



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

Консалтинг, стр. 9 • Круглый стол, стр. 10-11



Красносельский район обогатится новым проектом КОТ

Компания «Сателлит Девелопмент» по поручению собственника готовит проект по комплексному освоению территорий (КОТ). На землях бывшего совхоза «Предпортовый», площадью 380 га, планируется построить 1,8 млн кв. м жилья и офисных помещений. В проект собираются привлечь около 2 млрд USD. (Подробнее на стр. 18-21.)

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



EXPERTIZA SPB.RU
Т. 993-993-0

РЕКЛАМА

СОРОК ПЯТЬ ЧАСОВ
для тех, кто понимает

ИРС
предприятие
Группы
ЛСР

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

Т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

О выходе строительной
отрасли из кризиса и решении
демографических проблем,
стр. 5

Михаил Медведев,
генеральный директор
группы компаний «ЦДС»:

«Квартиры эконом-класса
еще долго будут
востребованы»

КАПИТАЛ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ТВОЕ ЗДОРОВЬЕ
ТВОЙ КАПИТАЛ!**

**дома
ручной
работы**

Экологически чистый район • Квартиры в кирпичных домах



**КВАРТИРЫ
ОТ 2 МИЛЛИОНОВ
РУБЛЕЙ**

- Кирпичный жилой квартал в Кудрово
- Комплексное благоустройство территории, зоны отдыха, детские и спортивные площадки
- 2 детских сада, школа внутри квартала
- Новейшие инженерные системы
- Спортивный комплекс с ледовой ареной
- Охраняемые автостоянки и паркинги
- Коммерческие помещения
- 15 минут от станции метро «Улица Дыбенко»
- Удобное сообщение с городом и пригородами
- 214 ф3

Срок сдачи: IV кв. 2012 г.

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании www.stroytrest.spb.ru

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Офисы компании: Кондратьевский проспект, д. 62, корпус 4;
Коломяжский проспект, д. 15; (с 9 до 20, сб-вс с 11 до 18)
Представительства компании: ул. Учительская, д. 18, к. 3
ул. Есенина/Северный пр.; Железноводская ул., д. 32;
Замшина ул./пр. Мегаллистов (с 10 до 18, сб-вс с 11 до 17)

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

КапСтрой
строительная компания

Продажа квартир
в жилом квартале
«Ладожский парк»

/812/ 707 95 02
www.kapstroy.spb.ru

РЕКЛАМА

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«БАЛТЭНЕРГОЭФФЕКТ»



www.srobaltenergo.ru



190103, Санкт-Петербург, Рижский проспект д. 3

Контактные телефоны:
(812) 251-31-01, (812) 251-10-50
(812) 251-79-65
Консультации по вступлению,
прием документов:
(921) 591-92-77
(921) 379-99-40

реклама

СПО-3-022

ПРОДАЕТСЯ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

ФИНСКИЙ ЗАЛИВ

- Под коммерческую и жилую застройку.
- Собственность.

8 589 м²

Невская губа, участок 7 (западнее Васильевского острова, квартал 4).

(Территория, намытая к западу от Васильевского острова.)

8-911-815-35-54

ПРОДАЖА
ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ

ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ
Фрунзенский Красногвардейский
Московский Невский районы

970-82-00

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
и ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
приглашают принять участие в выставке
**«Новые строительные материалы,
технологии и инновации в ЖКХ»**

На выставке будут представлены следующие разделы:

- энергосберегающие материалы и технологии в ЖКХ;
- инженерные системы и оборудование, приборы учета;
- фасады и фасадные системы;
- гидроизоляционные материалы и технологии;
- кровельные материалы.

Оператором выставки является
ЗАО «Петербургский строительный центр».
Контактные телефоны: 394-99-97, 496-52-14, 496-52-15

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ **диаметр от 3 до 10 мм** продаем

сварные
кладочные **АСМ** арматурные
СЕТКИ
любых линейных размеров

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

26 марта отмечает день рождения
Юрий Львович Осипов, председатель Жилищного
комитета Администрации Санкт-Петербурга

**Уважаемый
Юрий Львович!**

Ваш День рождения – это новая точка отсчета
больших дел и новых трудовых свершений,
которые предстоит осуществить.

Накопленный Вами профессиональный
и жизненный опыт, целеустремленность, умение
работать с полной отдачей сил и видеть перспективу
всегда были направлены на достижение значимых
результатов. Во многом благодаря Вашим высоким
деловым и личным качествам возглавляемый Вами
Жилищный комитет работает четко и слаженно.
Примите пожелания доброго здоровья, достижения
поставленных целей, ярких профессиональных
успехов, поддержки коллег!

Вячеслав Заренков,
председатель совета директоров
Группы компаний «Эталон»

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

Новое в гармонии с окружающей средой

В композиционном построении учебно-лабораторного корпуса учтены принципы, присущие исторической застройке. Ведь недалеко от будущего корпуса вдоль Академического проспекта размещается здание Казачьих Казарм Императорского Конвоя, являющееся объектом культурного наследия. В настоящее время в нем находится учебный корпус. Исходя из этого, объемно-планировочное решение проектируемого здания выполнено в форме каре, симметрично, и полностью отвечает функциональному назначению.

«Включившись в функциональную зону размещения существующих зданий общежитий и учебных корпусов, новое здание учебно-лабораторного корпуса органично вошло в систему сложившегося объемно-пространственного построения, связанную между собой проездами и озелененными участками, образуя единое целое. Объемно-пространственное и архитектурно-художественное решение здания решено в контексте с существующими композиционными принципами исторической застройки», – рассказывает Мария Лапшина.

Объемно-планировочное решение здания учебно-лабораторного корпуса №3 – трехэтажное, в форме каре. Главный вход в здание предусмотрен со стороны Санкт-Петербургского шоссе. Перед входом организована благоустроенная площадь с зелеными партерами.

Рациональное использование объектов, простота в исполнении, строгость, и в то же время гармония с архитектурой окружающих зданий – основные правила, которых придерживается Мария Лапшина. Логика каждого созданного под ее руководством проекта зависит не только от функционального назначения объекта, но и от окружающей среды.

Мастерская №1 ОАО «ЛенНИИпроекта» под руководством Марии Лапшиной завершила разработку проекта строительства учебно-лабораторного корпуса для ФГОУ ВПО СПбГАУ. ➔



Именно эти принципы были применены при проектировании учебно-лабораторного корпуса. Основным структурным элементом будущего здания являются факультеты со следующей специализацией: экономический, юридический, управления, землеустройства. Кроме того, кафедры физики и высшей математики, аудиторный фонд, административно-хозяйственные помещения и актовый зал на 460 человек.

Конфигурация здания позволила функционально распределить все структурные элементы. Так, на первом этаже в отсеке 1 размещается вестибюльная группа, буфетная, помещения для копировально-множительной техники. Во втором отсеке находится экономический факультет с кафедрами

физики и кафедры высшей математики. В четвертом отсеке размещены две поточные аудитории на 60 мест, четыре двухсветные аудитории по 100 мест и две аудитории на 250 мест с входами с первого и со второго этажей.

На втором этаже в первом отсеке размещаются ректорат, административные помещения, во втором отсеке расположен экономический факультет с деканатом и кафедрами бухгалтерского учета, маркетинга в АПК, финансов и кредита, агроэкономики, экономического анализа. В третьем отсеке – юридический факультет с деканатом и кафедрами: иностранного языка, общего права, международных отношений. Четвертый отсек – две поточных аудито-

рии на 60 мест, две двухсветные аудитории на 250 человек и четыре двухсветные лекционные аудитории на 100 человек с входами с первого и со второго этажей.

На третьем этаже в первом отсеке расположены административные помещения (отдел кадров, бухгалтерия, финансово-экономическое управление, отдел капитального строительства и пр.) Во втором отсеке помещен деканат факультета управления с кафедрами отраслевых технологий и производственного менеджмента, менеджмента в АПК, государственного муниципального управления и истории, философии и культурологии. В третьем отсеке расположен деканат факультета землеустройства с кафедрами земельных отношений и кадастра, мелиорации, земельного проектирования, часть юридического факультета с кафедрами земельного и экологического права, конституционного и гражданского права, уголовного права. В четвертом отсеке расположены технические помещения. Лекционные аудитории имеют боковое и верхнее освещение.

Для функциональной связи всех факультетов предусмотрено соединение их коридорами-рекреациями со световыми карманами.

В отделке фасадов используется керамогранит светлых тонов. Цоколь – полированный гранит. Архитектурное решение обеспечивает естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей. В отделке помещений здания учебно-лабораторного корпуса применяются материалы для улучшенной отделки.

Мастерская №1 ОАО «ЛенНИИпроект»
197110, Санкт-Петербург,
Большая Посадская ул., 16 А,
тел.: 600-20-86, 600-20-85

ПРОДАЖА

под строительство жилого комплекса

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Невский район

4,3 ГА

собственность, ТЗЖ2

www.dv-15.ru

БЕСТЪ
КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ

+7 (812) 380-03-55

+7 (921) 910-22-11

www.bestgroup.ru



Некоммерческое партнерство
Саморегулируемая организация

ВЫСОТНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Приглашает вступить в СРО 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

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>

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

Заместитель главного редактора: Александр Пирожков
e-mail: pirozhkov@stroypress.ru

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Лидия Горбуркова, 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 (специальности – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Погалева
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 № 368

Подписано в печать 25.03.2011 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)

ЦДС заявил о миллионных амбициях

Владимир Кайбышев / На севере Петербурга – в Парголово – появится еще один квартал-миллионник. Проект реализует Группа компаний «ЦДС». Инвестиции, по оценке экспертов, составят 30-40 млрд рублей. В окрестностях Петербурга заявлено около 50 проектов комплексного освоения территорий, около 10 из них – на миллион и более жителей. ➔

Парголово манит инвесторов

Группа компаний «ЦДС» пополнит список инвесторов, строящих в Петербурге кварталы-миллионники. В 2012 году компания планирует начать реализацию масштабного проекта в Парголово. Об этом сообщил генеральный директор «ЦДС» Михаил Медведев. По его словам, под проект сформирована территория площадью 50 га

из бывших земель сельхозназначения, выкупленных ЦДС еще до кризиса. До сих пор земельный актив был заморожен. Но на фоне оживления рынка компания решила вернуться к проекту. На участке появится около 1 млн кв. м жилья эконом-класса с социальной инфраструктурой. Инвестиции в компании не раскрываются. Но, по оценке директора департамента инвестиционных продаж NAI Veara в Санкт-Петербурге Андрея Бойкова, они составят 30-40 млрд рублей. Эксперты говорят, что заявленный проект в Парголово в текущих рыночных условиях достаточно сложен. На севере города много прямых конкурентов. Уже активно строятся «Северная долина» от компании «Главстрой» и проект «Дальпитерстрой» в самом Парголово. Отчасти конкуренцию составляют жилые комплексы в Новом Девяткино от компаний «Арсенал-Недвижимость», «Унисто-Петросталь», «Русская сказка» и «Китежстрой», а также проект самой ЦДС в поселке Бугры. Кроме того, 24,5 га в Парголово продает под жилье ЛЭК (об этом читайте на стр. 6). «При этом транспортная доступность района оставляет желать лучшего. Существующей пропускной способности дорожной сети вряд ли хватит для проекта подобного масштаба», – говорит генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер.

Живучий сегмент

Власти Петербурга в прошлом году провели мониторинг проектов комплексного освоения: их оказалось около 50 («миллионников» – более 10). «Большинство из

цифра

118

га в поселке Молодежное (Курортный район) и в Петергофе будут выставлены Фондом имущества Петербурга на торги в мае 2011 года

них расположено на территориях, принадлежащих частным собственникам, и находится в стадии концептуального проектирования. Часть проектов была заморожена на время кризиса, однако сегодня работы возобновились», – сообщили в Комитете по строительству Смольного.

Наиболее перспективные территории для дальнейшего развития, по мнению экспертов, – Пушкинское направление. «Там активно решаются вопросы инженерии, что делает заявленные проекты вполне реальными», – говорит ведущий аналитик компании Setl City Владимир Копылов.

Всего, по данным Смольного, в руках у инвесторов в Петербурге находится земля, на которой можно построить более 40 млн кв. м жилья. И город продолжает продавать пятна под комплексное освоение. В Фонде имущества сообщили, что в мае будет продано еще два таких участка общей площадью 118 га: в поселке Молодежное (Курортный район) и в Петергофе. А всего за последние пять лет продано инвесторам под комплексные проекты 11 крупных территорий общей площадью около 2 тыс. га на сумму почти 12 млрд рублей.

вопрос номера

Контрольное управление президента РФ вскрыло крупное мошенничество в ЖКХ. За два года мошенники украли 25 млрд рублей. От чего еще страдает отрасль ЖКХ, кроме мошенников, и как защитить ее от этих бед?

Максим Белозеров, генеральный директор ООО «ГлавШтаб»

– Воровство, нехватка рабочих рук, старый фонд – это не проблемы ЖКХ, а всего лишь следствие неграмотного управления. К тому же ЖКХ является на удивление одной из самых закрытых отраслей для общества – так что контролировать их весьма сложно. По поводу того, как решать эти проблемы, ответить немного затруднительно. Возможно, стоит обязать коммунальщиков регулярно предоставлять детальные отчеты по своей деятельности населению, с обязательной копией в прокуратуру. Просто сейчас прокуратура не двигается без сигналов со сто-

роны населения, а жильцы, кроме того, что могут зафиксировать факт неубранной территории, больше ни о чем не знают. Но это больше к локальным решениям, а вот отчеты на федеральном уровне можно было бы и в СМИ отправлять.

Татьяна Караваева, директор ООО «Скандинавия»

– Мошенничество – не самая главная беда, больше всего эта отрасль страдает от безалаберности и скотского отношения к людям. Вы посмотрите, кто работает в ЖКХ – вчерашние пропойцы, гастарбайтеры, бывшие уголовники и маргиналы. А за такие мизерные

деньги туда больше никто и не пойдет. В нашей стране все проблемы должны решаться суровым наказанием.

Андрей Ситков, антикризисный управляющий

– Жилищно-коммунальная отрасль до сих пор не может начать работу в условиях рыночной экономики, и все основные фонды оцениваются по советским меркам. И это является основной проблемой на сегодняшний день. Мы имеем мизерные амортизационные отчисления, и это не позволяет привести в порядок сети, оборудование.

Наталья Матвеева, председатель Санкт-Петербургской общественной организации «Зеленый крест»

– На мой взгляд, на рынке обслуживания ЖКХ отсутствует конкуренция, а активность граждан сильно снижена. В связи с этим об эффективной работе отрасли нет и речи.

Валерий Гуткин, руководитель департамента по инновационным технологиям Санкт-Петербургской ассоциации рециклинга

– Сегодня не понятны схемы расчета тарифов на коммунальные услуги, а также непрерывно растут платежи. Неясная тарифная политика, которую давно пора менять – основной источник мошенничества.

Марина Акимова, председатель Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ

– Проблем у отрасли ЖКХ много. Например, отсутствие прозрачной тарифной политики монополий. Кроме этого, сегодня в многоквартирных домах, которые принадлежат гражданам, нет хозяина, потому что люди считают, что получили посредством приватизации в собственность квартиры, а не дома. Потому они твердо уверены, что ремонтом и содержанием домов должно заниматься государство. Хотя, на мой взгляд, все должно быть наоборот.

Михаил Медведев: «Квартиры экономкласса еще долго будут востребованы»

Генеральный директор группы компаний «ЦДС» Михаил Медведев полагает, что строительная отрасль уже оправилась от кризисного шока, но ей приходится приспосабливаться к новым реалиям. Одна из них – медленное восстановление платежеспособного спроса на жилье. Поэтому «ЦДС» продолжает предлагать новые варианты приобретения жилья покупателям с небольшими доходами. Однако среди перспективных проектов группы есть и объекты бизнес-класса. ➔

О компании

ГК «ЦДС» создана в 1999 году. На ее счету более 30 завершенных строительных проектов в Петербурге и Ленинградской области, реализованных самостоятельно и в партнерстве с другими строительными компаниями. Сейчас в работе группы на стадии строительства и проектирования более 15 объектов, общей площадью 3,5 млн кв. м. В 2011 году группа компаний «ЦДС» планирует сдать в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м жилья и коммерческих помещений.

– Чего группе компаний удалось добиться в прошлом году?

– Стратегия 2010 года была нацелена на то, чтобы восстановить рост производства после кризиса и создать базу для продолжения этого роста в будущем. В этом году цель – в несколько раз увеличить объемы строительства и начать работу над новыми проектами. Новые проекты были у нас и в прошлом году. Это первая очередь комплекса «Новое Мурино», а также поселок таунхаусов «Кантеле» в Курортном районе Санкт-Петербурга и малоэтажный жилой комплекс «Золотой век» в Пушкине.

Одно из важных для компании событий прошлого года – это вывод на рынок нового бренда «БК-стандарт». Квартиры экономкласса с небольшой площадью еще долго будут востребованы в нашей стране, учитывая невысокие доходы большей части населения. Однако под брендом «БК-стандарт» мы предлагаем покупателям жилья все условия для комфортного проживания, в том числе обеспеченность объектами инфраструктуры, которые мы сами и возводим. Так, в комплексе «Новое Мурино» предусмотрены школа и два детских сада. Часть площадей будет выделена под коммерческие помещения, где появятся необходимые жителям магазины, салоны красоты и прочее.

Хотелось бы отметить, что наши жилые объекты, как правило, отличаются и хорошей транспортной доступностью. Так, «Новое Мурино» находится лишь в 10 минутах ходьбы от станции метро «Девяткино».

Кроме того, мы предложили петербуржцам программу «Молодая семья». Эта программа рассчитана на молодоженов. Они имели возможность приобрести квартиры на льготных условиях. Городская администрация поддержала эту идею, потому что поддержка молодых семей – один из спо-



собов решать демографическую проблему. Мы предложили подходящую форму оплаты жилья для семей, у которых есть время, но мало денег: маленький первоначальный взнос и семь лет рассрочки. Плюс возможность беспроцентной рассрочки с досрочным погашением.

Год у нас действовала эта программа. Более ста семей приобрели по ней жилье.

– В этом году будет что-то подобное?

– В этом году мы запускаем еще один проект – «Будущее начинается сегодня». Он ориентирован опять же на поддержку семьи и детства. В рамках этого проекта мы предлагаем всем школьникам нашего

города выразить свое видение будущего нашего города, стандартов будущей жизни в творческих произведениях. Это может быть литература, изобразительное искусство, компьютерные произведения. Мы привлекаем авторитетное жюри из специалистов в каждой из областей. Конкурс проходит под эгидой комитета по образованию Администрации Санкт-Петербурга.

В сознание детей нужно как можно раньше внедрять положительные стандарты. Например, здоровый образ жизни. Мы ведь всегда хотим, чтобы новое поколение было лучше предыдущего.

В качестве призов старше школьники смогут получить образовательные гранты,

это поможет им осуществить свои жизненные цели. Ну, а малышам достанутся призы, которые можно будет поддержать в руках, поиграть ими.

– Какие проекты группа компаний «ЦДС» планирует начать в 2011 году?

– В стадии запуска в этом году у нас два проекта. Весной или в начале лета начнем строить жилой комплекс бизнес-класса в Сестрорецке. И летом же закладываем вторую очередь жилого массива «Новое Мурино». Ее площадь составит 65 тысяч квадратных метров. Летом и осенью приступим к реализации еще двух проектов. Всего в 2011 году планируем сдать в эксплуатацию более 150 тысяч квадратных метров жилья.

– Считаете ли вы, что кризис для строительной отрасли уже позади?

– Кризис на каждой компании отразился абсолютно индивидуально. Кто-то смог пережить это время с большими потерями, кто-то с меньшими. В целом, наверное, можно говорить о том, что рынок в прошлом году плавно выходил из шокового состояния 2009 года. Увеличивались объемы продаж, росли объемы строительства. Тем не менее прогнозируемого в 2009 году всплеска спроса на фоне сокращения предложения, который должен был привести к скачкообразному росту цен на жилье, не произошло. Наверное, это даже хорошо, потому что рынок развивается плавно, спокойно, без рывков и потрясений. Хотя цены и растут, им еще далеко до докризисных уровней.

Посткризисный рынок принес новые реалии. В докризисный период у нас был четкий календарный цикл подъемов и спадов продаж. Сейчас ситуация меняется, и, видимо, должно пройти какое-то время, чтобы мы могли проанализировать нынешнее положение дел.

– Как кризис отразился на бизнесе ГК «ЦДС»?

– Сейчас у нас больше объектов в работе, чем до кризиса. Однако нельзя говорить, что кризис пошел «ЦДС» на пользу, потому что, не будь кризиса, мы, может быть, достигли бы нынешних объемов строительства уже в 2009 году.

В прошлом году нам удалось хорошо пополнить свой земельный банк. И теперь есть возможность при наличии спроса еще наращивать объемы производства.

Досье

➔ Медведев Михаил Анатольевич родился в Ленинграде 12 сентября 1973 года. Детство и юность провел в Эстонии. В 1996 году закончил факультет энергомашиностроения в Санкт-Петербургском государственном политехническом университете. Второе высшее образование Михаил Медведев получил в Академии государственной службы при Президенте РФ, закончив ее в 2001 году по специальности «юриспруденция». В 2005 году получил ученую степень и звание кандидата юридических наук. С 1999 года по настоящее время – учредитель и генеральный директор инвестиционно-строительной компании ЗАО «ЦДС», являющейся головной организацией группы компаний «ЦДС». Михаил Медведев женат, в его семье двое детей.

колонка редактора

В ожидании лучших времен

Валерий Грибанов / Новости прошлой недели, казалось бы, говорили о том, что в экономике Петербурга складывается благоприятная ситуация. Главным событием строительного рынка, наверное, можно считать заявление группы «Эталон-ЛенСпецСМУ» о выходе на IPO. За счет этого инструмента компания намерена привлечь до 500 млн USD на Лондонской бирже.

«ЛенСпецСМУ» стала второй петербургской строительной компанией, которая вышла на IPO. Первопроходцем здесь была группа ЛСР – она привлекала средства таким способом еще до кризиса. Примечательно, что и ЛСР на прошлой неделе внесла свой вклад в копилку положительных новостей. Компания заключила соглашение со Сбербанком. Банк увеличивает кредитование группы с 4 до 8 млрд рублей. И на прошлой же неделе группа ЛСР объявила о том, что успешно разместила биржевые облигации на сумму 2 млрд рублей.

Добавили оптимизма и зарубежные инвесторы – немецкая компания Bosch und Siemens объявила о том, что свой завод стиральных машин откроет на полгода раньше запланированного срока – в середине 2012 года. И объем инвестиций в проект также вырастает на четверть – до 25 млн EUR.

Однако в этой бочке меда нашлась своя ложка дегтя. ОАО «Теплосеть Санкт-Петербург», продающее теплоэнергию ТГК-1, заявило, что объем задолженности петербургских потребителей достиг 7,1 млрд рублей. Только за один месяц совокупный долг потребителей вырос на 766 млн рублей.

Природу неплатежей аналитики объясняют слишком высоким тарифом. За последние несколько лет тариф на тепловую энергию вырос чуть ли не в два раза, и эта статья расходов сейчас занимает весьма существенную долю в структуре всех коммунальных услуг. А рост долгов конечных потребителей продукта – это явный признак того, что все-таки положение дел в экономике оставляет желать лучшего. Ведь именно эти конечные потребители, в итоге, приобретают жилье у строительных компаний, у которых вроде бы все складывается неплохо.

Тему необходимости проверки обоснованности тарифов представители властей всех уровней поднимают регулярно. Однако, несмотря на подобные инициативы, эти же представители власти снова и снова утверждают рост тарифов. И вроде бы яростного недовольства у населения такие шаги пока не вызывают. Однако «пассивный протест» – когда счета просто игнорируются, начинает выражать все большее и большее число потребителей. Такая практика опасна тем, что потребитель приучается не платить. А это прямая дорога к «кассовым разрывам» и кризису неплатежей. Неконтролируемый рост долгов может привести к разбалансированности экономики, и лучшие времена отдалятся на неопределенное время.

ЛЭК продал три из семи участков в Парголово

Ярослава Задорина / Компании «ЛЭК» не удалось реализовать с торгов одновременно все семь земельных участков в Парголово, которые компания продавала через Российский аукционный дом (РАД), чтобы расплатиться по долгам со Сбербанком. Эксперты считают, что организации средней руки, участвовавшие в аукционе, не до конца подготовились к торгам и не нашли для них необходимой суммы денег. ➔

На аукцион было выставлено семь лотов, расположенных в Парголово между Шуваловским парком, комплексом «Северная долина» и микрорайоном «Торфяное».

В торгах приняли участие семь компаний. Участок 2,4 га был приобретен ООО «Строительная компания «Прага» за 203 млн рублей при стартовой цене в 157 млн рублей. Основным конкурентом за лот выступило ЗАО «ИСГ Норманн». «Прага» претендовала сразу на несколько лотов. По словам представителей компании, выбор пал на наиболее привлекательный участок: рядом с ним уже идет строительство, планируется прокладка дороги. На участке можно построить 22-этажный жилой дом площадью 63 тыс. кв. м.

Нам удалось выручить 522 млн рублей за три проданных участка, и мы довольны этим результатом, так как правильно определили начальную цену

По начальной цене в 200 млн рублей участок 2,7 га купила компания «Норманн». «На купленном участке мы планируем построить жилой дом эконом-класса. По плану строительство начнется уже в следующем году. Соседство участка с проектом «Северная долина» нас не пугает, наоборот, оно создаст дополнительный спрос со стороны покупателей», – отметил Валерий Шемраков, председатель совета директоров компании «Норманн».

1,3 га достались ЗАО «Ленжилстрой» за 119 млн рублей (стартовая цена – 99 млн рублей). Борьба за лот в основном шла между компаниями «Ленжилстрой» и «Прага». На территории будет возведен жилой дом площадью 31 тыс. кв. м.

«Изначально мы думали, что если изменить порядок выставления лотов на продажу, то выручим больше денег. Но итогами торгов мы все равно остались довольны. 522 миллиона рублей – это хороший результат. Превышение по лотам составило более 70 млн рублей. Несмотря на то, что участниками сегодняшнего аукциона были компании среднего уровня, все они проявили себя как настоящие бойцы. Судьбу земель, которые продать не удалось, будут решать ЛЭК и его кредитор Сбербанк России. Но выставлять на следующие торги Российский аукционный дом их не может. Экспозиция лота должна составлять не менее 30 дней. Но мы не сомневаемся, что в итоге все выставленные на продажу

участки найдут своих покупателей. Сегодня потребность в юридически чистых земельных участках, обеспеченных всей необходимой инфраструктурой, у застройщиков велика», – сказал Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Российский аукционный дом».

Четыре участка общей площадью 10,5 га с суммарной начальной ценой 778 млн рублей, проданы не были, несмотря на наличие трех претендентов по каждому лоту.

Аукцион по еще трем территориям совокупной площадью 7,3 га, расположенным в этом же квартале, пройдет 4 апреля. Пятна, оставшиеся непроданными, на ближайших торгах не попадут. Суммарная начальная стоимость земли составляет 1,8 млрд

справка

➔ Всего в Парголово ЛЭКу принадлежало 10 участков, площадью 40 га (в их число входят и проданные земли). Здесь предполагается строительство дорог и развитие социальной инфраструктуры. По градостроительным расчетам общая площадь зданий превышает 600 тыс. кв. м.

долиной» и наличие ППТ – важнейшего градостроительного документа, получение которого занимает около года. Когда компания-победители приступят к строительству, большая часть инфраструктурных и социальных объектов будет подготовлена «Главстроем-СПб», что позволит продать построенные дома на более выгодных условиях и за короткий срок», – считает Сергей Козлов, генеральный директор агентства недвижимости «Бекар».

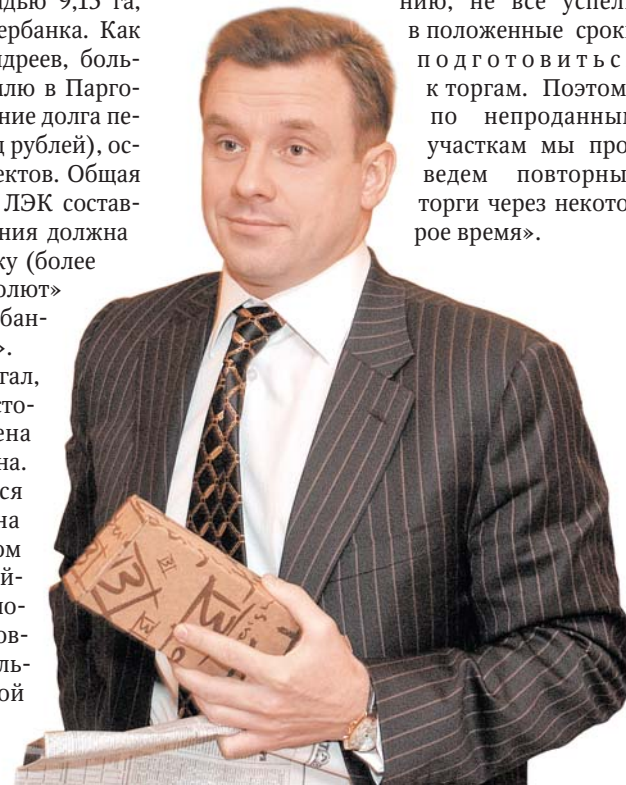
Однако генеральный директор компании «Ленстройтрест» Александр Лелин уверен, что участники аукциона не захотели купить у ЛЭКа оставшиеся 4 территории по причине неподготовленности инфраструктуры. «Я сомневаюсь, что город будет с такой же интенсивностью вкладываться в сети и дороги, как в случае с «Северной долиной», – резюмировал эксперт.

В компании «ЛЭК» итогом торгов остались довольны. Руководитель ЛЭКа Павел Андреев отметил: «Нам удалось выручить 522 млн рублей за три проданных участка, и мы довольны этим результатом, так как правильно определили начальную цену. Участки вызвали повышенный интерес у инвесторов, но, к сожалению, не все успели

в положенные сроки подготовиться к торгам. Поэтому по непроданным участкам мы проведем повторные торги через некоторое время».

рублей. Ранее в 2010 году компания «ЛЭК» уже реализовала с торгов РАД два участка на Московском шоссе площадью 9,15 га, находившиеся в залоге у Сбербанка. Как заявлял в феврале Павел Андреев, большая часть вырученной за землю в Парголово суммы пойдет на погашение долга перед Сбербанком (более 1 млрд рублей), остаток – на строительство объектов. Общая долговая нагрузка компании ЛЭК составляет 5,5 млрд рублей. Компания должна нескольким банкам: Сбербанку (более 1 млрд рублей), банку «Абсолют» (1,2 млрд руб.), «Промсвязьбанку», банку «Санкт-Петербург».

«Честно говоря, я предполагал, что территории уйдут по себестоимости, первоначальная цена и так была несколько завышена. Этим во многом объясняется отсутствие покупателей на большинство участков. В целом я уверен, что площади разойдутся на следующих торгах, потому что они неплохо подготовлены. Добавляет привлекательности соседство с «Северной



Руководитель ЛЭКа Павел Андреев причину того, что было продано лишь 3 из 7 лотов, видит в том, что участники аукциона к нему не подготовились

цитата



Честно говоря, я предполагал, что территории в Парголово уйдут по себестоимости, первоначальная цена и так была несколько завышена.

Сергей Козлов, генеральный директор агентства недвижимости «Бекар»

цифра



10 тыс. USD

за кв. метр может составлять стоимость жилья в клубном доме

Размытый формат

Ярослава Задорина / Девелоперские компании, работающие на рынке жилья, периодически пытаются найти новые маркетинговые ходы, способные выделить их объект на общем фоне и привлечь внимание покупателя. В последнее время ряд проектов стали позиционировать как «клубные дома». Однако эксперты рынка считают, что клубных домов в Петербурге не может быть больше десятка. ➔

Понятие «клубный» дифференцируется, и в его основе лежат или определенные интересы проживающих, или чисто корпоративное объединение. Такие дома строятся либо для сотрудников крупных фирм, и посторонних туда не пускают, либо собственников объединяют определенные увлечения. Отсюда и специфика таких домов – они никогда не появляются в широкой продаже. Истинный клубный дом не подразумевает широкой рекламы. Но есть

Фото: Владимир Тилес



По словам участников рынка, в городе очень мало жилых домов, которые можно отнести к клубным

МНЕНИЕ

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов:

➔ – Одним из первых построенных клубных домов в Петербурге является малоэтажный комплекс в районе Купчино на Бухарестской улице. Его строили «для работающих в газовой отрасли. К клубным можно отнести небольшие дома в центре города, которые ориентировались на «своих», и на рынке, как правило, не продавались, а также дома на Каменном острове и на 2-й Березовой аллее. В Петербурге клубных домов мало. Главным признаком клубного дома является небольшое количество квартир – приблизительно до 50. Такие квартиры редко появляются в свободной продаже, информация расходуется среди «своих», поэтому спрос на квартиры в подобном доме небольшой. В Москве бывают случаи, когда жильцы клубного дома рассматривают кандидатуру покупателя – будущего соседа. В Петербурге, возможно, тоже есть такая практика.

ситуации, когда «клубность» – всего лишь рекламный ход, и в итоге покупатели получают стандартный дом на небольшое количество жителей с дополнительными удобствами в виде бассейна.

«Спрос на такие проекты всегда будет оставаться стабильным, как на все предметы и объекты роскоши. Другой вопрос, что количество мест, где можно реализовать такие проекты (центр города, Крестовский и Каменный острова), ограничено. Стоимость жилья в клубном элитном доме может быть сравнима со средним значением на эксклюзивные предложения и составлять от 10 тыс. USD за кв. м», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Евгения Васильева.

Если посмотреть на проекты, реализованные на рынке элитного домостроения Петербурга, то они отклоняются от «клубного стандарта» по нескольким параметрам, прежде

всего, по количеству квартир и селективности состава жильцов. Многоквартирность диктуется девелоперам стоимостью земли в прайм-локейшн, полагает генеральный директор ООО «Практис КБ» Сергей Федоров.

Елизавета Конвей, руководитель направления «Элитная жилая недвижимость» Knight Frank St.Petersburg, называет клубными домами такие объекты, как, например, наб. Фонтанки 1, Динамо 4, Кемская 10-12, Б.Морская 4, Невский 133-137, Итальянская 12, Зоологический и др. При этом, делает она оговорку, определение такого рода жилья очень размыто. «Необходимо отметить, что наши клубные дома и клубные дома в Европе – это, как принято говорить, «две большие разницы». В нашем понимании «клубный дом» – это дом с ограниченным количеством квартир, равно как и клубный поселок на загородном рынке. В европейском понимании «клуб» – это некая общность интересов, которая объединяет жильцов либо дает определенные привилегии в дружественных бренду структурах», – говорит госпожа Конвей.

НОВОСТЬ

Гостиницу «Карелия» принимают в новый клуб

На прошлой неделе о создании очередного клубного дома объявила девелоперская компания «Охта Групп». Он будет построен на базе существующего отеля «Карелия».

На продажу выставлены 350 апартаментов двух типов – квартиры-студии площадью 22 кв. м и двухкомнатные квартиры площадью 37 кв.м. В стоимость апартаментов уже входит ремонт, мебель, которую можно выбрать по каталогу, сантехника и кухонное оборудование. Квадратный метр в квартире-студии будет стоить более 128 тыс. рублей, в двухкомнатной квартире – от 100 до 110 тыс. рублей. При этом собственник готов выкупить апартаменты обратно (за вычетом амортизации мебели и отделки, что составит 1% в год), предлагая пожизненную гарантию возврата денег (схема money back). Вячеслав Балабаев, руководитель проекта «Клубный дом «Карелия», уверен, что объем выручки от реализации проекта будет больше 2 млрд рублей. «Данный объект кажется несколько ущербным с точки зрения правового статуса, а также по конструктивным особенностям, потому как, видимо, там минимальные затраты на реконструкцию. Но, в принципе, при грамотной маркетинговой политике предложение найдет своего покупателя. Ведь это жилье в не самом плохом месте Петербурга, пусть и с какими-то минусами. Я думаю, что в данном проекте должен быть установлен дисконт порядка 5-15% к среднему ценообразованию по сходным объектам в данном районе, но более понятным с юридической точки зрения. В целом, мне пока не очень понятно, как эта схема будет выглядеть», – говорит Игорь Лучков, директор департамента консалтинга NAI Becar. По словам Татьяны Дивинной, ведущего аналитика отдела исследований Cushman & Wakefield, отсутствие прописки – главная привлекающая девелоперов особенность такого сегмента жилой недвижимости, как апартаменты. В этом классе на рынке сегодня реализуется другой похожий проект жилой комплекс Yellow Submarine компании «Пионер».

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



- Под строительство жилого дома.
- Проект готов.
- Получены ТУ на подключение.
- В собственности.

10 590 м²
пр. Маршала Блюхера,
д. 12, литера У

(Земельный участок расположен в Калининском районе внутри квартальной территории, ограниченной пр. Маршала Блюхера, Лабораторным пр., Бестужевской ул., перспективным продолжением Бестужевской ул. и Кушелевской дорогой.)

8-911-815-35-54



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

Группа ЛСР вложит 10 млрд рублей в кирпичи

Александр Пирожков / Группа ЛСР через 2 года планирует начать выпуск кирпичей на новом заводе в поселке Никольское Ленинградской области. На полную мощность завод выйдет в 2015 году. К этому моменту в него будет вложено 10 млрд рублей. ➔

Об этом рассказал генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров на пресс-конференции, посвященной заключению соглашения о стратегическом сотрудничестве между Северо-Западным банком Сбербанка России (СЗ Сбербанк) и Группой ЛСР.

По его словам, первую линию завода введут в строй в конце 2012 года либо в начале 2013-го. Всего на предприятии будет 3 производственных линии. Вслед за первой, мощностью 120 млн кирпичей в год, к 2015 году начнут работать вторая линия, мощностью 75 млн штук облицовочного кирпича в год, и третья, где в год будут производиться 25 млн штук специальных керамических изделий.

Необходимые затраты на постройку завода Александр Вахмистров оценил в 10 млрд рублей, большую часть из них, 6 млрд рублей, Группа ЛСР планирует привлечь в виде

банковских кредитов, причем не обязательно только в Сбербанке. Значительную сумму из собственных средств Группа в завод уже вложила. Строительство началось еще до кризиса, но потом было заморожено. На сегодняшний день, по словам Александра Вахмистрова, построено здание основного цеха, заканчиваются переговоры с поставщиками оборудования.

Соглашение о стратегическом сотрудничестве между Группой ЛСР и СЗ Сбербанком позволит строительному холдингу в 2011 году удвоить объем заимствований в банке. Кредитная задолженность ЛСР перед Сбербанком, по расчетам Александра Вахмистрова, в 2011 году вырастет с 4 до 8 млрд рублей. Между тем, в 2008 году задолженность ЛСР перед Сбербанком, несмотря на отсутствие соглашения о сотрудничестве, была еще выше: она превышала 10 млрд рублей. Александр Вахмистров со-



Александр Вахмистров (слева) и Александр Говорунов подписали соглашение, которое расширит поток кредитов Сбербанка Группе ЛСР

общил, что Группа сотрудничает с крупнейшим банком страны уже более 10 лет.

Как рассказал председатель Северо-Западного банка Сбербанка РФ Александр Говорунов, соглашение с ЛСР о стратегическом сотрудничестве — первый подобный документ, подписанный с компанией строительной отрасли. Сбербанк активно сотрудничает со многими строительными компаниями, кредитует как проекты, так и покупателей жилья. Однако до сих пор специальных соглашений ни с кем не подписывал. По словам банкира, соглашение позволит упростить процедуры принятия решений по кредитам и эффективнее планировать денежные потоки между банком и Группой ЛСР.

Как рассказывал в начале марта заместитель председателя СЗ Сбербанка Алексей Кольчик, банк в 2010 г выдал строительным компаниям кредиты на жилищное строительство на сумму порядка 16 млрд руб., а в 2011 г планирует увеличить этот объем как минимум вдвое. А по словам другого зампреда СЗ Сбербанка, Петра Морсина, объем ипотечного кредитования банком также удвоится в текущем году, до 22 млрд рублей.

ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА XVII Международного строительного форума «ИНТЕРСТРОЙЭКСПО»

Дата и место проведения: 13-16 апреля, Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»

Время проведения	Название мероприятия	Место проведения
13 апреля, среда		
10.00-18.00	Экспозиция Форума открыта для посещения	Павильоны № 4, 6, 7, 8а, открытая площадка
10.00-17.30	XI Международный конгресс по строительству IBC-2011. Организатор: «Примэкспо Северо-Запад», координатор: ЦДКиС 10.00-12.30 Пленарное заседание «Модернизация строительного комплекса России – залог устойчивого развития общества» 13.00-17.30 Конференция «Техническое регулирование в строительстве – практические задачи и перспективы»	Павильон № 7, зал 7.1 Павильон № 7, зал 7.2
11.00-14.00	Семинар «Энергосберегающие технологии в ЖКХ». Организатор: компания «Еврострой»	Павильон № 7, зал 7.4
11.30-17.00	Консультации по вопросам дизайна помещения, перепланировки, декорирования, подбора мебели и материалов; оформления детской комнаты. Организатор: журнал «От и До»	Павильон № 4, стенд Е16
12.30-13.00	Церемония официального открытия XVII Международного строительного форума «Интерстройэкспо». Пресс-подходы.	Открытая площадка у павильона № 7 на территории ВК «Ленэкспо»
13.00-13.30	VIP-обход XVII Международного строительного форума «Интерстройэкспо»	
15.00-16.30	Семинар-практикум «Загородная резиденция и ландшафт: современные тенденции дизайна». Организатор: журнал «Загородная резиденция»	Павильон № 6, зал на территории выставки
14 апреля, четверг		
10.00-18.00	Экспозиция Форума открыта для посещения	Павильоны № 4, 6, 7, 8а, открытая площадка
10.00-16.00	XI Международный конгресс по строительству IBC-2011. Организатор: «Примэкспо Северо-Запад», координатор: ЦДКиС 10.00-13.00 Конференция «Загородное домостроение и малоэтажная застройка: комплексный подход» 10.00-13.00 Конференция «Энергосбережение – инновационная политика строительного комплекса» 13.30-16.00 Расширенное заседание Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга и Общественного совета по вопросам взаимодействия с саморегулируемыми организациями на территории Ленинградской области в области строительства, Организатор: <i>Союз строительных объединений и организаций</i>	Павильон № 7, зал 7.2 Павильон № 7, зал 7.3 Павильон № 7, зал 7.2
10.00-15.00	Международный форум «Энергоэффективность и инновации в строительстве. Россия - Бавария». Организатор: BAYERN INTERNATIONAL - Баварское бюро международных деловых отношений	Павильон № 6, зал 6.2
11.00-12.00	Презентация компании «Теплогазстрой»	Павильон № 6, зал на территории выставки
11.00-17.00	Консультации по вопросам дизайна помещения, перепланировки, декорирования, подбора мебели и материалов; оформления детской комнаты. Организатор: журнал «От и До»	Павильон № 4, стенд Е16
11.00-13.00	Семинар «Инновационные решения Doorgap в области подвижных ограждающих конструкций» (для дилеров). Организатор: компания «Дорхан»	Павильон № 7, зал 7.4
13.15-15.00	Семинар «Продукция и технические решения компании Doorgap» (для проектных и строительных организаций). Организатор: компания «Дорхан»	Павильон № 7, зал 7.4
12.00-16.00	Демонстрационное шоу автоспецтехники Организатор: «Примэкспо Северо-Запад»	Демонстрационная площадка у павильона № 9
14.00-17.00	Семинар «Новые возможности деревянных конструкций в архитектуре» Организатор: «Ассоциация деревянного домостроения»	Павильон № 6, зал на территории выставки
15.30-17.30	Семинар «Системы отделочных материалов "Баумит"». Организатор: ООО «Баумит»	Павильон № 7, зал 7.4
19.00	Торжественная церемония объявления и награждения победителей конкурса «Строитель года - 2010» (по пригласительным билетам). Организатор: НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»	«Талион клуб», зал «Империал», Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 59
15 апреля, пятница		
10.00-18.00	Экспозиция Форума открыта для посещения	Павильоны № 4, 6, 7, 8а, открытая площадка
9.30-13.00	Конференция «Аттестация и повышение квалификации в системе саморегулирования в строительной отрасли». Организаторы: журнал «Вестник строительного комплекса» при поддержке НОСТРОЙ	Зал инвестиционных проектов (пл. Островского, 11)
10.00-18.00	XIII специализированная конференция: «Эффективные системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха и теплоснабжения». Организатор: НП «АВОК», «Примэкспо Северо-Запад» 10.00-18.00 Секция «Энергосбережение и энергоэффективность. Реализованные проекты и технические решения» 14.00-17.00 Мастер-класс «Обеспечение пожарной безопасности жилых и общественных зданий. Нормативные требования и практические решения»	Павильон № 6, зал 6.1 Павильон № 6, зал 6.2
11.00-13.00	Семинар «Энергосберегающие системы вентиляции Swegon». Организатор: ООО «PM Vent»	Павильон № 7, зал 7.4
11.00-17.00	Консультации по вопросам дизайна помещения, перепланировки, декорирования, подбора мебели и материалов; оформления детской комнаты. Организатор: журнал «От и До»	Павильон № 4, стенд Е16
12.00-16.00	Демонстрационное шоу автоспецтехники. Организатор: «Примэкспо Северо-Запад»	Демонстрационная площадка у павильона № 7
13.00-18.00	Семинар «Внедрение пластиковых труб. Инженерные системы». Организатор: Компания «Гайлайф»	Павильон № 7, зал 7.2
13.30-14.30	Семинар «Холодоснабжение, вентиляция и воздухораспределение в общественных и промышленных зданиях. Решения AERMEC и Krantz». Организатор: ЗАО «АерГрупп»	Павильон № 7, зал 7.4
13.30-17.00	Конференция «Развитие системы страхования в условиях саморегулирования строительной отрасли». Организаторы: журнал «Вестник строительного комплекса» при поддержке НОСТРОЙ	Зал инвестиционных проектов (пл. Островского, 11)
14.00-15.00	Семинар «Загородное строительство: вопрос цены и качества». Организатор: журнал «Все о загородном строительстве»	Павильон № 6, зал на территории выставки
16 апреля, суббота		
10.00-16.00	Экспозиция Форума открыта для посещения	Павильоны № 4, 6, 7, 8а, открытая площадка
10.00-13.00	Презентация журнала «Землевладелец»	Павильон № 6, зал на территории выставки
11.00-15.00	Консультации по вопросам дизайна помещения, перепланировки, декорирования, подбора мебели и материалов; оформления детской комнаты. Организатор: журнал «От и До»	Павильон 4, стенд Е16
14.00-15.00	«Террасная доска из древесно-полимерного композита». Организатор: «Глобал Трейд»	Павильон № 6, зал на территории выставки

Внимание! В программе возможны дополнения и изменения. Информацию об участии в мероприятиях вы можете получить в Оргкомитете.

ООО «Примэкспо Северо-Запад»
Тел.: +7 (812) 380-60-14, 380-60-04, факс +7 (812) 380-60-01,
e-mail: build@primexpo.ru · www.interstroyexpo.com



Ипотека реанимирует оценщиков

Анастасия Лепехина / Несмотря на явную активизацию рынка оценки, цены на услуги оценочных фирм пока к докризисному уровню не вернулись. Одной из тенденций 2011 года станет увеличение объема работ, связанных с оценкой квартир для ипотечного кредитования. ➔

В данный момент на рынке Петербурга работает порядка 30 средних и крупных компаний. Руководитель отдела оценки Knight Frank St. Petersburg Антон Реутов говорит, что «важность компаний-оценщиков как независимых участников рыночного процесса в том, что, при всей субъективности процесса поиска истины в вопросе рыночной стоимости, оценщик выступает как своеобразный регулятор, который не дает стоимости пробить верхнюю границу или опуститься ниже установленного рынком минимума».

Рынок оценки объектов недвижимости существует в России около 15 лет, однако активное развитие началось 8 лет назад. «С тех пор данный сегмент бизнеса вырос стремительно, главным образом за счет законодательно закрепленной необходимости обязательного применения оценки в ряде сделок с недвижимостью», – рассказывает ведущий специалист по оценке недвижимости АН «Итака» Татьяна Поденко.

По мнению директора департамента консалтинга и оценки NAI Весаг в Санкт-Петербурге Игоря Лучкова, «за последние годы услуги оценки не претерпели больших изменений, и сейчас увеличивается количество заказов по оценке проектов и нематериальной части бизнеса». На сегодняшний день оборот оценочных фирм составляет от 1 млн рублей в год на одного сотрудника, считает эксперт. Причем по финансовым показателям компании уже примерно на 70-80% вернулись к докризисный уровень.

Качество за разумную плату

В кризисный период цены на услуги оценщиков сократились примерно в два раза, и, по мнению экспертов, они еще не вернулись к докризисным показателям.

По данным специалиста отдела ипотечного кредитования компании «Авдвекс – Центральное агентство» Елены Степкиной, стоимость услуг оценочных компаний

Что оценивают оценщики (доля от общего оборота бизнеса)

Недвижимое имущество – 80%



Движимое имущество – 20%

в этом году немного поднялась и сегодня варьируется от 3,5 тыс. до 10 тыс. рублей, в зависимости от местоположения объекта, сроков (обычно это 2-3 дня, но если очень срочно – соответственно, дороже) и т. д.

В АН «Итака» отмечают, что оценка типовой квартиры общей площадью до 100 кв. м обойдется клиенту в 4 тыс. рублей, типового земельного участка площадью до 30 соток – 6 тыс. рублей. На стоимость оценки могут влиять такие факторы, как удаленность от города, большой метраж, нестандартная планировка.

По сравнению с началом кризиса, спрос вырос и на переоценку активов, причем за это время рост составил более 50%. Этот вид оценки предполагает определение стоимости всех видов активов на балансе компании-заказчика: недвижимости, оборудования, транспортных средств, нематериальных активов. При этом, по данным оценщиков, примерно 80% оцениваемых объектов – недвижимое имущество, и лишь 15-20% – движимое.

Игорь Лучков считает, что на рынке пользуется спросом и услуга оценки крупного бизнеса, стоимость которой может составить несколько миллионов рублей. В первую очередь это касается промышленных предприятий, активно увеличивающих свое производство.

Можно выделить несколько тенденций развития рынка оценки. Во-первых, это увеличение работ, связанных с выдачей ипотечных кредитов. По мнению Антона Реутова, доля ипотечных сделок в обороте оценочных услуг в 2010 году составила порядка 35%. Но, учитывая появление новых программ кредитования и заявлений крупнейших банков, в 2011 году этот процент может значительно увеличиться. Это стимулирует развитие рынка оценочной деятельности, который по итогам 2011 года может вернуться на докризисный уровень, когда доля работы со сделками по ипотеке составляла более 40%.

Во-вторых, произошла организационная трансформация, оценщики перешли от лицензированного государственного контроля к саморегулированию.

И в-третьих, одной из тенденций последних лет является рост количества оценочных компаний, их укрупнение. До кризиса многие крупные консалтинговые компании запланировали открытие соответствующих отделов, чем сейчас и занимаются.

Банки – новый пласт заказчиков

Потенциально крупнейшим заказчиком остается государство, которое обладает основным ресурсом земли и площадей. И, когда оно начинает реализовывать имущество, как это было в 2002-2003 годах, каждый из оценщиков хочет побороться за право работы с таким клиентом. По данным NAI Весаг, услуги оценщиков наиболее востребованы в сфере государственного имущества, банковского кредитования и в отношениях между акционерами. Особенностью работы с банками является то, что главной задачей оценщика в таких заказах является определение стоимости объекта, причем стоимости как рыночной, так и ликвидационной.

В Knight Frank St. Petersburg выделяют два направления, по которым развивается рынок оценочных услуг. Первое – это повышение требований к обоснованности мнения оценщика со стороны банков и других финансовых институтов. В кризис количество сделок сократилось, и сейчас сотрудники залоговых подразделений банков хотят получить не только ответ на вопрос, сколько стоит актив, но и обоснованное подтверждение правоты оценщика.

Второе направление – это изменение требований со стороны клиентов, которые хотят получить не только отчет об оценке, но и грамотное обоснование выбранной стратегии развития своих проектов.

«Поэтому очень часто наши клиенты после проведения оценки заказывают у нас концепцию развития своего проекта или актуализацию докризисного варианта, – рассказывает Антон Реутов. – Разумные собственники понимают, что ошибки на этапе концепции могут стоить им очень дорого. Примеров на рынке – несколько десятков».

В ближайший год, по мнению опрошенных экспертов, можно будет говорить не только о выходе оценочного бизнеса из кризиса, но и об увеличении оборотов компаний. По мнению экспертов NAI Весаг, дальнейшая динамика спроса на услуги оценщиков будет зависеть от темпов расширения кредитования в Санкт-Петербурге. При улучшении экономической ситуации в стране рост спроса на услуги оценщиков за год может составить 10-15%.

НОВОСТИ

➔ Банк «Уралсиб» присоединился к программе ипотечного кредитования на приобретение квартир во второй очереди жилого массива «Новый Оккервиль». Соответствующее соглашение было подписано между инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой» и ОАО «Уралсиб». Жилой массив «Новый Оккервиль» стал первым строящимся объектом, аккредитованным банком после возрождения программы «Ипотека на строящееся жилье».

По условиям соглашения, ипотечный кредит предоставляется в рублях под залог приобретаемой квартиры в жилом массиве «Новый Оккервиль». Процентная ставка на этапе строительства составляет 12-13,5% годовых в рублях, а после оформления квартиры в собственность – 11% годовых в рублях. Минимальный первоначальный взнос – 20% от стоимости квартиры, срок кредитования – от 3 до 30 лет. Возможная сумма кредита – от 300 тыс. до 8 млн рублей. Банк «Уралсиб» работает с субсидиями, материнским капиталом, которые могут быть использованы заемщиком для досрочного частичного погашения кредита, что отразится на уменьшении срока кредитования, либо на снижении ежемесячных выплат по кредиту. «Уралсиб» является одним из немногих банков в Санкт-Петербурге, предоставляющих возможность выделения доли несовершеннолетнему ребенку в квартире, находящейся в залоге у банка, в том числе если ребенок является участником субсидиальной программы. В настоящий момент ипотеку под залог строящегося жилья в «Новом Оккервиле» предоставляют также банки «ВТБ 24», «Газпромбанк» и «Транскапиталбанк», «Балтинвестбанк».

➔ Осенью 2010 года в ЗАО «Строительный трест» появилась новая структура – служба сервиса. Ее главной задачей стала разработка единых стандартов качества обслуживания сданных объектов. В первую очередь служба сервиса провела мониторинг всех сданных объектов компании. По каждому дому был выработан определенный план действий по косметическому ремонту подъездов, озеленению прилегающей территории, устранению текущих недостатков обслуживания. Служба сервиса взяла на себя роль координатора между жильцами домов и их управляющими компаниями. Была создана специальная «горячая линия», для того, чтобы любой человек имел возможность рассказать о проблемах в обслуживании домов, с решением которых управляющие компании по той или иной причине не справились. Кроме заочного общения по телефонной горячей линии и электронной почте, служба сервиса стала инициатором регулярных встреч с жильцами сданных домов в формате живого общения. «При строительстве объектов мы стремимся заложить в них оптимальные характеристики, и задача управляющих компаний – предоставить жильцам соответствующий высокий уровень сервиса. Мы, со своей стороны, обязуемся контролировать качество их работы», – говорит руководитель службы сервиса Михаил Замула.

МНЕНИЕ

Татьяна Поденко, ведущий специалист по оценке недвижимости АН «Итака»:

➔ – В данный момент рынок оценки насыщен предложением, конкуренция достаточно серьезная. Однако если несколько лет назад оценкой занимались только профильные, узкоспециализированные компании, то сегодня появляются новые тенденции. Так, некоторые крупные агентства недвижимости профессионально занимаются оценкой уже не первый год.

Проблемы мотивации персонала в строительной отрасли

Ярослава Задорина / Кризис заставил работодателей иначе посмотреть на рычаги стимулирования персонала, работающего в строительной отрасли. В связи с экономическими сложностями проблема нематериальной мотивации менеджеров вышла на первый план. Участники круглого стола «Мотивация персонала строительных фирм», организованного газетой «Строительный Еженедельник», поделились своим видением ситуации, обсудили новые методы взаимодействия с персоналом, бонусные системы, а также способы повышения лояльности работников. ➔



Валерий Грибанов, модератор круглого стола, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



Валерий Грибанов, модератор круглого стола, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»

– Как изменились условия труда, какие тенденции наметились на строительном рынке за время кризиса?

Георгий Пара, председатель Территориального комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ

– Кризис ударил по строительной отрасли очень ощутимо, и еще не настало время выхода из этой глубокой ямы. Люди продолжают искать работу. На многих предприятиях произошли сокращения, причем с нарушением законодательства. Большая часть трудовых договоров была расторгнута по обоюдному согласию. То есть работникам просто предложили уйти без скандала, пообещав после окончания экономической нестабильности снова взять на работу. Хотя все мы знаем, что по закону о предстоящем сокращении необходимо известить профсоюз (ст. 82 ТК). Но его наличие на предприятии в наши дни – явление экзотическое. Поэтому работников, попадающих под сокращение, следует уведомить лично за два месяца до увольнения (ст. 180 ТК). По окончании двухмесячного срока необходимо провести полный расчет сотрудника, в том числе выплатить ему выходное пособие по сокращению.

Однако, несмотря на все нарушения, жалобы со стороны работников к нам не поступали. Мы же со своей стороны стараемся пресечь неправомерные действия работодателей и соблюсти те законодательные нормы, которые уже существуют на рынке строительной отрасли. В частности, наша задача не допустить повторения ситуации, которая произошла на предприятии ДСК-3, где задержки по зарплатам составляли более семи месяцев.

Валерий Грибанов

– Что вы для этого предпринимаете?

Георгий Пара

– Сегодня мы готовим отраслевое соглашение между объединением работодателей, профсоюзом и представителями власти. В нем основное внимание уделяется оплате и охране труда персонала. Многие организации представили свои предложения. Например, в ассоциации «Монтажспецстрой» считают, что строительному сообществу следует лимитировать труд мигрантов. Каждый работодатель обязан определить необходимый ему объем неквалифицированной рабочей силы. К заявке для рекрутингового агентства или биржи труда следует прикреплять документ, подтверждающий обеспечение будущего инос-

транного работника жильем и соответствующими условиями труда, перечнем необходимых специалистов и условия оплаты. В том случае, если на рынке труда уже есть подобные специалисты из числа местного населения, труд гастарбайтеров использовать не рекомендуется.

Валерий Грибанов

– Некоторые специалисты говорят, что сейчас рынку без мигрантов не обойтись – даже не потому, что нет структур, которые готовят специалистов, а просто уже в силу демографических проблем. У нас нет молодых людей, которые готовы идти на стройку...

Георгий Пара

– Мы как профсоюз против квот на привлечение мигрантов. Мы выступаем за то, чтобы привлекать к работе местное население и молодежь. Наша задача – готовить своих специалистов, на предприятиях вернуть традиции наставничества, чтобы в каждой организации были курсы повышения квалификации, аттестация кадров. Сейчас на стройку приходят неквалифицированные гастарбайтеры, живут в антисанитарных условиях, работают за мизерную зарплату. Неплохо было бы обучать мигрантов за счет работодателей. Такая практика уже используется во всем мире. На стройку приходят врачи, учителя, продавцы из Средней Азии, которые совсем незнакомы со строительным делом, необходимо создать для них хотя бы трехмесячные курсы.

Елена Герасимова, директор по персоналу ГК «Арсенал-недвижимость»

– В нашей компании работают мигранты, только если есть такая необходимость. Мы предоставляем им работу, не требующую квалификации, например, подсобные работы, уборка территории строительного объекта и др. Гастарбайтеры с такой работой справляются. Но там, где действительно требуется строительная квалификация и опыт, например, работа каменщика, монтажника, стропальщика, сварщика, электрика и пр., мы отдаем предпочтение только гражданам РФ.

Евгения Дельнова, директор отделений «Келли Инженерные Ресурсы» и «Келли ИТ ресурсы»

– Часто строители не признаются, что у них работают гастарбайтеры. Большинство компаний могут функционировать и без привлечения мигрантов. Все зависит от масштабов реализуемых объектов и срочности введения их в эксплуатацию.

Валерий Грибанов

– Нехватка специалистов рабочих специальностей заставила застройщи-

ков пересмотреть условия труда необходимых сотрудников. Как привлечь на стройку квалифицированных специалистов? Что предлагают работодатели помимо стандартного набора бонусов?

Елена Герасимова

– На территории строительного объекта ЖК «Девяткино» уже с прошлого года функционирует двухэтажное мини-общедомовое предприятие. В общежитии есть душевые, места для приема пищи, рабочим предоставляется горячее питание. Мы стараемся создать людям нормальные условия для работы, чтобы они не проживали в вагончиках, в антисанитарных условиях. Мы и в дальнейшем планируем двигаться в заданном направлении. Например, при поддержке Администрации МО «Новодевятикинское сельское поселение» в поселке Новое Девяткино Ленинградской области организуется Биржа труда «Девяткино». Предполагаемые рабочие места будут находиться в строящемся жилом квартале «Девяткино». Проект создания собственной биржи труда призван обеспечить местных жителей рабочими местами рядом с домом.

Татьяна Левада, руководитель группы по подбору персонала компании «АНКОР Недвижимость и строительство» в Санкт-Петербурге

– Пример компании «Арсенал-недвижимость» для строительного рынка пока редкость, работодателей больше заботят условия труда управляющего персонала, рабочие обслуживаются по остаточному принципу.

Евгения Дельнова

– Забота о топ-менеджерах влетает работодателям в копеечку. Обязательным условием при увольнении считается выплата так называемых отступных («золотых парашютов»), которые доходят до 15 зарплат единовременно. В Москве это распространённая практика. На Западе «золотые парашюты» прописаны в трудовом договоре, в российских компаниях все построено на договоренностях с руководством.

Георгий Пара

– Раньше работа на стройке считалась делом престижа, никого не надо было пряником заманивать. Тогда о людях думали, предоставляли специалистам жилье. Сегодня многие работники, отдавшие строительству не один десяток лет, не имеют возможности получить звание «Ветеран труда» – нужна министерская награда. Я заседаю в комиссии по наградам, из 50 представленных к поощрению всего 5 рабочих, в основном награждаем управляющий персонал. Раньше звание присваивали в том числе и за стаж в 25 лет.



Георгий Пара, председатель Территориального комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ



Елена Герасимова, директор по персоналу ГК «Арсенал-недвижимость»



Евгения Дельнова, директор отделений «Келли Инженерные Ресурсы» и «Келли ИТ ресурсы»



Татьяна Левада, руководитель группы по подбору персонала компании «АНКОР Недвижимость и строительство» в Санкт-Петербурге



При советской власти каждый уважающий себя трест курировал учебное заведение, сейчас все развалилось.

Георгий Пара, председатель Территориального комитета профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов РФ

Но и сегодня есть люди, которым нравится работать на стройке. Каждый год мы проводим профессиональные конкурсы по строительным специальностям, и видим блеск в глазах молодежи. Например, в конце марта будут подведены итоги конкурса штукатуров по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Валерий Грибанов

– **Достаточно ли в Петербурге учебных заведений, готовых обучать специалистов рабочих специальностей?**

Елена Герасимова

– Сегодня ситуация с подготовкой кадров в строительстве неудовлетворительная. Это обусловлено, в частности, недостатком образовательных учреждений и их недофинансированием. Несколькими годами назад была приглашена в СПб ГАСУ на открытие учебного центра «КНАУФ». Инициативу немцев в Петербурге никто не поддержал – все ударились в коммерцию, в итоге мы наблюдаем дефицит каменщиков, плиточников, монтажников. Компаниям приходится переманивать специалистов друг у друга. Председатель совета директоров группы компаний «Эталон-

80% соискателей считают, что для работодателей не важно профильное образование, главное опыт

ЛенСпецСМУ» Вячеслав Заренков, например, ищет кадры непосредственно в учебных заведениях, выплачивает соискателям стипендии. Но таких компаний единицы.

Если работодатель готов взять неквалифицированного рабочего, он должен понимать, что его обучение потребует немалых затрат.

Георгий Пара

– В учебных заведениях, где готовят специалистов для строительной отрасли, не смогли четко ответить, сколько их выпускников пошли работать по специальности.

Ко мне пришли ребята – шведские строители, которые хотели познакомиться с плотниками из Петербурга, чтобы перенять опыт. Я искал училища, которые готовят таких специалистов, нашел только ПТУ №97, но в настоящее время и это учебное заведение поменяло свой профиль.

Свое ПТУ открыто в ГУП «Водоканал», кадровым развитием озабочены и в Метрострое, для этих целей там создан профессиональный лицей. Однако в этих учебных заведениях готовы обучать только своих сотрудников. Есть базовое ПТУ №50.

При советской власти каждый уважающий себя трест курировал учебное заведение, сейчас все развалилось. Руководители не понимают, что нужно инвестировать в кадры, которые окупят вложения и принесут стопроцентную прибыль. Но есть положительный опыт. Например, по инициативе директора ЗАО «Каменногорское карьероуправление» учащиеся 8-9 классов обучаются строительным профессиям в учебном комбинате города Выборг. Если после обучения на завод приходит 5-6 человек, уже хорошо.

Татьяна Левада

– Мы проводили исследование по мотивации сотрудников, оказалось, что 80% соискателей считают, что для работодателей не важно профильное образование, главное опыт.

Елена Герасимова

– В корне не согласна. Как я могу взять начальника участка с большим опытом, если у него нет профильного образования. Мы не сможем его аттестовать по охране труда, подать его документы при вступлении в СРО. Он не сможет подписать ни одного акта выполненных или скрытых работ.

Евгения Дельнова

– Проблема даже не в том, что работодатели выбирают между опытом и образованием соискателя. Специалисты сами не хотят работать в строительной отрасли. Для них более привлекательна нефтегазовая область, розничная торговля, ресторанный бизнес, IT-сфера. В антирейтинге вакансий химическая промышленность и металлургия. А все почему? Потому что популярность того или иного направления во многом зависит от пиара. Мы знаем, для того, чтобы получать много денег, нужно работать в ОАО «Газпром». Если есть стремление обучаться за границей, то крупные автомобильные холдинги предлагают такую возможность своим сотрудникам. Чем привлекательна строительная отрасль, мы не в курсе.

Со временем меняются и мотивирующие факторы. Для современных соискателей важны индивидуальный бонус, повышение

зарплаты, возможность обучения, медицинская страховка, оплата проезда и связи, компенсация питания, корпоративные мероприятия. Последнее место занимают пенсионные гарантии.

За последние три года свои позиции в качестве мотивирующих факторов потеряли повышение зарплаты и служебный рост. Зато большой популярностью стали пользоваться дополнительное обучение, стабильность, снижение рабочей нагрузки, работа за границей.

Наметилась общая тенденция для российских и западных рынков труда – люди стремятся меньше работать и больше отдыхать, а также иметь возможность совмещать работу и личную жизнь.

Валерий Грибанов

– **А какие способы мотивации персонала в строительстве, помимо традиционного набора – зарплата, страховка, оплата мобильной связи?**

Елена Герасимова

– К каждому специалисту в строительной отрасли нужно найти свой подход. Например, для жителей других регионов, приезжающих на работу в Северную столицу, не всегда важен высокий доход, им нужно питание, проезд, мобильная связь, возможность оплачивать съемную квартиру. У местных соискателей другие приоритеты, многие имеют собственное жилье, есть машина, хороший диплом – и планка совершенно другая, они претендуют на высокую заработную плату.

Чтобы мотивировать специалиста узкой специальности, нужно предоставить полный комплект бонусов и высокий оклад. Такие соискатели всегда сами выбирают работодателя.

Георгий Пара

– Людям надо давать гарантию того, что их жизнь и здоровье в надежных руках. На наших стройках продолжают травмиро-

15 годовых зарплат

может составлять размер «золотого парашюта» для топ-менеджеров, увольняемых из строительных компаний

ваться люди, и до этого никому нет дела. Предприятия со штатом более 50 человек обязаны иметь в составе специалиста по охране труда. Также в организациях должна проводиться аттестация рабочих мест, заключение коллективных договоров. Если уж произошел несчастный случай, по вине работодателя погиб человек, нужно гарантировать семье пострадавшего выплату как минимум в 2 миллиона рублей. При начале строительства комплекса «Балтийская жемчужина» произошел несчастный случай, были травмированы иностранные рабочие. Когда приехала комиссия, пострадавших не нашли, они исчезли. Это говорит о незнании трудового законодательства и халатном отношении к работникам.

Валерий Грибанов

– **Как вы считаете, по уровню заработных плат строительная отрасль вышла из кризиса?**

Евгения Дельнова

– В Москве кризис закончился, в регионах этого сказать на 100% нельзя. Зарботные платы руководителей, инженерных специалистов по ряду профессий вернулись к докризисному уровню. По узким специальностям зарплата даже выросла на 10%. Еще 15% регионального рынка не дотянуло до докризисного уровня.

Есть такая категория специалистов, рост зарплат которых не зависит от квалификации, но полностью подчиняется потребностям рынка, состоянию экономики, стоимости нефтепродуктов. Хороший пример – внедрение дорогих IT-технологий, где молодые специалисты получают больше главных бухгалтеров, и их зарплаты постоянно растут. За квартал рост может достигать 20%.

Татьяна Левада

– По нашим исследованиям, зарплаты еще не вернулись на докризисный уровень. За годы экономической нестабильности люди не только потеряли в деньгах, но и перестали получать «белый» заработок.

Валерий Грибанов

– **Во многих ли строительных компаниях действуют профсоюзные организации?**

Георгий Пара

– Есть крупные холдинги, где соблюдаются все законодательные нормы. Такие компании заинтересованы в выстраивании отношений с работниками. В крупных организациях членство в профсоюзах составляет от 80 до 90% от числа работающих. Например, в таких компаниях, как «Кнауф-Гипс», «Победа ЛСР».

Мы инспектировали бытовой городок компании «Главстрой», и были приятно удивлены, там к людям относятся по-человечески. У рабочих есть возможность отдохнуть, переодеться, посмотреть телевизор, принять пищу. Если бы другие предприятия перенимали опыт и создавали нечто подобное, мы бы вернули престиж рабочих специальностей. В прошлом году мы инициировали конкурс на лучший бытовой городок, но желание поучаствовать изъявили только 9 компаний – одна из Ленобласти и восемь из Петербурга.

Конечно, наличие или отсутствие профсоюзных организаций подтверждает уровень той или иной организации. Как правило, если нет профсоюза, с работниками не подписывается и коллективный договор, в некоторых организациях нет даже индивидуального договора.

НОВОСТИ

«Ленинские места» пошли по рукам

Knight Frank St.Petersburg выставила на продажу два участка с жилыми домами в поселке Ильичево Выборгского района Ленобласти, сообщает АСН-инфо. Уникальность одного из участков (площадью 22 сотки) состоит в том, что по нему проходит «Ленинская тропа».

Начальная цена «ленинского» участка составляет 34 млн рублей. Объект располагается на въезде в поселок, окружен землями государственного лесного фонда, рядом находятся озера Красавица и Глубокое. В непосредственной близости (200 м) – краеведческий музей Ялкала, он же дом-музей им. В.И.Ленина. В августе 1917 года Владимир Ульянов скрывался в поселке в семье финнов Парвиайнен от врагов. Тогда это была еще территория Финляндии, а сама деревня называлась Ялкала. Отсюда Ленин руководил подготовкой восстания, здесь писал знаменитый трактат «Государство и революция», гулял по лесу и ходил купаться на озеро Красавица. Елизавета Конвей, руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg, говорит: «Сегодня имя Ленина не вызывает прежнего трепета, но энергетика участка пропитана историческими событиями, и его ценность в этом смысле бесспорна». Всего продается 2 участка. На первом (22 сотки) построен новый дом из бревна (сосна, лиственница) по канадской технологии, площадью 330 кв. м, а также дом для персонала или гостей. Также на участке, на склоне, располагается баня с террасой. На втором участке (16 соток) – 2 дома в стиле немецкий фахверк. Оба дома подготовлены под чистовую отделку и любые интерьерные решения.

КУГИ выступил против ЗАО «Парк «Екатерингоф»

Комитет по управлению городским имуществом намерен обжаловать решение суда, по которому ЗАО «Парк «Екатерингоф» требует возместить 158,5 млн рублей, сообщает АСН-инфо. После расторжения договора с инвестором ЗАО «Парк «Екатерингоф», не выполнившим свои обязательства по реконструкции объектов в одноименном парке, по решению суда город остался должен компании 158,5 млн рублей, которые те, согласно документам, вложили в реконструкцию парка.

В первой инстанции дело удалось выиграть компании – суд встал на сторону ЗАО «Парк «Екатерингоф». Комитет планирует обжаловать это решение – вердикт должны вынести 5 мая. Как заявляют представители КУГИ, компания должна была потратить на реконструкцию парка 14,9 млн рублей в ценах 2000 г. Но позже представители фирмы заявили, что вложились в изыскательские работы и заплатили по договорам подряда сумму, в 11 раз превышающую изначально запланированную. С таким положением дел чиновники не согласны и готовятся к суду.

Решения Консультативного совета начали исполняться

Строительное сообщество приступило к исполнению решений, принятых по итогам февральского заседания Консультативного совета при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса города. Например, уже выбрано место для строительства технопарка предприятий стройиндустрии. ➔



Игорь Шикалов, начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга



Олег Бритов, исполнительный директор ССОО, ответственный секретарь Общественного совета по СРО при Правительстве Санкт-Петербурга



Владимир Джикович, президент Ассоциации банков Северо-Запада



Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой», д. э. н., профессор

Место под технопарк выбрано

Игорь Шикалов говорит, что место под технопарк уже определено. 16 марта генеральный директор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства Александр Браверман встретался с губернатором Петербурга Валентиной Матвиенко. Среди прочих был поднят и вопрос строительства технопарка. По итогам обсуждения принято решение выделить под технопарк участок в районе улицы Трефолева, площадью 7 га. В настоящее время на участке находится остов здания площадью 2-2,5 тыс. кв. м.

«Мы официально обратились в фонд с просьбой выделить участок на улице Трефолева для этих целей. В установленном порядке, в течение, я думаю, нескольких месяцев, решение должно быть утверждено вице-премьером Игорем Шуваловым», – рассказал Игорь Шикалов. По его словам, на прошлой неделе у него состоялась встреча с руководителями группы ЛСР Игорем Левитом и Александром Вахмистровым. «Они готовы поддержать создание технопарка, равно как и другие строители, которые собираются участвовать в проекте», – сказал Игорь Шикалов.

Повышение энергоэффективности зданий и сооружений – первоочередная задача

Важнейшей задачей, пути решения которой обсуждали члены Консультативного совета, является повышение энергоэффективности строительных проектов. Валентина Матвиенко дала распоряжение Комитету по энергетике и инженерному обеспечению совместно с Комитетом по строительству разработать региональные методические документы по энергоэффективности и утвердить их нормативно-правовым актом Петербурга. Работа над СНиПом, регулирующим энергоэффективность в строительстве, уже ведется.

«В вопросах энергоэффективности есть большое поле, которое может регулироваться субъектом Российской Федерации. И мы сейчас, совместно с авторами российского СНиПа, который регулирует вопросы энергоэффективности, создаём документ, касающийся территории Санкт-Петербурга. Создана специальная рабочая группа в Коми-

тете по строительству. Был проведен государственный конкурс, и компания, сейчас не буду упоминать какая, ведет разработку этих нормативов. Подготовлена первая редакция, которая была вынесена на рассмотрение рабочей группы, и уже получены первые замечания», – рассказал Игорь Шикалов. Он надеется, что к началу апреля окончательная редакция документа будет готова.

При этом Игорь Шикалов подчеркивает: несмотря на то, что СНиПы в части энергопотребления зданий носят добровольный характер, для объектов, которые строятся за счет средств бюджета города, новый документ, регулирующий использование энергоэффективных технологий, будет обязательным.

Институтам и работодателю найдут посредника

Среди вопросов, которые рассматривались на Консультативном совете, был поднят и вопрос подготовки и переподготовки кадров. Губернатор в марте поручила руководителям строительного блока Правительства города совместно с саморегулируемыми организациями разработать и утвердить стандарты СРО по подготовке, переподготовке, повышению квалификации и аттестации кадров, работающих в строительстве.

Игорь Шикалов считает, что создание технопарка поможет решить образовательную проблему. «Он может работать во взаимодействии со всеми учебными заведениями Санкт-Петербурга и Северо-Запада. Допустим, технопарк будет получать от работодателя заказ на подготовку тех или иных специалистов. Структуры технопарка сами определяют, какая программа какого учебного заведения максимально отвечает таким требованиям, и будут проводить ее отбор на конкурсной основе», – рассказал Игорь Шикалов.

В поисках путей использования компенсационного фонда

Одним из самых сложных для строительного сообщества остается вопрос использования средств компенсационных фондов саморегулируемых организаций. В настоящее время 56 СРО Санкт-Петербурга и Ленинградской области хранят

в банках порядка 5,6 млрд рублей. На Консультативном совете было поручено проработать вопрос о возможности реинвестирования, использования этих средств в интересах строителей. Но пока представители финансового сообщества разводят руками. «В соответствии с Федеральным законом средства специальных компенсационных фондов, которые обладают особым организационно-правовым статусом, установленным федеральным законодательством, могут быть направлены только на осуществление выплат в результате наступления субсидиарной ответственности (выплат в целях возмещения вреда и на судебные издержки членов СРО)», – говорит президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович. Он указывает на то, что в целях сохранения и увеличения размера компенсационных фондов они могут быть размещены в кредитных организациях, но направлять средства этих фондов на иные цели невозможно.

Недобросовестных подрядчиков регулируют

Также губернатор поручила Комитету по строительству совместно с Общественным советом по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге при Правительстве города определить перечень изыскательских, проектных и строительных подрядных организаций, которые сорвали выполнение государственных контрактов в 2010 году, и направить запросы в соответствующие СРО для проведения тщательного анализа причин допущенных нарушений.

Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, ответственный секретарь Общественного совета Олег Бритов рассказал: «В составе Общественного совета работает Управление мониторинга. Именно Управление выполняет это поручение губернатора. Комитет по строительству одним из первых предоставил нам данные по контрактам и список организаций, к которым есть вопросы в системе госзаказа. Уже выяснено, где в каких саморегулируемых организациях эти фирмы сосотоят, и сделаны официальные запросы на предоставление более подробной информации о компаниях-подрядчиках. СРО предложено

проанализировать причины срыва сроков исполнения госконтрактов и, при необходимости, провести внеочередные проверки деятельности строительных компаний. Мы также ждём списки подрядчиков из других комитетов правительства города. И это – лишь первая ступень выполнения поручения губернатора города Валентины Матвиенко».

«Еще одним действенным механизмом урегулирования конфликтов между подрядчиками и госзаказчиком должен стать недавно созданный Единый третейский суд СРО», – говорит Олег Бритов.

Конкуренция возрастет

Губернатор Петербурга поручила Комитету экономического развития, промышленной политики и торговли совместно с Союзом строительных компаний «Союзпетрострой» доработать программы развития конкуренции в строительной отрасли города и поддержки малого и среднего бизнеса.

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетростроя», рассказал: «В процессе работы мы выяснили, что о малом строительном бизнесе вообще нет ни слова в нормативных документах, регламентирующих малое предпринимательство. Этот пробел мы и намерены восполнить». В связи с этим «Союзпетрострой» создал рабочую группу по внесению изменений в регулирующие нормативные акты Санкт-Петербурга в части поддержки и развития малого и среднего строительного бизнеса как основы развития конкуренции в строительной отрасли.

Рабочую группу возглавил депутат ЗакСа, президент «Союзпетростроя» Владимир Гольман. В её состав также вошел депутат ЗакСа Анатолий Костерев – президент СРО НП «Строители Петербурга».

«Союзпетрострой» представил в КЭР-ППиТ предложения по доработке Программы развития конкуренции в Санкт-Петербурге на 2011-2015 в строительной отрасли, с учетом интересов среднего и малого строительного бизнеса.

Кроме того, ведется работа по созданию Плана мероприятий по государственной поддержке малого предпринимательства в Санкт-Петербурге в 2012-2015 гг. с учетом потребностей малого строительного бизнеса.

распоряжение

По итогам заседания Консультативного совета при Правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса Санкт-Петербурга

1. Комитету экономического развития, промышленной политики и торговли:

1.1. Совместно с Комитетом по строительству и Союзом строительных объединений и организаций проработать вопрос создания Строительного технопарка по внедрению эффективных техноло-

гий в области строительства. Срок: 20.03.2011
Ответственные: Осеевский М.Э., Филимонов Р.Е., Елин Е.И., Семенов В.В.

1.2. Совместно с Санкт-Петербургским Союзом строительных компаний «Союзпетрострой» доработать программы: развития конкуренции в Санкт-Петербурге на рынке строительной отрасли; поддержки малого и среднего бизнеса. Срок: 20.05.2011
Ответственные: Сергеев А.И., Елин Е.И.

2. Комитету по энергетике и инженерному обеспечению совместно с Комитетом по строительству разработать региональные методические документы по энергоэффективности и утвердить нормативно-правовым актом Санкт-Петербурга.

Срок: 25.12.2011
Ответственные: Сергеев А.И., Филимонов Р.Е., Тришкин О.Б., Семенов В.В.

3. Комитету по строительству:

3.1. Совместно с Общественным советом по вопросам координации деятель-

ности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге и Ассоциацией банков Северо-Запада проработать вопрос о возможности реинвестирования средств, вложенных в банки саморегулируемыми организациями в качестве компенсационных фондов саморегулируемых организаций. Срок: 15.06.2011
Ответственные: Филимонов Р.Е., Семенов В.В.

3.2. Совместно с Общественным советом по вопросам координации деятельности саморегулируемых организа-

ций в Санкт-Петербурге провести анализ расторгнутых государственных контрактов и причин срыва сроков государственных контрактов изыскательскими, проектными и строительными подрядными организациями в 2010 году. Определить перечень организаций, с которыми были расторгнуты государственные контракты, и саморегулируемые организации, членами которых они являются. О результатах доложить Губернатору Санкт-Петербурга. Срок: 01.06.2011
Ответственные: Филимонов Р.Е., Семенов В.В.

3.3. Совместно с саморегулируемыми организациями разработать и утвердить стандарты СРО по подготовке, переподготовке, повышению квалификации и аттестации кадров, системам обеспечения качества управления работами, которые влияют на безопасность объектов строительства. Срок: 01.07.2011
Ответственные: Филимонов Р.Е., Семенов В.В.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко

**ПРОГРАММА ПЯТОЙ ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ
«Развитие строительного комплекса Санкт-Петербурга
и Ленинградской области в условиях саморегулирования»**

31 марта 2011 года • Санкт-Петербург, Дворец Труда, пл. Труда, 4, 2-й этаж, Актовый зал

Время	Тема	Докладчик
9.00	Регистрация участников	
10.00	Открытие конференции	Вице-губернатор Санкт-Петербурга Филимонов Роман Евгеньевич
10.05	Приветственное слово	Председатель Общественной организации «Межрегиональное Санкт-Петербург и Ленинградской области объединение организаций профсоюзов «ЛФП» Дербин Владимир Георгиевич
10.10	Приветственное слово	Первый вице-президент Национального объединения строителей, председатель правления и генеральный директор группы ЛСП Вахмистров Александр Иванович
10.15	Приветственное слово	Председатель Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга Семенов Вячеслав Васильевич
10.20	Приветственное слово	Председатель Комитета по строительству Ленинградской области, председатель Общественного совета по вопросам взаимодействия с саморегулируемыми организациями на территории Ленинградской области в области строительства Каталевич Анатолий Петрович
10.25	Развитие строительного комплекса Российской Федерации в условиях саморегулирования	Помощник президента Российской Федерации, статс-секретарь Кижель Константин Феликсович
10.45	Развитие системы саморегулирования в строительном комплексе Санкт-Петербурга	Исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, ответственный секретарь Общественного совета по СРО при Правительстве Санкт-Петербурга Бритов Олег Алексеевич
11.05	Законодательная инициатива в строительной отрасли Санкт-Петербурга в условиях вступления России в ВТО	Депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, президент СРО НП «Строители Петербурга», председатель Координационного совета СРО Костров Анатолий Евгеньевич
11.25	О законодательных инициативах по внесению изменений в Федеральное законодательство о госзакупках	Директор НП «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга», директор СРО НП «РОССО-ДОРОМОСТ» Иванов Кирилл Валентинович
11.45	Техническое регулирование в строительной отрасли в условиях создания Таможенного союза ЕврАзЭС	Начальник Управления саморегулирования ССО, технический директор СРО НП «Строители Петербурга» Фролов Сергей Тимофеевич
12.05	Проблемы подготовки, повышения квалификации и аттестации специалистов для строительного комплекса и пути их решения	Президент Федерации образования строителей Панибратов Юрий Павлович
12.25	Вопросы нормирования в строительстве в Санкт-Петербурге	Начальник управления перспективного развития Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга Шикалов Игорь Иванович
12.45	Ответы на вопросы, дискуссии	
13.00	Кофе-брейк	
13.30	Опыт работы и развития саморегулирования в СРО НП «Строители Ленинградской области»	Начальник отдела СРО НП «Строители Ленинградской области» Третьяков Николай Петрович
13.50	Роль и место саморегулируемых организаций в вопросах формирования единого правового поля на строительном рынке в постсоветский период	Директор СРО НП «Объединение подземных строителей» Алпатов Сергей Николаевич
14.10	Требования безопасности в строительной отрасли в условиях саморегулирования	Президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» Юсупджанов Владимир Исмаилович
14.30	Проблемы малого и среднего строительного бизнеса и пути их решений	Директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрострой» Каплан Лев Моисеевич
14.50	Особенности работы проектных организаций в условиях саморегулирования	Директор СРО НП «Союзпестрострой-Проект» Уртьев Андрей Викторович
15.10	Страхование в строительной отрасли в условиях саморегулирования	Председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе, заместитель директора Санкт-Петербургского филиала САО «ГЕФЕСТ» Кузнецов Анатолий Сергеевич
15.30	Проблемы законодательного обеспечения саморегулирования рынка недвижимости	Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Созин Павел Борисович
15.50	Влияние программных средств на стоимость и качество строительства	Директор ООО «Гранд-СПб» Сарапулова Светлана Александровна
16.05	Подведение итогов, принятие резолюции	
16.30		

новости «Союзпестрострой»

Участие в городских программах жилищного строительства

4 марта в «Союзпестрострое» состоялась встреча руководителей компаний Союза с руководителями компании «СПб Реновация»: директором по развитию А.А. Шубиным и директором по связям с общественностью Д.А. Боголюбовым. Встреча была посвящена возможности участия компаний «Союзпестрострой» различного профиля в реализации программы развития территорий, застроенных жилыми домами в 50-70-х годах. А.А. Шубин рассказал о самой актуальной ситуации в подготовке данной программы. Разработана концепция, в соответствии с которой преимущественно на территориях первых 22 кварталов, отобранных для реновации, будут возведены новые жилые дома, в которые впоследствии введут жители расселяемых домов. «СПб Реновация» готова привлекать компании, осуществляющие геодезические, подготовительные, демонтажные работы, а также другие компании, имеющие опыт генпланирования и строительства жилых домов, по рекомендации «Союзпестростроя».

Кроме того, руководство «Союзпестрострой» и компания «Главстрой Санкт-Петербург», занимающаяся комплексным освоением территорий в целях жилищного строительства, достигли договоренности о возможности рекомендации компаний Союза для участия в данной программе.

Создание рабочей группы по поддержке среднего и малого строительного бизнеса

«Союзпестрострой» в течение ряда лет ведет целенаправленную работу по поддержке и развитию участников рынка этого сегмента. Результатом явилось создание рабочей группы по подготовке предложений по изменению нормативных документов, регулирующих деятельность малого и среднего строительного бизнеса, под председательством президента Союза, депутата Законодательного Собрания Санкт-Петербурга В.М. Гольмана. Рабочая группа создана во исполнение поручения Губернатора Санкт-Петербурга, данного КЭРППИТ и «Союзпестрострой», с целью совместного доработать программы «Развития конкуренции в Санкт-Петербурге на 2011-

2015 гг.» на рынке строительной отрасли и «Поддержки среднего и малого бизнеса». Предложение о создании рабочей группы было высказано на круглом столе «Состояние и пути развития среднего и малого строительного бизнеса», организованном Комиссией по промышленности, экономике и собственности Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. В ее состав вошли депутаты Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, представители исполнительной власти города и руководители строительных компаний.

Совещание рабочей группы

10 марта в помещении Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли состоялось первое заседание рабочей группы. По итогам обсуждения был принят ряд конкретных решений. При этом, что федеральное законодательство в этом вопросе несовершенно и трудно поддается реформированию, было решено сосредоточить усилия рабочей группы на дополнении и изменении нормативных актов Санкт-Петербурга в части поддержки и развития малого и среднего строительного бизнеса как основы

для развития конкуренции в строительной отрасли. Чрезвычайно важным было предложение о необходимости разработки городом градостроительной документации на все территории и дальнейшего выставления отдельных участков на продажу по полным пакетам, которые должны стать приоритетными. Также члены рабочей группы принимают участие в разработке проекта Плана развития малого и среднего бизнеса в Санкт-Петербурге на 2012-15 гг. с учетом потребности строительной отрасли. Прежний план развития малого предпринимательства, завершающийся в 2011 году, был принят для кризисных условий и не учитывал интересы строительного бизнеса. Кроме того, будут разработаны предложения о включении среднего и малого строительного бизнеса в программу субсидирования процентной ставки по взятым кредитам, а также возможности предоставления победителям аукционов по полным пакетам кредитов банков по схеме фондирования Сбербанка. Таким образом, дан старт нормотворческой работе по поддержке и развитию малого и среднего строительного бизнеса как основы для развития конкуренции в строительстве Санкт-Петербурга. Очевидно, что без

изменений действующих и разработки новых нормативных документов законодательной и исполнительной власти города проблему решить невозможно.

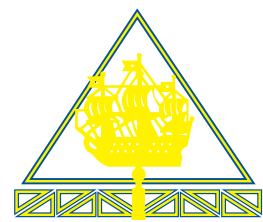
Обсуждение региональных нормативов градостроительного проектирования

14 марта вице-президент, директор «Союзпестрострой» Л.М. Каплан принял участие в круглом столе, посвященном обсуждению проекта Закона «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга», организованном пресс-клубом «Зеленая лампа». В своем докладе Л.М. Каплан подчеркнул, что актуализация СНиП не отменяет необходимости разработки РНГП. Отсутствие установленных нормативов обеспеченности социальной инфраструктурой повышает риски застройщиков, поскольку разработанная ими документация может быть отклонена произвольно. В то же время отсутствие регламентации в части развития инженерной инфраструктуры разрушает связь между планированием головных, магистральных и внутриквартальных инженерных сетей и улично-до-

рожной сети. По оценке эксперта, практика земельных торгов по короткому пакету только усугубила эту проблему. «Соблюдение РНГП должно быть обязательным условием любого земельного аукциона», – считает руководитель Союза.

Турнир по мини-футболу «Кубок Проектировщика»

26 марта прошел благотворительный турнир по мини-футболу «Кубок Проектировщика». Организаторы турнира: СРО НП «Союзпестрострой-Проект», Санкт-Петербургская региональная общественная организация инвалидов спорта «Эдельвейс», ИП Балакирева О.А. и Администрация Санкт-Петербурга. В турнире в четырех лигах приняли участие любительские команды предприятий Санкт-Петербурга. В завершение турнира была оказана материальная помощь ветеранам спорта.



РЕКЛАМА

«Картины и книги пишу на одном дыхании»

Председатель совета директоров группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков возглавляет одну из крупнейших строительных компаний Петербурга. Однако строительным бизнесом интересы предпринимателя не ограничиваются. Недавно в городе прошла выставка, на которой были выставлены, в том числе, и его картины. А к собственному юбилею Вячеслав Заренков сделал подарок себе и друзьям – написал книгу рассказов. Ими уже заинтересовались представители кино- и телебизнеса. О своих увлечениях Вячеслав Заренков рассказал корреспонденту СЕ. ➔

– **Расскажите немного о вашем увлечении живописью – насколько мне известно, недавно в городе прошла выставка, там представлены и ваши картины...**

– Да, выставка называлась «Хобби 21 век». Работы выставили непрофессионалы, а потому я согласился в ней участвовать. Были представлены 10 моих работ. Ну, могу сказать, что они пользовались успехом – народ смотрел, подходил ко мне, общался. Некоторые даже настойчиво предлагали купить.

– **Кто именно хотел купить?**

– А вы знаете, то ли чехи, то ли поляки. Они знали меня как бизнесмена, и, мне кажется, их интересовал не столько профессионализм картины, сколько налаживание деловых связей. И потом еще звонили несколько человек, интересовались...

– **А что за картины выставлялись?**

– Ну, например, «Закат»... Была там и самая любимая моя картина, которую ни при каких обстоятельствах не продам – «Домик в деревне». Через год после того, как я ее написал, мне предложили за нее 136 тыс. Жена спросила – может, продадим? Я ей говорю: «Попробуй только!» (смеется).

– **Вообще Вы много картин написали?**

– Около сорока. Половину картин подарил. Остальные у меня.

– **Не продавали? Допустим, на благотворительных аукционах?**

– Нет, не продавал. Я рисую для себя, для друзей. Наоборот, на благотворительных аукционах мы покупали картины – не столько из-за художественной ценности, а чтобы помочь детям, тем, кто нуждается.

– **Вы обучались где-нибудь живописи?**

– Нет, специально нигде не учился. Но ЛИСИ (Ленинградский инженерно-строительный институт) ведь институт, который дает знания по объемно-планировочным решениям, по теням, там на вступительных экзаменах нужно, в том числе, и рисунок представить. Так что годы обучения в ВУЗе дали мне многое в творческом плане. Кроме того, у меня достаточно знакомых художников, они видят, как я пишу, помогают какими-то советами.

– **А к какому жанру вы относите свои произведения?**

– Импрессионизм, однозначно...

– **Вы состоите в каком-нибудь творческом объединении, группе?**

– Нет. Приглашали меня Антипова, Булдаков... Приглашают в Союз художников вступить. Но я – непрофессионал, и не приглашаюсь.

– **Сколько лет уже рисуете?**

– С 40 лет, получается, уже 20 лет.

– **Много времени тратите на одну картину?**

– У меня такая система – если я в течение суток не нарисовал картину, то потом уже не могу ее закончить. Надо на одном дыхании ее завершить – с утра и до вечера пишу. Если начинаю что-то подправлять, вырисовывать на следующий день – картина портится.

Обычно около 12 часов у меня уходит. Можно и за 4 часа сделать. Но картина делается, когда ты один. Если кто-то присутствует, уже вряд ли что-то получится.

– **А где чаще всего рисуете?**

– На природе, на даче.

– **Храните картины где?**

– Дома, в квартире. В запаснике, на даче. У меня также большая коллекция современных художников.

Хочу выставить их на свой юбилей – 35 картин. Это в основном мои знакомые художники – Ямщиков, Ягупов, Захаров, Антипова...



Вячеслав Заренков: «Годы обучения в ВУЗе дали мне многое в творческом плане»

– **Вы коллекционируете только современных художников?**

– Да, современных, в основном знакомых. Ну, не только знакомых... Например, была выставка Екатерины Фалько, я купил две картины. Потом на следующей выставке увидел, что она нарисовала такие же. Было немножко неприятно. Но картины хорошие, они, видимо, пользуются спросом, она их повторяет.

– **Нет ли у «ЛенСпецСМУ» программ по поддержке такого вида искусства, как живопись?**

– Я бы сказал, что не у «ЛенСпецСМУ», а, скорее, лично у меня. Есть творческое объединение «Вячезар», я его сейчас восстанавливаю. Хочется под его эгидой собрать десяток художников вместе, предоставить им нормальные современные мастерские. И открыть в том же здании галерею. Уже присматриваю место, это будет в скором времени сделано.

– **Кроме прочего, Вы преподаете. Это много времени отнимает?**

– После того, как я защитил кандидатскую диссертацию, стал вести практику, читал лекции раз в неделю в ГАСУ, приглашали в Политех. Сегодня я редко читаю лекции, со временем немножко туговато. Но я являюсь председателем государственной аттестационной комиссии в ГАСУ, веду

дипломников, веду кандидатов наук. Сейчас под моим руководством готовятся 7 кандидатских диссертаций. Этой преподавательской работы, чтобы поддерживать себя в тонусе, достаточно. Но я планирую возобновить в следующем семестре лекции – две-три в месяц. С лекциями сложно, к ним надо долго готовиться...

– **На какие темы обычно лекции читаете?**

– Управление проектами, это мой конек. Я в этом профессионал, разбираюсь в том, о чем рассказываю. Я написал учебник по этой теме. Сначала было учебное пособие, теперь издали как учебник.

– **Сейчас много говорят о недостатке кадров в строительстве. Вы согласны с тем, что у нас не хватает учебных заведений?**

– Я бы сказал, что дело не в количестве. В начале 90-х годов был некий «провал» в обучении. Когда началась перестройка, студенты не учились, а продавали. Их задача была купить подешевле, продать подороже. И этот период продолжался 7-8 лет. Результат сказался в начале 2000-х.

Сегодня достаточно ВУЗов, которые готовят менеджеров. Интерес со стороны молодежи огромный. Я читал лекцию – пришло 60 человек. Из других групп были студенты, преподаватели пришли. Студенты рвутся получить знания от практика – потому что, когда профессор восьмидесятилетний читает, получается винегрет, вроде и конспектировал, а непонятно ничего. Я не требую от студентов, чтобы конспектировали – сам выдаю бумаги с тезисами, схемами, графиками, диаграммами, 4-5 листов на каждую лекцию.

– **Есть практика на западе, когда строительные компании сами финансируют в ВУЗах обучение студентов по своим программам, чтобы те после окончания института могли сразу прийти в фирму и начать эффективно работать. Вы так не пытались действовать?**

– Программы по обучению спускаются сверху, мы не можем ничего корректировать. Но я общаюсь со студентами, вывожу их на объекты, там есть возможность в неформальной обстановке посмотреть на человека. Потом ко мне приходят дипломники, с ними мы работаем 4-5 месяцев, это дает возможность понять уровень знаний и профессионализма молодого специалиста. Я, конечно, отбираю двух-трех выпускника в год для работы в компании.

– **Вы пишете книги, сколько уже написали?**

– Было выпущено 8 книг. Три из них – мои монографии, остальные в соавторстве. Там я был пассивным участником процесса. А если говорить о монографиях, то «Управление проектами» – самый мой серьезный труд. Мне удалось в этой книге структурировать абсолютно все, что касается управления в строительстве, изложив это, на мой взгляд, максимально понятно. Над книгой я работал 1,5 года. Это не художественная книга, там каждое слово выверено, соединены вместе и опыт, и теоретические знания. Я сначала накопил книг, надергал оттуда информацию. Но потом отбросил – и начал с нуля: схемы, диаграммы, графики, термины – все новое. В процессе подготовки материала я обнаружил один курьез. Есть один очень известный американский профессор, который возглавляет комиссию по стандартизации управления проектами. 40 лет назад он написал книгу по управлению проектами. Ее взяли за основу как стандарт, во многих

странах перевели. И в итоге те ошибки, которые он заложил 40 лет назад, стали переходить в другие страны. Их начали считать за истину. А я почитал – там написанное на второй странице противоречит тому, что изложено на первой. Например: он утверждает, что проект – это действие. Вообще, надо сказать, 50% специалистов считают, что проект – это действие, еще 50% – что продукт. На второй странице профессор этот пишет, что появилось большое количество продавцов проекта. Если проект – это действие, то как можно его продать? Я ввожу свои термины, новые, в отличие от существующих стандартов. Ему звоню, рассказываю про это противоречие – идет синхронный перевод. Два часа мы с ним общались – я его не уговорил. Каждый остался при своем мнении. Но потом он приехал ко мне, в этот самый кабинет – и я его убедил! Он пригласил меня участвовать в международной комиссии по написанию новых стандартов управления процессами.

– А в художественной литературе себя не пробовали?

– К юбилею решил сделать подарок гостям, написал сборник рассказов «Спро-

мат». Название «Спромат» я трактовал в двух понятиях: как главный предмет в строительных ВУЗах и как сопротивленные жизненным невзгодам.

Есть два варианта книги, там разные оформители, разные редакторы. Даже два рассказа заканчиваются по-разному.

– В каком жанре рассказы?

– О жизни, все взято из жизненного опыта.

– Творческое удовлетворение от чего больше – от научных книг, или от художественных?

– Рассказы, как и картины, писались на одном дыхании. Я их в поездках на мобильном набирал. Вся книга набрана на айфоне.

– Каким тиражом издаете? В розничную сеть книга поступит?

– Три тысячи экземпляров. Через месяц не будет ее уже, все раздарю знакомым. Ну, если увижу обратную связь, издам еще, тогда уже и в розничную сеть можно будет.

– Какие творческие планы – будете еще писать?

– Да, уже половину второй книги рассказов написал. Кроме того, я пишу сценарий для фильма, объединил эти рассказы. Помимо этого один, не буду говорить фамилию, очень известный деятель телевидения предложил – давайте небольшие теленовеллы снимем, 30-40 штук. Я двумя руками за, работаем и в этом направлении.

– Насколько мне известно, Вы еще и изобретательской деятельностью занимаетесь. Сколько у Вас патентов?

– Всего 185. В основном это патенты на рационализацию, начал этим заниматься, когда был мастером строительным. Первая цель была тогда – получить дополнительный заработок. Получал 130 рублей, на жизнь не хватало, я делал 2-3 рационализаторских предложения в месяц. Во-вторых, это давало удовлетворение – ты что-то сделал лучше, усовершенствовал. Потом, когда создали ЛенСпецСМУ, ко мне пришли двое ученых и попросили – нельзя ли реализовать как-то. В институте им тогда по полгода не платили зарплату. Я пообщался с ними, понял, что они таланты, и как раз тогда мы создали творческое

объединение «Вячезар» – делали изобретения в разных областях, применительно и к стройке, и к другим отраслям. Например, мы создали вентиляционный блок, который позволяет экономить по 0,5 кв. метра площади на каждой квартире. Если учесть наши объемы – мы делаем 5 тыс. квартир в год – получается экономия 2,5 тыс. кв. метров. То есть, это 40 квартир в год! Мы запатентовали этот блок. Поначалу нам платили, потом перестали, но сегодня это используют все.

Много чего изобретали – приборы, позволяющие определить нахождение человека под завалами... Это когда в горах съемочную группу актера Сергея Бодрова завалило. Разработанный нами прибор позволяет определить нахождение человека на глубине до 500 метров. И даже определяет температуру тела, чтобы понять – жив ли еще человек.

– И что – такие приборы взяты на вооружение?

– Наши разработки опубликованы. Но для серийного производства нужны большие фундаментальные деньги. Мы создали один прибор, а дальше должны компетентные органы заинтересоваться.

28 марта Вячеславу Заренкову, председателю совета директоров группы компаний «Эталон», исполняется 60 лет

Уважаемый Вячеслав Адамович!

От имени НП «Объединение строителей СПб» и от меня лично примите самые искренние и теплые поздравления с 60-летним юбилеем! Уникальный жизненный и профессиональный опыт, высочайшая компетенция, ответственность, последовательность в осуществлении своих замыслов - все это слагаемые заслуженного авторитета и глубокого уважения к Вам среди деловых партнеров, коллег по бизнесу и Правительства Санкт-Петербурга.

От всей души желаем Вам крепкого здоровья на долгие годы, благополучия и успехов в работе. Пусть каждый прожитый день будет значительным и успешным! Пусть впереди Вас ждет еще немало интересных дел, требующих высочайшей квалификации и готовности участвовать в развитии отечественного строительства.

Пусть удача сопутствует Вам во всех начинаниях!
Счастья Вам и благополучия!

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

Уважаемый Вячеслав Адамович!

Сердечно поздравляем Вас с Вашим 60-летним юбилеем. Под Вашим руководством компания «ЛенСпецСМУ» превратилась в крупнейший в Санкт-Петербурге инвестиционно-строительный холдинг, занимающий лидирующее положение на рынке жилищного строительства города. Вы многого достигли в этой жизни: доктор экономических наук, профессор, Заслуженный и Почетный строитель Российской Федерации и многое другое. Кроме того, мы знаем Вас как человека, имеющего многосторонние интересы: живопись, космос, необычайные явления природы и т. д.

Мы ценим то, что «ЛенСпецСМУ» многие годы являлось членом «Союзпестрой» и уверены, что в становлении и развитии Вашей компании наш Союз сыграл немалую роль.

Желаем Вам, Вячеслав Адамович, и Вашей семье здоровья, благополучия и счастья, а Вашему холдингу – дальнейших успехов на благо нашего любимого города.

Президент Санкт-Петербургского
Союза строительных компаний «Союзпестрой»,
депутат Законодательного Собрания Санкт-Петербурга В.М. Гольман

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

Уважаемый Вячеслав Адамович!

Примите искренние поздравления с юбилеем!

За время своей многолетней деятельности в должностях разного уровня Вы всегда добивались значимых результатов.

Вы внесли выдающийся личный вклад в разработку и внедрение новых технологий и методов организации строительства. Благодаря Вашему внимательному отношению к любым возникающим проблемам, трудолюбию и энергии компания «ЛенСпецСМУ» стала эталоном и примером в умении эффективно работать и добиваться больших успехов.

Под Вашим руководством компания возвела огромное количество домов и комплексов, ставших архитектурными доминантами городской застройки.

Благодаря Вашим разработкам благоустройство территории в рамках квартальной застройки производится еще до завершения общестроительных работ.

Позвольте пожелать Вам здоровья, счастья, благополучия, интересных проектов и новых достижений!

С наилучшими пожеланиями, председатель Комитета по строительству
В.В. Семененко

Уважаемый Вячеслав Адамович!

Примите искренние поздравления с юбилеем!

Более трех десятков лет Вы посвятили строительству Санкт-Петербурга. И, несомненно, в становлении нашего города как крупнейшего современного мегаполиса есть Ваш личный вклад.

В строительной отрасли Вы являетесь не только профессионалом высокого уровня с непоколебимым авторитетом, но и учителем для нескольких поколений молодых специалистов.

Крепкого Вам здоровья, бодрости духа, благополучия и новых побед в бизнесе, энергии и оптимизма!

С уважением,
генеральный директор

ЗАО «Биржеа «Санкт-Петербург» Николай В.В.



Александр Садыгов: «Главная проблема ЖКХ – это безопасность населения»

Об актуальных проблемах российского ЖКХ беседуем с Александром САДЫГОВЫМ, генеральным директором ЗАО «РСУ «Строй-Сервис», членом Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы РФ по строительству и земельным отношениям, членом Общественного совета по вопросам модернизации систем жизнеобеспечения (ЖКХ) Минрегионразвития РФ. ➔

— Александр Шыхалыевич, каковы, по Вашему мнению, основные проблемы российского ЖКХ?

— До недавнего времени у меня была четкая формулировка ответа на этот вопрос: несоответствие высоких цен и низкого качества услуг ЖКХ. Вроде бы и добавить больше нечего, этим все сказано. Однако в последнее время появилось, на мой взгляд, просто огромное число сообщений о несчастных случаях, вызванных деятельностью жилищных и коммунальных служб. От обрушений кровель, падения снега и льда, аварий в жилищном и коммунальном хозяйстве гибнут люди. К сожалению, уровень ответственности работников ЖКХ неуклонно снижается. Не хочу о них всех говорить плохо, я знаю немало квалифицированных и порядочных людей в этой отрасли, но деятельность той части ее работников, которая не отличается добросовестностью, сегодня не только бьет по карману простых россиян, но и лишает их жизни, которая священна и бесценна. Поэтому сейчас на первый план выступает проблема безопасности. К счастью, когда растает снег, эта проблема будет уже менее острой, но я бы не хотел, чтобы жилищные службы расслабились. Им уже давно пора по-настоящему «готовить сани летом».

— Каковы пути решения этой и других актуальных проблем ЖКХ?

— Обеспечить безопасность людей при производстве работ в жилищном секторе можно только путем повышения ответственности исполнителей за свои действия. А это достигается, в первую очередь, через обучение персонала. На страницах вашего издания я уже поднимал вопросы обучения кадров. Речь шла о строительстве, однако в ЖКХ аналогичная ситуация: похожие виды работ, такой же контингент исполнителей. Я предлагал делегировать полномочия по организации обучения строительным СРО, которые обязаны это делать в соответствии со статьей 6 закона 315-ФЗ. В ближайшее время вероятно внедрение системы саморегулирования и для управляющих компаний жилищного сектора. Мое предложение будет актуальным и для них.

— Кстати, о саморегулировании в ЖКХ. Как оно изменит существующую ситуацию?

— С моей точки зрения, изменит к худшему. Переход на саморегулирование строительной отрасли обернулся, на мой

взгляд, только негативными последствиями: у строительных компаний появилась лишняя «вертикаль власти», они стали платить слишком большие деньги за право заниматься своим бизнесом, размылась ответственность строителей перед потребителем. Тем не менее, в строительстве за последние 20 лет сложились хоть какие-то традиции частного предпринимательства. В жилищной сфере ситуация иная: там конкуренция слабая, а обслуживающие организации в своем большинстве представляют собой тяжелое наследие советских ЖЭКом. Поэтому с обязательным введением системы саморегулирования этот рынок в считанные дни станет жестко монополизированным.

Таким образом, для ЖКХ саморегулирование будет более губительным, чем для строительной отрасли. В первую очередь пострадает потребитель. Судите сами. Проект закона № 435903-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предполагает дополнить Жилищный кодекс статьей 171, которая регламентирует размер компенсационного фонда для СРО в ЖКХ в сумме не менее 100 тыс. рублей. Очевидно, что расплачиваться за вступление управляющих компаний в СРО будут их клиенты — жители многоквартирных домов. Правда, после обсуждения законопроекта в первом чтении, туда была добавлена фраза: «Взнос в компенсационный фонд не может быть отнесен на расходы, предусмотренные в составе платы, взимаемой с собственников помещений в многоквартирном доме по договору управления» (п. 2 упомянутой 171-й статьи новой редакции Жилищного кодекса РФ).

Это и смешно и грустно. Разумеется, ни одна вменяемая управляющая организация не будет перекладывать свои расходы на потребителя столь откровенно. У наших жилкомсервисов и их конкурентов наверняка найдутся сотни способов «спрятать» эти расходы в других статьях договора и выставляемых счетах за свои услуги. У Остапа Бендера было четыреста способов разбогатеть, не нарушая уголовный кодекс, который он почитал. А его современные последователи от ЖКХ куда более подкованы экономически и юридически!

— Законопроект № 435903-5 уже прошел первое чтение. Означает ли это, что среди законодателей больше сторонников перехода управляющих компаний в ЖКХ на саморегулирование, чем противников?

— К сожалению, на данной стадии развития рынка ЖКХ у саморегулирования немало сторонников. Особенно среди крупных игроков рынка. Ведь что такое

саморегулирование в современных российских условиях? Это узурпация власти крупного бизнеса над малым и средним, монополизация. Мы сейчас наблюдаем тенденцию к пресловутой монополизации, которая порождает еще массу проблем



Александр Садыгов: «К сожалению, уровень ответственности работников ЖКХ неуклонно снижается»

для субъектов российской экономики, не говоря уже о потребителях. Впрочем, законопроект содержит немало положений, которые могут существенно оздоровить ситуацию в области управления жилищным фондом и поспособствовать привлечению туда высокопрофессиональных малых предприятий. Саморегулированию там посвящен всего лишь один раздел, который планируется добавить в Жилищный кодекс РФ, а в остальном законопроект весьма полезный и своевременный. Кстати, вот вам и пример решения актуальных проблем российского ЖКХ, о чем вы спрашивали в начале разговора.

— Расскажите о положениях законопроекта немного подробнее.

— Ряд полезных нововведений вносится в раздел «Говарищество собственников жилья». Они уточняют и детализируют процедуры создания ТСЖ и, что очень важно, перекрывают кислород недобросовестным застройщикам, которые создают подобные организации без участия будущих собственников жилья в строящемся доме, фактически сами у себя принимают объект в эксплуатацию с недоделками, а жильцы потом страдают от бытовых неудобств. Законопроект разрешает создание ТСЖ в многоквартирном доме только собственниками его помещений, и государственную регистрацию ТСЖ только на основании протокола о его создании с подписями представителей всех собственников помещений многоквартирного дома, которые проголосовали за это решение.

Есть изменения в разделе «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги». Так, например, жильцы получают возможность вносить плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, минуя управляющие компании. Это, правда, не касается коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

Существенно дополняется раздел «Управление многоквартирными домами». В частности, значительно расширяется статья 161 ЖК РФ «Выбор способа управления многоквартирным домом». Там не только перечисляются эти способы, но и излагаются требования к их осуществлению, более детально регламентируется деятельность управляющих компаний, иными словами, устраняется некий правовой вакуум при выборе способа управления.

— Насколько интенсивно сейчас ведется законотворческая деятельность для решения актуальных проблем ЖКХ?

— Судите сами. Законопроект, о котором мы только что говорили, планируется к рассмотрению во втором чтении на 5 апреля. В марте Комитет Госдумы по строительству и земельным отношениям внес на рассмотрение парламента проект закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». В феврале я наряду со своими коллегами по экспертному совету вносил замечания и предложения в проект федерального закона «О водоснабжении и канализовании», который сейчас ждет своей очереди на рассмотрение в Госдуме. Все эти законодательные акты чрезвычайно важны для развития ЖКХ, они являются частью масштабной реформы отрасли и должны лечь в основу работы жилищно-коммунального комплекса на долгие годы.

Склады меняют функцию ради производств

Ника Хомм / Строительство объектов промышленного назначения в Петербурге остается специфическим бизнесом. В отличие от остальных секторов коммерческой недвижимости, строительство здесь чаще всего ведется лишь при наличии конкретного заказчика. Практика строительства, а лишь затем поиска арендатора пока в промышленном секторе не прижилась. ➔

Сегодня в Санкт-Петербурге работают почти 13 тыс. производственно-промышленных предприятий, из которых лишь 700 считаются крупными и имеют собственные производственные площади. Остальные «ютятся» в технопарках и на территории производственно-складских комплексов.

В 2010 году в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию такие крупные производства, как ООО «Хенде Мотор Мануфактуринг Рус», ООО «Магна Санкт-Петербург», ООО «Алкан Пэкеджиинг Санкт-Петербург», производственные комплексы по выпуску распределительных устройств ООО «Энергопромстрой» и ЗАО «Концерн «Пять звезд» и другие объекты. Вложения в строительство составили порядка 340 млрд рублей. На сегодняшний день объявлено о развитии 10 зон индустриальной застройки, крупнейшие из которых – промышленно-деловая зона «Лесное» (114,9 га на территории Всеволожского района ЛО), поселок Шушары, промзона «Парнас». Однако кризис внес свои коррективы. Так, в результате кризиса оказался замороженным проект индустриального парка «Петровский арсенал», ввод которого в эксплуатацию был запланирован на 2012 год. «В 2010 году новых инвесторов на рынке складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга не появилось», – говорит Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International. – «Однако некоторые российские и западные компании уже сегодня детально изучают возможность приобретения собственных промышленно-складских комплексов с целью размещения производства или организации распределительно-дистрибуционного центра. Например, японский автомобилестроительный концерн Mazda рассматривает вопрос о строительстве на территории Санкт-Петербурга и Ленобласти своего сборочного завода в России».

Фото: Владимир Тилес



В 2010 году новых инвесторов на рынке складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга не появилось

Стоимость промышленных земель в зоне КАД составляет около 70 USD за квадратный метр без учета стоимости подключения к инженерным сетям. При удалении от магистрали на 20-30 км стоимость падает до 20-40 USD за квадратный метр.

Сегодня инвесторы и крупные компании готовы вкладывать средства в строительство новых производственных помещений, но только под конкретного заказчика. Эксперты рынка считают: принцип build-to-suit приобрел в России свою специфику. Объект возводится под конкретного заказчика, при этом при отказе последнего от сделки или завершении договора аренды объект может оказаться невостребованным. Впрочем, перепрофилирование объекта, возможно, и не требует больших затрат, утверждают инвесторы.

Участок дороже здания

Девелоперы говорят, что при возведении промышленного объекта есть своя технологическая специфика. Дорого обходится подготовка участка, в то время как само строительство не требует больших финансовых и временных затрат. «Стоимость строительства сильно зависит от применяемых конструкций: для размещения одного и того же производственного оборудования может быть использовано как легкосборное сооружение на металлическом каркасе, так и капитальное здание из монолитного железобетона», – уточняет Владимир Андреев, управляющий партнер NAI Vesag Projects. – «Поэтому и разброс стоимости может быть очень большой, от 300 до 1000 долларов за квадратный метр,

без учета стоимости приобретения земли и подключения к инженерным сетям». В современном промышленном строительстве используются легкосборные панели на металлическом каркасе. Это позволяет не только сократить сроки строительства, но и существенно сэкономить на материалах при соблюдении необходимых норм и предписаний.

Основа любого промышленного объекта – металлоконструкции, выдерживающие большие нагрузки. Различия существуют лишь в материалах обшивки. Сегодня наибольшей популярностью пользуются промышленные здания на основе каркасно-обшивной технологии. Стены, выполненные по данной технологии, не только ограждают внутреннее помещение от неблагоприятных природных условий и шума, но и сдерживают статические и динамические нагрузки. Вся нагрузка распространяется на каркас здания, выполненный из прочных металлоконструкций. Однако есть у этой технологии строительства промышленных предприятий и свои недостатки – образование конденсата вследствие неправильного монтажа, что может привести к разрушению несущих конструкций.

Возведение такого объекта занимает от 2 до 3 лет. «Реально построить такой объект и за 9 месяцев, но на практике строительство занимает 2-3 года», – конкретизирует Дмитрий Чалик, директор по развитию управляющей компании «ЛДР», в послужном списке которой, среди прочего, строительство завода в ОЭЗ «Липецк» по производству торгово-промышленного оборудования для производства холодильников.

Специфика туманна

Основная сложность при реализации индустриальных проектов – обилие стандартов и нормативов, в первую очередь экологических, которым должен соответство-

вать объект. «Говоря о промышленном строительстве, необходимо четко разделять часть проекта, связанную со строительством зданий и сооружений, и часть, связанную с монтажом технологического оборудования», – говорит Владимир Андреев, управляющий партнер NAI Vesag Projects. – «Требования к монтажу технологического оборудования и связанные с этим затраты очень сильно зависят от специфики конкретного производства. Само по себе строительство промышленных зданий несильно отличается от строительства складов. Единственным важным отличием являются более высокие требования к инженерному оборудованию, особенно к системам очистки воды и воздуха от возможных вредных примесей, и повышенная энергоемкость». «Технология промышленного строительства существенно отличается от технологии, скажем, офисного строительства», – не согласен с коллегой Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg. – «Для промышленного строительства характерно создание преимущественно одноэтажных зданий, с большим шагом колонн, на порядок более высокой нагрузкой на пол, большой глубиной помещений и малой площадью остекления». «С другой стороны, такие объекты имеют меньшие, чем офисные помещения, требования по инсоляции, теплоизоляции, внешнему виду и расположению», – уточняет Михаил Григорьев, ведущий аналитик департамента исследований и консалтинга группы компаний VMB Trust. – «В сравнении с офисным и складским строительством, значительные различия заключаются в потребности в энергоресурсах, а также инженерных системах в здании – подьемниках, системах очистки воздуха, пожаротушения и прочем».

Офисно-производственно-складской

И тем не менее именно складские площади нередко перепрофилируются под производство. «Да, в последнее время все чаще площадкой для размещения легких производств становятся новые складские комплексы, введенные в строй в последние годы», – сообщает Вера Бойкова, руководитель отдела индустриальной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate. – «По своим техническим характеристикам, таким как запас энергетических мощностей, высота потолков, допустимая нагрузка на пол, обеспечение коммуникациями, они более приспособлены для размещения, к примеру, сборного производства, чем здания бывших производств советских времен». «Со складскими объектами у них много общего», – соглашается Михаил Григорьев. – «Но отличия, как правило, заключаются в количестве въездов, этажности, обеспеченности инженерными ресурсами». «Новые складские объекты обеспечены резервными генераторами электроэнергии, современными системами пожарной безопасности. К тому же собственники складских помещений все чаще идут на перепрофилирование площадей и необходимое дооборудование помещений», – парирует Вера Бойкова. «Индивидуальный подход собственников складских помещений к потенциальным клиентам (в формате tailor made) стал одной из ярких тенденций 2010 года», – резюмирует Евгения Васильева. – «Это максимальная техническая адаптация площадей под нужды арендаторов – например, перепрофилирование всего складского комплекса или его части в производство».

Мнение



Евгения Васильева,
заместитель директора
департамента
консалтинга Colliers
International:



– В развитии производственных площадок сегодня заинтересованы либо крупные зарубежные производители, либо те, кто выводит свои предприятия из тела города. Для них наиболее привлекательна Ленобласть либо периферия города в силу менее высоких цен на землю.

НОВОСТИ

➔ ОАО «РЖД» и компания NAI Besar Projects запустили работы по второй очереди модернизации Финляндского вокзала Петербурга. Ориентировочная сумма инвестиций – 6 млрд рублей. В рамках второй очереди планируется создать надплатформенный сервисно-коммерческий комплекс и парковку, возвести гостиничный комплекс и конференц-центр, а также реконструировать существующие здания вокзала. Все проектные работы предполагается завершить в 2011 году, в 2012 году начнется строительство, которое продлится 3-5 лет.

На сегодняшний день разработана функционально-планировочная концепция, идет разработка обоснования инвестиций. Для финансирования проекта будут привлекаться заемные средства и средства частных инвесторов. Полное управление проектом осуществляет компания NAI Besar Projects, которая справилась с первым этапом модернизации – подготовкой вокзала к запуску высокоскоростного движения Санкт-Петербург – Хельсинки. Тогда работы были выполнены в крайне сжатые сроки в условиях действующего транспортного узла.

«Теперь мы планируем создать над платформами конструкцию, которая защитит пассажиров от атмосферных воздействий и создаст комфортные условия для ожидания поездов, – рассказывает управляющий партнер NAI Besar Projects Владимир Андреев. – Внутри вновь возводимой конструкции будут расположены предприятия обслуживания пассажиров, а на кровле автомобильная парковка, на которой пассажиры смогут оставить свои автомобили, уезжая за город или, скажем, в Финляндию на скоростном поезде Аллегро». Площадь этого сервисно-коммерческого центра планируется до 60 тыс. кв. м.

На территории за железнодорожными путями в полосе отвода ОАО «РЖД» рассматривается возможность создания современного гостиничного комплекса и конференц-центра с соответствующей бизнес-инфраструктурой. Общая площадь проектируемых объектов составляет 90 тыс. кв. м. Существующие здания вокзала общей площадью порядка 15 тыс. кв. м также перестроят: будет проведена полная замена инженерных систем, улучшение и реконструкция кассовых залов и залов ожидания, появятся дополнительные предприятия сервиса. При этом внешний вид и этажность зданий останутся без изменений.

Автором и разработчиком архитектурной концепции является архитектурная студия «Интерколумниум». Разработка обоснования инвестиций поручена профильному проектному институту – ОАО «Росжелдорпроект». Также планируется привлечение к сотрудничеству иностранных специалистов, имеющих опыт реализации крупных проектов развития транспортной инфраструктуры. В дальнейшем, после разработки и согласования проекта, будет проведен конкурс на выбор генподрядной организации.

«В мае пройдут публичные слушания по реконструкции хрущевок»

Глава Красносельского района Владислав Петров рассказал в интервью корреспонденту СЕ Лидии Горборуковой о наиболее важных проектах, которые планируется в ближайшее время реализовать на территории района. ➔

– **Какие проекты, из тех, что сегодня реализуются на территории района, по вашему мнению, наиболее значимы?**

– Во исполнение Указа Президента Российской Федерации «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны 1941 – 1945 годов» и Адресной инвестиционной программы, осуществляется комплексное освоение в целях жилищного строительства за счет бюджетных средств в кварталах 20 Юго-Запада, 7 и А-10 города Красное Село. Начато строительство жилых домов в квартале 21 Юго-Запада.

Также активно ведется жилищное строительство за счет частных инвестиций: продолжает строиться комплекс «Балтийская жемчужина», ведется жилищное строительство в кварталах 15 и 18 Юго-Запада.

Разработаны проекты планировок и межевания территорий кварталов 28 и 28а, 29 и 29а Юго-Западной Приморской части Санкт-Петербурга. На данной территории предполагается комплексное жилищное строительство. Согласно проектной документации, на площади 55,9 га будут построены многоэтажные жилые дома, два детских сада, общеобразовательная школа, поликлиника для взрослых, гостиница, многоэтажные гаражи, объекты инженерной инфраструктуры. Ожидаемый ввод жилья – 778,3 тыс. кв.м.

– **В какой стадии сейчас находится проект реконструкции «хрущевок», ведь эта программа будет реализовываться и на территории Вашего района?**

– В перечень планируемых к развитию застроенных территорий в Санкт-Петербурге по Красносельскому району включены кварталы, застроенные жилыми домами первых массовых серий и малоэтажными домами послевоенной застройки – это кварталы 1-5, 7-17 Сосновой Поляны.

В стадии активного строительства находятся пять детских садов, три школы, в рамках программы «Газпром – детям» строится физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном в г. Красное Село

30 декабря 2009 года ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» провело аукционы на право заключения договоров о развитии застроенных территорий по данным кварталам. Победителем аукционов – ООО «СПб Реновация» – уже разработываются проекты планировок. В мае 2011 года ожидается проведение соответствующих публичных слушаний.

– **Какие социальные объекты были введены в районе за последнее время?**

– В 2010 году закончены четыре объекта социального назначения: два детских сада (в квартале 7 Красного Села и в комплексе «Балтийская Жемчужина», на 190 и 200 мест соответственно); физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательным бассейном при гимназии №271 на Юго-Западе; поликлиника для взрослых в квартале 11 Юго-Запада.

Всего в стадии активного строительства находятся пять детских садов, три школы, в рамках программы «Газпром – детям» строится физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном в г.Красное Село.

Также осуществляется разработка проектно-сметной документации по строительству взрослой и детской поликлиник в квартале 15 Юго-Запада и в г. Красное Село;

подстанции скорой медицинской помощи в г.Красное Село; реконструкции школы №270 в г. Красное Село; четырех детских садов на Юго-Западе и в г.Красное Село; спортивного стадиона для конькобежного спорта в Полежаевском парке; здания районного отдела ЗАГС на пересечении Петергофского шоссе и ул. Доблести; здания для размещения УВД Красносельского района на пересечении ул. Добровольцев и ул. Отважных; пожарного депо на шесть автомашин в квартале 38В Юго-Запада; дома культуры в г. Красное Село; общественно-административного центра в Можайском.

– **Красносельский район активно развивает и промышленный кластер. Будут ли в ближайшее время предложены инвесторам какие-либо новые территории?**

– Таковыми территориями являются, прежде всего, промзона «Юго-Западная» (южнее и севернее Волхонского шоссе), производственная зона «Красносельская» (г. Красное Село, территория, ограниченная Кингисеппским шоссе, административной границей Санкт-Петербурга, Геологической ул., улицами Гаражной, Голубко, Юных Пионеров, Огородной и Спирина), и промзона «Предпортовая-3».

В настоящее время Санкт-Петербургское государственное учреждение «Городское агентство по промышленным инвестициям» выполняет подготовку документации, необходимой для проведения торгов на территории производственной зоны «Красносельская». По заказу Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга, ведется разработка документации по планировке территории промзон «Юго-Западная» и «Предпортовая-3».



По словам главы Красносельского района Владислава Петрова, сейчас готовится документация по застройке еще 55,9 га земли, на которых можно построить 778,3 тыс. кв. м жилья

цитата



Размещение офиса здесь может быть удобно только тем компаниям, которые ведут бизнес именно на территории района.

Олег Громков, руководитель группы исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg



цифра



1,5 млн кв. м

жилья планируется построить на бывших землях совхоза «Предпортовый»

Плюсы и минусы периферии

Роман Русаков / Основным минусом Красносельского района, по словам экспертов, является его периферийность – для развития бизнеса он не слишком удобен, если речь не идет о производстве. К несомненным плюсам относится экологичность района и большая площадь озеленения. ➔

Фото: Владимир Тилес



Красносельский район расположен на юго-западе города. Он граничит с Кировским и Московским районами Петербурга и Ломоносовским районом Ленинградской области. В территорию Красносельского района входит город Красное Село, поселки Хвойный, Горелово, Лигово, Можайский. Площадь района – 11,5 тыс. га. Население – свыше 300 тыс. человек. Границы Красносельского района в современном виде сложились в 1973 году.

В районе работают ЛЭМЗ, «Джи-Петро», «Питер-Лада», «Ферроприбор», «Старопановские строительные материалы и конструкции», «Светоч», Авиаремонтный завод и др. В 2005 году открылся завод «Элкотек» по выработке телекоммуникационного оборудования.

Крупнейшим инвестиционным проектом района является жилой комплекс комфорт-класса «Балтийская жемчужина».

Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Петербурге говорит, что социальная инфраструктура района достаточно развита, она состоит более чем из 115 образовательных учреждений. «Красносельскому не хватает спортивных сооружений. В будущем в рамках программы комплексного освоения территорий, которую разработал Комитет по строительству, социальная инфраструктура района расширится за счет возведения двух поликлиник, двух школ, пяти детских садов, паркингов и гаражей-стоянок», – рассказал г-н Киямов.

В квартале, ограниченном улицами Доблести, Маршала Казакова, проспекта-

цифра

307

тыс. человек – население Красносельского района

ми Кузнецова и Ленинским, будут функционировать современные социальные объекты: три детских сада, каждый из них на 100 мест, с бассейном, и две школы, одна на 825 мест с бассейном, другая – на 210 мест», – рассказала Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ ДОМ».

К основному преимуществу Красносельского района эксперты относят благополучную экологическую ситуацию. На территории района имеется три озера, каналы, две реки, 11-километровое побережье Финского залива, три парка. Площадь зеленых насаждений в районе составляет 615,1 га, крупные промышленные предприятия отсутствуют.

Олег Громков, руководитель группы исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что главным минусом района для ведения бизнеса является удаленность от сложившейся бизнес-среды. «Для некоторых сфер бизнеса, связанных с постоянными личными контактами с клиентами, партнерами, администрацией города, этот минус является критическим. Размещение офиса здесь может быть удобно только тем компаниям, которые ведут бизнес именно на территории района», – отмечает г-н Громков.

Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», говорит, что основными преимуществами для развития бизнеса являются высокий уровень плотности населения, близость аэропорта и КАД, возможность построить дом в области пригороде недалеко от работы. «Минус один на всех – отсутствие перспектив развития района в ближайшее время, удаленность от метро», – говорит г-жа Тодыкова.

Впрочем, согласно данным городского метрополитена, в будущем в районе планируется открыть две станции: «Казаковскую» (в 2015 году) и «Брестскую» (в 2025 году).

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов говорит, что район перспективен с точки зрения строительства, потому что есть много площадей для дальнейшей застройки. «В Красносельском районе реализуются масштабные проекты, например «Балтийская жемчужина», идет крупное строительство в районе Горелово. Также начинается реализовываться проект реконструкции кварталов «хрущевок», но пока еще ни один дом не снесен», – говорит г-н Сандалов. При этом, по его мнению, социальная инфраструктура района недостаточно развита. Даже строительство гипермаркетов не дает полной обеспеченности населения. «Плюсом Красносельского района является то, что это один из наиболее дешевых районов. При этом минусы – его удаленность и недостаточная транспортная доступность», – резюмирует эксперт из «Бекара».

мнение

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ ДОМ»:

➔ Среди достоинств проживания на Юго-Западе можно отметить близость крупных рекреационных зон – Южно-Приморского парка и загородных достопримечательностей Петергофского направления – дворцово-парковых ансамблей Петродворца, Ломоносова, Стрельны. В районе много водных зон: несколько озер и реки Дудергофка и Ивановка. Вблизи находится Финский залив. Здесь же – удобный выезд из города в Петергофском направлении. Из минусов, пожалуй, можно отметить только то, что сегодня в районе пока еще недостаточно объектов спортивного назначения.

госзаказ

В Красносельском районе Санкт-Петербурга ООО «ИНТАРСИЯ» одновременно ведет строительство двух дошкольных образовательных учреждений. К выполнению заказа Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга компания приступила в июне 2010 года. Один детский сад расположен в 15-м квартале. Он рассчитан на 200 детей. Площадью трехэтажного сооружения – 5 109 кв. м. Новое зда-

ние полностью железобетонное, с подвальным и техническим этажами, бассейном, пассажирским и грузовым лифтами. Второй детский сад находится в квартале 18 Красносельского района, в котором, также как и в 15-м квартале, активно возводится новое жилье. Площадь детского учреждения чуть меньше предыдущего – 3 212 кв. м. Это двухэтажное здание с кирпичными стенами, железобе-

тонными и частично монолитными перекрытиями, располагает техническим этажом. В детском саду, рассчитанном на 100 детей, имеется бассейн, один лифт грузоподъемностью 100 кг. В настоящий момент в двух садах практически полностью установлено монтируемое оборудование. Строителям остается завершить пуско-наладочные работы, а также благоустроить территорию.

НОВОСТЬ

В освоение земель совхоза «Предпортовый» направят 1,8 миллиарда долларов

В ближайшие годы Красносельский район может обогатиться еще одним проектом комплексной застройки. В строительство 1,8 млн кв. м жилья и офисных помещений в квартале «Ново-Сергиево» (поселок Стрельна) планируется привлечь минимум 1,8 млрд USD.

В данный момент компания «Сателлит Девелопмент» по поручению собственника земель готовит документацию по развитию территории в Стрельне. Ранее участки принадлежали совхозу «Предпортовый». Как рассказал генеральный директор «Сателлит Девелопмента» Сергей Румянцев, проект предполагает освоение 380 га земли. Два участка (один – площадью 250 га, второй – 130 га) разделены проспектом Буденного. «Сейчас получено разрешение на подготовку проекта планировки территории первого участка, площадью 130 гектаров», – рассказал г-н Румянцев. По его словам, работа завершится через год и тогда будет понятно, какой объем жилья будет возведен на участке, приблизительный объем инвестиций и т. п. По словам г-на Румянцева, «Сателлит Девелопмент» разрабатывает концепцию проекта и получает согласования с органами госвласти и монополистами по поручению собственника, имя которого не раскрывается. «По предварительным данным, общая площадь жилья в будущем проекте комплексного освоения составит около 1,5 млн кв. м, коммерческих помещений – 300 тыс. кв. м. Об инвестициях пока говорить сложно, однако минимальные вложения составят 1,8 млрд долларов», – говорит г-н Румянцев.

Согласно сайту компании «Сателлит Девелопмент», проект освоения территории бывшего совхоза «Предпортовый» предполагает возведение «Финского квартала» (250 тыс. кв. м), малоэтажных жилых кварталов (720 тыс. кв. м), многоэтажных жилых кварталов (480 тыс. кв. м). Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК «Старт Девелопмент», говорит, что в Красносельском районе сегодня реализуется несколько крупных проектов в области жилой застройки. Помимо «Балтийской жемчужины», там строят «Группа ЛСР» и компания «Дудергофский проект» (инвестор «Мосметрострой»). Эти две компании, по ее словам, построят в общей сложности 850 тыс. кв. м жилья. «Проект «Югорский край» рядом с Полежаевским парком основательно «заморожен» и, возможно, не будет реализован вовсе», – говорит г-жа Шишулина. По ее словам, большинство этих проектов относятся к сегменту эконом-класса, однако на берегу Финского залива и в «Балтийской жемчужине», и в «Дудергофском проекте» предполагается строительство домов бизнес-класса.

«Существенным исключением является проект аутлет-центра, который планирует построить Fashion House на Таллинском шоссе. Пока этот проект имеет все шансы стать первым аутлетом в Петербурге, поэтому влияние его на рынок торговой недвижимости не только района, но и всего города будет велико», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer.

Как говорят эксперты, говорить о Красносельском районе с точки зрения качественной офисной недвижимости невозможно по причине почти полного отсутствия таковой. На территории района есть бизнес-центр в составе «Балтийской жемчужины» – пока это единственное современное офисное здание (площадь 10 тыс. кв. м). Остальные объекты, по мнению г-на Фадеева, не могут быть отнесены к качественным бизнес-центрам класса А или В.

Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, не так категоричен, как г-н Фадеев. Он насчитал на территории Красносельского района до пяти небольших бизнес-центров.

По данным Astera, обеспеченность района офисными площадями в районе крайне низкая, показатель составляет 32 кв. м на 1000 человек. Офисные помещения представлены административными помещениями советских времен постройки. Арендные ставки начинаются от 600 рублей в месяц за квадратный метр.

Эксперты говорят, что развитие промышленного производства в южной части города могло бы подтолкнуть и создание объектов офисной недвижимости в Красносельском районе, что и ожидалось до кризиса, когда планировалось развитие бизнес-парка на пересечении Таллинского и Волхонского шоссе. Однако эти планы не были реализованы. В результате северная часть района (внутри КАД) испытывает конкуренцию со стороны Кировского района (и уступает ему), часть района вдоль КАД – со стороны зоны Пулково, так же как и южная часть района. «Плотность жителей и потоков там недостаточна для заполнения бизнес-центра», – говорит г-н Фадеев.

С качественной торговой недвижимостью дела обстоят лучше. В районе действуют такие торговые комплексы, как «Юго-Запад», «Фиолент». Есть по два гипермаркета «Лента» и DIY «К-Раута» на Таллинском и Петергофском шоссе.

«Интересна ситуация с торговыми комплексами: оба испытывали существенные проблемы в кризис из-за недостатка арендаторов. При этом «Юго-Запад» относится к ровер-центрам, имея в данном случае двоих крупных якорных арендаторов, занимающих свыше 80 процентов всей площади здания. Поэтому потеря одного из них («Санта-Хаус») достаточно серьезно изменила позиционирование объекта. Однако выход найден был достаточно удачный – открытие мебельной галереи. Изменен состав арендаторов и в «Фиоленте», однако тут следует отметить не самые удачные планировочные решения комплекса, которые привели к тому, что потоки первого и второго этажа пересекаются крайне слабо. Тем не менее за счет реброкериджа галереи удалось увеличить привлекательность торгового комплекса для посетителей», – говорит г-н Фадеев.

Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», считает, что ситуация с коммерческой недвижимостью в Красносельском районе примерно такая же, как и в других спальных районах Петербурга. «Так, средняя ежемесячная ставка на аренду офисного помещения составляет

Коммерческие помещения утянули к себе районы-соседи

Роман Русаков / Существенных проектов коммерческой недвижимости (офисных и торговых), способных изменить рынок, в Красносельском районе почти нет. Все они являются частью проектов комплексного освоения, и в большей степени это встроенные помещения.



Эксперты говорят, что за счет реброкериджа галереи торгового центра «Фиолент» его владельцам удалось увеличить привлекательность комплекса для посетителей

500 рублей за квадратный метр, торгового помещения – от 900 до 2000 рублей за квадратный метр, что в принципе соответствует среднероссийскому уровню. Торговых помещений здесь меньше, чем в других спальных районах, и сосредоточены они в основном у станции метро «Проспект Ветеранов» и вдоль самого проспекта Ветеранов. Офисных помещений немного, однако здесь они и не пользуются большой популярностью. По сравнению с прошлым годом последние уступили в цене 10-15%. Торговые площади, напротив, прибавили в стоимости за счет увеличения присутствия в районе малого и среднего бизнеса», – говорит она.

По мнению Эдуарда Киямова, обеспеченность населения объектами торговли в Красносельском районе составляет 90 продовольственных торговых точек и 140 непродовольственных на 1000 жителей.

Людмила Рева, эксперт Гильдии управляющих и девелоперов, директор по развитию бизнеса Astera, говорит, что предложение по недвижимости для ритейла в Красносельском районе крайне ограничено. Обеспеченность Красносельского района торговыми площадями на конец I квартала 2011 года составляет 385 кв. м на 1000 жителей.

Как говорят эксперты, ситуация в сегменте стрит-ритейл в Красносельском районе характеризуется практически полным отсутствием зон сосредоточения торговых помещений. Одним из немногих торговых коридоров района является часть Ленинского проспекта за пересечением с проспектом Маршала Жукова, где представлены преимущественно встроенные помещения в новых жилых домах. «При этом 70%

площадей находятся в стадии получения свидетельства о собственности, что в значительной степени сокращает список потенциальных арендаторов. Однако ряд арендаторов, к примеру, продуктовые сети, готовы работать на перспективу, арендовать площади уже сейчас и ожидать оформления документов в течение нескольких месяцев», – говорит г-жа Рева.

Еще один участок, где присутствуют помещения формата стрит-ритейл, – проспект Ветеранов. Это сложившийся торговый коридор; из-за дефицита предложения, особенно на участке до улицы Тамбасова, помещения пользуются спросом, но ротация арендаторов происходит здесь крайне редко. Если помещение освобождается, то срок экспозиции составляет менее одного месяца, фактически площади редко пустуют дольше одной-двух недель. Арендные ставки, несмотря на удаленность от метро, достаточно высокие: 1-2 тыс. рублей на квадратный метр. Рост ставок происходит на среднероссийском уровне, за прошлый год они выросли на 5-10%, такого же роста можно ожидать и в этом году.

Главные надежды на развитие сегмента коммерческой недвижимости в Красносельском районе связаны с дальнейшей реализацией проектов в рамках квартала «Балтийская жемчужина». Торговая недвижимость получит значительное пополнение после введения в эксплуатацию МФК «Жемчужная плаза», реализуемого финским концерном SRV. Главный плюс комплекса – отсутствие в этой части города серьезных конкурентов. Есть основания полагать, что новый объект переориентирует на себя

и часть арендаторов из соседних ТК, и поток покупателей. Присутствие в проекте развлекательной составляющей также позитивно скажется на потребительском трафике. Подобно крупным объектам, таким как «Мега», ТЦ «Радуга», он может претендовать не на районный, а на региональный уровень, когда за покупками будут целенаправленно приезжать жители не только близлежащих, но и отдаленных районов. Не стоит забывать и о постоянном потоке покупателей из числа жителей самого МФК, который уже активно развивается. Общая площадь «Жемчужной плазы» составит 140 тыс. кв. м, первая очередь МФК – торгово-развлекательный комплекс площадью 85 тыс. кв. м – должен быть введен в эксплуатацию в конце 2012 года. Вторая очередь будет включать в себя офисную и гостиничную составляющую.

Из других планируемых инвестиционных проектов – строительство ЗАО «Старт» гипермаркета площадью более 110 тыс. кв. м, а также молодежно-досугового центра на пересечении улиц Партизана Германа и Чекистов.

В настоящее время планировочное решение территории, ограниченной улицей Партизана Германа, Петергофским шоссе, границей территории объекта культурного наследия, улицей Чекистов, находится на рассмотрении у городского правительства.

цифра

10

тыс. кв. м составляет площадь единственного качественного бизнес-центра в Красносельском районе.

Он функционирует в составе комплекса «Балтийская жемчужина»


Квартиры в Красносельском районе – одни из самых дешевых по городу из-за своей удаленности от метро.

Надежда Тодыкова,
директор отделения АН «Итака»

385 кв. м

на 1000 жителей составляет обеспеченность Красносельского района торговыми площадями

Спальный и пригородный район

Роман Русаков / Красносельский район особенно активно стал застраиваться жилой недвижимостью в последние годы. Ранее это развитие сдерживало отсутствие очистных сооружений. По итогам 2010 года наибольший объем ввода жилья пришелся на Красносельский район. При этом район остается рекордсменом по части самой низкой стоимости жилья. 

Красносельский район можно условно разделить на «спальную» зону севернее проспекта Народного Ополчения, где преобладает многоквартирное жилье, и «пригородную зону», где больше индивидуальных домов как дачного типа, так и для круглогодичного проживания. В 2010 году в районе построено более 530 тыс. кв. м жилья – больше, чем в любом районе города. Основные объемы были сосредоточены в двух районах застройки: Ленинский – Десантников – Кузнецова и в Горелове. Как говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, в районе реализуются два проекта комплексного освоения территорий – «Дудергофская линия» и «Балтийская жемчужина». «Вернее, проект «Дудергофская линия» формально строится на земельном участке, относящемся к Ломоносовскому району Ленинградской области, но по сути оказывает существенное влияние на развитие рынка жилья в Красносельском районе», – отмечает г-н Фадеев. Также в районе реализуются проекты: квартал «Южный»

(«ГДСК») с социальной инфраструктурой (школы, детские сады, поликлиники), жилой комплекс «Оптимист», возводимый концерном YIT, жилой комплекс «Острова» компании «ЦДС» и др. Жилой фонд Красносельского района представлен преимущественно «хрущевками», «кораблями», блочными и кирпичными многоэтажными домами. Доля «кораблей» превалирует в районе. Массовое строительство современного жилья ведется в юго-западной части Красносельского района, здесь сконцентрирован наибольший объем строений на сегодняшний день. По данным GVA Sawyer, в продаже находится 17 жилых домов. Средняя стоимость жилой недвижимости в районе



составляет 65-75 тыс. рублей за квадратный метр. Стоимость жилья одна из самых низких среди районов города. Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге приводит еще меньшие цифры: «Средняя стоимость квадратного метра в Красносельском районе

составляет 63 120 рублей. По типам квартир: однокомнатная – 67 358 рублей, двухкомнатная – 62 058 рублей, трехкомнатная – 59 948 рублей за квадратный метр». Константин Мамыкин, директор отдела жилой недвижимости компании Maris/CBRE, считает, что брать «среднюю» сто-

имость жилья по району вовсе не корректно: «Уникальность Красносельского района Санкт-Петербурга состоит в том, что чисто «городская» часть района плавно перетекает в «областную» часть – Горелово и Красное Село. Поэтому средняя цена квадратного метра жилых домов по району (60-65 тысяч рублей) средни «средней температуре по больнице»: в «городской» части – 70-75 тысяч рублей (как в соседнем Кировском районе), а в «областной» – 55-63 тысяч рублей (почти как в Кронштадтском районе)». Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», объясняет: «Квартиры в Красносельском районе – одни из самых дешевых по городу из-за своей удаленности от метро, хотя рынок представлен разнообразными типами домов: панельные «хрущевки», «корабли», «немецкие» коттеджи». Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов рассказал, что в этом районе в основном строится жилье эконом-класса, исключение составляет «Балтийская жемчужина». «Покупают жилье в Красносельском районе приезжие, жители района, те лю-

ди, у которых дачи находятся на южных направлениях. Основу жилого фонда района составляют пятиэтажки, «корабли». Современных домов небольшое количество, и они расположены в основном вдоль Ленинского проспекта», – говорит эксперт. «Ввод первой очереди Юго-Западной ТЭЦ в этом году позволит расширить возможности для жилищного строительства в Красносельском районе благодаря снижению дефицита тепловой и электрической энергии. Станция является прогрессивной в силу применения современной парогазовой технологии и отвечает требованиям экологии. Сейчас продолжается строительство второй очереди. Таким образом, ввод в строй новой ТЭЦ – весомый шаг для развития всей южной части Санкт-Петербурга», – рассказала Екатерина Гуртова, директор по маркетингу ЮИТ ДОМ. По ее словам, у компании ЮИТ в Красносельском районе два жилых комплекса в пределах одного квартала – «Оптимист» и «Тринити». ЖК «Оптимист» уже введен в эксплуатацию, ЖК «Тринити» строится и будет сдан в I квартале 2013 года.

Проекты комплексного освоения территорий в Красносельском районе

Наименование	Девелопер	Адрес	Площадь земельного участка, га	Общая площадь возводимых помещений, тыс. кв. м
«Балтийская жемчужина»	Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания (ШЗОИК)	Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого)	205	1 760 000
«Дудергофская линия»	«ЛенРусСтрой»	Горелово, у пересечения КАД, Таллинского и Волхонского шоссе	24	400 000

Транспортные надежды красносельцев

Роман Русаков / Одна из основных проблем Красносельского района – плохая транспортная доступность. Метро здесь нет, общественный транспорт не справляется. Предполагается, что проблема может быть частично решена после открытия «Наземного экспресса»,

но пока что о скором запуске говорить не приходится.

Ситуация с транспортным сообщением несколько улучшилась в последнее время в связи с открытием южной части КАД. В ближайшее время должно быть открыто движение по дамбе, что активизирует транзитный поток.

Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов считает, что после окончательного ввода Западного скоростного диаметра ситуация с транспортным сообщением станет еще лучше. «Стоимость жилья при этом увеличится только на 1-2 процента, потому что для жителей Красносельского района важнее строительство метро», – рассуждает эксперт о зависимости цен на жилье от транспортной инфраструктуры. По данным Эдуарда Киямова, директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, транспортная доступность района на данный момент складывается из более 40 маршрутов общественного городского транспорта, пяти железнодорожных станций, двух станций метро в 10 минутах езды на автотранспорте. Он полагает, что запланированный на ближайшие годы ввод в эксплуатацию новых станций

метро значительно увеличит транспортную доступность и, как результат, инвестиционную привлекательность района. Олег Громков, руководитель группы исследований рынка недвижимости Knight Frank St. Petersburg, считает, что у района хорошая транспортная доступность для тех, кто хочет доехать из других периферийных районов, но вот из центра добраться до него на автомобильном транспорте весьма проблематично. «До кризиса велись активные разговоры о строительстве «Наземного экспресса», который связал бы Красносельский район с Московским, Фрунзенским и Невским от «Балтийской жемчужины» до Обухово, но его реализация сильно притормозилась с началом кризиса», – огорчен г-н Громков. Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака», считает, что изобилие автобусов, маршруток, троллейбусов

и трамваев обеспечивает сегодня хороший уровень транспортной доступности Красносельского района. «Однако население растет с каждым годом, и транспорта, даже коммерческого, уже не хватает для комфортного передвижения. Пробок в районе нет, близость КАД предотвращает транспортный коллапс в районе. Основной минус – удаленность от метро, так же как и от железнодорожных станций. В ближайшее время ситуация вряд ли изменится», – рассуждает г-жа Тодыкова. Екатерина Гуртова, директор по маркетингу «ЮИТ ДОМ», более оптимистична: «В обозримом будущем в районе будут построены новые станции метрополитена. До 2015 года появится станция «Казакская» на пересечении проспекта Маршала Жукова и улицы Маршала Казакова и до 2025 года – еще одна станция, «Брестская», на пересечении Ленинского проспекта и Брест-

ского бульвара. Улучшение транспортной доступности также обеспечит строительство и ввод в эксплуатацию до 2015 года улиц и новой развязки, обеспечивающих удобную связь с КАД (8 километров до развязки от пересечения Ленинского проспекта и улицы Доблести), в том числе двух новых параллельных улиц вдоль Финского залива с мостами через Дудергофский канал (проект Героев – частично уже выполнен – и проспект Патриотов). Сейчас также осуществляется пробивка Ленинского проспекта и улицы Маршала Захарова в сторону Финского залива – работы частично уже выполнены (до проспекта Героев). Сегодня Западный скоростной диаметр обеспечивает удобную связь с Московским районом Санкт-Петербурга. В будущем ЗСД обеспечит связь с Васильевским островом и северными районами города. Всего через несколько лет новая скоростная магистраль позволит не более чем за 20 минут добраться от Кировского района до Приморского».

справка

Общая стоимость создания ЗСД составляет 212 млрд рублей. Из них 82 миллиарда выделит федеральный центр, 50,71 миллиарда – частный инвестор, 54 миллиарда – Петербург, и 25 миллиардов будут добавлены за счет облигационного займа. На строительство южного участка уйдет 47 млрд рублей, его планируют сдать полностью к концу текущего года. Северный участок обойдется примерно в 30 миллиардов, – его, в свою очередь, закончат в конце 2012 года. На сегодня ЗСД уже поглотил 35,7 миллиарда. Для завершения строительства в 2011 году из федерального бюджета потребуется 7 миллиардов, а из городского – 4 млрд рублей.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1515 от 15 ноября 2010 г.

О проектировании и строительстве крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (спортивно-оздоровительный комплекс) по адресам: Курортный район, пос. Репино, Цветочная ул., участки 1, 2 (юго-восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), квартал 96 Комаровского лесничества), участок 1 (восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), участок 1 (южнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Строительная группа «ФАКЕЛ» (далее – Инвестор) инвестиционные условия при проектировании и строительстве крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (спортивно-оздоровительный комплекс) на закрепленных земельных участках, расположенных по адресам: Курортный район, пос. Репино,

Цветочная ул., участок 1 (юго-восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 8179 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:7, участок 1 (восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 9572 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:6, участок 2 (юго-восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 22 803 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:4, участок 1 (южнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 21 223 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:5 (далее – объект), согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Комитету по управлению городским имуществом:

2.1. В месячный срок заключить с Инвестором договор аренды земельных участков на инвестиционных условиях на период строительства (далее – Договор) в соответствии с постановлением и приложением к настоящему постановлению.

2.2. Предусмотреть в Договоре:

2.2.1. Ответственность Инвестора за нарушение сроков проектирования и строительства объекта, включив раздел о досрочном расторжении Договора.

2.2.2. Установление срока аренды земельных участков на период строительства объекта с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий Договора.

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

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

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

Губернатор Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко

ПРИЛОЖЕНИЕ к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 15.11.2010 № 1515

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

При проектировании и строительстве крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (спортивно-оздоровительный комплекс) по адресам: Курортный район, пос. Репино, Цветочная ул., участки 1, 2 (юго-восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), участок 1 (восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), участок 1 (южнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества).

1. Перечисление обществом с ограниченной ответственностью «Строительная группа «ФАКЕЛ» в бюджет Санкт-Петербурга арендной платы на период проектирования и строительства в сумме, составляющей 106 900 тыс. руб., в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.03.2005 № 275 «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции», при проектировании и строительстве крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (спортивно-оздоровительный комплекс) на закрепленных земельных участках, расположенных по адресам: Курортный район, пос. Репино, Цветочная ул., участок 1 (юго-восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 8179 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:7, участок 1 (восточнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 9572 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:6, участок 2 (юго-восточнее д. 5,

лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 22 803 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:4, участок 1 (южнее д. 5, лит. А, по Цветочной ул., территория Санкт-Петербургского государственного учреждения «Курортный лесопарк», квартал 96 Комаровского лесничества), площадью 21 223 кв. м, кадастровый номер 78:38:22148:5 (далее – объект).

2. Установление сроков:

окончание проектирования объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу;

начало строительства объекта – в течение 11 месяцев со дня вступления постановления в силу; окончание строительства объекта – в течение 29 месяцев со дня вступления постановления в силу.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 616 от 02.03.2011

О продлении срока подготовки документации по планировке территории в составе проекта межевания в границах территории, ограниченной Ленинградской ул., проектируемым проездом, Лесной ул., проектируемым проездом, в пос. Солнечное, в Курортном районе

В связи с обращением ОАО «Московская инвестиционно-строительная компания»

1. Продлить срок разработки документации по планировке территории в составе проекта межевания в границах территории, ограниченной Ленинградской ул., проектируемым проездом, Лесной ул., проектируемым проездом, в пос. Солнечное, в Курортном районе до 25.06.2011.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 696 от 15.03.2011

О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благородной ул., в Московском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864, в части территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, продолжением Малой Митрофаньевской ул., перспективной пробивкой Варшавской ул., Ташкентской ул., в Адмиралтейском и Московском районах

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга

В соответствии с п. 3 ст. 31 Земельного кодекса Российской Федерации администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга информирует население о предстоящем предоставлении земельных участков для строительства скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург.

На основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 18.08.2007 № 1082-р (с изменениями на 10.12.2010) «Об утверждении перечня инвестиционных проектов, по которым разрабатывается проектная документация за счет бюджетных ассигнований Инвестиционного фонда Российской Федерации» ФГУ «Дороги России» Федерального дорожного агентства обеспечивает разработку проектной документации на строительство скоростной автомобильной дороги Москва – Санкт-Петербург на участке 665-й км – 684-й км.

В ходе проектирования осуществляется выбор земельных участков для строительства. Лица, законные интересы которых затрагиваются возможным или предстоящим предоставлением земельных участков для строительства автодороги, могут обращаться с вопросами по адресу: 129085, г. Москва, Звездный бульвар, 21, стр. 1, ФГУ «Дороги России».

С материалами по данному вопросу можно ознакомиться на экспозиции, выставленной по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24, каб. 107, с 28.03.2011 по 11.04.2011 с 9.00 до 17.00, обед с 13.00 до 14.00.

Запросы и предложения по проекту могут быть представлены в течение 14 дней, начиная от даты публикации настоящего сообщения, в письменном виде по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьский бульвар, 24, каб. 107 – приемная граждан.

Список правообладателей земельных участков, предположительно затрагиваемых предстоящим изъятием в Пушкинском районе г. Санкт-Петербурга, представлен в таблице.

№ п/п	Наименование правообладателя	Кадастровый номер	Адрес земельного участка земельного участка
1	ООО «Стройпроминвест», ООО «Крона»	78:42:15101:3	г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 310 (Пулковский)
2	ООО «Стройпроминвест» ООО «Крона»	78:42:15102:1	г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», участок 330
3	ООО «Лэнд»	78:42:15103:72	г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 497 (Пулковский)
4	ООО «Лэнд»	78:42:15103:56	г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, территория предприятия «Шушары», уч. 423 (Пулковский)
5	ООО «Балтрос»	78:42:18304:25	Санкт-Петербург, поселок Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, участок 27 (квартал XIV)



Официальный публикатор в сфере проектирования, реконструкции капитального ремонта

ВНИМАНИЮ

РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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



ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс
14221

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки
на 12 месяцев – 5400 руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2011 г.											
2012 г.											

«О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге», принимая во внимание обращение ЗАО «Желдорипотека» о подготовке документации по планировке территории:

1. Осуществить в срок до 15.03.2012 подготовку проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, продолжением Малой Митрофаньевской ул., перспективной пробивкой Варшавской ул., Ташкентской ул., в Адмиралтейском и Московском районах, в соответствии со схемой границ согласно приложению 1 к настоящему распоряжению.

2. Определить Требования к подлежащему подготовке проекту планировки территории согласно приложению 2 к настоящему распоряжению.

3. Со дня официального опубликования настоящего распоряжения ЗАО «Желдорипотека», а также иные юридические и физические лица вправе представить в Комитет по градостроительству и архитектуре предложения о содержании проекта планировки территории.

4. При подготовке проекта планировки территории могут быть использованы материалы, указанные в п. 3 настоящего распоряжения, при условии их соответствия Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Закону Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», положениям п. 10 ст.45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также Требованиям, являющимся приложением к настоящему распоряжению.

5. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию в установленном порядке.

6. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 24.05.2010 № 1657 «О принятии решения о подготовке проекта межевания и изменении в проект планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Московском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 №864, в части территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного канала, полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, продолжением Малой Митрофаньевской ул., перспективной пробивкой Вар-

шавской ул., Ташкентской ул., в Адмиралтейском и Московском районах» считать утратившим силу.

7. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления градостроительных обоснований развития города В.Е. Полищука.

Исполняющий обязанности председателя Комитета Ю.К. Митюрев

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

№ 78 от 14.03.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Приморский район, аллея Поликарпова, участок 1 (восточнее дома № 3, корп. 1, лит. В, по аллее Поликарпова)

В соответствии с Положением 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, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1813:

1. На основании обращения закрытого акционерного общества «Ленстройтрест» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 330 от 17.02.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство трансформаторной подстанции – до 30.04.2011.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ

Общества с ограниченной ответственностью «Инвестстрой»

на строительство жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 1 (восточнее дома 14, корпус 5 по проспекту Юрия Гагарина) от 01.07.2008 г. (опубликована в газете «Строительный Еженедельник» №27 (317) от 14.07.2008 г.)

Пункт 1.6. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

«1.6. Финансовый результат текущего года: 0 руб. на 31.12.2010 г.

Размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации: 314 286, 00 руб. на 23.03.2011 г.».

Пункт 2.1. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

«2.1. Цели проекта: Строительство жилого дома со встроенными помещениями и встроенной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 1 (восточнее дома 14, корпус 5 по проспекту Юрия Гагарина).

Этапы и сроки его реализации: Сроки, планируемые и реализуемые застройщиком: завершение общестроительных работ – IV квартал 2010 г., сдача объекта Госкомиссии – I квартал 2011 г.

Результаты государственной экспертизы проектной документации: Положительное заключение Управления государственной экспертизы от 12.02.2008 г. № 1064-П-2007 г. Службы государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Санкт-Петербурга; Положительное заключение государственной экспертизы от 02.11.2010 г. № 78-1-2-0772-10 Службы государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Санкт-Петербурга».

Пункт 2.8. Проектной декларации изложить в следующей редакции:

«2.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома: 1 квартал 2011 г.

Информация об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию: Служба государственного строительного надзора и экспертизы Правительства Санкт-Петербурга».

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

от 25.03.2011

№ 87

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: г. Кронштадт, Цитадельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Литке) – общей площадью 28 721 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета В.В. Семенов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 27.01.2011

№ 13-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.09.2004 г. №1592 «Об утверждении Положения о порядке принятия решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства и реконструкции» и постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2010 г. №260 «О проведении изыскательских работ на земельном участке по адресу: г. Кронштадт, Цитадельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Литке)»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **г. Кронштадт, Цитадельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Литке)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 11-2639 для предоставления на инвестиционных условиях (реестровый №492-ННН-04).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с объемно-пространственным решением и генеральным планом от 24.09.2010 № Г.С.–3.1./20764:

– площадь участка в границах проектирования: **28 721 кв. м;**

– разрешенное использование участка: **размещение крытого спортивного комплекса без трибун для зрителей (спортивный комплекс).**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства.

4. После выхода постановления Правительства Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

УТВЕРЖДЕНО

распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга №87 от 25.03.2011

Приложение к распоряжению Комитета по строительству №87 от 25.03.2011

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Земельный участок:

1.1. Адрес: г. Кронштадт, Цитадельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с ул. Литке).

1.2. Площадь (кв.м): 28 721.

2. Функциональное назначение объекта недвижимости:

Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей (спортивный комплекс).

3. Потенциальный инвестор (лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства):

Общество с ограниченной ответственностью «Кронавто».

4. Ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Водоохранная зона водного объекта.

Прибрежная защитная полоса водного объекта.

5. Выбор земельного участка для строительства выполнен на основании комплекта документации, подготовленного в соответствии с Положением 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, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 №1813, включающего:

5.1. Заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.01.2011 №1-1-3900/5,

5.2. Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 21.03.2011 №7/729, от 09.03.2011 №11-72-1,

5.3. Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 25.08.2010 №505,

5.4. Санитарно-эпидемиологическое заключение Управления по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 14.12.2010 №78.01.02.000.Т.003067.12.10.

Акт действует в течение трёх лет с момента вступления в силу решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга:

Комитета по градостроительству и архитектуре

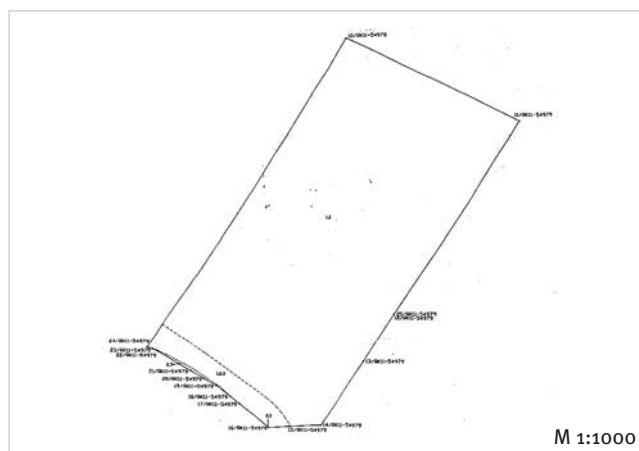
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка № 87 от 25.03.2011

ПЛАН границ земельного участка



Местоположение: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Цитадельское шоссе, участок 1 (южнее пересечения с улицей Литке)

Категория земель: земли населенных пунктов

Площадь: 28721 кв. м

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	28660
2	Водоохранная зона водного объекта	28721
3	Прибрежная защитная полоса водного объекта	1346

Особые отметки

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга и Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга,

в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 20.07.2006 г. № 400-61 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.05.2007 № 491, информируют граждан и организации о предстоящем (возможном) предоставлении земельного участка площадью 4860 кв.м. для реконструкции государственного дошкольного образовательного учреждения – детский сад № 116 Центрального района по адресу: ул. Таврическая, дом 2, лит. В, в соответствии с распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 14.09.2010 № 189-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка».

Заказчик: **Комитет по строительству (СПбГУ «Фонд капитального строительства и реконструкции»).**

Адрес: 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 76, тел. 314-01-63.

Проектная организация: **ООО «Северо-Западная Строительная Компания».**

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 62/64, лит. А пом. 11-Н, тел. 496-22-05 (-29).

Основные технико-экономические показатели объекта:

– площадь участка – 4860 кв.м., в том числе: площадь застройки – 1341 кв.м., озеленение – 2598 кв.м., асфальтовое покрытие – 960 кв.м. На участке предусмотрены: групповые площадки для детей ясельного (2 пл.) и дошкольного (5 пл.) возраста, общая физкультурная площадка, велосипедная дорожка, хозяйственная площадка. Территория детского сада ограничена с востока, севера и запада жилыми домами, с юга – зданием ГУП «Коммуналсервис». Площадка занимает островное положение в середине дворового пространства, отделяется от жилых домов кольцевым внутриквартальным проездом и участками зеленых насаждений общего пользования;

– общая площадь здания после реконструкции – 4105 кв.м.;

– строительный объем – 17255 куб.м.;

– здание двухэтажное, с мансардой и подвалом.

Информацию о градостроительном решении и условиях использования данной территории можно получить на градостроительной экспозиции документации по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 176, в фойе у каб. 135, 137, тел.: 274-33-01, 496-22-05. Экспозиция открыта по рабочим дням с 10.00 до 17.00.

Предложения и замечания по предполагаемой реконструкции принимаются в письменном виде по адресу:

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 176, в каб. 135, 137, в течение 14 дней со дня публикации информационного сообщения, с **28.03.2011.**



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

ЖИЛОЙ МАССИВ



Метро – 800 м
(10 минут пешком)



2 школы,
4 детских сада,
игровые и спортивные
площадки – **во дворах**



Лес, река и
благоустроенный
пляж – **в 150 м**



Магазин, аптека,
салон красоты,
банк, ресторан –
прямо в доме



Индивидуальная
котельная –
**в каждом
доме**



Охрана,
видеонаблюдение –
**во всем
квартале**



Парковочное
место для каждой
машины – **у дома
и на охраняемой
стоянке**



Уже построенная
зона отдыха
с пешеходными
и велодорожками –
под окнами (в 50 м)

ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»

1-я очередь Сдана и заселена!
2-я очередь Выгодная рассрочка!
1-й детсад Завершение
строительства: IV кв. 2011



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru

Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru Свидетельство СРО №0030-2009-7825372500-С-3
Ипотечный кредит предоставляется ЗАО «Банк ВТБ 24», ген. лицензия Банка России №1623 от 13.07.2000

УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России



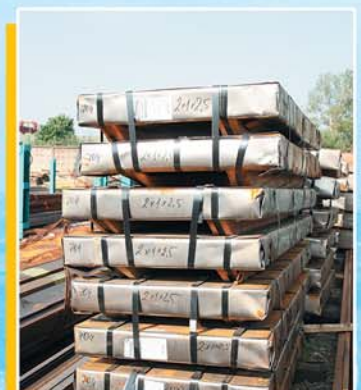
Победитель конкурса по качеству
«Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.



- ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- АУТСОРСИНГ
- ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

МЕТАЛЛОПРОКАТ (оказываем услуги по резке в размер), МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ, ТРУБЫ, ШПУНТ, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, ИНЕРТНЫЕ, КАБЕЛЬ, ОБОРУДОВАНИЕ...

192007, Санкт-Петербург, ул. Расстанная, д. 17, т. 766-22-62, e-mail: info@uptkstr.spb.ru



- отдел стройматериалов: 766-14-29, 767-08-04, 766-58-94
- отдел металлов: 767-06-19, 767-10-82, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32, 767-10-82

www.uptkmetrostroy.spb.ru