

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

№19 (464)

23 мая
2011 года

издается
с 2002 года

Саморегулирование

В Петербурге состоялось первое заседание Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа.

СЗФО скоординирован для решения инвествопросов, стр. 16-17

События

В конце прошлой недели было проведено последнее, преддекларационное обследование водо- и судопропускных сооружений дамбы. Теперь город полностью защищен от наводнений.

Дамбу испытали на прочность, стр. 3

Финансы, стр. 12-13 • Персонал, стр. 14



«Кронверку» готовят кладбище

Центр повышения эффективности использования государственного имущества, не так давно созданный при КУГИ, начинает войну с незаконными постройками и прочими сооружениями, владельцы которых несвоевременно вносят плату в городскую казну. Первой жертвой нового центра может стать судно «Кронверк» у Адмиралтейской набережной. Дебаркадер будет либо отбуксирован на «кладбище кораблей», либо разобран на месте. (Подробнее на стр. 6) ➔



Департамент недвижимости:
Санкт-Петербург, 4-я Советская ул., 37А
Санкт-Петербург, пл. Конституции, 2
Санкт-Петербург, Выборгское ш. 5, корп. 1
Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и оплаты взносов

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

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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



ВИДИМ МИР ГЛУБЖЕ!

**УСТРОЙСТВО
ПОДЗЕМНЫХ
СООРУЖЕНИЙ**

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

STALIA www.stalia.ru

ЗАВОД МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДВЕРЕЙ

Изготовление и монтаж:

- противопожарных дверей EI-60
- металлических дверей
- технических дверей

Санкт-Петербург, 3-й Верхний пер., 9, корп. 3
Тел./факс: 327-62-12, 975-01-87, 979-11-00

яркие достоинства готовых квартир

СУПЕРАКЦИЯ



ТЕМП
строительная компания

677-5555
www.sktemp.ru

С места в карьеру!

hh ru
HeadHunter

**Коллектив ЗАО «АСЭРП»
от всей души поздравляет
Леонида Николаевича Бочарова
с 70-летним юбилеем!**

Ваша неиссякаемая энергия, умение быстро
и ответственно решать самые сложные вопросы,
внимательное отношение к людям снискали Вам
заслуженный авторитет и уважение.

Пусть Ваша жизнь будет ознаменована дальнейшими
профессиональными достижениями, высокими
показателями в работе и личными успехами.

Пусть неизменно рядом с Вами будут верные
соратники, проверенные временем и обстоятельствами
друзья, родные и близкие. Благополучия
Вам и удачи во всех начинаниях!

От всей души желаем Вам крепкого здоровья,
отличного настроения и неиссякаемого оптимизма
и всего самого-самого хорошего!



РЕКЛАМА

25 мая отметит свой День рождения Максим Валерьевич Шубарев,
президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

**Уважаемый
Максим Валерьевич!**

От имени коллектива НП «Объединение строителей
Санкт-Петербурга» и компаний – членов партнерства
искренне поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы известны как целеустремленный, энергичный, требовательный, но в то же
время чуткий и внимательный руководитель, профессионал своего дела,
внесший значительный вклад в формирование и развитие строительного
комплекса Санкт-Петербурга.

Возглавляемый Вами холдинг Setl Group занимает лидирующие позиции среди
инвестиционно-строительных объединений региона.

Благодаря реализации ряда масштабных проектов холдинг обрел новые
перспективы и возможности.

Трудно недооценить Ваш вклад в становление и развитие системы
саморегулирования в регионе. Являясь президентом одной
из крупнейших саморегулируемых организаций, Вы оказываете значительную
поддержку всему строительному сообществу Санкт-Петербурга
и Северо-Западного федерального округа.

В этот праздничный день позвольте выразить Вам глубокое уважение
и признательность за Вашу ответственную работу, направленную
на благо развития Санкт-Петербурга и его жителей.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья и благополучия!



Коллектив НП «Объединение
строителей Санкт-Петербурга»

РЕКЛАМА

Арсенал
недвижимость

**Уважаемый
Максим Валерьевич!**

**Поздравляем Вас
с Днем рождения!**

В строительном бизнесе Вы известны как
умный, уважаемый и опытный партнер.
Вам доверяют, Вас по достоинству ценят.

Благодаря Вашему профессионализму
и любви к своему делу сообщество
строителей может успешно развиваться.

Мы желаем Вам дальнейших успехов,
долголетия, семейного счастья,
новых высот и побед!

Коллектив
«Арсенал-Недвижимость»

РЕКЛАМА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Уважаемый Максим Валерьевич!

Коллектив объединения «Строительный трест»
искренне поздравляет Вас с Днем рождения! Желаем Вам исполнения
всех намеченных планов, успехов в делах, плодотворной работы
на благо строительной отрасли.

Пусть Вам всегда сопутствуют благополучие и оптимизм, радость
от реализации новых проектов, гармония в общении с близкими.
Будьте здоровы и счастливы!



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

РЕКЛАМА

Дамбу испытали на прочность

Аня Батаева / В конце прошлой недели комиссия в лице представителей Ростехнадзора, Минрегиона, дирекции КЗС и подрядчика провела последнее, преддекларационное обследование водо- и судопропускных сооружений КЗС. ➔

Оценка готовности сооружений к эффективной и безопасной эксплуатации показала, что город полностью защищен от наводнений.

Комиссии были представлены системы водопропускных сооружений В1-В6, судопропускные сооружения С1 и С2. Общая стоимость работ по строительству дамбы, выполненных подрядчиком ОАО «Метрострой» по заказу СКП «Дирекция КЗС Минрегиона развития», составила более 109 млрд рублей.

Наиболее сложным объектом КЗС является судопропускное сооружение С1, в состав которого входят: плавучий затвор, два батопорта, тоннель и инженерные здания. Работы по реконструкции и строительству велись с 2004 года (С1 – с 2006). Финансирование также велось и из городского бюджета.

Заведующий отдела научно-технического обеспечения эксплуатации КЗС Антон Василенский сообщил: «Проверка судопропускного сооружения проходила в штатном режиме. Испытания проходили в режиме полуавтоматического дистанционного управления, осуществлявшегося из пультовых комплексов. В дальнейшем система будет работать в полностью автоматическом режиме. Особенностью комплекса можно считать то, что он должен работать в системе постоянного ожидания. А персонал комплекса должен все время



Судопропускное сооружение С1 – самая сложная инженерная конструкция на дамбе

тренироваться, чтобы быть готовым к экстренным ситуациям».

На данный момент штат сотрудников КЗС насчитывает 170 человек. При переходе работы комплекса в автоматический режим количество сотрудников сократится до 40.

Строительство С1 велось по нескольким направлениям. Для обеспечения судоходства в 2008 году был открыт судоходный канал шириной 200 м и глубиной 16. Па-

раллельно велось строительство локального котлована первой очереди, велись работы над затвором и северной секцией тоннеля. Во время строительства судопропускного сооружения С1 суда проходили по временному фарватеру.

Всего в комплекс КЗС входят 11 дамб и пролегающий под ними тоннель протяженностью около 2 км. На данный момент ведется монтаж систем инженерного обеспечения тоннеля, а также пусконаладочные работы, устанавливаются венткамеры. Работать в полном объеме объект и непосредственно пролегающий под ним тоннель начнут в сентябре 2011 года.

вопрос номера

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга снизил с 1 мая примерно на 17% тарифы на услуги по передаче электрической энергии по городским сетям, ограничив их рост по сравнению с 2010 годом уровнем 15%. Что теперь будет с инвестпрограммами энергетиков?

Елена Маврина, советник генерального директора по информационной политике ОАО «Ленэнерго»:

– Органами государственного регулирования проводится работа по пересмотру тарифов на услуги по передаче электрической энергии, установленных на 2011 год, в рамках исполнения требований постановления Правительства РФ от 27.12.2010 № 1172 об ограничении прироста среднего по субъекту Российской Федерации одноставочного тарифа на передачу электрической энергии на величину не более чем 15% по отношению к уровню 2010 года.

Достижение заданного правительством параметра обеспечивается как снижением стоимости регулируемых федеральных факторов (стоимости услуг по передаче по ЕНЭС и стоимости поставки электроэнергии с оптового рынка), так и стоимости услуг по передаче электрической энергии за счет

превышения уровня сглаживания. Для ОАО «Ленэнерго» уровень сглаживания по Петербургу необходимо увеличить на 1,5-2,5%. По Ленинградской области установленные правительством РФ требования по приросту тарифов на передачу электрической энергии выполняются, и увеличения уровня сглаживания не требуется. Это приведет к некоторому снижению чистой прибыли ОАО «Ленэнерго» в 2011 году с возмещением недополученного дохода в последующие годы долгосрочного периода регулирования. Оба региональных регулятора настаивают на сохранении инвестиционных программ ОАО «Ленэнерго», утвержденных на 2011-2015 годы, без изменений.

Владислав Салов, советник генерального директора «СевЗап НТЦ»:

– Инвестиционные программы будут корректироваться. Тарифы – это только 25% проблем, 75% – это отсутствие оборудования и кадров.

Владимир Евстропов, генеральный директор ООО «Солидар»:

– Скорее всего, при изменении тарифов Ленэнерго будет проблематично развивать инвестпрограмму, хотя и в комитете уверены, что монополист справится с постав-

ленной задачей. Конечно, с одной стороны, инициатива похвальна, но есть вероятность, что может в итоге пострадать качество работ, например строить будут уже не с запасом мощностей, а исходя из текущих нужд.

Денис Демин, начальник аналитического отдела ЗАО «Балтийское финансовое агентство»:

– Влияние тарифных решений на годовую прибыль Ленэнерго предсказать трудно в первую очередь потому, что деятельность по передаче электроэнергии в настоящее время и так не приносит компании прибыли. «Сглаживание» тарифов и рост себестоимости приводят к тому, что деятельность по передаче электроэнергии сейчас убыточна для Ленэнерго, а прибыль обеспечивается рентабельными услугами по подключению. Такая ситуация предсказана менеджментом компании и на этот год, поэтому кардинальных изменений для бизнеса Ленэнерго коррективы в тарифах не принесут.

Не исключено, новый уровень тарифа – прямое транслирование намерений правительства сдерживать рост цен на электроэнергию на уровне 15%. Пытаясь контролировать цены, власти в первую очередь обращаются к тарифам

распредсетей. Действительно, с переходом на RAB расценки на передачу электроэнергии сильно выросли, однако доля сетевых услуг в цене киловатт-часа не так велика. Остановить рост цен на рынке электроэнергии, формально либерализованном с начала года, урезание тарифов МРСК вряд ли поможет. Инвестиционные программы в энергетике в любом случае будут ложиться на плечи потребителей.

Василий Евдокиенко, аналитик отдела рыночного анализа и консультаций ООО «КИТ Финанс»:

– Роста тарифов на 15% должно быть достаточно для того, чтобы компенсировать рост операционных издержек Ленэнерго в этом году. Желание энергетиков переложить бремя инвестиционных затрат на потребителей понятно, но переход на RAB-регулирование в этом году открывает для компании иные источники финансирования – привлечение кредита и дополнительная эмиссия акций. Тем более что государство как основной конечный акционер имеет все возможности помочь компании получить доступ к долговому и акционерному капиталу по ценам сколько угодно ниже рыночных, для того чтобы поддержать экономическую активность в регионе.

выходные данные

Адрес редакции:

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

Генеральный директор:

Дмитрий Боголюбов

e-mail: bogolubov@stroypress.ru

Заместитель генерального директора:

Инга Удалова

e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор:

Валерий Грибанов

e-mail: gribanov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора:

Александр Пирожков

e-mail: pirozhkov@stroypress.ru

Тел. +7 (812) 380-15-83

Выпускающий редактор:

Ольга Зарецкая

Тел. +7 (812) 380-15-83

e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Ярослава Задорина, Анна Сень, Алеся Гриб,

Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Анна Батаева,

Наталья Удалова.

При использовании текстовых и графических материалов

газеты полностью или частично ссылка на источник

обязательна.

Ответственность за достоверность информации

в рекламных объявлениях и модулях несет

рекламодатель.

Материалы, размещенные в рубрике «Точка зрения»,

публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована

Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам

печати, телерадиовещания и средств массовых

коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалога

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 Шербакова

Типография:

ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 654

Подписано в печать 20.05.2011 в 17.00



CREDO

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

колонка редактора

Два ракурса одной отставки

Валерий Грибанов / На прошлой неделе Законодательное собрание Петербурга отозвало Сергея Миронова из Совета Федерации. Автоматически это привело к отставке сенатора и с поста главы Совета Федерации.

Примечательно, что на уход номинального третьего по значимости человека в стране (после президента и председателя Госдумы) рынок практически никак не отреагировал. Не поменялся курс национальной валюты, не было скачков на фондовом рынке. Собственно, к концу прошлой недели обсуждение новости практически прекратилось. Толковать такое спокойствие можно по-разному. С одной стороны, это может означать, что вертикаль власти в стране выстроена окончательно, достигнута полная стабильность и гармония. И отставка даже видного политика на отлаженную экономику существенного влияния не оказывает. Например, в 1990-е годы крупные инвесторы, заявлявшие о том или ином проекте, долго не решались начинать работы. Неспешность свою они объясняли невозможностью разобраться в политической обстановке. «Давайте дождемся результатов выборов», – было самой популярной фразой у инвесторов. А процесс шел постоянно: выборы мэра сменяло голосование за депутатов местных законодательных органов власти, вслед за ним наступал черед выборов депутатов Государственной Думы, потом завершался срок президентских полномочий, и инвесторы трепетали: кто станет главой государства и каков будет его политический и экономический курс? Теперь предложение дожидаться выборов в качестве аргумента задержки реализации того или иного проекта может вызвать только ухмылку. С другой стороны, пассивность бизнеса можно объяснить тем, что политика окончательно оторвалась от народа, серьезного влияния на нее широкие слои не имеют, а потому она стала неким обособленным фактором. В 1980-е годы на уроках английского при заучивании текстов о политической системе Америки тогдашние советские школьники зубрили на языке потенциального противника фразу, которая по-русски звучала примерно так: «Рядовые американцы на выборы не ходят, потому что не видят принципиальной разницы между партией демократов и партией республиканцев». Теперь и в России большой разницы между взглядами политиков нет. Интеграция в мировую политическую систему состоялась. В ходе подготовки номера на редколлегии обсуждался вопрос: как мы будем подавать это событие в разрезе специализации газеты? Как вариант рассматривалась возможность посвятить событию вопрос номера. Однако после долгих дебатов мы пришли к выводу, что ответ на такой вопрос может быть предсказуем. Окажет ли отставка Миронова какое-нибудь влияние на ваш бизнес? Не нужно быть оракулом или аналитиком, чтобы понять, какой будет ответ.

Неделя продажи земли

Николай Волков / Прошедшая неделя немного пополнила земельные банки петербургских строителей. Они потратили почти 1,17 млрд рублей на то, чтобы купить 140,2 га земли. Земля продавалась в двух районах города – Приморском и Пушкинском. ➔

В минувший вторник Фонд имущества Санкт-Петербурга на первый в этом году аукцион на право заключения договора аренды участка под жилищное строительство выставил 19 тыс. кв. м земли на ул. Оптиков. Торги было достаточно бурными. Всего в них приняли участие 8 компаний, в том числе «ЮИТ Лентек», СК «Темп», «Прагма», «Норманн». Начав со стартовых 100 млн рублей, участники аукциона сделали более 100 шагов, каждый ценой в 5 млн рублей. В итоге участок по адресу ул. Оптиков, участок 6 (северо-западнее пересечения с Яхтенной ул.) площадью 18,92 тыс. кв. м достался ООО «Планета». Компания, входящая в ГК «Город», обещала заплатить за землю 605 млн рублей, что в 6 раз больше стартовой цены. На данном участке компания планирует построить многоквартирный дом этажностью 9-25 этажей, со встроенно-пристроенными помещениями, максимальной общей площадью 47,78 тыс. кв. м. Срок строительства – 53 месяца. В соответствии с инвестиционными условиями победитель аукциона должен будет передать городу встроенные помещения в новом доме площадью не менее 1000 кв. м.

Кроме того, компания ООО «Планета» заплатит 60 млн рублей (10% итоговой

цены лота) компании «ЛенСпецСМУ» за подготовку документации по участку и еще около 20 млн рублей (3% итоговой цены) за организацию торгов Фонду имущества. По словам генерального директора ГК «Город» Дмитрия Брызгалина, инвестиции в проект составят около 2 млрд рублей. «На этом участке мы планируем построить дом, он будет комфорт-класса», – рассказал он. Для компании это будет четвертый проект в Петербурге. Сейчас компания реализует два жилых комплекса на Ленинском проспекте в Красносельском районе общей площадью около 300 тыс. кв. м недвижимости. Помимо этого, ГК «Город» в прошлом году приобрела участок в Приморском районе для комплексного освоения.

Вторая продажа земли состоялась в пятницу, когда Россий-

ский аукционный дом по поручению Фонда РЖС продал два земельных участка единым лотом, ранее принадлежавшие Санкт-Петербургскому государственному аграрному университету в Пушкине.

Первый участок площадью 108,9 га расположен в зоне ТД1-2, где разрешена многофункциональная общественно-деловая и жилая застройка. Он предназначен под строительство коммерческих объектов. Второй, площадью 29,5 га, предназначен для сельскохозяйственного использования. Он отнесен к зонам ТР2/ТС1 – рекреационной территории зеленых насаждений общего пользования и сельскохозяйственных угодий с включением объектов инженерной инфраструктуры. Всего на торгах было два участника, они продавались единым лотом. Победитель – ЗАО «Корпорация «Петрострой» – приобрел участок по стартовой стоимости за 569 млн рублей.



Генеральный директор Фонда имущества Петербурга Андрей Степаненко рад: цены на торгах за землю на Оптиков вернулись на докризисный уровень

«Кредор» верит в загородный рынок

Владимир Кайбышев / Управляющая компания «Кредор», которая строит первый в Петербурге аутлет-центр на Таллинском шоссе, выходит в новый сегмент рынка. Компания возведет два поселка в окрестностях города на земле площадью более 40 га. Инвестиции, по мнению аналитиков, составят около 3 млрд рублей.

УК «Кредор» начинает осваивать сегмент загородного домостроения. Как рассказал руководитель загородных проектов компании Андрей Андреев, решение принято в связи с тем, что загородный рынок оживает. «Поэтому мы решили ввести в оборот участки, купленные еще до кризиса», – говорит Андреев.

Эконом для Тосно

Первый поселок, по его словам, появится в Тосно на участке 24 га. Он будет рассчитан на 240 семей. Общая площадь застройки составит 23 тыс. кв. м. «К строительству первой очереди приступим уже осенью и завершим проект за четыре года», – сообщил собеседник, но объем инвестиций в проект не раскрыл. По оценке директора департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрея Уман-

ского, они составят до 1,8 млрд рублей. «В Тосно находится завод «Эра», который занимается производством бытовой химии. Поэтому с точки зрения экологии место не очень привлекательно для потенциальных покупателей, которые хотят выезжать на отдых. В настоящее время рядом – в поселке Никольское – идет новое строительство, но спрос на него невелик. Возможно, часть жилья данного проекта будет востребована государством для расселения малоимущих семей», – полагает эксперт. С коллегой согласна заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. Она также считает, что спрос по проекту в Тосно будет ограничен. «Главные потребители – жители Тосно, желающие переехать в новое, более комфортное и современное жилье. Небольшую часть спроса составят петербуржцы, желающие приобрести загородную недвижимость. Но в районе высокая конкуренция – в продаже находятся качественные проекты по приемлемым ценам. Новичку будет нелегко», – считает она.

Надежда на соседа

Второй загородный проект «Кредор» запустит чуть позже – в конце

2012 года в районе Коновалово под Петергофом. Он будет классом выше. На участке 16,7 га появится квартал «комфорт» на 145 семей общей площадью застройки 18,5 тыс. кв. м. «Возможно, часть жилья в поселке выкупят сотрудники нового порта «Бронка», который строится по соседству», – говорит господин Андреев. По оценке госпожи Уманской, эта стройка потребует 1-1,2 млрд рублей. «Жилье комфорт-класса имеет определенный спрос, но успешность этого проекта зависит от количества домовладений, которые захотят приобрести сотрудники порта», – указывает он. «Этот проект также будет находиться в ситуации жесткой конкуренции – в районе много предложений

за 4-8 млн рублей за дом, что считается оптимальным. Правильно выбран сегмент – комфорт-класс, так как в районе достаточно проектов «эконом» и есть хорошие элитные проекты, а «комфорт» практически не задействован», – добавляет госпожа Трошева. При этом эксперты указывают, что оба проекта можно отнести к средним по площади застройки. А масштабные проекты (более 100 га) могут позволить себе только крупные застройщики, которые могут привлечь достаточное количество инвестиций. «Окупаемость этих объектов в первую очередь будет зависеть от количества построенных коттеджей, потому что они более востребованы в этих районах», – добавил Уманский.

справка



ЗАО «Кредор», образованное в 2007 году, не раскрывает своих учредителей. Основные направления деятельности – управление инвестициями и активами в недвижимости и промышленности. По информации самой компании, под ее управлением находятся проекты в сфере недвижимости общей стоимостью более 100 млн евро. В частности, в декабре 2010 года «Кредор», владеющий 40 га земли на Таллинском шоссе, продал 12 га компании Fashion House Development под аутлет. Открытие первой очереди запланировано на 2012 год.



Мы считаем, что спрос на апартаменты будет расти, поэтому намерены и в дальнейшем развивать этот формат в составе наших объектов.

Александр Погодин, заместитель генерального директора направления Санкт-Петербург ГК «Пионер»



600 ТЫС. КВ. М –

общая площадь 11 проектов, находящихся в портфеле ГК «Пионер» в настоящее время

Многофункциональный комплекс Yellow Submarine (YeS), который возводится в Выборгском районе Санкт-Петербурга, вблизи станции метро «Проспект Просвещения», будет включать в себя кроме жилой части еще и коммерческую, в том числе апартаменты, предназначенные для сдачи внаем. И если о старте продаж жилья в комплексе YeS ГК «Пионер» объявил еще в марте текущего года, то продажи апартаментов начнутся в июле. Об этом в минувшую пятницу рассказал журналистам заместитель генерального директора направления Санкт-Петербург ГК «Пионер» Александр Погодин.

Апартаменты в Yellow Submarine будут представлять собой доходную недвижимость с отделкой, оснащенные всем необходимым для проживания, включая кухонную мебель и сантехнику. Минимальная площадь апартаментов составит 29 кв. м. Всего в составе апарт-отеля 975 апартаментов общей площадью 28 тыс. кв. м. Корпус с арендным жильем планируется ввести во II квартале 2014 года.

Апартаменты в субмарине

Александр Пирожков / Группа компаний «Пионер» откроет в июле 2011 года продажи апартаментов в комплексе Yellow Submarine. Покупателям этой недвижимости придется конкурировать с участниками рынка аренды жилья. ➔

Хлопоты за проценты

По словам Александра Погодина, «Пионер» планирует продать в розницу от 70 до 200 апартаментов, остальные предполагается продать институциональным инвесторам. Покупатели смогут сдавать свою собственность самостоятельно либо заключить договор с управляющей компанией, которая возьмет на себя хлопоты по поиску арендаторов и решению их бытовых вопросов. В договоре с УК владельцы апартаментов смогут предусмотреть гарантированную доходность своей покупки. По оценке Александра Погодина, речь может идти примерно о 8% годовых, еще 2% составит вознаграждение управляющего. Продажу апартаментов

компания планирует начать по 2,4-2,6 млн рублей, но к моменту сдачи их в эксплуатацию стоимость, разумеется, повысится. Арендаторами апартаментов, по замыслу менеджеров «Пионера», станут люди, готовые переплачивать за комфорт. Например, одинокие менеджеры, у которых нет времени и желания стирать и готовить.

Меж двух конкурентов

Таким образом, апартаменты станут конкурировать с рынком аренды квартир и с гостиничным рынком одновременно. Цена их аренды будет ниже, чем в сопоставимых по набору услуг гостиницах. Альтернативой апартаментам для инвесторов, желающих зарабатывать на сдаче в арен-

ду купленного жилья, но не желающих тратить на эту деятельность собственное время, являются рентные фонды недвижимости. Одним из таких фондов в Петербурге управляет УК «Арсатера». По мнению заместителя председателя правления УК «Арсатера» Алексея Астапова, дополнительные услуги могут оказаться востребованными, но рентабельность вложений в апартаменты это может и не повыситься, если цена их покупки будет высока. «Людей в основной массе в первую очередь интересует возможность проживания, а не дополнительный сервис. Хотя, возможно, определенный сегмент корпоративных арендаторов это воспримет очень хорошо. Все будет зависеть от реализации», – рассуждает эксперт. – Доходность жилой недвижимости складывается из двух составляющих. Первая – арендные платежи. По нашим исследованиям, это в среднем 7% от рыночной стоимости недвижимости (на самом деле этот показатель все время колеблется в диапазоне 5-10%). Вторая составляющая – это из-



Заместитель генерального директора направления Санкт-Петербург ГК «Пионер» Александр Погодин собирается забрать с рынка аренды жилья почти тысячу арендаторов

менение стоимости самой недвижимости. В краткосрочном периоде (до двух лет) оно бывает и отрицательным, но в среднем рост недвижимости обеспечивает примерно 15-20% в год. Это влияет и на первую составляющую, когда растет стоимость недвижимости, растут (в абсолютном выражении) и арендные платежи, хотя

в процентах от рыночной стоимости они могут при этом даже снижаться». Александр Погодин отчасти подтверждает эти оценки. По его словам, именно юридические лица, арендующие жилье для своих сотрудников, являются одной из целевых групп будущего доходного дома на проспекте Просвещения.



ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ШВЕДСКАЯ КРОНА»
ПРИМОРСКИЙ РАЙОН, М. «УДЕЛЬНАЯ»

Телефон отдела продаж: 7(812) 329-7272
Петербургское подразделение шведского концерна NCC
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 54, лит. В



Свидетельство СРО №0381.01-2009-7825129833-С-003 от 28.10.2010 г.

справка

➔ Многофункциональный комплекс Yellow Submarine (YeS) возводится на пересечении проспекта Просвещения и улицы Хошимина в Выборгском районе Петербурга. МФК состоит из трех основных зон: многофункционального комплекса с апарт-отелем и оздоровительным центром с бассейном, жилого комплекса, торговых площадей и паркинга. Общая площадь проекта – 157 060 кв. м. Апартаменты – 28 561 кв. м, офисы – 5000 кв. м, торговые площади – 4650 кв. м, жилая зона – 61 270 кв. м, паркинг – 47 320 кв. м. Общий срок реализации проекта рассчитан до конца 2013 года. Общий объем инвестиций в проект составит 7,5 млрд рублей, включая собственные и привлеченные средства.



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

ПРИБРЕТЁМ

- земельные участки (от 3000 кв. м)
- имущественные комплексы
- объекты незавершенного строительства
- права на инвестиционные проекты

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

в административных границах Санкт-Петербурга
(предпочтительны объекты с разрешением на строительство)



investor@setlcity.ru

т. 33-55-111
(доб. 3363)

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0104.01-2009-7810212380-С-003 от 29.12.2010 г.

«Кронверку» готовят кладбище

Как сообщил заместитель председателя КУГИ Санкт-Петербурга Кирилл Федоров, первым покинет свое место стоянки ресторан «Кронверк», расположенный на Адмиралтейской набережной у Дворцового моста. По решению суда плавучий объект должен был сменить локацию еще в 2009 году, но тогда рычагов давления на собственника не нашлось. «Этот дебаркадер уже сросся с набережной, и у нас есть сомнения, что он на ходу. Мы обследуем его с водолазами и примем решение: отбуксировать его или разбирать на месте», – отмечает Кирилл Федоров. Следом за «Кронверком» буксировке подвергнется дебаркадер у стадиона «Петровский». КУГИ давно предъявляет требования к его владельцам, которые не исполняют судебное постановление и продолжают зарабатывать, сдавая свои площади в аренду вузу.

Оба плавсредства будут отбуксированы на так называемое кладбище затонувших кораблей, под которое зарезервировано порядка 2 тыс. кв. м земли в Колпинском районе в поселке Понтонный. В настоящее время там вбиваются сваи и готовятся отстои, но уже летом «приют» для кораблей примет первые плавучие объекты. Штрафстоянка для маломерных судов заработает в следующем году в Невском районе на Октябрьской набережной, 40, в текущем году возможность ее финансирования предусмотрена не была. Пока же незаконно расставляющие квадроциклы и катера будут отправлять на стоянку ГИМС.

Сейчас стоечное судно «Кронверк» работает как ресторан – он начал работу в мае, после зимнего простоя. Как отметил Алексей Гаккель, бывший арендатор «Кронверка», дебаркадер никто не имеет права транспортировать. «Вода – общественная собственность, в акватории Невы может стоять кто угодно», – заверил господин Гаккель. Конкурсный управляющий ООО «Командор» Михаил Брылев («Кронверк» находится в собственности «Командора») утверждает, что судно не занимает территорию набережной, на нее сброшен только трап, занимающий около двух метров в ширину. «После того как судно, ранее принадлежавшее ЗАО «Кронверк», было продано ООО «Командор», утекло много воды. Бывший арендатор «Кронверка» оставил дебаркадер в удручающем техническом состоянии, долги

Ярослава Задорина / Акваторию Невы освободят от незаконных плавучих объектов. Выселением дебаркадеров займется Центр повышения эффективности использования государственного имущества, не так давно созданный при Комитете по управлению городским имуществом. ➔



Представители бизнеса, имеющие отношение к дебаркадеру, считают, что КУГИ несколько спешит, заявляя о намерении разобрать судно

ООО «Командор» составили десятки миллионов рублей. На прошлой неделе состоялся очередной суд (примечательно, что решение КУГИ о возможном демонтаже дебаркадера было озвучено прямо в день судебного заседания, еще до изготовления в полном объеме постановления суда апелляционной инстанции), который обязал ООО «Командор» освободить участок набережной, то есть, по сути, убрать трап. При этом после установления судом начальной продажной цены в рамках дела о банкротстве ООО «Командор» «Кронверк» будет выставлен на открытые торги. Большая часть выручки от продажи пойдет на погашение кредитов Сбербанка. Естественно, уже покупатель, а не предприятие-банкрот заключит все необходимые договоры с городом. Я не понимаю, почему именно сейчас КУГИ сделал такое заявление. Всю зиму мы поддерживали нормальное состояние плавсредства за счет собственных

средств, наняли охрану, обеспечивали ремонт и техническое состояние судна. Тогда до него никому не было дела. Мы намерены подавать кассацию на решение суда об освобождении участка набережной. Поэтому пока окончательное судебное решение не принято, говорить о демонтаже судна и прочих действиях преждевременно. И вообще судно не предназначено для транспортировки своим ходом, а стоимость его демонтажа, транспортировки в разобранном виде, а в дальнейшем сборки в другом месте может быть значительной. Для чего КУГИ причинять убытки кредиторам ООО «Командор», в первую очередь Сбербанку? Может быть, несколько месяцев можно подождать? В то же время корабль выполнен в старинном стиле и эстетически вписывается в панораму города. На его фоне любят фотографироваться туристы», – высказал свою точку зрения господин Брылев.

Ларьки будут сносить оптом

Ярослава Задорина / Репрессии КУГИ коснутся не только дебаркадеров, сносу подвернутся и незаконные наземные постройки. При этом КУГИ намерен изменить схему работы с подрядчиками на снос незаконных объектов – теперь контракты будут заключаться не по каждому объекту, а лотами.

Как говорят в КУГИ, была проведена инвентаризация шести тысяч объектов движимого имущества, которые были созданы по краткосрочным договорам. Из них порядка 190 ларьков не соответствуют требованиям, установленным городом. Теперь эти объекты должны быть приведены в порядок либо после расторжения договора аренды перенесены с занимаемых площадей, в противном случае им грозит уничтожение. Механизм сноса незаконных объектов за счет бюджета уже прорабатывался на отдельных постройках, тогда от имени государства были заключены четыре индивидуальных контракта. Так, были выселены 4 двухэтажных ларька на площади Мужества, двухэтажный мини-бизнес-центр в районе метро «Удельная», такие же работы были проведены в Петроградском районе и на Брянцевском рынке. «По сносу незаконных объектов не было ни одного суда и обращения в прокуратуру, хотя все угрожало расправой», – уточняет Алексей Дмитриев, директор Центра повышения эффективности использования государственного имущества. В полном объеме Центр повышения эффективности использования государственного имущества начнет работать только осенью, в настоящее время в основном ведется бумажная работа. Но уже сейчас понятно, что будут пересмотрены суммы госконтрактов на проведение работ по сносу незаконных построек. «Мы проанализировали конкурсы, которые проводили ранее, – там норма прибыли была завышена на 50 %. Мы же уменьшим стоимость этих работ в два раза», – надеется господин Федоров. Для этого, по его словам, контракты будут заключаться не по каждому объекту, а лотами, включающими сразу несколько объектов.

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



■ 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

ПРОДАЕТСЯ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



■ Под строительство жилого дома.
■ Проект готов.
■ Получены ТУ на подключение.

7 893 м²

**Московское шоссе,
дом 16, литер А**

(Земельный участок расположен в южной части Московского района, внутри застроенного жилого квартала, недалеко от станции метро «Звездная»)

8-911-815-35-54

Вывести «дочку» в свет

Роман Русаков / С момента кризиса цены на услуги эксплуатации бизнес-центров снизились на 20%. Небольшие компании конкуренции не выдержали и деятельность свернули. На этом фоне усилилась тенденция выведения «карманных» управляющих компаний «в люди». ➔

Дмитрий Золин, управляющий партнер LСМС, считает, что такая тенденция вывода «дочек» на сторону обусловлена в первую очередь стремлением собственника заработать и таким образом диверсифицировать свои риски. «При этом подобные компании не перестают быть «дочками», то есть не являются внешними независимыми УК, и чаще всего сохраняют всю специфику деятельности внутренней управляющей компании», – говорит он.

Как говорят участники рынка, на самом деле в Петербурге на данный момент практически не существует независимых управляющих компаний, их доля не превышает 5%. Все остальные тем или иным образом аффилированы с собственниками бизнес-центров.

Сейчас все стараются экономить на управлении, поэтому естественно, что доходными объектами собственник предпочитает управлять самостоятельно, а проблемные объекты адекватной профессиональной управляющей компании не нужны, так как она не сможет на них заработать в текущих рыночных условиях.

Эдуард Киямов, руководитель филиала «Желдорипотека» в Петербурге, говорит, что в настоящее время до 90% собственников по-прежнему предпочитают эксплуатировать здания собственными силами, создавая эксплуатирующие компании под свои проекты. «Основные причины – это контроль качества и боязнь перерасхода средств», – объясняет он. При этом господин Киямов полагает, что сегодня спрос на услуги профессиональных эксплуатационных компаний постепенно растет, так как владельцы бизнеса понимают, что неэффективно использовать ресурсы может как привлеченная эксплуатационная компания, так и собственная служба эксплуатации. «Собственники стали чаще отдавать данный вид услуг на аутсорсинг, так как понимают, что эксплуатация здания не должна производиться стихийно. Однако эта доля достаточно мала и составляет не более 10%. Хочется отметить, что клиентами привлеченных эксплуатационных организаций ча-



ще всего являются компании, реализующие объекты коммерческой недвижимости на продажу», – отмечает господин Киямов.

Директор департамента управления объектами NAI Bescap в Санкт-Петербурге Наталья Скаландис подсчитала, что с конца 2008 года цены на услуги эксплуатации объектов снизились на 20%. В связи с этим во многих компаниях произошла универсализация персонала. «Но компании оперативно отреагировали на кризис и стали предлагать новые услуги, например мобильную эксплуатацию, дистанционное техническое обслуживание, абонентское обслуживание. На сегодняшний день эти услуги позволяют собственнику объекта экономить на эксплуатационной составляющей. С рынка ушли только небольшие компании, все остальные смогли удержаться и постепенно восстанавливаются», – сообщает госпожа Скаландис.

Сейчас, как говорят специалисты, цены на обслуживание стабилизировались. Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», замечает, что несмотря на увеличение страховых взносов (ранее – ЕСН), за последний год цены на услуги эксплуатации практически не из-

менились – только на уровне инфляции. Если кто-то повышает стоимость, то при этом всегда остается открытым к диалогу.

Одновременно с попытками крупных компаний взять под контроль рынок эксплуатации бизнес-центров идет сегментация рынка обслуживания офисов. Стало появляться все больше компаний, специализирующихся на какой-то одной услуге. Они предоставляют свои услуги в качестве субподрядчиков.

Людмила Бочарова, руководитель управления недвижимостью ГК «ЭКООФИС», полагает, что на сегодняшний день большинство собственников недвижимости осознает необходимость наличия управляющей компании. Это может быть как собственное подразделение, так и сторонняя организация, которая работает на условиях аутсорсинга. «Второй вариант предпочтителен для крупных компаний, которые отдают в управление свои объекты целиком либо привлекают управляющую компанию на отдельные сегменты: клининг, охрана, эксплуатация и т. д. Небольшие компании, у которых объем площадей невелик, могут создать собственную управляющую компанию и в случае необходимости привлекать

на какие-то отдельные виды работ подрядные организации, что в некоторых случаях может привести к снижению затрат», – говорит госпожа Бочарова.

Эксперты отмечают, что рынок управления офисными площадями постепенно расширяется. Появляются и укрепляют свои позиции западные компании либо организации, которые находятся с ними в партнерстве. Они приносят с собой европейские стандарты работы и адаптируют их к российским условиям.

«Сегодня собственники стараются привлечь к управлению внешние компании с целью экономии. Так, затраты по эксплуатации объекта площадью 2 тыс. кв. м раньше могли составлять 750 тыс. рублей в месяц. Привлечение внешней УК, проработка программы и применение дистанционного управления позволяют теперь сократить расходы примерно на 45%. Стопроцентные «дочки» не пользуются уже такой популярностью, постепенно начинают выстраиваться доверительные отношения с внешними эксплуатирующими организациями, которые, в свою очередь, стараются быть максимально открытыми. Также существуют примеры, когда владельцы бизнеса и внешние УК создают совместную организацию, что позволяет собственникам полностью наблюдать и контролировать процесс», – уверена Наталья Скаландис.

мнение

Александр Захаров, директор по коммерческой недвижимости АН «Итака»:

➔ – Пока можно говорить лишь о стабилизации рынка и фиксации цен на аренду площадей. Укрупнение рынка стало основной тенденцией после кризиса. В докризисные годы на рынке было много небольших компаний, в управлении которых находились один-два бизнес-центра. Сейчас их количество значительно уменьшилось, поскольку современная ситуация требует профессионализма высокого уровня. Укрупнение рыночных игроков является основной возможностью для развития рынка управления. Этот процесс неизбежен, поскольку позволяет сократить издержки.



Как говорят, дело – труба

Основа для решения одной из главных проблем ЖКХ – продление срока службы подземных металлических коммуникаций (ПМК), а также снижение их высокой аварийности, – по мнению генерального директора ОАО «Антикор» А.Н. Кошмака, заключается в организации взаимодействия всех сетевых структур Петербурга и в реализации комплексного подхода к вопросу электрохимической защиты ПМК в городских условиях.

Грунты в Петербурге коррозионные и агрессивные. Усугубляют ситуацию городские стесненные условия (совместное влияние ПМК друг на друга), городской электротранспорт и применение зимой соляных растворов и реагентов. Именно поэтому решение вопросов электрохимической защиты (ЭХЗ) приобретает особое значение. Применение установок ЭХЗ увеличивает срок службы ПМК и, как следствие, сокращает аварийность. Компания

«Антикор» занимается вопросами ЭХЗ с момента своего основания, и начало ее деятельности было положено образованием «Антикора» при ГУП «ТЭК». И данные, накопленные еще в «Антикоре» ГУП «ТЭК», систематизированы и хранятся в архиве. Кроме производственных и эксплуатационных подразделений в штат компании входят две сертифицированные лаборатории (электрическая и определенная коррозионной агрессивности

грунтов), производственно-испытательная служба и ряд других вспомогательных подразделений. За последний год организация переоснащена строительной техникой, автотранспортом и средствами малой механизации, увеличен штат сотрудников. В своей деятельности компания старается использовать последние достижения науки и техники, появляющиеся на рынке. В частности, в последний год применяются усовершен-

ствованные анодные заземлители, ведется сотрудничество с производителями новых типов преобразователей для установок ЭХЗ. Специалисты «Антикора» провели апробацию блоков телеметрии и перешли к их плановой установке, что позволяет оценивать параметры оборудования с диспетчерского пункта без прибытия к установке. В настоящий момент клиентами «Антикора» являются крупные сетевые компании города:

ОАО «ПетербургГаз», ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал», ОАО «Тепловая сеть СПб» и т. д. В прошлом году начат и в этом году завершен первый этап разработки и внедрения новой системы информационного обеспечения (СИО), которая позволяет предоставлять клиентам полную информацию. Перед компанией стоит ряд приоритетных задач, которые требуют решения для дальнейшего роста, и одной из них является организация подготовки специалистов в области ЭХЗ. Ни один вуз Северо-Запада не готовит специалистов по этим вопросам. Руководство компании ведет переговоры с несколькими учебными заведениями для решения этой задачи. На данный момент правительство Санкт-Петербурга уделяет

этому вопросу определенное внимание. При Комитете по энергетике и ИО создана рабочая группа по ЭХЗ, в которую входят представители всех сетевых организаций, а также члены Комитета по энергетике и ИО. Сейчас к этой рабочей группе подключилось и ОАО «Кабельная сеть Ленэнерго» в лице главного инженера Н.Н. Соловьева. Основными задачами рабочей группы является решение вопросов взаимодействия между основными «сетевиками» города по ЭХЗ ПМК, разработка рекомендаций по внесению изменений в ряд нормативно-технических и законодательных актов, в которых в силу различных причин были упущены или недостаточно полно отражены аспекты ЭХЗ, и определение перспектив развития в области ЭХЗ ПМК.

Партнерство – превыше всего!

РОССТРО и VELOX – сегодня во многом синонимичные понятия для тех, кто хорошо разбирается в качественном строительстве. РОССТРО – это надежный партнер, VELOX – наиболее передовая технология. Александр Макаров, президент ФПГ «РОССТРО», рассказал о стратегии успеха и перспективах развития партнерских отношений группы в России и далеко за ее пределами.

– Александр Афанасьевич, выбор партнеров по бизнесу – дело ответственное. И всегда нужно знать, какой опыт есть у компании, в каких сферах и каковы основные результаты. Что имеет в активах ваша группа и что ищут в вас те, кто на годы закрепляет долгосрочные отношения?

– Прежде всего стоит сказать, что РОССТРО было создано двадцать лет назад и мы занимались землей, недвижимостью, проектировали и строили объекты, искали инновационные решения и внедряли их на рынок. В этих сферах РОССТРО устойчиво развивалось и достигло успеха. Об этом красноречиво говорят основные финансовые показатели хозяйственной деятельности за 20 лет (см. приложение).

Сегодня РОССТРО – сильный девелопер, крупный собственник доходной недвижимости, лидер рынка проектных работ, производитель современных строительных материалов. РОССТРО – эффективная рыночная структура и команда профессионалов. И сегодня РОССТРО инвестирует в недвижимость.

Только проекты стали масштабнее и выразительнее.

– Одной из наиболее интересных схем партнерства является соинвестирование проектов. Есть ли у группы опыт соинвестора и о каких достижениях вы можете рассказать?

– За 20 лет и в этой сфере мы накопили огромный опыт. Во-первых, долевое участие в строительстве – суть соинвестирования строительства жилых объектов. На новом витке инвестиционно- долевого сотрудничества мы участвуем в финансировании строительных проектов не своими подрядными работами, как ранее, а поставкой материала и проектными работами. Первым таким проектом для нас стало строительство поселка Кивеннапа в Выборгском районе Ленинградской области. Завершена первая очередь строительства. За два месяца наш партнер СК «Теплый дом» построила 16 домов. Сегодня готовится к строительству 2-я очередь. В стадии подготовки и договоренностей проект малоэтажной застройки в пос. Коробицыно Выборгского района. По проекту будет построено 26 домов общей площадью 4000 кв. м. Мы уверены в своем продукте, поэтому рассматриваем и готовы к соинвестированию других проектов строительства объектов по технологии VELOX.

– Не так давно вы презентовали новую торговую марку. Для чего был сделан этот шаг?

– Разработка технологии «Зеленый теплый дом» – это отчасти дань строительной моде, но в большей степени наш взгляд в будущее. Равно как разработка нами на базе ОАО «ЛенНИИпроект» энергоэффективных и пассивных домов. Экологически чистое жилье, отвечающее требованиям по энергосбережению, – это стандарт домов, который в ближайшей перспективе будет принят

Начало инвестиционно-строительного сезона показало оживление на рынке загородного строительства. Он действительно растет. Отложенные на время кризиса проекты постепенно выходят на стройплощадку

и нашим обществом вслед за мировым сообществом. Мы готовимся к новому спросу.

Пока «зеленое жилье» – выбор единиц на нашем рынке. Но если посмотреть на семь лет назад, то на первых покупателей домов VELOX тоже смотрели настороженно. Сегодня, убедившись на опыте первооткрывателей VELOX в комфортных свойствах такого жилья, к нам приходят их соседи и строят себе «теплые каменные дома в деревянной рубашке». Вот один из ярких примеров. Накануне нашего юбилея к нам офис приехала покупательница из Петропавловска-Камчатского. Ее сосед построил дом из нашего VELOX, и ей тоже очень захотелось такой же. К тому же строительство дома из питерского материала обойдется ей дешевле, чем из стройматериала местного производства. В ближайшее время за домокомплексом VELOX собирается следующий сосед.

– Активность покупателей понятна – начался строительный сезон. Вы отметили какие-то новые тенденции в этом году? Чего ожидаете?

– Начало инвестиционно-строительного сезона показало оживление на рынке загородного строительства. Он действительно растет. Отложенные на время кризиса проекты постепенно выходят на стройплощадку. Это правомерно не только для нашего региона. Аналогичный рост по заявкам на нашу продукцию мы отмечаем в других российских регионах и странах СНГ. Подтвердили серьезные намерения по значительному увеличению объемов строительства в Красноярском крае, Московской, Тульской, Калужской, Нижегородской, Волгоградской, Псковской, других областях Рос-

сии, а также в Белоруссии и Казахстане. Самым крупным из «оживших» на сегодняшний день является проект малоэтажной застройки в Красноярском крае общей площадью 40 тыс. кв. м.

Все более широко начинает применяться VELOX при строительстве объектов социального назначения. К примеру, в Бе-



Александр Макаров: «За 7 лет мы достигли тех же показателей сбыта, что европейские производители за 50 лет»

лоруссии планируется строительство домов по программе обеспечения жильем работников сельского хозяйства, готовится к строительству 5-этажный дом под Минском. На согласовании находятся проекты Муниципальной библиотеки в Тюмени и школы в Барнауле. Мы с нашими партнерами рассматриваем варианты участия в реализации госпрограммы «Свой дом». В новом сезоне начинаются строительство и многоэтажные объекты. Это 8-этажный дом в Петербурге и 7-этажный дом с мансардой в Буденовске. Московский девелопер рассматривает вариант строительства по технологии VELOX здания высотой 90 м.

Сегодня мы выпускаем продукции VELOX больше, чем австрийский и чешский завод вместе взятые. За 7 лет мы достигли тех же показателей сбыта, что евро-

пейские производители за 50 лет. Объем выпуска мы пока оставили на уровне 2009, 2010 годов. В кризис мы поднакопили запас и обеспечиваем сформированный спрос. Структура его за год не изменилась: 68% объема мы отгружаем юридическим лицам, 32% – частным клиентам. Продукция поставляется во все регионы России, в Белоруссию, Казахстан, Азербайджан. В 2010 году увеличился объем поставок продукции в Центральный регион, Приволжский ФО, Сибирский ФО. VELOX по-прежнему выгоден при строительстве объектов в удаленных от завода точках: на Сахалине, Комсомольске-на-Амуре, Петропавловске-Камчатском.

– Рассматриваете ли вы строительство доходных домов как один из вариантов партнерского бизнеса с собственниками объектов недвижимости? Есть ли уже наработки?

– Конечно, да. Свой первый доходный дом мы построили в г. Кингисеппе на ул. Иванова, д. 28а. И в Кингисеппе у нас все сложилось. Спрос обеспечен. В найме квартир заинтересованы специалисты современных производств, расположенных в городе. Есть интерес из промзоны Усть-Луги. Мы недорого купили недостроенный жилой дом. Расположение объекта рядом с заводами ROSSTRO-VELOX позволило нам получить низкую стоимость реконструкции и утепления объекта. Инвестиции в проект составили 99 млн рублей. За полгода мы получили жилой дом на 56 квартир общей площадью 3520 кв. м. В ближайшей перспективе рядом мы построим еще два доходных дома. В Кигисеппе строят мало, и цены на найм сопоставимы с питерскими.



Приложение. Финансовые показатели группы «РОССТРО»

Отчетная дата	ООО ФПГ «РОССТРО»					Группа «РОССТРО»				
	Активы	Годовой оборот	Выручка	Чистые активы	Чистая прибыль	Активы	Годовой оборот	Выручка	Чистые активы	Чистая прибыль
31.12.1991	815	63	56	112	21					
31.12.1992	1318	92	72	518	76					
31.12.1993	2104	123	114	728	133					
31.12.1994	17 511	1900	1903	4142	807					
31.12.1995	108 942	11 684	10 622	55 403	4716					
31.12.1996	183 223	33 739	28 115	63 815	4748					
31.12.1997	225 613	85 060	65 431	76 939	4136					
31.12.1998	281 002	79 752	55 247	41 555	5405	603 424	350 377	269 521	241 500	6021
31.12.1999	475 610	242 058	87 292	83 618	5891	780 200	720 408	554 160	259 086	33 821
31.12.2000	627 368	260 889	114 679	87 254	12 124	943 700	1 037 530	798 100	283 591	40 600
31.12.2001	662 570	314 284	144 292	69 168	30 328	1 054 122	989 656	706 897	275 611	41 283
31.12.2002	894 189	626 962	215 418	94 283	27 033	1 273 345	1 670 742	1 193 387	325 350	64 926
31.12.2003	1 021 223	559 707	210 422	145 063	48 175	1 452 272	1 679 184	1 199 417	343 690	76 372
31.12.2004	956 602	697 195	321 574	218 491	54 090	1 416 687	1 798 764	1 226 191	422 461	90 178
31.12.2005	1 077 231	797 732	520 781	287 004	62 038	1 595 174	2 012 350	1 425 387	551 012	134 920
31.12.2006	1 042 065	967 868	570 247	413 661	123 065	1 531 703	2 125 935	1 470 536	731 450	202 090
31.12.2007	1 132 103	1 137 173	681 132	566 437	146 651	1 653 549	2 362 952	1 618 798	972 881	262 472
31.12.2008	1 056 979	1 360 711	970 155	730 696	191 417	1 640 318	2 503 210	1 633 554	1 165 064	321 808
31.12.2009	1 142 056	1 061 313	745 155	864 166	159 702	1 793 185	2 029 395	1 273 462	1 399 949	278 529
31.12.2010	1 189 797	1 260 000	669 625	989 057	141 921	1 885 987	2 220 000	1 121 379	1 617 835	267 393

Единица измерения – тыс. рублей

Применение в строительстве и реконструкции доходных домов технологии VELOX дает нам низкую себестоимость строительства и технического обслуживания. Это обеспечивает быструю окупаемость инвестиций и высокую доходность в будущем.

– Можно ли назвать VELOX постоянно развивающейся системой? Продолжается ли работа над открытиями и патентованием разработок?

– Мы совместно с австрийскими специалистами постоянно дорабатываем технологию, оборудование, разрабатываем новые продукты. Совместно мы уже получили три патента: на способ изготовления щепоцементных плит VELOX, на полезную модель установки по производству щепоцементных плит VELOX, на домостроительный комбинат на базе технологической установки по производству щепоцементных плит VELOX. В стадии разработки еще пара задумок. Например, к выходу на рынок готовятся технология «Зеленый теплый дом», модульная система для строительства каркасных домов, модульная система энергоэффективных домов и система строительства пассивных домов.

Мы проводим большую работу по сертификации продукции. Вся она проходит необходимые испытания и исследования. Одними из последних стали испытания конструкций VELOX по звукоизоляции и огнестойкости. Последние удивили даже специалистов МЧС России. Защищенное плитой VELOX от разрушения бетонное ядро конструкций несущих наружных и внутренних стен и перекрытий мало того что не сгорело за два с половиной часа испытаний, а выдало максимальную температуру на границе +22 °С. Строительная система VELOX позволяет строить здания самой высокой (I степени) огнестойкости. Согласно



Пример использования универсальной технологии VELOX. Применение на всех этапах строительства

результатам испытаний перегородки и перекрытия VELOX отвечают самым высоким требованиям по звукоизоляции.

– В таком деле нельзя обойтись без серьезной исследовательской работы и научного подхода...

– Все наши разработки по совершенствованию строительной системы VELOX и выводу новых продуктов проводятся при непосредственном участии наших научно-исследовательских институтов: ЛенНИИпроект и ПКТИ. В планах компаний – нормативное сопровождение строительной системы VELOX, работа с крупными заказчиками по проектированию объектов для

строительства по технологии VELOX, разработка востребованных сегодня типовых модулей зданий для социальных программ.

ЛенНИИпроект и ПКТИ ведут научно-исследовательскую программу «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности зданий путем применения в строительстве технологии VELOX». Работа направлена на разработку типовых решений и проектов энергоэффективных зданий, внедрение в практику строительства пассивных домов. В исследовании большое внимание уделено «зеленому тренду» в строительстве, приведению норм в соответствие требованиям экодевелопмента.

– Каким примером вы бы могли проиллюстрировать удачное сотрудничество и партнерство с группой РОССТРО?

– Большой вклад в продвижение технологии VELOX в Петербурге и Ленинградской области внесла строительная компания «Теплый дом». Руководство компании не ограничивается выполнением функций подрядчика на строительных объектах, а широко популяризирует технологию на строительном рынке. Такая любовь к материалу свойственна строителям, работающим с применением системы VELOX. Это очень гибкая, благодарная, да еще и выгодная технология.

Показательной в этом плане стала встреча с нашими партнерами на научно-практической конференции «Развитие строительной системы ROSSTRO-VELOX в России и за рубежом. Опыт проектирования, строительства, эксплуатации». На 10-летие российского VELOX съехались представители компаний из регионов России и из-за рубежа. Накоплен интересный опыт, проведено усовершенствование технологии. Нам было чем поделиться с партнерами, было с чем друг друга поздравить.

Мы придаем большое значение сотрудничеству. Тесно работаем со старыми и новыми партнерами. Такое взаимодействие на рынке содействует продвижению VELOX на рынке и взаимному успеху.



Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 3,
тел.: 8 (812) 326-29-29,
412-36-23
Кингисепп, Фабричная ул., д. 146
тел.: 8 (81375) 24-5-24
www.rosstro-velox.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Основные сферы деятельности РОССТРО

Строительство

Опыт строительства объектов группа накапливала с первых дней работы на рынке. В начале 1990-х годов РОССТРО являлось крупнейшим застройщиком на первичном рынке жилья Петербурга и одновременно вело около 30 проектов жилищного строительства. Опыт обменивались с партнерами по рынку и госструктурами. При активном участии руководства компании был разработан пакет документов для регулирования инвестиционного процесса на строительном рынке, созданы профессиональные объединения: Ассоциация риэлторов и Ассоциация домостроителей. Эти деловые объединения по сей день успешно работают на рынке недвижимости Петербурга и Ленинградской области. Именно группа РОССТРО предложила жилищному рынку схему долевого участия в строительстве, и это стало первопричиной бурного роста бизнеса группы. За двадцать лет построено более ста зданий жилого, коммерческого и производственного назначения.

«Сегодня мы строим сами и выстраиваем партнерские отношения с подрядными организациями, работающими по технологии VELOX, – рассказывает Александр Макаров. – Такие строительные организации есть во многих российских регионах и в странах СНГ. Кризис на европейском строительном рынке привел на наш рынок партнеров чешского производителя VELOX из Чехии и Литвы. Сегодня они открыли свои представительства в Петербурге, Москве, Пскове, Смоленске и Петрозаводске и успешно работают с нами».

Проектирование

С 1993 года в группу РОССТРО входит крупнейший российский проектный и научно-исследовательский институт ЛенНИИпроект. Это успешный пример частно-государственного партнерства: 20% акций общества принадлежит городу. Группе удалось не только сохранить важный для города институт, но и модернизировать его в высококонкурентную организацию. В институте сегодня работают высококвалифицированные

профессионалы, мощная техническая база, что обеспечивает комплексный подход при подготовке проектной документации на самом высоком уровне. ЛенНИИпроект выполняет проекты для ряда родов и регионов России, поддерживает партнерские отношения с проектными институтами Украины, Белоруссии, имеет широкие международные связи и опыт работы совместного проектирования и адаптации проектов зарубежных компаний (Австрии, Германии, Великобритании, Канады, Китая, Финляндии и др.). В 2001 году в состав группы РОССТРО вошел известный с 1958 года Проектно-конструкторско-технологический институт. ПКТИ гармонично расширил спектр услуг ЛенНИИпроекта работами по изысканиям и исследованиям. Современные лаборатории института для работ по инженерному исследованию и испытанию качества строительных материалов и конструкций размещены в новых помещениях уже построенного корпуса производственно-исследовательской базы

ЛенНИИпроекта на Афонской ул., дом 2. Аналогов такой базы в России нет.

Управление недвижимостью

С первых дней работы управление недвижимостью является одним из основных направлений деятельности РОССТРО. В собственности группы – деловые центры, промышленные здания и площадки, складские помещения в Петербурге и Ленобласти общей площадью более 200 тыс. кв. м. На этом направлении ведется постоянная работа по реновации и развитию имущественных комплексов. Они приносят стабильный высокий доход. Несмотря на обострение конкуренции, загрузка бизнес-центров составляет 90-100% без снижения арендных ставок. Группа высоко ценит долгосрочные партнерские отношения, уважая желания арендаторов, обеспечивая им комфортные условия для работы. Интересен опыт РОССТРО по управлению объектами, находящимися в государственной собственности Петербурга.

Специалистами группы совместно с КУГИ была разработана форма доверительного управления имуществом. Длительное время компания обеспечивала эксплуатационное обслуживание городской недвижимости площадью более 30 тыс. кв. м. Наряду с общими делами РОССТРО был доверен имущественный комплекс «Новая Голландия». Руководители группы были награждены правительством Санкт-Петербурга «За участие в сохранении объектов культурного наследия на территории острова «Новая Голландия» в Санкт-Петербурге в период с 2000 по 2006 годы».

Производство

В 2000 году РОССТРО начала реализацию программного проекта по внедрению на российский рынок строительной системы VELOX. Сегодня РОССТРО является российским производителем несъемной опалубки из щепоцементных плит VELOX, изобретателем, совладельцем и патентообладателем строительной системы. РОССТРО и VELOX Werk, GmbH стали равноправными

партнерами в продвижении строительной системы на мировой рынок. Результатом десяти лет работы стало мощное домостроительное производство в г. Кингисеппе. Построено и работают три завода ROSSTRO-VELOX мощностью 2700 плит в смену, что соответствует ежегодному вводу жилья в объеме 600 тыс. кв. м. За десять лет технология быстро сломала устоявшиеся стереотипы и установила новый оптимальный формат баланса «цена – качество» строительных объектов. Потребитель получил новый уровень качества при значительном снижении цены. Технология применяется для строительства мало- и многоэтажных зданий, шумозащитных экранов дорог, реконструкции, надстройки и утепления домов. Производство поставляется во все регионы России, в Белоруссию, Казахстан, Азербайджан. На территории России по технологии VELOX построено более 1000 объектов. Нормативное сопровождение технологии обеспечивает ведущий проектный институт Северо-Запада – ОАО «ЛенНИИпроект».

Решение проблемы обманутых дольщиков: мифы и реальность

Одной из наиболее острых проблем жилищного строительства в России, и в том числе в Петербурге, является проблема обманутых дольщиков, то есть соинвесторов, вложивших свои деньги в покупку квартиры и не получивших ее. Есть несколько путей выхода из сложившейся ситуации. Один из них, предложенный «Союзпетростроем», находится в настоящее время на рассмотрении губернатора Санкт-Петербурга В.И. Матвиенко. ➔

Обсудим несколько существующих сегодня путей решения. Предлагается вариант создания во всех регионах России внебюджетных фондов страхования, которые должны формироваться за счет отчислений застройщиков. Данный вариант является трудноосуществимым, так как не может быть решен на уровне одного отдельного города и требует принятия соответствующего федерального закона. Кроме того, к этому процессу предполагается привлечь страховые компании, которые крайне неохотно идут на страхование рисков дольщиков.

Другой путь – сбор денег с различных компаний в порядке благотворительности и регулярное распределение их (по 1-2 однокомнатных квартиры в месяц) между обманутыми дольщиками. Однако это капля в море и не решает проблему как таковую.

В различных городских комиссиях по вопросам обманутых дольщиков существует практика, когда лицам, не получившим квартиры еще 4-5 лет назад, предлагают внести дополнительные взносы (в 2-3 раза превышающие первоначальные) для достройки проблемных объектов или

предоставления квартир в других домах. Это тоже не снимает проблемы.

«Союзпетрострой» предлагает для ее решения использовать западный опыт. Речь идет о создании Стабилизационного строительного фонда жилищного строительства. Действительно, во многих развитых странах не только успешно действуют такие фонды, но и имеется международная Ассоциация фондов жилищного строительства, объединяющая 86 стран. Организация и функции фондов сравнительно просты и практически осуществимы в Петербурге.

Фонды жилищного строительства функционируют на основе следующих принципов. Застройщики отчисляют в фонд от 1 до 1,5% сметной стоимости строящихся жилых домов. В случае если какая-либо компания – член фонда обанкротилась, за счет фонда покупателю предоставляется квартира или (редко) возвращаются деньги. В Голландии девиз такого фонда красноречив: «Никто не должен плакать!». Членство застройщиков в этих фондах добровольно, но на практике оказывается обязательным, так как потенциальный покупатель квартиры в первую очередь узнает, является ли компания членом такого

фонда, и только при положительном ответе заключает инвестиционный договор.

«Союзпетрострой» еще несколько лет назад предлагал бывшему вице-губернатору А.И. Вахмистрову создать такой фонд в нашем городе и даже подготовил всю необходимую учредительную документацию.

В современных условиях необходимость подобного фонда не оставляет сомнений, учитывая, что его создание в качестве некоммерческой организации на основе добровольного вступления в него застройщиков не требует изменений ни городского, ни федерального законодательства, а лишь доброй воли застройщиков и политической поддержки городских властей.

К тому же создание такого фонда избавляет от необходимости обращения в страховые компании, которые, в свою очередь, также подвержены рискам и далеко не всегда выполняют свои обязательства.

«Союзпетрострой» выносит данное предложение на обсуждение общественных бизнес-сообществ и саморегулируемых организаций города и готов взять на себя всю подготовительную работу и учреждение такого фонда.



Мнение

Вице-президент, директор «Союзпетростроя» Лев Каплан:

➔ Я знаком с системой создания фондов жилищного строительства не понаслышке, а непосредственно на основе личных контактов с руководителями таких фондов в Голландии, Англии, Германии и свидетельствую, что они настолько эффективны, что в этих странах проблемы обманутых дольщиков нет как таковой. Призываю всех строителей Петербурга объединиться для создания такого фонда, что будет примером для всей России.



ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

Нам 5 лет

2 июня
17⁰⁰ – 21⁰⁰

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

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- Что будет с ценами на недвижимость
- Как получить ипотечный кредит
- Как безопасно приобрести квартиру в новостройке

Организаторы: ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ БН БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ – БЕСПЛАТНЫЕ

+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru

6 ИЮНЯ



практический семинар
«СОВРЕМЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Организаторы: Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, Комитет по строительству Ленинградской области, ГАУ «ЛенОблГосЭкспертиза», газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

При поддержке:



НА СЕМИНАРЕ БУДУТ РАССМОТРЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- Проблемы и перспективы развития строительного комплекса Ленинградской области.
- Основные изменения законодательства (в сфере государственного строительного надзора и экспертизы, градостроительства).
- Соблюдение требований надзора при выполнении работ, связанных с противопожарной безопасностью, СЭС и экологией.
- Основные недостатки, выявляемые при проведении государственной экспертизы проектной документации.

Всем участникам семинара будет выдана техническая нормативная документация.

Для участия в семинаре приглашаются подрядные и проектные организации, осуществляющие строительство объектов на территории Ленинградской области, представители муниципальных образований Ленинградской области.

Место проведения: Санкт-Петербург, пл. Островского, 11 (Зал инвестиционных проектов).
Время проведения: с 12.00 до 16.00 (регистрация – 11.00).
В перерыве мероприятия предусмотрен кофе-брейк.

Деловой партнер:



Стоимость участия в семинаре (1 чел.) – 6000 рублей (НДС не облагается.)

При оплате участия двух и более человек предоставляется 20%-я скидка. Рекламодаателям газеты

«Строительный Еженедельник. Ленинградская область» – 10%-я скидка. Скидки не суммируются.

Дополнительная информация – на сайте asninfo.ru, по телефону +7 (812) 380-15-81. E-mail: event@se-lo.ru

Не вписались в сегмент

Роман Русаков / Элитный сегмент, говорят участники рынка, менее всего пострадал от кризиса. Однако сложные времена выявили ошибки в позиционировании своих объектов многими девелоперами. Наличие участка в центре города автоматически не причисляет проект к премиальному классу. Как отмечают специалисты, примерно треть объектов, рекламирующихся как элитные, к таковым отнести нельзя. ➔

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов подсчитал, что около 1000 квартир в год в Петербурге продаются в качестве элитных. «Одна из основных тенденций докризисного периода – попытка застройщиков расширить ареал элитного домостроения. Так, компании «Строймонтаж» и «ИсточникСтрой» возвели на Выборгской набережной два новых жилых комплекса, а также бизнес-центр «Петровский форт», позиционирующий как элитный объект. Эти новые территории не могут претендовать на высокий статус, так как практически окаймляют зоны промышленной застройки. То же относится и к островам Петербурга, на которых интенсивное новое строительство размыло первоначальные критерии предлагаемых объектов. Вполне очевидны проблемы классификации объектов в историческом центре. Если говорить о новом строительстве, то здесь возможно использование дорогостоящих материалов и формирование комфортной жилой среды под желания покупателей. С реконструкцией исторических зданий ситуация несколько сложнее – девелопер находится в рамках наложенных охранных обязательств», – говорит господин Созинов.

Не местом единым

Не смотря на то что рынок премиальной недвижимости, безусловно, развивается и прогрессирует, все больше следует за возросшими требованиями клиентов, тем не менее реально к элитной категории (из строящихся сейчас 413 тыс. кв. м так называемой элиты) может относиться лишь около 20% квартир. При этом благодаря тому что спрос на такие объекты традиционно более высокий, то из оставшихся в продаже лишь 10% квартир действительно относятся к сегменту А+.

Как говорят девелоперы, наиболее распространенная ошибка заключается в том, что нередко случаи, когда заявленный девелоперами премиальный уровень недвижимости не соответствует реальности. Дело в том, что сегмент «элит» во многом за-

Фото: Владимир Тилес



Объектов, которые безоговорочно можно отнести к элитному классу, в городе не так много

висит, но не определяется местоположением жилья. Мало построить дом в центре, нужно сделать его соответствующим люксовому местоположению. «Понятие «премиальность» включает в себя не только престижную локацию, но и технические характеристики объекта. Экономить на них нельзя. К сожалению, сейчас порядка 27% возводимого в центре жилья не может быть отнесено к премиальному сегменту

имиджа проекта, с которым покупателям хотелось бы ассоциировать себя.

В этом смысле, по мнению господина Созинова, наиболее проблемными являются одиночные квартиры в старых нереконструированных домах, например на набережных. С одной стороны, они, безусловно, расположены в интересных для покупателя метрах, но с другой стороны, там до сих пор не решены проблемы ЖКХ – не отре-

От путаницы в терминологии страдают не только потребители, сталкивающиеся с трудностями при выборе продукта, но и игроки рынка элитной недвижимости

именно в силу технического несоответствия заявленному уровню. Дешевые отделочные материалы, низкие потолки, экономия на площади мест общего пользования – все это не позволяет объекту именоваться элитным», – полагает Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Девелоперы жалуются на то, что от путаницы в терминологии страдают не только потребители, сталкивающиеся с трудностями при выборе действительно качественного продукта, но и те игроки рынка элитной недвижимости, которые тщательно следят за своей репутацией и осуществляют жесткий контроль качества производимых работ и используемых материалов.

Галина Черкашина, руководитель отдела маркетинга и PR Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в последнее время при позиционировании элитного жилья все чаще для отстройки от конкурентов стали применяться отсылка к эмоциям целевой аудитории, формирование особой атмосферы,

монтированные внутренние дворы, места общего пользования. Увлечение застройщиков встраиванием во внутренние дворы новых жилых домов часто приводит к «смешению аудиторий» элитных домов и близлежащего старого фонда с нерасселенными коммуналками.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко говорит, что у элитного жилья сегодня есть несколько обязательных элементов. Помимо уникального местоположения (по ее мнению, к нему могут относиться территории, расположенные в «Золотом треугольнике», на Крестовском острове, частично в Петроградском районе), элитное жилье отличается наличие паркинга, службы безопасности, качество лифтов и входных групп. «Обязательным условием является наличие консьержа, красивых люстр на потолке, отделка стен должна быть выполнена керамогранитом или мрамором, возможно наличие оборудованных помещений для отдыха. Максимальное количество квартир на этаже может достигать шес-

ти, при условии что они одно- или двухкомнатные. Но в среднестатистическом элитном доме это 1-4 квартиры на этаже.

По желанию застройщиков может быть организован в доме закрытый фитнес-клуб, служба горничных, но в этом случае квартплата может возрасти до 30 тыс. рублей», – говорит госпожа Литвиченко.

По ее словам, стоимость элитного жилья на Крестовском острове составляет от 200 тыс. рублей за 1 кв. м, в Петроградском районе – от 160 тыс. рублей за 1 кв. м, в Центральном – от 150 тыс. рублей.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК, говорит, что в кризис объекты, которые позиционировались как элитные, но таковыми на самом деле не являвшиеся, были заморожены. На посткризисном рынке они были перепозиционированы в бизнес-класс либо вообще проект изменен, проведена его реконцепция.

По классификации «НДВ СПб» элитный сегмент делится на классы А, В, С и Д-люкс. «При этом под класс Д-люкс, по нашему мнению, подпадает всего несколько строящихся домов в Петербурге, а около 50% всех позиционируемых как элитные домов принадлежат к бизнес-классу», – говорит госпожа Калашникова.

Наименьший вес

Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает и еще одну особенность, которая нередко является точкой недопонимания: фактор качественного ремонта в квартире имеет наименьший вес при решении о покупке жилья. В то время как собственники квартир склонны эту характеристику переоценивать. «Элитным может называться жилье даже с черновой отделкой, так как новый владелец, как правило, все равно проводит ремонт. Это несоответствие потребностей клиента и запросов продавца приводит к переоценке некоторых объектов, в особенности на вторичном рынке и, как следствие, замедлению темпов роста рынка», – говорит госпожа Брун.

Павел Пикалев, генеральный директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, считает, что из-за непонимания того, что можно называть элитой, а что нет, в последнее время наметилась тенденция замещения понятия «элитное жилье» другими выражениями (жилье премиум-класса, дорогое жилье, жилье высокого ценового сегмента). «Это происходит, во-первых, из-за излишней субъективности и неопределенности слова «элитный». Во-вторых, это результат переоценки рынка квартир после кризиса, когда дорогие квартиры либо подтверждают свою цену наличием определенных преимуществ и отсутствием серьезных недостатков, либо переходят в ряды неликвидных, переоцененных объектов. В дорогом сегменте все труднее позиционировать единичную квартиру, без привязки к дому. Если квартира не имеет особенных видовых характеристик и не расположена в действительно уникальном месте, ей непросто конкурировать с подобной квартирой в новом доме», – поясняет он.

МНЕНИЕ

Павел Пикалев, генеральный директор Penny Lane Realty Saint Petersburg:

➔ Стоимость квадратного метра в одинаковых квартирах, но разных домах, позиционируемых как элитные, может отличаться в 2-2,5 раза. Мнение об «элитности» может быть разным у покупателей, девелоперов, брокеров, консультантов. Тем не менее у различных источников доля дорогого жилья составляет в среднем 5-10% от всего рынка квартир.

цифра

413

тыс. кв. м жилья, находящегося сегодня в стадии строительства, позиционируется девелоперами как элитное

НОВОСТЬ

Девелопер начал «особо статусные» продажи

Компания-девелопер «Русь: Новые территории» начала продажи в жилом комплексе «Особый статус». Объект находится во Всеволожском районе Ленинградской области в 15 км от КАД по Выборгскому шоссе. 16,5 га застраиваемой площади расположены в жилом квартале «Светлый-1» деревни Медный За-вод, неподалеку от Медного озера.

Как рассказал сегодня журналистам генеральный директор ООО «Русь: Новые территории» Дмитрий Майоров, строительство домов площадью 150-250 кв. м на 85 участках будет вестись в 3 очереди, первая (19 участков площадью от 12 до 18 соток) – в 2011 году, вторая – в 2012-м, третья – в 2013-м. В 2011 году компания обещает построить все инженерные коммуникации: газораспределительные сети, кабельные линии электропередач, сети водоснабжения от артезианских скважин, канализационные коллекторы к коллективным очистным сооружениям, оптические волоконные линии к каждому дому. В комплексе появятся асфальтированные дороги, многопрофильный стадион, детские площадки, магазин, кафе-спортбар. По словам Дмитрия Майорова, в проект будет инвестировано 350 млн рублей. Это будут собственные средства компании, а также средства ее учредителей и партнеров. Основным инвестором станет Владимир Васильев, генеральный директор ООО «СК «Русь». Еще одним инвестором выступит ООО «С.К.Б.» – собственник земли, на которой ведется строительство «Особого статуса». Большая часть упомянутой суммы уже инвестирована в подготовительные работы, сообщил Дмитрий Майоров. Стоимость домовладений начинается от 9,9 млн рублей за дом площадью 150 кв. м на участке в 12 соток. Но средняя стоимость дома, по приблизительной оценке господина Майорова, будет гораздо выше. Верхний предел стоимости участка и дома с подключенными инженерными системами, но без чистовой отделки он оценил в 18 млн рублей. Плата за базовый набор услуг для проживающих в поселке составит 10 тыс. рублей с домовладения. Минимальный набор включает в себя уборку общей территории поселка, вывоз мусора, охрану и обслуживание инженерных систем. Как рассказал Дмитрий Майоров, у его компании уже есть предварительные договоренности с партнерами о запуске следующих проектов загородного жилья, на случай если «Особый статус» будет пользоваться достаточно высоким спросом. «Возможно, мы предложим покупателям еще 4-5 проектов в ближайшие годы», – уточнил он. Ранее, в апреле текущего года, ООО «Русь: Новые территории» объявляло о планах вложить 1 млрд рублей в проекты загородного жилья в текущем году.

Ипотека стягивается в центры

Александр Пирожков / Осознав, что ипотека – особенный продукт для особенных клиентов, банки стали открывать специализированные ипотечные центры, приспособленные не только для выдачи кредитов, но и для заключения сделок с недвижимостью. ➔

Фото: Владимир Тимес



В ипотечных центрах заемщиков встретят операционисты, обученные тонкостям сделок с недвижимостью. А если этого недостаточно, на помощь подоспеет и консультант-риэлтор

На прошлой неделе филиал «Петровский» банка «Открытие» перевел операции по ипотечному кредитованию в Петербурге в свой новый ипотечный центр на Невском проспекте, 26. Как сообщила на открытии центра начальник управления развития ипотеки филиала Карина Кучерук, специализированный центр способен обслуживать 8-9 сделок с недвижимостью в день. Для этого клиенты смогут воспользоваться тремя переговорными комнатами и услугами двух операционистов. По ее словам, ранее операции, связанные со сделками с недвижимостью, проводились в трех подразделениях банка по трем различным адресам, что было не очень удобно.

Заместитель управляющего филиалом «Петровский» банка «Открытие» Лариса Магера рассказала, что в I квартале 2011 года объем выдачи ипотечных кредитов в филиале вырос по сравнению с предыдущим кварталом на 55%, примерно до 300 млн рублей. Во II квартале, как ожидается, филиал увеличит выдачу ипотеки еще на 25%.

По словам Александра Ефимова, начальника управления развития ипотеки ОАО «Банк «Открытие», в целом по России банк планирует выдать в 2011 году ипотечные кредиты на сумму 6-7 млрд рублей. Около 20% этой суммы, вероятно, придется на Петербург и Северо-Запад. Ипотечные центры, как уточнил Александр Ефимов, будут открыты в обозримом будущем еще в Екатеринбурге и Новосибирске.

В Петербурге специализированные ипотечные центры используют многие банки: Сбербанк, ВТБ24, «Уралсиб», Райффайзенбанк, Промсвязьбанк и т. д.

Шире сеть

Так, у Северо-Западного банка Сбербанка РФ (СЗ Сбербанк), по данным его пресс-службы, в настоящее время действуют 14 центров ипотечного кредитования.

В декабре 2010 года банк открыл 11 новых офисов на территории Петербурга, Мурманска, Карелии, Новгорода, Пскова и Калининграда. До конца 2011 года банк планирует открыть еще 6 подобных центров.

«Ипотечное кредитование – одно из самых динамично развивающихся направлений банка, – говорит Елена Землянцева, директор управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России». – Учитывая растущий интерес населения к рынку недвижимости, банк создает оптимальные условия для приобретения жилья, создавая специализированные точки продаж. Дополнительно к сервису по предоставлению ипотечных кредитов наши центры предлагают практически полный спектр банковских услуг для населения. Кроме того, ипотечные центры оборудованы изолированными комнатами для переговоров и банковскими ячейками для проведения сделок. Центры ипотечного кредитования отличаются удобным месторасположением, транспортной доступностью и близостью к офисам застройщиков и риэлторов».

С начала года центрами ипотечного кредитования СЗ Сбербанка предоставлено более 1300 кредитов на сумму 2,3 млрд рублей. В данные филиалы поступает около 40% от всего потока заявок по ипотечным кредитам банка, сообщила «Строительному Еженедельнику» пресс-служба банка.

«Ипотечный кредит – это очень сложный и трудоемкий продукт. Поэтому у банков и возникает необходимость осуществлять обслуживание клиентов, желающих оформить ипотеку, в отдельных центрах, а не в универсальных отделениях», – объясняет вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге Михаил Иоффе. По его словам, в настоящий момент в городе работают три ипотечных центра ВТБ24. А в ближайшие месяцы в Петербурге откроются еще 2 ипотечных

центра ВТБ24, таким образом, их количество станет таким же, как и до кризиса 2008 года.

По итогам I квартала 2011 года ипотечными центрами ВТБ24 было выдано более 330 ипотечных кредитов на общую сумму в 749 млн рублей.

Опытные проводники

Александр Жестков, руководитель ипотечного центра Санкт-Петербургского филиала ОАО «Промсвязьбанк», приводит еще одну причину, по которой ипотечным заемщикам удобнее обслуживаться в специализированном центре: там их ждут консультанты. «Открытие ипотечного центра Промсвязьбанка обосновано практическими составляющими, а именно сотрудниками центра оказывают консультационную поддержку клиентам по всем вопросам, касающимся приобретения и продажи объектов недвижимости как самостоятельно, так и с помощью риэлторов – партнеров банка. Во втором случае клиент получает в помощь для проведения своей сделки опытного агента, причем с существенной скидкой на его услуги. Таким образом, наш заемщик может рассчитывать не только на консультационную поддержку, но и эффективную помощь в получении ипотечного кредита, продаже своего объекта недвижимости (если требуется), поиске и покупке нового объекта, что позволяет гораздо быстрее провести подбор и покупку квартиры, а также существенно сэкономить на текущих затратах».

В настоящее время Промсвязьбанк представлен одним ипотечным центром в Петербурге, который открылся в конце февраля на базе дополнительного офиса «Кантемировский» по адресу: ул. Академика Павлова, 5, лит. Б. В ближайшее время открытие других ипотечных центров в петербургском филиале Промсвязьбанка не планируется. Александр Жестков объясняет это малым опытом использования существования первого центра. «На данный момент ипотечный центр функционирует чуть более двух месяцев, первую сделку мы провели в начале апреля, в настоящее время активно наращиваем количество заявок и одобрений по ним, что позволит увеличить количество выдач в ближайшее время», – надеется он.

справка

➔ Основные отличия ипотечного центра от обычного банковского офиса:

- изолированные комнаты для переговоров участников сделок с недвижимостью;
- сейфовые ячейки для расчетов наличными;
- специально обученные операционисты, знающие тонкости работы с ипотечными кредитами и сделками с недвижимостью.

Источник: данные банков

Удержаться на больших объемах

Николай Волков / Доходы части застройщиков постепенно возвращаются на докризисный уровень. При этом рынок все больше делится на компании, которые держат высокие цены на жилье и получают большую маржу, и застройщиков, работающих на больших объемах продаж и небольшой рентабельности. К последним, в частности, относятся те, кто реализует проекты комплексного освоения территорий. ➔

Официальной и достоверной информации о доходах мало, поэтому в ее оценке можно либо ориентироваться на данные двух публичных строительных компаний – Группы ЛСР и холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ», либо на слова самих застройщиков.

Рост на экономии

В период кризиса рентабельность работы по большинству проектов большей части строительных компаний если и не снизилась до нуля, то упала значительно. Проблема была в том, что вложения в проекты застройщики делали по докризисным расценкам, а для того чтобы хоть как-то продавать и обеспечивать денежный поток, цены на квартиры пришлось снижать на 25-30%. Тем не менее, как признаются строители, очень мало проектов по итогам кризиса оказались с нулевой рентабельностью или убыточными. По большинству домов хоть небольшой плюс заработать удалось. В основном за счет сокращения внутренней себестоимости и жесткой работы с подрядчиками и поставщиками строительных материалов.

Надежда Калашникова, директор по развитию компании ЛЭК, говорит: «В период кризиса, когда резко упал спрос на квартиры, мы были вынуждены снизить

себестоимость строительства. Этого нам удалось добиться благодаря значительной экономии на оптовых закупках строительных материалов и подрядных работ, так как компания одновременно возводит сразу несколько объектов. Кроме того, нам удалось договориться со многими поставщиками и подрядчиками о снижении цены на строительные работы и материалы».

Заложенная в кризис экономия начинает давать эффект сейчас. Так, по данным ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ», общая рентабельность за I квартал 2011 года составила 45,6%, рентабельность продаж – 26,6% (в I квартале 2010 года – 34,8% и 25,7% соответственно). В самой компании поясняют, за счет чего получены такие цифры, не захотели.

Эксперты рынка считают эту цифру не совсем характерной для рынка. По их словам, во многом она обусловлена недавним IPO холдинга. В целом же пока рентабельность строительных компаний отстает от докризисного уровня. «На докризисные уровни рентабельность не вернулась, но составляет приемлемую величину, которая позволяет входить в новые проекты. Мы продолжаем повышать рентабельность, оптимизируя структуру компании, документооборот, финансовое планирование и прочие процессы», – поясняет гене-

ральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

Конкуренция маржой

Впрочем, в ближайшее время рентабельность может начать снижаться, причина – в росте себестоимости строительства и других издержек, при том что цены на жилье практически не растут. «Затраты растут, стоимость реализации остается на прежнем уровне, а спрос в сравнении с пиком кризиса увеличился незначительно. Но проблема компаний не столько в рентабельности, сколько в большом количестве нереализованных активов. Это создает большую нагрузку на бюджеты организаций и дефицит оборотных средств, потому что огромные суммы заморожены в этих проектах», – считает управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев.

По данным СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», на конец апреля 2011 года средняя расчетная стоимость строительства 1 кв. м составила порядка 52 тыс. рублей. При этом за 2010 год себестоимость строительства жилья возросла более чем на 4%. Беслан Берсиров отмечает: «Помимо роста основных тарифов за прошлый год довольно существенно выросла цена на наш основной строительный материал: за 2010 год цены на кирпич раз-

ных марок выросли в среднем на 12%». «Сейчас наша рентабельность остается прежней только за счет того, что договоры на приобретение стройматериалов заключаем на долгосрочной основе, пытаемся зафиксировать цену на начальном этапе. А так, естественно, если стоимость стройматериалов выросла, то рентабельность должна уменьшиться, чудес не бывает», – говорит Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос».

Если судить по количеству крупных проектов, постоянно появляющихся на рынке, объем ввода и конкуренция в отрасли будут только нарастать. А это значит, что согласно законам рынка рентабельность будет снижаться. И основную нишу на рынке займут крупные строительные компании, обладающие эффектом экономии и масштаба. С этим утверждением согласен Олег Еремин. «У нас рентабельность составляет около 5-7%. Нас этот показатель устраивает, потому что мы работаем на больших объемах строительства. Так, за прошлый год мы построили и сдали 326 тыс. кв. м жилья. В этом году будет примерно столько же. Понятно, что если застройщик строит по 5-10 тыс. кв. м с такой же, как у нас, рентабельностью, он долго не протянет», – считает он.

цифра

5-7%

составляет сегодня рентабельность у некоторых крупных строительных компаний

Правительство Ленинградской области
Комитет по строительству Ленинградской области
Союз строительных организаций Ленинградской области
«ЛенОблСоюзСтрой»



День строителя
Ленинградской области
10 августа 2011 г.

Для участия в праздничном мероприятии приглашены губернатор Ленинградской области, вице-губернатор, представители правительства и Законодательного собрания области.

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ:



В РАМКАХ МЕРОПРИЯТИЯ СОСТОИТСЯ ОФИЦИАЛЬНАЯ ЦЕРЕМОНИЯ НАГРАЖДЕНИЯ ПОБЕДИТЕЛЕЙ КОНКУРСА «ЛУЧШАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ 2010»
ОРГАНИЗАТОР КОНКУРСА — КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Организатор:  При поддержке:   Спонсор мероприятия:  Генеральный информационный партнер: 

Информационные партнеры:     

По всем вопросам обращайтесь в дирекцию «ЛенОблСоюзСтрой» – тел.: (812) 333-18-81, www.loss.org.ru

НОВОСТИ

➔ **Международный союз архитекторов** (МСА) присудил премию сэра Патрика Аберкромби (в номинации «Градостроительство») Валентину Назарову – архитектору, недавно сложившему с себя полномочия генерального директора ЗАО «Петербургский НИПИград». Присуждение высших наград МСА 2011 года состоялось в городе Нанкин (Китай) 11 апреля 2011 года. Господин Назаров был представлен на премию за разработку Генерального плана Санкт-Петербурга (2005) и первого российского правового Зонального плана («Пра-

вила землепользования и застройки Санкт-Петербурга»).

➔ **В конце прошлой недели** правительство Карелии назвало новый срок ввода в строй завода по производству OSB-плит, который строится в республике. Теперь предприятие планируется запустить в июне следующего года. Инвестиционный проект стоимостью 9 млрд рублей реализует ООО ДОК «Калевала» (дочерняя структура петербургской строительной компании «Компакт»). Ранее сроки ввода предприятия неоднократно

переносились. Как сообщает сайт правительства Карелии, сегодня завод находится в высокой степени готовности, здесь идут строительномонтажные работы, закуплена техника и оборудование, которое начнет поступать в июле этого года. На первом этапе работы завод планирует производить 300 тыс. куб. м продукции в год и перерабатывать до 605,6 тыс. куб. м балансового сырья в год. Когда же предприятие заработает на полную мощность, то объемы производства составят более 500 тыс. куб. м продукции.

Дорогой Валентин Федорович!

Поздравляем Вас с высокой наградой!

Это еще одно подтверждение Ваших огромных заслуг в деле развития нашего прекрасного города, который прошел через Ваши руки дом за домом, улица за улицей уже не один раз. Невозможно переоценить Ваши заслуги как главного градостроителя, и мы, все Ваши друзья, желаем Вам долгих-долгих лет жизни, крепкого здоровья и новых добрых дел во славу нашего любимого города.



Директор ГУП «Ленгипроинжпроект» В.Н. Зенцов

Строители все еще ждут докризисных зарплат

Роман Русаков / С началом строительного сезона рынок труда оживился. По некоторым позициям зарплаты специалистов вернулись на докризисный уровень, а иногда даже превысили уровень оплаты труда трехлетней давности. Однако большинство специалистов все же считают, что к ситуации 2008 года рынок еще не вернулся.

Топ-10 наиболее востребованных специалистов в сфере строительства

№	Вакансия	% от запросов в сфере «Строительство»
1	Машинист экскаватора	9,0
2	Инженер-проектировщик	7,8
3	Монтажник	5,2
4	Машинист бульдозера	5,1
5	Сметчик	3,9
6-7	Сварщик	3,4
6-7	Менеджер по продажам	3,4
8-9	Прораб	2,9
8-9	Электромонтер	2,9
10	Главный инженер	2,8

Источник: рекрутинговый портал superjob.ru

Юлия Сахарова, директор Петербургского филиала портала HeadHunter, говорит, что по данным исследования, проведенного ее компанией, директоры по строительству, руководители проектно-технических отделов, главные архитекторы сегодня получают на 10-30% больше, нежели до кризиса. А если сравнивать с теми зарплатами, которые предлагались работодателями в 2009-м – первой половине 2010 года, размер предложений по открытым вакансиям на руководящие позиции вырос почти на 50%.

Что касается доходов, на которые рассчитывают соискатели в сфере строительства, в большинстве случаев они на 15-20% превышают предлагаемый размер доходов. Однако по ряду позиций наблюдается обратная ситуация: предложения работодателей выше соискательских ожиданий. Это свидетельствует о различной структуре спроса и предложения на эти вакансии: компаниям требуются высококвалифицированные специалисты, которым они готовы платить больше, а большую часть резюме составляют соискатели с минимальным опытом работы или вообще без опыта. Соответственно, эти соискатели претендуют и на меньший уровень заработные платы, в результате чего на рынке возникают расхождения в ожиданиях и предложениях.

Наиболее востребованными остаются инженерные специалисты всех уровней и направленностей, особенно с узкой специализацией. Однако Татьяна Левада, руководитель группы по подбору персонала направления «Недвижимость и строительство», «АНКОР Бизнес-решения», констатирует: «Предложения по зарплате для таких кандидатов пока не достигли докризисного уровня и ниже на 15-20% по сравнению с зарплатами 2008 года. Так, например, если главный инженер проекта в 2008 году мог рассчитывать на оклад

Распределение вакансий и резюме по уровню менеджмента



Источник: рекрутинговый портал superjob.ru

в размере от 90 до 120 тыс. рублей, то в I квартале 2011 года этот специалист может ориентироваться на оклад в размере от 60 до 80 тыс. рублей. Для таких позиций, как начальник ПТО, СДО, предложения по зарплате составляют от 35 до 60 тыс. рублей, что на 20% ниже того, что предлагали работодатели в 2008 году».

«По сравнению с докризисным периодом существенно снизилась востребованность руководителей проектов в силу отсутствия большого количества реализуемых строительных проектов. Это отразилось и на зарплатном предложении для таких специалистов. Если в 2008 году оклад руководителя проекта мог достигать 150-200 тыс. рублей, то на данный момент мы можем говорить о заработной плате до 100 тыс. рублей. Предложение по зарплатам для руководящих позиций в строительстве также не достигло докризисного уровня. Если в 2008 году директор по строительству мог претендовать на оклад в размере от 100 до 250 тыс. рублей, то в настоящий момент эта цифра составляет 50-90 тыс. рублей. В целом же стоит пони-

мать, что каждую ситуацию нужно рассматривать индивидуально, и уровень вознаграждения сотрудника зависит от его квалификации и опыта, а также от сложности, специфики и масштабы проекта», – отмечает госпожа Левада.

Участники рынка говорят, что и труд рабочих специальностей стал стоить дороже. Нередко это связано не только с рыночными факторами. Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов отмечает: «В рабочих специальностях широко используется труд гастарбайтеров. В связи с участвовавшими проверками и необходимостью легализации рабочей силы затраты застройщиков резко возросли, так как возникла необходимость легального трудоустройства либо схем обхода, которые также стоят определенных денег. В среднем разброс зарплат в рабочих специальностях – от 20 до 50 тыс. рублей в зависимости от квалификации специалистов».

Мария Ермакова, ведущий менеджер по персоналу компании Setl City (холдинг Setl Group), считает, что увеличение зарплат идет точно – только в крупных российских и западных компаниях. «По некоторым позициям зарплаты вернулись на докризисный уровень, но вряд ли поднимутся в ближайшее время», – полагает она.

Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Петербурге, считает, что в целом зарплаты в строительной отрасли все еще отстают от докризисных на 20-25%. «Несмотря на оживление рынка, по сравнению со специалистами из других сфер бизнеса строительные специальности сегодня не так востребованы, как до кризиса», – констатирует он.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент», среди новых тенденций, появившихся на рынке труда за последние пару лет, также выделяет: «Активно восстанавливают свои позиции в девелоперских компаниях отделы маркетинга и коммуникаций. Наиболее востребо-

ванными из них являются аналитики в сфере недвижимости. Ситуация такова, что компании все чаще и чаще склоняются к принятию в штат in-house аналитика, в отличие от докризисной тенденции обращения за аналитическими исследованиями в маркетинговые агентства».

Диана Розова, директор по персоналу генподрядной компании STEP, при этом замечает, что поиск персонала для строительных компаний стал значительно более простым, чем до кризиса. Госпожа Розова обращает внимание на то, что благодаря кризису российские строители стали постепенно переходить на новую форму взаимоотношений между работодателем и работником – привлечение людей на время реализации проекта, что является мировой практикой. «По завершении проекта компания имеет полное моральное и юридическое право выйти из трудовых отношений с наемным работником. Краткосрочные договоры мотивируют как компанию, так и наемного сотрудника. При таких отношениях компания должна полностью выполнять свои обязательства, а также создавать привлекательные условия для работника. Кроме того, после завершения проекта она должна остаться в таких отношениях с наемным сотрудником, чтобы у него возникло желание вернуться. А он, в свою очередь, должен показать себя как профессионал, чтобы его пригласили на реализацию следующего проекта», – рассуждает госпожа Розова.

Мнение

Алексей Захаров, президент рекрутингового портала Superjob.ru:

– Сфера строительства – одна из наиболее пострадавших от кризиса областей. Приостановление строительных проектов и связанное с этим снижение объемов бизнеса вынуждали компании массово сокращать персонал. Статистика рекрутингового портала Superjob.ru зафиксировала значительное сокращение числа публикуемых вакансий строительной сферы. На протяжении всего 2009 года число предложений от работодателей находилось на уровне 27-32% от значения октября 2008 года, принятого за 100%. Оживление кадрового строительного рынка началось в феврале 2010 года. По числу опубликованных вакансий сфера строительства вышла на докризисный уровень одной из самых последних – только в августе 2010 года. Максимальное количество вакансий было зафиксировано в октябре 2010 года – 120% к уровню октября 2008 года. К концу 2010 года число вакансий традиционно уменьшилось и составило 106% к докризисному значению. В поведении соискателей в течение 2009-2010 годов отмечался высокий уровень активности, несколько ослабевающий в определенные периоды под влиянием сезонных факторов. Начиная с мая 2010 года характер динамики резюме в целом совпадает с характером динамики вакансий.

Распределение резюме и вакансий по разделу «Строительство» в разных городах России

Город	% от вакансий раздела	% от резюме раздела	% готовых к переезду в другой город
Волгоград	1,0%	1,4%	34,8%
Екатеринбург	1,7%	0,6%	33,6%
Казань	1,0%	1,0%	26,4%
Нижний Новгород	1,9%	2,0%	21,0%
Новосибирск	1,1%	0,7%	41,2%
Москва	22,5%	34,4%	13,5%
Омск	1,2%	0,6%	58,9%
Ростов-на-Дону	1,5%	2,0%	22,9%
Самара	1,1%	1,0%	31,0%
Санкт-Петербург	11,3%	19,3%	12,7%
Уфа	1,5%	2,1%	29,2%
Челябинск	1,1%	0,4%	55,5%

Источник: рекрутинговый портал superjob.ru

Комитеты НОСТРОЙ утвердили планы работы на год

Дарья Литвинова / В середине текущего года обсудили планы работы на год два комитета НОСТРОЙ. 12 мая состоялось заседание Комитета по обустройству и устойчивому развитию сельских территорий под председательством Николая Сухого, а днем позже под председательством Александра Лощенко состоялось заседание Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям.



В повестке дня – план работы на 2011 год

В работе Комитета по обустройству и устойчивому развитию сельских территорий приняли участие представители проектных научно-исследовательских институтов. От департамента технического регулирования НОСТРОЙ в заседании участвовали главный специалист Николай Фролов и ведущий специалист Елена Фадеева.

На повестке дня были рассмотрены вопросы об утверждении проектов технических заданий, групп разработчиков и стоимости разработки СТО НОСТРОЙ; о создании экспертного совета при Комитете по обустройству и устойчивому развитию сельских территорий; о процессе реализации концепции развития сельского строительства в части создания сельских потребительских строительных кооперативов (СПСК).

По первому вопросу с докладами выступили представители ряда научно-исследовательских институтов: Д.А. Овешников («ГипроНИИсельпром»), Л.Д. Маньков («РосНИПИагропром»), П.А. Сенчуков («ФГНУ РосНИИПМ»). Единогласным решением проект технических заданий был согласован.

Члены комитета приняли решение о создании экспертного совета при Комитете по обустройству и устойчивому развитию сельских территорий, был обсужден состав и задачи совета. Главной целью деятельности экспертов станет определение проблематики нормативной базы сельскохозяйственного и мелиоративного строительства.

О процессе реализации концепции развития сельского строительства в части создания сельских потребительских строительных кооперативов (СПСК) доклады вал заместитель председателя Комитета по обустройству и устойчивому развитию сельских территорий НОСТРОЙ, президент НП СРО «Межрегиональное объединение сельских строителей», президент ОАО «Центральное объединение сельских строителей» Сергей Мытгарев. По его сообщению, Минэкономразвития, Минрегион и Министерство сельского хозяйства одобрили представленную концепцию. Процесс создания кооперативов начался в семи регионах России. Межрегиональные кооперативы зарегистрированы в Забайкальском крае и Татарстане.

Днем позже, 13 мая текущего года, в НОСТРОЙ под председательством Александра Лощенко прошло заседание Коми-

тета по строительным материалам, изделиям и конструкциям. На повестке дня был поднят вопрос об утверждении плана работы комитета на 2011 год, а также состоялось обсуждение проекта технического регламента ЕврАзЭС «О безопасности зданий и сооружений, строительных материалов и изделий», формирование предложений для дополнения разделов «Стратегии развития промышленности строительных материалов на период до 2020 года» инно-

вационными строительными материалами и технологиями. На заседании был рассмотрен вопрос о создании экспертного совета при комитете Национального объединения строителей и утверждении положения об экспертном совете и руководителе экспертного совета.

План работы Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям на 2011 год в целом был одобрен присутствующими, а также дано поручение Александ-

ру Фоломешину, заместителю председателя комитета по организационной работе, а также члену экспертного совета по вопросам производства строительных материалов, машин и оборудования для строительства и ЖКХ при Комитете Государственной Думы по промышленности, в недельный срок внести поправки на основе поступивших дополнительных предложений и замечаний. После ознакомления с ними членов комитета последующее утверждение плана будет проходить посредством заочного голосования.

По вопросу раздела об инновационных строительных материалах и технологиях председателем комитета был зачитан протокол Владимира Путина, касающийся стратегии строительных материалов. Доклад был проиллюстрирован презентацией инновационных технологий для внедрения в современном строительстве.

Также участники заседания проголосовали за включение новых кандидатур в состав Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям. Среди прочих кандидатов в состав комитета был включен Александр Петушков, советник управляющего директора РОСНАНО.

Присутствующие также были проинформированы о включении в состав экспертного совета по вопросам производства строительных материалов, машин и оборудования для строительства и ЖКХ при Комитете по промышленности Государственной Думы ФС РФ члена совета, председателя Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям НОСТРОЙ Александра Лощенко.

«Зеленый» стандарт НОСТРОЙ

Дарья Литвинова / В середине мая НОСТРОЙ стал ареной обсуждения 1-й редакции проекта стандарта «Зеленое строительство». Рейтинговая система оценки качества среды обитания. Здания жилые и общественные».

Мероприятие проходило под председательством главного специалиста департамента технического регулирования Национального объединения строителей Руслана Акиева. В собрании приняли участие представители Национального объединения строителей, Союза энергетиков Северо-Запада России, ООО «НПО ТЕРМЕК», ВГАСУ, НП АВОВ,

«СантехНИИпроект», ООО НПФ «Экопроект АММ» и другие. Участникам были представлены две версии проекта стандарта «Зеленое строительство». Рейтинговая система оценки устойчивости качества среды обитания. Здания жилые и общественные»: первая редакция проекта, а также альтернативный формат. В начале обсуждения Руслан Акиев отметил, что рассматриваемый стандарт входит в программу стандартов Национального объединения строителей, но выделяется из общего перечня: «Стандарт неординарный, необычный, и тем важнее для нас тот результат, который мы получим по завершении работы над ним».

С докладом о разработке стандарта выступил президент НП «Инженеры по отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, теплоснабжению и строительной теплофизике» (НП АВОВ), руководитель авторского коллектива по разработке данного стандарта Юрий Табунщиков; с докладом о поступивших замечаниях – генеральный директор ООО «НПО ТЕРМЕК» Александр Наумов. Далее состоялось обсуждение проекта стандарта, в котором приняли участие заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ, председатель ТК 465 «Строительство» Лариса Баринаова, президент Союза энергетиков Северо-Запада России, д. т. н., профессор,

член-корреспондент РААСН Владимир Аверьянов; генеральный директор по развитию «СантехНИИпроект» Альберт Шарипов и заместитель директора Марат Шарипов; директор НПФ «Экопроект АММ» Иван Чеботарев. В рамках обсуждения особое внимание было уделено следующим блокам: формулирование наименования стандарта на основе термина sustainability; количество оцениваемых категорий и их долевое соотношение; виды оцениваемых критериев, их индикаторы и параметры; формат изложения стандарта. В адрес разработчиков поступил ряд замечаний и предложений по внесению измене-

ний в представленный документ. В целом проект получил положительные отзывы от участников обсуждения. Лариса Баринаова напомнила присутствующим о недавнем поручении премьер-министра Владимира Путина, которое заключалось в том, чтобы разработать проект стратегии развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения до 2020 года, в частности дополнительно проработать критерии отбора и меры поддержки предприятий, внедряющих передовые энергоэффективные технологии, осуществляющих производство энергосберегающих строительных материалов, использующих вторичное сырье при переработке техногенных и твердых бытовых отходов, включая меры по стимулиро-

ванию спроса на продукцию таких предприятий. Также она выразила уверенность в том, что «этот стандарт будет разработан в кратчайшие сроки и найдет активное применение в рамках недавно созданной системы добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ, и это как раз та ниша в сфере сертификации, которая еще не занята». В завершение мероприятия Руслан Акиев проинформировал собравшихся о двух возможных форматах участия в разработке стандарта. Первый заключается в представлении замечаний к проекту стандарта, которые будут учтены разработчиками, второй – в представлении альтернативных предложений варианта стандарта в виде непосредственного участия и соавторства в разработке документа.

Северо-Запад скоординирован для решения инвестиционных вопросов

Ярослава Задорина / В Петербурге состоялось первое заседание Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа. На заседании были озвучены итоги IV Всероссийского съезда саморегулируемых организаций, обозначены важнейшие направления деятельности вновь созданного совещательного органа, обозначены сроки проведения III Съезда строителей Северо-Запада в Петербурге. Участники мероприятия поделились своим видением целей и задач, которые стоят перед Координационным советом. ➔



Илья Клебанов, полномочный представитель президента РФ в Северо-Западном федеральном округе приветствовал членов Координационного совета:

– Мировой экономический кризис не мог не отразиться на состоянии строительного сегмента рынка, реализации в полном объеме приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Мы помним это время – было немало пессимистов, предрекающих длительную стагнацию и крах отрасли. Хочу особо отметить, что благодаря особому профессионализму сектор подтвердил свою активность, жизнеспособность и востребованность. Более того, смог найти новые прогрессивные формы деятельности – я имею в виду переход отрасли от государственного лицензирования к саморегулированию.

Объем выполненных работ по строительству в 2010 году в СЗФО составил 589 млрд рублей. Общая площадь в регионе жилых домов составила 5 млн 541 тыс. кв. м.

Сегодня можно с уверенностью констатировать, что формирование системы саморегулирования в СЗФО успешно завершено и саморегулирование вступило в стадию реализации новых базовых функций.



Александр Вахмистров, председатель Координационного совета, первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР»:

– Основным итогом прошедшего 2010-го и начала текущего 2011 года было то, что саморегулирование состоялось, и все структурные вопросы уже решены. В частности, распоряжением полномочного представителя президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Ильи Клебанова был создан Координационный совет по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа. Сегодня в строительстве действуют около 240 СРО, и все они входят в национальные объединения. Однако не все вопросы требуют взаимодействия непосредственно с федеральным центром, некоторые проблемы проще решать на местах, поэтому было принято решение о создании Координационного совета в округе. В совет вошли около 60 представителей органов региональной исполнительной власти и строительных саморегулируемых организаций. На заседании было принято предложение расширить совет и включить в его состав представителей СРО проектировщиков и изыскателей. Основная задача



вновь созданного совещательного органа – реализация на территории СЗФО государственной политики в области развития саморегулирования в строительной отрасли и координация деятельности территориальных и федеральных органов исполнительной власти и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, расположенных в СЗФО. Совет будет решать целый ряд вопросов: это и снятие административных барьеров, и развитие промышленности строительных материалов. Есть федеральные барьеры, есть региональные барьеры, и взаимодействие субъектов федерации по многим вопросам гораздо эффективнее проводить в рамках федерального округа, без обращения в НОСТРОЙ.

На заседании Координационного совета было принято решение о создании нескольких комиссий, на сегодняшний день уже обозначены пять. Это комиссии по жилищному и гражданскому строительству, по строительным материалам, изделиям и конструкциям, по страхованию и финансовым рискам, по ипотечному кредитованию строящегося жилья и по законодательству в сфере недвижимости и строительства. Список этот пока не закрыт, и мы договорились, что все участники совета смогут инициировать создание новых комиссий, при условии что сами будут работать в этих комиссиях. В целом же считаю, что первое заседание Координационного совета прошло нормально, обговорили все организационные вопросы. Мы получили приглашение 24 июня выступить на совете губернаторов СЗФО и рассказать о развитии системы саморегулирования в строительстве в округе.

Что касается саморегулирования в промышленности строительных материалов, то я не ожидаю его развития, потому что в этом сегменте и так достаточно документов, регламентирующих и регулирующих деятельность, – строительные материалы подлежат сертификации, существуют и нормативные требования к самому продукту. Например, кирпичный завод выпускает кирпич, он должен соответствовать конкретным техническим параметрам, которые определяются лабораторным путем и соответствуют ГОСТам и техническим условиям.

Если говорить о строительстве, то совсем недавно премьер-министр РФ Владимир Путин проводил совещание по развитию строительной отрасли, на котором отметил, что нужно не только сбалансировать объемы строительства и промышленности строительных материалов, но и создавать современные производства, внедрять новые технологии. Например, заводы Группы ЛСР по производству изделий для строительства зданий из сборного железобетона – это уже совершенно новый уровень, другой век. В стране не так много модернизированных домостроительных комбинатов, нужна государственная программа развития и поддержки промышленности стройматериалов, которая будет способствовать внедрению нового оборудования и получению продукта нового, более высокого качества. Сегодня на большинстве производств строительных материалов используется датское, китайское, немецкое оборудование, так как в России ему нет аналогов.

Относительно IV Всероссийского съезда саморегулируемых организаций в строительстве могу сказать, что он прошел конструктивно, мы приняли все протокольные вопросы, внесли изменения в устав. Мы отметили, что НОСТРОЙ удачно поработал в рамках подготовки системы аттестации. Были разработаны определенные стандарты, система аттестации, проведение которой схоже с экзаменами по ЕГЭ, введена компьютерная программа проверки знаний. Этот документ является базовым и носит рекомендательный характер. Дальше дело каждой СРО – использовать эти разработки или нет, система уже активно работает. Я считаю, что этот порядок неплохой. По закону требуется регулярная переаттестация персонала всех компаний, по стандартам НОСТРОЙ она проходит бесплатно, ее могут проводить многочисленные научные, учебные центры, техникумы, ПТУ, которые соответствуют необходимым требованиям.

Работа НОСТРОЙ в будущем в основном будет сосредоточена на техническом регулировании, стандарты которого переключаются с требованиями ЕврАзЭС и Таможенного союза. Это совпадает и с видением Министерства регионального развития.

При формировании норм технического регулирования мы должны иметь единое представление о строительной продукции и самих строительных процессах. Это большая работа, в которую вовлечены все национальные объединения, и совместно с Минрегионом принята целая программа по разработке этих документов.



Сергей Зимин, заместитель председателя Координационного совета, заместитель полномочного представителя президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе:

– Действительно, создание Координационного совета – для нас очень серьезный шаг, к тому же вы знаете, что саморегулирование осуществляется не только в строительной, изыскательской, проектной деятельности. Финансовый рынок сейчас тоже объединяется в СРО, активны и риэлторские организации, представитель которых тоже введен в совет. Саморегулирование развивается во многих сферах деятельности. Государство передает часть своих полномочий, которые ранее осуществляло само, с целью снижения административного регулирования бизнеса. В строительстве саморегулирование началось раньше других секторов экономики, и мы решили не создавать совет, который бы объединял все проблемы в саморегулировании, а выбрали аспекты, которые наиболее важны. Это безопасность граждан, социальные программы исполнительной власти, программы регионов – они во многом упираются в строительство. В частности, национальный проект «Доступное жилье – гражданам России» стоит на повестке дня саморегулируемых организаций прежде всего. Поэтому мы решили этот сектор экономики избрать как пилотный и провели первое заседание Координационного совета.

Хочу отметить, что советы при полпреде создаются довольно часто как консультативно-совещательные органы, как правило, их возглавляют сотрудники аппарата или их заместители. Это единственный совет, который возглавляет представитель бизнеса, авторитетный, опытный человек Александр Вахмистров. Мы рассчитываем, что этот совещательный орган будет работать более демократично. Для нас это площадка для обмена опытом и общения, для мониторинга ситуации, мы регулярно информируем президента РФ, Совет безопасности РФ о том, как развиваются те или иные секторы экономики, какие процессы там происходят. На базе совета надо дать возможность объединиться различным направлениям в саморегулировании. Сегодня уже принято предложение ввести в его состав представителей проектных и изыскательских организаций, поскольку все находится в цепочке взаимосвязи при осуществлении строительных работ. Вместе мы будем обсуждать вопросы, которые не

услышали на региональном уровне. У нас есть достаточно полномочий для того, чтобы проинформировать высшее руководство страны о ситуации. Координационный совет должен снимать самый верх проблем в строительной отрасли, выносить их на уровень полномочного представителя президента уже экспертно и социально очищенными, поэтому нужна экспертиза назревших проблем в рамках совета. Мы же в силу своих функций будем добиваться их решения.

Нам бы хотелось, чтобы развитие саморегулирования перешло в нормальное цивилизованное русло, и все участники рынка могли взаимодействовать на совершенно цивилизованной основе. Мы пригласили для работы в совете антимонопольные органы, которые контролируют работу в том числе и на строительном рынке, поэтому здесь представлены интересы как государственных органов, так и бизнеса. Мы рассчитываем на то, что в течение этого года нам удастся не только исправить те недостатки, которые возникли на этапе становления системы саморегулирования, но и повлиять на законы, которые сегодня мешают продвижению инвестиций. По поручению президента РФ в каждом федеральном округе введены уполномоченные по сопровождению инвестиционных процессов. Параметры работы на сегодняшний день еще определяются, но уже понятно, что есть насущная необходимость в ручном режиме сопровождения инвестиционных проектов регионального, межрегионального, федерального значения, с тем чтобы максимально снизить время и издержки на согласование этих проектов и на претворение их в жизнь. Большой пласт проблем, возникающих на пути инвестора, определен федеральным законодательством, но и правоприменительная практика в регионах тоже вносит свою лепту в создание административных барьеров, поэтому функция уполномоченного будет заключаться в том, чтобы выносить на федеральный уровень возникающие проблемы и сопровождать проекты. В рамках стратегии

социального развития в СЗФО заявлено 286 инвестиционных проектов со сроком реализации до 2020 года, большинство из них так или иначе связаны со строительством. 27 мая на первом совещании в полпредстве с представителями инвесторов предполагается обсудить конкретные проблемы продвижения и реализации инвестиционных проектов в округе. Мы обязаны вести реестр инвесторов, определить куратора каждой группы проектов по отраслевому принципу. Крупные межрегиональные проекты мы будем продвигать в первую очередь, в некоторых случаях будет возможен и режим взаимодействия «по заявлению» инвестора для разрешения локальных проблем.



Максим Шубарев, заместитель председателя Координационного совета, президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», председатель совета директоров холдинга Setl Group:

– С точки зрения общей проблематики и деятельности Координационного совета могу сказать следующее: структура саморегулирования состоялась. СЗФО всегда был передовым. Не знаю, будет ли поддержана

инициатива о создании Координационного совета другими округами РФ, но этот совет интересен тем, что саморегулирование – это бизнес, который получил от государства определенные функции, сам внутри пытается с этими функциями справиться. В совет вошли представители и бизнеса, и структур власти. Это будет совещательный орган, который поможет скоординировать совместное решение проблем, позволит выходить с определенными инициативами посредством предоставленных возможностей на федеральный уровень.

Еще в 2005 году первый съезд строителей СЗФО принял решение проводить его каждые два года, в 2007 году он состоялся, в 2009 в силу объективных причин был отменен. В настоящее время принято решение о проведении съезда, который пройдет 12 сентября 2011 года в рамках выставки «Балтийская строительная неделя». Это будет съезд не для СРО, он соберет все строительные объединения, которые входят в саморегулируемые организации, и там мы планируем поднять блок вопросов, который сегодня волнует весь строительный бизнес СЗФО и РФ. Например, рассмотрим законодательные инициативы по внесению изменений в федеральный закон, обсудим систему взаимодействий между органами власти субъектов РФ, СЗФО и бизнесом. Мы продолжим говорить о сложностях, возникающих при проведении работ в строительном комплексе, и необходимости постоянного диалога бизнеса и власти, чтобы ускорять процессы получе-

ния земли и различных разрешений на строительство, решение вопросов производства строительных материалов, потому что, к сожалению, во время кризиса многие компании ушли, и сегодня в рамках роста строительной отрасли не могут вернуться из-за возможных проблем. Нужно эти наиболее болезненные вопросы обсуждать.

Сложившаяся структура саморегулирования в нашем федеральном округе, наличие Координационного совета – это те механизмы, с помощью которых будет развиваться строительная отрасль.



Григорий Слабиков, заместитель председателя Координационного совета, руководитель Северо-Западного управления Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору:

– В ходе совещания неоднократно упоминалось, что необходимо пересматривать законодательство по регистрации саморегулируемых организаций. Для многих участников заседания неожиданным было то, что Ростехнадзор, который осуществляет аккредитацию СРО, пересмотрел ряд требований. Теперь при регистрации саморегулируемых организаций будет больше внимания уделяться представлению финансовых документов по формированию стабилизационного фонда, а также документов, подтверждающих, что члены формируемого СРО занимаются строительными работами. Таким образом, можно считать, что те вопросы, которые поднимали участники по поводу очистки рынка от недобросовестных организаций, большей их профессионализации, уже нашли отражение в наших действиях.

Не все вопросы требуют взаимодействия непосредственно с федеральным центром, некоторые проблемы проще решать на местах, поэтому было принято решение о создании Координационного совета в округе

МНЕНИЯ



Владимир Чмырев, президент СРО НП «Балтийский строительный комплекс», рассказал на Координационном совете об актуальных вопросах саморегулирования в строительной отрасли на территории Северо-Западного федерального округа.

На наш взгляд, не может не вызывать беспокойства деятельность некоторых саморегулируемых организаций, не предъявляющих к своим членам обоснованных требований, вытекающих из положений законодательства. В соответствии с нормами Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и главы 6-1 Градостроительного кодекса России, саморегулируемая организация в области строительства должна разрабатывать и утверждать документы СРО и контролировать их соблюдение своими членами в целях предупреждения причинения вреда вследствие недостатков выполняемых работ, а также в целях повыше-

ния качества строительных работ. В то же время практика показывает, что деятельность отдельных строительных СРО имеет мало общего с указанными выше функциями и направлена в первую очередь на привлечение в состав своих членов максимального количества организаций и индивидуальных предпринимателей. Деятельность таких саморегулируемых организаций, по нашему мнению, не способствует утверждению системы саморегулирования в строительстве и не согласуется с определенными законодательством задачами, стоящими перед саморегулируемыми организациями. В частности, в процессе работы с членами нашей саморегулируемой организации при осуществлении контрольной комиссией мероприятий по контролю мы столкнулись со следующей ситуацией. Некоторые организации, получив замечания в части соблюдения требований к выдаче свидетельств о допуске, а также требований о необходимости внесения дополнительных взносов в компенсационный фонд в связи с получением свидетельства о допуске к работам по организации строительства, принимают реше-

ние о переходе в другую СРО. По уверениям представителей этих организаций, они имеют возможность получить свидетельство о допуске в другой саморегулируемой организации, не имея необходимых специалистов и не внося дополнительных взносов в компенсационный фонд, что предусмотрено законом для лиц, осуществляющих организацию строительства. Более того, в нарушение требований Градостроительного кодекса России отдельные саморегулируемые организации предлагают участникам рынка уплачивать взносы в компенсационный фонд в рассрочку. Такие предложения, безусловно, привлекательны для предпринимателей, заинтересованных получить свидетельство о допуске с минимальными затратами. Однако это препятствует стабильному функционированию системы саморегулирования и подрывают ее основы как инструмента обеспечения безопасности строительства. Учитывая изложенное, полагаю необходимым создать при Координационном совете рабочую группу по контролю и мониторингу деятельности строительных саморегулируемых организаций, которая могла бы выявлять подобные нарушения и сообщать о них

в орган по надзору за саморегулируемыми организациями. Некоммерческое партнерство «Балтийский строительный комплекс» готово представить в Координационный совет имеющиеся у него материалы о конкретных нарушениях, а также возглавить работу данной группы. Также в рамках работы Координационного совета предлагаю сформировать рабочую группу по совершенствованию системы имущественной ответственности членов СРО.



Илья Константинов, президент СРО НП «Центр объединения строителей «Сфера-А»,

на данный момент саморегулирование вышло на качественно новый этап развития. Мы целый год потратили на то, чтобы полноценно разобратся в законодательстве, юридических актах и вопросах технического регулирования госорганами. На данный мо-

мент у нас есть несколько рабочих площадок, на которых мы высказываем свое компетентное мнение. Это Координационный совет по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО (при полномочном представительстве президента Российской Федерации в СЗФО), Общественный совет по вопросам саморегулирования при правительстве Санкт-Петербурга, а также окружные конференции и ряд других площадок. На данный момент как таковой функционал для каждой площадки не выработано. Мы практически каждый раз говорим одно и то же на этих мероприятиях. Это неправильно. При Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО будут созданы рабочие группы. Мы поддерживаем такую инициативу, эти рабочие группы очень нужны. На мой взгляд, необходимо иметь рабочую группу, которая бы занималась вопросами взаимодействия со средствами массовой информации. Потому что очень важный вопрос назрел о популяризации самого понятия саморегулирования. Это понятие должно быть интересно всем – как профильным СМИ и СМИ общей направленности, потому что конечный потребитель на

данный момент не имеет представления о самом понятии саморегулирования. Потребитель не знает, что такое СРО, когда покупает квартиру и принимает решение. Мы должны поставить работу на качественно новый уровень, чтобы обеспечить безопасность этого конечного потребителя, мы работаем для него. Поэтому необходимо разделить, в частности, функционал тех площадок, где мы высказываем собственное мнение и делимся опытом. В частности, на окружных конференциях необходимо четко обозначить работу координаторов по федеральным округам от НОСТРОЙ. На Общественном совете при правительстве Санкт-Петербурга необходимо поднимать вопросы оказания помощи самому обществу, для которого мы работаем. На Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО необходимо полноценно обозначить взаимодействие с органами власти любого уровня. Всей нашей работой нужно показывать эффективность работы всего института саморегулирования, тем самым мы сможем победить коммерческие СРО, которые на данный момент полномасштабно пытаются захватывать рабочее пространство.

Влажный сегмент

Анастасия Лепехина / Рынок загородной недвижимости, так и не восстановившийся после кризиса, тем не менее имеет сегменты, которые остаются привлекательными для покупателей. Как говорят эксперты, неизменным спросом пользуются домовладения на берегу рек и водоемов. ➔

По мнению председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова, в регионе порядка 5-7% объектов от общего предложения так или иначе расположены возле воды. Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский говорит, что много коттеджных поселков вдоль берегов озер в Выборгском районе, а также около рек в районе Луги, Волховском районе.

Но при этом если с первого взгляда может показаться, что очень просто купить участок у водоема и прямо у воды поставить загородный дом, то на практике все совсем не так. «Оформление земельных участков с водными объектами или лесом требует дополнительных согласований с соответствующими структурами, и на них накладывается особый режим землепользования, – говорят специалисты «Адвекс. Загородная недвижимость». – Стоимость оформления таких земельных участков выше, но несущественно».

«Цены на готовые дома в коттеджных поселках в Приозерском и Выборгском на правлении на первой линии начинаются от 12-15 млн, – рассказывает заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. – К примеру, дом площадью 260 кв. м на участке 30 соток в проекте «Западное солнце» стоит 26 млн рублей».

По мнению директора загородного представительства АН «Итака» Ирины Романовой, в среднем стоимость домов, расположенных на берегу озера, выше стоимости аналогичных объектов, стоящих на второй линии, на 20-50%. При этом важно, чтобы у объекта был собственный выход к воде. Если же такового не имеется, цена дома среднерыночная.

Чем дальше, тем дешевле

Директор регионального инфоцентра НАМИКС и проекта «Свой дом» Марина

Фото: Владимир Тилес



Агеева говорит, что участки на расстоянии 100 м от берега обойдутся уже гораздо дешевле – по цене примерно 250-300 тыс. рублей за сотку. На берегах красивейших озер в районе, например Семиозерья, можно приобрести участки с инженерными коммуникациями по цене 150-300 тыс. рублей за сотку. На Вуоксе есть предложения в организованных поселках по 80-150 тыс. рублей за сотку.

При этом опрошенные эксперты добавляют, что в некоторых случаях расположение земли около водоема может в 1,5-3 раза увеличивать ее рыночную стоимость.

Водные объекты могут находиться в разной форме собственности: федеральной собственности, субъектов федерации, муниципальной собственности, собственности юридических и физических лиц.

О нюансах водного законодательства рассказывает директор компании «Адвекс. Загородная недвижимость» Станислав Азацкий. «Водный кодекс разрешает приватизацию водных объектов. Категория таких водных объектов ограничена, это всего два типа водных объектов: пруды

и обводненные карьеры, – поясняет эксперт. – Если земля является собственностью физического лица, то, соответственно, и пруды и обводненные карьеры являются собственностью этого физического лица. Право собственности прекращается одновременно с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок».

Ограничения

Специальное разрешение для строительства на берегах озер не требуется. Директор регионального инфоцентра НАМИКС и проекта «Свой дом» Марина Агеева отмечает, что все водоемы имеют водоохранную зону (ВОЗ), которая согласно Водному кодексу может составлять 50-200 м. Для наших озер на Карельском перешейке ширина водоохранной зоны в основном 50 м от уреза воды. Внутри водоохранной зоны находится прибрежно-защитная полоса (30-50 м) и береговая полоса (бечевник, 5-20 м).

По словам Андрея Уманского из АН «Бекар», чаще всего застройка имеет ограни-

чения. Так, может не подлежать застройке зона от 30 до 300 м в зависимости от вида водоема.

Станислав Азацкий добавляет, что в границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. То есть законодательство позволяет создавать различного рода сооружения, здания, строить дома при условии более тщательного соблюдения экологических норм, создания системы герметичной канализации и дренажа, исключающей попадание в водоемы и почву прибрежных зон отходов и сточных вод, что, соответственно, требует создания более дорогостоящих инженерных сооружений.

«Эта проблема характерна не только для России, но и для других стран, например для Италии, когда было принято решение о невозможности возведения строительных объектов в непосредственной близости от береговой линии и возведения ограждающих конструкций, – рассказывает председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. – Это вызвало безусловное раздражение домовладельцев, эта ситуация во многих местах не урегулирована до сих пор. В России это, естественно, приняло характер несанкционированных захватов прибрежных территорий».

Директор регионального инфоцентра НАМИКС и проекта «Свой дом» Марина Агеева считает, что иметь в собственности можно даже небольшие пруды или обводненные карьеры, если они расположены на территории частных земель и не сообщаются с другими водными объектами. Важно, что эти водоемы не становятся частными автоматически, это право нужно получать отдельно.

цифра

в 1,5-3 раза

может увеличивать рыночную стоимость земли расположение около водоема

Оборотная сторона красоты

Анастасия Лепехина / Как говорят участники рынка, у коттеджей на берегу озера могут быть серьезные минусы. Впрочем, даже они не способны снизить цену на участки у воды.

По данным экспертов консалтингового центра «Петербургская недвижимость», коттеджные поселки с выходом на первую береговую линию составляют около 15% от общего объема предложения на загородном рынке Петербурга (около 30 из 230 проектов). «Объем предложения загородных объектов на берегу озер невелик, да и минусы за-

частую перекрывают плюсы, – говорит директор загородного представительства АН «Итака» Ирина Романова. – Такие участки могут быть влажными, затопляемыми и т. п. А если рядом находится пляж, то покупатель рискует быть побеспокоенным шумными отдыхающими». Причем директор регионального инфоцентра НАМИКС и проекта «Свой дом» Марина Агеева подчеркивает, что и в удалении от воды могут располагаться потрясающие высокие видовые участки. И они будут стоить не дешевле участков на первой линии, владельцы которых должны будут мириться с шум-

ными компаниями на берегу, подтоплением участков весной и комарами летом. «Проблема данных объектов в том, что они достаточно удаленные от города, исключение составляет коттеджный поселок «Лукоморье» возле Коркиных озер, остальные предложения расположены достаточно далеко, за 70-километровой чертой», – считает председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. «Чаще можно встретить предложение по продаже участка с подрыдами», – рассказывает заместитель директора консалтингового центра «Петер-

бургская недвижимость» Ольга Трошева. Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский считает, что последние 10 лет участки около водоемов покупают обеспеченные люди, строящие дома бизнес-класса и элитные, поскольку именно в дорогом сегменте важнейшую роль играют видовые характеристики. «Выбор класса и высокая стоимость обуславливаются высокой стоимостью земли у водоемов. Причем разница в стоимости земли на первой береговой линии и на удалении существенна – диапазон может составлять от 150 до 400 тыс. рублей за сотку, – замечает Ольга Трошева. – Дома в таких поселках продаются медленно из-за высокой стоимости,

и освоение проекта идет низкими темпами. Поэтому зачастую клиенты предпочитают приобрести дом такого же метража с теми же характери-

стиками в обжитом коттеджном поселке с развитой инфраструктурой и возможностью выхода к водоемам, а не в непосредственной близости».

мнение

Директор регионального инфоцентра НАМИКС и проекта «Свой дом» Марина Агеева:

➔ – Поселки «на воде» востребованы всегда, при этом неважно, что движет покупателем – желание иметь возможность купаться, рыбачить или просто смотреть на гладь озера или залива в лучах заката. Ценовой диапазон всегда был разнообразен – от эконом-класса на лесных озерах до верхнего элитного сегмента на берегу Финского залива. Близость к воде всегда является фактором привлекательности проекта, и при прочих равных условиях видовые характеристики поселка перевешивают.

Газобетон оказался прочнее кризиса

Аня Батаева / Рынок газобетона после кризиса стабильно растет в объемах. В 2010 году потребление этого строительного материала в России выросло на 15% и превысило докризисный уровень. В ближайшие два года эксперты ожидают продолжение роста. ➔

По данным принадлежащего Группе ЛСР ООО «АЭРОК СПб», в 2008 году объемом потребления газобетона в России составлял 5,2 млн кубометров, в 2009-м он упал до 4,7 млн куб. м, в 2010 году снова начал расти и составил 5,4 млн куб. м. В 2011-м, по прогнозам экспертов, объем рынка автоклавного ячеистого бетона увеличится до 5,8 млн куб. м, а в 2012 составит 6,1 млн куб. м (см. диаграмму).

Похожие тенденции наблюдаются и на Северо-Западе. Объем потребления газобетона в Петербурге и Ленобласти в 2010 году, по оценкам экспертов Группы ЛСР, составил 800 тыс. кубометров, по Северо-Западу – 1-1,1 млн кубометров. При этом почти весь он производится в регионе. Импорт газобетона из Белоруссии и Прибалтики практически равен нулю. Из Центрального федерального округа поступает не более 5% газобетона.

Автоклавным ячеистым бетоном Северо-Запад обеспечивают 4 крупных завода: «АЭРОК СПб», «Н+Н» международной группы Н+Н International A/S, а также 211-й КЖБИ и «Евроаэробетон». С осени начал работу пятый – «Стройкомплект». «В Обухово 8 месяцев назад запустили новый завод «Стройкомплект», но на плановую мощность он вышел только месяц назад, – говорит Наталья Сокович, руководитель проекта «Балтик-Сервис-Групп» (компания продает бетон завода «Н+Н»). – Конкуренция на рынке газобетона будет сильная».

Запуск новых производств специалисты не прогнозируют, связывая это с избытком предложения и длительностью реализации проекта. По словам начальника отдела технического развития ООО «АЭРОК СПб» Глеба Гринфельда, чтобы запустить производство ячеистого бетона, понадобится как минимум 1,5 млрд рублей, но сильная конкуренция среди существующих игроков практически полностью исключает появление новых производителей.

«Из пяти действующих в регионе заводов одному-двум хорошо бы взять паузу на несколько лет, пока размеры рынка не вырастут до объемов, под которые планировалось их строительство, – считает Глеб Гринфельд. – Думаю, объемом потребления в следующем году останется на прошлогоднем уровне. А объем предложения вырастет на 150-200 тыс. куб. м».

Цена за кубометр газобетона напрямую зависит от себестоимости и колеб-

лется в районе от 2 до 2,6 тыс. рублей за кубометр в зависимости от характеристик, производителя и объема поставки. «На цену кризис никак не повлиял, – отмечает Наталья Сокович. – В нашей компании цена за кубический метр колеблется от 2200 до 2500 рублей».

Массовое промышленное производство автоклавного газобетона началось в Петербурге в 1959 году на заводе «ДСК-3» в Автово. В современном виде – в форме стеновых блоков с допусками до 1,5 мм – газобетон стал развиваться с запуском газобетонного цеха в составе 211-го КЖБИ в 1997 году и окончательно занял свою нишу в 2005-м с запуском завода «АЭРОК СПб».

Газобетон наряду с пенобетоном является разновидностью ячеистого бетона – искусственного пористого материала на основе минеральных вяжущих и кремнеземистого заполнителя. Основное отличие – способ производства. Если неавтоклавный ячеистый бетон (пенобетон) получают введением пены в цементно-песчаный раствор или цементное тесто, то автоклавный бетон (газобетон) синтезируется из подготовленных сырьевых компонентов при автоклавной обработке.

Пенобетон на сегодняшний день строители признают устаревшим материалом. Его товарооборот в виде изделий заводской готовности за 2010 год составил не более 20 тыс. кубометров. Используется он в основном для теплоизоляции. Основное преимущество пенобетона по сравнению с газобетоном – возможность производить его непосредственно на строительной площадке или завозить в виде товарного бетона.

Газобетон же производят в блоках, габаритные размеры которых больше размеров кирпича. Кроме того, газобетон легче кирпича и легко пилится. Поэтому при строительстве с использованием газобетона трудозатраты существенно уменьшаются. Ячеистый бетон обладает меньшей теплопроводностью, чем кирпич или натуральный камень. Газобетон ограничен

цифра

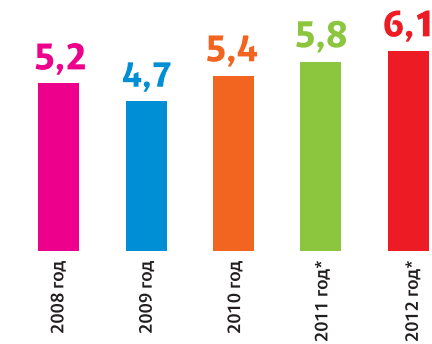
1/5

петербуржцев живет в газобетонных домах – это панельные «корабли» и дома серий 600 и 600.11, а также больше половины монолитно-кирпичных зданий, построенных в период 1999-2010 годов

Источник: ООО «АЭРОК СПб»



Объем потребления газобетона в России, млн куб. м



*Примечание: прогноз

Источник: Группа ЛСР

в применении в несущих конструкциях высотой 5 этажей. Значительное водопоглощение и высокая паропроницаемость требуют учета при назначении отделочных и изоляционных покрытий.

«Выбор того или иного материала зависит от проекта и от технического задания. Использование газобетона связано с решением конструкторов не перегружать перекрытия в силу их недостаточной несущей способности, – говорит Дмитрий Соколов, заместитель генерального директора по строительству ООО «Интарсия». – Пенобетон может применяться как в реконструкции, так и в новом строительстве для сооружения перегородок. В настоящий момент мы закупаем незначительные объемы данного материала. Прежде всего это зависит от объекта и от стадии его реализации. К примеру, в апреле мы закупили 156 кубометров газобетонных блоков для специальной общеобразовательной школы № 1 (ул. Аккуратова, 11), где нами проводится комплексный капитальный ремонт».

цифра

в 95%

городского строительства используется газобетон. Половина сдаваемого жилья имеет однослойные газобетонные стены без дополнительной теплоизоляции

Источник: ООО «АЭРОК СПб»

НОВОСТИ

➔ В загородном жилом комплексе «Небо», который компания «Строительный трест» возводит рядом с поселком Кузьмолковский Всеволожского района, началась реализация дуплексов. Согласно генеральному плану, в загородном поселке «Небо» предусмотрено строительство восьми 2-этажных дуплексов (двухсекционных таунхаусов). Жилая площадь каждой секции составляет 120-150 кв. м. Стоимость секции дуплекса начинается от 9,7 млн рублей.

В настоящее время в комплексе «Небо» идет строительство трех 6-секционных таунхаусов.

Жилой комплекс «Небо» возводится по технологии кирпичного домостроения в 10 км от Петербурга на участке площадью 15 га, в окружении лесов I природоохранной категории. Проект включает в себя 59 индивидуальных домов площадью от 200 кв. м с участками по 16 соток, а также 18 таунхаусов по 2, 4 и 6 секций с участками до 4 соток. Общая жилая площадь комплекса составит 20,5 тыс. кв. м.

➔ С мая 2011 года группа компаний «Металл Профиль» – ведущий производитель кровельных и фасадных систем в России – начинает выпуск линейки продуктов NormanMP. Под новой маркой будут изготавливаться металлочерепица, профнастилы, плоский лист, а также элементы отделки кровли. Четко нормированные характеристики исходного материала – толщина металла, толщина цинкового покрытия и качество самого покрытия полиэстер – позволяют дать 10-летний срок гарантии на продукцию линейки NormanMP.

➔ Тринадцатый Арбитражный апелляционный суд Петербурга по иску ООО «Стоун» к ООО «Балтийская промышленно-строительная компания» наложил запрет на право распоряжения земельными участками по адресам: Ново-Александровская ул., 10, лит. А, и Ново-Александровская ул., 22а, лит. А. ООО «Стоун», выступавшее инвестором при строительстве домов по указанным адресам, требует через суд взыскать с БПСК 1,194 млрд рублей. Также суд запретил управлению Росреестра по Санкт-Петербургу осуществлять госрегистрацию прав на недвижимое имущество по указанному адресу и сделок с ним.

➔ В двух зданиях Уткиной дачи может разместиться представительство Калининграда в Петербурге, сообщил глава администрации Красногвардейского района Георгий Мещеряков.

Сейчас договор с прежним арендатором, жилкомсервисом № 1 Красногвардейского района, расторгнут из-за неисполнения охранных обязательств. По словам главы района, сегодня готовятся документы по дому для торгов. Это нужно сделать до 1 августа, пояснил господин Мещеряков. Дачу отдадут под представительские нужды. Сейчас здание пустует, однако остаются три нерасселенные семьи, с одной из них, скорее всего, будут судиться, сообщает «АСН-инфо».



Запуск новых производств специалисты не прогнозируют, связывая это с избытком предложения и длительностью реализации проекта



Миллиарды в сети

Маргарита Арановская / Инвестиции в энергетику города в текущем году должны составить несколько десятков миллиардов рублей, и, по словам властей, дефицита мощностей сегодня нет. Однако строительные компании уже по сложившейся традиции предпочитают решать вопросы энергообеспечения своими силами. ➔

В последние годы развитие энергетики идет ускоренными темпами. Только в 2009-2010 годах было построено и реконструировано 27 подстанций, на что было направлено более 142 млрд рублей.

На 2011-2014 годы объем инвестиций в энергетическую отрасль должен составить соизмеримую сумму, а реализуемые программы обеспечить энергоресурсами более 30 территорий, предназначенных под жилищное и промышленное строительство. В частности, будут построены новые подстанции «Коллонтай», «Лисий Нос», «Пулковская», «Авиагородок» и другие. Недавно было начато строительство подстанции 330 кВ «Парнас» (этим проектом с объемом инвестиций в 3,1 млрд рублей занимается филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – Магистральные электрические сети (МЭС) Северо-Запада). Ее ввод в 2013 году позволит значительно разгрузить подстанцию 330 кВ «Северная» и обеспечить возможность развития промышленной зоны «Парнас», где работают более 70 предприятий, а также реализуется девелоперский проект «Главстрой» «Северная долина». Кстати, на севере города в конце ноября прошлого года ОАО «Ленэнерго» также завершило реконструкцию подстанции 110 кВ «Парнас-Коммунальная». Стоимость проекта составила 710 млн рублей.

Кроме того, после 2012 года ОАО «Холдинг МРСК» (Северо-Западный филиал ФСК ЕЭС) должен будет завершить работы по созданию в городе энергокольца 330кВ, в которое войдут подстанции «Василеостровская», «Восточная», «Северная» и другие. Они будут дублировать друг друга и таким образом ликвидируют угрозу массовых отключений электричества в Петербурге.

Вместе с планами набирают обороты и объемы затрачиваемых средств. Так, например, инвестиции МЭС Северо-Запада на северо-западе РФ в 2011 году составят 40,4 млрд рублей против 30,4 млрд рублей годом ранее, то есть примерно на 30% больше. Причем в 2012 году инвестиции филиала вырастут еще больше – до 42,4 млрд руб-

лей. Генеральный директор «Ленэнерго» Андрей Сорочинский заявлял, что компанией разработана инвестиционная программа развития энергетики Петербурга и Ленобласти до 2015 года с общим объемом инвестиций более 100 млрд рублей. Согласно планам, в Петербурге компания планирует построить 14 новых подстанций 110 кВ и модернизировать 29 энергоисточников. В Ленинградской области будут построены 6 новых подстанций 35-110 кВ, мо-

Энергодефицита в Петербурге уже нет – в январе этого года был зафиксирован абсолютный рекорд потребления мощности в объеме 7420 мВт, но эту нагрузку городская энергетика выдержала

дернизированы 27 энергоисточников. Кроме того, планируется обновление существующих и прокладка новых воздушных и кабельных линий (110-35 кВ). Выполнение инвестпрограммы 2011-2015, по словам Сорочинского, позволит увеличить возможности энергосистемы, увеличит пропускную способность сети и обеспечит подключение дополнительных абонентов.

Инвестпрограмма другого крупного игрока энергетики – «ТГК-1» – на 2011 год составляет 15,3 млрд рублей. При этом в 2010 году компания вложила в развитие 17,9 млрд – она активно реализует инвестпрограмму, в рамках которой, например, уже в этом году были введены энергоблок на Первомайской ТЭЦ мощностью 180 МВт, энергоблок мощностью 450 МВт на Южной ТЭЦ и гидроагрегат мощностью 30 МВт на каскаде Вуоксинских ГЭС.

Власти заявляют, что сегодняшние темпы развития энергетики позволяют идти на опережение потребностей.

По словам председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Олега Тришкина, энергодефицита в Петербурге уже нет – в январе этого года был зафиксирован абсолютный рекорд потребления мощности в объеме 7420 мВт, но эту нагрузку городская энергетика выдержала – загруженность сетей ОАО «ФСК ЕЭС» составила всего 60%, а резервы энергопотребления по объектам ОАО «Ленэнерго» были на уровне 35%.

В то же время строители по-прежнему не удовлетворены работой монополистов и говорят о том, что положительных изменений не видно.

«Мы не ощущаем никакого положительного эффекта от вводимых энергетиками новых мощностей, – говорит вице-президент генподрядной компании СТЕР Юрий Иоффе. – Никакие изменения не наблюдаются и в процедуре получения разрешений. Мы прибегаем к услугам частных компаний, имеющих связи в «Ленэнерго», поскольку напрямую с монополистом работать сложно».

Некоторые и вовсе привыкли решать проблемы своими силами. К примеру, группа компаний «Балтрос» решила построить собственную электроподстанцию «Славянка» 220/10 кВ трансформаторной мощностью 2х63 МВА и подключить ее к сетям ОАО «Федеральная сетевая компания ЕЭС России» (строительство было завершено в 2008 году). «В связи с масштабом проектов строительства новых районов (2 млн кв. м жилья, полная номенклатура объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры) вопрос с их обеспечением электричеством был одним из самых острых, – рассказывает Константин Симаков, вице-президент ГК «Балтрос». – Обеспечить подключение такого объема объектов к сетям ОАО «Ленэнерго» в те сроки, которые нам требовались, не представлялось возможным».

Так что остается надеяться, что потраченные миллиарды строители ощутят хотя бы в будущем.

МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ И ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС:

«Региональный и международный опыт в реализации программ энергосбережения»

Место проведения:
Выставочный комплекс **ОЛЕНЬСКО**
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

31 мая - 3 июня '11

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

При поддержке:

Организатор:

тел: +7 (812) 777-04-07, 718-35-37
gas2@orticon.com, www.farexpo.ru

Соорганизаторы:

Генеральный информационный партнер:

Стратегический информационный партнер:

Академия Энергетики

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

РЕКЛАМА

По мнению участников рынка, французская выставка больше ориентирована на работу с органами госвласти, а так как отечественный бизнес сильно зависит от чиновников, то выбор Канн объяснить не сложно.

Ирина Наумова, директор по маркетингу и PR группы «НДВ», так объясняет расположенность российских девелоперов именно к каннской выставке: «Центрами притяжения бизнес-сообщества рынка недвижимости являются выставки в Каннах, Вене и Мюнхене. При этом MIPIM более других выставок ориентирована на инвесторов и представителей мэрий, госструктур. На MIPIM обычно участвуют администрации регионов России, в том числе Москвы, Петербурга, что, в свою очередь, привлекает девелоперов и стратегических риэлторов. Выставка в Мадриде (SIMA) более ориентирована на продажи физическим лицам: там заключаются сделки с клиентами, и атмосфера более напоминает петербургскую «Ярмарку недвижимости». Группа «НДВ» традиционно участвует в MIPIM, и мы всегда остаемся довольны результатами».

Раскрученный бренд

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что выставка более привычна и традиционна для посещения российскими девелоперами и участниками рынка также и благодаря относительной близости Канн, прекрасной погоде, а также тому, что город традиционно позиционируется как место отдыха и времяпрепровождения элиты и людей, причисляющих себя к таковой. «Также выставка MIPIM – наиболее разрекламированное и распиаренное в российских СМИ мероприятие», – рассуждает господин Пашков.

Компании вкладывают немало ресурсов и времени, для того чтобы презентовать свои проекты на высочайшем уровне. Однако крупные сделки на мероприятиях проводятся крайне редко, да и инвестиционная привлекательность города остается на прежнем уровне. Специалисты уверены, что как минимум на 80% участие в выставках недвижимости имеет имиджевый характер.

«Очень важно тем компаниям, которые выбирают для себя подобную маркетинговую стратегию, из года в год присутствовать на выставках, демонстрируя тем самым профессиональному сообществу стабильный, долгосрочный характер своей деятельности», – говорит Юрий Борисов, управляющий партнер компании «АйБи ГРУПП», вице-президент ГУД. Возможно, еще и это объясняет традиционную склонность к участию в MIPIM – в Петербурге не так много богатых компаний, маркетинговый бюджет которых бы выдержал ежегодное участие в нескольких международных экспозициях.

Продвигать город

Среди значимых предстоящих международных выставок по недвижимости в 2011 году стоит отметить 6-ю специализированную выставку по недвижимости и инвестициям в странах Центральной и Восточной Европы в Вене, 5-ю Азиатскую международную выставку недвижимости, инвестиций и городской архитектуры, ландшафтного дизайна в Шанхае, также осенние ежегодные выставки EXPO REAL-2011 в Мюнхене, MIPIC-2011 в Каннах.

Необходимость участия в международных мероприятиях никто из экспертов не оспаривает. Но как правило, там продвигается не компания или конкретный проект, а чаще всего рынок в целом. Последние три года Петербург рекламируется, продвигает-

С оглядкой на Канны

Виктория Устюгова, Роман Русаков / Май – один из самых богатых месяцев на международные выставки в сфере недвижимости. На прошлой неделе прошла выставка в Мадриде, на этой стартует экспозиция в Вене, на следующей – в Шанхае. Тем не менее местные компании традиционно отдают предпочтение выставке MIPIM в Каннах.



ся именно как город-бренд. И в этом смысле находится полностью в тренде других мегаполисов – участников выставки, таких как Лондон, Париж, Мадрид, Леон, Франкфурт и др. Александр Гришин, генеральный директор VMB Trust, отмечает: «Иностранцам коллегам нужно постоянно говорить даже самые тривиальные вещи: о законодательстве, о ситуации на рынке и т. д.». Несмотря на сниженный интерес западных инвесторов к петербургской недвижимости, Александр Гришин видит выход из положения, который как раз кроется в правильной организации мероприятий на выставках. Для достижения максимального эффекта на выставках, по словам господина Гришина, необходимо разделение всех проводимых мероприятий на информационную и дискуссионную части. «Мероприятия информационного характера были бы в первую очередь эффективны для привлечения иностранных бизнесменов, еще не работавших в России. А споры по сложным моментам, которых у нас в сотрудничестве с иностранным бизнесом немало, были бы в первую очередь интересны тем, кто уже работает в России и в Петербурге. Дискуссионная часть должна быть более откровенна как со стороны бизнеса, так и со стороны административных органов», – уверен господин Гришин.

Жажда внимания

Павел Гончаров, исполнительный директор Гильдии управляющих и девелоперов, рассказал, что делегации ГУД были участниками большинства из перечисленных выставок. «По моему мнению, в них нет достаточного внимания к участникам со стороны принимающей стороны – организаторов выставок. MIPIM – на сегодняшний день крупнейшая в Европе международная площадка для привлечения инвестиций в недвижимость. В отличие от прочих MIPIM предоставляет широкий спектр возможностей по организации деловых

встреч, переговоров, проведения презентаций. Все это в конечном счете является механизмом привлечения инвестиций в проекты», – объясняет он заинтересованность девелоперов каннской выставкой.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург, считает, что сегодня девелоперы едут на MIPIM более осмысленно, чем это было до кризиса: происходит больше запланированных рабочих встреч, переговоров. «Выставка по количеству проведенных деловых встреч и переговоров стала менее развлекательной и более рабочей – это своеобразный знак того, что именно сейчас складывается самое благоприятное время для начала новых проектов. MIPIM – это барометр состояния рынков инвестиций и развития девелопмента в более широком и стратегическом понимании. Поэтому он популярен у русских. Возможно, еще и из-за нашей любви к Франции», – шутит господин Казанский.

мнение

Сергей Федоров, генеральный директор компании Praktis CB:

– MIPIM – крупнейшая специализированная выставка по коммерческой недвижимости, с самым большим количеством участников, высоким уровнем представленных проектов и спикеров (только первые лица компании). Миланская и венская выставки – смешанные по тематике, там представлены и жилищные, и коммерческие проекты. Выставка в Мюнхене больше ориентирована на рынок инвестиционных сделок. Выставка в Шанхае в большей степени посвящена инвестициям именно в азиатские страны. Кроме того, место и время проведения MIPIM позволяют совместить работу и отдых.

справка

Мировые выставки недвижимости в мае-ноябре 2011 года:

SIMA 2011 – 13-я мадридская выставка недвижимости, 19.05.2011 – 22.05.2011, Испания, Мадрид
Real Vienna 2011 – 6-я специализированная выставка по недвижимости и инвестициям в странах ЦВЕ, 24.05.2011 – 26.05.2011, Австрия, Вена

Cityscape Asia 2011 – 5-я Азиатская международная выставка недвижимости, инвестиций и городской архитектуры, ландшафтного дизайна, 31.05.2011 – 01.06.2011, Китай, Шанхай

EXPO REAL 2011 – 14-я Международная специализированная выставка коммерческой недвижимости и инвестиций, 04.10.2011 – 06.10.2011, Германия, Мюнхен
MIPIC 2011 – Международная выставка торговой недвижимости и розничных сетей, 16.11.2011 – 18.11.2011, Франция, Канн

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА:
Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга,
Комитет по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургский Союз архитекторов,
Союз реставраторов Санкт-Петербурга

В рамках выставки состоится тематическая конференция
"Реставрация как вид экономической деятельности, направленной на сохранение культурного наследия России"

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ:
Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга
ЗАО «Выставочное объединение «РЕСТЭК»

VIII Международная специализированная выставка

АРХИТЕКТУРА. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. РЕСТАВРАЦИЯ

29 июня – 1 июля 2011

Санкт-Петербург, Российский этнографический музей

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

- Сохранение и восстановление памятников
- Реставрация памятников архитектуры, градостроительства
- Современные технологии в области реставрации, строительства, реконструкции, архитектурного проектирования
- Генеральные планы развития городов
- Архитектурные решения объектов строительства и реконструкции

Тел./факс: +7 (812) 635-95-06, 320-80-94
E-mail: mwte@restec.ru, www.restec.ru/restoration

1. На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «БНТ-Групп» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство торгово-развлекательного комплекса (2-я очередь – в осях 1-13) – до 30.07.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 138 от 17.05.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Петроградский район, Большой пр., д. 37, лит. А, Б

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: На основании обращения закрытого акционерного общества «Гостиницы АЛРОСА» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция зданий – до 31.05.2011.

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 139 от 17.05.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Московский район, Восточное проспекта Юрия Гагарина, квартал 5 (северо-западнее пересечения ул. Типанова и пр. Космонавтов)

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: На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Стройкорпорация «Элис» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство комплекса жилых и общественных зданий, 2-я очередь (1-й пусковой комплекс-здание 1, 3, 6 в осях 1-15; 2-й пусковой комплекс-здание 2, 4, 6 в осях 15-29) – до 30.09.2011.

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 140 от 17.05.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Пушкинский район, г. Павловск, Березовая ул., д. 5

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: На основании обращения открытого акционерного общества «Строительное управление – 305» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – реконструкция жилого дома – до 31.05.2011.

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 141 от 18.05.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Красносельский район, Ленинский пр., участок 7 (северо-западнее пересечения с Брестским бульв.)

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: На основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Дом-Строй» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 332 от 03.03.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство жилых домов со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания – до 14.09.2011.

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 142 от 19.05.2011

О необходимости продления срока реализации инвестиционного проекта по адресу: Адмиралтейский район, Московский пр., д. 73-75, лот 1 (юго-западнее дома № 73, лит. А, по Московскому пр.)

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 «Строительное управление № 308 – Девелопмент» и в соответствии с решением Совещания по вопросу подготовки проектов постановлений Правительства Санкт-Петербурга для дальнейшего согласования в установленном порядке, протокол № 341 от 12.05.2011, продлить срок реализации инвестиционного проекта – строительство гостиничного комплекса – до 30.06.2012.

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

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

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

Председатель Комитета по строительству В.В. Семеновко

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 16.05.2011

Об утверждении акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Петродворцовый район, пос. Стрельна, Нижняя дорога, участок 1 (западнее дома № 11, лит. Д, по Нижней дороге), общей площадью 112 784 кв. м.

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета В.В. Семеновко

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга
№ 129 от 16.05.2011

Приложение к распоряжению Комитета по строительству № 129 от 16.05.2011

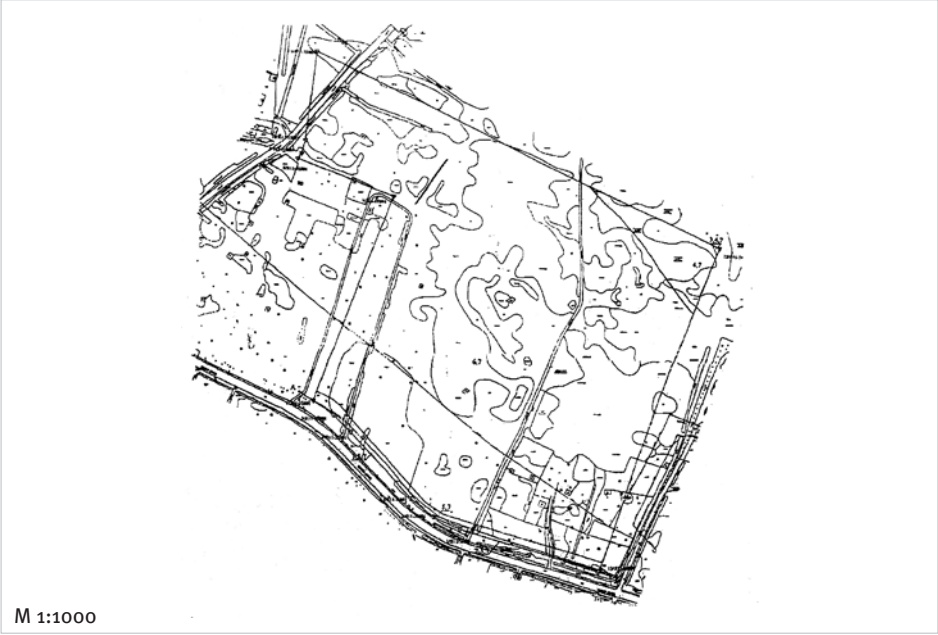
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Земельный участок:
- 1.1. Адрес: Петродворцовый район, пос. Стрельна, Нижняя дорога, участок 1 (западнее дома № 11, лит. Д, по Нижней дороге)
- 1.2. Площадь (кв. м): 112 784
2. Функциональное назначение объекта недвижимости:
- Гостиница (гостиничный комплекс)
3. Потенциальный инвестор (лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства):
- Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Фаворит»
4. Ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
- Охранная зона канализационных сетей
- Охранная зона канализационных сетей
- Прибрежная защитная полоса водного объекта
- Зона охраняемого природного ландшафта
- Зона охраняемого природного ландшафта
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Водоохранная зона 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 28.03.2011 №1-1-16503/5;
- 5.2. Заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 01.04.2011 № 3-1710-1;
- 5.3. Заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 14.04.2011 № 161;
- 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 31.03.2011 № 78.01.02.000.Т.000219.03.11.
- Акт действует в течение трех 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
- Комитета по строительству

Приложение к распоряжению Комитета
по строительству Правительства Санкт-Петербурга
от 16.05.2011 № 129

СХЕМА расположения земельного участка



Место положения: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Нижняя дорога, участок 1 (западнее дома № 11, лит. Д, по Нижней дороге)

Площадь: 112 784 кв. м

Описание границ земельного участка:

От А до В – зона, не прошедший кадастровый учет

От Б до А – зона общего пользования

Части земельного участка с особым режимом использования		
Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м)
1	Охранная зона канализационных сетей	434
2	Охранная зона канализационных сетей	181
3	Прибрежная защитная полоса водного объекта	36
4	Зона охраняемого природного ландшафта	4 000 430
5	Зона охраняемого природного ландшафта	271
6	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	105 628
7	Водоохранная зона водного объекта	112 734

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

МИКРОРАЙОН



ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



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)

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



Строительная компания «Подземстройреконструкция»

- Инженерно-технические обследования и инженерно-геологические изыскания.
- Архитектурно-строительное проектирование.
- Усиление оснований фундаментов, конструкций, зданий, мониторинг за зданиями.
- Сваи буровые, буроинъекционные, забивные.
- Углубление подвалов, дренажа.
- Устройство противокапиллярной гидроизоляции.
- Гидроизоляция подвалов, сооружений, водоемов.
- Устройство деформационных швов.

ООО «СК «Подземстройреконструкция»
предлагает уникальные бентонитовые
гидроизоляционные материалы VOLCLAY

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