

Интервью

Глава Службы государственного строительного надзора и экспертизы Петербурга Александр Орт рассказал, почему уменьшается количество строек.

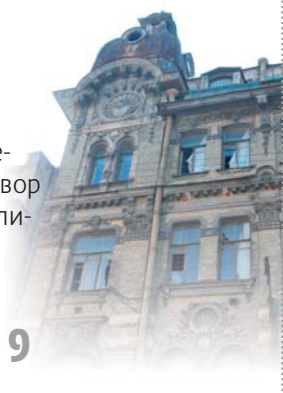
Застройщики боятся строить, стр. 7



Арбитраж

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленобласти отказал Фонду имущества в требовании расторгнуть договор купли-продажи дома на Галерной улице, 40, с ООО «РГС Недвижимость».

Инвестор выиграл первый раунд, стр. 9



Финансы, стр. 13 • Энергетика, стр. 14



Строительный экватор пройден

За первое полугодие 2011 года петербургскими строителями введено в эксплуатацию 204 жилых дома общей площадью 871 215,5 кв. м. Лидером по объему построенного жилья стал Выборгский район. Вторую позицию занимает Василеостровский район. Третье место осталось за Московским. «Петербургские строители в большинстве случаев выполняют взятые на себя обязательства», – комментирует председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко. (Подробнее на стр. 18) ➔

ГЕОИЗОЛ
ВИДИМ МИР ГЛУБЖЕ!

УСТРОЙСТВО ПОДЗЕМНЫХ СООРУЖЕНИЙ

тел. (812) 337-53-13
www.geoizol.ru

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

БалтТеплоСтрой
группа компаний

- производство и продажи ЖБИ
- строительные работы
- трубопрокат, металлопрокат
- газобетон, кирпич

Тел./факс: +7 (812) 449-73-63
E-mail: bts@balttts.ru
www.balttts.ru

КапСтрой
строительная компания

продажа квартир в жилом комплексе
«Ладожский парк»

квартиры
от **1 900 000** руб.

Срок сдачи – 2012 г.

/812/ 707 95 02
922 98 72
www.kapstroy-spб.ru

НЭПС

ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

Оказывает услуги по проведению негосударственной экспертизы: проектной документации в полном объеме или ее отдельных разделов, материалов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, осуществляет проверку достоверности сметной стоимости по проектной документации объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, технического перевооружения и модернизации.

Оказывает услуги заказчикам-застройщикам на выполнение функций по осуществлению строительного контроля, функций заказчика-застройщика

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- высокий профессионализм сотрудников;
- качественное выполнение работ в сжатые сроки.

Сотрудничество с нашей организацией экономит ваше время и средства с гарантией получения качественных услуг высококвалифицированных специалистов строительной отрасли.

190020, Санкт-Петербург, Лифляндская ул., д. 6, лит. Д, тел./факс 332-12-01



Уважаемый Олег Николаевич!
Сердечно поздравляем Вас
с 50-летним юбилеем!

В жизни очень важно заниматься любимым делом и не менее важно добиваться в нем успехов. Вам это, безусловно, удалось. Благодаря Вашему управленческому таланту наша компания достигла высоких результатов.

Мы знаем Вас не только как справедливого руководителя, но и как понимающего, душевного и обаятельного человека. Желаем Вам крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, душевного спокойствия, семейного благополучия и успехов в работе! Пусть хорошее настроение, отличное самочувствие и удача станут Вашими верными спутниками!

С уважением,
 коллектив ООО «СК «Инмар»



СМУ-303
 группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Проектирование, строительство и реконструкция наружных инженерных сетей:

сети водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения

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



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

Фонд имущества Петербурга намерен пустить с молотка необычный лот – участок с постройками, который находится в совместной государственно-частной собственности. Недвижимость расположена в поселке Лисий Нос по адресу: Песочная улица, 3. Лот сформирован из участка площадью 5,2 га и расположенных на нем 10 нежилых построек общей площадью 1,7 тыс. кв. м. Шесть зданий и участок площадью 714,4 кв. м принадлежат Петербургу, остальные постройки и земля – частные. Каждый собственник получит от продажи средства пропорционально своей доле в составе лота. Дома не являются памятниками. Их можно снести и застроить освободившуюся территорию коттеджами. «Начальная цена – 180 млн рублей без учета НДС. Торги пройдут 27 июля», – сообщили в Фонде имущества.

Стартовая цена, по мнению экспертов, соответствует рынку и, скорее всего, в процессе торга изменится незначительно. А факт совместной продажи, по их мнению, увеличивает шанс на чистоту сделки. «Продажа участка единым лотом даст возможность новому собственнику реализовать более крупный проект, а продавцам получить более выгодные условия сделки без дополнительных расходов на ее организацию», – говорит руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. По его словам, самое трудное в совместных продажах – это свести воедино интересы всех собственников, поскольку они, как правило, различные. «Если решение о совместной продаже достигнуто, то в итоге выигрывают все: и продавцы, и итоговый покупатель», – резюмирует господин Некрестьянов.

«Лот достаточно интересен. Его покупателями могут выступить застройщики, ориентированные на строительство таунхаусов и дуплексов бизнес-класса», – отмечает директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский. По его оценке, инвестиции в освоение

Лисий Нос почуял большую стройку

Владимир Кайбышев / Фонд имущества Петербурга готовит к торгам участок в Лисьем Носу, недалеко от побережья Финского залива. Актив находится в совместной собственности государства и частных лиц. Он пригоден под коттеджную застройку. Инвестиции в проект с учетом покупки земли, по оценке экспертов, составят до 3,5 млрд рублей.

Фото: Владимир Тилес



Генеральный директор Фонда имущества Санкт-Петербурга Андрей Степаненко объединив в один лот государственную и частную собственность, надеется выручить больше денег за недвижимость

участка равняются 3,5 млрд рублей, а площадь застройки составит 85 тыс. кв. м. «В данном районе нет как таковой конкурентной среды, так как присутствует только стихийная застройка», – уверяет он.

«Сейчас стоимость участков ИЖС в Лисьем Носу колеблется в диапазоне 0,7-1 млн рублей за сотку. Поэтому стартовая цена в 350 тыс. рублей за сотку, включая строения, настораживает», – говорит директор регионального инфоцентра проекта «Свой дом» Марина Агеева. Но тут же оговаривается: чтобы оценить адекватность стоимости лота,

нужно понимать, какова ситуация с инженерными коммуникациями и есть ли у проекта долги и иные обязательства перед третьими лицами. Марина Агеева считает, что ликвидность этого объекта при последующей реализации на розничном рынке спорна. «Перед Лисьим Носом Газпром построит «Лахта-центр». Сразу за Лисьим Носом, в заливе у пляжей Сестрорецка, намоют 368 га под бетонные многоэтажки высотой в 10-20 этажей на 60 тыс. жителей. Во что превратится выезд из города и сам Курортный район, страшно представить», – предупреждает эксперт.

цифра

0,7-1 млн

рублей за сотку – стоимость участков под ИЖС в Лисьем Носу

вопрос номера

На последнем заседании правительства города была принята «Программа улучшения инвестиционного климата Петербурга на 2011-2015 годы». Для ее реализации город планирует потратить 27 млрд рублей. «Строительный Еженедельник» решил спросить читателей: «Как вы думаете, на что будут потрачены эти деньги?»

Александр Ольховский, вице-президент «ВТБ-Девелопмент»:

– Первое, что приходит в голову: эти средства будут направлены на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры. Также инвестирование средств из бюджета может идти в рамках государственно-частного партнерства.

Питер Коучман, директор «Технополис Санкт-Петербург»:

– Думаю, что, скорее всего, эти средства могут быть использованы не напрямую, а в качестве предоставления налоговых льгот инвестору. То есть речь идет не о прямом финансировании, а о недополученных бюджетом денег.

Андрей Пушкарский, генеральный директор УК «Сенатор»:

– Скорее всего, потратят на всякую ерунду вроде пиара. Можете не сомневаться, освою деньги. Первое, на что я бы направил эти средства, – на финансирование муниципальной милиции. Сделал бы им зарплату нормальные, чтобы не били подростков по почкам и не позволяли грабить иностранцев, которые отклоняются чуть дальше, чем от Невского проспекта. Тогда и инвестиционный климат улучшится. И второе, на что бы можно было потратиться, – дороги. Не само строительство дорог – у нас они не такие плохие, – а на организацию дорожного движения.

Юрий Грудин, генеральный директор петербургского направления ГК «Пионер»:

– Успешное развитие любого мегаполиса невозможно без крупных инфраструктурных проектов. Особенно важна транспортно-логистическая инфраструктура. А такие проекты трудно реализовать без частно-государственного парт-

нерства. Но деньги нужно тратить не столько на этапе строительства, сколько на этапе системной разработки проекта. Нужно оценивать все последствия крупных проектов и просчитывать способы их наиболее эффективной реализации. Такие расчеты позволят сэкономить на последующем исправлении ошибок.

Сергей Свешков, старший директор по развитию промышленного парка производителей автокомпонентов в промзоне Каменка:

– Опираясь на мой многолетний опыт привлечения иностранных инвесторов в город и переговоров по подбору земельных участков для размещения различных производственных объектов, считаю, что эти миллиарды надо направить на разработку градостроительной документации для существующих в городе «зеленых площадок – гринфилдов», на обеспечение этих площадок инженерными сервисными средами, такими как электричество, вода, каналы газ, на подведение дорог и маршрутов общественного

транспорта к будущим технопаркам, которые могли бы быть предложены промышленным инвесторам для размещения новых объектов. В нашей стране сейчас сложилась очень благоприятная ситуация для привлечения промышленных инвесторов, так как федеральное законодательство требует локализации производства автокомпонентов, фармпрепаратов, ортехники и т. д. В борьбе за инвестора сейчас вступили многие регионы. Для повышения привлекательности и конкурентоспособности в глазах инвесторов Петербург должен приложить усилия и затратить средства на скорейшее развитие градостроительной документации и инженерно-транспортной инфраструктуры по гринфилдам, которые могут позволить инвесторам построить и запустить производство в кратчайшие сроки. Надеюсь, выделяемые большие деньги помогут перейти от партизанских действий по заманиванию инвесторов к регулярной профессиональной работе по системному развитию участков и инфраструктуры.

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

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, Алесь Гриб, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Аня Батаева, Наталья Удалова, Алена Филипова.

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

(спецвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Поголова

PR-менеджер: Алена Жигунова

e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бордникова, Серафима Редут, Елена Савоськина, 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. Моносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 822

Подписано в печать 01.07.2011 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

Заседание-рекордсмен

Валерий Грибанов / На последнем заседании правительства Петербурга были приняты несколько городских программ, поражающих воображение объемами финансирования.

Во-первых, была утверждена программа развития транспортного комплекса города. Планируется, что на ее реализацию – строительство новых станций метрополитена и развитие наземных маршрутов – до 2025 года будет ежегодно выделяться по 40 млрд рублей. Во-вторых, была принята программа развития внутриквартального освещения, которая также предполагает освоение внушительной суммы – 11,5 млрд рублей в течение ближайших 4,5 года. Наконец, правительством Северной столицы была утверждена программа улучшения инвестиционного климата в городе, которая до 2015 года предполагает освоение 27 млрд рублей. Средства, как говорят чиновники, пойдут «на маркетинговые программы, развитие рынка труда и инвестиционного законодательства, проекты по развитию инфраструктуры».

Пожалуй, последнее заседание правительства можно смело назвать рекордсменом по заявленным бюджетным ассигнованиям. Примечательно, что это заседание-рекордсмен произошло в отсутствие губернатора города, которая в этот момент занималась прояснением ситуации со своей дальнейшей политической карьерой.

Откровенно говоря, столь астрономические суммы выглядят несколько нереально. Откуда возьмутся эти миллиарды? Да и цели вызывают некоторые сомнения. Например, потратить миллиард долларов на привлечение инвестиций за четыре года – с учетом того, что пока, судя по всему, у чиновников даже нет четких представлений, на что конкретно они будут направлены, – дело непростое. Хотя в российских реалиях вполне возможное. Характерно, что среди мероприятий, которые стоят на первом месте в программе по улучшению инвестиционного климата, чиновниками назван абстрактный «маркетинг», потом «инвестиционное законодательство» и лишь на третьем месте стоит действительно необходимое городу развитие инфраструктуры. О том, что маркетинговые исследования проводить нужно и инвестиционное законодательство требует совершенствования, никто не спорит. Однако в Смольном уже давно есть подразделения, которые занимаются именно этой работой (а иногда и не могут поделить полномочия между собой), и для чего нужно выделять дополнительное финансирование на эти области, внятного объяснения нет.

На фоне ожидаемой смены городской власти такие программы всерьез вряд ли кем-то воспринимаются. Новый губернатор, вполне возможно, будет иметь на объемы финансирования и цели, которые ставит перед собой городская администрация, совершенно иной взгляд. Но, быть может, чиновники, разрабатывающие подобные программы, таким способом «столбят» себе место. Ведь чем солиднее звучит программа и чем больше средств на нее требуется, тем вроде бы нужнее выглядит и государственный менеджер, ее курирующий. Глядишь, и оставит на прежней должности новый градоначальник.

Торговые центры заставят работать рука об руку

Виктор Лист / На прошедшем на прошлой неделе в Санкт-Петербурге ежегодном саммите CRE Summit 2011 участники дискуссии «Торговая недвижимость: как атаковать девелопера?» пришли к выводу, что арендаторы и владельцы торговых центров в скором времени будут вынуждены выстраивать отношения по-новому. ➔



Фото: Владимир Тилес



Рынок торговой недвижимости оживает и владельцы комплексов вновь начинают диктовать арендаторам свои условия, хотя еще два года назад все было наоборот

Дискуссию вели Игорь Чаплинский, генеральный директор City Retail Group, Андрей Чамкин, директор по коммерческой недвижимости IM Company, Сергей Азаров, генеральный директор RRG Brokerage, Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMC, и Алексей Ванчугов, управляющий партнер City Marketing.

Обсуждая в первую очередь прочную и регулярно игнорируемую многими взаимозависимость ритейлеров и девелоперов, спикеры пытались определить последние тенденции на рынке торговой недвижимости и решить, какие из этих тенденций смогут стать стоящими и выгодными для всех новыми направлениями в развитии рынка.

По словам Дмитрия Золина, многие торговые объекты (ТЦ, ТРК и прочие) сейчас оживают после кризиса, и теперь их владельцы начинают диктовать свои условия арендаторам, а не наоборот, как это было в 2008-2009 годах. Однако, по мнению Алексея Ванчугова, «командовать парадом» в итоге будут не девелоперы, а ритейлеры.

Эксперт считает, что российский рынок торговой недвижимости в скором времени станет рынком арендаторов, от доходов которых будет зависеть благополучие девелоперов.

«Нам нужно активнее внедрять стратегию взаимоотношений win-to-win, – прокомментировал Алексей Ванчугов, – в которой выигрыш одной стороны зависит от выигрыша другой. Необходимо сделать связку «арендатор – девелопер» намного прочнее, чтобы всем было выгодно. Помочь в этом может комбинированная ставка аренды».

Комбинированная ставка аренды состоит из базовой ставки и процента от товарооборота ритейлера. По мнению Андрея Чамкина, делать упор на процент не совсем безопасно в отношениях с арендаторами. Особенно в регионах, где представлено множество местных и неизвестных ритейлеров.

«Нужно понимать, что при обсуждении комбинированной ставки мы говорим не

только о доходах, но и о распределении рисков, – отметил Андрей Чамкин. – Логично рассчитывать на проценты от федеральных ритейлеров, у которых уже есть своя история, и ты понимаешь, какие риски с ними могут быть. Но чего ожидать от местных игроков, большинство из которых – индивидуальные предприниматели?».

Новые лица

Другим трендом на рынке российской торговой недвижимости участники дискуссии назвали рождение относительно новых ее форматов. Относительно, потому что их не один год пытаются развивать в России активисты от недвижимости, но пока у них с трудом это получается. В частности, было отмечено появление аутлетов и эволюция торговых центров в торговоразвлекательные.

По мнению Сергея Азарова, одной из главных проблем в развитии рынка, из-за которой появление новых форматов торговой недвижимости долгое время откладывается, является нежелание девелоперов заказывать грамотные, дорогие, обоснованные и глубокие исследования. Эксперт уверен, что если бы девелоперы сначала изучали тот город или регион, в котором они хотят строить торговый объект, заранее выясняли уровень спроса, покупательскую способность населения и прочие факторы, то в стране не было бы нерентабельных ТЦ.

«Как это у нас бывает: девелопер решает, какую площадку он хочет, какой объект на ней будет, какой пул арендаторов в нем посадит, и затем отправляется к консультантам, чтобы они ему за небольшие деньги сделали исследование, которое станет подтверждением его необоснованных ожиданий, – сказал Сергей Азаров. – В результате получают убогие концепции 1980-х годов, а новые форматы все так же не появляются. Кроме того, когда объект готов и запущен, ритейлеры нам задают вопросы: «Откуда эта ставка аренды? Это ваши пожелания или исчисления специалистов?». А мы отвечаем, что ставки нам инвестиционный комитет прописал... Тоже непонятно – как так? На каком основании?».

Бороться с этим можно, уверен специалист. Надо только научиться вкладывать

больше средств в исследования. С мнением господина Азарова многие участники саммита, присутствовавшие на дискуссии, тут же не согласились. В основном интересовал вопрос, почему за все (в том числе исследовательские отчеты) должны платить девелоперы, когда ритейлеров этот вопрос также касается.

Мертворожденные проекты

В защиту ритейлеров попробовал высказаться присутствующий в зале дискуссии Денис Колокольников, генеральный директор консалтинговой компании RRG. По словам топ-менеджера, ритейлеры заказывают исследования, но в числе заказчиков нет российских компаний. «Наши рассчитывают на свое чутье, а не на исследования, – сообщил эксперт. – И это обусловлено не тем, что ритейлерам не нужны отчеты компаний-консультантов, а потому что в России просто нет такой культуры изучения рынка, как на Западе».

Несмотря на обозначенную Сергеем Азаровым ограниченность «мозговой деятельности людей 80-х» в девелопменте, участники дискуссии все же заметили, что новые форматы на рынке появляются.

«Я бы отметил аутлеты, – сказал Игорь Чаплинский. – Идея их воплощения в нашей стране назревает, но опять же, учитывая специфику российского рынка недвижимости, сейчас это могут быть только модели аутлетов, а не они сами».

По словам спикера, за границей аутлеты строятся на дешевой земле за пределами городов, в России – на дорогой (под Москвой функционирует «Белая дача» и строится Fashion House). «Там не могут быть низкие цены на товары, которые свойственны для истинных аутлетов, так как арендные ставки слишком высоки», – прокомментировал Игорь Чаплинский.

Такого же мнения придерживается Алексей Ванчугов: «Аутлеты в России – мертворожденный проект. Это, скорее, дисконт-центры».

Больше развлечений

Одним из последних и самых интересных трендов на рынке девелоперы назвали увеличение зон развлечений в торговых центрах. По словам Дмитрия Золина, развлекательная составляющая в торговых центрах формирует дополнительный покупательский трафик и гарантирует его поддержание на протяжении всего времени функционирования торгового центра. При этом, отметил Андрей Чамкин, нужно помнить, что зоны развлечения – это второстепенный и весьма малодоходный бизнес. «Единственная прибыльная часть развлекательных зон в торговых центрах – это фуд-корты, поэтому стоит аккуратнее подходить к данному вопросу и не отдавать большие площади под развлечения», – прокомментировал специалист.

«Люди давно не хотят просто проводить время среди игровых автоматов, – высказался Игорь Чаплинский. – Они хотят получать какие-то новые знания, расслабляться с умом, познавательно, интересно. Если в торговом центре будут развлечения, которые смогут дать людям все это, социальная значимость объекта повысится, а с нею и количество посетителей».

«Все необходимое для комфортной жизни»

Компания ЛЭК возводит на проспекте Просвещения уникальный жилой комплекс «Лондон Парк». О том, на какой стадии готовности находится сейчас реализация этого проекта и в чем его уникальность, рассказал «Строительному Еженедельнику» руководитель проекта «Лондон Парк» Сергей Савицкий. ➔

– Расскажите, пожалуйста, в чем необычность и уникальность жилого комплекса «Лондон Парк»?

– По своим характеристикам ЖК «Лондон Парк» действительно уникален. Авторам проекта – творческой архитектурной мастерской Владимира Реппо – удалось воплотить идею идеального дома, а именно на закрытой территории жилого квартала сосредоточить все необходимое для комфортного и удобного проживания. За основу взята концепция клубного проживания, так популярная сейчас на Западе. Впервые в Петербурге, а возможно, и в России мы задумали реализовать проект клубного дома в сегменте эконом-класса.

– Что такое клубный жилой дом? Чем он отличается от обычных жилых комплексов с огороженной территорией?

– Сейчас на Западе очень популярны дома-клубы. Это совершенно другой уровень жизни, привычный на Западе, но мало знакомый нам. Фактически у жильцов комплекса будет собственный клуб для нормальной жизни, отдыха и воспитания детей. На закрытой огороженной территории будут размещены торгово-развлекательный 2-этажный центр, физкультурный центр с двумя бассейнами, школа на 550 мест, детский сад, прачечная, бильярдная, помещения для занятия детей (от спорта до рисования), кухня для проведения кукинг-классов и т. д. Одно из важнейших преимуществ такого проживания – полная безопасность: жителям ком-



Сергей Савицкий: «В проекте «Лондон Парк» нам удалось воплотить идею идеального дома. Это комплекс клубного типа, имеющий собственную инфраструктуру»

плекса не нужно будет волноваться за своих детей, когда они идут в школу или играют на детской площадке. Кроме того, на территории будет разбит собственный парк с аккуратно подстриженными газонами и кустарниками, цветниками, клум-

бами и фонтанами, где можно отдохнуть от городской суеты и подышать свежим воздухом.

На Западе такие дома относятся к бизнес-классу, мы же благодаря грамотно продуманной экономике строим клубный дом, доступный людям со средним уровнем дохода.

– В какой стадии сейчас идет строительство объекта?

– Строительство первой очереди жилого комплекса «Лондон Парк» сейчас на завершающей стадии. Завершаются работы по устройству монолитного железобетонного каркаса жилой части зданий и ТРК. Осталось выполнить всего порядка 13 тысяч «кубов» железобетонных конструкций, что при сохранении взятого нами темпа строительства позволяет нам предположить, что в ноябре 2011 года все монолитные конструкции 1-й очереди строительства будут готовы.

Объемы выполняемых работ наращиваются с каждым месяцем. В первых месяцах 2012 года работы по устройству наружных стен будут завершены. Можно отметить уже достаточно высокую степень готовности лифтового оборудования и шахт. По второй очереди строительства также продолжаются монолитные работы. В ближайшее время планируем приступить к работам на 8 корпусе.

– Менялась ли квартирография проекта?

– Да, в процессе строительства, а именно в 2009 году руководством компании было принято решение о корректировке квартирографии объекта. Ни для кого не секрет, что в непростых условиях 2008-2010 годов рынок недвижимости претерпел некоторые изменения. Большим спросом стали пользоваться 1-комнатные квартиры. Мы пошли рынку навстречу. Если же оперировать цифрами, то изменения по 1-й очереди строительства были следующими: за счет уменьшения количества «риалов», 2-комнатных и 3-комнатных квартир на 14% было увеличено количество 1-комнатных квартир (всего 324 шт.). Общее количество квартир за счет изменений по 1-й очереди строительства увеличилось на 6% (118 шт.).

– Почему, по вашему мнению, сейчас надо покупать квартиры в «Лондон Парке»?

– С начала 2011 года темпы строительства на нашем объекте из месяца в месяц неуклонно повышаются. Динамику количества выполненных конструкций можно увидеть на нашем сайте, на котором мы ежемесячно отчитываемся перед нашими дольщиками о наших результатах и о наших планах. Рынок жилья в целом растет, а количество предложений на нем из-за отголосков предыдущих лет не всегда удовлетворяет потенциальных покупателей. Поэтому я и предлагаю обратить всем внимание на наш объект.

КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА УСПЕХ!

DOMINANTA
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Московский район, пересечение ул. Типанова и пр. Космонавтов (м. «Московская»)

т. 325-77-99 www.skalice.ru

Элис
СТРОЙКОРПОРАЦИЯ

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

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

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

День строителя
Ленинградской области
10 августа 2011 г.

Место проведения: курорт «Райвола»

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

ОФИЦИАЛЬНЫЕ СПОНСОРЫ:

ЛенОблСоюзСтрой, Ленинградский демонстрационный комбинат, ТРСТ ИБС, МОССТРОЙБ, корожики 99, Группа компаний ЛЕНТИЦЕНТР

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

Организатор: **ЛенОблСоюзСтрой**

При поддержке: **СТРОИТЕЛИ**, **ПРОЕКТИРОВАНИЕ**, **ЭНЕРГОСТРОЙ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Спонсор мероприятия: **ЭНЕРГОСТРОЙ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ: **ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**, **BalticBuild**, **ГРЯМАРКА**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Деловые партнеры: **ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**, **КОДЕКС**, **ЭКОНОМКА**, **ИНВЕСТИЦИИ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **Спирейка**, **ДЕЛОВАЯ**, **ЕВРО**, **СТРОЙПАРК**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **Спирейка**, **ДЕЛОВАЯ**, **ЕВРО**, **СТРОЙПАРК**

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

НОВОСТИ

➔ На последнем заседании городского правительства принята программа улучшения инвестиционного климата в Санкт-Петербурге на 2011-2015 годы. Общая стоимость программы оценивается в 27,8 млрд рублей. Как сообщает «АСН-инфо», к 2015 году Петербург должен выйти на 2-е место среди российских регионов по инвестиционному потенциалу и на 3-е по объему инвестиций в основной капитал. Темпы роста инвестирования в основной капитал составят ежегодно 115% и к 2015 году достигнут почти 900 млрд рублей, сообщил председатель Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППИТ) Евгений Елин. По его словам, 2015 году объем прямых иностранных инвестиций в расчете на одного жителя должен увеличиться в 3 раза – до 338,9 USD. Объем инвестирования в основной капитал в расчете на одного жителя составит 35,3 тыс. рублей. Как сообщил господин Елин, в рамках долгосрочной программы улучшения инвестиционного климата в Петербурге будет создан совет по инвестициям, который будет решать стратегические вопросы инвестпланирования. Возглавит совет губернатор Петербурга. Для решения оперативных задач создадут агентства по инвестициям. Одна из стратегических целей совета по инвестициям – выработка предложений на федеральном уровне для совершенствования федерального законодательства.

➔ В июле на территории Верево-ского сельского поселения начнется строительство предприятия по производству натуральных соков и безалкогольных газированных и негазированных напитков. Об этом новом инвестиционном проекте компании «НатуРус» шла речь на аппаратном совещании в администрации Гатчинского муниципального района, сообщает «АСН-инфо». Как сообщили руководители компании «НатуРус», предприятие будет размещено на двух земельных участках, расположенных на территории района. Выбор их осуществлен в соответствии с земельным законодательством и обусловлен прежде всего близостью к одному из самых обильных и чистых источников питьевых подземных вод Ленинградской области – «Орловским ключам». Общий объем инвестиций в создание предприятия оценивается свыше 4,5 млрд рублей. Первый участок площадью 23 га расположен в пределах создаваемой коммунально-складской и промышленной зоны «Дони-Верево» в районе 36-го км федеральной трассы Санкт-Петербург – Псков. На этом участке разместятся основной производственно-складской комплекс и основные водозаборные узлы предприятия. Второй участок площадью 4,5 га расположен в непосредственной близости от водозабора «Орловские ключи», в 2 км от первого участка застройки. Первый этап строительства – 2011-2014 годы, второй – 2014-2018. Производственные мощности предприятия способны обеспечить выпуск натуральных российских напитков до 450 млн литров в год на общую сумму свыше 9 млрд рублей. Предприятие создаст более 400 постоянных рабочих мест. Строительство подводного газопровода позволит газифицировать населенные пункты Большое Верево, Коммолово, Ижора, Зайцево, станцию Верево, а также обеспечить потребности в природном газе всех потребителей коммунально-складской и промышленной зоны «Дони-Верево».

Проекты КОТ выставят на конкурс

Денис Кожин / Министерство регионального развития РФ начало прием заявок на участие в Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий – 2011, итоги которого будут подведены в сентябре на площадке Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate. ➔

Целью проведения конкурса является повышение эффективности и распространение опыта лучших практик реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ).

Организатором выступает НП «Гильдия управляющих и девелоперов» при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации и правительства Санкт-Петербурга.

Лучшие проекты КОТ выберут в 5 номинациях: «За вклад в развитие рынка доступного жилья», «За эффективное решение вопроса доступности жилья», «За повышение экологичности и энергоэффективности территориального развития», «За уровень обеспеченности проекта объектами коммунальной и социальной инфраструктуры». Кроме того, правила конкурса предусматривают диплом высшей степени «За лучший комплексный инвестиционный проект, обеспечивающий развитие территории», который будет присужден по совокупности результатов, полученных по всем пяти номинациям.

«Безусловно, идея создания конкурса правильная и своевременная. Сегмент проектов комплексного освоения территорий очень перспективен, активно развивается и в будущем способен занять доминирующую долю на рынке. После кризиса объем заявленных проектов КОТ только на территории Петербурга, пригородов и области увеличился примерно на 10-15%, – прокомментировал конкурс председатель Комитета по жилой недвижимости Гильдии

управляющих и девелоперов, генеральный директор компании Setl City Илья Еременко. – Поэтому любые мероприятия, нацеленные на обмен опытом и поощрение успешных практик в этой сфере, будут способствовать развитию рынка, повышению качества реализации строительных проектов и формированию более комфортной и современной жилой среды в городах России».

Единой оценки общего числа проектов комплексного освоения территорий не существует. Эксперты затрудняются оценить объем КОТ на территории всей России. В Петербурге и Ленобласти, по различным оценкам, заявлено к реализации от 52 до 101 проекта комплексного освоения общей площадью жилья в размере 45-64 млн кв. м.

«Исходя из целей и направлений градостроительной политики Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также тенденций на рынке жилой недвижимости, можно утверждать, что в дальнейшем количество проектов комплексной жилой застройки будет увеличиваться, – прогнозирует генеральный директор компании Peterland Юрий Зарецкий. – С учетом объемов строительства, заявленных в проектах КОТ, уже к концу 2011 года доля КОТ в общем объеме строительства жилья в Петербурге и пригородах

может превысить 25%, а к 2015 году достигнуть 50-70%».

Заявки на участие в Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий – 2011 принимаются до 15 августа 2011 года. Экспертиза заявок продлится до 31 августа 2011 года. Подведение итогов состоится 1 сентября. Объявление победителей по всем номинациям пройдет 7 сентября

в рамках V Международного инвестиционного форума PROEstate. На площадке форума развернется экспозиция, представляющая лучшие российские проекты КОТ.



Генеральный директор компании Setl City Илья Еременко считает идею конкурса правильной и своевременной

«Ижорец» откроют в сентябре

Денис Кожин / Реконструкция здания водноспортивного комплекса СПб ГУ «Спортивно-оздоровительный комплекс Колпинского района «Ижорец», расположенного на Тверской улице, 27, близится к завершению.

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О бюджете на 2011 год» на работы по реконструкции «Ижорца» предусмотрено выделение 343,368 млн рублей. На этот год объем финансирования предусмотрен в размере 122,687 млн рублей. Реконструкция здания водноспортивного комплекса «Ижорец» 1984 года постройки началась в декабре 2008 года. В качестве подрядчика выступило ООО «Вол-СпецСМУ». Однако строительная организация не выполнила взятых на себя обязательств, и государственный контракт с ней в мае 2010 года был расторгнут. В ноябре того же года реконструкция объекта была возобновлена новой подрядной организацией – ЗАО «РосСтройИнвест». Работы по реконструкции выполняются по заказу Комитета по строительству. Площадь здания составляет 7937,34 кв. м, площадь зе-

мельного участка – 10,123 га. Этажность здания – 4 этажа, включая технический этаж.

Комплекс будет предназначен для занятий плаванием, прыжков в воду, водного поло и художественного плавания. Его также планируется использовать для проведения соревнований по водным видам спорта. Согласно проекту, в комплексе предусмотрено 3 плавательных

диотренажерным залом, залом сухого плавания, тренерскими комнатами, раздевалками, душевыми. В комплексе предусмотрены административные, вспомогательные и технические помещения, медицинский пункт, а также зимний сад. В настоящее время ведется прокладка внутренних сетей, отделка помещений, облицовка чаш специальной плиткой для бассейнов, монтаж витражей, завершается

реконструкции нагрузка на крышу и помещения спортивного комплекса уменьшится на 650 тонн. Таким образом, новая кровля станет легче в 7-8 раз. Для этих целей применяются современные утепленные, водонепроницаемые сэндвич-панели, которые укладываются взамен старых, пришедших в негодность железобетонных перекрытий. Работы по реконструкции объекта ведутся в три смены, всего в них задействовано около 200 человек. В общей сложности после открытия «Ижорец» сможет принять до 600 посетителей в смену. Одновременно в воде смогут находиться до 145 человек, в том числе и дети. Зрительские трибуны, предусмотренные в водноспортивном комплексе, рассчитаны на 214 человек. Обслуживать «Ижорец» будут 184 сотрудника, среди них 7 тренеров.

«Сегодня реконструкция бассейна идет высокими темпами с соблюдением сроков и качества работ. Мы планируем открыть «Ижорец» в начале сентября 2011 года. Это станет нашим подарком жителям ко Дню города Колпино», – заявил председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко.

Комплекс будет предназначен для прыжков в воду, водного поло и художественного плавания

бассейна: большой бассейн с чашей 21 x 51 м, средний (6 x 12,5 м) для обучения детей до 10-12 лет плаванию и проведению спортивно-оздоровительной работы, а также чаша «Мать и дитя», приспособленная для купания и плавания грудных детей. Кроме того, в большом бассейне предусмотрено 5 вышек для прыжков в воду высотой 1, 3, 5, 7,5 и 10 м соответственно. Также реконструированное здание оборудуют кар-

устройство фасадов. Сегодня все эти работы выполнены более чем на 50-60%. Начата прокладка наружных сетей. В здании будет улучшена система водоподготовки, создана специальная пузырьковая зона для прыжков в воду, установлено вентиляционное оборудование, позволяющее поддерживать в бассейнах необходимый температурный режим. Кроме того, подрядчиком осуществляется замена кровли. В результате

Застройщики боятся строить

– В конце прошлого года Вы говорили, что количество обращений в Вашу службу от застройщиков сократилось, причем прилично. Количество проектов, которые подаются на согласование, уменьшилось. Сейчас ситуация изменилась?

– К сожалению, тенденция, наметившаяся в конце прошлого года, продолжается и в первом полугодии 2011 года. Мы не ощутили даже роста по сравнению с концом прошлого года. На том же уровне приблизительно держится и поступление документации на экспертизу. Я не скажу, что меньше, но на том же уровне – уровне того спада, который произошел. К сожалению, сегодня, несмотря на то что кризис мы пережили, количество начинаемых объектов, и в первую очередь количество проектов, которые направляются к нам на экспертизу, действительно сократилось.

– С чем, как вы считаете, это связано? У застройщиков нет земли или нет желания строить?

– Здесь, на мой взгляд, наслоилося несколько проблем, и так совпало, что именно в этот период все высветилось. Прежде всего это естественные последствия кризиса, когда каждая компания теперь уже очень внимательно и скрупулезно подходит к начинанию новых объектов. Все очень взвешенно подходят к этому. Второй вопрос – был период, два-три года назад, когда городом было сокращено количество предлагаемых пятен на аукционе и выделение мест под застройку. Это сейчас и проявляется. Третий момент – это то, что сегодня мы вступили в предвыборную гонку, и в целом моральный климат в строительной области несколько обострился.

– Боятся строить, брать ответственность?

– Есть какая-то неуверенность. Некоторые компании стараются занять выжидательную позицию. Когда у девелопера есть перспектива, уверенность в том, что первоначально принятые решения не подвергнутся никаким сомнениям, то, естественно, застройщик уверенно начинает, выступает и ведет свое дело. К примеру, дом № 68 на Невском проспекте: застройщик был готов к концу лета закончить подземную часть своего сооружения, но на сегодняшний день там до сих пор ясности никакой нет. Будет ли он вообще строить? Естественно, в такой ситуации никто активность проявлять особо не стремится.

– Вкладывать деньги и потом заморозить их на неопределенное количество времени желающих мало?

– Я думаю, что таким бизнесом никто не хочет заниматься, чтобы деньги вкладывать, а от этого ничего не получать.

– Решение Верховного суда, отменившее высотные регламенты, – тоже негативный фактор...

– На сегодняшний день в соответствии с теми переговорами, которые проводились с градозащитниками, поручениями, которые давала губернатор, совещаниями, проводимыми вице-губернаторами, есть общее понимание вопроса. Если сначала всех это ошарашило, то сегодня появилось четкое понимание этой проблемы. Да, надо дорабатывать определенные законодательные акты, кое-что менять в законодательстве, но для службы и для строителей должно быть ясно и понятно: то, что начато, получило согласование и разрешение в тот период, когда это происходило, меняться не будет и не должно. И это правильно – закон обратной силы не имеет.

Любой строительный проект от его рождения (положительного заключения государственной экспертизы) до ввода в эксплуатацию сопровождается Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. О том, почему в Петербурге уменьшается количество строек, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Николаю Волкову рассказал начальник Службы Александр Орт.



Все, что касается новых проектов, которые поступают в нашу службу на согласование уже после решения Верховного суда, – здесь другой вопрос. Мы рассматриваем проект исходя из этого решения и новых условий.

– Это какая высотность?

– В каждом отдельном случае – в зависимости от зоны... В зонах регулирования есть определенная высотность, которая в каждом районе своя. Такого, как до 100 м и все, – такого нет. В каждом районе, в каждом конкретном случае высотность рассматривается во взаимосвязи с окружающей

да жилья. Если бы мы вводили 1 кв. м на человека в Петербурге или 4,5 млн кв. м в год, то мы бы пришли уже к необходимой норме. Пока вводим жилья на 2,5 млн, то есть мы недорабатываем. С другой стороны, анализ, который мы делали в прошлом и позапрошлом году, показал, что с объемом ежегодного ввода до 4 млн кв. м, исходя из нашей базы строительных материалов и наличия квалифицированной рабочей силы, мы смогли бы справиться. Если больше, то надо привлекать рабочую силу, стройматериалы из других регионов. Пока мы не готовы строить более 4 млн кв. м жилья.

С объемом ежегодного ввода до 4 млн кв.м, исходя из нашей базы строительных материалов и наличия квалифицированной рабочей силы, мы смогли бы справиться

– А будем ли когда-нибудь готовы? Или пока явного спроса нет?

– Вы правы, спрос определяет предложение. Сколько в Москве стоит невостребованных домов? Они вводили по 5 млн, а в прошлом году ввели менее 1 млн, потому что стоят невостребованные дома. Нет смысла строить жилые дома для того, чтобы они просто стояли. Вот у нас все сбалансировано. Наш интервал – от 2 до 3 млн кв. м жилья. Сейчас сдаем 2,5-2,7 млн, будет потребность в 3 млн – введем и 3 млн.

– Александр Иванович, скажите, а верна ли информация о том, что в этом году Вы получили звание «почетный гражданин России»?

– Да, все верно. Для меня было приятной неожиданностью и большой честью получить эту высокую награду. Совет по общественным наградам действительно принял такое решение.

– Ну, на мой взгляд, это не удивительно. Вы столько лет возглавляете строительный надзор и при этом постоянно вводите какие-либо новшества.

– Постоянно развивающиеся технологии не дают нам возможности расслабиться. Например, не так давно мы перешли на электронный формат оказания услуг. Теперь можно с помощью Интернета и на прием к специалистам записаться, и получить информацию по выданным разрешениям. Думаю, в следующем году мы на 100% перейдем на такую форму общения. Это очень удобно, да и очень эффективно снижает административные барьеры и коррупциогенные факторы.

– К Вам тоже можно вот просто так записаться?

– Да. А что тут такого? Я никогда ни от кого не прятался и принимаю всех, у кого есть вопросы в сфере компетенции службы. Вообще, когда правильно заполнена заявка, я знаю, на какую тему будет разговор, и могу к нему подготовиться. Да и компании могут рассчитать свое время. В итоге это экономит время всем, так что накладок и очередей у нас практически не бывает.

НОВОСТИ

➔ **Получено разрешение на ввод** в эксплуатацию жилого комплекса «Сергей Есенин» на пересечении Северного пр. и ул. Есенина. Общая площадь сданных трех корпусов превысила 110 тыс. кв. м. Первые очереди комплекса на пересечении Северного пр. и ул. Есенина были сданы в эксплуатацию еще в 2008-2009 годах. Помимо квартир здесь разместились офисные и торговые помещения, площадь которых в последней очереди объекта составила порядка 15 тыс. кв. м.

➔ **Группа компаний «Эталон»** приобрела в Московском районе Санкт-Петербурга участок земли площадью 2,1 га, на котором планируется построить жилой комплекс класса масс-маркет площадью 50 тыс. кв. м. Это второй новый проект группы после проведения IPO на Лондонской фондовой бирже в апреле этого года. На участке, который уже полностью обеспечен необходимой инженерной инфраструктурой, включая электро-, тепло- и водоснабжение, будет построен многоэтажный жилой комплекс, включающий парковочные места и коммерческие помещения. Начать строительство планируется в 2012 году. Участок расположен в южной части Московского района Санкт-Петербурга рядом с Пулковским шоссе, в 2 км от аэропорта «Пулково». Вячеслав Заренков, председатель совета директоров группы компаний «Эталон», отметил: «Мы будем продолжать приобретать новые участки в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области – ключевых регионах нашей деятельности».

➔ **Вице-губернатор Алексей Сергеев** провел очередное заседание городской межведомственной комиссии по подготовке и проведению отопительного сезона 2011-2012 годов. В соответствии с утвержденным планом в 2011 году ресурсоснабжающими организациями запланировано осуществить строительство, реконструкцию и капитальный ремонт 1640,54 км инженерных сетей, из них 403 км тепловых сетей, 69 км водопроводных, 61 км канализационных сетей, 113 км газопроводов, 993 км электрических сетей.

➔ **Администрация Петербурга намерена** освободить от налогов организации, реализующие проекты строительства автомобильных дорог по схеме государственно-частного партнерства. Соответствующие поправки в городские законы «О налоге на имущество организаций» и «О налоговых льготах» на прошлой неделе одобрены на принятии комиссия ЗакСа по промышленности.

По словам заместителя председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры правительства Петербурга Натальи Стратоновой, льготы призваны стимулировать новое дорожное строительство в городе и коснуться лишь проектов, реализуемых на основе ГЧП. Перечень имущества, освобождаемого от налога, должен утверждаться постановлением правительства. Закон будет иметь обратную силу – льготы планируется распространить на правоотношения, возникшие с 1 января 2011 года. На сегодняшний день под действие нового закона попадает лишь проект строительства Западного скоростного диаметра.

«Сигмакс» построит поселки

Владимир Кайбышев / Группа компаний «Сигмакс», крупный петербургский подрядчик и производитель стройматериалов, дебютирует на рынке загородного девелопмента. Компания построит во Всеволожском районе два поселка, стоимость которых превысит 1 млрд рублей.

Фото: Владимир Тилес



В условиях жесткой конкуренции на загородном рынке выбор демпинга как стратегии может сработать

Группа «Сигмакс», которая десять лет производит стройматериалы и работает на рынке общестроительных и ремонтных работ в Петербурге, выходит в сегмент загородного домостроения. До кризиса компания приобрела в Ленобласти (преимущественно во Всеволожском районе) около 100 га земли. Как рассказал директор по развитию группы Дмитрий Богачев, первые проектами девелопера станут два поселка эконом-класса. Первый поселок «Рыжики» на 140 домов общей площадью 20 тыс. кв. м построят на участке 17 га в 7 км от города по Мурманской трассе. Второй – из 100 блоков таунхаусов и дуплексов общей площадью 25 тыс. кв. м – на участке 8,5 га рядом с Колтушами.

Дома будут панельно-каркасные. Строительство первого поселка уже началось и продлится полтора года. Второй поселок начнут строить осенью 2011 года. Допол-

нительной инфраструктуры в нем не будет, поскольку в Колтушах и так есть все необходимое.

«Проекты потребуют 1,1 млрд рублей инвестиций, примерно в равных долях», – говорит Дмитрий Богачев.

«Стоимость земельного участка вместе с домом площадью 56 кв. м без внутренней отделки в «Рыжиках» будет 1,2 млн рублей. Цены на жилье в Колтушах еще не определены», – сообщил господин Богачев.

Эксперты говорят, что при заявленных ценах темпы продаж в поселках могут стать беспрецедентными для загородного рынка.

По прогнозу специалистов, поселки разлетятся как горячие пирожки. «Если строить самому, то себестоимость строительства такого дома с инженерией и наружной облицовкой без отделки составит около 800-900 тыс. рублей. А купить участок за оставшиеся 400 тыс. во Всеволожском районе вблизи города невозможно», – уверена эксперт АРИН Екатерина Марковец.

«Цена на уровне 1,2 млн рублей за дом с землей – это дешевле однокомнатной квартиры, поэтому можно предположить

интерес покупателей, ориентированных на эконом-сегмент. С другой стороны, дом площадью 56 кв. м сложно позиционировать как полноценное «жилье за городом». А ведь основная целевая группа у таких проектов – это те покупатели, которые выбирают между квартирой в «спальнике» и собственным домом в ближайшем пригороде», – заметил управляющий партнер LСМС Дмитрий Золин.

По словам директора регионального инфоцентра проекта «Свой дом» Марины Агеевой, во Всеволожском районе в продаже более 90 поселков (более 11 тыс. домов и участков). Выбор демпинга как стратегии, по ее мнению, может сработать. «Сейчас цены в новых проектах района начинаются от 3,5 млн рублей за дом», – утверждает специалист.

«Основным конкурентом данного проекта является поселок «Янино», в котором стоимость 1 кв. м составляет 36 тыс. рублей, а площадь домовладений начинается от 100 кв. м», – уверяет директор департамента загородной недвижимости АН «Беккар» Андрей Уманский.

справка



ГК «Сигмакс» работает на рынке Петербурга и Ленобласти с 2002 года. Компания принадлежит физическим лицам, имена которых не раскрываются. В настоящее время в группу входят 10 юридических лиц, в том числе производство по деревообработке, по выпуску окон и металлоконструкций. Компания в качестве подрядчика принимала участие в строительстве химического завода им. Морозова и активно строит частные коттеджи в Кировском и Всеволожском районах Ленобласти.

BSGV хочет обанкротить «М-Индустрию»

Николай Волков / Банки продолжают предъявлять претензии «М-Индустрii». Банк BSGV подал в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти иск о банкротстве головной компании, не возвратившей кредит на сумму 7,5 млн USD.

Кредитный договор с BSGV был заключен в 2008 году. Как говорится в материалах дела, обслуживать долги компания прекратила в 2009 году, после чего банк обратился в суд. В феврале 2010 года арбитраж удовлетворил иск BSGV о взыскании 7,44 млн USD. Но долг погашен не был, и BSGV подал иск о банкротстве застройщика. Это не первая попытка кредиторов обанкротить «М-Индустрii». В феврале Арбитражный суд Петербурга и области начал рассмотрение иска о банкротстве ЗАО «Строительное объединение «М-Индустрii», который был подан в конце ноября прошлого года. Инициатором иска стал Александр Анфалов, которому компания должна 44,2 млн рублей по договору облигационного займа. В апреле 2011 года ком-

пания погасила долг, и рассмотрение иска было прекращено.

В конце 2009 года суд рассматривал иск о банкротстве ЗАО «М-Индустрii», поданный от имени Веры Короткевич, Кирилла и Ирины Стеховских. Семья хотела получить деньги за возвращенную назад застройщику некачественную квартиру в жилом комплексе «Дом со львами». Дело также завершилось тем, что стороны заключили мировое соглашение.

Как говорят эксперты, банкротные иски – «вещь неприятная, но не смертельная», если вовремя найти деньги и заплатить кредитору.

«С помощью таких исков кредитор давит за застройщика, чтобы побыстрее получить деньги, а застройщик с помощью суда оттягивает этот момент до последнего. И «М-Индустрii» вовсе этой процедурой пользуется», – рассказал генеральный директор крупной строительной компании, которой застройщик должен был денег. Другая неприятность посложнее. Как выяснилось, застройщик никак не может ввести в эксплуатацию

вторую очередь своего крупного жилого комплекса «Поэма у трех озер». Сроки сдачи сдвигаются уже в третий раз, дольщики пытаются воздействовать на застройщика с помощью палаточного лагеря, расположившегося у головного офиса. «Компания пытается уже в пятый раз согласовать проект, но в связи с тем, что нынешняя нормативная база уже сильно изменилась по сравнению с той, что была в 2005 году, когда строительство только начиналось, пока это не удастся», – пояснили в Службе государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Как рассказали в Комитете по строительству Администрации Петербурга, расчеты по жилому комплексу проводились ЗАО «М-Индустрii» по старой нормативной технической базе. «Застройщику требуется подготовить специальные технические условия, которые бы учитывали конструктивные особенности высотного здания и обеспечивали его безопасность для проживания и эксплуатации. Они должны пройти согласование

в Министерстве регионального развития РФ. Застройщик ЗАО «М-Индустрii» пообещал разработать такие специальные технические условия в течение двух недель и направить их в Службу Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга и Минрегион РФ», – сообщили в комитете. После получения положительного заключения Службой Госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга будет оформлено разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию. Правда, как говорят участники рынка, разработать и пройти все согласования в течение двух недель практически нереально, тем более для компании, находящейся в очередной раз в стадии судебного разбирательства о банкротстве.

В самой «М-Индустрii» ситуацию не комментируют. Мобильный телефон президента компании не отвечал. Директор по маркетинговым коммуникациям группы компаний «М-Индустрii» Алексей Топольницкий заявил, что ничего не знает о судебном иске, так как находится в отпуске.

«РГС Недвижимость» выиграло первый раунд борьбы за дом Проппера

Денис Кожин / Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области вынес решение об отказе в удовлетворении требований ОАО «Фонд имущества» о расторжении с ООО «РГС Недвижимость» договора купли-продажи дома Проппера на Галерной улице, 40. В Фонде имущества намерены оспаривать решение суда в апелляционной инстанции. ➔

Договор был заключен в 2005 году. Фонд имущества настаивал на расторжении договора, потому что инвестор нарушил сроки и условия инвестиционного договора.

Здание на Галерной улице, 40, общей площадью 3,3 тыс. кв. м с прилегающим земельным участком ООО «РГС Недвижимость» купило на торгах Фонда имущества в 2005 году за 76,2 млн рублей. «Все работы по условиям инвестиционного договора компании надлежало завершить в III квартале 2009 года, и этот срок изначально вполне устроил ООО «РГС Недвижимость», пока не открылись существенные обстоятельства, связанные с реализацией проекта. Сразу после покупки здания инвестором была проведена градостроительная техническая экспертиза, которая показала, что здание является единым комплексом (стоит на одном фундаменте и имеет соединительную галерею) с соседним зданием на набережной Адмиралтейского канала и отдельно реконструировать объект невозможно», – комментируют представители «РГС Недвижимость».

В связи с выявленными обременениями по проведению реконструкции инвестор начал предпринимать действия по приобретению соседнего здания. На проведение оценочных работ, получение необходимых разрешений по второму участку ушло



Фото: Владимир Тилес



Инвестор утверждает, что затянул сроки реализации проекта из-за обременений, которые первоначально ему были неизвестны

почти 2 года, выкуп здания по набережной Адмиралтейского канала, 15а, состоялся лишь в 2007 году, что явилось существенным изменением обстоятельств, из кото-

рых стороны исходили при заключении договора.

ООО «РГС Недвижимость», основываясь на вышеуказанном факте, в про-

цессе судебного производства просило суд отказать Фонду имущества в заявленных исковых требованиях. Ранее (в сентябре 2010 года) определением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области производство по данному делу уже было приостановлено и возобновлено в мае 2011 года. Итогом рассмотрения дела стал отказ в удовлетворении исковых требований Фонда имущества.

В Фонде имущества так прокомментировали решение суда: «Сказать, что мы удивлены, – это очень мягкая формулировка. Мы, безусловно, будем подавать апелляцию. О чем вообще может идти речь? Инвестор нарушил инвестиционный договор. Поэтому такое решение суда, безусловно, ущемляет интерес города».

цифра

76,2

млн рублей заплатило «РГС Недвижимость» на торгах в 2005 году за дом Проппера

Новые прогрессивные европейские технологии и материалы

«В условиях наших непростых петербургских грунтов при устройстве заглубленных строительных конструкций и производстве фундаментных работ обеспечение надежности можно создать, опираясь на системный подход к вопросам гидроизоляции и при правильном выборе технологий и материалов для этих работ», – поясняет генеральный директор ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» Николай Воробьев. ООО «ГЕОИЗОЛ» и ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» имеют многолетний опыт работ по выполнению и созданию надежной гидроизоляции подземных сооружений и укреплению оснований, опираясь на передовые технологии ведущих фирм России и Евросоюза, имеющих многолетний опыт работ в этом направлении.

Работая с ведущими европейскими фирмами Minova CarboTech GmbH, BPA-GmbH & SEMproof, Германия, со строительными и производителями гидроизоляционных материалов, компания ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» способствует продвижению мирового опыта новых технических решений, инновационных материалов, успешно применяемых на строящихся объектах Германии, Швейцарии, Голландии, ЮАР и других стран. Так, в 2010 году представлен материал, являющийся новинкой на строительном рынке России, – SEMproof® SilverSeal – набухающий нетканый материал, широко применяемый на строительных объектах дальнего зарубежья. До недавнего времени на строящихся объектах была проблема сохра-

нения бетонных фундаментов и конструкций от влияния погодных факторов и разрушительного воздействия воды в период зима-лето, так как применяемые технологии обмазочной гидроизоляции или при применении геомембран из полимерных материалов не в полной мере решали поставленные задачи. Тогда компанией ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд» было предложено проведение испытания на объектах ГУП «Водоканал» в лице генерального подрядчика ООО «СТИС» применить материал наиболее технологичный, не требующий специальной подготовки и в полной мере исключающий человеческий фактор в нарушениях технологического процесса. Применяемый материал SEMproof® SilverSeal исключил все сложные процессы, имеющиеся при «варке» мембран из ПВХ, необходимость в применении защитного геотекстиля, трудоемкие работы по его монтажу. Применяемые технологии с использованием набрызга изолирующего материала на полимерной или цементной основе, а также монтаж геомембран из ПВХ не решали до конца вопросы гидроизоляции и не исключали устранение этого фактора, требовали высокой квалификации исполнителей и качественный контроль. Гидроизоляция с применением геомембран наиболее эффективно работает в замкнутой

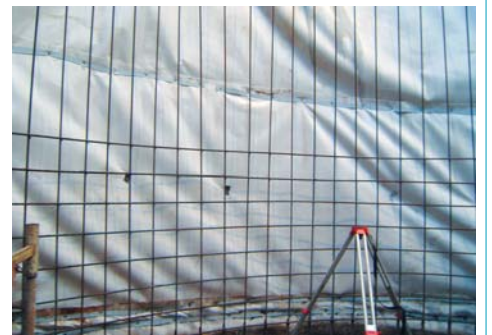
системе между первичной и вторичной укладкой бетона.

SEMproof® SilverSeal – это «легковесная» гидроизоляционная система для использования в любых сферах гидроизоляции, которая представляет собой иглопробивной, нетканый материал, пропитанный водопоглощающим и набухающим от воды полимером в комбинации с высокоплотной ПЭ мембраной, окрашенный в серебристый цвет. Специально модифицирован для сферы структурной гидроизоляции, а также для гидроизоляции туннелей.

Свойства «самолечения» гидрофильного, вступающего в реакцию с водой полимера гарантируют единство системы, даже если ПЭ мембрана, которая размещается лицевой стороной



вверх, повреждена во время монтажа или заполнения. Проникающая вода вызывает набухание полимера, делая таким образом SEMproof® SilverSeal водонепроницаемым, и не позволяет распространяться по площади контакта геомембраны с бетоном, так как полимер впитывается в бетон. И в случае механического повреждения по неосторожности при монтаже арматурного каркаса происходит локальное проникновение воды только на поврежденном участке, которое легко устраняется в период строительных работ нанесением накладки с нахлестом ПЭ мембраны на поврежденном участке не менее 50 мм и при помощи инъекционной технологии в период эксплу-



тации объекта. Строительные сооружения надолго защищены от проникающей воды, даже маленькие трещины и пустоты в бетоне загерметизированы.

На строящихся объектах гидроизоляционные работы ведутся под руководством мастера ООО «СТИС» Бернштейна Владимира Михайловича, который вместе с исполнителями дает положительную характеристику этому материалу.

Применение гидроизоляционной мембраны SilverSeal показывает, что данный способ отвечает предъявляемым требованиям безопасности, технологичности процессов и ведет к снижению себестоимости работ, улучшающих эксплуатационные параметры объектов в период строительства и эксплуатации. Материал SilverSeal имеет большие перспективы на строительном рынке России, и результаты говорят сами за себя.

ГЕОИЗОЛ
ТРЕЙД

Санкт-Петербург, Большой пр.
П.С., 18, 2-й этаж. Тел. 600-22-40
www.geoizoltrade.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Компенсационные фонды СРО ищут реинвестирования

Алена Филипова / Члены Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга и Ассоциация банков Северо-Запада обсудили возможности реинвестирования средств, вложенных в банки саморегулируемыми организациями в качестве компенсационных фондов СРО. ➔

Еще 8 февраля в Смольном на консультативном совете при правительстве Санкт-Петербурга по вопросам развития градостроительного комплекса губернатор Валентина Матвиенко дала указание разобраться с ситуацией.

На сегодняшний день российские строительные СРО хранят в банках порядка 6 млрд рублей.

На заседании присутствовали представители саморегулируемых организаций Петербурга и представители Сбербанка и ОАО «Банк ВТБ СЗРЦ».

В дискуссии приняли участие в том числе депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга, президент СРО НП «Строители Петербурга» Анатолий Костерев, исполнительный директор ССОО Олег Бритов, президент Ассоциации банков Северо-Запада Владимир Джикович.

Собравшиеся пришли к выводу о том, что необходимо искать пути взаимодействия с банками, даже несмотря на законодательный запрет использования средств компенсационного фонда на цели, отличные от возмещения вреда, нанесенного деятельностью членами СРО.

«Учитывая, что объем компенсационных фондов по России составляет более



Представители СРО и банкиры ищут пути взаимодействия

30 млрд рублей, которые лежат в банках мертвым грузом и используются ими для банковских операций, следует также пересмотреть действующее законодательство, с тем чтобы некоммерческие партнерства могли распоряжаться своими средствами

для поддержки строительной отрасли», – пояснил Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой».

«В Петербурге достаточно потенциала – научного и законодательного, – для того

чтобы проработать и дать предложения по разрешению этого вопроса. На окружной конференции НОСТРОЙ мы выдвинули в состав совета двух депутатов Госдумы: Сергея Петрова и Виталия Южилина. В городском Законодательном собрании работают два депутата, которые занимаются саморегулированием. Надо разработать законодательные предложения и выступить с инициативой в Госдуме по внесению соответствующих изменений», – отметил Сергей Фролов, руководитель управления саморегулирования Союза строительных объединений и организаций, технический директор СРО НП «Строители Петербурга».

По оценке УК «Объединенных резервных фондов», при передаче 6 млрд рублей в доверительное управление управляющей компании доходность при диверсификации активов могла быть выше на 5% по сравнению со средней ставкой депозита.

С другой стороны, в ситуации нестабильного рынка гарантировать доходность невозможно, но при грамотном управлении есть возможность сохранить сумму, увеличить ее в размере депозитной ставки либо при удачном раскладе значительно ее приумножить. В компании отметили, что получали 3-4 обращения от СРО, но поскольку сумма накоплений была небольшой, то брать ее в управление нерационально.

Достаточной для передачи в управление считается сумма от 5 млн рублей.

цифра

на 600

млн рублей могла бы возрасти сумма компенсационных фондов российских строительных СРО при передаче ее в доверительное управление

Для коммерческих СРО нашли критерии

В офисе НП «Объединение строителей СПб» состоялось заседание рабочей группы, посвященное проблеме коммерциализации деятельности саморегулируемых организаций. Решение о создании рабочей группы было принято на окружной конференции руководителей строительных саморегулируемых организаций Северо-Западного федерального округа, состоявшейся 10 июня этого года.

На заседании под руководством координатора по СЗФО, вице-президента СРО НП «Объединение строителей СПб», депутата петербургского ЗакСа Алексея Белоусова обсудили вопросы определения критериев «коммерческого» СРО, а также разработали механизмы их выявления. В работе группы приняли участие представители саморегулируемых организаций СЗФО, в том числе саморегулируемой организации НП «СтройРегион». В результате обсуждения комплекса характеристик саморегулируемой организации участники заседания выделили 2 группы признаков, позволяющих выявлять «коммерческие» СРО. К основной группе были отнесены такие показатели, как: – дробление процедуры внесения средств в компенса-

онный фонд (предоставление так называемых рассрочек для вступающих в СРО компаний); – искусственно сокращенные сроки по выдаче допусков (в рамках которых невозможно в реальности выполнить требования законодательства);

– наличие такой услуги, как выдача допусков на все виды работ, обеспечение компаний «сезонными» допусками (со сроком действия 3-6 месяцев); – отсутствие требования страхования ответственности перед третьими лицами.

мнение



Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского союза строительных компаний «Союзпетрострой», профессор:

➔ – Появление «коммерческих» СРО является следствием провалов в федеральном законодательстве, которое не устанавливает никакой предквалификации саморегулируемых организаций. Кроме того, Ростехнадзор, на который возложены контрольные функции, практически их не осуществляет. Не является эффективным и управление мониторинга по координации саморегулирования, созданное при Общественном совете Санкт-Петербурга. Непонятна функция и координатора СРО по Северо-Западу, который практически ничего не координирует. Ни одно СРО в нашем регионе, которые беззастенчиво торгуют допусками, не закрыто. Поэтому на деле бороться с такими СРО некому. Выход из этой ситуации только один: соответствующим образом изменить федеральное законодательство по саморегулированию в строительстве, которое предусматривало бы реальный механизм недопущения на рынок «коммерческих» СРО.

BalticBuild

15-я Международная выставка
«Балтийская Строительная Неделя»



12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru

СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

- 15 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ РАЗДЕЛОВ
Ваши целевые посетители!
- КОНКУРС «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»
Успешное продвижение Вашей новой продукции!
- IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА
Ваши новые контакты с архитекторами и проектировщиками!

Законодательные инициативы НОСТРОЙ

Екатерина Костина / В Петербурге состоялось расширенное заседание Комитета по жилищному и гражданскому строительству Национального объединения строителей. Особое внимание участники заседания уделили обсуждению вопросов совершенствования законодательной базы. ➔

Председателем заседания выступил Максим Шубарев, президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», член совета НОСТРОЙ.

Юрий Курикалов, член рабочей группы НОСТРОЙ по внесению изменений в градостроительный кодекс РФ, руководитель направления по установлению требований к страхованию гражданской ответственности и квалификационных требований, представил доклад «О результатах деятельности рабочей группы НОСТРОЙ по подготовке изменений в Градостроительный кодекс РФ», который вызвал живой интерес у присутствующих. Члены Комитета НОСТРОЙ по жилищному и гражданскому строительству заявили о повышении информационной открытости, связанной с деятельностью рабочей группы, и предложили персонально информировать членов комитета о промежуточных итогах работы группы.

Премьер-министру направят предложения

В ходе заседания было принято единогласное решение обратиться к президенту НОСТРОЙ Ефиму Басину с просьбой направить премьер-министру РФ Владимиру Путину письмо с предложениями национального объединения о введении предварительной квалификации для компаний, участвующих в размещении государственного заказа на выполнение строительных работ. В тексте обращения отмечается, что при проведении электронных аукционов «фирмы-однодневки», участвующие в конкурсах и снижающие цены контракта на

При проведении электронных аукционов «фирмы-однодневки», участвующие в конкурсах и снижающие цены контракта на 30-40% и более, срывают их выполнение

30-40% и более, срывают их выполнение, заставляя тем самым заказчиков объявлять и проводить новые конкурсы. Все это, безусловно, влияет на сроки проведения аукционов и ставит под угрозу качество и безопасность строительных работ.

Участники заседания также рассмотрели законодательные инициативы, связанные с изменением в Уголовном кодексе РФ. Речь



Участники заседания попросят Ефима Басина донести законодательные инициативы петербургских строителей до премьер-министра

идет об установлении уголовной ответственности за незаконные действия СРО и их членов и об обязательном страховании финансовых рисков при участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

По словам Алексея Белоусова, вице-президента объединения, координатора НОСТРОЙ по СЗФО, наиболее эффективным способом борьбы с «коммерческими» СРО как раз и является изменение законодательства в области персональной ответственности руководителей таких организаций. В связи с этим НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

разработало законодательную инициативу по введению уголовной ответственности руководителей СРО, нарушающих действующее законодательство. Новый законопроект предусматривает для недобросовестных руководителей срок лишения свободы от 3 до 7 лет.

Законодательные инициативы в целом были поддержаны членами комитета. Собранным было рекомендовано направить свои предложения и поправки по данным законопроектам в адрес инициатора.

Директор НП «Инженерные системы – монтаж» Александр Гримитлин от лица своего СРО выдвинул инициативу о создании при Комитете по жилищному и гражданскому строительству подкомитета по энергосбережению и повышению энергоэффективности. Данная проблема уже неоднократно поднималась на заседаниях комитета и требовала более пристального внимания. В ходе обсуждения доклада инициатору было предложено обозначить план работы подкомитета, а также подготовить предложения по его первоначальному составу.

В завершение члены Комитета рассмотрели и приняли к сведению новую редакцию унифицированных требований к выдаче свидетельств о допуске к работам по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов строительства. Также был заслушан текст обращения председателя Комитета по поддержке малого бизнеса Дмитрия Молчанова с предложением к членам Комитета по жилищному и гражданскому строительству войти в экспертный совет по малоэтажному строительству. Этот орган находится на стадии формирования в НОСТРОЙ. Участники заседания решили направить в состав экспертного совета своего представителя.

цифра

от 3 до 7

лет лишения свободы могут получить руководители СРО, нарушающие действующее законодательство, если будет принята законодательная инициатива НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» по введению уголовной ответственности для этой категории менеджеров

НОСТРОЙ за профессиональное освоение подземного пространства

Екатерина Костина / Состоялось очередное заседание Комитета по освоению подземного пространства Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). Представители объединения обсудили создание системы научного и кадрового потенциала, формирование инновационной образовательной среды в области освоения подземного пространства.

Заседание прошло в здании Санкт-Петербургского государственного горного университета – старейшего технического вуза страны. Открыл мероприятие Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой», председатель Комитета по освоению подземного пространства. Далее Сергей Алпатов, заместитель председателя комитета,

генеральный директор НП «Объединение подземных строителей», отчитался по поводу выполнения решений, принятых на предыдущем заседании, а также представил план работы Комитета по освоению подземного пространства на 2011-2012 годы. Основной темой заседания стал вопрос подготовки, переподготовки и повышения квалификации персонала для сопровождения проектно-строительной деятельности и выполнения всех видов работ в области подземного строительства. Сергей Алпатов отметил, что в настоящее время ощущается острая нехватка специалистов в области строительства подземных сооружений. Он выступил с предложением систематизировать сведения о вузах, обучающих таких специалистов, а также ознакомить службы заказчика

и организации, эксплуатирующие подземные сооружения, с инновационными технологиями в данной отрасли. Дмитрий Голицинский, доктор технических наук, профессор, преподаватель ПГУПС, Анатолий Протосеня, декан факультета по освоению подземного пространства СПбГУ, Геннадий Полянкин, заведующий кафедрой «Тоннели и метрополитены» СГУПС, поделились своим опытом в подготовке специалистов по освоению подземного пространства. Кроме этого о работе, проводимой для повышения квалификации инженерно-технических работников, в частности в области проведения работ по горизонтально направленному бурению, рассказал Александр Брейдбурд, председатель совета директоров ГК «ЮНИРУС». После оживленной дискуссии участники заседания решили

организовать систему сбора информации о потребностях предприятий, которые сооружают объекты подземной инфраструктуры, в кадрах для строительства на ближайшую, среднесрочную и дальнюю перспективу. Также необходимо организовать систему мониторинга высших учебных заведений РФ в части подготовки специалистов в области подземного строительства. По этому поводу предложено организовать круглый стол во время международного форума «Комплексное освоение подземного пространства мегаполисов как одно из важнейших направлений государственного управления развития территорий», который по инициативе комитета планируется провести весной 2012 года в Петербурге. Во время заседания был дан отчет о ходе подготовки к про-

ведению этого масштабного мероприятия, которое должно привлечь внимание руководителей мегаполисов к необходимости комплексного освоения подземного пространства. На заседании специалисты утвердили первые редакции следующих проектов стандартов НОСТРОЙ: СТО НОСТРОЙ 15-2011 «Прокладка подземных инженерных коммуникаций методом горизонтального направленного бурения», СТО НОСТРОЙ 14-2011 «Укрепление грунтов инъекционными методами в строительстве», СТО НОСТРОЙ 17-2011 «Сооружение тоннелей тоннелепроходческими механизированными комплексами с использованием высокоточной обделки». Решено также проработать вопрос о включении в программу стандартизации НОСТРОЙ следующих стандартов: «Гидроизоляция заглуб-

ленных и подземных монолитных и железобетонных сооружений» и «Микросваи, грунтовые анкеры и нагели с использованием трубчатой винтовой арматурной стали».

Аппарат НОСТРОЙ предложил Комитету по освоению подземного пространства совместно со специалистами организаций, основной вид деятельности которых связан с указанными группами видов работ, подготовить рекомендации по разъяснению содержания групп видов работ № 27 «Устройство тоннелей, метрополитенов» и № 28 «Устройство шахтных сооружений».

В свою очередь, Владимир Бородин, ведущий специалист департамента технического регулирования НОСТРОЙ, сообщил о подготовленных унифицированных требованиях к выдаче свидетельств о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

НОВОСТИ

➔ Госдумой РФ в первом чтении принят законопроект «О внесении изменений в закон «О содействии развитию жилищного строительства» в части создания жилищно-строительных, жилищно-накопительных и иных потребительских кооперативов, осуществляющих строительство жилья эконом-класса на земельных участках Фонда РЖС, сообщает «АСН-инфо». Как сообщил председатель Комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям Мартин Шакум, проектом предусматривается, что Фонд РЖС сможет безвозмездно передавать находящиеся в его ведении участки жилищным кооперативам. Членами таких кооперативов могут быть граждане категорий, определенных Правительством РФ из числа федеральных госслужащих, военнослужащих, работников госструктур, академий наук, а также подведомственных им организаций.

➔ В Токсовском городском поселении Ленинградской области после обращения жителей к губернатору Валерию Сердюкову приостановлено использование песчаного карьера месторождения «Хитоловское», разрабатываемого компанией «Рудас» (входит в Группу ЛСР). Как сообщили в администрации Токсова, в 2011 году ОАО «Рудас» начало разработку карьера в развилке дорог Санкт-Петербург – Матокса и Токсово – Осельки, что привело к началу разрушения дорожного полотна и затруднению движения. Чтобы предотвратить дальнейшее разрушение дороги, в настоящее время, по информации областного Комитета по природным ресурсам, использование земельного участка для разработки месторождения приостановлено. Как сообщает департамент информационной политики правительства Ленинградской области подобная ситуация происходит с компанией не в первый раз. «Напомним, что с 2003 по 2008 год ОАО «Рудас» уже вело на территории МО «Токсовское городское поселение» разработку вблизи озера Хепоярви другого карьера. В ходе его разработки, подчеркивают в администрации муниципалитета, компания допустила многочисленные нарушения. В том числе увеличила глубину выработки ниже уровня озера, что могло привести к его полному исчезновению. За пять лет региональная трасса Санкт-Петербург – Матокса пришла в полную негодность, покрывшись ямами и ухабами. В итоге в 2008 году решением губернатора Ленинградской области Валерия Сердюкова карьер был закрыт, а дорога восстановлена», – говорится в сообщении департамента.

Не всякий КОТ добежит до реализации

Александр Пирожков / Сегодня в Санкт-Петербурге, по разным оценкам, 60-70 проектов комплексного освоения территорий (КОТ). Как считает председатель Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга Вячеслав Семененко, не все они достойны воплощения. ➔



Фото: Владимир Тилес

Качество проектов КОТ лично у Вячеслава Семененко часто вызывает вопросы. «При утверждении проектов планировок необходимо уделять больше внимания не только схемам прохождения дорог и размещения объектов, но и качеству жизни горожан на этих территориях», – заявил он, выступая на V Международном форуме по строительству и недвижимости, организованном в Санкт-Петербурге Российско-британской торговой палатой.

По словам чиновника, некоторые проекты, которые не соответствуют интересам города, не следует согласовывать. «Я не считаю возможным запустить все эти проекты», – заявил он. – Многие из них должны «отлежаться» и дождаться своего инвестора, девелопера, архитектора. Они должны пройти через общественную дискуссию».

Инфраструктурный вызов

Несколько десятков проектов КОТ, находящихся на разных стадиях реализации, предусматривают строительство более 40 млн кв. м только жилья. Благодаря ре-

Лорд-мэр лондонского Сити Майкл Бэр рассказал, что Лондон имеет не только успехи в регенерации городских территорий, но и ошибки

лизации этих проектов в течение ближайших 7-8 лет внутри Санкт-Петербурга произойдет миграция более 1 млн горожан, считает Вячеслав Семененко.

«Конечно, это огромный вызов, – полагает председатель Комитета по строительству. – На город падают проблемы, связанные с развитием всех видов инфраструктуры: инженерной, транспортной, социальной».

Именно грамотному развитию городской инфраструктуры была посвящена большая часть дискуссий на форуме. Так, лорд-мэр лондонского Сити Майкл Бэр рассказал, что каждый фунт стерлингов, вложенный в лондонскую инфраструктуру, приносит экономике города 1,84 фунта дополнительного дохода. Лорд-мэр заявил, что Санкт-Петербург и Лондон могли бы эффективно сотрудничать в направлении регенерации городских территорий, где у британской столицы накоплен большой опыт.

Однако Вячеслав Семененко обратил внимание форума, что в Лондоне тоже идут споры о том, правильно ли был реконструирован центр города. Майкл Бэр подтвердил, что градостроительная деятельность без ошибок не обходится. По его мнению, при реконструкции Лондона следовало обеспечить возможность горожанам и туристам пройти вдоль всего берега Темзы. «Можно было сделать больше для общественных пространств», – сказал лорд-мэр. Успехом же, по его мнению, можно считать создание интегрированной системы общественного транспорта, благодаря которой пассажирам требуется минимальное количество времени для пересадок с одного вида транспорта на другой.

Инвесторы вздрогнули

Между тем в конце форума выяснилось, что далеко не все его делегаты были сосредоточены на вопросах совершенствования городской инфраструктуры. Как признался

МНЕНИЕ



Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга:

➔ Проблема развития общественных пространств – глобальная проблема. Я прекрасно понимаю, что в градостроительстве нет единого рецепта для всех. Но есть опыт разных городов, и положительным моментом является то, что в отличие от секретных технологий, используемых в военно-промышленном комплексе, градостроительные технологии абсолютно открыты. И затраты на привлечение консультантов несоизмеримы со стоимостью ошибок, которые можно совершить. Хороших архитекторов и консультантов можно привлечь очень недорого. Мне очень часто приходилось бывать в деловых поездках, в том числе и в Лондоне. В последней я изучал опыт освоения территории, где расположены олимпийские объекты. Интересен был не только опыт строительства спортивных сооружений, но и вопрос, как эта территория будет жить после Олимпиады. Рассматривать вопросы девелопмента в городе необходимо на несколько поколений вперед. Лондон похож на Петербург. Проблемы те же: диалог между бизнесом, властью и обществом, развитие центра и новых городских программ, общественного транспорта. Отличие только в качестве решения этих проблем.

выступавший последним Ярослав Катаев, исполнительный директор ООО «Рюрик менеджмент», после слов Вячеслава Семененко о том, что проекты, которые не соответствуют интересам города, не следует согласовывать, вздрогнули инвесторы не только проектов комплексного освоения территорий, но и многих других. По мнению Ярослава Катаева, интересы города в таком случае надо прописать в законе, чтобы инвесторы могли заранее ориентироваться.

«С одной стороны, государство в инвестиционных проектах часто выступает как равноправный участник гражданского оборота. С другой стороны, государство пользуется своими властными полномочиями и правом решающего голоса при определении, исполнены инвестиционные обязательства или нет, – посетовал Ярослав Катаев. – Таким образом, государство становится двуглавым драконом, который отпугивает инвесторов, особенно иностранных. Я предлагаю передать функции экспертизы выполнения инвесторами своих обязательств при реализации сложных проектов независимым частным структурам. Это помогло бы успокоить иностранный капитал, опасющийся, что его средства, вложенные в российские проекты, полностью пропадут».

Шведский холдинг Ruric, в который входит «Рюрик менеджмент», в настоящее время продолжает судебную тяжбу с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ), требуя компенсировать расходы, понесенные при реализации проекта реконструкции двух корпусов Апраксина двора. Сумму своих расходов Ruric оценивает в 60 млн USD. Эти деньги шведы вкладывали в течение нескольких лет, но в итоге чиновники КУГИ посчитали, что Ruric провел работы с нарушениями, и через суд добились права забрать у шведской компании корпуса в Апраксином дворе.

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке
«ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ 2011»
12-14 СЕНТЯБРЯ 2011
в рамках:
BalticBuild
Международная выставка
Балтийская Строительная Неделя
УСПЕШНОЕ ПРОДВИЖЕНИЕ ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ!

Организаторы:
Комитет по строительству
Правительства
Санкт-Петербурга
ООО «Примэкспо»
Тел: +7(812)380 6014/04/00
Факс: +7(812)380 6001
E-mail: build@primexpo.ru

РЕКЛАМА

Польза рассрочки для застройщика заключается в том, что она позволяет планировать и обеспечивать финансовые поступления на весь период строительства. Процесс продажи квартир имеет ярко выраженную сезонность (летом – спад, осенью – подъем), а процесс строительства должен быть стабильным. Поэтому, составляя график рассрочки, строители обеспечивают равномерное ежемесячное поступление денежных средств, необходимых для возведения объекта.

Львиная доля

Сегодня более половины строительных компаний на рынке недвижимости предлагают в качестве альтернативы различные варианты рассрочек. По данным «НДВ СПб», рассрочки предлагаются в 56% жилых комплексов, находящихся на различных этапах строительства (39% застройщиков, ведущих продажи квартир в строящихся объектах).

В зависимости от первоначального взноса – обычно более 30% – рассрочка вообще может быть беспроцентной. Наиболее распространенным типом рассрочки для строящихся объектов на текущий момент является беспроцентное внесение платежей равными долями до конца строительства с последующим начислением процентов на остаток суммы. Порядка 48% объектов реализуются с использованием подобной схемы продаж. Минимальный период рассрочки для объектов, находящихся на стадии строительства, составляет на сегодняшний день 3 месяца, при этом начисляется 12% годовых. Здесь первый взнос может составлять от 5 до 30%. Ряд компаний предоставляет беспроцентную рассрочку при условии внесения определенного размера первоначального взноса (как правило, 40-60% от стоимости квартиры). При этом составляется индивидуальный график, по которому оставшиеся платежи можно равномерно распределить на год-два и более в зависимости от выбранной стратегии строительной компании. Максимальный срок рассрочки может достигать 10 лет.

В холдинге RBI (входят компании «Северный город» и RBI) сделок с приобретением жилья в рассрочку более трети. «Типовая рассрочка на петербургском рынке – это первый взнос в размере 30% от стоимости квартиры, срок от нескольких месяцев до 2-3 лет и четкий график регулярных

Долгая покупка

Роман Русаков / Во время кризиса, когда ипотечное кредитование практически сошло на нет, строительные компании, заинтересованные в притоке клиентов, активно начали продвигать программы рассрочек платежей. Но и теперь, с восстановлением рынка банковского жилищного кредитования, строители отказываться от рассрочек не спешат. ➔

Структура предложения строящихся объектов в зависимости от величины первоначального взноса



Источник: «НДВ Недвижимость»

платежей, последний из которых совпадает с моментом ввода объекта в эксплуатацию», – говорят в RBI.

Впрочем, даже и после ввода объекта в эксплуатацию покупатель может получить рассрочку. Руководитель отдела маркетинга «НДВ СПб» Марина Осадчая говорит, что в сегменте сданных в эксплуатацию объектов порядка 26% жилых комплексов предполагают приобретение жилья с использованием механизма рассрочки. «По имеющимся на сегодняшний день данным, подобные условия продаж используют 28% застройщиков, осуществляющих продажи квартир в сданных объектах», – отмечает госпожа Осадчая.

Структура предложения строящихся объектов в зависимости от периода рассрочки



Усредненный показатель

Для объектов первичного рынка, введенных в эксплуатацию, период рассрочки не превышает 3 лет. При этом многие застройщики, осуществляющие продажи в сданных объектах, предлагают индивидуальные схемы рассрочек.

Для сданных объектов минимальная величина первоначального взноса составляет 10% от стоимости приобретаемого жилья.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что рассрочка в основном распространена в сегменте типового жилья, где она востре-

бована и способна оказать сильное влияние на продажи, привлекая покупателей, не имеющих достаточно средств для оплаты единовременно полной стоимости и не имеющих возможности получить ипотечный кредит.

Впрочем, рассрочки предоставляют и элитные застройщики. Коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» Лариса Инченкова рассказала, что корпорация идет на предоставление своим клиентам рассрочки до полугода. «Но, разумеется, финальное решение принимается в каждом конкретном случае с учетом многих факторов. Поскольку мы занимаемся премиальной недвижимостью, общих схем тут быть не может, и мы стараемся найти оптимальное решение для каждого клиента», – говорит она.

мнение



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

➔ – В рассрочку выгоднее приобретать объекты на начальном этапе строительства – в этом случае можно получить максимальную рассрочку (2-3 года), часто беспроцентную или под низкий процент. На вторую очередь жилого массива «Новый Оккервиль» у нас действует рассрочка до конца 2012-го и конца 2013 года. Именно к этому времени будут сданы первый и второй пуск соответственно. Минимальный взнос за квартиру составляет 20%, увеличение на остаток при рассрочке составляет 1,25% в месяц; при взносе 30% – 1%; при взносе 40% – 0,9%. При 50%-ном взносе компания предоставляет покупателям возможность получения беспроцентной рассрочки на один год. При 70%-ном взносе беспроцентная рассрочка предоставляется до конца строительства.

Ипотека не конкурент

Роман Русаков / Как говорят застройщики, рассрочка редко бывает конкурентом ипотеке. Чаще всего к ней прибегает другой сегмент покупателей.

В компании RBI отмечают, что зачастую людям не нужен кредит на столь длительный срок, который предполагает ипотека, или их ситуация такова, что средства будут поступать определенными частями через какие-то промежутки времени – в этих случаях рассрочка от застройщика – более гибкий инструмент, который позволяет проще настроиться под нужды клиентов.

«Оформление ипотечного кредита занимает много времени, требует предоставления большого числа документов на рассмотрение в банк и соблюдения жестких правил по оплате. Для строительных компаний важно сохранить клиента, обеспечить ему комфортные условия сотрудничества, поэтому разрабатываются удобные системы рассрочки

с индивидуальными графиками платежей», – рассказывает Марина Селиванова, руководитель департамента продаж недвижимости ОАО «БТК девелопмент».

«В большинстве случаев строительные компании предлагают рассрочки сроком 3-5 лет, и действуют они далеко не на всех объектах, в отличие от ипотечных программ. Преимущество ипотеки – более длительные сроки, а соответственно, и меньшие суммы регулярных выплат. Рассрочка же интересна, когда на руках у покупателя есть основная часть денежных средств или в том случае, если оставшиеся после оплаты первого взноса сумма планируется погасить в скором времени за счет продажи жилья на вторичном рынке. Средняя процентная ставка достигает 1% в месяц для длительных рассрочек, 1,5% – для краткосрочных», – детализирует Яна Долотова, заместитель директора направления «Новое строительство» АН «Итака».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, придерживается мнения, что предоставление рассрочки на такой длительный срок, как 10 лет, могут позволить единичные компании.

«Наиболее часто встречающийся период – до сдачи дома (иногда с возможностью продления на 1-2 года)», – говорит он. Впрочем, застройщики достаточно ревниво относятся к компаниям, которые предоставляют рассрочки на длительный срок. «Есть единичные примеры рассрочек, выходящих за срок сдачи дома, но это скорее исключение из общего правила, касающиеся объектов, которые долго экспонируются», – говорят в холдинге RBI.

«Слишком длительная рассрочка (от 4 лет) всегда должна настораживать покупателя. Одно дело, когда такую рассрочку дает надежный застройщик, который одновременно реализует несколько объектов и может покрыть расходы на строительство,

«подтянув» средства из других проектов. Другое дело, когда длительную рассрочку предлагает малоизвестный застройщик, строящий единственный дом. Ведь чаще всего застройщики дают рассрочку до конца строительства. Поэтому если вам предлагают рассрочку на 4-5 лет, это может означать, что и строительство, несмотря на заявленные сроки, закончится не раньше, чем через 4-5 лет. Если вы никуда не торопитесь, с этой ситуацией еще можно

смириться. А если вы при этом живете в съемной квартире или выплачиваете ипотечный кредит (с повышенным процентом на этапе строительства), ситуация совсем другая», – поясняет Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой». Директор департамента новостроек АН «Бекер» Ольга Литвиченко считает, что в настоящее время большинство застройщиков начинают сокращать срок рассрочек. Но максимальные сроки по-прежнему

составляют 10 лет. «Рассрочки, скорее всего, останутся на рынке, но при этом их срок будет сокращаться до 2-3 лет», – полагает она.

Яна Долотова не считает, что длительные рассрочки должны настораживать клиентов: «Более длительные рассрочки – до десяти лет – предусмотрены для покупателей крупногабаритных квартир и предлагаются обычно строительными компаниями, заключающими с покупателями договор паенакопления».

мнение



Екатерина Гуртова, директор по маркетингу «ЮИТ Дом»:

➔ – В компании «ЮИТ Дом» максимальный срок, на который предоставляются рассрочки, – 22 месяца, при этом все рассрочки беспроцентные. Мы не видим смысла предоставлять клиентам длительные рассрочки, так как иначе мы будем подменять банковский бизнес. Если покупатель платит за жилье в течение 5-10 лет и более, то это скорее клиент ипотечного банка. Однако некоторые застройщики из-за ограничений в работе с банками вынуждены предоставлять длительные рассрочки. Если таких сложностей у застройщика нет, то ему выгоднее сотрудничать с несколькими банками-партнерами, чтобы предоставлять покупателям более широкий выбор программ. «ЮИТ Дом» сейчас работает по ипотечным программам с 10 банками, и доля ипотечных сделок в компании поддерживается на высоком уровне – свыше 40% от общего количества сделок.

Краеугольные камни повышения энергетической эффективности

Алена Филипова / На региональной конференции «Государственная политика энергосбережения и повышения энергетической эффективности в Северо-Западном федеральном округе» участники дискуссии пришли к выводу, что в ближайшее время рынок энергоаудита ждут большие перемены. ➔

По словам участников, это было, пожалуй, первое бесплатное мероприятие такого масштаба. В зале присутствовали как представители Администрации Петербурга и Ленобласти, Ростехнадзора, руководители компаний энергетического комплекса, так и саморегулируемых организаций в сфере проектирования, строительства и энергоаудиторской деятельности.

Слава Ходько, вице-президент, председатель исполкома Ассоциации «Северо-Запад» открыл конференцию иллюстрацией «Е-мобиля», который можно будет использовать как источник питания для загородного дома, как пример будущих инноваций в сфере энергоэффективности. «Наши северные соседи развивают ветроэнергетику, Ленобласть занимается проектами топлива на биогазе, Карелия развивает малую энергетику. Но в первую очередь потенциал энергосбережения сосредоточен в жилых зданиях и производственных предприятиях», – говорит господин Ходько.

Проблемы энергоаудита

Представитель Ростехнадзора Валерий Чмуль поделился данными о том, что на Северо-Западе сегодня работает свыше 7 тыс. предприятий, которые должны провести энергоаудит, а самих энергоаудиторов, которые могут грамотно провести это обследование, ничтожно малое число. «Таким образом, к 2012 году регион может столкнуться с проблемой качества энергоаудита», – резюмирует господин Чмуль. Он отметил, что штрафные санкции уже разработаны: от 50 до 200 тыс. рублей заплатит юридическое лицо, а при неустранинии нарушений речь может идти о дисквалификации технического директора предприятия и организации. Собственники должны сами быть заинтересованными в реализации положений закона, потому что от этого зависит безопасность объектов энергетики.

Алексей Полешук, заместитель генерального директора ФГБУ «Российское энергетическое агентство», отметил, что многие начинают разочаровываться в энергоаудите, потому что слов об этом после принятия 261-ФЗ было много, а сейчас наблюдается некоторый спад. «Есть проблемы с компаниями, осуществляющими энергоаудит – активность регистрации



Фото: Владимир Тилес

Участники конференции пытались понять, где находится потенциал рынка

их СРО превзошла все ожидания», – поделился он. Такая ситуация может привести к затовариванию рынка специалистами, которые имеют слабую профессиональную подготовку, демпингу и непрозрачности. Господин Полешук прогнозирует, что рынок энергоаудита в ближайшей перспективе ждут перемены.

Для переподготовки сотрудника с энергетическим техническим образованием достаточно 72 часов, а специалисты другого профиля должны обучаться не менее 500 часов.

Олег Трубачев, директор ГУ «Центр энергосбережения и повышения энергоэффективности Ленинградской области», подчеркнул, что на рынке Петербурга и Ленобласти всего несколько образовательных институтов, в которых есть соответствующая материально-техническая база.

Сейчас предложение превышает спрос, а с учетом того, что бюджетные структуры, скорее всего, перейдут на хозрасчетный энергоаудит (так, к примеру, поступает Ленобласть), спрос упадет в разы.

Энергетики также заявили, что сами в состоянии оценить свои предприятия и сети на предмет энергосбережения.

Представитель ОАО «МРСК Северо-Запад» заявил, что энергоаудит для них вообще бесполезен и они сами могут его провести, если позволит государство.

Представитель петербургского Комитета по тарифам рассказал о том, что комитет готов подписывать рамочные соглашения, фиксирующие тариф на срок энергосервисного контракта и рассматривать долгосрочные тарифы на тепловую энергию и воду, так как есть понимание того, что долгосрочные тарифы являются неким показателем стабильности, в том числе и для инвесторов.

Новый паспорт

Ситуация вокруг уже предоставленных на рассмотрение энергетических паспортов также складывается сложная. Из-за того что большая их часть не соответствует заявленным параметрам, возникла необходимость их пересмотра и изменения самой формы паспорта.

По словам Александра Шишова, технического директора ФГБУ «Российское энергетическое агентство», форма энергетического паспорта будет изменена. Она будет

содержать 20 таблиц, которые будут более информативными. Для различных видов деятельности надо будет заполнять разные приложения. Действующий 182-й приказ будет отменен и взамен его в сентябре будет принят новый приказ. Сейчас новый вариант паспорта находится на согласовании в Министерстве энергетики.

В ответ на такое заявление из зала посыпалась масса вопросов. Энергоаудиторов волновал удел уже сделанных паспортов и наличие буферного срока замены. Представитель РЭА заверил собравшихся, что у них будет как минимум месяц на переоформление всех бумаг.

Обозримые перспективы

Отношение к происходящему среди участников мероприятия было неоднозначное. Так, Виталий Млынчик, директор НИИ энергетики Санкт-Петербургского политехнического университета, сказал, что Минэнерго фактически провалило закон об энергосбережении и энергоэффективности. «Сначала мы год ждали, когда будет открыт реестр саморегулируемых организаций, сейчас тысячи предоставленных паспортов просто никто не смотрит. Две тысячи аудиторских компаний в стране, 80 СРО – и все стоят на низком старте и ждут, когда можно будет начать работать. Упрощенный энергоаудит – это вообще профанация».

Александр Ерастов, директор СРО НП «Три Э», заметил, что энергоемкость ВВП России в несколько раз превышает мировые значения. «Главный потенциал энергосбережения находится в зданиях. Но энергоаудит зданий в большинстве случаев воспринимается собственниками как навязанное законом обременение, а энергетический паспорт – как формальный набор бумаг, который придется в дальнейшем предъявлять проверяющим органам. Нужно объяснить заказчикам, что аудитор приходит не как враг, а как врач».

«Ситуация на рынке энергетических обследований Санкт-Петербурга – это хаос, – заявил Владимир Юсупджанов из НП «Экспертиза энергоэффективности». – Необходимо понимание, для чего и кому нужны эти обследования и повышение энергоэффективности. Энергоэффективность и энергосбережение должны начинаться с проекта здания».

Энергосбережение хромает в строительных проектах

Алена Филипова / Наряду со сложными процессами внедрения энергоэффективных технологий в производственные циклы существует и проблема непонимания необходимости таких разработок в строительных проектах.

Так, по словам Олега Трубачева, директора ГУ «Центр энергосбережения и повышения энергоэффективности Ленинградской области», «порядка

546 проектов получили положительное заключение госэкспертизы, хотя всего 82 из них имеют раздел «энергосбережение». И такая ситуация складывается не только в нашем субъекте, она характерна и для других субъектов Федерации. Мы пообщались с соседними регионами и выяснили, что у них ситуация такая же. Хотя 17 мая прошлого года Минрегионразвития издал приказ, согласно которому проектным институтам под

личную ответственность руководителей запрещено выпускать проектную документацию без данного раздела». В свою очередь, Анатолий Тарасов, начальник управления перспективного развития Комитета по энергетике и инженерному обеспечению правительства Санкт-Петербурга, сказал, что «господин Орт клянется, что с момента вступления в силу соответствующего закона документация на экспертизу принимается только

та, которая содержит соответствующий раздел». На волне популярности «зеленых» технологий и экологического девелопмента такое пренебрежение требованиями к содержанию раздела проектной документации может быть вызвано тем, что чаще всего декларации о «зеленом» строительстве – это дань моде, а не понимание насущной необходимости. В первую очередь о внедрении энергосберегающих тех-

нологий думают заказчики, которые собираются в дальнейшем сами эксплуатировать построенное здание, а при другом раскладе это просто невыгодно, так как стоимость проекта может вырасти на 15-30% в зависимости от количества и качества используемых технологий.

В скором времени здания, построенные с нарушением требований, будут вынуждены инженерно переоборудоваться и платить штрафы, что потребует еще больших вложений, нежели если энергосберегающие мероприятия были разработаны еще на стадии проектирования.

цифра

15-30%

может составить рост стоимости проекта при внедрении энергосберегающих технологий в зависимости от их количества и качества

Драйверы роста

Николай Волков / Девелоперы активно реанимируют крупные проекты-миллионники, которые предполагают комплексное освоение территории. Земли под точечную уплотнительную застройку в Петербурге становится все меньше, констатируют участники рынка. Единственный выход – освоение больших земельных участков. ➔

По данным Гильдии управляющих и девелоперов, после кризиса объем заявленных проектов-миллионников в Санкт-Петербурге, его пригородах увеличился примерно на 10-15% и сегодня составляет около 64 млн кв. м жилья (101 проект). По итогам 2010 года в общем объеме ввода проекты комплексного освоения заняли 43,4%, что почти в два раза больше, чем в 2009 году (24,7%). Кроме того, проекты КОТ составили более половины (56,7%) новых проектов, выведенных на рынок в 2010 году (в 2009 году – только 40,3%).

На сегодняшний день доля проектов КОТ, находящихся в продаже, в общем объеме рынка строящегося жилья Петербурга составляет около 40%. В продаже находится 21 проект комплексного освоения, общая площадь продающегося в этих проектах жилья превышает 2 млн кв. м.

Рост на дефиците

Главную роль в появлении проектов-миллионников сыграл дефицит земельных участков в городе, говорят участники рынка. «Свободных участков в городе практически не осталось – места обычно хватает только на точечную застройку. С точки зрения экономики и профессионального интереса, застройщикам интереснее реализовывать масштабные проекты комплексного освоения территорий. Возможности для этого сегодня есть только на пограничных землях между Петербургом и областью», – считает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». «Но это не единственная предпосылка развития КОТов. Не последнюю роль играет и фактор экономики проекта, ведь несмотря на большие вложения на начальном этапе реализации и все возникающие в процессе строительства сложности освоения большого участка, проект



Проекты-миллионники могут затормозить рост цен на жилье, но не очень существенно

в итоге оказывается более экономически выгодным, чем точечная уплотнительная застройка на очень дорогом участке земли в городе. К тому же большинство КОТов строятся на территории Ленинградской области, где согласовательные процедуры проходят гораздо быстрее и проще, чем в городской администрации», – полагает Александр Лелин, генеральный директор «Ленстройстреста». Точку зрения коллег подтверждает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС»: «Проекты-миллионники – безусловно, положительное, но в то же время вынужденное явление на рынке. Любой девелопер, в том числе и ГК «ЦДС», развивающий подобные проекты, имеет желание возводить такое количество жилья не только по периметру города, но и в более-менее обжитых его районах, но в силу отсутствия там земельных ресурсов это практически невозможно».

Экономия на масштабе

По словам девелоперов, проект-миллионник имеет ряд преимуществ. «Создается собственная концепция города в городе со

своей индивидуальной атмосферой, и в рамках данного проекта строятся в течение десятка лет дома. Появляется экономия на эффекте масштаба, благодаря чему цены становятся доступней», – считает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». «В чем преимущества нового формата? Единая концепция, единый стиль. Это единое благоустройство придомовых территорий. Развитая социальная инфраструктура. Именно такой формат дает возможность строительства жилья нового поколения, с более высоким уровнем качества. Он позволяет продумать и соблюсти единую архитектурную концепцию района, оснастить территорию современными инженерными сетями, предусмотреть достаточное количество зеленых и рекреационных зон, рассчитать систему парковок для личного транспорта. Словом, детально разработать все те условия, которые делают район благоустроенным, а жизнь в нем – комфортной», – говорит Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос».

«Застройщикам проще покупать бывшие пахотные земли и переводить их, чем искать участки для точечной жилой застройки. Но даже такие земельные участки ря-

дом с метро уже заканчиваются, что еще раз доказывает: медленное строительство новых станций метрополитена – это проблема города», – убеждена директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко. Аудитория таких проектов, по мнению экспертов, также понятна. «Платежеспособность потенциальных покупателей (к сожалению, как девелоперов, так и самих покупателей) пострадала довольно существенно – это еще один фактор популярности жилья в проектах комплексного освоения территорий, расположенных, как правило, на окраинах города, но зато недорогих по цене», – отмечает Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК «СТАРТ Девелопмент».

Цена объема

Крупномасштабные проекты решают насущную жилищную проблему многих горожан, кроме того, стоимость реализации в таких проектах ограничена неким общим средним уровнем цены, что делает квартиры в них максимально доступными. «В то же время большое количество таких проектов не может остановить и тем более уронить цены в проектах более локальных, расположенных в районах сложившейся застройки, а их становится все меньше, поскольку далеко не каждый потенциальный покупатель согласен жить во вновь создаваемых районах», – уверен Сергей Терентьев. Лев Гниденко убежден, что «миллионники могут затормозить рост цен на жилье, но не очень существенно, так как если имеется спрос, то они будут извлекать из него прибыль, а демпинг ни к чему не приведет, кроме ненужных убытков». Более того, «если проекты-миллионники будут демпинговать цены, то, естественно, часть потенциальных клиентов купят квартиры именно у этих застройщиков. В том случае, если цены будут адекватны рыночным условиям, будет выигрывать проект той компании, которая ведет правильную маркетинговую политику», – считает Ольга Литвиченко. «Благодаря экономии в таких масштабных застройках себестоимость 1 кв. м будет относительно невелика. Я не думаю, что цены упадут, но прогнозировать рост здесь достаточно сложно, поскольку проекты долгоиграющие», – считает Дмитрий Грибов. Александр Лелин настроен более категорично: «Если предположить гипотетически, что проекты КОТ при заявленных масштабах будут реализовываться в течение 3-4 лет, то это могло бы повлиять на среднерыночные цены. На самом же деле, учитывая долгий срок работы над такими проектами и поэтапность ввода жилья, плюс отсутствие прогнозов снижения спроса на недвижимость в сегменте массовой застройки в ближайшие лет десять, не вижу предпосылок к снижению цен. Кроме того, не стоит забывать, что проекты КОТ требуют больших финансовых вложений на начальном этапе реализации, поэтому в цену жилья закладывается еще и стоимость привлеченных кредитных средств».

цифра

в **21** проекте

по комплексному освоению территорий ведутся продажи, общая площадь продающегося в этих проектах жилья превышает 2 млн кв. м.

Власти берут объемом

Николай Волков / Отношение городских властей к масштабным проектам за последние годы серьезно изменилось: из обузы, в которую необходимо вкладывать средства для создания инженерной и социальной инфраструктуры, проекты комплексного освоения территорий превращаются в драйверы роста для строительной отрасли.

Государство оказывает поддержку подобным проектам – и инфраструктурную, и информационную. Планируются но-

вые станции метро в новых жилых районах, транспортные развязки, будут вводиться новые маршруты городского транспорта. Муниципалитеты, на территории которых возводятся новые кварталы, также заинтересованы в успешности проектов: «Органам местного самоуправления выгодно, чтобы инвесторы вкладывались в проекты комплексного освоения. Поэтому процесс согласований происходит быстрее», – рассказывает Дмитрий Грибов, заместитель главы местной администрации МО Низинское сельское поселение МО Ломо-

новский муниципальный район Ленинградской области. «Со стороны властей все больше заинтересованности в развитии таких проектов, так как им намного проще работать с одним контрагентом, такие проекты помогают сделать жилье более доступным. А также разгрузить центр города и выдержать единый архитектурный стиль», – считает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». «Подобные проекты всегда имеют поддержку, а возникающие вопросы – по инфраструктуре, инженерии и т.д. –

мы решаем в режиме диалога. Благодаря новой масштабной застройке можно не только решить жилищный вопрос многих сотен семей, но также в целом повысить качество жизни в регионах, снизить

плотность населения, воплотить новые градостроительные правила в реальность», – отмечает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест». Есть и еще один мо-

мент, по мнению Ольги Литвиченко: «В настоящее время городские власти активно развивают программу реновации «хрущевок», что может дать дополнительные территории для жилой застройки».

мнение

Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО «УК «СТАРТ Девелопмент»:

➔ Отношение игроков рынка, в том числе и со стороны администрации, меняется – масштабные планы девелоперов уже не кажутся такими неосуществимыми: активно реализуются и продаются «Юбилейный квартал», «Новый Оккервиль», «Северная долина», «Славянка» и другие проекты. Будущее проектов-миллионников обретает четкие перспективы. В случае «СТАРТ Девелопмент» признание властей отражается в признании нашего города-спутника «Южный» стратегическим проектом.

По данным Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников (КГИОП), к 2000 году почти половина охраняемого достояния Санкт-Петербурга находилась в плачевном состоянии. Необходимость комплексного решения вопроса побудила правительство Санкт-Петербурга запустить несколько реставрационных программ, поскольку меры более щадящие, такие как профилактический уход и консервация, были бессильны. Условно их можно разделить на программу реставрации культовых учреждений, реставрации и приспособления объектов для современного использования, а также программу «Фасады Санкт-Петербурга», которая осуществляется в городе с 2005 года по настоящее время. Объем финансирования реставрации из городского бюджета составляет в текущем году 5 млрд 100 млн рублей, что на 1,05 млрд рублей больше, чем в 2010 году. Федеральное финансирование в 2011 году составило около 3 млрд рублей (в 2010 – 2 млрд 779,4 млн рублей).

В Санкт-Петербурге более 8 тысяч зданий являются объектами культурного наследия, что составляет около 10% всех памятников на территории России. «Вполне закономерно, что именно в нашем городе получила наибольшее развитие реставрационная отрасль», – считает председатель совета СРО «Балтийский строительный комплекс» Никита Загускин.

Крупных - единицы

Однако не все компании подготовлены для осуществления реставрационной деятельности, считает Виктор Смирнов, президент группы компаний «Интарсия».

«Зачастую фирмы получают реставрационные лицензии, но никаких реставрационных работ не производят. Одна из тенденций – комплексные работы на объектах реставрации. Генподрядчик должен уметь качественно и в срок выполнять все виды работ – от проектирования до комплексной реставрации и сдачи объекта в эксплуатацию. Компаний, способных обеспечить полный комплекс работ, в Петербурге не так много: на рынке работают 4-5 крупных компаний. Кризисные 2009-2010 годы практически не сказались на этой отрасли. Все понимают, что нельзя остановить работы по сохранению уникального культурного наследия Петербурга. Город не свернул реставрационные программы, наоборот, объемы бюджетных средств, выделяе-

Реставрационная столица России

Ярослава Задорина / Петербург – не только культурная столица. Город, в котором сосредоточено самое большое количество памятников в стране, является самым большим рынком реставрационных работ. ➔



Фото: Владимир Телле

мых на реставрацию, продолжают расти», – говорит эксперт.

Еще остается проблема дефицита квалифицированных кадров. Сегодня на рынке реставрационных услуг встречаются компании, которые работают по демпинговым ценам. Такие фирмы укомплектованы низкоквалифицированной рабочей силой, что, естественно, сказывается на качестве. Однако недочеты в их работе, как правило, проявляются не сразу, а через несколько лет. В результате на объекте приходится возобновлять реставрационные работы, а город несет дополнительные затраты. «Это недопустимо. Полагаю, что одним из основных факторов выбора реставрационной компании должна быть не только и не столько стоимость работ, сколько репутация организации», – подытожил господин Смирнов.

Несовершенная практика

Помимо всего прочего не первый год эксперты обсуждают вопрос перехода отрасли на саморегулирование, считая его неизбежным. В городе на базе профессиональных

объединений и союзов создаются реставрационные СРО. Главный экономист ГУК ГМП «Исаакиевский собор» Екатерина Гринцевич не столь оптимистично оценивает переход к саморегулированию, поскольку считает практику предоставления допусков к работам – в частности на объектах культурного наследия – недостаточно совершенной. По ее мнению, при реставрации объектов, производимой по заказу частных владельцев зданий-памятников, следует ввести поэтапную техническую экспертизу, оценивая соответствие проекту не только по окончании работ, но и в процессе их проведения. Кроме того, госпожа Гринцевич считает целесообразной разработку экономических паспортов для зданий-памятников, которые помогли бы инвесторам объективно оценить доходность их использования для различных целей.

Но в реставрационной отрасли существует ряд проблем, которые необходимо решить до перехода на саморегулирование. О них давно и много говорят, но решение этих проблем требует времени. Так, например, в реставрации отсутствует нормативно-правовая, методологическая ба-

за. Поскольку многие объекты и технологии уникальны, то важнейшие данные передаются от одного мастера другому. Все это обилие важнейшей информации никак не систематизировано и не легализовано.

«Сметно-нормативная база в реставрационной деятельности должна отражать соответствующие времени принципы реставрации, методы и применяемые технологии. Однако в России соответствующие нормативные документы крайне несовершенны и отстают от сегодняшнего дня», – подчеркнула специалист сметно-сметного отдела ОАО «НИПИ Спецпроектреставрация» Мария Соболева.

«Одна из главных проблем реставраторов – отсутствие у реставрации статуса отдельной отрасли экономики. Реставрация до сих пор формально является некоей разновидностью строительства. В результате в общественном сознании и в сознании некоторых профессионалов продолжают применительно к реставрации существовать ценности, характерные для представителей строительной отрасли. Это экономичность, сжатые сроки работ, нацеленность на функциональность и утилитарность использования объектов. Но ценности реставратора должны быть совершенно иными. Реставрации нужна собственная правовая база, законодательное утверждение собственных ценностей, новый подход к системе подготовки кадров», – считает в Союзе реставраторов Петербурга.

Кстати

➔ Председатель КГИОП Вера Дементьева в конце прошлой

недели озвучила бюджет реставрационных работ на 2011 год:

5,1 млрд рублей будет выделено из городского бюджета, включая 2,4 млрд рублей, которые выделит КГИОП. Финансирование из федерального бюджета будет существенно ниже и составит 3 млрд рублей. По словам В. Дементьевой, финансирование реставрационных работ по своему объему приближается к докризисным меркам

2007-2008 годов. Для сравнения: в 2007 году было отреставрировано 227 исторических фасадов,

в 2009-м – 69 объектов, в 2010-м положение улучшилось: было отреставрировано 134 фасада. В плане

2011 года – 143 фасада. Выделяемого бюджетом финансирования, по словам Дементьевой, все равно недостаточно. Ежегодно городу на реставрацию требуется порядка

11-12 млрд рублей.

цифра

8 тысяч зданий Петербурга являются объектами культурного наследия. Это около 10% всех памятников на территории России

Концептуальный технопарк

Анастасия Лепехина / Весной 2011 года правительство Санкт-Петербурга заявило о создании строительного технопарка. На данный момент идет согласование концепции объекта.

Технопарк будет построен на ул. Трефолева, 45, лит. А. В целом технопарк будет представлять собой единый комплекс для реализации инновационных проектов и процессов в строительной сфере Санкт-Петербурга. Создание крупного технопарка позволит увеличить количество научно-технических разработок, что положительно повлияет на строительный рынок. На сегодняшний день при

участии Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли и Комитета по строительству такой проект разработан и проходит согласование в профильных комитетах. После того как концепция строительства технопарка будет утверждена правительством Санкт-Петербурга, ее направят на рассмотрение в правительственную комиссию по развитию жилищного строительства.

В Комитете по строительству рассказывают, что согласно существующему проекту концепции строительство технопарка планируется провести в два этапа. Первый этап предполагает проведение работ по инженерной подготов-

ке участка, обеспечение его транспортной доступности, электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, возведение здания для расположения научно-исследовательского, образовательного и выставочного комплексов. Так, в научно-исследовательском комплексе будут предусмотрены лабораторные помещения и центр коллективного доступа к высокотехнологическому оборудованию. В образовательном комплексе разместится учебно-инновационный центр с учебно-демонстрационными площадками, а выставочный комплекс приспособят под экспозиционные площадки и конференц-зал. На втором этапе планируется

возведение производственно-складского комплекса.

Помимо этого для специалистов в сфере строительства будет создан образовательный центр, поскольку обучение в сфере недвижимости и строительства пока не структурировано, и компаниям приходится искать курсы, семинары, создавать собственные программы обучения. Вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, директор GVA Sawyer Санкт-Петербург Николай Вечер подчеркивает, что под технопарком понимают либо комплекс зданий, предназначенных для сдачи в аренду помещений под нужды высокотехнологичных компаний, либо инженерно-обеспеченную территорию,

в рамках которой продаются земельные наделы или сдаются в аренду уже построенные производственные корпуса. И в том, и в другом случае подразумевается наличие единой управляющей компании. Специалист оценивает средние затраты в проект примерно в 800 USD за 1 кв. м. Менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев считает, что объект будет сравнительно небольшим, особенно с учетом большого количества

функций: учебный комплекс, выставочные площади.

«В то же время создание технопарка, направленного на развитие новых строительных материалов и технологий строительства, нужно городу и строительной отрасли, особенно в свете значительных перспектив внедрения «зеленых» технологий в девелопменте», – говорит эксперт. – В настоящее время одним из основных препятствий к развитию экodeвелопмента является именно уровень развития строительной отрасли».

цифра

800 USD

за 1 кв. м, по оценкам экспертов, составят инвестиции в технопарк на ул. Трефолева

«Реставрация вообще довольно консервативная сфера»

1 июля реставраторы отметили свой профессиональный праздник. О проблемах отрасли корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Ярославе Задориной рассказал Артем Новиков, председатель Российской ассоциации реставраторов. ➔

– Какова специфика реставрационного рынка, сколько компаний на нем работает?

– По разным данным, сегодня в Санкт-Петербурге зарегистрированы и имеют лицензию более 120 реставрационных фирм. Однако далеко не все из них реально действующие. В основном рынок представлен максимум 60 реставрационными организациями, активно работающими на объектах.

– Можно ли попасть на рынок новым игрокам? Что для этого нужно сделать?

– Вопрос вхождения на рынок здесь, наверное, не самый главный. Новые компании появляются регулярно, некоторые даже начинают довольно успешно работать. Но большинство просто не выдерживает конкуренции со «старожилами», более опытными компаниями, имеющими и свой штат работников, и производственные мощности, и, что наиболее важно, репутацию.

– Как изменились условия работы за последние два года – увеличилось или уменьшилось финансирование?

– Мировой финансовый кризис сказался и на реставрационной сфере. Но в Санкт-Петербурге продолжает реализовываться городская программа «Фасады Санкт-Петербурга», хотя объем финансирования по ней в 2009-2010 годах несколько снизился по сравнению с 2008 годом. Выделя-

ются средства и из федерального бюджета. Так, в 2011 году дополнительно выделено 3 млн рублей на разработку проектной документации собора Феодоровской иконы Божией Матери, преподобного Михаила Малкина и святого благоверного князя Александра Невского. Без изменений остались суммы, выделенные на ремонт фасада здания бывшего архива Государственного совета (РГАВМФ) – 27 млн рублей, на реставрационный ремонт дворовых фасадов бывшего дома Н.И. Салтыкова (ул. Миллионная, 3, Дворцовая наб., 4) – 6,83 млн рублей, на разработку проектной документации для реставрации римско-католической церкви святой Екатерины Александрийской – 3,0 млн рублей, на проведение ремонтно-реставрационных работ на Успенском подворье Введенского ставропигиального мужского монастыря Оптиной пустыни (храм Успения Пресвятой Богородицы) – 9,7 млн рублей, на выполнение первоочередных противоаварийных и ремонтно-реставрационных работ на объекте культурного наследия Никольский Морской собор (Кронштадт) – 979, 2 млн рублей. Суммы внушительные.

– Оцените емкость реставрационного рынка: сколько в среднем зарабатывает реставрационная компания в год?

– Оценить даже средний годовой заработок реставрационной компании довольно

сложно. Все зависит от доли рынка и специфики работы. Например, компании, занимающиеся наружными работами и комплексной реставрацией интерьеров, зарабатывают в разы больше, чем фирмы, специализирующиеся на работах по реставрации предметов декоративно-прикладного искусства.

– Должны ли реставраторы входить в СРО, на каких условиях?

– В настоящий момент регулированием сферы реставрации со стороны государства занимается Министерство культуры Российской Федерации. Основной рычаг регулирования – выдача лицензий на деятельность по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). В феврале 2009 года Государственной Думой ФС РФ на рассмотрение вынесены поправки в части введения механизма саморегулирования в области реставрации и работ по сохранению культурного наследия. Однако ко второму чтению проекта закона в октябре 2010 года они были исключены. В настоящее время этот вопрос снова активно обсуждается. Особенно остро эта проблема встает в связи с ликвидацией лицензи-

рующего и надзорного органа в сфере реставрации – Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия. Но на данный момент законодательством Российской Федерации не предусмотрено саморегулирование реставрационной сферы, и для работы реставрационным организациям не требуются допуски, выданные СРО.

– С какими сложностями сталкиваются реставрационные компании при работе в Санкт-Петербурге?

– Отсутствие утвержденного свода реставрационных норм и правил, отсутствие утвержденной современной сметно-нормативной базы на реставрационные работы, комплекс проблем в сфере образования и повышения квалификации в реставрационной сфере (отсутствие единых образовательных стандартов), отсутствие государственной аттестации реставраторов и, как следствие, дефицит квалифицированных кадров.



Артем Новиков, председатель Российской ассоциации реставраторов



День строителя 2011

55-й Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург
12 августа 2011 года



Программа праздника:

- Открытие храма Первоверховного Апостола Петра в Парке строителей
- Праздничный концерт. Выступления звезд российской эстрады
- VIII Спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Дополнительная информация:
www.minregion.ru, www.stroysoyuz.ru, www.ktostroit.ru

При поддержке



Генеральный информационный партнер

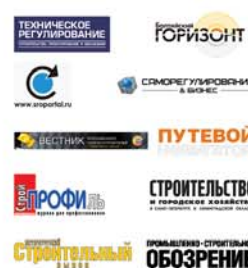


Генеральный интернет-партнер
KtoStroy.ru

Официальный информационный партнер



Информационные партнеры



Строительный экватор пройден

Николай Волков / Комитет по строительству подвел итоги работы строительного комплекса за первое полугодие 2011 года. Всего петербургскими строителями введено в эксплуатацию 204 жилых дома общей площадью 871,2 тыс. кв. м. ➔

Лидером по объему построенного жилья стал Выборгский район. В общей сложности там возведено 55 домов на 9367 квартир общей площадью 5718 тыс. кв. м. Вторую позицию занимает Василеостровский район, где за тот же период возведено 2 жилых дома на 911 квартир общей площадью 77,7 тыс. кв. м. Третье место осталось за Московским районом, где также было сдано 2 жилых дома на 962 квартиры площадью 52,1 тыс. кв. м. «Сегодня, подводя итоги полугодия, мы можем говорить о том, что петербургские строители в большинстве случаев выполняют взятые на себя обязательства. Об этом свидетельствует ввод 65 объектов нового строительства. А это означает, что почти в 14 тыс. квартир празднуют новоселье» – порадовался председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко.

По данным экспертов, сейчас текущий объем предложения на первичном рынке составляет 2206 тыс. кв. м. По предварительным данным, до конца 2011 года в продажу выйдет еще порядка 1629 тыс. кв. м. Только в июне были введены в продажу квартиры третьей очереди ЖК «Северная долина», начались продажи в ЖК «Gusi-Лебеди». Активный ввод домов обусловлен улучшением спроса со стороны покупателей на жилье, уверены эксперты. «Объемы продаж во II квартале возросли довольно существенно, примерно на 30% по сравнению с первым. Такие показатели достигнуты благодаря тому, что наряду с так же высоким качеством строительства наши объекты уже сданы и продаются по довольно демократичной це-

Фото: Владимир Тугес



По данным экспертов, сейчас текущий объем предложения на первичном рынке составляет 2206 тыс. кв. м

не, что, безусловно, привлекает покупателя», – рассказывает Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». С другой стороны, лето традиционно является сезонном понижении активности на рынке недвижимости, и рынок строящегося жилья – не исключение. «В июне практически не снизилось количество обращений, однако уже в августе ситуация, без всякого сомнения, изменится в лучшую сторону. Так происходит

из года в год», – говорит Наталья Агрэ, начальник отдела продаж и маркетинга компании KVS. «Для ГК «ЦДС» заканчивающийся квартал был достаточно успешным. Объемы реализации в мае и июне не уменьшились, а выросли на 15%. Безусловно, мы связываем это с все более оживающим спросом и с весьма сбалансированным предложением по нашим объектам, как по цене и условиям реализации, так и по структуре самих объектов», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

Ситуация в сегменте элитной недвижимости, по мнению Ларисы Инченковой, ком-

мерческого директора ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», также стабильна. «С начала 2011 года уровень продаж элитной недвижимости в строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» характеризуется как стабильный. Если говорить в целом о рынке элитной недвижимости центра Петербурга, то мы зафиксировали некоторое сокращение спроса в апреле и начале июня, в остальное время спрос был стабилен. Помимо этого ввиду отмены действовавших градостроительных нормативных актов значительно замедлился и вывод новых объектов. Как следствие, был зафиксирован и небольшой рост цен – в частности, в корпорации их уровень по сравнению с началом года возрос на 3-10% в зависимости от конкретного объекта и стадии его готовности».

Планы правительства города по вводу 2,6 млн кв. м в 2011 году, по словам абсолютного большинства экспертов, реалистичны.

Данные о введенных объектах и компаниях-застройщиках читайте в следующем номере.

Мнение

Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ»:

➔ – Объем введенного жилья в первом полугодии, в принципе, не очень значительно превышает прошлогодний, рынок же в текущем году оказывается живее. Поэтому почему бы и не достигнуть запланированного уровня? Возможно, выполнение плана удастся обеспечить в том числе и за счет бюджетного строительства жилья, которое должно возрасти по сравнению с прошлым годом.

Строительный Еженедельник Начни с подписки!

Подписку можно оформить не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию

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



подписной индекс **14221**

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел. 380-09-74 или на сайте www.asninfo.ru

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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

РЕКЛАМА



МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

PRO ESTATE FORUM

7-9 СЕНТЯБРЯ
РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru



РЕКЛАМА

Наследники «Флоры»

Сергей Соколов / Компания «Еврострой» (ранее – «Флора»), которая сорвала строительство нескольких участков кольцевой автодороги, требует 3 млрд рублей неустойки за одностороннее расторжение контракта на возведение второй очереди трассы. Фирме уже удалось доказать, что соглашение аннулировали незаконно. ➔

Несколько дней назад Высший арбитражный суд РФ фактически признал правоту «Евростроя» (ранее эта компания именовалась «Флорой»). Больше года фирма оспаривала действия Дирекции по строительству транспортного обхода (ДСТО), которая в прошлом году расторгла контракт на возведение второй очереди кольцевой – участка от дороги «Нарва» до поселка Бронка и от развязки с улицей Пионерстроя до «Нарвы». Если «Еврострою» будет везти и дальше, смета строительства кольцевой увеличится как минимум на 3 млрд рублей.

В судебном кольце

Контракт на строительство второй очереди КАД дирекция заключила с тогда еще «Флорой» летом 2008-го. Но как заявили в ДСТО, со своими обязательствами компания не справилась. А точнее, задержала сроки выполнения работ. Весной прошлого года дирекция направила фирме уведомление, в котором заявила о том, что расторгает контракт в связи с тем, что «Флора» не укладывается в отведенные сроки. После чего ДСТО подала в Арбитражный суд иск с требованием вернуть часть заплаченного по контракту аванса – 121,9 млн рублей. Юристы ведомства жаловались, что компания отказывается передавать работы другому подрядчику, ведет себя «крайне злостно» и «не идет ни на какое сотрудничество».

Руководители «Флоры» заявили, что дирекция изменила техническое задание проекта: вместо изначально запланированных четырех полос от компании потребовали возвести целых шесть. Да к тому же ДСТО не предоставила своему подрядчику необходимый для работ акт землеотвода. Таким положением дел в компании были явно недовольны и начали судиться с дирекцией – потребовали признать незаконными ее действия по расторжению подрядного договора. «Флоре» повезло – суды всех трех инстанций признали, что у ДСТО не было достаточных оснований аннулировать контракт на строительство второй очереди КАД. Эту позицию подтвердил и Высший арбитражный суд. Участок, который начала возводить «Флора», сдали еще в прошлом году – работы завершило ЗАО «Высококачественные автомобильные дороги», получив за это 3,1 млрд рублей.

Тем не менее «Флора» решила отстаивать свои права до конца и подала иск с требованием взыскать с ДСТО 3 млрд рублей. Решение по делу обещают вынести в конце июля.

Учитывая, что суд уже признал действия дирекции незаконными, «Флора», скорее всего, выиграет разбирательство. И если компания докажет, что из-за расторжения контакта действительно понесла убытки, стоимость КАД может увеличиться еще на 3 млрд.

Десятки исков

Сейчас арбитражные суды разных инстанций рассматривают десятки исков к «Флоре»: с компанией судятся ее бывшие подрядчики, поставщики стройматериалов. И конечно, ДСТО – ведомство направило в адрес бывшего партнера больше 15 исков на общую сумму свыше 400 млн рублей. Показательно, что все судебные вердикты в пользу своих контрагентов «Флора» опротестовывает в вышестоящих инстанциях. И тем самым затягивает принятие решений о взыскании долгов.

В самой дирекции, правда, не отрицают, что за минувшие годы компания все-таки выполнила часть своих обязательств. По словам юриста ДСТО Андрея Тындыка, в 2008 году «Флора» сумела освоить свыше 2 млрд бюджетных рублей. А в 2009-2010 годах выполнила работ еще на 1,5 млрд.

Сейчас, правда, дела у фирмы совсем плохи. Работой «Флоры» уже заинтересовалась прокуратура и ГУВД – правоохранительные органы возбудили уголовное дело против директора фирмы Александра Коростовцева. Его обвиняют в хищении 54 млн рублей – эти деньги «Флора» должна была перечислить страховой компании «Гефест» за страхование строительных рисков. К тому же руководителю «Флоры» инкриминируют растрату 211 млн рублей, которые предназначались на строительство КАД.

Кстати

➔ Судебные разбирательства с «Евростроем» – лишь один из нескольких подобных эпизодов строительства кольцевой. Сейчас ДСТО пыталась взыскать 218 млн рублей с ЗАО «Производственное объединение «Возрождение», НПО «Космос» и нескольких других подрядчиков. Дирекция обвинила эти компании в некачественном выполнении работ на некоторых участках кольцевой. После того как их сдали в эксплуатацию, образовались выбоины и колеи, которые пришлось заделывать за счет бюджетных средств. Впрочем, эти разбирательства ДСТО проигрывает: из-за того что недостатки уже устранены, провести их экспертизу невозможно. Неделю назад Арбитражный суд первой инстанции отказал дирекции в очередной порции исков – к тресту «Ленмостстрой», ОАО «Мостоотряд 19» и ЗАО «ВАД». Как сказано в решении суда, дефекты асфальтобетонного покрытия произошли из-за высокой интенсивности движения автомобильного транспорта, массового использования шипованной резины и «погодных условий, при которых температура переходит через ноль градусов в среднем 200 дней в году». Такие выводы были сделаны на основании исследований, проведенных головным институтом по разработке инженерного проекта КАД – ЗАО «Петербург-Дорсервис» – и еще несколькими экспертными организациями.

4 июля отмечает День рождения Александр Иванович Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга

Уважаемый Александр Иванович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения! Роль экспертизы в гарантии качества и безопасности строительства постоянно возрастает. Под Вашим руководством Служба государственного строительного надзора и экспертизы на протяжении многих лет эффективно отслеживает соблюдение застройщиками требований действующей нормативной документации, соответствие проектным решениям, выявляет нарушения технологии производства работ. Ваша работа способствует формированию сильного строительного сообщества, повышению качества реализуемых в городе проектов и требований к их комфортности для жизни горожан. Ваш профессионализм, целеустремленность, высокая работоспособность, умение принимать ответственные решения служат примером для многих руководителей комитетов и организаций строительной отрасли. Вы из тех людей, кто всегда берется за сложные задачи и доводит их до успешного завершения.

Хочу поблагодарить Вас за интересное сотрудничество, которое, я уверен, будет продолжено. Желаю Вам успехов, энергии, благополучия и плодотворной работы на благо Санкт-Петербурга!

Председатель Комитета по строительству
В.В. Семененко

Уважаемый Александр Иванович!

От имени НП «Объединение строителей СПб» примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Вы связали свою судьбу с очень сложной и в то же время жизненно важной для общества работой. Ежедневно Вам приходится оценивать качество и безопасность строительства, принимать ответственные решения, тем самым привнося неоценимый вклад в развитие города, в повышение уровня жизни горожан.

Благодаря Вашей компетенции, организаторскому таланту, способности стратегически мыслить возглавляемая Вами Служба государственного строительного надзора и экспертизы сегодня не только эффективно контролирует деятельность петербургского строительного сообщества, но и оказывает помощь в решении сложнейших спорных вопросов, возникающих на строительных площадках.

Пусть Вашей работе неизменно сопутствуют успех, взаимопонимание и поддержка единомышленников. От всей души желаю Вам крепкого здоровья и благополучия!

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

Уважаемый Александр Иванович!

Сердечно поздравляем Вас с Вашим Днем рождения! Вот уже много лет Вы возглавляете Службу государственного надзора и экспертизы. Вами проделана огромная работа по организации действенного государственного строительного надзора в городе. Включение в функции Службы экспертизы проектов, осуществленное по Вашему предложению, существенно подняло уровень экспертной работы. Мы знаем Вас на многих руководящих постах в строительном комплексе города и высоко ценим Ваш профессионализм, добросовестность и человеческие качества. Мы рады нашему деловому сотрудничеству с Вами, взаимопомощи и взаимопониманию и надеемся, что так будет и впредь.

Желаем Вам доброго здоровья, оптимизма и дальнейших успехов в Вашей сложной и очень нужной деятельности.

Президент «Союзпетростроя»
В.М. Гольман
Вице-президент «Союзпетростроя»
Л.М. Каплан



Балтийская жемчужина

ЖЕМЧУЖНАЯ ПЛАЗА

Уважаемый Александр Иванович! Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы – уважаемый человек и большой специалист.
Под Вашим грамотным руководством работает большой коллектив, ответственный за качество построенных объектов. Ваш профессионализм и глубокая приверженность делу вызывают уважение.
От всего сердца желаем Вам крепкого здоровья, хорошего настроения, бодрости духа, плодотворной деятельности и гармонии в семейном кругу.
Пусть Вам сопутствует удача во всех делах и начинаниях, а на жизненном пути встречаются только порядочные люди и верные соратники.

С искренними пожеланиями счастья и добра,
коллектив ЗАО «Балтийской жемчужины» и ООО «Жемчужная плаза»

РЕКЛАМА



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Объединение «Строительный трест» поздравляет с Днем рождения Александра Ивановича Орта

Уважаемый Александр Иванович!
От всего сердца желаем Вам благополучия, здоровья и успехов во всех начинаниях, деловых и личных, и чтобы добрая создающая энергия, которая отличает нашу профессию, всегда сопровождала Вас по жизни.
Пусть в Вашей семье царят мир и гармония, а удача сопутствует реализации намеченных планов.
Желаем дальнейшей плодотворной работы, удовольствия от каждого дня, радости от общения с друзьями и близкими.
Долгих Вам лет и большого счастья!

Генеральный директор Е. Г. Резвов
Заместитель генерального директора Б. Р. Берсиров

РЕКЛАМА



Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые добрые поздравления с Днем Вашего рождения от коллектива ОАО «ЛенНИИПроект»!
Желаем Вам дальнейших побед на профессиональном поприще, неиссякаемых сил для осуществления новых идей, крепкого здоровья, счастья и благополучия.
Пусть воплотятся в жизнь все проекты и мечты, друзья и родные будут рядом, а тепло и уют всегда наполняют Ваш дом!

Генеральный директор
Ю.П. Груздев

РЕКЛАМА

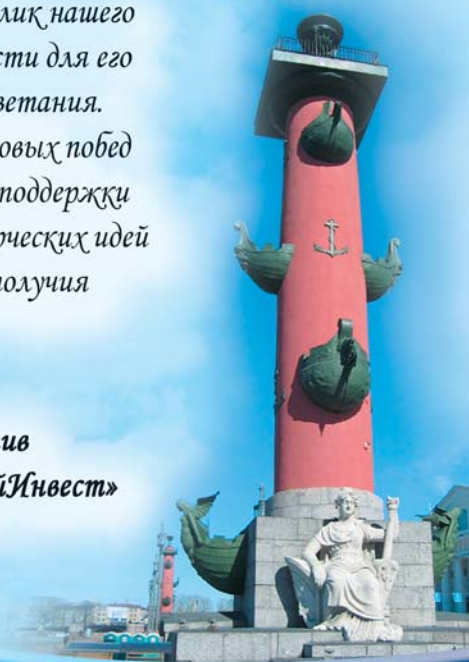
Уважаемый Александр Иванович!

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

Вы формируете современный облик нашего
города, закладываете возможности для его
дальнейшего развития и процветания.
Мы от всей души желаем Вам новых побед
и успехов в этом нелегком деле, поддержки
коллег и единомышленников, творческих идей
и вдохновения, мира и благополучия
Вашей семье!



Коллектив
ЗАО «РосСтройИнвест»



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Поздравляем Вас
с Днем рождения!

Ваша компетентность, честность,
трудолюбие, активная позиция и энергия
вызывают уважение Ваших друзей и партнеров.
Оставайтесь всегда таким же деятельным!
Здоровья Вам, сил, удачи, семейного
благополучия, оптимизма и исполнения
всего задуманного!

Коллектив
Группы компаний «Эталон»

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

«Центр качества строительства»
сердечно поздравляет Вас с Днем рождения!

Во многом благодаря Вашему профессионализму, деловой активности и огромному
опыту работы, человеческой порядочности и отзывчивости, знанию и пониманию
путей решения проблем строительного комплекса, руководимая Вами Служба
эффективно осуществляет свои полномочия по надзору за соблюдением
организационно-правового порядка и обеспечению безопасности объектов
капитального строительства в Санкт-Петербурге.

Примите самые наилучшие пожелания крепкого здоровья, счастья
и семейного благополучия, успешного выполнения стоящих перед Службой
задач и свершения всех задуманных планов!

Исполнительный директор
А.Н. Летчфорд



РЕКЛАМА

*Уважаемый Александр Иванович!**Поздравляем с Днем рождения!**Желаем Вам успешной реализации всех намеренных планов!**Крепкого Вам здоровья, энергии,
благополучия и счастья!*

1991 Совет директоров Холдинга УИМП 2011

Уважаемый Александр Иванович!**Поздравляю Вас с Днем рождения! Примите дань уважения и искреннюю признательность за преданность своему делу!**

Нельзя не признать Ваших заслуг в профессиональной деятельности, что подтверждено почетными наградами и званиями. Вы неизменно добиваетесь значимых результатов. Благодаря Вашему таланту и колоссальному опыту облик Северной столицы становится красивее и современнее. От всей души желаю Вам дальнейшей плодотворной работы, новых творческих идей, а также крепкого здоровья, процветания и благополучия.

М.Д. Блядзе,
генеральный директор ЗАО «Пилон»



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

Мы знакомы с Вами и знаем Вас вот уже многие годы. Мы пережили вместе с Вами непростые времена и прошли через немалые трудности на нашем пути. Ведь строитель – это не профессия, это – судьба! Мы всегда знаем, что можем положиться на Вас, Ваш ум, знания и профессионализм.

Дорогой Александр Иванович! Какие наши годы! Мы еще с Вами много-много лет потрудимся на благо нашего любимого города!

Желаем Вам и Вашим близким в День Вашего рождения несокрушимого здоровья, оптимизма, стойкости, счастья и удачи!



В.Н. Зенцов, директор
ГУП «Ленгипроинжпроект»



РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!**Поздравляю Вас с Днем рождения!**

Здоровья и благополучия Вам и Вашей семье, такой же неиссякаемой энергии и оптимизма на много-много лет вперед. Пусть все, за что Вы беретесь, приносит Вам только положительные эмоции, должный результат и веру в будущее!



С уважением,
генеральный директор
ООО «ГЕОИЗОЛ»
Е.Б. Лашкова

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

С огромным удовольствием и от всего сердца поздравляем Вас с Днем рождения!

Ваша большая и ответственная работа неразрывно связана с судьбой нашего города; Ваш вклад в его развитие невозможно переоценить. Вы пользуетесь заслуженным авторитетом как компетентный руководитель и опытный специалист. Примите наши самые теплые поздравления и пожелания долгих лет жизни, крепкого здоровья и счастья!

Генеральный директор
ООО «Инвест-Консалт»
Н.Ю. Сергеенко

Генеральный директор
ООО «ПАРИТЕТ ГРУПП»
А.Н. Перминов

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Иванович!

В День Вашего рождения примите искренние поздравления и пожелания крепкого здоровья, исполнения задуманного, личного счастья и процветания!
Пусть Вам сопутствуют удача в делах, бодрость духа и хорошее настроение!

Коллектив ЗАО «СМУ-303» в лице генерального директора компании В.В. Мусихина



Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Ваш высокий профессионализм и богатый управленческий опыт позволяют успешно руководить такой значимой для города службой.

Желаем Вам новых свершений, успешной работы, здоровья и семейного благополучия!

Пусть Вам и дальше сопутствует удача во всех делах и начинаниях, а работа приносит радость и удовлетворение.

строительная компания
МОСТ • СЕРВИС

С уважением,
коллектив
«Мост-Сервис»

Уважаемый Александр Иванович!

От всей души поздравляем Вас с праздником!

Каждый День рождения – это очередной шаг на пути мудрости, шаг к гармонии с собой и окружающими. Пусть в этом пути Вас окружают близкие люди и верные, надежные друзья. Крепкого Вам здоровья, положительных эмоций, оптимизма!



От имени коллектива ЗАО «АСЭРП»
Генеральный директор
Л.Н. Бочаров

Уважаемый Александр Иванович!
От всей души поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам благополучия, успехов, бодрости духа и хорошего настроения.

Пусть крепкое здоровье, поддержка друзей, уважение коллег помогут Вам в достижении всех поставленных целей, а домашний очаг всегда согревает своим теплом.

НЭПС

С уважением, генеральный директор ООО «НЭПС» В.А. Зозуля



Уважаемый Александр Иванович!

В День Вашего рождения позвольте пожелать Вам счастья, крепкого здоровья, семейного тепла, благополучия, а также больших достижений в работе и увлечениях!

С наилучшими пожеланиями,
коллектив "Доринда Инвест"
в лице генерального директора Краузе А.В.

Уважаемый Александр Иванович!

Примите самые сердечные поздравления

С днём рождения!

От всей души желаем высоких достижений на профессиональном поприще. Пусть рядом будут надёжные и целеустремлённые люди, ведь Ваш подход к решению задач в строительной индустрии является ответственным и принципиальным. А Ваши таланты, интеллект, сила духа гарантируют дальнейшее динамичное продвижение вперёд.

Желаем успехов в работе на благо города, здоровья, счастья и удачи во всех начинаниях!

Коллектив
ООО «ИСК «СФЕРА»



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

МИКРОРАЙОН



Метро – 800 м
(10 минут пешком)



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



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



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



Индивидуальная котельная – **в каждом доме**



Охрана,
видеонаблюдение –
во всем квартале



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



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

ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»

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



777-0-500

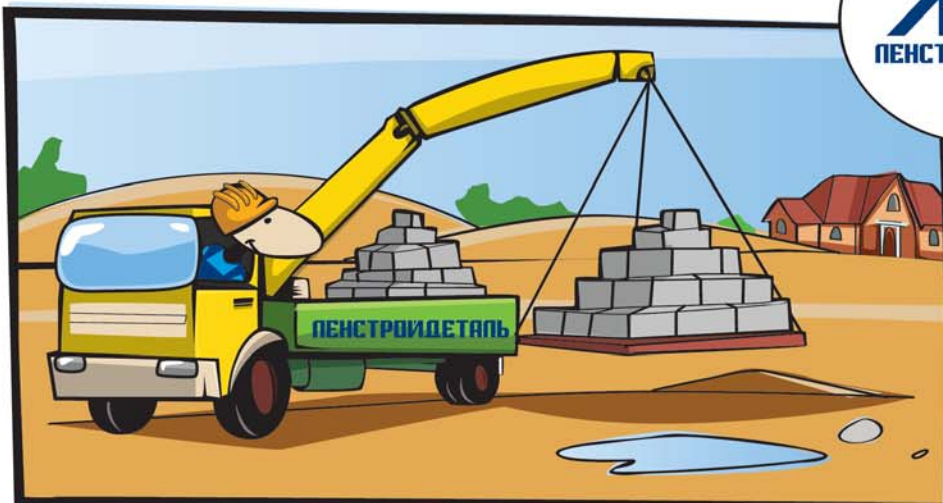
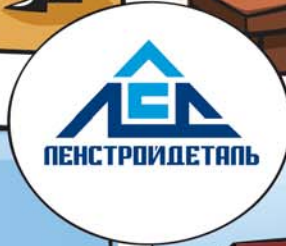
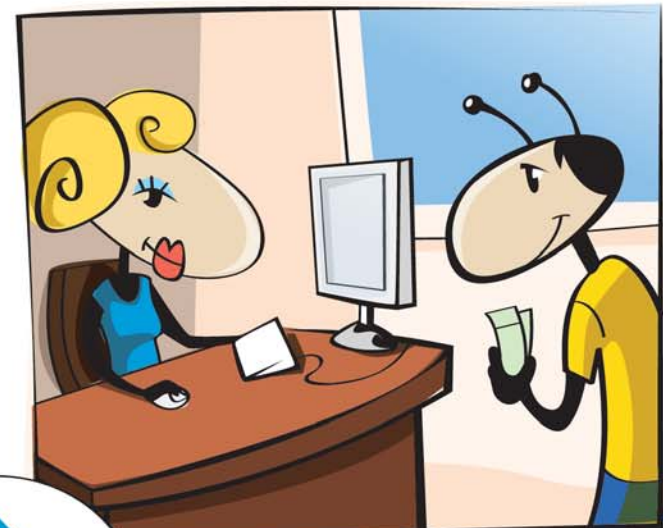
Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru

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

ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

высокое качество и низкие цены



Промзона Парнас, 5-й Верхний, д. 16, тел.: 318-31-05, 318-31-06, www.lensdet.ru