторые другие застройщики, аналогичным образом, все реже обращаются к панельной технологии, выбирая монолитные конструкции в экомклассе».

Участники рынка говорят, что наиболее востребована эта технология будет в рамках бюджетного строительства и госзаказа. Все большее число строительных компаний начинают предлагать квартиры с отделкой, в панельном домостроении отделка давно в наличии. Возможные организационные преобразования, изменения маркетинговой и рекламной политики, а также финансовые вливания существенно продвинули эту отрасль.

Таким образом, рынок панельного домостроения сегодня – это перспективная площадка для воплощения государственных программ строительства социального жилья. Пока в городе будут очередники, расселенцы коммунальных квартир и другие нуждающиеся в улучшении жилищных условий за счет государства, этот формат будет существовать. К тому же низкая покупательная способность граждан будет формировать спрос именно на такие недорогие квартиры. Это значит, что мощности функционирующих сегодня ДСК будут загружены, а панельные застройщики найдут свой рынок сбыта.

Нарисованные фасады

Ярослава Задорина / Комитет по градостроительству и архитектуре Петербурга в первой половине года разработает концепцию художественного оформления брандмауэров в центральных районах города. Об этом рассказала председатель комитета Юлия Киселева.



Фото: Владимир Тилес



Участники рынка, экспериментировавшие с оформлением фасадов зданий, уверяют, что за небольшую плату придать зданию приличный вид не получится

Элементы дизайна в оформлении зданий могут привлечь внимание покупателей и поднять цену объекта только в том случае, когда выполнены на высоком уровне и предполагают многомиллионные вложения

Между тем эксперты рынка недвижимости считают, что элементы дизайна в оформлении зданий могут привлечь внимание покупателей и поднять цену объекта, но только в том случае, когда выполнены на высоком уровне и предполагают многомиллионные вложения.

«Художественное оформление брандмауэров внесет новые черты в эстетику исторического центра, отражая индивидуальность Петербурга. В частности, на брандмауэрах зданий, рядом с которыми находились снесенные в советский период церкви и соборы, будут воспроизведены их изображения», – уточнила руководитель КГА. Как отметил главный архитектор города Юрий Митурев, по договоренности с КГИОП рисунки будут наноситься только на внутридворовые стены, чтобы не искажать исторический облик Петербурга: «КГИОП запретил нам использовать брандмауэры на открытых участках. Пока нам хватит площадей внутри двора – там тоже есть где развернуться. Таким образом, мы внесем лепту в благоустройство территорий». По оценке специалиста, эта затея не потребует

много денег, особенно если использовать недорогую технологию нанесения краски. Пока проект находится в стадии разработки, но уже привлекает пристальное внимание художников.

Эксперты рынка недвижимости считают, что элементы дизайна в оформлении зданий могут привлечь внимание покупателей и поднять цену объекта только в том случае, когда выполнены на высоком уровне и предполагают многомиллионные вложения. Так, генеральный директор УК «Теорема» Борис Жуков отметил, что в бизнес-центрах «Лангензипен» и «Бенуа» для оформления фасадов использовались дорогие технологии: «Качественно выполненное фасадное решение – это 75 процентов успеха в привлечении обеспеченных клиентов. Например, здание «Лангензипен» отличается уникальным для России фасадом из 3D-стекла с цифровой печатью и внутренней подсветкой. Архитектурное смешение стилей – передовых разработок в области дизайна в купе историческим обликом – создает ощущение благородного винтажа. Фасад здания «Бенуа» выполнен из пано-

рамного стекла и декорирован орнаментом на основе цифровой печати, созданным по мотивам эскизов известного русского художника Александра Бенуа». Оба здания получили «Золотой кирпич» – престижную российскую премию в области строительства. Как уточнил г-н Жуков, фасадное оформление названных бизнес-центров оцени-

вается в несколько миллионов долларов. Но даже это не убергло от простаивания бизнес-площадей во время кризиса. В настоящее время офисные помещения заняты на 100%. Также эксперт отметил грамотное оформление комплекса «Аэроплаза» и главного офиса банка «Санкт-Петербург». Фасад банка представляет собой сплошной стеклянный массив. В его оформлении применена технология полиментного остекленного фасада с витражными панелями на высоту этажа. Сложность исполнения усиливает также сферический контур фасада, диктующий дифференцированную кривизну стеклянных панелей.

По мнению заместителя директора агентства недвижимости «Бекар» Леонида Сандалова, замысел КГА сам по себе неплох, однако это никак не повлияет на стоимость недвижимости – здесь преследуется исключительно эстетическая цель. «Если на старом доме без капитального ремонта нарисовать дворец, его все равно не купят дороже, чем раньше. А вот если его перенести, скажем, на Невский проспект, цена будет уже совсем другой. Элементы декора на цену не влияют. Одно время стоимость жилья увеличивало наличие пешеходных зон, например, на Малой Садовой и Малой Конюшенной улицах. Сейчас и это неактуально», – резюмировал эксперт.

Менеджер агентства недвижимости «Альмас» Ирина Чернецова рассказала, что иногда из-за рисунков на домах клиенты отказываются от покупки квартиры. «Клиенты иногда воспринимают разрисованные стены не как украшения, а как граффити – то есть проявление вандализма», – отмечает она.

мнение



Генеральный директор «Архитектурной мастерской Цыцина» Сергей Цыцин:

– Идея с оформлением брандмауэров в некотором роде может оживить центральный район Петербурга. Главное – отдать ее воплощение грамотному и талантливому художнику. Нужно, чтобы картина вошла в ткань среды, тогда она внесет элемент спонтанности, индивидуальности. В этом смысле нужно озаботиться и оформлением рекламных вывесок в городе и доверять их реализацию только профессионалам в своем деле. Также я думаю, что в новых кварталах не хватает художественных элементов, там бы пришла к месту концепция оформления брандмауэров.

«Теплых» материалов станет больше

Лидия Горборукова / Рынок теплоизоляционных материалов Петербурга и Ленобласти находится в стадии активного посткризисного восстановления. По прогнозам аналитиков, отрасль достигнет докризисных показателей в 2012 году. ➔

Как и остальные сегменты строительной отрасли, рынок теплоизоляции испытал заметное снижение объемов в 2009 году: по разным оценкам, он уменьшился на 25-30%.

По словам Кирилла Иванова, коммерческого директора компании «Пеноплэкс», кризис сильно ударил по производителям теплоизоляции, и выжить удалось только крупным игрокам рынка. «Во время кризиса умерли практически все гаражные и кустарные производства, так как соотношение цены и качества их материала перестало выдерживать конкуренцию, а средства, затрачиваемые на несовершенный технологический процесс, существенно превысили возможную прибыль», – рассказал он. По мнению эксперта, не все игроки рынка справились с этой ситуацией, а некоторые компании до сих пор загружают свои производственные мощности на 50% и меньше.

В свою очередь, Олег Макаров, коммерческий директор компании Isover, рассказал, что к концу 2010 года кризисные явления в отрасли вышли на стадию завершения, наблюдается определенный рост объемов производства и продаж.

Если в 2009 году общий объем произведенной теплоизоляции в России составил около 30 млн куб. м, то в 2010 году эта цифра увеличилась до 31 млн «кубов».

Число игроков

В целом российский рынок органических и неорганических теплоизоляционных материалов достаточно насыщен. По разным оценкам, здесь работает от 40 до 60 компаний. Это объясняется наличием большого числа некрупных региональных производителей, как правило, занимающихся выпуском пенополистирольных утеплителей.

По словам Максима Тарасова, директора по продажам компании Rockwool, в Ленобласти и прилегающих к ней территориях расположено много компаний, производящих теплоизоляционные материалы. «Масса игроков и большая конкуренция приводят к тому, что устойчивое положение удается занимать компаниям со стабильно высоким качеством продукции», – отмечает эксперт. Он добавляет, что часть мелких производителей использует устаревшее оборудование, а выпускаемая продукция



Наиболее востребованными на рынке сегодня являются именно волокнистые материалы

принадлежит низкокачественному и низкоченовому сегменту. Основные игроки рынка относятся к производителям сегмента премиум, который отличается тем, что его потребителями особенно ценится качество, а производителями постоянно разрабатываются и предлагаются новые продукты.

Значительная часть продаж на строительном рынке Ленобласти приходится на продукцию зарубежных компаний, развивающих собственное производство в России. Среди производителей теплоизоляционных материалов на основе пенополистирола в Ленобласти и на Северо-Западе лидируют компании «Пеноплэкс», «ТехноНИКОЛЬ», «Теплекс», «Экстрол», «Стироформ» и другие. Если взять пирамиду производителей теплоизоляторов из стекловаты, то здесь верхнюю строку занимает компания Ursa, а дальше идут Isover и Knauf Insulation. Остальные компании являются достаточно мелкими и не занимают значительной доли рынка. Среди ведущих производителей тепловолокна из базальтовой ваты стоит отметить компании Rockwool, «ТехноНИКОЛЬ» и Isoroc. Среди лидеров

по качеству производимого утеплителя из базальтового волокна эксперты отмечают материал «Парок», однако по объемам производства этот продукт не может конкурировать с вышеперечисленными производителями. Также среди достаточно крупных игроков рынка можно отметить компанию Linegock и белорусскую компанию «Гомельстройматериалы».

Дислокация в регионе

Практически все крупные игроки рынка теплоизоляционных материалов на Северо-Западе имеют производственные мощности на месте.

Завод компании Rockwool расположен в Выборге. «Наше предприятие работает 24 часа в сутки 7 дней в неделю. Материалы Rockwool высоко ценят потребители, и мы не исключаем возможности расширения производственных мощностей на территории Ленобласти», – отмечает Максим Тарасов. Отметим, что в 2008 году компания была намерена построить вторую очередь завода, что позволило бы практически в два раза увеличить объемы производства. Сейчас этот проект находится на стадии реализации.

В свою очередь, компания Ursa располагает заводом по производству теплоизоляционных материалов из штапельного стекловолна Ursa Glasswool в Чудово Новгородской области. Производственный центр был построен на базе Чудовского стекольного завода, а в 60-е годы прошлого века здесь был открыт цех по выпуску тепло- и звукоизоляционных материалов. В 90-е годы Ursa полностью модернизировала предприятие по международным стандартам.

Компания «Пеноплэкс» владеет заводом в Киришах Ленинградской области. Это первый российский завод по производству теплоизоляционных материалов из экструзионного пенополистирола. Здесь изготавливаются плиты различной

толщины – от 20 до 120 мм. Сегодня на заводе функционирует четыре производственные линии, которые производят около 600 тыс. куб. м в год.

Компания «Кнауф Пенопласт», являющаяся российским отделением компании Knauf Industries, располагает производственными мощностями в Колпино (Санкт-Петербург). Здесь производят минераловатные утеплители из натуральных компонентов, а также изделия из пенополистирола.

«ТехноНИКОЛЬ» не имеет собственного производства на территории Северо-Западного региона, однако занимает одно из ведущих мест по реализации продукции из каменной ваты.

Добавим, что все вышеперечисленные предприятия не только обслуживают местный рынок, но ориентированы и на другие регионы.

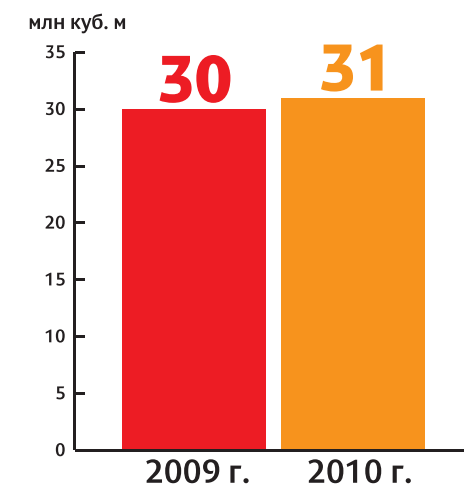
Тепло, которое всегда с тобой

В жилищном строительстве используются разнообразные теплоизоляционные материалы, которые можно разделить на несколько видов: минеральные (минеральная вата и стекловолно), пенополистиролы (гранулированный пенополистирол-пенопласт и экструзионный пенополистирол), а также вспененный полиэтилен.

По мнению Кирилла Иванова, на рынок теплоизоляции будут оказывать положительное влияние крупные государственные программы поддержки жилищного строительства и повышения энергоэффективности, а также увеличение строительства быстровозводимых зданий и энергоэффективных домов. «Именно это создает дополнительный спрос на энергосберегающие материалы», – констатирует эксперт. Он добавляет, что в ближайшее время число игроков на рынке вряд ли изменится кардинальным образом. Крупные игроки по-прежнему нацелены на развитие, а мелкие компании отсиживаются во время кризиса. «Слияния и поглощения возможны, но маловероятны, так как после кризиса у многих компаний нет для этого достаточного количества ресурсов, прежде всего финансовых», – пояснил он.

Сегодня цены на теплоизоляцию постепенно растут. По мнению Владимира Иванова, руководителя направления «Теплоизоляция» Корпорации «ТехноНИКОЛЬ» в Северо-Западном регионе, это связано с увеличением стоимости на сырье, энергоносители и транспортные расходы. Кризис понемногу отступает, а объемы продаж увеличиваются. Игроки рынка отмечают, что сейчас необходимо не только покрывать издержки и инфляцию, но и вкладывать средства в развитие производства и повышение качества продукции.

Объемы производства теплоизоляционных материалов в России



справка

➔ Наиболее востребованными на рынке сегодня являются именно волокнистые материалы, включающие теплоизоляционные изделия на основе стеклянного и базальтового волокна, минеральной и шлаковой ваты. Их доля в общем объеме потребления составляет около 70%. Объем потребления пенополистирола, в том числе экструдированного, по сравнению с минеральной ватой и стекловатой меньше примерно в два раза. На их долю приходится до 20% потребления, и примерно 5% занимает доля других теплоизоляционных материалов, например природного сырья, вспененного каучука и других.



Оформить подписку на электронную версию
Базы новых инвестиционных строительных проектов
можно по тел.: **380-09-74, 380-15-81**
или на сайте **www.asninfo.ru**

РЕКЛАМА

официальная публикация

23 | Строительный Еженедельник | 5 (451) | 14 | 02 | 2011 |

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

12 февраля 2011 г.
Колпинский район, МО пос. Металлострой

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования: для размещения объектов обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, производства деревянных строительных конструкций, включая сборные деревянные строения, и столбчатых изделий, производства неметаллической минеральной продукции, производства стекла и изделий из стекла, производства керамических изделий, производства керамических плиток, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины, производства цемента, извести и гипса, производства изделий из бетона, гипса и цемента, резки, обработки и отделки камня, производства мебели и прочей продукции; обработки вторичного сырья (код 12170).

Адрес земельного участка, применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, промзона «Металлострой», дорога на Металлострой, участок 1 (восточнее дома 4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны «Металлострой»), кадастровый номер 78:37:17401:3.

Заявитель: СПБ ГУ «Управление инвестиций», 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5/76.

Письменные обращения не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с 31 января до 11 февраля 2011 г. проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация в газете «Строительный еженедельник» № 3(449) от 31.01.2011.

1.2. Оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, осуществлено: письмом от 01.02.2011 № 14-3603/10-1-1.

1.3. Оповещение правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, осуществлено: письмом от 01.02.2011 № 14-3603/10-1-1.

2. Обсуждение документации: 07.02.2011 в 17.00, в здании администрации Колпинского района Санкт-Петербурга, по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, ул. Урицкого, 1.

В ходе публичных слушаний замечаний и предложений не поступало.

Выводы по результатам публичных слушаний: запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства предложен для подготовки рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1642 от 07.12.2010

О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Адмиралтейский район, ул. Лабутина, участок 1 (напротив дома 8, лит. А, по ул. Лабутина)

В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и с учетом обращения открытого акционерного общества «Вулкан» (далее – ОАО «Вулкан») Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Разрешить проведение изыскательских работ ОАО «Вулкан» на земельном участке площадью 816 кв. м, кадастровый номер 78:32:1155:11, категория земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: Адмиралтейский район, ул. Лабутина, участок 1 (напротив дома 8, лит. А, по ул. Лабутина), в целях определения возможности проектирования и строительства коммерческого объекта, не

связанного с проживанием населения (общественно-деловой центр).

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с ОАО «Вулкан» договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ (далее – Договор) сроком на 11 месяцев.

2.2. В случае уклонения ОАО «Вулкан» от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2009 № 179 «О проведении изыскательских работ на земельном участке, расположенном по адресу: Адмиралтейский район, ул. Лабутина, участок 1 (напротив дома 8, лит. А, по ул. Лабутина)».

4. Постановлению вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 370 от 08.02.2011

«О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом обращения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению и ООО «Георг Наст» и на основании рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга в соответствии с протоколом от 19.01.2011 № 66:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования «для размещения электроподстанции закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час» для земельного участка площадью 6429 кв. м в границах согласно приложению.

2. Отделу обеспечения деятельности Комитета довести настоящее распоряжение до сведения управления автоматизации и информатизации.

3. Управлению автоматизации и информатизации в десятидневный срок в установленном порядке передать сведения о предоставлении разрешения, указанного в пункте 1 распоряжения, в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга и Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

Приложение к распоряжению Комитета по градостроительству и архитектуре от 08.02.2011 № 370

Ведомость координат поворотных точек границ земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Металлострой, восточнее дома 10 по Центральной ул. в Колпинском районе

№ точки	X	Y	R(м)
1	79174,15	127892,52	
2	79119,99	127961,61	
3	79061,23	127911,52	
4	79105,71	127856,04	
5	79117,41	127865,43	
6	79126,42	127854,18	

S = 6429 кв. м

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 18 от 31.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Василеостровский район, Университетская наб., 7-9-11, корп. 5, лит. А
В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Имущественный Комплекс «Университетская» и в соответствии с решением Совета на вопрос подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 327 от 27.01.2011, продлить срок реализации инве-

стиционного проекта – реконструкция здания под административно-бытовой центр – до 28.09.2012.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 19 от 31.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Курортный район, г. Сестрорецк, Транспортная ул., участок 1 (западнее пересечения с Приморским шоссе)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Океан Трейдинг Компани» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга, для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 327 от 27.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения и полуподземными автостоянками – до 20.06.2011.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 21 от 31.01.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красногвардейский район, Анисимовская дорога, участок 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения открытого акционерного общества «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 327 от 27.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство подстанции 330 кВ «Ржевская» – до 09.11.2011.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 25 от 01.02.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, Мебельная ул., участок 1 (северо-западнее дома 2, лит. Б, по Мебельному проезду)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Безопасный секс» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 326 от 20.01.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство предприятия по производству контрацептивов – до 30.07.2011.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 33 от 08.02.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красносельский район, Юго-Запад, квартал 4, корп. 16, 17 (западнее дома 24, корп. 1, лит. А, по ул. Маршала Казакова)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «СТОУН» и в соответствии с решением Совещания по вопросу согласования проектов постановлений, подготовленных для рассмотрения на заседании Правительства Санкт-Петербурга, протокол № 328 от 03.02.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения до 30 июня 2011 г.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 34 от 09.02.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Калининский район, пр. Просвещения, участок 1 (северо-восточнее пересечения пр. Просвещения и ул. Брянцева)

В соответствии с Положением о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 № 1592:

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Технострой +» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 328 от 03.02.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство здания предприятия общественного питания – до 30.09.2011.

2. Управлению координации строительства Комитета по строительству направить копию настоящего распоряжения в Службу государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Комитет по управлению городским имуществом.

3. Распоряжение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета по строительству Кузнецова В.А.

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ООО «ПромСтройИнжиниринг»

Тел.: (812) 273-65-13, 930-12-80, Санкт-Петербург, наб. Кутузова, д. 22, лит. А, www.pseng.ru



**Пром
Строй
Инжиниринг**

Приглашаем к сотрудничеству и предлагаем следующие виды услуг:

СОГЛАСОВАНИЕ

- получение всей исходно-разрешительной документации
- прохождение государственной и негосударственной экспертизы
- получение разрешений на строительство
- перепланировка жилых и нежилых помещений, новое строительство

ТЕХНИЧЕСКИЙ НАДЗОР

- составление и проверка сметной документации
- строительный контроль (строительно-монтажные работы и реставрация)
- бюджетирование проектов
- сдача объекта застройщику и ввод в эксплуатацию

Большой опыт работы с объектами – памятниками регионального и федерального значения

**КРУПНЫЕ
РЕАЛИЗОВАННЫЕ
ПРОЕКТЫ:**



Реконструкция и реставрация нового здания Дома ветеранов, 2008 г.

* фото: www.gov.spb.ru (официальный портал Администрации СПб)



Строительство жилой мансарды на Невском проспекте, дом 3, 2009 г.

** фото: журнал СГХ-123 ИД «ССБР»



Капитальный ремонт и реставрация здания Русского географического общества, 2010 г.

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0364.02-2010-7806392194-С-052 от 07.12.2010

Реклама



ВСЕ ВИДЫ ГЕОТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТ

НА ЛЮБОЙ ГЕОГРАФИЧЕСКОЙ ШИРОТЕ



ГЕОИЗОЛ®

www.geoizol.ru

197198, Санкт-Петербург,
Большой пр. П. С., 25/2, лит. Е
тел. (812) 337-53-13,
факс (812) 337-53-10

Реклама