



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

Саморегулирование

Владимир Бланк, генеральный директор Балтийской дноуглубительной компании, подверг критике работу Национального объединения строителей.

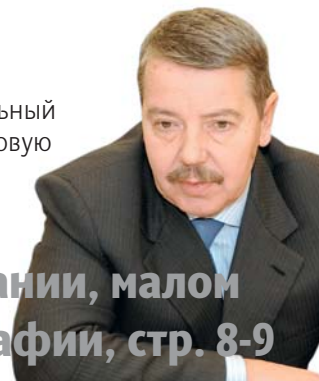
НОСТРОЙ должен стать более открытым, стр. 7



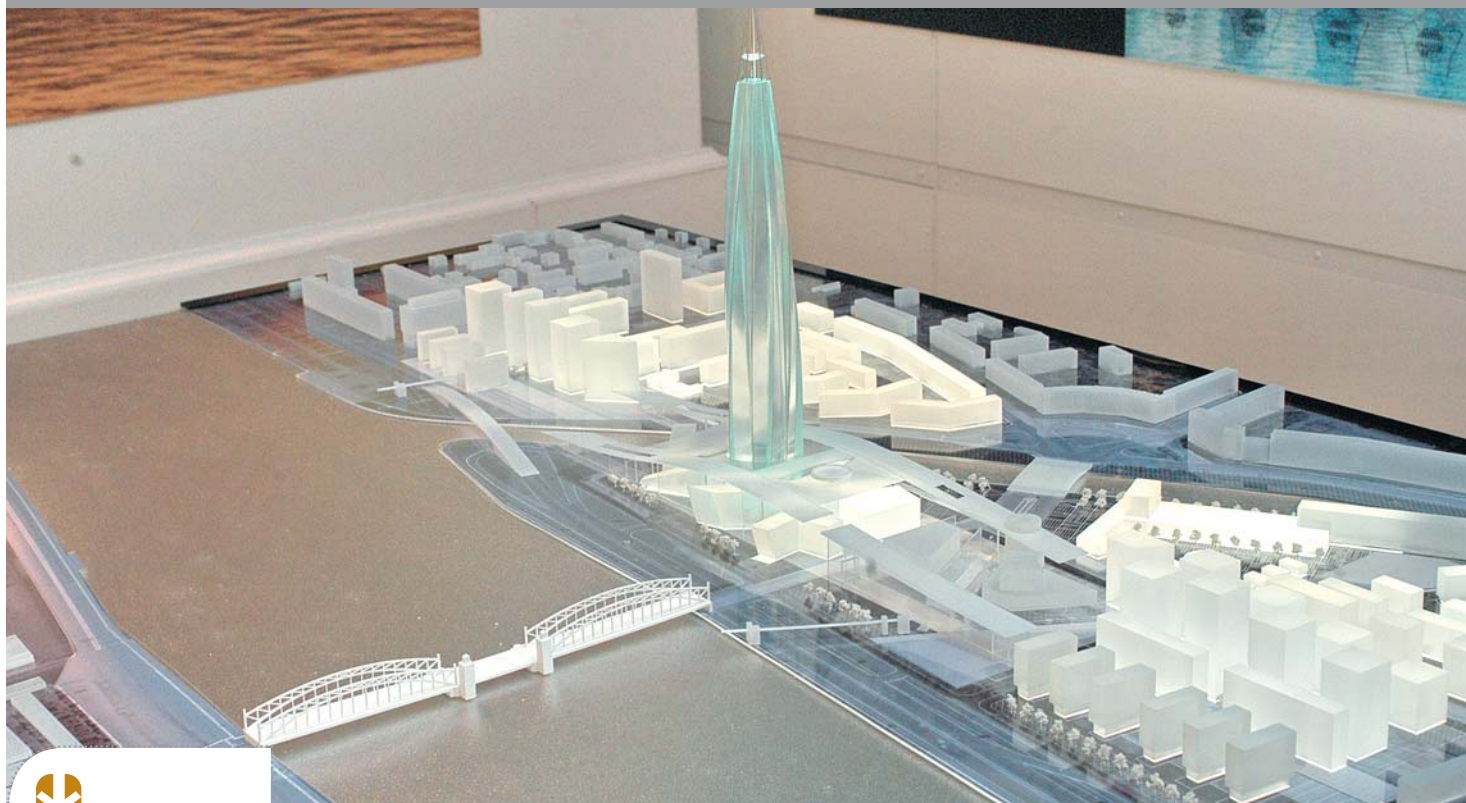
Интервью

Александр Вахмистров, генеральный директор «Группы ЛСР»: «Кадровую проблему без привлечения мигрантов не решить».

О саморегулировании, малом бизнесе и демографии, стр. 8-9



Реконструкция, стр. 6 • Финансы, стр. 12



«Лакhta-центр» ждет своих пиарщиков

На прошлой неделе ОАО «Газпром» объявило о том, что приобрело новый участок под проект, который ему не удалось реализовать на Охте. Теперь небоскреб может появиться в Лакhte. Участники рынка полагают, что при реализации проекта Газпрому нужно пересмотреть свою PR-политику при строительстве башни на новом месте. (Подробнее на стр. 3, 4, 7, 26.)

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



EXPERTIZA SPB.RU
Т. 993-993-0

СОРОК ПЯТЬ ЧАСОВ
для тех, кто понимает

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

Т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 4 до 10 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ МАССИВ

Т. 777-0-500 www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Славянка
жилой район

УЮТНЫЕ КВАРТАЛЫ ПЕТЕРБУРГА
КВАРТИРЫ
от
55 000
РУБЛЕЙ / м²

5 ФАКТОВ О НОВОМ РАЙОНЕ:

- Самая широкая улица Петербурга — Ростовская.*
- Высажено 44 000 кустов и деревьев.
- В «Славянке» сейчас 3100 парковочных мест.
- Новоселье летом!
- В «Славянке» построена 21 детская площадка.

Офис продаж: **777-70-77** ГОРОДСКАЯ ПРОПИСКА ПАРКОВКИ
детские площадки ШКОЛА И 2 ДЕТСКИХ САДА

Заявки застройщик: ООО «ДСК «Славянский»
Свидетельство 50/03.01.2009-7833/03/03. С 003 в силу вступает с 05.08.2010.
выданной НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО - С 003-2204/2009. *Ростовская является самой широкой улицей Санкт-Петербурга, построенной за последние 10 лет.



НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

- более 10 лет в строительстве инженерных сетей;
- передовые технологии;
- уникальное оборудование;
- многочисленные заказчики в разных регионах страны

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

Проектирование, строительство и реконструкция наружных инженерных сетей: сети водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения

199266, СПб, В.О., ул. Нахимова, д. 26, лит. А, пом. 5Н
Тел.: (812) 498-97-75, 498-98-75; факс 498-90-60
E-mail: office@smu303.spb.ru • www.smu303.ru

РЕКЛАМА



Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация

ВЫСОТНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Приглашает вступить с целью получения свидетельства о допуске к производству строительных работ.

Высотный Строительный Комплекс – содействие вашему бизнесу!

Выгодные условия вступления!

+7 (812) 333-4-555 | www.vsk-sro.ru

СРО-С-231-14122010

Реклама

16 марта 2011 года

КРУГЛЫЙ СТОЛ «Мотивация персонала строительных фирм»



Для участия приглашаются руководители строительных компаний, менеджеры по персоналу, представители профсоюзных организаций строительных фирм, руководители рекрутинговых компаний.

Дата проведения: 16 марта 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» 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:

- Основные способы мотивации персонала в строительной отрасли – новые тенденции в работе с человеческими ресурсами. Что предлагают работодатели помимо стандартного набора бонусов (ДМС, телефонная связь)?
- «Золотые парашюты» для руководителей строительных компаний, их размер. Насколько распространена такая практика на рынке строительства Санкт-Петербурга?
- Во многих ли строительных организациях существуют профсоюзные организации (какова примерная доля таких компаний на рынке)?
- Как руководство строительных фирм относится к идее создания профсоюзных организаций?



СЕВЕРНАЯ ДОЛИНА
НОВЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК

ИПОТЕКА

0%

ПЕРВЫЙ ВЗНОС

680-40-40

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.sevdol.ru
С подробной информацией можно ознакомиться в офисе продаж Компании «Главстрой-СПб»
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1971 от 30.04.2003

«Группа ЛСР» раздает дивиденды

Лидия Горборукова / Совет директоров «Группы ЛСР» рекомендовал общему собранию акционеров принять решение о выплате дивидендов по итогам 2010 года в размере 15 рублей на одну акцию. По мнению экспертов, выплата дивидендов является для «Группы ЛСР» имиджевым шагом, однако при увеличении прибыли она может стать нормой для компании. ➔

справка

Уставный капитал «Группы ЛСР» составляет 23 415 958 рублей, он разделен на 93 663 832 обыкновенных акции номиналом 0,25 рубля. После размещения дополнительной миссии он вырос на 17,1% – до 27 426 585 рублей. Сегодня стоимость акции «Группы ЛСР» составляет 1174 рубля, а доходность оценивается в 1,28%. Неконсолидированная чистая прибыль «Группы ЛСР» за 2010 год составила около 5,89 млрд рублей.

Строительные компании, акции которых обращаются на фондовых биржах, можно пересчитать по пальцам. Более-менее регулярно сделки происходят с бумагами ОАО «Группа ЛСР», ГК «ПИК», ОАО «Система-Галс». Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты не смогли вспомнить ни одного случая выплаты дивидендов строительными компаниями, акции которых котируются на биржах.

«Группа ЛСР» также никогда не совершала выплат по своим акциям. По словам Игоря Левита, председателя совета директоров «Группы ЛСР», рекомендация общему собранию акционеров о пересмотре дивидендной политики базируется на анализе финансового состояния компании, а также анализе потребностей в капитале и доступных источников финансирования. «Мы считаем, что текущая финансовая позиция

компании позволяет начать выплату дивидендов нашим акционерам», – отметил он.

Кроме этого, господин Левит добавил, что данное решение соответствует намерениям Группы о пересмотре дивидендной политики. По его словам, это обсуждалось с акционерами и инвестиционным сообществом в ходе вторичного размещения акций компании в апреле 2010 года. Тогда ОАО «Группа ЛСР» расширило круг своих акционеров, дополнительно выпустив более 16 миллионов обыкновенных акций.

По словам Дениса Демина, начальника аналитического отдела Инвестиционной компании «БФА», выдача дивидендов – это имиджевый шаг для «Группы ЛСР». «Это публичная компания, акции которой обращаются на бирже, и сохранить имидж для ЛСР среди акционеров очень важно. Не столь значим размер дивидендов, важен факт выплаты: ЛСР тем самым показывает положительное отношение к акционерам, а также свою стабильность и готовность делиться прибылью», – прокомментировал финансовый аналитик. Он добавил, что выплата дивидендов – это напоминание о том, что «Группа ЛСР» получила прибыль даже в непростой 2010 год.

Отметим, что специфика строительной отрасли не предполагает активной дивидендной политики на этапе роста, что и происходило с 2000 по 2007 год.

Однако в 2008 году наступил кризис, и про дивиденды снова все забыли. «Не думаю, что выплата дивидендов станет актуальной для строительных компаний в посткризисный период, – для этого нужен более развитый строительный рынок», – отметил господин Демин, однако добавил, что для «Группы ЛСР» эта акция вовсе не разовая и может стать нормой. «Я связываю это с тем, что «Группа ЛСР» в первую очередь производит стройматериалы, а строительство и девелопмент являются надстройкой в структуре ее деятельности. Именно это способствовало более стабильному положению компании в тяжелые времена. Если прибыль Группы будет расти, то дивиденды будут стабильно выплачиваться», – заключил аналитик.



Игорь Левит, председатель совета директоров «Группы ЛСР», решил, что настала пора поделиться прибылью компании с ее акционерами

вопрос номера

ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» купило участок в 14 га на северо-западе города, в Лахте, чтобы реализовать проект делового комплекса для размещения штаб-квартиры компании «Газпром нефть» и других компаний группы «Газпром» вместо скандально известного небоскреба на Охте. Возникнут ли у Газпрома проблемы в Лахте, аналогичные тем, что возникли на Охте?

Артем Новиков, председатель Российской ассоциации реставраторов:

– Все зависит от того, будет ли здание построено по старому проекту или это будет новый проект. Однако относительно высоты в 400 метров – и в Лахте построить такое здание Газпрому не удастся. Высотные регламенты застройки никто не отменял. К тому же, теперь встает вопрос о гармоничном сочетании небоскреба

с Петропавловским собором. Что касается вопросов археологии, то, на мой взгляд, ситуация с Охтой, где в результате раскопок были найдены уникальные объекты культурного наследия – остатки укреплений крепостей Ниеншанц (XVII век) и Ландскрона (1300 год), – в Лахте маловероятна.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg:

– Для проектов подобного масштаба одним из наиболее острых вопросов является транспортная доступность и транспортная инфраструктура. В настоящий момент ситуация с въездом в город со стороны Приморского шоссе напряженная, особенно в час пик. Но уже сейчас строится Западный скоростной диаметр с развязкой на пересечении Приморского проспекта и Планерной улицы. В генплане также предусмотрено строительство еще одной ветки метро

со станцией в районе улицы Савушкина. Таким образом, в сроки, сопоставимые с реализацией проекта, транспортная ситуация должна улучшиться.

Николай Воробьев, генеральный директор компании «Геоизол Трейд»:

– В первую очередь могут возникнуть геологические проблемы: участок находится на берегу залива, там ситуация в корне противоположная площадке на Охте. Придется проводить совершенно новые испытания, которые потребуют значительных вложений.

Юрий Халимовский, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:

– Высотный регламент в этой местности составляет 27 метров, поэтому Газпрому в любом случае придется получать разрешение на отклонение от предельных пара-

метров строительства по высоте. Участок находится в функциональной зоне ТД1_2_2, предназначенной в том числе для размещения общественно-деловых объектов.

Александр Селезнев, заместитель генерального директора НП «АСДОР»:

– Участок в Лахте – это более благоприятный вариант не только для Газпрома, но и для города. Я думаю, что если при строительстве не нарушится экологическая ситуация и вся инфраструктура не повредит Лахтинскому разливу, то это будет украшением города и даст дополнительное развитие Приморскому району.

Кирилл Иванов, директор Ассоциации «Дормост»:

– Я считаю, что даже если будут попытки создания таких проблем Газпрому, то со стороны петербуржцев это будет уже просто неприлично.

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

Главный редактор:

Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83
Заместитель главного редактора: Александр Пирожков
e-mail: pirozhkov@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

Над номером работали:

Лидия Горборукова, 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 Погалова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, 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 № 302

Подписано в печать 11.03.2011 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

Небоскреб
меняет вывеску
на «Лахта-центр»

Валерий Грибанов / На прошлой неделе неожиданно для всех ОАО «Газпром» объявило о том, что уже приобрело участок под проект, который ему не удалось реализовать на Охте. По разным оценкам за участок компания заплатила от 15 млн до 100 млн USD.

Упорство Газпрома неожиданно вызвало уважение. Еще вчера проект выглядел как некий анекдот, как фарс, как самодурство «толстых кошельков, сидящих на трубе». Мол, захотим – так и в центре Петербурга «кукурузину» построим. Оказалось – не самодурство. И проект, который так упорно сватали городу, оказался вполне себе «состоятельным женихом с самыми серьезными намерениями». И теперь уже те, кто продолжит протестовать против строительства и в новом месте, рискуют оказаться в числе самодуров и выставить себя в анекдотическом свете. Тем самым непримиримые противники стройки распишутся в том, что не за сохранение исторического центра города они борются, а используют башню как дубинку в политической борьбе. Некоторые защитники города уже, кстати, поспешили заявить, что не смиряются со стройкой. Причем к ним теперь присоединились и экологи. Якобы башня находится как раз на месте прохождения миграционных путей перелетных птиц и стройка нанесет непоправимый вред природе. Впрочем, недовольные найдутся всегда, и при принятии решений о реализации столь масштабного проекта важно не только прислушиваться к мнению тех, кто против, но и учитывать потенциальную пользу, которую подобный проект может принести городу. С первого взгляда, плюсов при стройке на Лахте гораздо больше, чем минусов. Но окончательно ясно это станет по итогам новой PR-кампании, которую, вероятно, все равно придется проводить Газпрому. Ибо в подобных проектах все решает именно грамотная работа по связям с общественностью. Одну ошибку газовый монополист совершил, теперь у него есть шанс дважды на одни грабли не наступить.

«Абетон» раскололся

Ярослава Задорина / Выборы руководства Ассоциации предприятий железобетонных изделий «Абетон» закончились конфликтом. Назначение на должность президента ассоциации Михаила Бизяева и его заместителя Сергея Янкина пытаются оспорить руководители ряда компаний – членов «Абетона», выведенные из состава правления организации.

Директор Ассоциации Эдуард Полонуер заметил, что перемены были необходимы, давно не проводились собрания, не решались острые вопросы, в организации было много проблем. В частности, требовалась подготовка нового устава предприятия, старый документ не обновлялся с 2001 года. «Полномочия прежнего состава правления закончились еще 25 декабря прошлого года, необходимость в проведении переголосования была очевидна. 11 декабря состоялось расширенное заседание, на котором и было принято решение о переиздании устава, а также о выборах президента, вице-президента и правления Ассоциации», – отметил г-н Полонуер. По его словам, новый вариант устава был разослан всем членам организации, однако его редакция устроила далеко не всех. Входившие на тот момент в состав правления Владимир Потапчук и Аркадий Репкин тогда взяли паузу и 16 февраля 2011 года провели внеочередное собрание в своей версии. «Но мероприятие было организовано с грубейшими нарушениями, поэтому



Эдуард Полонуер: «Бывшие члены правления Ассоциации имели все шансы быть переизбранными»

заседание не состоялось, большинством решили провести собрание 3 марта, его итогом стало переизбрание президента, вице-президента и членов правления организации», – рассказал господин Полонуер.

Бывший вице-президент Ассоциации Владимир Потапчук высказал свою точку зрения на сложившиеся обстоятельства. «16 февраля состоялось абсолютно легитимное собрание, которое прошло по всем правилам, присутствовали 12 человек из 22, была утверждена повестка. Но господин Полонуер на мероприятии не присутствовал, поэтому судить о правильности его проведения не может. Новое собрание было назначено на 3 марта, потому что члены Ассоциации хотели внести свои предложения по поводу переизбрания и дальнейшей деятельности организации», – резюмировал господин Потапчук. Он также рассказал, что в итоге 3 марта состоялось два параллельных заседания. «Господин Полонуер нарушил устав, внес раздор в наш коллектив, он пытается удержать свое кресло и использует незаконные методы. Мы будем еще разбираться в этом вопросе, в любом случае наша главная цель – сохранение дееспособности Ассоциации», – подытожил господин Потапчук.

Член Ассоциации «Абетон» генеральный директор ЗАО «Метробетон» Владимир Кондратенко отметил, что в настоящее время в Ассоциации денег нет, она находится в плачевном состоянии, «которую усугубляет Эдуард Полонуер». «Он делает все для того, чтобы организация развалилась», – заверил Владимир Кондратенко.

Однако, как рассказал вновь избранный президент Михаил Бизяев, никакого конфликта внутри Ассоциации не происходило, недовольные же находятся всегда. «Правление не собиралось на заседания достаточно большое количество времени – связано это

цифра

22

организации входят в состав ассоциации «Абетон»

было в том числе и с гибелью президента. У членов организации накопились вопросы, которые требовали немедленного решения. Внеочередное собрание 3 марта было проведено по всем правилам, на пост президента выдвигались две кандидатуры, на должности вице-президента претендовали четыре человека. С помощью тайного голосования определились победители, проголосовали единогласно. Подобная процедура происходила при выборе членов правления, в четыре этапа из 22 кандидатов было выбрано семь», – ввел в курс дела г-н Бизяев. Он также заметил, что в ближайшее время недопонимание, возникшее между бывшим и нынешним руководством, вскоре будет урегулировано, так как оснований для конфликта нет. «Ни президент, ни вице-президент, ни члены правления за свою работу денег не получают, это некоммерческая структура. Есть членские взносы, но они небольшие и составляют 20 тысяч рублей в месяц, которые идут на нужды предприятия. Мы постараемся решить спорные моменты. Никто из организации исключен не будет», – заверил президент. Эдуард Полонуер отметил, что бывшие члены правления на заседание 3 марта не приехали, хотя имели все шансы быть переизбранными. «Они сделали ставку на 16 февраля, но не смогли удержать власть в руках. Мы сделали все, чтобы кривотолков не было, на собрании даже не шла речь о том, что Владимир Потапчук и Аркадий Репкин уже три года не платят членские взносы. На что господин Потапчук сказал, что большая часть членов Ассоциации не платит, так как в связи с кризисом деятельность организации на время была прекращена.

«Встройки» покупают
как дешевое жилье

Владимир Кайбышев / В Петербурге прошли дебютные торги нежилыми встроенными помещениями, где технички можно жить, но нельзя прописаться. Средняя цена лотов составила 1,9 тыс. USD за квадратный метр. Это в два раза дешевле рыночной стоимости жилья в центре Петербурга.

Фонд имущества Петербурга провел первые торги нежилыми «встройками», которые при желании можно использовать

как обычные квартиры. Эти помещения и являлись когда-то жильем, но по разным причинам были переведены в нежилой фонд. Первыми на торги попали квартиры на Гончарной улице (площадь 38,2 кв. м) и на Товарищеском проспекте (19,5 кв. м). Их суммарная стартовая цена составила 2,7 млн рублей. На первый лот претендовало пять покупателей, на второй – семь. Квартиры достались физическим лицам. Первая «встройка» была реализована за 1,85 млн

рублей (цена за «квадрат» составила 1670 USD), вторая – за 1,23 млн рублей (цена за «квадрат» – 2180 USD). Комментируя итоги торгов, первый заместитель генерального директора Фонда имущества Динара Усеинова отметила, что из-за небольшой площади такие встроенные помещения очень подходят для размещения офисов и магазинов. Зато они могут быть интересны как жилье для тех, кто не может приобрести полноценные квартиры. «Такие помещения, как

правило, снабжены всем необходимым для жизни: водопроводом, канализацией, отоплением, а в некоторых есть даже газовые плиты. Но в них нельзя прописаться (оформить прописку можно, лишь пройдя процедуру перевода такого объекта обратно в жилой фонд, что дорого и долго. – прим. ред.). Но прописка требуется не всем. А цена таких «встроек» в среднем вдвое ниже, чем стоимость полноценной квартиры», – говорит г-жа Усеинова. Отметим, что до 2011 года Фонд имущества Петербурга продавал ежемесячно около 20 подобных «встроек» в общем потоке недвижимости. Но с нового года их выделили в отдельный товарный сег-

мент. Ожидается, что объемы продаж сохранятся. Директор департамента консалтинга и оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Игорь Лучков отметил, что «встройки» можно разделить на два типа: ранее переведенные в нежилой фонд или исторически нежилые помещения. «Ранее переведенные помещения составляют примерно 1 процент от общего объема жилья в Петербурге. Что касается второго типа помещений, то в каждом здании в историческом центре города можно найти по одному такому помещению. Но точно оценить их количество сложно, поскольку раньше никто не думал, что они будут востребованы. Осо-

бого внимания на них аналитики не обращали», – говорит г-н Лучков. По его мнению, мы имеем дело с новым интересным продуктом на рынке. «Но с точки зрения предложения и спроса это достаточно узкий сегмент. Тем более что существует много технических нюансов при покупке подобных помещений», – заключил г-н Лучков. Эксперты LCMS добавляют, что при заявленном нежилом статусе обязать покупателя использовать «встройку» в качестве жилья никто не может. По их мнению, такие помещения будут пользоваться спросом, поскольку пригодны для переоборудования под офисы и номера мини-гостиниц.

«БЭСКИТ»: всегда на страже безопасности объектов

Ярослава Задорина / ЗАО «БЭСКИТ» – одна из крупных экспертных организаций в городе, зарекомендовавшая себя как надежный партнер, которому можно доверить самое ценное, что есть в Санкт-Петербурге, – шедевры архитектуры. Визитной карточкой предприятия являются обследованные здания Смольного и Казанского соборов, Александринского, Мариинского театров, Синода, Сената, и это далеко не полный перечень памятников. Директор компании «БЭСКИТ» Сергей Пичугин рассказал о новых проектах и старых заслугах, а также о других направлениях деятельности организации.

– На счету компании «БЭСКИТ» немало знаковых объектов. 2010-й достаточно насыщенный с точки зрения работы?
– 2010 год был не очень удачным, но и не вполне провальным. По сравнению с прошлым годом наши показатели выросли, объектов стало больше, начали появляться новые заказы и заказчики. Но вместе с тем многие городские инвестиционные проекты по объективным причинам были заморожены, притормозились

в целом и объемы нового строительства. В 2010 году мы исследовали здание Смольного, с которым нам уже приходилось работать ранее. Мы изучили состояние стен, фундаментов, стропильных конструкций и подготовили несколько проектов по их реконструкции и капитальному ремонту, предварительно согласовав все с КГИОП. 2010 год мы считаем новой ступенью в развитии нашей компании. Мы первыми в городе стали использовать инновационные технологии восстановления работоспособности строительных конструкций с помощью углеволокна фирмы «Зика». Это нанотехнологии, которые позволяют сохранить целостность зданий, уберечь их от демонтажа. Идею использования углеволокна мы вынашивали пять лет, долгое время сталкивались с недоверием заказчиков – им сложно было поверить, что тонкая пленка способна уберечь здание от разрушения. Благодаря использованию этого щадящего метода нам удалось укрепить здания архивного комитета, «Стокманна», больницы на Васильевском острове, Дома молодежи и других объектов.

– Поделитесь планами на ближайшую перспективу. Какие

направления деятельности вашей компании будут приоритетными?
– Я ничего не планирую. В Евангелии от Матфея сказано: «И так не заботьтесь о завтрашнем дне, ибо завтрашний сам будет заботиться о своем; довольно для каждого дня своей заботы». От нас мало что зависит. Мы закрепились на рынке как достаточно опытная экспертная организация, «БЭСКИТ» – товарный знак, оценка качества. Если продолжим развитие в правильном направлении, для нас это будет отродно. В настоящее время мы осваиваем новые разделы проектирования, продолжаем развивать направление работ, связанных с использованием щадящих методов укрепления сооружений, с которыми в городе никто, кроме нас, не работает. Ведем геодезический мониторинг по 11 городским



зданиям. Мониторинг предполагает наблюдение за состоянием окружающей застройки, динамические исследования, например, при работах на нулевом цикле во время забивки свай. Есть у нас и особый пласт работы, так сказать, по зову души. Уже 10 лет мы обследуем храмы Санкт-Петербурга. Недавно провели исследование 13 зданий в одном из православных учреждений Петербурга. Особой нашей гордостью является собственный музей, в котором собраны ценные находки, извлеченные при строительно-монтажных работах. Например, при отрывке шурфа на Кирочной улице

было найдено ядро предположительно XVII-XVIII веков.
– Насколько тяжело или легко стало работать вашей компании в условиях саморегулирования, изменились ли требования заказчиков?
– Я являюсь противником самой системы саморегулирования. Считаю, что с ее появлением ничего не изменилось. Раньше было государственное лицензирование, которое имело свои недостатки, теперь они плавно перетекали в новую форму. Чтобы получить лицензию на пять лет, нужно было заплатить 1300 рублей. Сегодня сумма выросла на два порядка: мы платим ежемесячно 30 тысяч рублей, еще 600 тысяч зависло в компенсационном фонде. Однако зачем платим и куда уходят эти деньги – непонятно. Недавно оценивали ситуацию с обрушением только что построенного торгового комплекса – оказалось, что ошибка была в проектировании, работали бездарные проектировщики. Что тут скажешь, когда на каждом шагу можно купить допуск и выиграть конкурс, предложив цену в пять-шесть раз меньше стартовой. В итоге застройщик не дождался выплат из компенсационного фонда и понес убытки в 15 миллионов рублей.

– Насколько для вас важно мнение общественных организаций, которые всегда недовольны обращением с памятниками архитектуры и нередко оспаривают решения о сносе аварийных зданий, устраивая митинги?
– Общественные организации, мне кажется, не занимаются сохранением памятников архитектуры, а пытаются лишиться лишнего раз засветиться. В Евангелии от Матфея (9:16) по этому поводу написано так: «И никто к ветхой одежде не приставляет заплату из небеленой ткани; ибо вновь пришитое отдерет от старого, и дыра будет еще хуже». Если бы 250 лет назад появились такие деятели, то у нас до сих пор были бы одно- и двухэтажные деревянные постройки, не появились бы Эрмитаж, Петропавловская крепость, Смольный и Исаакиевский соборы. Не надо сохранять уродливые аварийные здания, которых еще много в нашем прекрасном городе.

БЭСКИТ®

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

РЕКЛАМА

NCC

ШВЕДСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

рассматривает предложения ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ для жилищного строительства в Санкт-Петербурге

Контактное лицо:
ВИНОГРАДОВ АЛЕКСАНДР
Тел.: +7(812) 329-9225; Факс: +7(812) 329-9223
E-mail: invest@nccr.ru http://www.nccr.ru

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

17 марта
17⁰⁰ – 21⁰⁰

театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ», ст. м. «ГОРЬКОВСКАЯ»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Какие есть риски при покупке готовой и строящейся недвижимости
- Как правильно выбрать загородный дом и земельный участок
- Где взять деньги на покупку квартиры в новом доме

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ - БЕСПЛАТНЫЕ

Организаторы: **www.gilproekt.ru**

+7 (812) 32-701-32

SetlCity DEVELOPMENT **ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»**

ПРИОБРЕТЁМ ПРАВА НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ, а также земельные участки (от 3000 кв.м) и инвестиционные проекты в Санкт-Петербурге и пригородах (до 30 км) (предпочтительны объекты с разрешением на строительство)

Концепция → Проектирование → Согласование → Строительство → Брокеридж

ПОЛНЫЙ ЦИКЛ ДЕВЕЛОПМЕНТА И РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКА

SetlGroup investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)
Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.01-2009-7810212380-С-003 от 29.12.2010 г.

Лофт – это любое обширное пространство, которое изменило свою функцию. Слово loft переводится с английского как чердак, помещение наверху, под самой крышей. На таких чердаках в Нью-Йорке селились художники, там они устраивали первые показы своих новых работ для друзей и коллег по богемной тусовке. В лофтах можно было увидеть новоиспеченные произведения искусства до того, как они попадут в галереи и музеи. Хрестоматийным примером лофта является знаменитая «Фабрика» Энди Уорхола. Характерные отличительные черты лофтов – высокие потолки, нестандартные интерьерные решения, обилие света и сохранившийся дух прошлого. В интерьерных решениях используются оставшиеся от старого интерьера детали. Сегодня профессионалы рынка недвижимости дают такое определение лофт-проектам: «Лофты – это бывшие фабрики и заводы, подвергшиеся редевелопменту. Лофт может быть жилой и коммерческой недвижимостью. Концепция лофта подразумевает огромные открытые пространства бывших цехов и фабрик, преобразованные под офисы и галереи, но чаще всего жилье», – рассказала Елена Игнатий, управляющий партнер GIA Priority (занималась брокериджем в лофт-проекте «Этажи»). Яркими примерами мировых лофтов являются Cable Factory в Хельсинки, Melkweg в Амстердаме, Tea Factory в Лондоне и Superstudio в Милане. Каждый проект представляет собой индустриальное пространство, превратившееся в комплекс с офисами, выставочными залами, шоу-румами, ресторанами, ателье, танцевальными студиями.

А как у нас

Самый распространенный вариант использования формата «лофт» в России – клубы, концертные площадки и выставочные комплексы. Единственный классический лофт-проект в Петербурге, по мнению экспертов и участников рынка недвижимости, – это лофт-проект «Этажи». С 2007 года лофт располагается на Лиговском проспекте на пяти этажах промышленного здания бывшего Смольнинского хлебозавода. Во многом сохранен интерьер завода – окантованные металлом бетонные колонны, сверлильный станок, оборудование для выпечки хлеба. Они дополнены дизайнерскими находками – ярко-красными швами и стеклянными окнами в оригинальном заводском полу, современной и антикварной мебелью. Лофт-проект «Этажи» – это многофункциональное арт-пространство, объединяющее на пяти этажах три галереи современного искусства, несколько выставочных залов, галерею авторской одежды Backstage, магазин одежды «59.6», магазин дизайнерских книг

МНЕНИЕ

Владимир Копылов, ведущий аналитик компании Setl City:

– Значительно выгоднее снести старое здание и построить на его месте новое, намного большей площади. Планировки в лофт-проектах не очень эффективны с коммерческой точки зрения. Кроме того, большинство промышленных зданий в Петербурге по генплану находятся, соответственно, в промышленных зонах, и строительство жилья в них проблематично.

Ломать и строить

Лофт-проекты в Петербурге до сих пор можно назвать экзотикой. Несмотря на то что повсеместное развитие лофт-проектов в Европе и США началось еще в прошлом веке, в России такой формат не прижился. По мнению петербургских девелоперов, строить новое намного выгоднее и проще, чем сохранять старое. ➔



Реконструкция зданий бывшего Сестрорецкого инструментального завода несколько затормозилась, однако девелоперы не теряют веры в то, что проект будет успешно завершен

В Петербурге использование промышленных зданий более перспективно под коммерческие функции – торговые центры, офисы планировки open space и пр.

«Библиотека Проектор», бар с динамическими винами LoftWineBar и кофейню «Зеленая комната».

В 2006 году компания «Овентал», основанная британскими инвесторами, купила фабрику купца Анисимова (Боровая улица, 47, лит. В) за 15 млн USD. В реконструкцию под офисные нужды было вложено еще 15 млн USD. Инвестиции должны окупиться за 8 лет. Предполагается, что главными арендаторами фабрики общей площадью в 13 тыс. кв. м станут арт-галереи, художественные мастерские и магазины начинающих модельеров. В здании фабрики также откроются выставочный зал современного искусства, конференц-зал и ночной клуб. Арендная ставка предполагается не ниже рыночной – 1,2 тыс. рублей за 1 кв. м.

Также в 2006 году петербургский предприниматель Игорь Бурдинский выкупил здание бывшей текстильной фабрики «Красное знамя» на Пионерской улице, 53. Это здание – шедевр конструктивизма, построенный по проекту немецкого архитектора Эриха Мендельсона в 20-х годах XX века. После его реконструкции в «корабле», главном здании комплекса, Игорь Бурдинский открыл центр современного искусства, который призван стать ответом Центру Жоржа Помпиду и Музею Гуггенхайма.

Под креативное пространство отдана и часть помещений фабрики «Красный треугольник» (набережная Обводного канала, 138). Стоимость аренды в таких зданиях сейчас варьируется от 400 до 1500 рублей

в зависимости от состояния помещений, отмечает издание. Выгоды участия в таком проекте для арендаторов очевидны, считают эксперты. «Лофты – это не только пространство для искусства, это места для прогрессивных, передовых, нацеленных на открытость бизнесменов. Именно в лофтах размещают свои офисы самые креативные фирмы», – убеждена Елена Игнатий.

Первый блин

О реализации жилого лофт-проекта в Сестрорецке заявила несколько лет назад компания Jensen Group. Проект предусматривает перебазирование мощностей Сестрорецкого инструментального завода в промышленную зону «Конная Лахта» (расположена между Петербургом и Сестрорецком), где будет создан индустриальный парк. На освобождаемой территории завода площадью 27 га планировалось построить несколько общественно-деловых и жилых зданий. Заявленный объем инвестиций в проект – 467 млн USD, в том числе 327 млн USD – вложения в строительство комплекса «Петровский арсенал» и 140 млн USD – на создание индустриального парка. Общая площадь общественно-делового и жилого комплекса в Сестрорецке должна составить 152 тыс. кв. м, площадь зданий будущего индустриального парка – около 93 тыс. кв. м. Сегодня, по информации экспертов, проект до сих пор находится на стадии очистки территории.

«Проект "Петровский арсенал" мог стать первым каноническим лофт-проектом в сфере жилищного строительства в Петербурге. Спрос на жилье в проекте был на высоком уровне, желающие купить квартиру в просторных лофт-планировках вставали в очередь. Но сегодня, к сожалению, сложно предсказать, будет ли реализован проект», – комментирует Татьяна Яблокова, руководитель направления консалтинга компании Praktis CB. В Jensen Group настроены более оптимистично. По словам Ирины Анисимовой, директора по развитию недвижимости компании «Сестра Ривер Девелопментс» (компания, реализующая проект), в середине лета 2010 года наконец-то был утвержден проект планировки территории. Задержка с принятием проекта планировки территории, по ее словам, связана с изменениями в градостроительном законодательстве города: генплана Петербурга, Правил землепользования и застройки, а также закона о границах и режимах зон охраны объектов культурного наследия. «Мы неоднократно переделывали проект и проходили заново все согласования», – рассказала Ирина Анисимова. – Из-за бюрократических проволочек на уровне комитетов города сделать это было достаточно сложно. Первоначальные сроки сдачи объекта госкомиссии – 2012 год. «Сейчас ясно, что к этим срокам мы не успеваем. Но пока в этом нет ничего страшного: работа фонда Jensen Group I Limited Partners, из которого финансируется проект, рассчитана до 2016 года», – сообщила Ирина Анисимова. Она уверена, что даже после получения постановления правительства потребуются еще год для доработки проекта, согласования его во вневедомственной экспертизе и получения разрешения на строительство. Реально строительство начнется где-то к началу лета 2011 года. По словам Ирины Анисимовой, в «Петровский арсенал» уже вложено более 40 млн USD, а в листе на покупку квартир в исторической части комплекса уже записано 110 покупателей.

Планы и перспективы

Несмотря на большую популярность лофтов в Европе и США, перспективы строительства лофт-проектов в Петербурге, особенно жилых, невелики. Размышляют над созданием подобного проекта владельцы двух старинных промышленных зданий на улице Красного курсанта на Петроградской стороне. «В Петербурге использование промышленных зданий более перспективно под коммерческие функции – торговые центры, офисы планировки open space и прочее. Есть вероятность, что в процессе реновации часть промышленных зданий в центре города будет не демонтирована, а переоборудована», – рассуждает Татьяна Яблокова. Девелоперы Петербурга к лофт-проектам относятся подозрительно. Эту тенденцию подтверждают и консультанты в сфере недвижимости. «Слово "лофт" хорошо идет при продвижении проекта, а на практике девелоперы не любят такие проекты, где нужно много сохранять. Кроме того, в Европе этот формат более распространен, так как инвестиции в реконструкцию старого, заброшенного промышленного здания будут минимальны. Государства в европейских странах передают инвестору такие объекты за символическую цену. В России это невозможно – даже за полуразрушенное здание на неблагоустроенной территории инвестиционные отчисления будут весьма ощутимыми. Яркий пример тому – "Новая Голландия": передача инвестору тянулась ни один год», – объясняет Татьяна Яблокова.

На повестку заседания было вынесено 12 вопросов. По итогам обсуждения члены совета утвердили план работы Национального объединения строителей на 2011 год. К следующему заседанию аппарату НОСТРОЙ поручено дополнить документ информацией об исполнителях и стоимости мероприятий.

Также обсуждались проблемы малого предпринимательства в области обучения кадров. В частности, был утвержден документ, согласно которому поддержка субъектов малого предпринимательства будет осуществляться по территориальному принципу по федеральным округам. Общая сумма финансирования подлежит делению на десять равных частей из расчета по 1/10 на каждый федеральный округ и по 1/10 Москве и Санкт-Петербургу.

На заседании было принято решение и в отношении должников по уплате взносов. Им направят претензию о неисполнении требований законодательства. Если после этого в течение 7 дней долги не будут погашены, последует обращение в суд по взысканию задолженности.

Владимир Бланк, член совета Национального объединения строителей, генеральный директор Балтийской дноуглубительной компании, высказал свое мнение по поводу проведенного заседания. Он считает, что НОСТРОЙ в недостаточной степени взаимодействует со строителями. «Ни отчет президента и аппарата, ни итоги 2010 года так и не были озвучены совету.

НОСТРОЙ должен стать более открытым для строителей

Ярослава Задорина / В Москве состоялось XVII заседание совета Национального объединения строителей под председательством президента НОСТРОЙ Ефима Басина. В работе коллегиального органа приняли участие 25 представителей.

Программа деятельности НОСТРОЙ должна быть представлена как достаточно подробный документ, из которого будет ясно, на что потратят деньги, и исходя из этого будут определены взносы. А в СРО будут понимать, чем занимается НОСТРОЙ, каковы результаты его работы и что они получают от его деятельности в текущем году. На заседании совет отказался рассмотреть это тем, что для СРО эти взносы не такие уж большие деньги и что не в интересах совета НОСТРОЙ поднимать этот вопрос. Но я считаю, что это обман профессионального сообщества. Лично я голосовал против такой позиции: мы не можем в угоду чьим-то политическим интересам отказываться от обязательств, взятых перед профессио-

нальным сообществом. Также обращает на себя внимание ситуация, сложившаяся с вопросом об утверждении аудитора для проверки деятельности Объединения. Вплоть до заседания на официальном сайте НОСТРОЙ не было никаких материалов по этой теме. На самом заседании был представлен, а затем и выбран только один безальтернативный малоизвестный аудитор», – резюмировал г-н Бланк.



Владимир Бланк, генеральный директор ЗАО «Балтийская дноуглубительная компания» (г. Санкт-Петербург), член совета Национального объединения строительных СРО

«Охта-центр» поселился на Лахте

Роман Русаков / На прошлой неделе ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» завершило сделку по приобретению участка площадью 14 га у «Группы ЛСР» в Лахте. Там будет строиться офис для структуры Газпрома, который компания из-за давления общественности не смогла построить на Охте. По оценкам участников рынка, на приобретенной земле можно построить здание площадью от 300 до 600 тыс. кв. м.

В «Группе ЛСР» факт продажи земли подтвердили. «Ранее здесь располагался склад пес-

ка ОАО «Рудас». Но наши складские мощности являются достаточными без использования этой площадки. Кроме того, согласно принятым несколько лет назад Правилам землепользования и застройки, в будущем эта территория не могла использоваться для производственных нужд», – пояснили в пресс-службе ЛСР. Стороны сделки не раскрывают сумму покупки участка. По данным участников рынка, она может стоить от 15-20 млн до 100 млн USD (эту цифру приводит Александр Филиппов, директор департамента оценки NAI Besar). Николай Пашков, генераль-

ный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит, что формат застройки участка будет зависеть от принципиального решения инвестора – будет ли на нем построена офисная недвижимость исключительно для собственных нужд и его дочерних компаний или же там будут предусмотрены также коммерческие площади для реализации на свободном рынке. «В первом случае масштаб проекта будет ограничен потребностями Газпрома с учетом его планов развития. Во втором варианте – на участке можно построить не менее 300 тысяч квадратных метров, а максималь-

ный объем предварительно оценить в 600 тысяч «квадратов», – говорит господин Пашков.

«Мне неизвестна цена сделки, но, с моей точки зрения, продавать этот участок менее чем за 200-300 долларов за квадратный метр было бы неоправданно», – отметил господин Пашков. Станислав Кривенков, финансовый директор ЗАО A&A Group, говорит: «Участок для размещения делового центра, на наш взгляд, можно оценить как достаточно интересный. Здесь вполне возможна удачная организация линий транспортных связей через водное

пространство с центром города и с Константиновским дворцом в Стрельне. Цена такого земельного участка зависит от возможности инженерного подключения перспективных объектов. На основании данных открытых источников, здесь не должно быть серьезных проблем с обеспечением электроэнергией». Стоит отметить также, что будущий офис Газпрома расположится в одном из самых престижных спальных районов города – Приморском. Расположенное рядом Приморское шоссе ведет в пригород, который традиционно называют «петербургской Рублевкой» – большая часть пригородной элитной недвижимости сосредоточена вдоль этой трассы.

От идеи строительства башни на Охте городские власти отказались в декабре 2010 года. Общественно-деловой район «Охта-центр» предполагалось возвести на территории площадью 68 га. Площадь общественно-деловой застройки должна была составить 1 млн кв. м. В начале 2011 года городские власти говорили, что Газпрому для строительства общественно-делового центра вместо участка в районе Охты были предложены от 3 до 10 площадок. Губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков, в свою очередь, предложил Газпрому четыре альтернативные площадки для реализации проекта, наиболее предпочтительной из которых компания считала участок в поселке Кудрово.

УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Приглашаем на семинар для работников строительного комплекса:
«Основные подходы к управлению предприятиями полного строительного цикла, используемые в российской и международной практике»

Программа семинара:

- Мировой строительный опыт: принципы работы строительных компаний.
- Открытый микрофон. Мнения экспертов.
- Бизнес-практика. Создание модели бизнеса компании.

Организаторы:

- НП «Лига строительных организаций»
- ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции объектов в Северо-Западном федеральном округе» Управления делами Президента РФ
- ООО «Акселерейшн» (Комплексное развитие предприятия строительного и промышленного сектора)

РЕКЛАМА

Дата проведения: 24 марта 2011 года
Время проведения: с 10.00 до 18.00
Место проведения: Дворец Белосельских-Белозерских (СПб, Невский пр., 41, Дубовый зал)

Подробная информация о семинарах на сайте:
<http://sro-iso.ru/about/seminars/>
Справки по тел.: (812) 312-05-65,
8 (800) 555-38-55, 8 (921) 9526748



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ЛЕНЖИЛСТРОЙ

**ПРИБРЕТЕТ
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

«Кадровую проблему без привлечения мигрантов не решить»

Генеральный директор «Группы ЛСР» Александр Вахмистров считает, что год перехода строительной отрасли на саморегулирование прошел спокойно, хотя для отладки новой системы понадобится еще год или два. Тем не менее экс-вице-губернатор города полагает, что строительный рынок в Петербурге сформирован и каких-либо потрясений в ближайшие годы ожидать не приходится. Об этом он рассказал в интервью газете «Строительный Еженедельник». ➔

– Прошел год с тех пор, как строительная отрасль перешла на саморегулирование. Как вы оцениваете итоги этого первого года работы в новых условиях? Возникли ли какие-либо сложности, связанные с этим переходным периодом?

– Я считаю, что год прошел нормально. Проблемы если и возникали, то не в 2010 году, а в конце 2009-го – когда все саморегулируемые организации получали соответствующую регистрацию в Ростехнадзоре. Но это были сложности скорее бюрократического характера. Сейчас можно сказать, что саморегулирование как институт состоялось.

Причем, как и было ранее спрогнозировано, нынешние организации по саморегулированию можно разделить на две части. Не хочу сказать, что какие-то организации плохие, какие-то хорошие. Просто видно: одни создавались на базе профессиональных объединений, и те же компании, которые в эти объединения входили, создавали СРО. Но также появилось достаточно большое количество организаций, которые создавали не строительные фирмы, а, например, юридические компании, которые использовали закон, чтобы на этом деле заработать. Не секрет, что даже сейчас есть такая реклама: «Допуск за три дня» или что-то подобное. Такие объявления мне встречаются и в других регионах. Борьба с этим бесполезно. Я с самого начала об этом говорил: жизнь все равно расставит все по местам и фирмы-«однодневки» долго на рынке не продержатся. Получат они контракт, согласившись выполнить работу с большим дисконтом, но с работой не справятся. Заказчик начнет активно применять возможности по возмещению своих убытков, станет их взыскивать с компенсационных фондов СРО. Когда пойдет такой процесс – сами организации – члены СРО ощутят это на себе и вынуждены будут решать, готовы они выкладывать миллионы за работу непонятных компаний или нет.

– Как вам кажется – уход от лицензирования и внедрение саморегулирования оздоровит отрасль? Многие строители до сих пор уверены, что не стоило отказываться от госрегулирования...

– Говорить плохо или хорошо, что отрасль перешла на саморегулирование, – бессмысленно. Государство осознанно приняло решение, что уходит из этого сектора регулирования – лицензирование отменено.

– Сколько понадобится времени, чтобы все «устаканилось» в сфере саморегулирования?

– Год или два, постепенно. Не так быстро, как хотелось бы...

– Сейчас между саморегулируемыми организациями города иногда существует некое соперничество. Это нормальная ситуация? Скажем, на Западе такое есть? Или это такая «болезнь становления»?

– Я бы сказал, что речь идет не о соперничестве самих СРО, а скорее о соперничестве их руководителей, но и это явление уже постепенно сходит на нет. Каждая СРО живет по-своему – никто ничего ни у кого не забирает. Переманивать членов довольно сложно: ведь любая компания, переходя в другую СРО, теряет свои взносы в компенсационный фонд. Вряд ли кто захочет этого. Сегодняшнее соперничество – это скорее болезнь становления. Надо понимать, что к руководству СРО пришли люди активные, но, может быть, не имевшие определенного опыта. Они, безусловно, являются специалистами, но опыта руководства предприятием – крупным, малым, средним, – то есть непосредственно бизнесом, как правило, у них нет. В основном это те, кто пытается заниматься публичной политикой, – иногда и депутаты; в этом ничего плохого нет, в других городах такая же картина. Сегодня у руля СРО стоят чиновники от общественности, я бы это так назвал. И если они и конкурируют, то тут дело скорее в личных амбициях – кто круче, у кого членов больше состоит в организации. Что, на самом деле, не важно.

– Сейчас много говорится о том, что малому бизнесу в строительной отрасли места не оставили, что надо как-то решать эту проблему. Насколько остро, по вашему мнению, она стоит?

– Надо разложить весь спектр строительных компаний и посмотреть, кто работает на рынке. Есть, например, девелоперы, которые занимаются развитием территорий, застраивают участки. Такие компании должны обладать определенными ресурсами или возможностью получения таких ресурсов – банковских кредитов или иных источников финансирования, как минимум, для приобретения земли. Это может быть и малая по количеству людей организация, но она должна иметь доступ к деньгам. Есть компании, выполняющие функции технического застройщика, – это небольшие организации по количеству людей – до 10-15 человек. Они осуществляют своего рода строительное консультирование – ведут технический надзор. Есть, в конце концов, подрядные организации, которые должны обладать ресурсами: людьми, строительной техникой. А есть организации, специализирующиеся на конкретных видах работ – отделке, остеклении, благоустройстве. Их – множество, они более мобильны, и даже наша компания привлекает такие фирмы, скажем, для отделки наших объектов. Поэтому на любом объекте работает не менее 30-40 организаций. И предпо-

лагать, что они все великие и большие, – довольно смешно. Но эти организации имеют право на жизнь. Я уж не говорю о таких отдельных секторах, как загородное строительство, ремонт квартир, дач – это тоже довольно большой кластер.

– Но он находится в тени, как правило, работы выполняются неофициально, без оформления договоров...

– С чего вы это взяли? Мы, например, все жилье экономкласса сдаем с отделкой, и почти все такие работы выполняет малый бизнес. И на все есть договор – это гарантирует качество. Если же говорить о рынке вообще, то такая договоренность «из рук в руки» тоже уже давно ушла. При ремонте жилья делается дизайн-проект, ремонтники отчитываются перед заказчиком чеками – все равно бюрократия – в хорошем смысле – имеется. И предполагать, что на этом рынке все работают «из рук в руки», не очень серьезно. Такие вещи, конечно, есть, но это разовые небольшие работы. Поэтому проблема, что малые организации остаются не у дел, несколько надуманна. Иногда, действительно, компании малого бизнеса не могут получить крупный госзаказ, такое бывает. Но, с другой стороны, когда выбирается организация для строительства, скажем, поликлиники стоимостью 400 миллионов рублей, логично, что заказчик

будет рассчитывать на то, что работы станет выполнять компания, имеющая опыт реализации проектов хотя бы в половину такого объема. Заказчик хочет гарантий. Конечно, малый бизнес не готов выступать подрядчиком при строительстве крупных объектов.

– Можете оценить, какую долю в общем обороте строительного рынка сегодня занимают представители малого бизнеса?

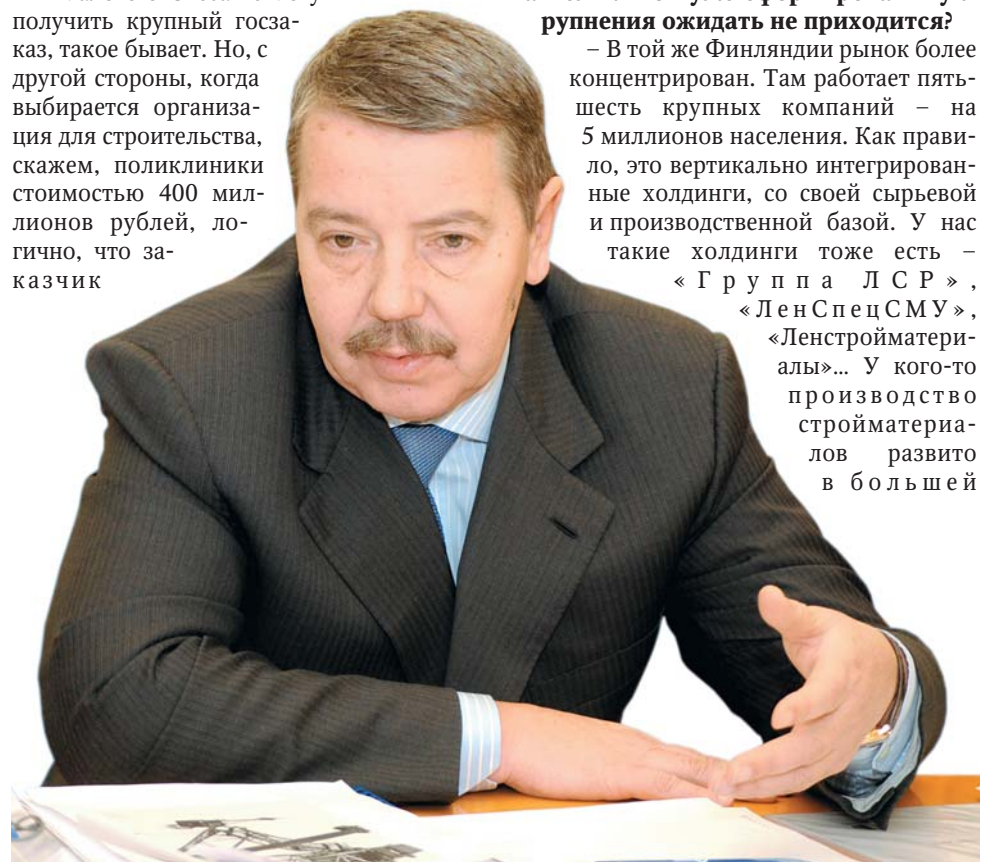
– Если брать по количеству работающих в отрасли фирм, то, по моим оценкам, это около 40-50 процентов. Если говорить о численности людей, так или иначе связанных со строительной отраслью, то на малый бизнес приходится до 20 процентов.

– На Западе эта доля отличается?

– Полагаю, что да. Например, в Финляндии в строительной отрасли занято в два раза больше специалистов малого бизнеса, чем у нас.

– Если говорить о крупных компаниях – у нас рынок будет консолидироваться или он уже сформирован и укрупнения ожидать не приходится?

– В той же Финляндии рынок более концентрирован. Там работает пять-шесть крупных компаний – на 5 миллионов населения. Как правило, это вертикально интегрированные холдинги, со своей сырьевой и производственной базой. У нас такие холдинги тоже есть – «Группа ЛСР», «ЛенСпецСМУ», «Ленстройматериалы»... У кого-то производство стройматериалов развито в большей



Александр Вахмистров: «Мир изменился, а стройка с климатической точки зрения осталась прежней – это резиновые сапоги, это рабочая куртка и каска...»



Мы уже сделали первый этап этой большой работы, за прошедший год с Невского проспекта убрано более 1,2 тысячи несанкционированных вывесок.

Юрий Митюрёв, главный архитектор Петербурга



100 тыс. руб.

в месяц – такова была минимальная стоимость аренды места под рекламу на крышах домов на Невском

степени, у кого-то – в меньшей. Но десяток крупных набрать можно. Вообще же, если проследить по фирмам, введившим жилье за последние 10 лет, то ежегодно их набиралось в городе около сотни. Сейчас цифра снизилась до 91-92 компаний: просто бюджет стал больше строить. Но порядок остается прежним. Рынок сформирован, как мне кажется. Если говорить о нашей группе, мы не собираемся поглощать никого из застройщиков. Будем расширять производственную базу – за счет ввода новых мощностей, увеличения производства.

– Еще одна проблема, про которую много говорят в сообществе строителей, – нехватка профессиональных кадров. Как ее можно решить – есть какой-то рецепт? Может ли саморегулирование занять этим?

– Эту проблему не решить в рамках саморегулирования. У нас в стране существует определенная демографическая проблема. Кроме того, у нас довольно большое количество высших учебных заведений. Сегодня количество мест в вузах равно количеству выпускников школ. Многие хотят получить именно высшее образование – и это тоже создает нехватку рабочих кадров. Есть такая профессиональная шутка – еще в Советском Союзе на стройках висели плакаты по технике безопасности: «Родители! Не пускайте детей на стройку!». Понятно, что речь идет о том, чтобы родители не пускали на стройку маленьких детей. Но есть в этом плакате и другой смысл – строительная специальность не является популярной. Сегодня молодежь больше предпочитает профессии юристов, экономистов, программистов. Мир изменился, а стройка с климатической точки зрения осталась прежней – это резиновые сапоги, это рабочая куртка и каска... Это дождь, снег и так далее. Чтобы идти в эту профессию, должно быть очень большое желание, эту работу надо любить.

К счастью, все же примеры, когда молодые люди идут в строительство, есть. Мы, например, если требуется, сами готовим свои кадры. Для этого создали целый ряд учебных центров, в которых проходят обучение как будущие рабочие, так и менеджеры. Но все равно специалистов не хватает.

– Так что – только за счет мигрантов?

– А по другому не получится... В стране серьезные демографические проблемы, скоро пойдет вторая волна демографического спада, так как сейчас взрослеют и должны создавать семьи те, кто родился в начале 90-х годов. Но тогда также был спад, детей рождалось мало, соответственно, регрессия закономерна. Поэтому эту проблему трудно решить даже в рамках государства, не то что в рамках саморегулирования...

– Сколько человек сегодня работает в Группе?

– У нас около 90 организаций. Работает всего около 16 тысяч. Это Москва, Урал, два завода на Украине, небольшое количество людей в Германии. Ну и, конечно, Петербург и Ленинградская область.

Рекламу понизят до второго этажа

Ярослава Задорина / Городские власти объявили о начале очередной войны с рекламой на Невском проспекте. В комитете по градостроительству и архитектуре разработан новый архитектурно-художественный регламент, который предполагает, что до конца года главная улица города будет «очищена от большей части рекламных конструкций на крышах». Предприниматели слабо верят в успех этого начинания, называя его «показухой».



В случае нарушения данного регламента будут применяться штрафные санкции, в некоторых случаях юридическим лицам придется раскошелиться на 500 тысяч рублей

В соответствии с новым архитектурно-художественным регламентом Невского проспекта и прилегающих к нему территорий, теперь все рекламные вывески должны располагаться между первым и вторым этажами зданий. Так, по мнению главного архитектора города Юрия Митюрёва, удастся сохранить первоначальный облик зданий и уберечь фасады. «Вывески, маркизы, навесные козырьки и прочие излишества ни в коем случае не должны искажать облик фасадов. В случае нарушения данного регламента будут применяться штрафные санкции, так в некоторых случаях юридическим лицам придется раскошелиться на 500 тысяч рублей», – отметил г-н Митюрёв. Однако, как пояснили в комитете, пока ведется учет законных и незаконных вывесок и рекламных конструкций на Невском проспекте, «никто не будет бегать с бензопилами и срезать рекламные конструкции». К тому же у многих владельцев бизнеса заключены договоры, заплачены деньги за аренду. Поэтому пока их трогать не будут, но и арендные договоры не пролонгируют, также не станут выдавать разрешительные документы на монтаж тех конструкций, которые противостоят новому регламенту.

Как рассказал представителю рекламного агентства «Аврора» Яков Никифоров, крупные рекламные компании уже осведомлены о запрете размещения рекламы на крыше. «Если сегодня кто-то размещает крышную рекламу на Невском проспекте, то уж точно нелегально, как например, Газпром. Все уважающие себя фирмы давно знают, что такая реклама под запретом. Ее могут согласовать только в том случае, если здание находится в собственности и реклама не портит облик города. Например, метровые бук-

вы некричащих цветов, стоимость такой буквы составит 13 тысяч рублей», – отметил г-н Никифоров. Он также добавил, что раньше арендовать щит на крыше здания по Невскому проспекту можно было начиная от 100 тысяч рублей в месяц. Сегодня там осталось порядка 15 щитов, но это небольшой объем рынка, поэтому новый регламент не ударит по прибыли рекламных агентств – вывески перевесят в другое место.

Регламент был утвержден распоряжением КГА еще в мае 2010 года. Официально он вступил в силу в декабре прошлого года. С момента его утверждения прошло не так много времени, но, как говорят чиновники, им уже удалось предотвратить крупное нарушение. Так, весной прошлого года на площади Восстания была установлена крышная реклама «Почты России». «Мы отказали им в согласовании, тогда они водрузили свою установку на крышу гостиницы «Октябрьская» самовольно. В итоге рекламу демонтировали», – рассказал г-н Митюрёв.

Как заверила г-жа Канунникова, в КГА не собираются бороться с рекламодателями революционными методами, но и послаблений не будет. «Новый регламент – это компромиссный документ, но жесткий. Мы пришли к консенсусу со всеми заинтересованными сторонами и сошлись на том, что постепенно будем приводить город в порядок», – подчеркнула начальник управления ландшафтной архитектуры КГА.

Начальник отдела эстетики и дизайна городской среды КГА Андрей Жилин уверен, что каких-либо весомых результатов удастся добиться только через 2-3 года – пока ведутся подготовительные работы. «В документе предусмотрено семь позиций, в соответствии с которыми на Невском проспекте будет наводиться по-

рядок. Павильоны остановок, временные торговые места, скамейки и урны, ларьки, летние кафе – все будет под пристальным вниманием», – заметил г-н Жилин.

Например, летние кафе на Невском проспекте будут приведены к единому стилю. Сезонные объекты системы обслуживания на главной улице Петербурга должны сочетаться по цвету, форме, иметь единое решение по прозрачности конструкций. «Аляповатость вредит историческому облику города, мы привыкли видеть его в спокойных тонах. Внешний вид Невского проспекта еще не скоро станет прежним, но начало положено. У меня нет сомнений в том, что мы будем следовать новому регламенту. Мы уже сделали первый этап этой большой работы, за прошедший год с Невского проспекта убрано более 1,2 тысячи несанкционированных вывесок. Дальше будем работать над регламентом для всей исторической части города», – заметил главный архитектор города Юрий Митюрёв.

Также, в соответствии с положениями документа, летние кафе не должны нарушать зону свободного прохода пешеходов, то есть могут располагаться не ближе чем в 3 м от кромки тротуара. Кроме того, теперь вывески и конструкции летних заведений не будут нарушать фасады зданий. «Отныне навесы можно располагать не ближе чем в 40 сантиметрах от фасадов, крепить конструкции к фасадам категорически запрещено», – отметила начальник управления ландшафтной архитектуры КГА Лариса Канунникова.

Следующим этапом по регулированию оформления улиц станет регламент Московского проспекта. Он будет полностью разработан к концу текущего года. «Документ уже разработан по части от Сенной площади до реки Фонтанки, к концу года мы завершим работу – разработаем до площади Победы», – завершила г-жа Канунникова.

«Нам, предпринимателям, беспокоиться не о чем: разговор о регламентах заводится уже давно, но каких-либо подвижек я не заметил. Пока ни на какой диалог с нами власти не выходили. Если начнутся репрессии, то только показухи ради», – комментирует директор одного из кафе на Невском проспекте, не желавший назвать свое имя.

мнение

Татьяна Караваева, директор ООО «Скандинавия»:

– Санкт-Петербург – современный европейский город, не нужно превращать его в музей, от которого веет стариной. Где развитие? Яркая световая реклама, огромные щиты, плакаты – это атрибуты современности. Не нужно бросаться в крайности: подумайте о грамотном оформлении рекламы, найдите блестящих специалистов.

Мониторинг деятельности СРО

Итоги работы саморегулируемых организаций в 2010 году показали необходимость создания устойчивого информационного обмена между СРО, между саморегулируемыми организациями и органами исполнительной власти региона, между СРО и участниками инвестиционно-строительного комплекса. Функционирование системы саморегулирования требует выработки совместных решений по ее совершенствованию и постоянного обобщения накопленного опыта. В сентябре 2010 года саморегулирование вступило в очередную фазу своего развития – начался этап проведения первых плановых проверок.

Все это происходило в условиях постоянно изменяющегося правового поля саморегулирования: многократно вносились изменения в перечни видов работ и в правила выдачи свидетельств о допуске к работам.

Итоги первых плановых проверок показали, и это нашло свое отражение в годовых отчетах саморегулируемых организаций, что практически все строительные компании-партнеры не понимают механизмов реализации целей и задач саморегулирования и, в том числе, в своем большинстве не могут самостоятельно выстроить системы управления генподрядом, строительным контролем, организовать систему управления качеством в соответствии со стандартами СРО. Остро ощущается и кадровый голод.

СРО также испытывают трудности: отмечаются сложности в подборе квалифицированных кадров, имеется текучка кадров на «низовых» должностях в СРО, недостаточен численный состав контрольных органов СРО относительно количества организаций-партнеров, подлежащих первой плановой проверке. Повсеместно встречается одна и та же проблема: состав и объем информации на сайтах СРО не соответствуют требованиям части 1 статьи 7 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ и статьи 55.9 Градостроительного кодекса РФ. Кроме того, на СРО возложены и дополнительные обязанности: губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко на заседании Консультативного совета при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса 08.02.2011 поручила органам исполнительной власти и Общественному совету рассмотреть случаи срыва исполнения государственных контрактов подрядными организациями, входящими в состав СРО.

Группа мониторинга деятельности саморегулируемых организаций при Общественном совете по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга преобразовано в Управление мониторинга. Что послужило причиной преобразования, а также о новых целях и задачах Управления рассказывает его начальник Георгий Вязников. ➔

Для сбора данных Общественный совет напрямую запрашивает СРО, куда входят указанные организации, так как существующее информационное поле не обеспечивает получения никаких сведений, кроме реестра членов СРО, а на сайтах строительных компаний в большинстве своем отсутствует не только копия свидетельства о допуске, а даже информация – в какой СРО данная организация состоит!

Для устойчивой работы системы саморегулирования необходимо создать информационную среду, которая бы позволяла потенциальному заказчику получать

Северо-Западный регион постоянно развивается, развивается и строительный комплекс Санкт-Петербурга. Он находится в неразрывном контакте со строительными комплексами других субъектов федерации нашего региона. Так, Ленинградская область поставляет в Санкт-Петербург и другие регионы от 75% до 85% производимых на ее территории строительных материалов. Кроме того, производство строительных материалов и изделий Санкт-Петербурга нуждается в источниках сырья и продукции Республики Карелия, Архангельской, Вологодской, Новгородской и Псковской областей.

Практически ни одна строительная компания не понимает механизмов реализации целей и задач саморегулирования

информацию о возможностях строительных организаций, их составе, наличии производственной базы, машин и механизмов. С другой стороны, и руководителю любой строительной организации интересно и полезно получать информацию о текущей ситуации на строительном рынке, о основных тенденциях его развития, о генподрядных организациях – победителях конкурсов (государственных или коммерческих). Отдельные фрагменты такой информации о строительном рынке имеются, но они хранятся у различных пользователей, без какого-либо обобщения. Для этих целей в Петербурге был открыт Единый строительный портал «КтоСтроит.ру», учредителями которого стали Центр государственной экспертизы (директор Станислав Логунов) и Союз строительных объединений и организаций (президент Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга) при участии Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга во главе с Вячеславом Семеновым.

Сбой на каком-то этапе в функционировании этих связей приводит к срыву строительных программ.

Наличие объективной информации о состоянии рынка строительных материалов и изделий, тенденции в ценовой политике производителей, информация о новых строительных материалах, появляющихся в регионе, также принесет определенную пользу как потребителям, так и производителям продукции.

Одновременно нуждается в информационном обеспечении и программа создания в Санкт-Петербурге строительного технопарка с современным учебным центром.

Поэтому по инициативе Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций было принято решение расширить задачи и функции успешно работающей около 2 лет группы мониторинга и создать на ее базе Управление мониторинга при Общественном совете СРО.

При этом необходимо обратить внимание на следующее: Управление создано

для мониторинга сферы строительства и будет осуществлять свою деятельность во взаимодействии с органами исполнительной и законодательной власти, союзами и ассоциациями Северо-Запада, саморегулируемыми организациями, общественными советами по вопросам саморегулирования в строительстве, средствами массовой информации, а также с коммерческими и некоммерческими организациями.

Несмотря на то что Управление мониторинга в настоящее время находится в стадии формирования, оно уже принимает участие в совместных с Комитетом по строительству проектах, а также приступило к разработке методического материала и расширению информационных баз.

Основными задачами Управления мониторинга являются:

- создание и актуализация базы данных саморегулируемых организаций, зарегистрированных на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, и мониторинг их деятельности, а также мониторинг деятельности саморегулируемых организаций, зарегистрированных в других регионах Российской Федерации, но осуществляющих свою деятельность на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области;

- мониторинг основных направлений региональной политики по вопросам капитального строительства, развития и совершенствования инфраструктуры, развития предприятий строительного комплекса (подрядных строительных организаций, предприятий по производству строительных материалов и изделий, предприятий по добыче и переработке нерудных материалов, проектных и научно-исследовательских организаций);

- подготовка информации:
 - 1) прогнозы развития строительных комплексов Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
 - 2) для организации профессионального обучения;
 - 3) для проведения мероприятий в сфере строительства и т. д.;

- участие в мероприятиях, проводимых предприятиями, организациями и общественными объединениями строительного комплекса;

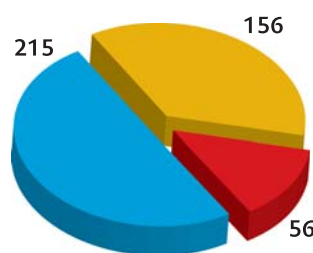
- подготовка информационных баз, обзоров, справок и докладов. Размещение информации на сайтах www.sovetsro.ru, www.stroysoyuz.ru и на Едином строительном портале «КтоСтроит.ру».

Данные о деятельности СРО в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (март 2011 г.)

Подготовлены Союзом строительных объединений и организаций совместно с Управлением мониторинга при Общественном совете по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга.



Количество зарегистрированных СРО



■ Санкт-Петербург и ЛО
■ Москва и МО
■ Регионы

Количество саморегулируемых организаций в РФ

Согласно реестру саморегулируемых организаций, представленному на сайте Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, на 01.03.2011 в РФ зарегистрировано 427 СРО, из них в области капитального строительства – 235, проектирования –

164, инженерных изысканий – 28 некоммерческих партнерств. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области зарегистрировано 56 СРО.

1. Количество саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Регион	В сфере строительства (ед.)	В сфере проектирования (ед.)	В сфере инженерных изысканий (ед.)	ВСЕГО (ед.)
Санкт-Петербург	25	22	5	52
Ленинградская область	2	2	0	4

2. Количество выданных свидетельств организациям, входящим в состав саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области

По данным Управления мониторинга СРО, количество свидетельств, выданных СРО, зарегистрированным в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, составляет 19 756.

Регион	В сфере строительства (ед.)	В сфере проектирования (ед.)	В сфере инженерных изысканий (ед.)	ВСЕГО
Санкт-Петербург и Ленинградская область	12 898	5835	1023	19 756

3. Сумма компенсационного фонда

По данным Управления мониторинга сумма компенсационного фонда СРО, зарегистрированных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, составляет порядка 4,9 млрд рублей.

Регион	В сфере строительства	В сфере проектирования	В сфере инженерных изысканий	ВСЕГО
Сумма компенсационного фонда, тыс. руб.	4 087 029	732 041	134 415	4 953 486

цитата



Объем продаж в сегменте элитного жилья по итогам 2010 года оценивается в 90 тысяч квадратных метров, а объем предложения за этот период увеличился на 88%.

Вера Серезина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI



цифра



33% –

доля строящегося элитного жилья в общем объеме предложения

Элитная недвижимость оправилась от кризиса

Анастасия Лепехина / 2010 год на рынке элитной недвижимости характеризовался увеличением спроса. При этом самыми востребованными все еще оставались квартиры 100-процентной готовности. По мнению экспертов, в 2011 году увеличение спроса на элитные объекты в новостройках составит примерно 5-7%. ➔

Фото: Владимир Тилес



Как говорят участники рынка, уже через 2-3 года в Петербурге начнет ощущаться недостаток подходящих для возведения элитного жилья мест

По данным аналитиков «Петербургской недвижимости», в строящихся объектах элитной недвижимости средняя цена предложения квадратного метра жилья на 01.02.2011 – 208,4 тыс. рублей, при этом надо иметь в виду, что диапазон цен предложения по объектам варьируется от 170 тыс. до 390 тыс. рублей. «Нижняя граница стоимости квадратного метра элитной недвижимости составляла 130 тысяч рублей за квадратный метр», – говорит руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака» Тамара Ганина.

Центральный спрос

По словам директора департамента новостроек АН «Бекар» Ольги Литвиченко, в 2010 году, несмотря на предложения квартир стоимостью порядка 40 млн рублей, наибольшим спросом на первичном рынке пользовались квартиры со средней ценой 15 млн рублей площадью 70 кв. м в Петроградском районе и на Васильевском острове. По мнению экспертов, покупатели элитных объектов стали более разборчивыми, привередливыми. Поэтому сейчас человек выбирает элитную квартиру не столько с точки зрения статуса, сколько исходя из продуманности концепции объекта. Понимая это, застройщики в 2011 году будут больше учитывать мнение покупателя и более тщательно подходить к выбору проекта. Ольга Литвиченко говорит, что интерес вызывали ограниченные территории, например, «Венеция» и «Дом у моря» на Крестовском острове. Но в целом поку-

патели готовы рассматривать разные варианты, чтобы подобрать подходящую квартиру в историческом центре Петербурга.

Основная тенденция 2010 года – существенное увеличение объема продаж по сравнению с кризисным 2009 годом, что в первую очередь связано с реализацией отложенного спроса. «Объем продаж в сегменте элитного жилья по итогам 2010 года оценивается в 90 тысяч квадратных метров, а объем предложения за этот период увеличился на 88 процентов», – подчеркивает директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI Вера Серезина.

Качественное предложение

На сегодняшний день истинно элитных объектов на рынке немного, элитная недвижимость составляет примерно 3% от всего объема строящегося жилья в Санкт-Петербурге. Несмотря на споры о том, каким критериям должна соответствовать элитная недвижимость, Тамара Ганина считает, что главным трендом 2010 года стала адекватная классификация сегментов на бизнес и элит. В кризисный период границы между этими сегментами размылись.

На сегодняшний день, по данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в продаже во всех районах города представлены 36 элитных объектов, причем два из них в Курортном районе, и оба эти объекта представляют собой апартаменты. Доля строящегося элитного жилья в общем объеме предложения составляет 33%.

«Сегмент элитной недвижимости предполагает определенное месторасположение объекта – исторический центр города», – говорит Тамара Ганина. – Не секрет, что неосвоенных пятен под застройку здесь практически не осталось, в основном ведется реконструкция. Строительство же

сейчас достаточно активно идет на Васильевском, Крестовском и Каменном островах, Петроградской стороне». По ее мнению, недостаток подходящих для возведения элитной недвижимости пятен уже через 2-3 года приведет к дефициту объектов в сегменте.

Проблема с пятнами под жилую застройку обсуждается уже давно, но только сейчас эксперты начали прогнозировать уже примерно через 2-3 года возможный дефицит жилья на рынке новостроек. В первую очередь это касается элитной недвижимости, для которой расположение является одним из самых важных факторов для покупателя, выбирающего квартиру.

Новая элита

Доля реконструкции составляет около четверти общего предложения. Сегодня, по данным холдинга RBI, элитные квартиры продаются в 85 проектах (половина не сдана в эксплуатацию), из которых 24 – это объекты реконструкции. Однако все же объекты нового строительства более привлекательны за счет того, что девелопер может гарантировать максимальный комфорт, предусмотреть всю необходимую инфраструктуру. Его не стесняют возможные ограничения, предусмотренные реконструкцией.

В этом году на первичном рынке спросом будут пользоваться элитные объекты на высокой стадии готовности. Решающими факторами при выборе квартиры будут оставаться район, качество жилья, наличие парковки, охраняемой территории, надежность застройщика и управляющей компании, уникальность объекта.

мнение

Вера Серезина, директор управления аналитического маркетинга холдинга RBI:

➔ – Потенциальными местами для строительства элитных объектов являются намывные территории на Васильевском острове и крайне малое количество пятен застройки в центре. Безусловно, никто не отменял и вряд ли когда-то отменит спрос на «золотой треугольник» и другие сложившиеся районы элитной застройки. Новые проекты будут появляться в Центральном, Петроградском, Василеостровском районах, а также некоторых частях Адмиралтейского района, вдоль Московского проспекта. Эти районы считаются перспективными и с точки зрения редевелопмента территорий.

НОВОСТИ

➔ Петербургский объединенный филиал ОАО «СЗТ» завершил строительство телекоммуникационной инфраструктуры в жилом массиве «Новый Оккервиль», реализуемом инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой». Новоселы «Дома у Березовой аллеи» (первой очереди проекта), введенного в эксплуатацию 31 декабря 2010 года, уже сейчас могут пользоваться комплексом телекоммуникационных услуг. Работы по созданию сети связи, включающий в себя проектирование, строительство телефонной канализации, прокладку магистрального кабеля, построение распределительной сети здания и монтаж оборудования, в «Доме у Березовой аллеи» были начаты в августе 2010 года и завершены в январе 2011 года. А в феврале услуги были подключены первым новоселам. В течение 2011 года ОАО «СЗТ» планирует строительство телекоммуникационной инфраструктуры для следующих объектов жилого массива «Новый Оккервиль» монтированной емкостью 1500 номеров.

➔ «Городская Домостроительная компания», предприятие «Группы ЛСР», начала строительство и продажу квартир в новом доме проекта «Южный» по адресу: Ленинский проспект, участок 2, второй пусковой комплекс. Объект реализуется по ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В доме располагается 440 квартир площадью от 35 до 83 кв. м, а также коммерческие помещения. Общая полезная площадь дома – 24 тыс. кв. м. Завершить строительство и ввести дом в эксплуатацию планируется в декабре 2012 года. Общая площадь жилых и коммерческих помещений в проекте «Южный» составляет более 262,5 тыс. кв. м. На данный момент уже введено в эксплуатацию шесть домов общей полезной площадью 179,2 тыс. кв. м. Обладателями квартир стали 3323 семьи.

➔ Альянс компаний «ЛЭК» и «НДВ СПб» завершил реконструкцию торгово-развлекательного комплекса в жилом комплексе «Лондон Парк». В первую очередь в ходе реконструкции были изменены планировочные решения. Эти изменения сделают ТРК более удобным для посетителей и арендаторов, что повысит экономическую эффективность комплекса. В настоящий момент готовность торгово-развлекательного комплекса составляет 70%: производится монолитное перекрытие крыши, монтаж арматурного каркаса для заливки бетоном. В сентябре 2010 года компания «НДВ СПб» – эксклюзивный агент по реализации объектов компании «ЛЭК» – привлек департамент аналитики и консалтинга головной компании «НДВ-Недвижимость» для проведения реконструкции торгово-развлекательного комплекса составе жилого комплекса «Лондон Парк». Внесение ряда работ в проект ТРК позволит заполнить комплекс арендаторами в соответствии с приоритетными потребностями жильцов «Лондон Парка» и жителей прилегающих кварталов.

Банки развернули ипотечное наступление

Александр Пирожков / Петербургский филиал банка «ВТБ 24» собирается увеличить сумму выданных в 2011 году ипотечных кредитов почти втрое по сравнению с 2010 годом и увеличить при этом свою долю на этом рынке. Подобные планы есть и у других банков. ➔

Как рассказал на пресс-конференции в начале марта управляющий филиалом «ВТБ 24» в Петербурге Михаил Иоффе, в текущем году филиал планирует резко нарастить объем вновь выданных кредитов с 1,7 млрд рублей в 2010 году до 4,5-5 миллиардов. Объем ипотечного портфеля с учетом погашаемых кредитов должен вырасти с нынешних 14,8 млрд рублей примерно до 17 миллиардов. При этом доля «ВТБ 24» на петербургском рынке ипотеки вырастет с нынешних 16,87% как минимум до 17%, считает Михаил Иоффе.

Столь резкого увеличения активности заемщиков главе филиала, по его собственным словам, позволяет ожидать «общее оживление экономики». Динамика первых двух месяцев 2011 года уже подтверждает планы петербургского филиала «ВТБ 24» по быстрому росту ипотечного кредитования. За январь и февраль, рассказал Михаил Иоффе, филиал выдал 170 кредитов на общую сумму 370 млн рублей. Это больше, чем за I квартал 2010 года (123 кредита на 209 млн рублей).

Лидер петербургского рынка ипотечного кредитования – Северо-Западный банк Сбербанка РФ (СЗ Сбербанк) – планирует выдать в 2011 году ипотечные кредиты на общую сумму более 22 млрд рублей. Об этом сообщил 10 марта журналистам заместитель председателя СЗ Сбербанка Петр Морсин. В 2010 году СЗ Сбербанк выдал 9 тыс. кредитов на покупку жилья на общую сумму 11,5 млрд рублей. По данным СЗ Сбербанка, его доля на рынке ипотеки в Петербурге превышает 50%. Причем в Петербурге с использованием ипотеки совершается всего 9% сделок с жильем, так что потенциал для роста выдачи ипотеки вдвое за год вполне реален, считают в банке.

Агрессивно наращивать ипотечное кредитование Сбербанку помогают акции по смягчению условий для заемщиков. Так, с 10 марта 2011 года банк запустит акцию «8-8-8», которая продлится до 30 июня. Эта акция подразумевает выдачу рублевого кредита со ставкой в 8% годовых на 8 лет. Решение о выдаче займа банк обязуется принимать в течение 8 дней с момента предоставления заемщиком полного набора необходимых документов. Кроме того, до конца 2011 года продлится запущенная в прошлом году акция Сбербанка «10-10-10», подразумевающая выдачу кредита на 10 лет под 10% годовых при 10-процентном первом взносе.

По словам директора департамента ипотечного кредитования «ВТБ 24» Анатолия Печатникова, в целом по России банк «ВТБ 24» планирует выдать новых ипотечных кредитов на 67 млрд рублей. В прошлом году объем выдачи ипотеки составил 31,7 млрд рублей, а в 2009 году – 11,7 миллиарда. Таким образом, в общероссийском масштабе банку уже удалось почти утроить выдачу кредитов в 2010 году, планы на этот год чуть скромнее.

Объем выдачи жилищных кредитов всеми российскими банками в 2010 году также



Петр Морсин



Михаил Иоффе

бурно рос. По данным банка «ВТБ 24», в прошлом году в России было выдано жилищных кредитов на сумму 437 млрд рублей, что более чем вдвое превышает объем выдачи за 2009 год.

Расширению ипотеки способствует постепенное смягчение условий такого кредитования. В прошлом году, по данным «ВТБ 24», средневзвешенная процентная ставка по кредитам физическим лицам на покупку жилья в России снизилась с 14% годовых до 12,5%. В самом же банке «ВТБ 24» ставки по жилищным кредитам за тот же период понизились еще заметнее – с 14,6% годовых до 12,1%.

Помимо уменьшения процентных ставок, банки снижают и минимальный размер первого взноса по ипотеке, а также отменяют или сокращают сборы за выдачу кредита.

Однако ждать возвращения докризисной практики кредитования выдачи ипотечных кредитов с нулевым первым взносом, по мнению Анатолия Печатникова, не стоит. «Не хотелось бы, чтобы банковская система повторила те ошибки, что были сделаны до кризиса, – заметил он в ответ на вопрос, будет ли банк выдавать кредиты гражданам, не имеющим собственных средств для оплаты даже части покупаемого жилья. – Такое возможно только в условиях постоянного роста цен на жилье». Теперь минимальный первоначальный взнос при ипотечном кредитовании составляет в «ВТБ 24» 20%; его можно уменьшить до 10%, застраховав ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита.

Слишком мягкие условия ипотечного кредитования в 2008 году стали одной из

главных причин последующего роста просроченной задолженности заемщиков. Доля просроченной задолженности ипотечных заемщиков «ВТБ 24» по международным стандартам (сумма кредитов, по которым выплаты просрочены более чем на 90 дней) в последние четыре квартала перестала расти и составляет 7,6%. По российским стандартам бухгалтерского учета доля просроченной ипотеки у «ВТБ 24» в целом по стране составляет 5,84%.

В рублях сумма просроченной ипотеки в «ВТБ 24» составляет 13 миллиардов. «Наша задача-минимум – не допустить роста этой суммы. Задача-максимум – добиться ее снижения на 15 процентов в 2011 году», – заявил Анатолий Печатников. По его словам, банк рассчитывает на восстановление платежеспособности заемщиков в связи с окончанием кризиса. Кроме того, банк не собирается снижать интенсивность работы по взысканию просроченной задолженности.

Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам у «ВТБ 24» в Петербурге, по словам Михаила Иоффе, сопоставима со средним показателем по стране (5,84%). Точной доли глава петербургского подразделения «ВТБ 24» не называет, однако находит повод для гордости в том, что в рублях эта задолженность выросла в 2010 году всего на 13% – вдвое меньше, чем в среднем по банку.

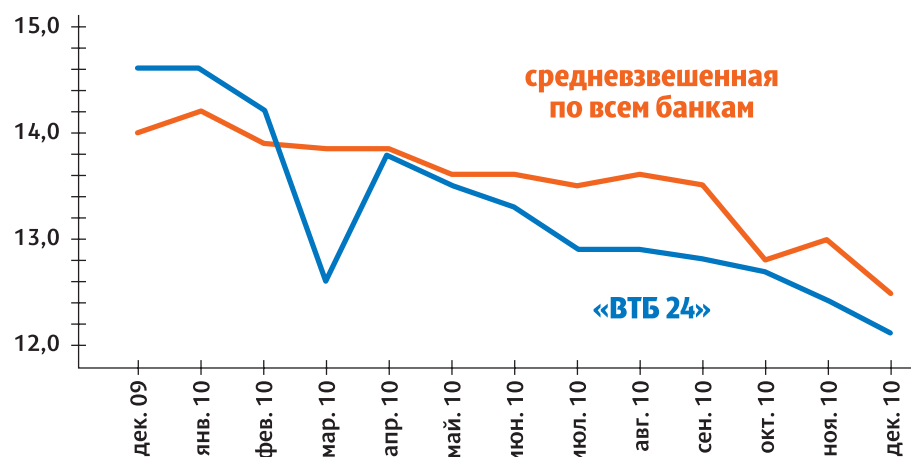
Ипотечный портфель СЗ Сбербанка на 1 января 2011 года достиг 38 млрд рублей. Причем просроченная задолженность по нему не превышает 1 млрд рублей, то есть 2,6%. Как пояснили корреспонденту «Строительного Еженедельника» сотрудники СЗ Сбербанка, речь идет о кредитах, по которым хотя бы один платеж просрочен более чем на 90 дней.

Директор по работе с частными клиентами петербургского филиала «Банка Сосьете Женераль Восток» (BSGV) Богдан Чекомасов также планирует удвоить объем выдаваемых ипотечных кредитов в 2011 году. При этом в целом рынок ипотечного кредитования в Петербурге, по его оценке, вырастет на 50% по сравнению с 2010 годом. «Мы надеемся, что доля филиала на рынке ипотечного кредитования в Петербурге увеличится с 3 до 5-7 процентов, в том числе благодаря активному сотрудничеству со строительными компаниями и загородными девелоперами, а также за счет дальнейшего развития партнерских отношений с крупнейшими агентствами недвижимости», – сообщил Богдан Чекомасов.

А заместитель начальника управления розничных кредитных продуктов «Абсолют Банка» Светлана Сурина прогнозирует рост рынка ипотечного кредитования в Петербурге в 2011 году на треть, с 18 млрд до 24 млрд рублей. При этом сам банк намерен в несколько раз опередить рынок по темпам роста. «В планах "Абсолют Банка" увеличить объем выдаваемых ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге практически в три раза. В количественном выражении объем выдач должен составить около 2 миллиардов рублей», – заявила Светлана Сурина.

По ее словам, доля «Абсолют Банка» на рынке ипотечного кредитования Петербурга по итогам 2010 года составила около 5%, в 2011 году этот показатель должен вырасти на 2-3 процентных пункта. «Для этого банк прилагает значительные усилия по улучшению программы ипотечного кредитования. Например, в настоящее время в "Абсолют Банке" проходит акция, в рамках которой минимальная процентная ставка по кредиту составляет всего лишь 9,99% годовых, что является одним из наиболее привлекательных предложений на рынке», – полагает Светлана Сурина.

Ставки рублевого жилищного кредитования в РФ, % годовых



Источник: «ВТБ 24»

цитата



Как минимум 20 процентов всех торговых центров в Петербурге нуждаются в реконцепции.

Николай Казанский,
генеральный директор Colliers International



цифра



40% площадей

в некоторых торговых центрах СПб остаются вакантными

Торговля вступает в эру редевелопмента

Маргарита Арановская / По количеству торговых площадей Петербург уже обогнал европейские показатели. Тем не менее, преуспев в количестве, он еще отстает в качестве – на фоне того, что ряд торговых комплексов испытывает нехватку арендаторов, во многих сегментах торговой недвижимости, таких как, например, магазины шаговой доступности, отмечается дефицит. По мнению экспертов, можно ожидать, что на смену эре активного строительства придет эра активного редевелопмента. ↗

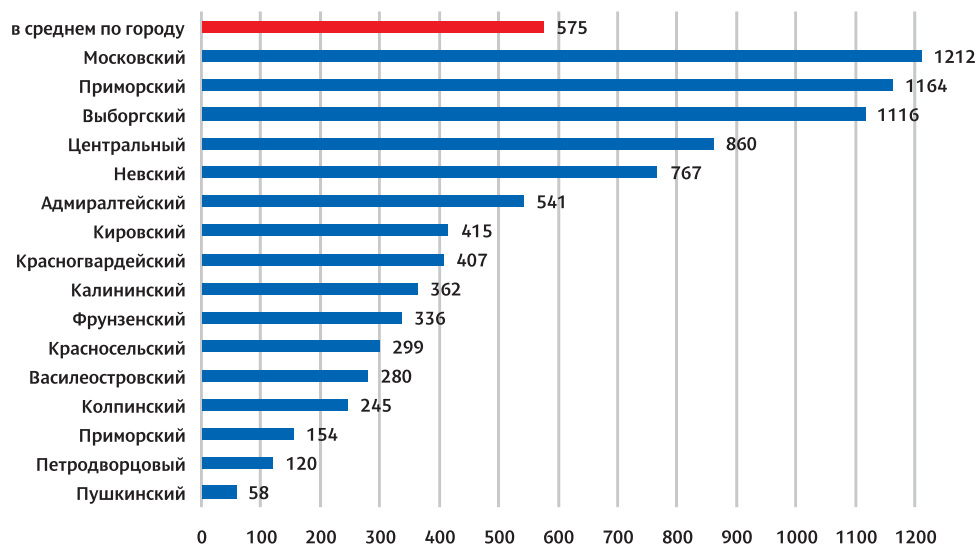
Количество торговых площадей в Петербурге продолжает увеличиваться. По данным Colliers International, за 2010 год обеспеченность торговыми площадями (в выборку вошли торговые центры, гипермаркеты, мебельные и DIY-центры) в целом по Санкт-Петербургу возросла с 537 кв. м на 1000 жителей в конце 2009 года до 590 кв. м на конец 2010 года, то есть почти на 10%. Наиболее существенный скачок обеспеченности (со 100 до 860 кв. м на 1000 жителей) произошел в Центральном районе, где открылись два крупных МФК – торговый центр «Стокманн Невский центр» и «Галерея». До этого из-за градостроительной концепции развития Санкт-Петербурга и ограниченного количества свободных участков под застройку в центре города он испытывал нехватку торговых площадей.

По словам экспертов, сегодня можно говорить о приближающемся насыщении рынка. Уровень обеспеченности населения торговыми площадями на сегодняшний день уже превышает среднеевропейский показатель. В Петербурге сегмент торговых и торгово-развлекательных комплексов предоставляет широкий спектр товаров и услуг для населения: от удовлетворения ежедневных потребностей до организации полноценного досуга выходного дня.

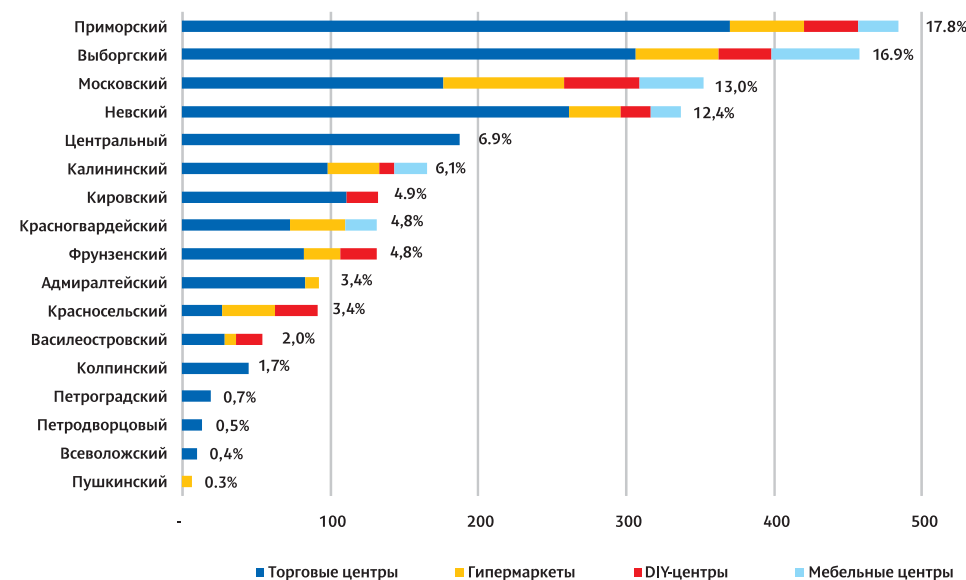
Однако насыщение торговыми площадями разных районов города остается неравномерным. По-прежнему в число лидеров по параметрам обеспеченности входят Московский, Приморский и Выборгский районы. Последние строчки «отстающих» районов делят северо-восток и юго-запад города, Петроградка и Васильевский остров. Самая низкая обеспеченность остается за пригородами – Колпином, Петродворцом, Пушкином. Кроме того, там явно не хватает разнообразия. По мнению аналитиков, именно эти районы обладают наибольшим потенциалом для развития торгового девелопмента. «Вообще нет торговых центров (даже блохих) на Большой Охте (район вокруг бывшего проекта "Газпром-сити" от Большеохтинского моста до Пискаревского проспекта), – отмечает Елена Громова, руководитель отдела продаж ЗАО «Росстройинвест». – Существует дефицит в районе Финляндского вокзала. В Калининском районе представлены в основном специализированные (например, мебельные) ТЦ, классических практически нет. Кроме того, есть дефицит в Адмиралтейском районе, недостаточное количество – на юго-западе, в районе проспекта Ветеранов».

В ближайшее время рост количества торговых площадей продолжится, однако завершающиеся сейчас проекты рискуют только увеличить избыток площадей в районах, и так являющихся лидерами. Например, в 2011-2012 году должны быть введены ТК «Питер Лэнд», галерея в ТРК

Обеспеченность торговыми площадями по административным районам Санкт-Петербурга, кв. м на 1000 жителей



Структура рынка действующих торговых объектов по административным районам Санкт-Петербурга



Источник: Colliers International

«Лето», «Жемчужная плаза». Таким образом, достаточно ощутимо может повыситься обеспеченность торговыми площадями жителей Красносельского района, где будет расположен ТРК «Жемчужная плаза» (а также реализуются другие проекты со сроком ввода в течение 3-4 лет). Остальные проекты находятся в Приморском и Московском районах, уже в достаточной мере обеспеченных торговыми площадями. Соответственно, основные «дефицитные» районы таковыми и останутся.

Белые пятна

«Учитывая перспективы ввода торговых площадей, а это около 350 тысяч квадрат-

ного суперрегионального или двух региональных торговых центров. Высокий потенциал имеют также проекты outlet-центров, строительство которых планируется у КАД (в районе «Мега Парнас») и на Таллинском шоссе.

Кроме того, достигнув высоких показателей количества, Петербург еще недостаточно преуспел в качестве. По мнению ряда экспертов, город испытывает острый дефицит качественных, концептуальных торговых объектов. Эта ситуация приводит к тому, что при наличии листов ожидания в целом ряде торговых комплексов Петербурга уровень вакансии в других достигает 40%. Появление современных концептуальных объектов усугубляет положение морально устаревших ТК с мелкой нарезкой и стандартным пулом арендаторов. Такая ситуация будет сохраняться до тех пор, пока культура потребления у населения не достигнет такого уровня, на котором потребители просто не будут посещать такие объекты. Хотя, скорее всего, это произойдет еще очень нескоро, так как петербуржцы еще готовы плутать по «слепым» коридорам торговых комплексов ярмарочного типа в поиске нужного товара.

Также сохраняется дефицит площадей определенной направленности. Практически во всех районах наблюдается дефицит магазинов шаговой доступности, мало небольших районных ТЦ площадью 10-15 тыс. кв. м семейного формата. Они пока сосредоточены только в местах с беспроигрышной локацией, преимущественно у метро. «Нет специализированных детских ТЦ, почти нет современных ТЦ высокого ценового диапазона, где представлены люксовые бренды, – перечисляет Елена Громова. – Практически во всех районах сформированы зоны ТЦ мебельной и строительной направленности (в том числе DIY), но даже в этом сегменте насыщения еще нет».

Под пятой реконцепции

Такая ситуация заставляет участников рынка задумываться о редевелопменте уже существующих объектов, так как зачастую объект, даже расположенный в ликвидных локациях, далеко не полностью реализует свой потенциал. «Как минимум 20 процентов всех торговых центров в Петербурге нуждаются в реконцепции, – утверждает Николай Казанский. – Причины – моральное и концептуальное устаревание объектов на фоне появления новых современных ТРК (мелкая нарезка, отсутствие или недостаточный размер парковки, однообразный набор арендаторов и прочее), усиление конкуренции в конкретном местоположении, ошибки, допущенные в концепции (планировочные решения, ценовое позиционирование арендаторов, подбор "якорей")». Спустя 10 лет с начала развития рынка торговой недвижимости настал момент для качественных изменений в этом сегменте».

Одним из ближайших подобных проектов должна стать реконцепция «мебельного» торгового комплекса «Грэйт» в «Академ Парке», рассчитанного на массового потребителя, и где будут представлены магазины ведущих сетевых ритейлеров.

ных метро, заявленных к вводу в ближайшие два года, мы выделяем три основных зоны, в которых недостаток качественных торговых центров может проявиться особенно четко, – говорит Николай Казанский, генеральный директор Colliers International. – Это северо-восток, где проживает около 1 миллиона человек, юго-запад с населением около 500 тысяч жителей и Васильевский остров с численностью населения порядка 200 тысяч человек. Из этих территориальных зон объективно трудно добраться до любого крупного торгового комплекса». Например, на Васильевском острове, по мнению экспертов Colliers, существует возможность для строительства регионального, на юго-западе – суперрегионального и на северо-востоке –

17 марта отмечает день рождения Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству

**Уважаемый
Вячеслав Васильевич!**

От имени саморегулируемой организации
НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
и от меня лично примите самые искренние поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!

Благодаря Вашему профессионализму, организаторскому
таланту, способности стратегически мыслить инвестиционно-
строительный комплекс Санкт-Петербурга почти без потерь
преодолеет последствия экономического кризиса,
приспособился к новым условиям и уверенно продвигается
в направлении дальнейшего развития.

Уверен, что и впредь Вы будете столь же успешно решать все
самые сложные задачи, стоящие перед Вами, реализовывать
все запланированные программы и проекты, пользоваться
неизменным доверием бизнес-сообщества
и жителей Санкт-Петербурга.

Пусть Вашей деятельности неизменно сопутствуют успех,
взаимопонимание, поддержка единомышленников.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья и благополучия!

Президент СРО НП «Объединение строителей СПб»
М.В. Шубарев

**Уважаемый
Вячеслав Васильевич!**

От имени всех компаний «Союзпестрострой»
и от нас лично примите сердечные поздравления
с Вашим Днем рождения. Мы имеем хорошие деловые
контакты с Вами и поддерживаем общее мнение о том,
что приход на административную работу людей из
строительного бизнеса помогает всем нам
профессионально решать насущные вопросы развития
строительного комплекса города. Ваше доброжелательное
отношение к коллегам по работе является хорошим
примером взаимоотношений руководителей
администрации города и бизнес-сообществ.

Желаем Вам дальнейших успехов в Вашей трудной,
но крайне нужной работе.

Президент Санкт-Петербургского
Союза строительных компаний «Союзпестрострой»
В.М. Гольман

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского
Союза строительных компаний «Союзпестрострой»
Л.М. Каплан

**Уважаемый
Вячеслав Васильевич!**

От имени всех строителей Северной столицы
поздравляем Вас с Днем рождения!

Энергичный человек, умеющий относиться к себе
с повышенной требовательностью, Вы целеустремленно
и дипломатично добиваетесь выполнения принятых
решений. Налаженный диалог между Комитетом
по строительству Санкт-Петербурга, горожанами
и представителями строительного сообщества дает
возможность непосредственного общения, обмена
мнениями между властью и жителями города, выработки
согласованной позиции, общих для всех строителей
целей и ориентиров.

Убеждены, что Ваше трудолюбие и опыт и впредь будут
служить делу развития и процветания нашего любимого
города, и выражаем надежду на дальнейшее плодотворное
сотрудничество.

Доброго Вам здоровья, счастья, благополучия,
успехов и новых трудовых свершений!

Союз строительных объединений
и организаций

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

*Коллектив объединения «Строительный трест»
поздравляет Вас с днём рождения!*

*Благодарим Вас за Ваш личный вклад в развитие строительной отрасли
Санкт-Петербурга. Надеемся, что Ваши знания и большой
профессиональный опыт и впредь будут служить на благо и процветание
нашего города. От всей души желаем Вам здоровья и долголетия,
оптимизма, воплощения всех Ваших замыслов! Здоровья, счастья,
благополучия Вам и Вашим близким!*



Генеральный директор
ЗАО «Строительный трест»
Е.Г. Резвов

**ПЕТЕРБУРГСКИЙ КЛУБ
ЛЮБИТЕЛЕЙ РЫБНОЙ ЛОВЛИ****Уважаемый Вячеслав Васильевич!**

От имени Петербургского клуба любителей рыбной ловли примите
самые искренние и сердечные поздравления с Днем рождения!
Пусть Ваша ответственная работа, в которую Вы вкладываете и труд и
душу, приносит Вам радость и удовлетворение. Но Вы пользуетесь
уважением не только за деятельность в строительстве, но и за
значимую поддержку развития любительского рыболовства,
приобщение к нему молодежи, за сохранение
природных богатств нашего края.

Мы желаем Вам впечатляющих рыболовных трофеев, удачи и веры в
то, что самый большой улов еще впереди.
Ни хвоста Вам, ни чешуи!

Правление Петербургского клуба любителей рыбной ловли

Вахмистров А.И., Голубев Д.А., Гордо Д.В., Миренков Б.А., Осипов Ю.Л., Савин А.Н.,
Селезнев П.А., Фролов А.К., Яковлев А.Г., Бритов О.А., Тюльпанов В.А., Лейтис И.М.,
Израйлит В.С., Генкин Р.Б., Шубарев М.В., Кононенко В.О., Щербаков Е.Б., Пасяда Н.И.,
Назаренко В.Н., Дубровин В.В., Воронин Д.М., Кривенченко А.Н., Асаул Н.А., Белик Г.В.,
Выговский О.Б., Блядзэ М.Д., Мнев Н.В., Воронин М.А., Чепрасов В.Ю., Щербаков И.И.,
Кан В.А., Левит И.М., Макаров А.Г., Мурашов Б.М., Генин М.А., Краузе А.В., Крутов Н.В.,
Завитков В.С., Дербин В.Г., Логиннов А.Л., Мнев С.В., Ганжин В.С., Орт А.И., Шестаков А.Н.,
Осипкин Е.Л., Барканов В.В., Лужьянов Е.В., Соколов М.Ю., Бугров С.И., Валуев Н.С.,
Корелин В.В., Щербаков Д.Е., Боков Ю.В., Пиотровский В.Ю., Ручьев А.В., Бланк В.В.,
Никифоров И.В., Петров С.В., Великинов А.Л., Кабанин С.О., Юшков А.В.,
Соловьев А.В., Пономарев П.А.

Уважаемый Вячеслав Васильевич! Примите искренние поздравления с Днем рождения!



Глава строительного комитета в городе с такой богатой историей, как наш, должен разбираться во множестве самых разных областей знания. Ему случается быть и экономистом, и юристом, и историком, и художником. Приходится следить за всем одновременно и видеть все происходящие процессы в комплексе. Поэтому для него незаменимо профессиональное умение относиться к делам философски – рассудительно, глубокомысленно и мудро. Надеемся, что успех останется Вашим постоянным спутником в деле руководства важнейшей отраслью. Пусть все Ваши решения будут дальновидными и ведут к удаче. В День рождения желаем Вам крепчайшего здоровья, творческой энергии, тепла и поддержки родных и близких!

От лица коллектива ЗАО «Инжпестрой»
генеральный директор Р.В. Бирюков

ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕСТРОЙ



РЕКЛАМА

Многоуважаемый Вячеслав Васильевич!

Вы один из самых надежных, ответственных, творческих и мудрых представителей руководства Санкт-Петербурга. Ваши решения отличаются своевременностью, продуманностью и служат активному и планомерному развитию города. Желаем Вам, чтобы все Ваши идеи достойно претворялись в жизнь, проекты получали одобрение коллег и властей, а работа никогда не превращалась в рутину. И пусть всегда рядом будут те, кто поддержит и поможет преодолеть любые трудности!

С искренним уважением
и наилучшими пожеланиями,
коллектив строительной
компании «ДОНК»

Единые решения
Группа компаний

ДОНК

РЕКЛАМА

АРСЕНАЛ
недвижимость

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

От всей души поздравляем Вас
с Днем рождения!

На посту председателя комитета по строительству Вы ежедневно принимаете мудрые, взвешенные решения, учитывающие как современные потребности Петербурга, так и необходимость сохранения его исторического наследия. Искренне желаем Вам и далее сохранять верность принципам и своими действиями укреплять авторитет городской администрации! Пусть Вам во всем сопутствует успех и поддерживают коллеги. Здоровья, сил, неиссякаемой энергии!

Коллектив
«Арсенал-Недвижимость»

РЕКЛАМА

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

**Поздравляем
Вас с Днем рождения!**

Своим богатейшим и разнообразным опытом, неподдельным интересом к своему делу, самоотдачей в работе и огромной трудоспособностью Вы заслужили авторитет и доверие коллег и подчиненных. Пусть Ваши инициативы поддерживаются и воплощаются на высшем уровне, а развитие строительной отрасли Петербурга продолжается столь же активно и бесперебойно. Желаем Вам неизменного оптимизма, здоровья и удачи во всем!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив ЗАО «СМУ-837»,
директор Ю.В. Баштин

Уважаемый Вячеслав Васильевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!

Пусть Ваша жизнь будет наполнена созидательным трудом и радостью от того, что благодаря Вам жители Санкт-Петербурга обретают свой собственный, уютный, надежный и безопасный дом. Желаем, чтобы Вас никогда не подводило здоровье, все препятствия преодолевались легко, судьба открывала все новые возможности и чтобы Вас всегда окружали любовь, дружба и сопутствовал успех!

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



Уважаемый Вячеслав Васильевич! Искренне поздравляем Вас с Днем рождения!

Ваши достижения в деле руководства комитетом по строительству велики и по достоинству ценятся как Администрацией города, так и его жителями. Желаем Вам, чтобы в жизни всегда оставалось место активному и полноценному отдыху, чтобы всегда находилось время на общение с дорогими и близкими людьми!

Счастья Вам и здоровья!



От имени коллектива ЗАО «АСЭРП»
генеральный директор
Леонид Николаевич Бочаров

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения и искренне желаем благополучия, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, успехов во всех Ваших делах и инициативах.

Вы управляете строительной отраслью Петербурга, формируете внешний облик города, закладываете возможности для его дальнейшего развития и процветания.

Мы от всей души желаем Вам новых побед и успехов в этом нелегком деле. Пусть каждый день приносит радость и удовольствие от новых достижений, пусть поддержка родных и коллег придадут Вам уверенности, сил и оптимизма для дальнейшей успешной работы, а в Вашем доме царят любовь и благополучие!

РОССТРОЙИНВЕСТ



Коллектив компании
«РосСтройИнвест»

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

**Примите искренние поздравления
с Днем рождения!**

Ваш опыт работы в строительной сфере, доскональное знание городских проблем и сильных сторон нашего строительного комплекса, а также деловая чуткость стали залогом того, что Вы руководите Комитетом по строительству грамотно, вдумчиво, ответственно, решая все вопросы не по шаблону, а творчески и индивидуально. Желаю Вам дальнейших успехов в развитии отрасли, и пусть Вам поможет в этом отличное здоровье, неиссякающий интерес к делу и желание менять мир к лучшему!



Генеральный директор ООО «Геоизол»
Е.Б. Лапкова

Уважаемый Вячеслав Васильевич!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Талантливый руководитель, преуспевающий бизнесмен, чуткий к городским нуждам чиновник, Вы по праву пользуетесь уважением коллег и подчиненных. Желаю Вашему комитету все так же достойно трудиться на благо города, его жителей и гостей. Пусть работа для Вас всегда остается интересной и доставляет радость новых побед, свершений, встреч и возможностей. Здоровья Вам, бодрости, сил и энергии!




строительная компания
МОСТ • СЕРВИС

Директор И.В. Новосад

С ДНЕМ РОЖДЕНИЯ, Вячеслав Васильевич!

Ваши профессионализм и высокие достижения снискали заслуженное уважение не только в строительном сообществе и среди девелоперов, но и в других отраслях бизнеса, в государственных структурах. Пусть и дальше с Вами будут успех, интересные идеи, надежные единомышленники!



OIKUMENA

Уважаемый Вячеслав Васильевич! От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!

Уже долгое время Вы известны и уважаемы в строительном сообществе как успешный бизнесмен и прекрасный руководитель. Однако прежде всего Вы – гражданин Санкт-Петербурга, знающий и любящий город. Желаем, чтобы работа, несмотря на все сложности, приносила Вам удовлетворение, а впереди ждали новые победы и достижения!



Генеральный директор ЗАО «РАНТ» В.Д. Шкрум



www.interstroyexpo.com

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

13-16 апреля 2011 Санкт-Петербург, Ленэкспо




СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

приглашает на **пятую практическую конференцию**

«РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В УСЛОВИЯХ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ»

31 марта 2011 года
Место проведения: ДВОРЕЦ ТРУДА
пл. Труда, 4, 2-й этаж, Актовый зал

Начало: 10.00
Начало регистрации в 9.00
По вопросам регистрации участников обращайтесь по тел.: (812) 570-30-63, 336-45-54

По условиям размещения информационных материалов компаний обращайтесь по тел.: (812) 336-45-54, 570-30-63

Генеральный информационный партнер
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Генеральный интернет-партнер
Кто строит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

К таким выводам пришли участники конференции «Девелопмент в Ленинградской области», состоявшейся в начале марта. Организатором мероприятия выступила Гильдия управляющих и девелоперов.

Дисбаланс интересов

В декабре прошлого года Минрегион РФ одобрил программу «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Ленобласти в 2011–2015 годах». Она предусматривает, что в 2011 году в регионе будет построено 1,072 млн кв. м жилья, к 2015-му этот показатель вырастет до 1,65 млн, к 2020-му – до 2,73 млн (в 2010 году Ленобласть отчиталась о сдаче примерно 1,043 миллиона). Обеспеченность жильем населения региона вырастет с 26,5 до 31 кв. м на человека. Доля малоэтажного строительства и доля жилья экономкласса увеличатся до 67%.


По словам Дмитрия Микалаускаса, первого заместителя председателя комитета по строительству Ленинградской области, программа включает в себя целый комплекс мероприятий. «Освоение земель не должно быть бездумным, предусматривается строительство социальных объектов – медицины, культуры, образования. Должны быть задействованы как средства федерального и областного бюджета, так и деньги бизнеса», – сказал Дмитрий Микалаускас. – Минрегион может профинансировать только часть расходов по компенсации процентной ставки по взятым застройщиками кредитам и по строительству автодорог. Но порядок участия муниципалитетов в этих программах пока не обьявлен».

Одним из самых существенных препятствий для застройщиков, по мнению председателя комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области Евгения Домрачева, является инженерная подготовка территорий. «Самостоятельно компаниям вряд ли удастся решить эту проблему, – считает Евгений Домрачев. – Создание социальной инфраструктуры – объектов здравоохранения, дошкольных учреждений, школ – тоже является весьма проблематичным. В основном оно ложится бременем на плечи муниципалитетов. Не менее остро стоит вопрос и о создании мест приложения труда. Как правило, люди, проживающие на пригородных территориях, ездят на работу в Петербург, и предприятия, на которых эти люди трудятся, платят налоги в бюджет Петербурга. При этом нагрузку по содержанию построенного жилья, по строительству объектов социальной инфраструктуры и их дальнейшему содержанию вынуждены брать на себя муниципальные бюджеты».

Существенно облегчить реализацию проектов развития пригородных территорий можно было бы за счет внесения изменений в налоговое законодательство, считает Евгений Домрачев. Если бы налоги с граждан взимались не по месту работы, а по месту регистрации, муниципалитеты были бы более заинтересованы в приросте населения.

«Мы поддерживаем развитие незастроенных территорий в сложившихся населенных пунктах. Например, это жилой район «Аэродром» в городе Гатчине. Выполнен проект планировки, предполагается развитие территории в сложившихся границах, – сказал Евгений Домрачев. – Я с некоторым скепсисом говорю о развитии совершенно новых территорий. Надо понимать, что без государственно-частного партнерства такие проекты не поднять. Колоссальные средства нужны на развитие инженерно-транспортной инфраструктуры, головных источников инженерного

В поисках «подушки безопасности»

Дарья Литвинова / По признанию девелоперов, строительство в Ленинградской области – дело доходное, но очень рискованное. Придать уверенности застройщикам может только «подушка безопасности» в виде государственно-частного партнерства. 



Участники круглого стола пришли к выводу, что без привлечения механизма государственно-частного партнерства развивать регион будет гораздо сложнее

обеспечения. Но механизмов ГЧП для них пока нет. Земля у девелоперов в собственности, и привлечь бюджетные средства в инженерную подготовку зачастую весьма проблематично.

С необходимостью развития ГЧП при реализации подобных проектов согласны и застройщики. Директор по развитию «NCC Недвижимость» Александр Свинолов (компания строит жилье в Мурине и во Всеволожском районе) рассказал о том, как решается вопрос обеспечения территорий инженерной инфраструктурой в западных странах. «Например, в Швеции строительство инженерной инфраструктуры относится к компетенции государства, и девелопер, приходя на проект, понимает прогнозные горизонты. В Ленинградской области эти горизонты не всегда понятны. Все, что связано с решением вопросов обеспечения территории инженерной инфраструктурой, к сожалению, в большей степени ложится на плечи застройщика».

Предусмотреть все

Игорь Кулаков, генеральный директор компании «Новые территории», рассказал о совместном проекте своей компании и NAI Vesta – «Новоселье», который они реализуют в одноименном поселке в Ломоносовском районе Ленинградской области. Здесь планируется построить 1,5 млн кв. м мало-, средне- и многоэтажного жилья (на 50 тыс. жителей), а также всю социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру. Требуемый объем финансирования – 4,5 млрд USD.

По мнению Евгения Домрачева, «Новоселье» – интересный проект: «Нам был представлен мастер-план, по этому проекту проходили дискуссии. Первоначально было заявлено строительство жилья на 150–160 тысяч жителей. Мы рекомендовали снизить плотность застройки и сократить численность населения. Наши замечания были учтены».

«Мы занимаемся разработкой и продвижением проекта комплексного освоения

500 гектаров уже на протяжении трех лет. Основная цель проекта – сформировать центр комфортной загородной жизни, который сочетал бы в себе и зоны жилой застройки, и зоны общественно-делового назначения, – рассказал Игорь Кулаков. – Проект подразумевает соответствующее количество социальной инфраструктуры. В реалиях сегодняшнего дня наш проект обладает высокой гибкостью и адаптивностью к условиям рынка. Мы можем вносить любые изменения – по параметрам плотности застройки, количеству объектов социальной инфраструктуры, коммерческой недвижимости. В настоящее время наша компания занимается проектированием объектов инженерной инфраструктуры. Мы учли пожелания профильных комитетов правительства Ленинградской области и около 10 процентов нашей территории выделили под размещение объектов производственной инфраструктуры».

«"Новоселье" выгодно отличается от других проектов наличием производственных площадок, – комментирует Илья Андреев, директор NAI Vesta Санкт-Петербурга. – Они позволят жителям района работать рядом с домом, а налоги будут попадать в соответствующий бюджет».

Как снизить нагрузку

Глава Сланцевского района Ленинградской области, региональный координатор программы «Свой дом» Владимир Петров призвал застройщиков активнее взаимодействовать с муниципалитетами: «Я глубоко убежден: практически все муниципальные образования области в посткризисный период готовы на диалог с девелопером. Опираясь на собственный опыт работы, могу с уверенностью заявить: любой комитет правительства Ленинградской области активно и открыто сотрудничает с администрациями муниципальных районов. Поэтому я бы рекомендовал прежде всего идти в муниципалитет, где застройщику легко обеспечить выход на любой комитет».

Владимир Петров рассказал о программе «Свой дом» по развитию строительства малоэтажного доступного жилья (на базе федеральной программы «Жилище» и национального проекта «Доступное и комфортное жилье»). Программа предполагает решение четырех главных вопросов жилищного строительства: выделение земли под строительство; снижение затрат на строительство инженерной инфраструктуры; обеспечение сбыта, то есть доступности жилья для широких слоев населения, в том числе с помощью государственных жилищных сертификатов и развития социальной ипотеки; использование современных технологий при производстве строительных материалов и возведении домов, то есть поддержка инвесторов, готовых модернизировать свои предприятия.

Успешно реализовать идеи, заложенные в программе, можно только совместными усилиями государства и частного бизнеса, уверен Владимир Петров.

«Для создания инфраструктуры на 500 гектарах нужно как минимум 50 миллионов евро. Никто не возьмет на себя риски положить 50 миллионов в землю с угрозой не продать здесь жилье, – считает Владимир Петров. – Часть рисков должно взять на себя государство, частично оплачивая ставки по кредитам застройщиков, гарантировав им приобретение до 25 процентов построенного жилья за бюджетный счет для государственных программ улучшения жилищных условий, а также стимулируя развитие инфраструктуры. Тогда нагрузка на девелопера снизится. Сегодня девелопер не берется за проект не потому, что у него нет денег, а потому, что никто не готов разделить с ним риски. Застройщику необходима "подушка безопасности" в виде ГЧП. К 1 апреля 2011 года Минэкономразвития и Минрегионразвития должны разработать механизм государственно-частного партнерства при создании объектов инфраструктуры при строительстве жилья».

Одна из целей программы – помочь в организации взаимодействия между бизнесом и властью всех уровней: от муниципального до федерального. «Свою задачу мы видим в аккумулировании проблем, которые нужно решать застройщикам, – рассказал Владимир Петров. – Сегодня чувствуется определенное недоверие со стороны девелоперской группы к любым посредникам, которые вызываются помочь. Обычно застройщики стараются самостоятельно выстроить отношения с властью. Этот путь не всегда эффективен. Мы готовы стать единым связующим звеном между муниципальными районами, правительством Ленинградской области и девелоперскими компаниями». Рабочие группы «Своего дома» занимаются подготовкой законодательных инициатив, разработкой юридических и финансовых механизмов для привлечения частных инвестиций в реализацию государственных социальных программ.



Мы готовим предложения по земельным участкам в Гатчинском и Всеволожском районах, Сосновом Бору.

Ирина Володина, начальник юридического отдела Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства по СЗФО



50 млн евро

нужно для того, чтобы создать инженерную инфраструктуру на территории площадью 500 гектар

Без долгосрочных гарантий

Присутствовавшие на конференции делегаты высказали сомнение, что, даже в случае успешной разработки механизма государственно-частного партнерства при создании объектов инфраструктуры при строительстве жилья, его можно будет реализовать на практике. Этому может помешать короткий горизонт бюджетного планирования в России.

«Действительно, в законодательстве хватает противоречий, – согласен Владимир Петров. – К примеру, Ленинградская область осваивает в год около 500 миллионов рублей федеральных средств. За 5 лет это 2,5 миллиарда рублей. На эти средства можно инженерно обустроить около 100 гектаров. Самое разумное – провести на этом участке квартальную застройку и разместить там граждан, переселяемых из аварийного жилищного фонда. Однако такая схема противоречит Федеральному закону № 185-ФЗ от 21 июля 2007 года "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Необходимы долгосрочные государственные гарантии – без них никакие ГЧП или ФЦП не сдвинутся с места. Уверен, рано или поздно эти противоречия будут устранены. Государству необходимо решать проблему».

Участки на аукцион

О работе Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства по СЗФО с земельными участками в Ле-

нинградской области рассказала Ирина Володина, начальник юридического отдела филиала фонда.

Она сообщила, что в настоящий момент в Ленинградской области фонд является собственником четырех земельных участков, расположенных во Всеволожском и Гатчинском районах. Осуществляется перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения в категорию земли поселений. В 2011 году фонд взял на себя обязательства вовлечения в хозяйственный оборот по всей России порядка 4 тыс. га. Около 800 га из этого объема приходится на СЗФО. «В 2011 году мы планируем задействовать около 200 гектаров, – рассказала Ирина Володина. – Это преимущественно земельные участки, предназначенные для возведения малоэтажного жилья экономкласса. Это приоритетное направление работы фонда. При этом фонд предоставляет участки не только для жилищного строительства, но и для возведения бизнес-инкубаторов и промышленных парков.

Мы готовим предложения по земельным участкам в Гатчинском и Всеволожском районах, Сосновом Бору. По земельным участкам для жилищного строительства проводятся аукционы на право аренды и комплексное освоение. В рамках заключения договора в обязанности арендатора включается применение энергосберегающих технологий и других технологий, повышающих эффективность использования строительных материалов. Фонд осуществляет юридическую очистку земельного участка, определяет точки подключения

к инженерным сетям, производит рыночную оценку участка».

Кому нужен технопарк

Отдельная часть конференции была посвящена вопросам развития промышленных парков для поддержания благоприятного инвестиционного климата Ленинградской области. По словам первого заместителя председателя комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области Сергея Куклина, сейчас остро стоит проблема отсутствия у бизнеса возможности быстро и оперативно развиваться на территории региона. Причем такие проблемы наблюдаются в основном у малого и среднего бизнеса. «Правительство отдает себе отчет в том, что рассчитывать на возникновение новых крупных проектов не приходится, а вот малый и средний бизнес необходимо развивать. И помочь в этом смогут технопарки», – сказал Сергей Куклин. К лету 2011 года будет сформирована программа развития технопарков. Она предусматривает создание технопарков в каждом районе Ленобласти. Первые проекты появятся летом 2011 года. «Уже согласовано четыре района, где будут создаваться технопарки: Лужский, Кингисеппский, Волосовский и Кировский. Администрация этих районов смогли наиболее четко разработать всю соответствующую документацию и дали свои предложения», – рассказал Сергей Куклин.

Для развития технопарков муниципалитетам планируется выдавать субсидии.

Однако в этом процессе будут задействованы и частные компании. «В отрыве от девелоперских компаний мы эту работу вести не будем, – пояснил Сергей Куклин. – Без их участия сроки выполнения работ могут затянуться. Но и частный бизнес без поддержки государства развивать технопарки не будет – ему это не по силам».

По оценкам специалистов, спрос на технопарки в Ленинградской области будет достаточно активным. «Промышленный комплекс на треть формирует валовой региональный продукт Ленинградской области. Налоговые платежи промышленных предприятий составляют 60 процентов поступлений областного бюджета. В промышленности занята пятая часть работающего населения, – рассказала вице-президент GVA Sawyer по консалтингу Эвелина Павловская. – По данным нашего исследования, пользоваться технопарками будут в основном предприятия машиностроительной и деревообрабатывающей отраслей. Основным спросом пользуются земельные участки от 1 до 3 гектаров. Предприятия мебельной промышленности, приборостроения, пищевой промышленности интересуют в основном небольшие участки земли – до 1 гектара, средние по площади участки (от 3 до 5 гектаров) востребованы у предприятий, производящих стройматериалы и конструкции, приборостроения и крупного машиностроения; участки площадью свыше 5 гектаров пользуются спросом у предприятий деревообработки и химической промышленности».

КОНКУРС «ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР-2011»

31 марта **1 апреля**

ОСНОВНОЙ ЦЕЛЬЮ КОНКУРСА является повышение престижа высококвалифицированного труда штукатуров, пропаганда их достижений и передового опыта

Конкурсанты должны продемонстрировать свои теоретические знания, применение профессиональных навыков и умений на практике.

Конкурс состоится **31 марта 2011 года** в ГОУ «НПО Профессиональный лицей Метрострой».

Генеральный оператор конкурса – Петербургский строительный центр. **324-99-97** **INFSTROY**

Награждение победителей конкурса состоится в торжественной обстановке **1 апреля 2011 года в 16:00 во Дворце труда (Белый зал)**

Генеральный деловой партнер:

КРЕПС

Информационные партнеры:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Альфа СТРОЙ МАРКЕТ

СТРОЙ/ПАРК **КтоСтрой.ру**

Стройка

ВЕСТНИК

ЛУЧШИЙ ШТУКАТУР

Ленинградской области

Проект «Регион созидания» | Организатор: ЛенОблСоюзСтрой

8 (812) 333-18-82



Научно-практическая конференция

инфрадизайн

Проектирование и строительство инженерной инфраструктуры

2011



6 и 7 апреля 2011 года в конгресс-центре гостиницы «Космос» (г. Москва, проспект Мира, 150) состоится первая научно-практическая конференция по проектированию и строительству объектов инженерной инфраструктуры – «ИНФРАДИЗАЙН-2011».

Конференция организована по инициативе НП «Межрегиональный союз проектировщиков» и поддержана отраслевыми министерствами, комитетами и общественными организациями: Министерством регионального развития РФ, Министерством природных ресурсов РФ, Комитетом Государственной Думы РФ по строительству и земельным отношениям, Комитетом Государственной Думы РФ по экологии, Национальным объединением строителей, Национальным объединением проектировщиков. Вопросы проектирования и строительства инженерной инфраструктуры городов и поселений всегда являлись акту-

альными для России. И их значимость с каждым годом только увеличивается – действующие инженерные коммуникации большинства городов нуждаются в срочной модернизации, что требует привлечения существенных финансовых и организационных ресурсов. Руководство страны, профильные министерства и комитеты уделяют сегодня чрезвычайно большое внимание вопросам развития коммунального комплекса. Разработаны и приняты важные федеральные документы: Закон «О теплоснабжении», концепция ФЦП «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»; поставлен вопрос о продлении работы Фонда содействия реформированию ЖКХ и т. д. Успех реализации этих программ зависит от многих факторов – от эффективного взаимодействия власти с профессиональным и бизнес-сообществами, от подготовки соответствующих специалистов, от

возможности внедрения современных и передовых технологий при проектировании и строительстве объектов инженерной инфраструктуры, от регулярного и прозрачного финансирования отрасли. Основная цель мероприятия – обеспечить диалог органов власти и профессионального сообщества, поделиться опытом реализации нововведений в законодательстве в строительной инженерной сфере, организовать площадку для профессионального общения строительных, проектных организаций и производителей оборудования с целью успешной реализации задачи возрождения и развития коммунального комплекса России. К участию в конференции приглашаются: представители государственной и муниципальной власти, крупные заказчики, руководители ресурсоснабжающих организаций, проектировщики, строительные компании, а также поставщики и производители современного инженерного оборудования и технологий.



Саморегулируемая организация
Межрегиональный Союз Проектировщиков

Подробную информацию о конференции вы найдете на официальном сайте www.infradesign.ru
Заявки на участие отправляйте в Оргкомитет Конференции: 127083, Москва, ул. Мишина, 56, стр. 2
Тел. (495) 662-47-19, e-mail: info@infradesign.ru

Генподрядный девелопмент

Компании стремятся к диверсификации, предлагая как девелоперские, так и генподрядные услуги. С одной стороны, такая синергия способствует повышению качества выполняемых строительных работ, а с другой – материально обременяет девелопера. Несмотря на общую тенденцию создания вертикально интегрированных структур, на рынке довольно много специализированных генподрядных фирм, которые просто не публичны. Доля же генподрядных компаний, аффилированных с девелоперами, по оценкам экспертов, составляет всего порядка 20-30%.

Дело привычки

Размытые границы участники рынка связывают с тем, что еще лет 7-10 назад в нашей стране не существовало самого термина «девелопмент». К тому же такая модель позволяет оптимизировать работу в условиях финансово-экономической нестабильности.

«Чаще крупная генподрядная компания вырастала в строительный холдинг, внутри которого позже появлялось свое девелоперское подразделение, которое и занималась детальной проработкой проектов, созданием концепции, привлечением инвестиций, проектированием и прочим», – поясняет Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест».

Сегодня существуют две модели организации бизнеса. Первая – создание девелопером процессов полного цикла, когда все задачи выполняются самостоятельно и существует возможность оптимизации затрат, но риски ложатся только на него. По второй модели, девелопер делится рисками и задачами с подрядчиками на строительство, поставку строительных материалов и т. д. Но такая система еще не сложилась до конца, так как не так много генподрядных фирм. «В настоящее время существует тенденция к диверсификации бизнеса. При этом увеличиваются затраты на аутсорсинг, но риски делятся с генподрядными организациями», – делится наблюдениями директор департамента консалтинга и оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге Игорь Лучков.

«Девелоперский бизнес сам по себе довольно сложный, долгосрочный, трудоем-

Алена Шереметьева / Рынок подрядных строительных услуг Петербурга и спустя 20 лет после вступления в рынок все еще не имеет четкой структуры. Несмотря на консервативность строительной отрасли в целом, на этом рынке нет единой сложившейся модели ведения бизнеса. ➔



Фото: Владимир Тилес

кий и требует других навыков, нежели генподрядный бизнес. Во всем мире есть разделение между девелоперами и генподрядчиками. Обычно девелопер тот, кто нанимает генподрядчика на строительную часть на той стадии проекта, когда нужно прибегать не к проджект-менеджменту, а констракшн-менеджменту, то есть к управлению строительством», – рассуждает Дмитрий Кунис, президент генподрядной компании Step.

Олег Барков, генеральный директор ООО «Ханса СПб Девелопмент», замечает: «Если компания большая и есть ресурсы, профессиональный состав, потенциал, то создание собственной генподрядной структуры разумно и выгодно. К тому же, стоять на двух ногах удобнее, чем на одной. Главное, чтобы работа была организована грамотно: генподрядное подразде-

ление должно участвовать в тендерах компании на общих основаниях и работать в том числе и по внешним заказам».

В бизнес-среде еще очень сильна привычка иметь дело только со «своими людьми», что также многое объясняет. Участники рынка верят в то, что свои люди – это всегда подконтрольно, надежно и качественно. «Если отдавать работы на аутсорсинг, то, к сожалению, зачастую бывает так, что работы выполнены, деньги получены, а последствия неизвестны», – говорит Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам ООО «Лидер Групп». Он добавляет при этом, что, «с другой стороны, если компанию нанять на выполнение каких-либо работ и они будут выполняться некачественно или не удовлетворять требованиям заказчика, то нанятую фирму всегда можно сменить».

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», уточняет: «Наличие собственного генподрядного подразделения позволяет на всех этапах полностью контролировать процесс реализации проектов, ситуацию при проведении тендеров и экономить значительные финансовые средства при производстве работ. Применяя современные высококачественные зарубежные и отечественные строительные материалы, отслеживая проектные объемы и качество производимых работ, компания может гарантировать безупречное выполнение взятых на себя обязательств».

Сегментированный аутсорсинг

Если еще 2 года назад считалось выгодным отдавать генподряд на аутсорсинг, то сегодня у участников рынка нет единого мнения о том, какой формат взаимодействия наиболее перспективен.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости,

поясняет: «Девелоперский бизнес наиболее четко отделился в коммерческой недвижимости: там произошло разделение между девелоперами и подрядчиками. В жилищном строительстве этого не произошло, поскольку практически все застройщики вышли из строительных трестов советского периода и обладали определенными основными средствами. В России в документообороте нет такого понятия, как девелопер, – оно относится скорее к западной практике и условно обозначает инициатора проекта. Девелопер создает проект, находит партнеров, в том числе и владельцев земли и соинвесторов, обычно вкладывая не более чем 10 процентов от инвестиций в проект. У нас в жилищном строительстве сложилась прямо противоположная практика, когда девелопер вкладывает до 90 процентов собственных и привлеченных от дольщиков средств, причем дольщиками являются физические лица».

Опыт Запада и перспективы рынка

Термина «инвестиционно-строительная компания» в зарубежных странах не существует, а сама практика совмещения в рамках одной корпорации инвестиционных и строительных подразделений давно не применяется.

Европейские генподрядчики полностью самостоятельны: функции инвестора-застройщика и подрядчика на Западе связаны между собой только договорными отношениями.

Часть функций, которые в нашей стране возложены на генподрядчиков, в зарубежной практике берет на себя специализированная инжиниринговая фирма, заключившая договор с застройщиком.

Там есть девелоперские структуры, которые работают на начальной стадии, есть инжиниринговые структуры и компании, осуществляющие технический надзор.

В рассуждениях о перспективах рынка мнения экспертов разошлись.

Олег Барков полагает, что ситуация будет находиться в состоянии динамического равновесия: одни девелоперские компании будут отказываться от генподрядных структур, другие – их создавать, а генподрядные фирмы будут обращаться к созданию девелоперских подразделений.

Дмитрий Кунис более категоричен и считает, что каждый должен заниматься своим делом: «Если у тебя на Невском проспекте булочная, которая приносит 6 тысяч долларов прибыли в месяц, а сдать помещение при этом можно за 9 тысяч долларов, то очевидно, что булочная в чистом виде убыточна. То же самое сложно про считать, если нет разделения девелоперского и генподрядного бизнеса. Непонятно, на чем зарабатываешь, на чем проигрываешь. Если проводится эффективный девелопмент: покупается по выгодной цене земля, появляются интересные идеи, проектирование и согласование быстро проходят, – а стройка оказывается дорогой, то возникает вопрос: а зачем осуществлять ее собственными силами?» – аргументирует он.

мнение

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

➔ Не вкладывая собственные средства в инвестирование проекта и отдавая на аутсорсинг строительные работы, девелопер, конечно, несет значительно меньше накладных расходов. В условиях полной экономической стабильности такая схема является для него максимально выгодной. Но любой сбой – банковский кризис, некачественная работа подрядчика, увеличение сроков строительства и другое – ставит под угрозу реализацию проекта. Риски очень велики. Поэтому в нашей практике подавляющее большинство компаний, по своей структуре приближающихся к девелоперским, имеют собственные генподрядные подразделения и вкладывают в строительство собственные средства. Объединение «Строительный трест» не называет себя девелоперской компанией, но в то же время мы работаем по схожей схеме. В структуре нашего объединения есть две генподрядные организации, которые ведут основные строительные работы на наших объектах. На определенные виды работ они могут нанимать субподрядчиков, но именно генподрядчик несет ответственность за все, что происходит на площадке. Заказчик-девелопер имеет возможность четко контролировать качество выполнения работ, стоимость закупаемых материалов, соблюдение сроков.

цифра

20-30%

генподрядных компаний аффилированы с девелоперами

Лариса Окунь: «Отделстрой» работает как единый механизм

Ярослава Задорина / Лариса Окунь – правая рука генерального директора ИСК «Отделстрой». На ее хрупких плечах держится весь отдел маркетинга и продаж. Но это лишь видимая часть айсберга, на самом деле круг ее обязанностей гораздо шире. Говорят, незаменимых людей нет, – но нужно очень постараться, чтобы найти замену столь талантливому руководителю.



– Лариса Юрьевна, поделитесь секретами профессионального успеха. Почему, на ваш взгляд, именно женщины способны управлять бизнесом? Какими качествами должна обладать женщина-руководитель?

– Строительный бизнес – традиционно мужской. Но в таких областях, как маркетинг и продажи, безусловно, востребованы больше женщины. Объясню, почему. Представительницам женского пола проще договориться с покупателями, особенно когда речь идет о продаже недвижимости на нулевой стадии строительства. Ведь, по сути, им приходится продавать «воздух». Но женщины настолько умеют убеждать, вселять доверие

и обнадеживать, что любой страх, связанный с покупкой квартиры, которая еще не существует, просто улетучивается. При этом они делают это мягко, ненавязчиво, тем самым располагая к себе собеседника. Я бы сравнила представительниц прекрасного пола с бегуньями на длинные дистанции. Порой переговоры затягиваются на недели, месяцы, но женщинам хватает терпения довести начатое до конца. Мужчинам легче выдерживать единовременные нагрузки, проще продавать конкретные товары, например, автомобили, решать стратегические задачи более четкого характера, вести перегово-

ры с банкирами, подрядчиками, проектировщиками.

– На примере вашей компании расскажите, каких результатов удалось добиться вам как руководителю?

– Мне как руководителю отдела маркетинга и продаж пришлось формировать эти отделы, так сказать, с чистого листа. Компания «Отделстрой» развивалась из небольшого отдела, поэтому иметь большой штат тогда было нецелесообразно. Сначала отдел продаж и маркетинга был в одном лице – в моем, как самостоятельная единица он возник с 2005 года. Его особенностью было то, что он структуриро-

вался по принципу взаимодополняемости. Продавцы и маркетологи не только работали рука об руку, но и находились в поле зрения одного руководителя. Такая согласованность в работе позволяла оперативно реагировать на требования покупателя и выстраивать четкую стратегию взаимодействия с ним. К тому же ничто так не сплачивает коллектив, как совместное решение поставленных задач. Мы работаем как единый механизм, и в случае чего продавцы способны заменить друг друга. Именно поэтому в компании царит покой и порядок. За 16 лет работы от нас никто из продавцов не ушел, хотя текучка кадров на этом рынке достаточно высока. Во многом этому способствовала и система оплаты труда. В нашем отделе каждый менеджер по продажам работает на командный результат. Нет зависти, конкуренции, никто не уводит ни у кого клиентов – поэтому нам близки такие понятия, как взаимовыручка, взаимозаменяемость.

– С кем – с мужчиной или с женщиной – легче работать при реализации стройпроектов?

– Если люди умные, ответственные, широко мыслящие, то без разницы. Уже потом, в зависимости от решаемых задач, выявляется, кто, мужчина или женщина, легче справится с той или иной задачей.

– На какой стадии реализации сегодня находится проект «Новый Оккервиль»?

– 31 декабря 2010 года, с опережением запланированного срока, была сдана первая очередь – «Дом у Березовой аллеи». Этим мы в который раз продемонстрировали главный принцип работы компании – строить качественно и в срок. В настоящее время продолжается строительство второй очереди – «Дома у Липовой аллеи», рассчитанного на 1300 квартир. Работа идет одновременно по всем секциям. В одном случае завершается кирпичная кладка наружных стен и строительство внутренних перегородок, в другом – устройство фундамента, в третьем – строительство цокольного этажа. Также мы продолжаем строить первый детский сад на 230 мест с плавательным бассейном, сейчас возводим последний этаж. Строительство

завершится в IV квартале 2011 года. Недавно мы приступили к возведению спортивно-оздоровительного комплекса с бассейном и ледовой ареной, открытие которого состоится в 2012 году.

Я не устаю повторять: «Новый Оккервиль» – это лучший проект Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Ну где еще вы найдете такое сочетание транспортной доступности (800 метров до метро «Улица Дыбенко», 5 минут до выезда на КАД, 15 минут на машине до центра города) и экологии (река и парк под окнами, в 50 метрах от домов)? В каком еще комплексе вы будете жить в окружении парковых аллей? Где еще вы сможете, выйдя из дома, кататься по специальным велодорожкам, заниматься на уличных тренажерах, купаться в реке? В каком еще проекте уже сейчас решены все вопросы инженерии (водоснабжение, канализация, газ, электричество по постоянной схеме) не только для одного дома, а для всей территории застройки?

– Что хотели бы пожелать женщинам в честь дня 8 Марта?

– Отдохнуть! Нашим женщинам всегда приходится работать за десятерых, работодатели в силу разных причин по-прежнему предпочитают работников-мужчин. Но несмотря ни на что, милые дамы, не забывайте о себе, живите в гармонии и любви, работайте для того, чтобы жить, а не живите ради работы.

Наталья Мочуловская: «Опыт работы в крупной компании помогает и в семье»

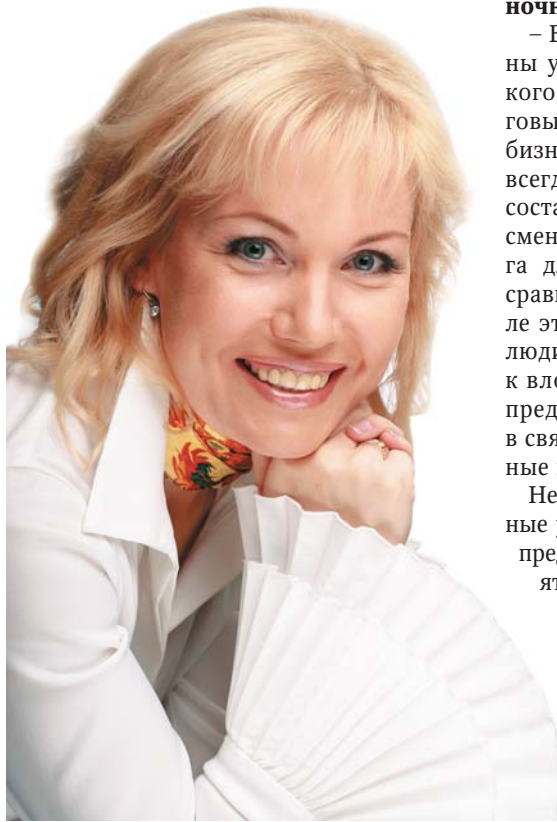
Ярослава Задорина / Уже канули в Лету те времена, когда представительницы женского пола не имели равных прав с мужчинами. Современные женщины органично совмещают семейные заботы с предпринимательством, живут в бешеном ритме, при этом прекрасно выглядят и хорошо себя чувствуют. Секретами профессионального успеха с газетой «Строительный Еженедельник» поделилась директор ООО «Институт проблем предпринимательства» Наталья Мочуловская.

– Какими качествами должна обладать женщина в бизнесе? Упрочилась ли роль представительниц женского пола в предпринимательстве или в нем по-прежнему доминируют мужчины, которым относятся снисходительно к домам в деловых кругах? Делают ли вам послабления?

– Я не разделяю людей по гендерному признаку, а обращаю внимание на профессиональные качества. Мужчин в бизнесе традиционно больше. Женщине же важнее реализация в семье, какой бы успешной бизнесвумен она ни была. Ничего плохого в этом не вижу, я за разумный баланс. Также считаю бессмысленным соревнование между мужчинами и женщинами. У нас в коллективе много и тех и других, при этом каждый хорош на своем месте. Имея одинаковое образование, одинаковую специальность, например, профессию аудитора, мужчины и женщины в работе проявляют себя по-разному. Женщина более терпелива, она может скрупулезно собирать информацию, мужчине же со временем надоедает выполнение таких обязанностей, и он боль-

ше стремится к смене деятельности – например, стать финансовым директором. Что касается послаблений, то мне давно их никто не делает – ты или работаешь, или не работаешь. Я самодостаточная личность, и мне никому не надо ничего доказывать.

– Как вам удается быть одновременно хорошей матерью, женой и успешным руководителем?



– Опыт работы в крупной компании помогает и в семье. Семья, как и работа, требует организации; если ее хорошо менеджировать, можно успевать все. Это такой же бизнес-проект.

– Какие направления деятельности «Института проблем предпринимательства» считаете наиболее приоритетными в связи с изменившимися рыночными условиями?

– В настоящее время особо востребованы услуги в области оценки, юридического сопровождения, а также маркетинговые исследования. Разумный владелец бизнеса, который намерен расширяться, всегда для начала изучит маркетинговые составляющие рынка. Российские бизнесмены к пониманию важности маркетинга для развития предприятия пришли сравнительно недавно. В каком-то смысле этому способствовал кризис: деловые люди стали более разумно относиться к вложениям. До последнего времени предприниматели надеялись на авось, в связи с чем несли большие материальные потери.

Не меньше развитие получили и пакетные услуги, такие как дью дилидженс. Он представляет собой комплекс мероприятий по независимой проверке и сбору достоверной информации об организации, всестороннее исследование ее деятельности и анализ ее финансового состояния, на основе которых принимаются внутренние управленческие решения либо внешние решения об инвестировании. Этой услугой пользу-

ются в основном при купле или продаже бизнеса. Такая работа предполагает длительное сотрудничество клиента с консалтинговой компанией, порой исчисляющееся годами.

– Планируете ли расширять сферу деятельности, осваивать новые рынки, работать за рубежом?

– Не планируем, мы ориентированы на российский рынок. Мы обслуживаем наших клиентов во всех регионах России, от Калининграда до Чукотки. Мы нацелены на крупный российский бизнес, сотрудничество с иностранными партнерами возникает тогда, когда они ведут инвестиционную деятельность на территории нашей страны. Здесь нам знакомы все нюансы – например, мы лучше знаем законодательные нормы. Что касается новых услуг, то нового быть ничего не может, у нас и так развита полная линейка.

– На рынке консалтинговых услуг огромная конкуренция. Расскажите о главных преимуществах вашей компании и достижениях последних лет.

– У нас высокое качество предоставляемых услуг и профессиональная команда специалистов, которая выполняет свои обещания. За нашей помощью обращались крупнейшие компании России, среди которых «ФСК ЕЭС», ГК «Росатом», «РусГидро», ОАО «Газпром», ОАО «Российские железные дороги» и многие другие. Благодаря грамотной политике компании и репутации надежного партнера мы являемся крупнейшей консалтинговой компанией Северо-Запада РФ и одной из 15 ведущих компаний России.

– Что хотели бы пожелать женщинам на 8 Марта?

– Личного счастья, гармонии в жизни и радужного восприятия окружающего мира.

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



Банк-партнер Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер Ярмарки недвижимости



ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА

СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Зал № 3

25 марта, ПЯТНИЦА

12.00 Великолепная четверка: «Северная Долина», «Юбилейный квартал», «Новый Оккервиль», «Семь столиц». Как дела на стройплощадках? (Интернет-портал Restate.ru)

13.00 Рынок строящегося жилья в 2011 году: цены, прогнозы, перспективы. (Консалтинговый центр "Петербургская Недвижимость")

14.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

15.00 До города рукой подать! Многоэтажное строительство на границе Петербурга и области: что и когда ожидает будущих покупателей? (Газета "Строительный Еженедельник")

16.00 Будущим новоселам: как удостовериться в надежности строительной компании и не ошибиться при приемке готовой квартиры? (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм – ЭСОН)

26 марта, СУББОТА

12.00 Как определить надежность компании-застройщика? («Отделстрой»)

13.00 Цена и риск: найти свою пропорцию. Не все дешевые квартиры одинаково «полезны». (Газета "Недвижимость и строительство Петербурга")

14.30 Инструкция по ипотеке: плюсы и минусы кредитных программ. (Газета "Недвижимость и строительство Петербурга")

16.00 Три слагаемых удачной новостройки: цена, место, архитектура. («НДВ СПб»)

17.00 Жилой комплекс "Северная Долина". Все ответы от застройщика. («Главстрой СПб»)

27 марта, ВОСКРЕСЕНЬЕ

11.30 На что обратить внимание при приемке квартиры в новом доме? (НСС Недвижимость)

12.00 Как сэкономить на квадратных метрах, не потеряв в комфорте? Оптимальная «квартирография» с точки зрения покупателя. (ГК «ЦДС»)

13.00 Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214 Закону. («Бекар»)

14.00 Обзор судебной практики ЭСОН по защите прав дольщиков. (ЭСОН)

15.30 Покупка квартиры в новостройке с помощью риэлтора: в чем преимущество? («Итака»)

16.30 Жилой комплекс "Семь столиц" и другие новые проекты. Все ответы от застройщика. («Петербургская Недвижимость»)

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. Зал № 2

25 марта, ПЯТНИЦА

13.00 Шкала ценностей покупателя жилья: приоритеты спроса в новостройках и на вторичном рынке. («Бюллетень недвижимости»)

14.00 Конкуренция и критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Когда «квадрат» дешевле? Стоит ли ориентироваться на сезон, покупая жилье? (Журнал "Мир&Dom. Санкт-Петербург")

16.00 Почему срываются подготовленные сделки и как подстраховаться от неудач? (Центр жилищного кредитования)

17.00 Эффективные методы рекламы и продвижения недвижимости в Интернете. (Большой Сервер Недвижимости)

26 марта, СУББОТА

12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Торг при покупке квартиры через агентство недвижимости: как получить скидку? («Большой Каталог Недвижимости – БКН.РФ»)

14.00 Взаиморасчеты по сложным сделкам с недвижимостью: ипотека, субсидии, сертификаты, материнский капитал. («Адвекс. Недвижимость»)

15.00 Алгоритм поиска жилья на первичном и вторичном рынках. Какую информацию нужно собрать, прежде чем действовать. («Бюллетень недвижимости»)

16.00 Время и деньги в обменных сделках. Как долго составляется и оформляется сделка, если в ней задействованы кредиты, субсидии, доплаты? («Итака»)

17.00 Продажа недвижимости без посредников: практикум по новому эффективному решению. (Группа изданий «Из рук в руки»)

27 марта, ВОСКРЕСЕНЬЕ

12.00 Раздел имущества и ипотечных обязательств при разводе. Переход прав при наследовании. («Авентин»)

13.00 Обмен квартир. Каким сделкам благоприятствует рынок сегодня? («Бекар»)

14.00 «Квартира в зачет»: как работает эта схема в современных реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Сделки с долями. Порядок действий и "подводные камни" при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. ("Невский Альянс")

16.00 В чем заключается помощь риэлтора при продаже недвижимости и чем это выгодно продавцу. (Центр жилищного кредитования)

Расписание всех семинаров и консультаций на сайте Y-EXPO.RU
Телефоны Оргкомитета: +7 812 320 2457, 320 2453

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2010

Генеральный оператор конкурса
СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга"
+7 (812) 347 78 91 (92)

www.stroitelgoda.spb.ru

Подведение итогов конкурса состоится
14 апреля 2011 года в Гранд Холле «Империал» Талион клуба

генеральный спонсор



спонсоры



генеральный информационный партнер



официальный радио-партнер



официальный журнал



информационные партнеры



титularный информационный партнер



официальный ТВ-партнер



официальный партнер



ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!



МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Конференция «ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ – ИННОВАЦИОННАЯ ПОЛИТИКА СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА»

14 апреля, Ленэкспо, павильон 7, зал 7.3

10.00 – 11.00 Региональная политика в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

- Что мешает системному подходу в решении поставленных задач?
- Формы реализации мер государственной поддержки и стимулирование развития внебюджетных инвестиционных программ по повышению энергоэффективности.
- Нормативная база по энергосбережению: отечественный и зарубежный опыт.

11.00 – 11.40 Энергоаудит - стимул энергосбережения.

11.40 – 12.30 Как построить энергоэффективный дом?

- Опыт комплексного решения проблем энергосбережения при проектировании, строительстве и реконструкции зданий и сооружений.


Обзор рынка энергосберегающих технологий. Экономический эффект применения энергосберегающих технологий.

12.30 – 13.00 Дискуссия

Внимание! В программе возможны изменения и дополнения. Для участия в конференции требуется предварительная регистрация.

К участию в Конференции приглашаются: ведущие специалисты инвестиционно-строительных компаний, проектных институтов, поставщики и производители строительных материалов, технологий, оборудования, представители отраслевых союзов и организаций.

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в Оргкомитете:

Организатор:	Координатор:	При поддержке:
		
+ 7 (812) 380-60-14, 380-60-00 www.interstroyexpo.com		
		

Изыскатели готовы поменять СРО

СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» выступило с инициативой создания нового некоммерческого партнерства «Объединение изыскателей», учредителями которого стали ООО «ГЕОИЗОЛ» и ЗАО «ГеоСтрой».

«Решение об организации НП "Объединение изыскателей" обусловлено тем, что наши компании, которые осуществляют изыскательские работы и в связи с этим состоят в соответствующих СРО, не удовлетворены качеством работы этих СРО. Как правило, данные саморегулируемые организации не отстаивают интересов своих компаний и не способствуют созданию благоприятных условий для развития их бизнеса, в том числе не реализуют представительские функции в органах государственной власти и местного самоуправления, не занимаются решением вопросов законодательного и нормативного регулирования отрасли, – комментирует вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. – В целом их деятельность сводится к выдаче допусков на изыскательские работы и сбору денежных средств за эту услугу. Со своей стороны, новое некоммерческое партнерство, основанное при содействии НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», используя нарабатанный опыт и имеющиеся ресурсы, будет вести активную деятельность, связанную с лоббированием интересов своих членов в различных структурах государственной власти, а также направленную на устранение недобросовестной конкуренции и демпинга на рынке изыскательских работ».

По данным НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», порядка 50 компаний, которые входят

в ее состав или являются членами НП «Объединение проектировщиков», подтвердили свое намерение стать членами НП «Объединение изыскателей». На сегодняшний день документы нового некоммерческого партнерства поданы на регистрацию в Управление юстиции по Санкт-Петербургу.

«Понимая, что смена саморегулируемой организации влечет необходимость внесения средств в компенсационный фонд СРО, мы приняли решение не вносить взносы с компаний вступительный взнос и членские взносы в СРО НП "Объединение изыскателей" в течение полутора-двух лет», – дополняет Алексей Белоусов.



новости строительных компаний

Ипотека становится доступнее

Ипотечный кредит на покупку квартиры в объединении «Строительный трест» стал доступнее: минимальная годовая ставка в рублях сейчас составляет 9,99%. Предложение представлено «Абсолют Банком» и распространяется на жилые комплексы «Богатырский» и «Ломоносов» (корпус 36). Процентная ставка зависит от срока погашения кредита и первоначального взноса, который может составлять от 20% стоимости квартиры. Максимальный срок погашения кредита – 25 лет. Клиентов, решивших взять ипотеку, ждет бесплатное рассмотрение заявки на предоставление кредита. Для заявок, прошедших от компаний-партнеров (в том числе от «Строительного треста»),

отменена обязательная комиссия. Впрочем, у заемщиков есть право выбора: можно заплатить банковскую комиссию в размере 1% от суммы кредита, но зато снизить величину процентной ставки на 0,25% по сравнению со стандартными тарифами, действующими на момент заключения договора. Досрочное погашение кредита или его части допускается без ограничений. «Привлекательные условия кредитования покупателей выгодны и покупателям, и банкам, и нам – застройщикам, – комментирует заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест» Беслан Берсиров. – Мы рады, что с помощью ипотечного кредита наши клиенты могут позволить себе квартиру большей площади в хорошем кирпичном доме. Сегодня предложения по ипотечному кредитованию распространяются как

на построенные, так и на новые объекты нашей компании, и "Строительный трест" планирует дальнейшее развитие партнерских отношений с ведущими банками региона».

«Газпромбанк» и «Петротрест» объявили о сотрудничестве

Холдинг «Петротрест» заключил соглашение с ОАО «Газпромбанк» о предоставлении клиентам компании ипотечного кредитования на покупку квартир в жилом комплексе «Хайтек-Сити». Кредиты выдаются в рублях. Рассмотрение заявок производится бесплатно от 3 до 5 дней. Максимальный срок кредита составляет 30 лет, что позволяет получить более крупные суммы. Минимальный первоначальный взнос – 15%. При первоначальном взносе до

комитет НОСТРОЙ

Комитет НОСТРОЙ: цены на квадратный метр жилья требуют актуализации

В Санкт-Петербурге состоялось первое в 2011 году заседание Комитета по жилищному и гражданскому строительству Национального объединения строителей. Мероприятие проходило под председательством президента НП «Объединение строителей СПб», члена Совета НОСТРОЙ Максима Шубарева.

На заседании был рассмотрен план работы комитета на 2011 год, вопросы создания подкомитета по ипотечному кредитованию долевого строительства и взаимодействия НОСТРОЙ с Минрегионом России по постановлению Правительства РФ от 13.02.2010 № 48. Кроме того, участниками заседания обсуждался проект федерального закона, направленного на регулирование отношений, связанных с распоряжением, управлением и размещением средств компенсационного фонда СРО, внесение изменений в проект приказа Минрегиона России «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка» и др. Членами комитета было принято решение утвердить план мероприятий на 2011 год. Сроки проведе-

ния мероприятий будут определены в соответствии с общим планом работы НОСТРОЙ. Помимо этого, участники заседания поддержали инициативу создания подкомитета по ипотечному кредитованию в долевом строительстве. Основными направлениями деятельности подкомитета станут мониторинг и анализ ипотечных программ банков России и АИЖК по кредитованию, обобщение и систематизация полученной информации, разработка предложений по взаимовыгодному сотрудничеству в сфере ипотечного кредитования. На сегодняшний день состав подкомитета проходит стадию формирования, и к участию в его работе приглашены все члены НОСТРОЙ. Большой интерес членов комитета вызвал законопроект, связанный с управлением и размещением средств компенсационных фондов СРО. Было отмечено, что данный законопроект, в случае его принятия, может стать еще одним инструментом в борьбе с «коммерческими» СРО. Участники заседания внесли в документ ряд поправок – в том числе касающиеся выбора банков при размещении средств фонда. В соответствии с внесенными поправками,

при выборе банка рекомендовано учитывать такой показатель надежности финансового учреждения, как банковский рейтинг. Также по итогам заседания было решено направить в адрес президента НОСТРОЙ Ефима Басина письмо с просьбой обратиться в Минрегион России и внести дополнительные изменения в проект приказа «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка». Помимо вопросов повестки дня участниками заседания обсуждалась проблема цены квадратного метра жилья, определяемая Минрегионом России. «Благодаря тому, что в заседаниях комитета принимают участие представители разных регионов страны, становится возможен обмен мнениями и опытом по многим важным для строительного сообщества проблемам, – отметил председатель комитета, президент НП «Объединение строителей СПб» Максим Шубарев. – Например, по итогам этого заседания нами было принято решение о необходимости актуализации существующих цен на квадратный метр жилья, устанавливаемых Министерством регионального развития Российской Федерации для регионов».

Юнтоловского заказчика и Лахтинского разлива.

В «Северной долине» откроется первый детский сад

Компания «Главстрой-СПб» активно ведет строительство первого детского сада жилого района «Северная долина» со сроком ввода в июле 2011 года. Детский сад рассчитан на 190 мест. Он строится по индивидуальному проекту и примет маленьких новоселов уже 1 сентября 2011 года. В настоящий момент «Главстрой-СПб» выполняет работы по армированию и бетонированию цокольного этажа детского сада. Начаты работы по благоустройству территории первой и второй очереди, которые будут введены в эксплуатацию в 2011 году.

Напомним, что первый камень в основание детского сада заложила губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко. На торжественной церемонии губернатор сказала, что город будет строго следить за тем, чтобы вся инфраструктура новых жилых кварталов – школы, детские сады, поликлиники, торговые площади – вводилась в строй вовремя. Валентина Матвиенко подчеркнула, что такие кварталы, как «Северная долина», с комплексным освоением территории и развитой социальной инфраструктурой – это самый перспективный путь развития города. На территории первого квартала застройки на 700 тыс. кв. м жилья, который будет построен полностью в 2012 году, будут также две школы на 900 мест. Площадки под их строительство уже подготовлены.

Рынок накроет каркасом

Ника Хомм / Около 80% жилья экономкласса в Европе построено с применением панельно-каркасной технологии. В том числе в странах с холодным, неблагоприятным климатом. Однако о перспективах использования этой технологии в России мнения экспертов расходятся. В любом случае, говорят они, понадобится еще не один год, чтобы относительно новая технология прижилась на российской почве. ➔

Аналитики компании NAI Besag считают: бум панельно-каркасного жилья начнется не ранее чем через 2-3 года. «Каркасное домостроение – достаточно новая технология, которая очень медленно завоевывает рынок и не пользуется большим спросом, – комментирует Андрей Уманский, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар». – Причина в том, что люди пока не понимают всех плюсов технологии. Причем на самом деле это дешевое, качественное жилье, с хорошими показателями теплоемкости. Это хороший пример быстровозводимого жилья с быстрой готовностью его к продаже. И во всем мире оно пользуется спросом, что дает возможность предположить возможность более массового строительства каркасных домов в России примерно через 2 года».

фото: Владимир Тилес



Пионеры

Пионером в Северо-Западном регионе стала компания «Балтрос», возводящая по данной технологии жилой квартал «Новая Ижора». Следующей компанией, которая пойдет за первопроходцем, может стать УК «Старт Девелопмент», приступившая к реализации проекта жилого комплекса «Золотые ключи».

В УК «Старт Девелопмент» уверены, что технология отлично зарекомендовала себя в непростом климате Северо-Запада и будущее у нее безоблачно. При этом компания «Главстрой-СПб», еще год назад активно пропагандировавшая технологию в рамках своего проекта «Юнтолово», в итоге отказалась от ее использования, предпочтя кирпично-монолитное строительство класса комфорт. Проведенные маркетинговые исследования, уточнили в компании «Главстрой-СПб», показали, что в сегменте жилья класса комфорт данная технология не востребована. При ре-

ализации проекта «Юнтолово» будет использована технология кирпично-монолитного строительства. Это более понятно и знакомо потребителю.

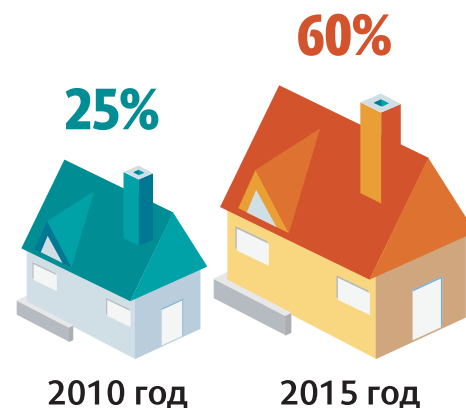
В Федеральном фонде содействия развитию жилищного строительства также делают ставку на экономичную панельно-каркасную технологию. Это и недорого, и быстро, уточняют в фонде. Массовое применение данной технологии позволит в кратчайшие сроки снять остроту доступности жилья в Санкт-Петербурге и области. Напомним, в проекте концепции развития малоэтажного строительства в Северо-Западном регионе среди прочего указана задача в 2011 году довести долю малоэтажки в общем числе строящегося жилья минимум до 50%. «Город сегодня остро нуждается в жилье экономкласса. Сегодня наша компания реализует два проекта строительства жилья по данной технологии – это «Золотые ключи» и новый объект под городом Пушкином, – уточняет Евгения Стрельцова, директор по связям с общественностью ООО «УК «Старт Девелопмент». – Главное преимущество технологии – сроки и качество строительства. Буквально за 2 месяца можно построить и оборудовать полноценный дом. Причем стоит он будет не дороже квартиры в спальном районе, и это с учетом коммуникаций и земли». Именно эта технология применялась при строительстве новых домов для погорельцев при лесных пожарах 2010 года.

Альтернатива студии

Стоимость квадратного метра в полном, но небольшом (до 60 кв. м) таунхаусе, построенном по данной технологии, не превысит 40 тыс. рублей. При этом цена коробки, по оценкам разных специалистов, колеблется в районе 14–20 тыс. рублей за квадратный метр. «В основном цена у производителей каркасно-панельных домов примерно одинаковая. Конечная цена домокомплекта зависит от состава домокомплекта (комплектации) и качества применяемых материалов, – уточняет Виталий Юрьев, руководитель отдела продаж



Прогноз использования панельно-каркасной технологии при строительстве малоэтажного жилья (в % от общего количества возводимых строений)



и маркетинга ДСК «Славянский». – У ДСК «Славянский» цена домокомплекта в среднем составляет 14 тысяч рублей за квадратный метр. Построенный дом (подготовленный под чистовую отделку) стоит в районе 19 тысяч рублей за «квадрат».

На этом рынке сегодня конкурирует несколько компаний-производителей. Крупнейшими являются финансово-промышленная группа «Росстро» – три завода Rosstro-Velox мощностью 2700 плит в смену (что соответствует ежегодному вводу жилья в объеме 600 тыс. кв. м), «Балтрос» – Домостроительный комбинат «Славянский» (200 тыс. кв. м в год) и «Haus-Konzept Содружество» (около 100 тыс. кв. м жилья в год). Аналогичные мощности у компании QuickHouse, чуть меньше у «БалтПрофиля» (технология ЛСТК: легкие стальные тонкостенные конструкции) и Villozi House (технология SIP).

На сегодняшний день заводов по производству панельно-каркасных блоков в Северо-Западном регионе не строится –

новое производство достаточно затратно. Так, сумма вложений в первый завод Rosstro-Velox (мощностью 450 тыс. плит в год), запущенный в 2003 году, составили 5,5 млн EUR, во второй (мощностью 1 млн плит в год) – уже 10 млн EUR. Инвестиции в ДСК «Славянский» за время активного строительства (2007-2008 годы) составили порядка 20 млн EUR.

«Выбор поставщика обычно проходит на основе тендера, – рассказывает Евгения Стрельцова. – В тендере примут участие четыре подрядчика. Они построят шоу-дома, которые оценит экспертное жюри. На этом основании будет выбрано два подрядчика, которые будут работать с нами по проекту жилого квартала «Золотые ключи»».

Перед рывком

Малоэтажное строительство в городской черте составляет всего 3,8% нового жилья, с учетом пригородов – 8,7%. Таким образом, в Санкт-Петербурге и области в год вводится не более 80 тыс. кв. м малоэтажного жилья. По оптимистичным оценкам, около 20-25% приходится на долю жилья экономкласса, к которым и относятся панельно-каркасные дома. Однако, уверены эксперты, уже в ближайшие 5 лет доля панельно-каркасной технологии в общем объеме рынка вводимого малоэтажного жилья может достигнуть 60%. «По нашим оценкам, доля рынка каркасно-панельной технологии каждый год увеличивается на 15-20 процентов от всего рынка малоэтажного домостроения, – комментирует Виталий Юрьев. – Потребитель сейчас очень хорошо разбирается в предлагаемых технологиях строительства, знает, чего хочет, и думает о жизни в доме, его последующей эксплуатации и расходах, например, на отопление. Если в 2009-2010 годах основной тенденцией на рынке было приобретение какого-то уютно дома, главное – чтобы он обошелся как можно дешевле, то в 2011 ситуация иная: потребитель ориентируется прежде всего на качество. Высокая степень готовности домокомплекта на комбинате и, как следствие, сокращение времени строительного цикла, детально проработанные проекты домов, большую часть которых можно посмотреть «живьем», – главные преимущества каркасно-панельной технологии».

К минусам относят значительную усадку, склонность к деформациям, ограниченные архитектурные и планировочные решения, необходимость отделки и, относительно кирпича, недолговечность (срок службы – 50 лет).

Говорят эксперты и о локализации зон той или иной застройки. Так, специалисты компании VMB Trust видят определенные перспективы для кирпично-панельных новостроек в Гатчинском и Тосненском районах. Курортный, Приозерский и Выборгский оставляют за собой репутацию элитных, где особым спросом пользуется жилье классом выше из кирпича или финского клееного бруса или дерева. «Если посмотреть на загородный рынок в перспективе, то в пользу быстровозводимого жилья в частности говорит множество факторов: во-первых, это низкая обеспеченность населения жильем; во-вторых, высокая урбанизация населения крупных городов, с достаточно низкой экологией; в-третьих, опыт зарубежного домостроения показывает, что доля малоэтажного жилья значительно превышает многоэтажное, – у нас пока все наоборот, – размышляет Виталий Юрьев. – Все это вполне реальные предпосылки развития малоэтажного домостроения, тем более что возможности для их реализации существуют».

справка

➔ Стены дома на каркасе представляют собой многослойную конструкцию. На каркас из дерева (профилированный или клееный брус) или металла (конструкции из оцинкованной низколегированной стали) навешиваются панели (бетонные, деревянные, любые другие) с утеплителем и необходимыми инженерными сетями внутри. После этого дому с помощью облицовочных панелей (натуральный или искусственный камень, сайдинг, дерево) придается импозантный внешний вид. За счет применения новейших утеплителей такая технология является на сегодняшний день наиболее энергоэффективной. «Состав» плит у каждого производителя свой.



Протекционизм со стороны властей некоторых государств-импортеров, при слабой защищенности отечественных производителей, значительно ухудшает финансовое положение целого сектора российской экономики.

Вячеслав Засухин, коммерческий директор компании «Цемсис»



10%

составит в среднем рост себестоимости производства цемента в 2011 году

Цементный рынок восстанавливается

Подобная картина наблюдается во всех отраслях производства строительных материалов – будь то строительный металлопрокат, нерудные или стеновые материалы. Все рынки строительных материалов тесно коррелируют с рынком цемента. Особенность и отличие рынка цемента состоит в том, что цемент не подлежит длительному хранению, срок хранения не превышает двух месяцев. Динамика производства цемента наиболее точно отражает состояние строительной отрасли.

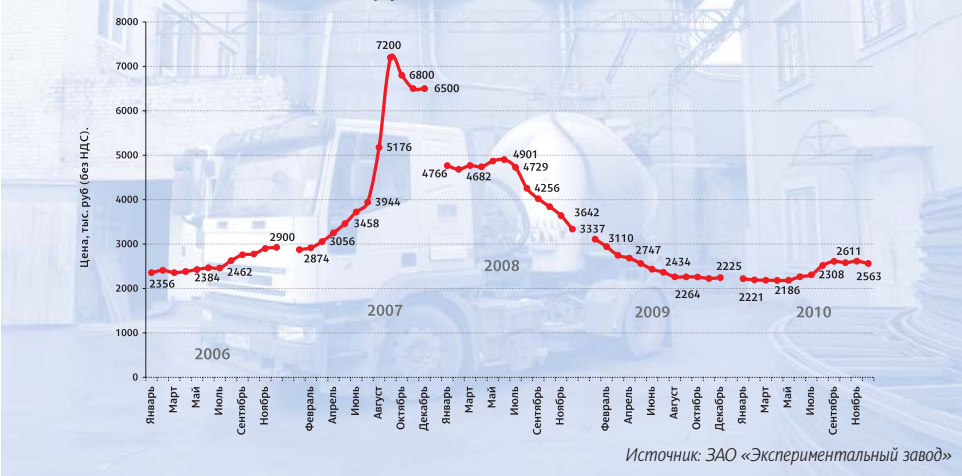
Год без надежд

2010 год начинался для производителей цемента без особых надежд на хороший спрос и повышение цен, многие предприятия получили операционный убыток в первом квартале, а некоторые – и в первом полугодии 2010 года. Причины – ежегодный рост тарифов монополий наряду с продолжающимся снижением цен на цемент. Цена производителей цемента (без НДС и доставки) снизилась в 2010 году на 4,4%, до 2145 рублей за тонну. Цена приобретения (с НДС и доставкой) снизилась на 13,8%, до 3085 рублей за тонну. Рентабельность продаж снизилась до 10%. «Обострившаяся конкуренция на рынке вынуждает производителей работать на грани рентабельности. В дополнение к внутренней конкуренции существует проблема внешней: для производителей цемента это прежде всего демпинговые поставки турецкого и прибалтийского цемента. Протекционизм со стороны властей некоторых государств-импортеров, при слабой защищенности отечественных производителей, значительно ухудшает финансовое положение целого сектора российской экономики», – говорит Вячеслав Засухин, коммерческий директор компании «Цемсис».

Тем не менее активный строительный сезон и затяжная осень в Европейской части России позволили цементникам поправить свое положение, и практически все смогли закончить год с операционной прибылью. По данным аналитиков, рост производства цемента в России в 2010 году составил 14% – 50 млн тонн. «На рынке цемента наблюдался в 2010 году рост около 14 процентов. Основной вклад в рост производства внесло начало строительства ряда инфраструктурных проектов. Примерно такой же темп будет и в 2011 году, поскольку на рынок продолжит оказывать негативное воздействие кризисное снижение жилищного

спад активности в строительной отрасли в период кризиса негативно сказался на рынке производства цемента. Снижение его потребления строителями в 2009 году составило более четверти от показателей 2007 года. Восстановление спроса началось в 2010 году, но оно еще далеко от докризисных показателей. ➔

Динамика цен на цемент М 400 в период с 2006 по 2010 год



строительства», – говорит начальник аналитического отдела ЗАО ИК «ЛМС».

В IV квартале 2010 года, по данным исследования InfoLine, емкость рынка цемента в натуральном выражении составила около 12,1 млн тонн. Емкость снизилась на 28% по сравнению с III кварталом 2010 года.

По словам генерального директора InfoLine Ивана Федякова, рынок цемента в 2010 году характеризуется чрезвычайно высоким уровнем конкуренции между отечественными заводами и борьбой за право поставок продукции на крупнейшие строительные площадки России. «Предприятия, расположенные близко к центрам потребления, имеют преимущества за счет того, что экономят на доставке продукции заказчикам и тем самым удешевляют стоимость продукта», – подчеркивает эксперт.

Рынок на вырост

С точки зрения аналитиков, в ближайшие несколько лет производство цемента в России выйдет на докризисный уровень и значительно его превысит. Прогноз агентства связан с перспективами развития строительного сектора. По итогам 2010 года

строительная отрасль в России начала постепенно выходить из кризисного состояния. В декабре 2010 года объем работ в строительной отрасли впервые с 2008 года вырос по отношению к декабрю 2009 года на 11,6%. Кроме того, во втором полугодии 2010 года положительную динамику показывали инвестиции в основной капитал. Все это позволяет аналитикам прогнозировать рост объемов потребления цемента в 2011 году более чем на 10% к 2010 году.

«Если государство продолжит активно инвестировать, а цена на нефть будет стабильно держаться на достигнутых уровнях, то вполне вероятно, что объем потребления цемента может вплотную приблизиться к докризисному уровню – 60 миллионов тонн, при этом рост среднегодовой цены может составить от 20 процентов и выше», – говорят аналитики «СМПро».

Однако потенциал восстановления еще далеко не исчерпан – цементная промышленность, да и строительная отрасль в целом еще не вышли на объемы предкризисного 2007-го. Вряд ли ситуация в жилищном строительстве даст производителям стройматериалов наверстать упущенное уже в этом году, но рост объемов производства цемента должен продолжиться. Этому будут способствовать как увеличение объемов инфраструктурного строительства, так и запуск новых, современных мощностей по производству цемента, способных вытеснить и часть импорта. Так, в конце 2010 года петербургская «ЛСР» запустила крупное цементное производство в Сланцах, говорит Денис Демин, начальник аналитического отдела БФА.

Тем не менее, по словам экспертов, есть и несколько факторов, «замораживающих» развитие отрасли. Так, рост тарифов монополий продолжится и в 2011 году. А это значит, что себестоимость вырастет в среднем на 10%, но не у всех производителей. По словам аналитиков, рост себестоимости составит от 6% на современных производствах до 11% на старых линиях, работающих «мокрым» способом.

мнение



Технический директор ЗАО «Экспериментальный завод» Станислав Стерин:

➔ – Самым значимым событием, связанным с колебанием стоимости цемента, стал резкий рост, зафиксированный в 2007 году. В период с начала весны до конца осени повышение отпускных цен превысило 220 процентов. Был момент, когда цена рядового цемента ПЦ 400 Д0 фактически сравнялась с ценой белого цемента AALBORG White Cem I 52,5 N, поставляемого морем из Дании. Ожидания от запуска нового предприятия «Группы ЛСР» связаны с реальным повышением качества, оптимизацией (а не банальным снижением) стоимости, совершенствованием логистики. На данный момент ни один из производителей цемента не может похвастаться ни качеством, ни стабильностью. Коэффициент вариации по основным показателям составляет более 20 процентов. В период, когда бетон применяется как декоративный отделочный материал, помимо основных свойств также важны показатели однородности по цвету и отсутствие высолообразования. Кстати, на днях мы получили сообщение: «ОАО "Сланцевский цементный завод "Цесла" уведомляет, что с 10.03.2011 повышается отпускная цена на цемент всех марок в среднем на 250 рублей за тонну».

справка

➔ В 2010 году емкость рынка цемента в СЗФО, по оценкам «Чифко плюс», составила 4,1 млн тонн. По прогнозам Минрегионразвития, емкость рынка цемента в 2011 году составит 6,2 млн тонн, а к 2013 году уже 7,6 млн тонн. Как считает Виктор Текучев, генеральный директор «Чифко плюс», основными игроками на рынке цемента Северо-Запада России является Сланцевский завод Cesla, Пикалевский и Саввинский цементные заводы («Евроцемент»). «В основном оборудование данных заводов морально устарело и может обеспечить не более 5,6 миллионов тонн», – считает он. В середине года на полную мощность заработает и начнет продажи новый цементный завод «Группы ЛСР» в Сланцах мощностью 1,86 млн тонн в год. Инвестиции в строительство заводов составили 445 млн EUR.

мнение



Вячеслав Бенсон, заместитель генерального директора по снабжению ОАО «Ленстройдеталь»:

➔ – Мы считаем, что на стоимость цемента повлияют сезонные колебания спроса, а не новый цементный завод «ЛСР». Ценовая политика на рынке стабильна, и вряд ли новый завод «ЛСР» будет выходить с демпинговой политикой, и сейчас в лице ЗАО «Чифко плюс» группа имеет достаточную долю рынка региона, поэтому скорее они будут работать с уже существующим пулом клиентов. С 2008 года наблюдается профицит цемента, и в прогнозируемом будущем о дефиците говорить не приходится. Средняя цена цемента марки ПЦ 400 Д0 составляет сегодня 2,6 тысячи рублей за тонну.

Строители выходят на связь с общественностью

По данным агентства полного цикла ООО «Массив-Медиа», всего 4% строек Санкт-Петербурга сопровождается конструктивным продвижением, большая часть компаний не готова тратить на раскрутку значительную сумму с шестью нулями, предпочитая планомерное размещение в СМИ и наружную рекламу. Между тем грамотная работа с населением способна превратить негативно настроенную общественность в главных союзников при строительстве того или иного объекта. «Безусловно, огромную ошибку компании сделали в период кризиса, когда сократили расходы на PR, но это хоть как-то объяснимо.

Ярослава Задорина / Провал проекта по строительству высотки «Охта-центра» заставил строительное сообщество вновь вернуться к теме PR-сопровождения строительных проектов. Отказ городских властей от проекта небоскреба наглядно продемонстрировал девелоперам, что общественное мнение нужно готовить задолго до начала строительных работ. ➔

Но и в период безудержного роста мало кто задумывался о продвижении, надеясь на авось. Теперь компании, грамотно продающие свой продукт, можно по пальцам пересчитать», – говорит представитель ООО «Массив-Медиа» Екатерина Томилова.

«Пиаром сопровождаются только очень крупные стройки, такие как дамба, ЗСД, "Северная долина", "Охта-центр". Но тут нужно различать цели: например, ОАО "Газпром" пыталось сгладить негативное восприятие объекта со стороны общественности, ООО "Главстрой-СПб" использовало скорее продуктивное продвижение, в том числе и для облегчения взаимодействия с подрядчиками. Но несмотря на это, PR-кампания первых из-за некачественного исполнения с треском провалилась, агрессивная политика вторых доказала правильность выбранного пути. Хотя и в том, и в другом случае затраты на продвижение составляли десятки миллионов долларов. Так, затраты на рекламу "Охта-центра" составили порядка 1,4 миллиарда рублей», – объясняет ситуацию генеральный директор одного из PR-агентств города.

«Основная ошибка большинства девелоперов в том, что они подключают к проекту PR-специалистов лишь на этапе реализации проекта, то есть тогда, когда строители уже завезли технику на площадку. По старой привычке никому не приходит в голову учесть мнение общественности до запуска проекта. Вот мы и видим яркие примеры, такие как "Охта-центр" или проекты компании "Макромир", против которых неоднократно поднимались общественные организации и местные жители. А ведь стоило лишь изначально трезво оценить ситуацию, по возможности скорректировать проект, а еще лучше предварительно прове-

сти различные PR-мероприятия, сформировав тем самым лояльность к компании и к проекту в частности», – комментирует ситуацию Максим Белозеров, руководитель компании «ГлавШтаб», неоднократно разрабатывавшей PR-кампанию для строительных организаций.

Он также отметил, что грамотным пиаром иногда удавалось практически вытащить проект, когда, казалось бы, формальное проведение общественных слушаний могло повлиять на дальнейший ход событий. При этом результаты слушаний чаще всего не могли привести к закрытию проекта, но становились причиной затягивания сроков и дополнительных вложений со стороны инвесторов. А стоило бы изначально определить все информационные риски и провести добротную разъяснительную работу, и тогда любое упоминание о проекте в СМИ только положительно отражалось бы на репутации компании.

Однако пиар-мероприятия необходимы не только на этапе подготовки. Это доказывают периодические публикации и сюжеты на телеканалах о жалобах жителей на шум, возникшие трещины в стенах близстоящих к стройке домов, незаконный снос деревьев и прочих причинах негодования. Любые сложности с общественностью всегда можно уладить посредством адекватной реакции со стороны девелоперов. Адекватной – это не только когда компания готова пойти на компромисс. Хорошие пиар-специалисты могут подать все очень красиво. И тогда цепочка «общественность – СМИ – власть» ни за что не приведет к серьезным проблемам для компании и ее проекта.

«Содержать большой штат для продвижения весьма накладно, да и не нужно: достаточно основных действующих лиц –

маркетолога и рекламщика. Остальных можно взять на аутсорсинг. Например, услуги хорошей команды пиарщиков стоят от 150 тысяч рублей в месяц. Пожалуй, самый дорогостоящий PR направлен на формирование лояльности к проекту, он включает проведение пресс-мероприятий, размещение имиджевой рекламы в СМИ и прочее. Он стоит несколько миллионов рублей», – считает г-жа Томилова. Также придется раскошелиться на возмещение расходов субподрядчиков, оплату труда основного персонала и нанимаемых консультантов, аренду офиса, транспорта, связи, командировочных, то есть всех необходимых материальных ресурсов для осуществления проекта.

Тысячами долларов оценивается и так называемый черный PR. Если же к этому подключается телевидение, то суммы могут возрастать в разы. «На моей памяти произошло два интересных случая, связанных со строительной отраслью. Помню, одна компания после того, как проиграла битву за земельный участок, устроила флешмоб старушек. Они выступали против уплотнительной застройки, приезжали телевидение. В общем, ситуация решилась достаточно мирно. Строительная компания откупились от митингующих несколькими квартирами. Атаке черных пиарщиков подвергся и "Строительный трест", тогда речь шла о конфликте с собственниками построенного торгового комплекса "Купеческий двор". В СМИ появились сообщения о проблемах внутри компании и серьезных перестановках в руководстве фирмы, также было зафиксировано создание сайта-двойника, на котором размещалась порочащая компания информация», – рассказывает Андрей Ситков, антикризисный управляющий.

КСТАТИ

➔ Однако не всегда только грамотный пиар приводит к разрешению спорных ситуаций. Иногда все решается при помощи легкого давления властей на мнение жителей города. Например, если бы выслушивались все несогласные, не было бы Эйфелевой башни в Париже, которую называли «проклятой железякой», не был бы воссоздан центр Берлина или новый лондонский Сити, он же «огурец». Президент «Ромир Холдинг» Андрей Милехин уверен: если прислушиваться к общественному мнению по любому поводу, город перестанет развиваться. «Париж строился вопреки общественному мнению. Барон Осман в свое время поносил в Париже все к чертям собачьим и построил город, которым теперь все восхищаются. Я не призываю буквально следовать примеру Османа, но и категоричное отвержение высотной застройки тоже не поддерживаю», – отметил г-н Милехин.

Непонятно, что пиарить

Ярослава Задорина / Участники рынка уверены, что противодействие общественности ряду крупных строительных проектов возникает из-за того, что в городе до сих пор нет четкой стратегии развития.

Президент NAI Besag Александр Шарапов уверен, что все проблемы – из-за неокрепшей градостроительной политики властей, и если что-то пиарить, то в первую очередь концепцию градостроительного развития. «Сначала из нашего города делали туристический центр, потом идея поменялась – мы вдруг стали финансовой столицей, потом портовым городом. Конечно, населению не разобраться, почему городские власти принимают то или иное градостроительное решение», – говорит г-н Шарапов.

«У нас не выработана адекватная стратегическая политика развития города, потому что мы до сих пор не умеем донести до жителей нужную информацию. Отказ от реализации "Охта-центра" был большой стратегической ошибкой, но людям вовремя этого не объяснили», – считает генеральный директор Hansa SPb Development Олег Барков. Взаимодействие власти, бизнеса и жителей Петербурга в вопросах градостроительного развития – это миф, считает вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов» Александр Гришин, никто ни с кем не договаривается. «Бизнес никогда не будет социально ориентированным, предпринимателям главное – извлечь выгоду, даже если в некоторых случаях придется на-

рушить закон. Власть – это администрация, она не слушает население. Тандем власти и бизнеса не обращен к жителям», – уверен г-н Гришин. Но с его мнением согласны далеко не все представители бизнеса. Так, генеральный директор ГК «Тэтра Электрик» Ян Абубакиров знает, что общественное мнение побороть очень сложно. «Мне кажется, что с жителями города невозможно договориться. Мы же всегда идем навстречу, однако встречаем сопротивление. Нам нередко вслед за общественным мнением приходилось менять концепцию проекта», – отметил г-н Абубакиров. Руководитель группы оценки недвижимости «Института проблем предпринимательства» Алексей Шаскольский считает, что местные жители порой выходят на акции бездум-

но, такие митинги надо вовремя различать и пресекать.

«Если бы в 1703 году Петр проводил общественные слушания с местным финским населением по поводу строительства новой столицы, то реакция финнов, желавших здесь собирать клюкву и ловить рыбу, была бы вполне предсказуемой», – привел пример эксперт. Руководитель проектного направления Центра стратегических разработок «Северо-Запад» Эдуард Бозе вообще высказался о Генеральном плане Санкт-Петербурга как о «мертвом документе»: «Петербург всегда развивался по принципу равновысотной застройки с отдельными высотными доминантами. Такой доминантой и мог стать "Охта-центр". Проблема здесь в другом. Большинство наших проблемных проектов страдают от молодости девелопмента. И "Охта-центр" тоже».

общественное мнение

Жители разных районов Петербурга по-разному относятся к идее активного освоения градостроительной среды города. Так, исследование международной компании Gallup International показало, что жители Колпино, Выборгского и Приморского районов поддерживают жилое и коммерческое строительство в своем районе. Наименее лояльны к современному строительству жители Василеостровского, Адмиралтейского, Центрального и Невского районов Санкт-Петербурга. «Более 84,1 процента одобряют новое строительство. По нашим оценкам, только 20,7 процента респондентов против возведения высотных зданий. Да и этих "противников" частично

можно перевербовать в союзники», – считает директор BBSS Gallup International Андрей Райчев. Он также уточнил, что Петербург ничем не отличается от других крупных городов. Есть определенная категория людей, которая всегда противится появлению нового. Зачастую своим консерватизмом она заражает других. Но, несмотря на это, в целом жители Санкт-Петербурга считают отказ от современного строительства неправильным. 23,8% горожан видят Петербург только музейным центром и выступают против любого современного строительства. Причем негативную оценку новым объектам дают люди, которые никогда не были в крупных городах за границей.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний**

Выборгский район, МО Сампсониевское
9 марта 2011 г.

Полное наименование проекта документации: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной Выборгской ул., Лесным пр., ул. Комиссара Смирнова, Большим Сампсониевским пр., в Выборгском районе Санкт-Петербурга.

Организатор подготовки документации: ООО «Дом Мод Плюс Девелопмент».

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

- вх. № ОБ-1-938/11-0-0 от 28.02.2011 – 1 лист,
- вх. № 1460 от 03.03.11 – 5 листов,
- вх. № ОБ-1-1048/11-0-0 от 04.03.2011 – 2 листа,
- вх. № ОБ-1-1050/11-0-0 от 04.03.2011 – 1 лист.

В период публичных слушаний по документации с 25.01.2011 по 04.03.2011 проведено:

1. Информирование заинтересованных лиц:

1.1. Публикация: Информационное сообщение опубликовано 25 января 2011 г. в газете «Невское время» № 11(4753).

1.2. Другие способы информирования:

- размещение объявления на сайте администрации Выборгского района;
- адресная рассылка информационного сообщения в соответствии с п. 3 ст. 9 Закона Санкт-Петербурга от 05.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»;
- уведомление представителей общественности и организаций.

2. Организации экспозиции документации: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., 86, в здании администрации Выборгского района, 4-й этаж, около каб. 414 (409), с 07.02.2011 по 28.02.2011.

3. Обсуждение документации: 28 февраля 2011 г. в 14.00. по адресу: Большой Сампсониевский пр., 86, актов зал.

В ходе общественных обсуждений по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения:

1. Крыжановская М.О.:
 - необходимо строительство парковок;
 - необходимо строительство детских садов;
 - если будет принято решение на строительство объекта, то он не должен быть выше 4 этажей.
2. Меньшикова И.Н.:

1) Абсолютно непонятно, каким образом участок земли, отданный в аренду до середины XXI века, оказался в частной собственности.

2) Объявлений о продаже участка не было. Ни аукциона, ни цены объявлено не было.

3) Карты квартала, которые представлены разработчиком, содержат ошибки, так, например, участок, занятый стадионом «Прибой», обозначен как свободная земля, на которой можно осуществлять жилую застройку.

4) На месте стадиона «Красная заря» и на месте стадиона «Прибой» в позапрошлом веке находилось кладбище при церкви Иоанна Предтечи. Даже атеисты советской эпохи никогда не строили серьезных объектов на кладбищенских землях.

5) В этом квартале находятся две школы. Они пользовались стадионом «Прибой». Строительство на данном земельном участке объекта лишит их возможности заниматься спортом.

6) Выборгский Дворец культуры перестал оправдывать свое функциональное назначение.

7) Государство проявляет свою заинтересованность в том, чтобы население рожало детей и растило их здоровыми. Предлагаемый вариант использования территории, предложенный разработчиками, входит в прямое противоречие с поставленными государством и Президентом РФ задачами.

Перечень отклоненных замечаний и предложений:

1. Кажукало Л.Е. –собственник здания гаража кадастровый номер 78:36:5007:2:27, расположенного на земельном участке кадастровый номер 78:36:5007:9 по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская ул., 9: Сохранить установленное в настоящий момент назначение земельного участка кадастровый номер 78:36:5007:9 под размещение здания гаража, используемого под спортивный автоклуб и ремонтную базу. Ответ: Данный вопрос не является предметом обсуждения на публичных слушаниях по документации по планировке территории. Изменение функционального назначения земельного участка не рассматривается в процессе разработки документации по планировке территории.

2. ООО «Инвестстрой корпорация», исх. № 27 от 03.2011: Прошу включить в протокол следующее замечание: участие в ППТ размещение детского дошкольного учреждения на 75 мест на участке площадью 3100 кв. м по адресу: ул. Комиссара Смирнова, 13. Ответ: Приобщено к протоколу публичных слушаний от 05.03.2011. Данный вопрос не является предметом обсуждения на публичных слушаниях документации по планировке территории. Для решения вопроса учета в разрабатываемой документации по планировке территории размещения детского дошкольного учреждения по адресу ул. Комиссара Смирнова, 13 необходимо было в установленном порядке обратиться к разработчику документации.

3. Крыжановская М.О.: Сохранить назначение данной территории: общедоступная спортивная площадка. Ответ: В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации: 1) Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом; 2) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, переда-

вать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Выводы по результатам публичных слушаний:

Публичные слушания проекта планировки и проекта межевания территории квартала, ограниченного Пироговской наб., Евпаторийским пер., Большим Сампсониевским пр. и Финляндским пр., в Выборгском районе Санкт-Петербурга признаны состоявшимися.

Процедура информирования населения произведена согласно действующему законодательству.

До граждан, присутствовавших на публичных слушаниях, в соответствии с действующим законодательством, доведены основные положения проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Выборгской ул., Лесным пр., ул. Комиссара Смирнова, Большим Сампсониевским пр., в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Письменные обращения граждан, зарегистрированные в течение 4 дней со дня проведения публичных слушаний, приобщены к протоколу публичных слушаний, а замечания и предложения учтены при составлении заключения о результатах публичных слушаний.

Граждане, присутствующие на публичных слушаниях, высказались против утверждения предложенного варианта документации по планировке территории.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

№ 76 от 11.03.2011

Об утверждении Положения о порядке формирования Адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования

На основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования»:

1. Утвердить Положение о порядке формирования Адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования (далее – Положение) согласно приложению № 1.

2. Установить, что Адресный план на 2011 год формируется в течение месяца с момента вступления в силу настоящего распоряжения в порядке, установленном Положением.

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по строительству Н.В. Крутова.

Председатель Комитета В.В. Семененко

Приложение № 1 к распоряжению Комитета по строительству от 11.03.2011 № 76

Положение о порядке формирования Адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования

1. Общие положения.

1.1. Настоящее Положение определяет Порядок формирования Адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования (далее – Адресный план).

1.2. Уполномоченные организации:

1.2.1. Санкт-Петербургское государственное учреждение «Управление инвестиций» (далее – Управление инвестиций) осуществляет организационно-техническое обеспечение исполнения государственной функции Комитета по строительству по подготовке документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора, а также формирования Адресного плана;

1.2.2. в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах территорий, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2004 № 1961 «О развитии территорий, предназначенных для размещения объектов производственного, транспортно-логистического, общественно-делового и складского назначения», Санкт-Петербургское государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» (далее – ГАПИ) осуществляет обеспечение исполнения государственной функции исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга по подготовке документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора, а также формирования Адресного плана;

2. Порядок формирования Адресного плана.

2.1. Уполномоченные организации ежегодно, в течение последнего месяца текущего года, формируют и направляют в Комитет по строительству адресные планы подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования на последующий год, в пределах своей компетенции (далее – планы подготовки документов для торгов уполномоченных организаций) по форме согласно приложению № 1 к настоящему положению.

2.2. Планы подготовки документов для торгов уполномоченных организаций состоят из следующих разделов: 2.2.1. Текущего периода, в который включаются объекты недвижимости, документацию в отношении которых планируется разработать в году, на который формируется Адресный план.

2.2.2. Будущего периода, в который включаются объекты недвижимости, документацию в отношении которых в полном объеме планируется разработать за пределами года, на который формируется Адресный план.

2.3. Комитет по строительству утверждает планы подготовки документов для торгов уполномоченных организаций в виде отдельных документов либо в виде единого документа – Адресного плана.

Для утверждения Адресного плана в виде единого документа Управление инвестиций ежегодно в течение последнего месяца текущего года формирует Адресный план из планов подготовки документов для торгов уполномоченных организаций и направляет его в Комитет по строительству.

Совокупность планов подготовки документов для торгов уполномоченных организаций, утвержденных Комитетом по строительству, составляет Адресный план.

Проект правового акта Комитета по строительству, утверждающего план подготовки документов для торгов уполномоченной организации либо Адресный план, согласовывается на совещании у вице-губернатора, отвечающего за решение вопросов капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства в части развития новых территорий, архитектуры и градостроительства, земельной политики Санкт-Петербурга в целях капитального строительства, а также обеспечивающего координацию деятельности исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в данной сфере, взаимодействие Правительства Санкт-Петербурга с органами и организациями, осуществляющими деятельность в данной сфере (далее – вице-губернатор Санкт-Петербурга).

2.4. Адресный план формируется:

2.4.1. Из земельных участков, расположенных в границах территорий, на которые утверждены проекты планировки территорий и проекты межевания территорий. Земельные участки, указанные в настоящем пункте положения, включаются в Адресный план после утверждения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий.

2.4.2. Из земельных участков, расположенных в границах территорий, на которые отсутствуют утвержденные проекты планировки территорий и проекты межевания территорий. Для включения в Адресный план земельных участков, указанных в настоящем пункте положения, Комитет по градостроительству и архитектуре в десятидневный срок со дня получения запроса уполномоченной организации осуществляет подготовку заключения о виде разрешенного использования земельного участка, функциональном назначении планируемого объекта капитального строительства в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», а также сроках выдачи градостроительного плана земельного участка, планируемого к включению в Адресный план.

2.4.3. Из объектов недвижимости в соответствии с п. 4.2.11.2 и п. 6.13.2 Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813 (далее – Положение).

2.4.4. На основании предложений исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга о включении земельных участков в Адресный план.

2.5. С целью получения информации об объекте недвижимости, до включения объекта недвижимости в Адресный план, уполномоченная организация вправе направить запросы в уполномоченные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в соответствии с п. 2.2, п. 4.1.1-4.1.7 Положения, а также в Комитет финансов Санкт-Петербурга о наличии предусмотренных бюджетом Санкт-Петербурга бюджетных ассигнова-

ний либо о возможности предусмотреть в бюджете Санкт-Петербурга бюджетные ассигнования уполномоченной организации на обеспечение подготовки документации, необходимой для проведения торгов в отношении объекта недвижимости, планируемого к включению в Адресный план.

2.6. Объект недвижимости исключается из Адресного плана в случае, если:

- 2.6.1. В соответствии с экологическими, градостроительными, имущественными, инженерно-техническими и иными условиями его использования не могут быть подготовлены документы, необходимые для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора;
- 2.6.2. Отсутствуют предусмотренные бюджетом Санкт-Петербурга бюджетные ассигнования и (или) отсутствует возможность предусмотреть в бюджете Санкт-Петербурга бюджетные ассигнования уполномоченной организации на обеспечение подготовки документации, необходимой для проведения торгов в отношении объекта недвижимости, планируемого к включению в Адресный план, исполнения Адресного плана.

3.1. Внесение изменений и дополнений в Адресный план осуществляется Комитетом по строительству в течение года, на который сформирован Адресный план, на основании предложений уполномоченных организаций.

Проект правового акта Комитета по строительству, которым вносятся изменения и (или) дополнения в Адресный план, согласовывается на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга.

3.2. Перемещение объектов недвижимости из раздела текущего периода в раздел будущего периода, а также из раздела будущего периода в раздел текущего периода осуществляется Комитетом по строительству, в течение года, на который сформирован Адресный план, на основании предложений уполномоченных организаций.

Проект правового акта Комитета по строительству, которым осуществляется перемещение объектов недвижимости из раздела текущего периода в раздел будущего периода, а также из раздела будущего периода в раздел текущего периода, согласовывается на совещании у вице-губернатора Санкт-Петербурга.

3.3. Исполнение Адресного плана осуществляется уполномоченными организациями в пределах лимитов денежных средств, выделенных бюджетом Санкт-Петербурга на организационно-техническое обеспечение исполнения государственной функции по подготовке документации, необходимой для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора, Управлению инвестиций, ГАПИ, АСИ, на соответствующий финансовый год.

3.4. Результатом исполнения Адресного плана является: 3.4.1. Подготовка документов, необходимых для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора;

3.4.2. Подготовка документов, обосновывающих необходимость реализации пункта 3.2 настоящего Положения;

3.4.3. Подготовка документов, обосновывающих необходимость исключения объекта недвижимости из Адресного плана в связи с невозможностью подготовки документов, необходимых для проведения торгов по продаже земельных участков для строительства, продаже права на заключение договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства, продаже права на заключение инвестиционного договора.

Приложение № 1 к Положению о порядке формирования Адресного плана подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования

Адресный план подготовки документов для торгов на право строительства, реконструкции, приспособления для современного использования

№ п/п	Адрес	Ориентировочная площадь земельного участка, кв. м	Ориентировочный срок подготовки документации
I. Текущий период			
II. Будущий период			

Комитет по строительству сообщает о приеме заявлений на разработку документации, необходимой для проведения торгов по предоставлению объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования по следующим территориям

№	Адреса земельных участков
1	пос. Понтонный, территория восточнее Колпинской ул., западный р. Большая Ижорка, ограниченная с севера границей зоны Д, с юга – границей зоны ПД

№	Адреса земельных участков
2	территория, ограниченная Советским пр., полосой отвода железной дороги, береговой линией р. Славянки, проектируемой магистралью

Заявление на разработку документации по указанной территории подается заинтересованным лицом в произвольной форме в адрес СПб ГУ «Управление инвестиций» с указанием адреса земельного участка, размера вознаграждения, который не может превышать 10% от суммы, выручаемой от предоставления объекта недвижимости, срока разработки документации. К заявлению прикладываются нотариально заверенные копии учредительных документов. Адрес СПб ГУ «Управление инвестиций»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Пирогова, 5, ком. 359, телефон для справок: 570-32-89.

Также Комитет по строительству сообщает о прекращении приема заявлений в отношении следующей территории (публикация от 29.03.2010 № 11(403))

№	Адреса земельных участков
1	Санкт-Петербург, Невский район, Усть-Славянка, Советский пр., южнее д. 33а, лит. Р

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



КВАРТИРЫ в строящихся домах 2-комнатные

первый
ВЗНОС **750 000***
руб.

* Предложение действительно в ЖСК «ЦДС «Мурино»

ЦДС ЦДС ГРУППА КОМПАНИЙ
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТОР,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

Офисы в Санкт-Петербурге:

4-я Советская ул., д. 37 А
тел.: 320 12 00

Площадь Конституции, д. 2
тел.: 320 12 01

Выборгское ш. 5, корп.1
тел.: 320 12 02

www.cds.spb.ru

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273