

Карта района

Глава администрации Кронштадтского района Александр Горошко считает, что через 10 лет население Кронштадта может вырасти почти в полтора раза.

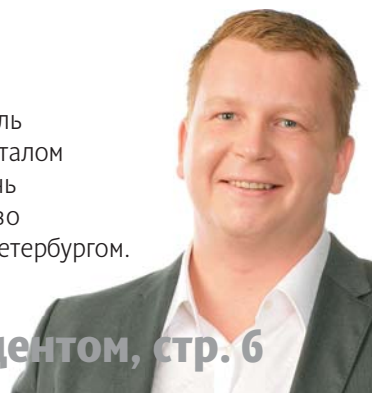
Кронштадт в ожидании перемен, стр. 20



События

Денис Вястрик, руководитель компании с эстонским капиталом «Тареал», намерен привлечь 120 млн EUR в строительство коттеджного поселка под Петербургом.

Девелопмент с эстонским акцентом, стр. 6



Банки, стр. 9 • Энергетика, стр. 19



Боткинскую больницу начнут расселять через год

В сентябре 2012 года планируется сдача больничного городка на улице Куракина. Комплекс включает в себя 9 зданий общей площадью 110 тыс. кв. м. Объем вложений в строительство – 5 млрд рублей. Туда планируется перевести приблизительно половину Боткинской больницы, которая после полного расселения будет передана инвесторам. (Подробнее на стр. 16) ➔

ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС»
к пятилетию подошло
во всеоружии

Читайте на **стр. 8**

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

ООО «Союзпестрой-ЦКДИ»
ДЕПАРТАМЕНТ ЭКСПЕРТИЗЫ
св-во об аккредитации № 78-3-5-085-11
ЦКДИ

Орган негосударственной экспертизы
Министерства регионального развития РФ

- Экспертная оценка соответствия проектной документации требованиям действующего законодательства
- Методологические, консультационные услуги по подготовке проектной документации к проведению государственной экспертизы
- Рекомендации по рационализации проектов в соответствии с выявленными замечаниями
- Устные консультации по вопросам проведения государственной и негосударственной экспертизы проектов строительства

191123, Санкт-Петербург, Захарьевская ул., 31
телефон/факс: (812) 275-46-62
http://цкди.рф

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
МИКРОРАЙОН

Проектная декларация на сайте www.obelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

яркие достоинства готовых квартир

СУПЕРАКЦИЯ

ВОЗЬМИ ЗА &%

ТЕМП
строительная компания

677-5555
www.sktemp.ru

Изготовление всех видов свайных фундаментов

ТАТИКА

Профессионализм
Надежность
Качество

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55
www.statika.ru e-mail: info@statika.ru

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

СК
СТРОЙКОРПОРАЦИЯ

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

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

РЕГИОН СОЗДАНИЯ

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, КАШИНСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ, ПРЕТ-9401, МОСТОСТРОЙ-Б, ГСК, ЛЕНИНЦЕНТР

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: **СИРОТЕАИ**, **ПРОЕКТИРОВАНИИ СЕВЕР-ЗАПАД**, **ЭНЕРГОСТРОЙ**, **БЕЛГО**, **СЕРВИС**

Спонсор мероприятия: **БЕЛГО**, **СЕРВИС**

ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ: **47РЕИОН**, **ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**, **BalticBuild**, **АЭМАРКА**, **ЛЕДНИКОВСКИЕ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Деловые партнеры: **ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**, **КОДЕКС**, **ЭКОНОМИКА**, **ИНВЕСТИЦИИ**, **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **Свойская**, **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ**, **ЕВРО**, **СТРОЙ ПАРК**

Информационные партнеры: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**, **Свойская**, **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ**, **ЕВРО**, **СТРОЙ ПАРК**

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

BalticBuild

15-я Международная выставка «Балтийская Строительная Неделя»

12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru

ufi
Approved Event

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!

Организаторы: **primexpo**, **ITE GROUP PLC**, **ufi**, **БЕЛГО**

Генеральный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Интернет-партнер: **КтоСтрой.ру**, **СН**

Генеральные информационные партнеры: **Свойская**, **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ**, **ЕВРО**, **СТРОЙ ПАРК**, **esmerk**, **ВЕСТНИК**

+7 812 380 6004/14, build@primexpo.ru

«Строительный трест» сдал 150 тыс. кв. м

Компания «Строительный трест» – лидер кирпичного домостроения Санкт-Петербурга – в конце II квартала ввела в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м недвижимости. Были полностью сданы два больших жилых комплекса: «Сергей Есенин» в Выборгском районе и «Ломоносов» в Калининском. Показательно, что последняя очередь ЖК «Ломоносов» была введена на целый год ранее предварительно озвученного срока. ➔

До конца года «Строительный трест» сдаст еще два петербургских объекта: жилой комплекс «Адмирал Нахимов» в Василеостровском районе и первую очередь комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе. Также с опережением графика будет завершено строительство жилого комплекса «Летний сад» в Калининграде – первый региональный проект «Строительного треста» будет сдан на полгода раньше. К концу 2011 года планируется ввести в строй и первые объекты загородного малоэтажного поселка «Небо» во Всеволожском районе Ленинградской области. Таким образом, общий объем площадей, введенных компанией в эксплуатацию в текущем году, должен превысить 200 тыс. кв. м. И есть все основания полагать, что заявленную высокую планку «Строительный трест» успешно возьмет.

Скорость и качество строительства

Наращивание объемов ввода жилья можно смело назвать тенденцией. Как было отмечено в заявлении Комитета по строительству, в преддверии своего профессионального праздника петербургские строительные компании сдали уже более 1 млн кв. м. До конца года отрасль планирует выйти на докризисные показатели – то есть достичь 3,2 млн кв. м. При этом особенно важно, чтобы строящиеся дома возводились не только быстро, но и качественно. Опыт компании «Строительный трест» в этом вопросе достаточно показателен.

«Строительный трест» продолжает добрые традиции петербургского кирпичного домостроения и возводит уникальные, архитектурно привлекательные дома, выполненные по проектам ведущих городских мастерских. Не менее тщательно компания подходит и к выбору места для будущего строительства. Объекты «Строительного треста» находятся в районах с отличной транспортной доступностью, благоприятным «зеленым» окружением, развитой инфраструктурой.

Стандарты качества «Строительного треста» включают в себя улучшенную шумо- и теплоизоляцию, установку в каждой квартире качественных металлических входных дверей, металлопластиковых стеклопакетов и европейских радиаторов, остекление балконов и лоджий в едином стиле, наличие в доме современных систем безопасности и инженерных коммуникаций. Лифтовые холлы в подъездах сдаются с дизайнерской отделкой.

Понимая желание своих клиентов как можно быстрее зажить в новом доме полно-



Жилой комплекс «Ломоносов»



ценной, спокойной жизнью, «Строительный трест» предлагает им очень популярную в последнее время опцию – окончательную отделку квартиры. Опыт показывает, что чем ближе срок сдачи дома, тем чаще покупатели квартир заказывают чистовую отделку. Ее стоимость зависит от выбранных материалов и варьируется от 8,8 до 11 тыс. за 1 кв. м жилья. Во всех комнатах стены оклеиваются обоями, устанавливаются подвесные потолки, на полах укладывается ламинат. В комнатах устанавливаются межкомнатные двери, в кухнях предусматриваются точки подключения под плиту, мойку, посудомоечную машину, в санузлах устанавливается фаянсовая сантехника, стальные ванны, организовываются точки подключения для стиральной машины. Разводка электрики обеспечивает необходимое количество розеток, выключателей и осветительных приборов по всей квартире.

Профессионально выполненная отделка квартиры позволяет не тратить время на ремонт и въехать в новый дом сразу после получения ключей.

Жилой комплекс «Ломоносов»: уютные квартиры в удобном районе

Сданные в июне 3-я и 4-я очереди жилого комплекса «Ломоносов» на Учительской улице – это около 1 тысячи квартир, разно-

ных и музыкальных школ. Дом сдан полностью: первые очереди объекта вводились поэтапно, в 2009-2010 годах. Общая площадь комплекса составила около 90 тыс. кв. м.

Жилой комплекс «Сергей Есенин»: идеальная гармония природы и цивилизации

Первые очереди жилого комплекса «Сергей Есенин» на углу Северного проспекта и улицы Есенина тоже уже сданы и заселены. Последняя, 3-я очередь комплекса, насчитывает три корпуса – более 110 тыс. кв. м.

Жилой комплекс «Сергей Есенин» также отличается благоприятное социальное окружение и удобная инфраструктура. Комплекс расположен возле станции метро «Озерки», вблизи известных рекреационных зон – Суздальских озер и парка Сосновка. Современные архитектурные формы и натуральные экологически чистые строительные материалы позволили комплексу органично вписаться в живописные пейзажи микрорайона Шувалово – Озерки – одного из немногих мест в городе, где можно наслаждаться городским комфортом и уютом в окружении лесов и парков.

Большой выбор планировочных решений 1-, 2- и 3-комнатных квартир позволит подобрать вариант, наиболее точно соответствующий запросам покупателей. Кирпичные стены толщиной до 770 мм гарантируют отличную шумо- и теплоизоляцию, на сданных корпусах выполнено устройство навесного вентилируемого фасада. Современные инженерные системы обеспечат жильцам высокий уровень комфорта.

Территория, прилегающая к дому, благоустроена, рядом построена детская площадка, а кроме того, у комплекса есть собственная достопримечательность – в октябре 2009 года по инициативе компаний-партнеров «Строительный трест» и «Ленжилстрой» здесь был торжественно открыт памятник великому русскому поэту Сергею Есенину.

Квартиры в жилых комплексах компании «Строительный трест» доступны в ипотеку от ведущих банков Санкт-Петербурга, предоставляющих выгодные условия кредитования с гибкими процентными ставками.

Тел. отдела продаж: (812) 331-2000
www.stroytrest.spb.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Жилой комплекс «Сергей Есенин»

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,
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 (специальности – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Погалева

PR-менеджер: Алена Жигунова

e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Бортникова, Серафима Редуто,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова.

Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63

e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова

Тел./факс +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 873

Подписано в печать 15.07.2011 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)

Трамваи уступят место дворцу

Владимир Кайбышев / Дворец искусств на месте бывшего трамвайного парка им. Леонова на Васильевском острове появится к маю 2014 года. Соглашение о государственно-частном партнерстве по его строительству на днях подписали и.о. губернатора Петербурга Михаил Осеевский и глава венгерской компании TriGranit Шандор Демьян. ➔

Фото: Николай Малышев



На территории есть помещения, находящиеся в частной собственности. А значит, будут имущественные споры и судебные иски

Соглашение о государственно-частном партнерстве между Петербургом и ЗАО «Инвестстрой» («дочка» TriGranit, которая будет реализовывать проект Дворца искусств) было подписано во время Петербургского кинофорума. Закрытие сделки намечено на 1 декабря текущего года. Стороны договорились о создании государственно-частного партнерства. По этому договору, город полностью подготовит земельный участок и решит все правовые и имущественные вопросы

на его территории. А венгерский инвестор непосредственно реализует проект. Причем, по словам Шандора Демьяна, компания будет действовать в тех рамках – правовых и фактических, – которые ей очертит город.

Ограничений у проекта, судя по всему, будет много. Дело в том, что некоторые здания на месте будущей стройки являются памятники регионального значения или имеют статус исторических. Это значит, что сносить их или даже менять их габари-

ты во время реконструкции закон запрещает. Правозащитники вообще требуют от Министерства культуры признать всю территорию трамвайного парка памятником. И хотя решение по этому вопросу не принято, такой исход не исключен. Кроме того, на территории есть помещения, находящиеся в частной собственности. А значит, будут имущественные споры и судебные иски. Всю эту «головную боль» Смольный возьмет на себя. Он же займется созданием нового музея электротранспорта. Конкурс на его проектирование будет объявлен в 2012 году.

Инвестор, в свою очередь, обязуется построить Дворец искусств за два года с момента выхода на площадку (сроки старта строительства пока не озвучены). Дворец построят на участке площадью не менее 8 га. По предварительным расчетам, его площадь будет 90 тыс. кв. м. В том числе запланированы концертный зал, конференц-блок площадью 18,5 тыс. кв. м, телевизионный комплекс и выставочные площади. Инвестиции оцениваются в 10 млрд рублей. После завершения строительства инвестор получает Дворец искусств в управление на девять лет, затем передает объект городу.

Рядом с Дворцом искусств венгерские инвесторы построят коммерческую недвижимость: бизнес-центр, паркинг на полторы тысячи машин, апарт-отель, а также жилье. Общая площадь застройки оценивается в 150 тыс. кв. м. А срок окупаемости – порядка 25 лет. Эту часть проекта будет реализовывать другая компания, связанная с Шандором Демьяном, – «ТелеГрад». Данная часть застройки не входит в соглашение о ГЧП. Проект планировки территории пока не утвержден.

вопрос номера

Российские банки по итогам первого полугодия 2011 года заработали рекордную прибыль, но снижать ставки по кредитам пока не спешат. «Строительный Еженедельник» обратился к читателям с вопросом: «Кто или что может заставить банкиров поделить маржой с реальным сектором?».

Петр Кузнецов, директор компании «Конфидент»:

– Если честно, я не очень понимаю, откуда у них взялась эта рекордная прибыль, на чем они ее заработали. Промышленность они кредитуют неактивно, строительство находится в очень тяжелом положении. Но если поверить, что действительно банкиры заработали, то ничего оригинального в голову не приходит – заставить делиться их может только государственная политика. Риски при кредитовании реального сектора сегодня громадные, и сами банки по доброй воле снижать ставку не станут. Государство должно обязать банки активнее кредитовать компании. С частными банками

это «не прокатит», а с государственными может. А больше всего денег как раз у госбанков.

Василий Кротов, исполнительный директор ООО «Монолит»:

– Слово «банкам поделиться» – вообще нонсенс для нашей страны. Поэтому мне кажется, что более правильным было бы пресечь в рядах банкиров взяточничество, а то по отношению к ним как-то не действуют антикоррупционные меры. На самом деле рычагов для борьбы много, только курировать этот процесс некому, все вокруг повязаны одной ниткой.

Екатерина Богданова, генеральный директор компании IQ:

– Малым предприятиям с банками вообще не по пути. Пока они жируют за счет крупных клиентов, ничего не изменится. Нужно вводить какие-то обременения, чтобы деньги не доставались и так не нуждающейся верхушке, а распределялись в том числе и на небольшие компании. Сегодня банковские условия драконовские, за

счет чего у них прибыль выросла, если их кредиты мало кому по карману?

Игорь Бурдинский, девелопер, владелец части территории бывшего завода «Красное знамя»:

– Только добрая воля и желание самих банкиров. Они должны понимать, что надо вкладываться в реальный сектор, а не пухнуть от денег. Стоимость активов упала, но и стоимость денег тоже упала. Если банки не начнут кредитовать бизнес, получится порочный круг – экономика не сможет восстановиться. Но силовые меры тут не помогут.

Григорий Вахитов, финансовый директор ООО «Массив»:

– Опять банки заработали на наших с вами бедах, строительная отрасль выходит из кризиса со скрипом, особых послаблений со стороны банков не наблюдаю, то есть они делиться не хотят. Пора вернуть жесткое государственное регулирование, хотя здесь палка о двух концах – одной рукой будут помогать, другой тебя же и закопать.

Алена Цыганкова, генеральный директор УК «Город чистоты»:

– С периода экономического кризиса прошло относительно немного времени. Банки как одни из самых консервативных структур еще не готовы перестроиться на более гибкие кредитные отношения. Сегодняшняя экономическая нестабильность в США также не способствует «щедрости» наших банков. Нам мой взгляд, заставить банкиров стать более лояльными к потребителям можно только в законодательном порядке.

Евгений Богданов, член совета директоров Jukka Tikkanen OY:

– Принудительно повлиять на то, чтобы банки начали делиться с реальным сектором, не получится. Думаю, что самый реальный рычаг, который действует везде, кроме России, – это конкуренция. К сожалению, она у нас управляемая. Другой рычаг – снижение ставки Центробанка – административное решение. Если станет меньше невозвратов, также, по идее, ставки должны пойти вниз, но все скрывают реальные показатели невозвратов.

ЛЭК покрывает земельный дефицит

Николай Волков / Компания ЛЭК выставила на повторную продажу 6 земельных участков у станции метро «Парнас». Торги пройдут в середине сентября. Участники рынка считают, что в этот раз пятна будут проданы с превышением – растущий рынок строящегося жилья испытывает острый дефицит ликвидных земельных участков, полностью обеспеченных всей инженерной инфраструктурой. ➔

Земельные участки, выставленные на продажу, расположены на территории квартала, ограниченного жилым микрорайоном Торфяновка, Шуваловским парком и строящимся комплексом «Северная долина», рядом со станцией метро «Парнас». Вся продаваемая земля находится в зоне среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. На четырех участках возможно строительство зданий 75 и 85 м, еще на двух высота строений может достигать 100 и 140 м. Участки находятся в собственности Компании ЛЭК и заложены по кредиту, выданному Сбербанком России. Обременение в виде залога будет снято после оплаты сделки. Организатором аукциона выступит Российский аукционный дом. Напомним, весной РАД уже выставил на продажу эти земельные участки, и тогда покупателями было приобретено 4 из 10 пятен. Тогда за землю общей площадью 7,9 га компания выручила 699 млн рублей. Так, участок площадью 24,3 тыс. кв. м приобрело



Участки расположены между жилым микрорайоном Торфяновка, Шуваловским парком и строящимся комплексом «Северная долина», рядом со станцией метро «Парнас»

в собственность ООО «Строительная компания «Прага» за 203 млн рублей (стартовая цена – 157 млн рублей), участок площадью 27,3 тыс. кв. м – ЗАО «Инвестиционно-строительная группа «Норманн» за 200 млн рублей (стартовая цена – 200 млн), а участок площадью 13 тыс. кв. м –

ЗАО «Ленжилстрой» за 119 млн рублей (стартовая цена – 99 млн). Покупатель еще одного пятна остался неизвестным. В связи с возросшим спросом цена на продаваемую землю незначительно повысилась. «Участки, выставленные на продажу, обладают неоспори-

мыми преимуществами: удачное расположение (близость к метро, крупным городским магистралям, развитой инфраструктуре, соседство с зеленой зоной), высокая степень готовности документов по каждому лоту, получаемое застройщиками право собственности на землю. Кроме того, к участку уже проложена часть магистральных сетей: коллектор, водовод и линии электропередач», – рассказывает Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЭК. По словам Андрея Степаненко, генерального директора ОАО «Российский аукционный дом», Сбербанк России готов кредитовать строительные компании, заинтересованные в покупке этих земельных участков. «Заявки от потенциальных участников банк будет рассма-

тривать в первоочередном порядке. По регламенту на рассмотрение заявки дается семь дней, на оформление кредитной линии требуется 25 дней. Обратиться в банк с заявлением о предоставлении кредита и оформить все необходимые документы мож-

но до аукциона», – поясняет он. Как говорят участники рынка, основная проблема, из-за которой участки не ушли весной, – не вполне понятный вопрос по обеспечению участков инженерной инфраструктурой. «Сейчас, когда этот вопрос решен, думаю, спрос на эту землю будет выше, чем весной. Участки в первую очередь заинтересуют не крупные строительные компании, которым нужны небольшие пятна для возведения жилья. Кстати придется и кредитная поддержка проекта Сбербанка», – отмечает Алексей Кругляниц, генеральный директор СК «Первый камень».



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЭК: «Выставленные на продажу участки обладают неоспоримыми преимуществами»

НОВОСТИ

➔ **Комиссия по землепользованию и застройке** Санкт-Петербурга большинством голосов одобрила предоставление отклонения от предельных параметров разрешенного строительства для общественно-делового комплекса «Лахта-центр», который планирует построить в Приморском районе. Решение о предоставлении запрашиваемого отклонения находится в компетенции Комитета по градостроительству и архитектуре. В соответствии с требованиями законодательства

ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» подало заявку в Комиссию по землепользованию и застройке на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. 24 июня в администрации Приморского района Санкт-Петербурга состоялись публичные слушания по данному вопросу.

➔ **Фонд имущества Петербурга** назначил на 10 августа первый аукцион по продаже зданий с земельными участками на территории трамвайного парка № 1, сообщает агентство Regnum. Имущест-

во парка, который занимает 12 га на Московском проспекте, 83, арендует «Горэлектротранс» (договор аренды до 2021 года). Первыми на торги попадут 4 здания (котельная, склад, мастерская и тяговая подстанция) общей площадью 1,5 тыс. кв. м и два земельных участка под ними площадью 6,3 га. Стартовая цена лота – 300,4 млн рублей без НДС. А полностью продать активы трамвайного парка № 1 город намерен до конца 2012 года. От полной продажи парка город собирается выручить около 2 млрд рублей.

SetiCity
DEVELOPMENT

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГООКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup

investor@setlcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

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



ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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



ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

подписной индекс
14221

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

2011 г.
2012 г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

РЕКЛАМА

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

колонка редактора

Для каждой аудитории – своя легенда

Валерий Грибанов / На прошлой неделе Санкт-Петербургское ипотечное агентство опубликовало статистику выдачи кредитов. Темпы прироста жилищного кредитования радуют – банковский сектор предоставил населению 16,3 млрд на улучшение жилищных условий. Это в три раза больше, чем было выдано за первое полугодие прошлого года.

То есть отрасль вроде бы восстанавливается. О восстановлении всей экономики свидетельствуют и другие статистические данные, которые приводят чиновники самых разных уровней. При этом многие строители по-прежнему говорят, что отрасль находится в плачевном состоянии. И кто врет – статистика или строители, – понять достаточно сложно. Ибо те же строители, которые жалуются на плохое положение отрасли, прогнозируют скорый рост цен на жилье. Они, правда, обосновывают это тем, что скоро запасы жилья, заложенного до кризиса, закончатся, а объемы нового строительства с заделом прошлых лет несопоставимы. Это приведет к дефициту жилья, а значит, рост цен неизбежен. Но одновременно с этим строители рассказывают и про то, что продажи у них идут крайне хорошо, квартиры раскупаются как горячие пирожки даже летом, когда традиционно спрос на недвижимость падает. Все-таки есть тут маленькая нестыковка. Если спрос высок, то почему бы вырученные деньги не вкладывать в новые проекты? Они и решат проблему с дефицитом жилья. Можно предположить, что целевая аудитория у этих противоречивых заявлений разная. Заявления о плачевном положении отрасли строители адресуют банковскому сектору и государству: не поможете нам – «завалится» с нами и вся экономика, локомотивом которой строительство и является. Рассказы же про рост цен и то, что жилье расхватывают как горячие пирожки, адресуются уже покупателям. Мол, сегодня то еще вы можете купить-то, что осталось, а завтра будете переплачивать, потому что все раскупят без вас. Но давая такие прогнозы, строителям все же стоит учитывать репутационные издержки, которые они могут понести, если жилье вдруг не закончится, а цены резко не вырастут. А судя по прогнозу Комитета по строительству, в ближайшие 3-4 года объемы ввода жилья могут удвоиться. Возможно, чиновники комитета ошибаются и выдают желаемое за действительное. Однако не исключено, что прогнозы сбудутся. Но заявленные объемы введут не петербургские строители, которые сосредоточились на пиаре, а московские девелоперы или компании из других регионов. Один такой пришлый крупный застройщик уже показал рынку, как можно работать и какую минимальную планку цены на жилье можно установить. А с учетом того, что скоро в городе будет новый губернатор, причем, по поступающей из различных источников информации, он может оказаться не из здешних краев, легко предположить, что каких-то строителей он приведет и со стороны. На этом фоне петербургским компаниям имело бы смысл мобилизоваться и настроиться на позитивный лад, пока их место не заняли другие фирмы.

Девелопмент с ЭСТОНСКИМ АКЦЕНТОМ

Владимир Кайбышев / Эстонский производитель стройматериалов «Техномар и Адрем» выходит на строительный рынок России с проектом жилого квартала на 5 тыс. жителей под Петербургом. Инвестиции составят 120 млн EUR. ➔

ООО «Тареал», аффилированное с холдингом «Техномар и Адрем», который занимается производством стройматериалов и управлением недвижимостью в Эстонии, построит жилой район «Ванино» под Петербургом, недалеко от Петродворца. «Участок площадью 62,5 га мы купили два года назад. Цена составила 15 EUR за 1 кв. м. Пятно находится недалеко от пересечения Петербургского и Ропшинского шоссе, в полутора километрах от развязки КАД», – говорит руководитель компании «Тареал» Денис Вястрик. По его словам, в составе проекта будут 142 коттеджа общей площадью 32,3 тыс. кв. м и 99 ситивилл высотой 3-4 этажа и общей площадью 116,2 тыс. кв. м. «Архитектурную концепцию квартала создала петербургская мастерская Бобылева. Разработано 75 проектов домов. Так что однообразия застройки не будет», – говорит собеседник.

Это будет квартал городского типа бизнес-класса (цена продаж будет от 49 тыс. рублей за 1 кв. м), с социальной инфраструктурой. Кроме домов там построят детский сад, школу, магазины и церковь. Все коммуникации в районе будут центральные, включая газ.

На все – четыре года

Инвестиции в проект составят 120 млн EUR. Это будут собственные средства компании и деньги от продажи домов в проекте. «Рентабельность составит 30%», – прогнозирует Денис Вястрик. По его словам, строительство будет вестись в четыре очереди, по 30-50 тыс. кв. м недвижимости в год. Компания уже начала строить дороги. «Возводить ситивиллы начнем в сентябре текущего года. А полностью завершить проект рассчитываем за 4 года. Основные продажи стартуют в апреле 2012 года», – сообщил собеседник.



Руководитель компании «Тареал» Денис Вястрик говорит, что на приобретение земли его компания потратила более 9 млн EUR

Эксклюзивным брокером проекта выступит агентство «Итака».

Строить новый район «Ванино» будут русские рабочие из Эстонии. «С трудоустройством в Прибалтике сейчас непросто, особенно русским. Люди с радостью придут на работу в Петербург», – поведал Денис Вястрик. Он также отметил, что если пилотный российский проект окажется успешным, эстонские инвесторы готовы взяться и за другие.

Место красит

Эксперты отмечают удачную локацию проекта. «Пока рынок жилья Петродворцового района локальный. Квартиры здесь в основном пользуются спросом только у самих жителей района», – утверждает директор департамента консалтинга NAI Bescap в Санкт-Петербурге Альбина Ямалетдинова. «Но после реставрации Константиновского дворца Петергофское направление стало более популярно у петербуржцев. Приобретение жилой недвижимости в новом проекте будет хорошей альтернативой городской квартире, особенно учитывая а



цифра

116,2

тыс. кв. м – общая площадь жилья в будущем жилом районе «Ванино»

близость КАД», – говорит управляющий партнер LCMS Дмитрий Золин.

«Южные окрестности Петербурга сейчас активно застраиваются коттеджными поселками. Большая часть проектов относится к сегменту масс-маркет, однако есть и проекты бизнес-класса. Но они все меньшего масштаба», – констатирует заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. Она предупреждает, что темпы продаж в таких проектах низкие. «Компания-застройщик должна быть к этому финансово готова. Иначе придется пересматривать концепцию проекта, в том числе и его статус», – считает эксперт. «Если не удастся продавать по 50 тыс. кв. м в год, какую часть собственных средств она зарезервировала и не обернется ли новый амбициозный проект очередным недостроем из-за нехватки средств?» – спрашивает зампреда правления ОАО «РосДорБанк» Анатолий Вожов.

При этом эксперты говорят, что новый для российского рынка формат недвижимости – сити-виллы, – заявленный эстонской компанией, может оказаться непонятным для покупателей. «В Московской области многоквартирные малоэтажки востребованы, в нашем регионе это пока слабый тренд, но перспективный. Жилье такого формата строится в Пушкине и во Всеволожске. Концептуально аналогичный проект реализуют совместно компании «Петростиль» и RBI в Мистолово (Всеволожский район). Там также запроектированы индивидуальные коттеджи и многоквартирные малоэтажки с точно такой же дефиницией – сити-вилла, создающей ореол престижности для жилья комфорт-класса», – рассказывает директор регионального инфоцентра проекта «Свой дом» Марина Агеева.

Дольщикам «Охта-Модерн» обещали новоселье к зиме

Аня Батаева / По итогам заседания рабочей группы по вопросам защиты прав участников долевого строительства, посвященного завершению строительства жилого комплекса «Охта-Модерн», вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов заявил, что дольщики смогут въехать в свои квартиры 1 декабря.

У первых двух корпусов С16 и С17, по словам господина Филимонова, готовность составляет 95% внешнего контура здания, по сетям, по информации Комитета по строительству, – готовность от 30 до

50%. Работы будут завершены до октября этого года, и объекты планируется ввести в эксплуатацию до 1 декабря 2011 года. По строительству двух других корпусов, С1 и С2, находящихся на стадии фундамента, будет принято решение в этом году. Строительство будет осуществляться за счет нового инвестора – ООО «Балтжиливест». После выступления господина Филимонова дольщики прекратили голодовку, но обещали продолжить ее 1 августа, если не увидят никаких конкретных изменений. «Сейчас я акцентирую внимание на том, что мы только приостанав-

ливаем голодовку. Нам уже государство много раз обещало решить проблему – с 2003 года (комплекс из четырех домов начало строить ЗАО «ИВИ-93», которое обанкротилось). Как видите, квартир у нас нет. Голодовку останавливаем до начала августа, потому что именно к этому сроку, мы надеемся, будут реальные действия. У нас договоренности с другими дольщиками о выходе на общую масштабную голодовку на уровне всего Санкт-Петербурга», – сказал журналистам Денис Наумчев, участник инициативной группы. Как и все проблемные адреса, «Охта-Модерн» будет находиться

на личном контроле Романа Филимонова и Комитета по строительству.

Роман Филимонов отметил: «За последние четыре года в Петербурге было введено девять проблемных объектов. В частности, дома, которые были брошены компаниями в Пушкине и достроены под контролем Комитета по строительству. Одно из достижений контроля Комитета по строительству – это то, что в «Охта-Модерн» нет двойных продаж. Этот объект имеет перспективу окончания строительства без каких-либо криминальных историй. Надеюсь, что дольщикам доплачивать не придется, по крайней мере у компании есть свободные площади, и она взяла на себя обязательства по исполнению ранее заключенного с дольщиками договора».

Штрафы за нарушения вернулись к показателям 2009 года

Николай Волков / Служба госстройнадзора и экспертизы Петербурга подвела итоги за первые полгода работы ведомства в 2011 году. За этот период общая сумма штрафов, наложенных специалистами надзорного органа на застройщиков, составила 22,438 млн рублей, а Центр госэкспертизы принял на рассмотрение 369 проектов капитального строительства. ➔

За первые шесть месяцев 2011 года провели свыше 1,8 тыс. проверок различных объектов и выдали 911 предписаний об устранении нарушений, которые были выявлены. Общая сумма штрафов, наложенная специалистами надзорного органа за шесть месяцев, составила 22,4 млн рублей (22,08 млн рублей год назад). При этом больше всего штрафов (239 постановлений) было наложено за проведение строительно-монтажных работ с отступлением от утвержденного проекта. Сумма штрафов по данному нарушению составила 8,65 млн рублей. Однако самые большие размеры штрафных санкций пришлось на такое нарушение, как строительство без разрешения, – они достигли 11,34 млн рублей. На третьем месте оказалось нарушение «эксплуатация без разрешения» с суммой штрафа в 1,23 млн рублей. В минувшем полугодии самые большие размеры штрафов были наложены инспекторами на стройки Приморского (4,24 млн рублей), Московского (3,21 млн рублей) и Пушкинского (2,26 млн рублей) районов города. По словам начальника службы Александра Орта, сумма штрафа достигла показателей 2009 года, когда

строилось значительно больше, чем сейчас. «Это прежде всего я связываю с ужесточением политики службы в отношении нарушителей. Мы чаще начали накладывать большие штрафы, чтобы застройщик лишний раз задумался, прежде чем строить с нарушениями. Более того, сейчас мы готовим предложение в правительство страны о вне-

ства, реконструкции и ремонта, в том числе 138 финансируемых за счет государства. «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», – констатирует Александр Орт.

В 2011 году сроки подготовки замечаний по проектам жилого назначения составили 20 дней, а нежилого – 25 дней

сении изменений в Кодекс об административных правонарушениях, предусматривающих десятикратное увеличение размеров штрафных санкций. Действительно странно, когда за серьезное нарушение компания, получающая за строительство только одного дома миллионы, платит копейки. Эту ситуацию надо менять», – уверен он.

С другой стороны, с начала 2011 года Центр госэкспертизы принял на рассмотрение 369 проектов капитального строитель-

ства. Среди интересных и необычных проектов, находящихся сейчас на рассмотрении у экспертов, можно отметить строительство линии легкорельсового транспорта, конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум». К концу года ожидается документация по проекту строительства первого в Петербурге энергосберегающего дома. В 2011 году сроки подготовки замечаний по проектам жилого назначения составили 20 дней, по объектам нежилого назначения – 25 дней.

назначение

➔ Первый заместитель председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Марина Дунаева с 12 июля 2011 года займет должность первого заместителя председателя Комитета по транспортно-транзитной политике.



Марина Дунаева работала в Комитете по инвестициям и стратегическим проектам с августа 2008 года. В сферу ответственности первого заместителя председателя Комитета входило формирование инвестиционной политики Санкт-Петербурга, продвижение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга, развитие гостиничной инфраструктуры города, а также координирование деятельности ОАО «Санкт-Петербургское агентство прямых инвестиций» и ОАО «Надземный экспресс». После формирования специализированного транспортного блока в структуре правительства Санкт-Петербурга в 2010 году Марина Дунаева была ответственной за инвестиционную составляющую сферы транспортной инфраструктуры, в том числе проектов организации парковочного пространства в городе. В Комитете по транспортно-транзитной политике в сферу ответственности Марины Дунаевой войдут вопросы формирования парковочной политики Санкт-Петербурга, хранения транспортных средств, водного и воздушного транспорта.

Александр Чупраков: «Наша задача – найти решение, которое будет выгодно и инвестору, и городу»



Последние годы в ГУП «ГУИОН» были созданы новые отделы, спектр услуг был расширен. Одно из новых направлений деятельности – инвестиционный консалтинг. Генеральный директор ГУП «ГУИОН» Александр Чупраков в интервью «Строительному Еженедельнику» рассказал о новых услугах и о ходе реализации оценки объектов для Олимпиады в Сочи.

– Александр Анатольевич, какую новую услугу ГУП «ГУИОН» Вы выводите сейчас на рынок?

– Последние два года ГУП «ГУИОН» интенсивно развивается. В начале этого года в структуре компании были созданы два новых подразделения: коммерческий отдел и отдел консалтинга и сопровождения ин-

вестиционных проектов. Сегодня мы способны предложить клиентам консультации по всем вопросам, связанным с недвижимостью, и услуги по сопровождению инвестиционных проектов. Создавая отделы, мы в первую очередь ориентировались на запросы заказчиков, поэтому не сомневались в востребованности новых услуг.

– Появились ли уже первые заказчики? Расскажите, пожалуйста, о результатах работы предприятия по новому направлению за прошедшие полгода.

– Новая услуга оказалась довольно востребованной среди застройщиков, банков, а также крупных энергетических компаний. Первые договоры уже подписаны. По некоторым проектам работы уже начались. Как показывает практика, крупных клиентов чаще всего интересует весь комплекс наших услуг: это и оценка, и инвентаризация, и проектирование, и наши знания из области землеустройства. Инвестиционный консалтинг как раз направлен на реализацию комплексных проектов, где требуются знания профессионального консультанта с широкой специализацией. В этой новой для себя роли и выступает сегодня ГУП «ГУИОН». Сложность нашей работы по новому направлению состоит в том, чтобы выработать такое решение, которое устроило бы и заказчика, и город.

– ГУП «ГУИОН» сейчас также оценивает объекты для Олимпиады 2014 года в Сочи по контракту с ГК «Олимпстрой». Какой объем работ предприятие уже выполнило?

– Оценивать объекты, выкупаемые государством под олимпийские стройки, мы начали в мае прошлого года. На сегодняшний день выполнена оценка 55 объектов. До конца 2011 года мы планируем оценить еще 20-30 объектов – это земельные участки, жилые дома, торговые комплексы, базы отдыха и производственные площадки. По нашим данным, в работе у всех оценочных компаний, аккредитованных ГК «Олимпстрой», до начала Олимпиады может оказаться в работе порядка 800 объектов. Надо сказать, что этот проект для нас крайне интересен. Работа весьма ответственная: отчеты проходят большое количество различных экспертиз и согласований, приходится увязывать интересы государства и частного бизнеса.

– Какая существует специфика, какие сложности возникают при оценке объектов в Сочи?

– Действия оценщика в Сочи строго регламентированы методическими указаниями, разработанными Национальным советом по оценочной деятельности совместно с ГК «Олимпстрой» и Олимпийским департаментом Краснодарского края. Помимо этого, каждый отчет перед его пере-

дачей заказчику проходит обязательную проверку в Национальном совете по оценочной деятельности, в соответствующем департаменте Администрации Краснодарского края, а также в ГК «Олимпстрой». В остальном же отличий практически нет. Основные сложности же связаны с неполнотой и противоречивостью документов и формированием объекта оценки.

– В этом году ГУП «ГУИОН» во второй раз выступит спонсором V Международного инвестиционного форума PROEstate. Александр Анатольевич, что нового предложите участникам и посетителям PROEstate в сентябре?

– Опыт участия в PROEstate позволяет нам говорить, что форум помогает не просто найти партнеров, но и заложить прочную основу для дальнейшего долгосрочного и взаимовыгодного сотрудничества. В этом году на PROEstate ГУП «ГУИОН» намерено продемонстрировать весь комплекс услуг, который сегодня готова предоставить компания, в том числе и в новой для нас сфере инвестиционного консалтинга. Еще одна наша цель – рассказать об открытости и информационной доступности властных структур города, показать, что комитеты и подведомственные предприятия готовы предоставлять потенциальным инвесторам всю необходимую информацию.

новости

➔ По данным компании «Отделстрой», в первом полугодии 2011 года рост стоимости квадратного метра на рынке строящейся жилой недвижимости составил 3-5%. Количество заключенных договоров за первые 6 месяцев текущего года возросло как минимум вдвое по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. До конца года стоимость «квадрата» в новостройках Петербурга будет расти в пределах 1-2% в месяц, считают в «Отделстрое».

«Покупательская активность на рынке строящегося жилья Петербурга заметно возросла по сравнению с 2009-2010 годами. Это связано с тем, что снова заработала ипотека, сократилась безработица, повысилось доверие к застройщикам, – рассказывает начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. – Оживился инвестиционный интерес – многие клиенты сейчас «распечатывают» свои банковские вклады, забирают деньги с депозитов и вкладывают их в недвижимость».

➔ «НДВ СПб» продолжает разрабатывать ипотечные программы совместно с банками-партнерами. К списку объектов, где теперь доступна ипотека, добавились ЖК «Классика» и ЖК «У метро Звездная». До этого в банках уже были аккредитованы ЖК «Премьер Палас», ЖК «Гражданский», ЖК «Империал» и клубный дом «Буржуа». Условия кредитования для покупки квартиры: процентная ставка – от 12%, минимальный первоначальный взнос – 10%. Банк рассматривает любую форму подтверждения доходов. Максимальная сумма кредита составляет 20 млн рублей.

ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» К ПЯТИЛЕТИЮ ПОДОШЛО ВО ВСЕОРУЖИИ

17 июля ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» отметило свой пятилетний юбилей. Несмотря на короткий период работы на строительном рынке Санкт-Петербурга, компания завоевала признание клиентов и заказчиков в Северо-Западном регионе на самом высоком уровне и удерживает за собой крепкую позицию в строительной отрасли города.

Профилирующим направлением деятельности компании является производство комплекса работ по устройству монолитного каркаса многоэтажных зданий и промышленных сооружений, включая монтаж сборных железобетонных конструкций, устройство кирпичной кладки стен и перегородок. Для ведения вышеуказанных работ ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» имеет в собственности более 3 тыс. кв. м стеновой опалубки Meva, Doka, около 10 тыс. кв. м опалубки перекрытий и всей сопутствующей техники и оборудования. С 2009 года ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» является членом соморегулируемого общества «Балтийский строительный комплекс».



Жилой комплекс «Парадный квартал»

В период с 2006 по 2010 годы предприятие выполнило объем работ на сумму более 2 млрд рублей, с честью выдержав испытание экономической нестабильностью. «Можно сказать, что кризис стал для нас своеобразным толчком в развитии, так как мы не только не потеряли заказы, а, наоборот, за счет своей мобильности и легкой приспособляемости к новым условиям рынка приобрели новые. Сегодня мы держим взятую высоту и не сбавляем обо-

роты. К тому же приобрели надежного партнера в лице Группы компаний ЛСР», – говорит генеральный директор ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» Евгений Жуков. Поэтому в компании не собираются останавливаться на достигнутых объемах, в планах руководства – дальнейшее наращивание темпов строительства. По словам генерального директора ООО «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» Евгения Жукова, опыт работы компании

измеряется надежной репутацией со стороны партнеров и заказчиков города Санкт-Петербурга, таких как ООО «Городская ДомоСтроительная Компания», ООО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ООО «СК «Петербургская недвижимость», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и др. «Мы уважаем свой труд, и поэтому высокое качество работ – это отличительный признак всех выполняемых компанией заказов. Имидж компании ха-

рактеризуют такие отличительные черты, как честность, ответственность по отношению к клиентам и партнерам, высокий профессионализм в работе руководства и инженерно-технического персонала, новаторство и прогресс в развитии жилого и промышленного строительства». За годы работы с участием компании сданы в эксплуатацию десятки объектов, среди которых «Парадный квартал» на Парадной ул., Stella Maris на пр. Динамо, 4, «Полежаевские дома» на пр. Маршала Жукова, «Антей» на пр. Космонавтов, 63, «Дом у Комендантской площади», «Радуга» на Пловдивской ул., «Пулковский посад» на Пулковском шоссе, «Южный» на Ленинском пр., «Шпалерная, 60» на Шпалерной ул. и многие другие. Кризисные годы оказались богатыми и на инвестиционную деятельность компании. Так, «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» стал соинвестором проекта и подрядчиком по строительству малоэтажного комплекса, состоящего из таунхаусов, в поселке Мурино Всеволожского района. Силами организации были выполнены работы на сумму 120 млн рублей. Сегодня объект находится на завершающей стадии строительства, ввод в эксплуатацию намечен на октябрь-ноябрь 2011 года. Между тем инвестиционная деятельность компании «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС» на этом не прекратилась.

На сегодняшний день организация выступает в качестве генподрядчика и соинвестора строительства жилого комплекса «Новый Петергоф». Первая очередь жилья будет сдана в конце 2012 – начале 2013 года и составит 28 тыс. кв. м. Вторую очередь – 12 тыс. кв. м – введут в эксплуатацию в конце 2013 года.

Уважаемые сотрудники, коллеги, заказчики!

Вместе с вами мы подошли к первому юбилею компании «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС».

Хотелось бы пожелать вам не отступать от намеченных планов, двигаться к поставленным целям. Пусть возводимые нами и вами объекты стоят веками, принося счастье и радость людям, а на пути встречается как можно меньше шероховатостей и проблем. С юбилеем, друзья!

Евгений Жуков, генеральный директор компании «АБСОЛЮТ СТРОЙ СЕРВИС»



Санкт-Петербург,
ул. Восстания 18, лит. А
Тел./факс (812) 332-71-14
absolut_company@mail.ru
www.absolutcompany.ru

Новая коллекция паркетной доски Tarkett наполнена нестандартным визуальным и структурным решением

Коллекция однополосного паркета Tango Art отвечает желаниям покупателей, которые все чаще думают приобрести покрытие с оригинальным дизайном. «Мы использовали наиболее передовые технологии в обработке древесины, например эффекты браширования или необычной тонировки покрытия», – сообщили специалисты компании Tarkett. Создатели новой коллекции черпали вдохновение в столицах мировой моды. Каждый вариант дизайна Tango Art ассоциируется с цветом эпитетом одного из восьми известных городов, например «Золотой Сидней», «Белая Москва», «Ванильный Милан», «Серебряный Париж». Работая с природными материалами, мастера по-новому раскрыли структуру поверхности паркетной доски. Так, дизайн «Ясень коньяк» с черными порами подчеркивается ярко выраженным глянцевым лаком. По словам создателей, это придает покрытию премиальный вид, который идеально вписывается в интерьер классического английского стиля. В серии «Вайолет Токио» использован эффект



SilkTouch, который придает лаковому покрытию «шелковый» блеск и в зависимости от угла зрения способно изменять цвет с розового на бледно-зеленый.

Компания Tarkett создала эффектную коллекцию ламината Artisan

В коллекции ламината Artisan отличительной чертой является применение различных эффектов: матового покрытия, ручной работы, поперечного распила, оптической фаски и других. По словам экспертов компании Tarkett, название коллекции Artisan означает мастера, способного создать из обычной доски произведение искусства, достойное размещения в лучших музеях мира,

таких как Лувр, Эрмитаж, Прадо. Именно так и названы дизайны новой коллекции. При создании дизайна «Дуб Прадо» использовались технологии хромированного и матового эффектов поверхности. Они привносят в интерьер элегантность и чувственность. Технология поперечной ручной обработки позволила достичь эффекта соответствующего распила на ламинате и ручной обработки в дизайне «Дуб Лувр». Благодаря эффекту оптической фаски он выглядит как массивная паркетная доска. Инновационный подход Tarkett позволяет выделить каждую доску на полу, благодаря чему покрытие выглядит роскошно и массивно. В дизайне «Дуб Эрмитаж» применен «эффект бесконеч-

ной доски», который преобразует пол в единое пространство без стыков, создавая вид длинной натуральной доски. Кроме того, в данном дизайне поры дерева структурированы с применением различных уровней блеска. Коллекция ламината Artisan – это долговечное, легкое в уходе покрытие, относящееся к 33 классу износостойкости (пол выдержит интенсивную нагрузку в местах с высокой проходимостью).

Новинка от Tarkett. Паркет, линолеум и плитка – три в одном

Коллекция модульной виниловой плитки Art Vinyl соединила в себе благородство и изящество паркета, практичность и универсальность линолеума и модульность плитки. Наиболее яркой отличительной особенностью нового



покрытия является модульность – один из последних трендов интерьерного дизайна. Модули, из которых состоит Art Vinyl, очень удобны при укладке и легко заменяются в случае повреждения. Серии новой коллекции Jazz модульной виниловой плитки названы в честь известных на весь мир джазовых музыкантов: Луи Армстронга, Дьюка Эллингтона, Гленна Миллера, Пегги Ли и Билли Холидэй. В коллекции Art Vinyl широко представлены натуральные текстуры природных материалов: гранита, камня, бука, дуба и сланца. Дизайны «под камень» представлены в виде плиток, а «деревянные» – в формате планок. Благодаря продуманному сочетанию покрытий разных видов можно эффективно зонировать пространство. Одной из основных особенностей современных наполь-



О компании Tarkett

Международная компания Tarkett – один из мировых лидеров в производстве и продаже инновационных и экологических напольных покрытий. Быстроразвивающаяся группа компаний, объединившая 30 современных производственных центров, 8800 человек, которые производят около 1 млн кв. м покрытия каждый день и поставляют свою продукцию более чем в 100 стран по всему миру. Оборот ЗАО «Таркетт Рус» в 2010 году составил более 400 млн EUR.

льных решений является легкость в уходе. В новой коллекции используется собственная разработка компании Tarkett – защитный слой Extreme Protection, износостойкость которого в семь раз выше других видов лака. Особая структура Art Vinyl делает покрытие влагостойким и устойчивым к изменению температур. При создании виниловой плитки особое внимание было уделено комфорту: покрытие приглушает звук шагов и по нему приятно пройти босиком.

WWW.TARKETT.RU

Банки заработали рекордную прибыль

Александр Пирожков / В первом полугодии 2011 года российские банки заработали 444 млрд рублей доналоговой прибыли. Это рекордный результат – такой прибыли банки не зарабатывали даже до кризиса 2008 года. ➔



Гарегин Тосунян, президент Ассоциации российских банков: «Государство должно содействовать развитию конкуренции и таким образом влиять на уровень ставок по кредитам»

Однако банкиры не склонны предаваться альтруизму и делиться высокой маржой с реальным сектором. Если они и снижают ставки по кредитам, то только под давлением конкуренции, а не из желания поддержать развитие экономики и снизить инфляцию.

Кредитование растет

Об успехах банковского сектора в деле зарабатывания прибыли сообщил, выступая на XVI Санкт-Петербургской международной банковской конференции, член совета директоров, директор департамента лицензирования деятельности и финансового оздоровления кредитных организаций Банка России Михаил Сухов.

По его данным, прибыльными в первом полугодии текущего года оказались 910 из примерно 1000 российских банков. По прогнозу Михаила Сухова, годовой финансовый результат банковской системы также будет рекордным, а рентабельность выйдет на докризисный уровень. «К концу текущего года годовые показатели будут такие же, как и до кризиса, когда рентабельность капитала превышала 22%, а рентабельность активов превышала 3%», – полагает Михаил Сухов.

Что касается структуры банковских доходов, по словам Сухова, она меняется в сторону увеличения доли процентов по кредитам.

Если до кризиса доля процентного дохода от кредитов была около 40%, то сейчас эта доля составляет около 50%. Процентные доходы стали замещать доходы от операций с валютой. Сейчас примерно 26-28% доходов банков формируется за счет операций с валютой, тогда как до кризиса эта доля была порядка 35%. «Эта тенденция создает устойчивую основу для повышения банковской эффективности», – считает банкир.

Производство стагнирует

По данным, которые привел в своем выступлении президент Ассоциации российских банков Гарегин Тосунян, в прошлом году кредитные активы банков выросли на 11,5%, тогда как валовой внутренний продукт (ВВП) – на 4%, а индекс промышленного производства – на 8,8%.

Однако большая часть производственных отраслей, как рассказал господин Тосунян, росла в прошлом году за счет увеличения цен, а не прироста физического производства. «Это происходит потому, что банки не стимулируют рост производства», – считает он.

По мнению Дмитрия Ананьева, председателя Комитета Совета Федерации по финансовым рынкам и денежному обращению, к минусам текущего состояния российской экономики можно отнести также высокую инфляцию и снижение реально

располагаемых доходов населения. Потребительская инфляция по итогам шести месяцев 2011 года составила 5%, и по итогам года, видимо, составит двузначную величину, значительно превзойдя официальный прогноз в 7,5%. Реально располагаемые доходы населения за 5 месяцев 2011 года сократились на 3,7%.

Спекуляции доминируют

Снижению инфляции могло бы способствовать расширение кредитования банками предприятий, производящих товары и услуги. Однако пока банки слабо заинтересованы в таком кредитовании, потому что финансирование спекулятивных операций приносит больший доход.

Михаил Сухов пояснил, что недавние изменения в банковском регулировании отчасти призваны оказать сдерживающее влияние на развитие банковского бизнеса. По его мнению, важно добиться того, чтобы рост банковских активов и кредитов не создавал «мыльных пузырей» в отдельных сегментах экономики. До кризиса такие «пузыри» формировались во вложениях в недвижимость и в перегреве рынка ценных бумаг, а в настоящее время их надувание возможно в сфере сомнительных венчурных проектов, полагает Сухов.

По словам господина Сухова, Центробанк будет стремиться за счет дополни-

тельных нагрузок на капитал банков направить их деятельность на стимулирование реального роста ВВП.

Однако на вопрос «Строительного Еженедельника» о том, собирается ли Центробанк как-то влиять на кредитную политику банков, с тем чтобы снижались кредитные ставки для реального сектора и в итоге уменьшалась инфляция, Михаил Сухов предпочел ответить формально, заявив, что кредитная ставка никогда не была и не будет предметом регулирования в системе банковского надзора.

Делиться никто не будет

Гарегин Тосунян, отвечая на вопрос «Строительного Еженедельника», будут ли банки смягчать условия кредитования, чтобы поддержать производителей товаров и услуг, заявил, что при рыночной экономике ни один участник рынка добровольно делиться маржой не будет. «Заставляет уменьшать маржу только конкуренция», – объяснил он. – К тому же большая часть прибыли банковской системы сконцентрирована в крупнейших банках, в том числе банках с государственным участием. Так что надо задать вопрос государству как собственнику банков, будет ли оно как-то влиять на свои банки, чтобы они снижали ставки для реального сектора.

Но для собственника бизнеса нерационально снижать его доход ради выполнения социальных функций. Государство должно содействовать развитию конкуренции и таким образом влиять на уровень ставок по кредитам».

Согласно опубликованному на прошлой неделе финансовому отчету подконтрольного государству Сбербанка РФ, который является крупнейшим банком России по всем ключевым показателям, его прибыль до уплаты налогов за первое полугодие 2011 года составила 211,6 млрд рублей, то есть почти 50% от совокупной прибыли всей банковской системы.

Александр Турбанов, генеральный директор госкорпорации «Агентство по страхованию вкладов», также подчеркнул разницу в положении подконтрольных государству и прочих банков. «До кризиса группа крупных частных банков придерживалась самой агрессивной стратегии и на рынке корпоративного кредитования, и на розничном рынке. Как следствие, их кредитные портфели в кризис оказались перегружены «проблемными» активами, – вспоминает он. – В последний год качество кредитов в их портфелях значительно возросло, тем не менее на сегодняшний день они имеют самые низкие показатели рентабельности.

В принципиально иной ситуации находятся госбанки. Они также пострадали, однако получили максимальное преимущество за счет государственного рефинансирования».

В ходе дальнейшей дискуссии Александр Турбанов обронил пару фраз по поводу прошедшего кризиса, которые можно применить и к нынешней ситуации: «Высокая прибыль от краткосрочных спекулятивных операций снижает интерес банков к построению системы долгосрочного кредитования. Кризис показал, что ничем не ограниченная жадность из этической проблемы со временем превращается в экономическую».

Умных оказалось немного

Елена Львова / Термин «умный дом» появился еще в прошлом веке. Однако, как говорят специалисты, для Петербурга «интеллектуальные» здания до сих пор остаются экзотикой. По некоторым оценкам, полноценных комплексов, работающих по технологии «умный дом», в городе нет до сих пор.



Более или менее стабильным спросом пользуется лишь «интеллектуальная» схема диспетчеризации

Основная задача, которую призван решить комплекс опций «умный дом», – это максимальный комфорт конкретного жильца в конкретном доме. Технология дает возможность максимально адаптировать квартиру под потребности отдельно взятого человека – собственника жилья. Как правило, она подразумевает энергоэффективные технологии и включает в себя беспроводные системы управления и управление удаленным доступом инфраструктурой дома: освещением, вентиляцией, системой кондиционирования, теплыми полами, бытовой техникой и многим другим. Возможности данной технологии обширны, вплоть до создания индивидуального климатического уровня для каждого помещения в квартире с возможно-

стью максимально быстрого и простого изменения параметров этого уровня.

Командовать на расстоянии

Важная особенность «умного дома» – человек с помощью одной команды может задавать желаемую обстановку, автоматика же отслеживает режимы работы инженерных систем и электроприборов в соответствии с внешними и внутренними условиями. К системе «умного дома» также относятся сети связи (в том числе телефон и локальная сеть здания), механизация здания (открытие/закрытие ворот, шлабаумов, электроподогрев ступеней и т. п.). Наконец, если речь идет об индивидуальных жилых домах, применяются такие

«умные» опции, как управление из одной точки аудио- и видеотехникой, домашним кинотеатром и т. д.

Специалисты считают, что понятие «умный дом» полноценно применимо к частному дому, коттеджу – его владелец свободен в выборе дополнительных «интеллектуальных» опций, которые разрабатываются под конкретного собственника. В условиях городской квартиры речь может идти об элементах «умного дома».

Как говорят девелоперы, практика показала, что «умный дом» под ключ не востребован. Более или менее стабильным спросом пользуется лишь «интеллектуальная» схема диспетчеризации, которая позволяет выводить на единый контрольный пульт показатели всех инженерных и охранных систем – водо-, газо-, тепло- и энергоснабжения, данные видеонаблюдения и т. д. В остальном общих решений быть не может, поэтому набор услуг варьируется в зависимости от индивидуальных потребностей.

«Сейчас мы наблюдаем некоторое охлаждение интереса к масштабным высокотехнологичным решениям: «умный дом» оказался достаточно сложным в использовании, и многие опции на практике так и остались невостребованными. Важнее предоставить клиенту возможность установить именно тот набор «умной» инженерии, который ему действительно необходим», – рассуждает Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Без опыта

Сергей Однолетков, руководитель департамента развития VMB Trust, говорит, что пока в Петербурге не реализовывались комплексные жилые проекты по системе «умный дом». «Сейчас «умный дом» – это произведение личного творчества в отдельно взятой квартире или загородном доме. Цель внедрения в свое жилое пространство «умных» технологий – поддержание комфортного существования (регулирование воздуха, чистоты, управление бытовой техникой, энергозатратами, освещением и др.). Собственник может какие-то опции «умного дома» заказывать, а от каких-то отказываться, поэтому и цена одной «умной» квартиры будет отличаться

от другой. В «умном доме» могут применяться энергосберегающие технологии, но если кондиционер, например, работает постоянно, то энергозатраты вряд ли удастся снизить. «Умный дом» – это средство повышения комфортности жизни, и оно не предполагает окупаемость», – полагает господин Однолетков.

С господином Однолетковым согласен Михаил Фуркатов, директор по маркетингу и продажам Home Lab: «На сегодняшний день в Петербурге нет реализованных проектов в рамках всего жилого комплекса или загородного поселка».

Елизавета Конвей, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, также говорит, что в Петербурге пока нет ни одного застройщика, который бы позиционировал свой объект как «умный», так как рынок до такого продукта, по ее мнению, еще не созрел. В Москве есть жилые комплексы, которые позиционируются как «умные». В первую очередь это элитные жилые комплексы. «В России технология «умный дом» воспринимается в первую очередь как технология, повышающая уровень комфорта, затем безопасности, и только в последнюю очередь как энергосберегающая, так как об энергосбережении до последнего послания президента никто особо и не задумывался. Исходя из этого главным качеством жилья, которое будет позиционироваться под брендом «умный дом», сегодня является его элитарность», – рассуждает госпожа Конвей.

мнение



Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга»:



– Сейчас мы наблюдаем некоторое охлаждение интереса к масштабным высокотехнологичным решениям: «умный дом» оказался достаточно сложным в использовании, и многие опции на практике так и остались невостребованными. Важнее предоставить клиенту возможность установить именно тот набор «умной» инженерии, который ему действительно необходим.

Промышленники оказались более склонны к интеллекту

Елена Львова / В жилых домах интеллектуальные технологии применяются крайне мало. Наиболее востребованы они там, где необходима эффективность, а это в первую очередь промышленные объекты. Именно там изначально при проектировании объектов закладывается оборудование и системы автоматизации, снижающие эксплуатационные расходы.

«Для промышленных объектов экономия может достигать до 20% в год. По жилым объектам в Петербурге такой статистики нет, так как нет таких комплексов», – сетует Елизавета Конвей, руководитель отдела элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg. С учетом того, что технология «умный дом» не является

распространенной, в каждом случае она выстраивается индивидуально, и поэтому достаточно дорога. «Конечная стоимость зависит от фантазии клиента – от того, какие опции он захочет включить в этот комплекс. В среднем удорожание составляет 2200 рублей на 1 кв. м. Уровень энергозатрат собственника квартиры, как правило, при использовании таких технологий может снизиться до 15%», – говорит директор департамента подготовки проектов компании Setl City Алексей Фролов. Директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко также оценивает снижение энергозатрат и расходов ресурсов в «умном доме» в районе 15%. «С помощью системы «умный дом» энергозатраты снижают-

ся в среднем на 30%. Если постоянно модернизировать функции, то можно сократить расходы ресурсов до 50%», – говорит Марина Селиванова, руководитель департамента продаж жилой недвижимости ОАО «БТК девелопмент» «Уровень энергосбережения может составить 10-30% в зависимости от архитектурно-планировочных решений здания и используемых строительных технологий», – полагает Михаил Фуркатов, директор по маркетингу и продажам Home Lab. «В одном из наших проектов рост стоимости квадратного метра варьировался от 15 до 45 EUR», – оценивает затраты на «умный дом» господин Фуркатов. Он считает, что срок окупаемости интеллектуальных систем для промышленных и коммер-

ческих объектов составляет порядка 5-7 лет. Стоит заметить, что наличие систем автоматизации в жилом комплексе и «умное» позиционирование объекта будут выделять его из всего объема предложений на рынке, так как сегодня такой продукт до сих пор никто не предлагал. А это, в свою очередь, позволит или продавать квартиры по более высокой цене или сократить срок их экспонирования», – считает господин Фуркатов. Директор по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерина Гуртовая говорит, что система «умный дом» также широко применяется в современных офисных объектах класса А – этот сегмент недвижимости выделяется как самый продвинутый с точки зрения использования инновационных решений.

мнение



Марина Селиванова, руководитель департамента продаж жилой недвижимости ОАО «БТК девелопмент»:



– Обязательная функция, которой должен быть оснащен «умный дом» – удаленный контроль и управление всеми инженерными ресурсами квартиры или дома: освещением, отоплением, водоснабжением, вентиляцией и кондиционированием. Простейшая система должна оповещать собственника о неполадках в инженерных сетях. «Умный дом» более совершенного типа способен самостоятельно предотвращать аварии в помещениях (например, блокировать утечку воды и газа), а также следить за эффективностью энергопотребления (выключение света в случае отсутствия хозяев длительное время). В данной системе можно установить дополнительные опции для мониторинга и автоматизированного дистанционного управления домом (пожарной сигнализацией, электроприборами, регулированием водоснабжения), в том числе через Интернет. От того, насколько многофункциональна и сложна система, зависят сроки ее окупаемости – от нескольких недель до 7 лет.

Тихвинские вагоностроители въезжают в новые дома



Это один из крупнейших проектов жилищного строительства в Ленинградской области в районах, не граничащих с Санкт-Петербургом. Строительство жилых комплексов, реализуемое ЗАО «Северо-западная инвестиционно-жилищная компания» (инвестиционно-промышленный холдинг «Группа компаний ИСТ»), входит в десятку крупнейших проектов по вводу корпоративного жилья в России. Общий объем запланированных инвестиций в строительство новых домов для сотрудников Тихвинского ВСЗ превышает 6 млрд рублей. Генеральным подрядчиком по строительству жилья выступает ООО «Евромонолит».

В настоящее время введено в эксплуатацию более 1 тыс. квартир в двух микрорайонах города Тихвина. Все квартиры продаются в собственность сотрудникам завода после окончания строительства, сдачи в эксплуатацию и регистрации права собственности на застройщика. Новые дома построены по технологии монолитного домостроения и обеспечены автономными системами отопления и горячего водоснабжения. Для комфортного проживания

Денис Кожин / В рамках программы обеспечения жильем работников Тихвинского вагоностроительного завода в трех микрорайонах Тихвина завершается строительство 9 жилых домов общей площадью более 175 тыс. кв. м, рассчитанных на более чем 2 тыс. квартир. ➔

в построенных домах создана управляющая компания, которая будет осуществлять полный комплекс жилищно-коммунальных услуг.

С целью содействия в обеспечении сотрудников предприятия новым жильем на Тихвинском ВСЗ реализуется совместная с ОАО «Ханты-Мансийский банк» и государственной компанией ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» программа по ипотечному жилищному кредитованию. Условия программы льготного ипотечного кредитования позволяют взять кредит под залог приобретаемого жилья в сумме до 90% от его стоимости. Кроме того, банком может быть предоставлено дополнительное кредитова-

ние тем работникам, которые не имеют средств на первоначальный взнос.

Кроме того, на заводе действуют иные программы финансовой помощи, которыми может воспользоваться каждый работник. Для погашения ипотечного кредита семьям с детьми предоставляется возможность использовать материнский (семейный) капитал. Для работников, переселяемых из других регионов России, совместно с ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (АРИЖК) реализуется программа «Переезд», которая позволяет получить ипотечный кредит для приобретения нового жилья на новом месте работы под залог имеющегося жилья. Необслуживаемый заем предоставляется сроком на 24 ме-

справка

➔ Тихвинский вагоностроительный завод (ТВСЗ) строится на промышленно-девелоперской площадке в городе Тихвине Ленинградской области. Запуск завода запланирован поэтапно в течение 2011 года. Продукция завода – 4 типа грузовых железнодорожных вагонов новой конструкции (полувагон с глухим кузовом, вагон-хоппер для минеральных удобрений, вагон-платформа для крупнотоннажных контейнеров погрузочной длиной 80 футов, универсальный полувагон с разгрузочными люками) совместной разработки компании Starfire Engineering & Technologies (США) и инженерного центра Объединения вагоностроителей (Россия) на базе тележки с нагрузкой от оси колесной пары на рельсы 23,5 и 25 тонн разработки компании Standard Car Truck (США) и типовой отечественной тележки. Производственная мощность ТВСЗ – 13 тыс. вагонов, 65 тыс. колесных пар и 90 тыс. тонн стального железнодорожного литья в год. Общий объем инвестиций – более 1 млрд USD.

Корпоративное жилье решает нехватку кадров

Денис Кожин / За последнее время в регионе стало появляться все большее количество проектов по строительству корпоративного жилья.

Так, в июне холдинг «Титан-2», один из подрядчиков при возведении ЛАЭС-2, заявил о намерении построить в Сосновом Бору для своих сотрудников и сотрудников Ленинградской атомной электростанции – 2 жилой комплекс «Заречье» стоимостью 2,7 млрд рублей. Проект жилого комплекса «Заречье» в Сосновом Бору Ленинградской области предусматривает строительство четырех секционных 17-этажных домов на 1207 квартир суммарной площадью 60 тыс. кв. м. Общий объем инвестиций холдинга «Титан-2» составит около 2,7 млрд рублей. В этом году в рамках проекта будет освоено 1,2 млрд рублей, и до конца года будет сдана первая очередь комплекса. Вторую очередь предполагается сдать в конце 2012 года. В «Заречье» будет создана вся необходимая инфраструктура. Под

офисные помещения, в которых расположатся магазины, кафе и службы быта, отведено около 1,5 тыс. кв. м. Также проектом предусмотрена площадь для строительства многоуровневой парковки, торгового центра и детского сада. В холдинге «Титан-2» говорят, что благодаря строительству Ленинградской АЭС-2 в течение последних двух лет в Сосновом Бору наблюдается большой приток новых специалистов. Вместе с тем в городе явный дефицит нового жилья. Поэтому жильем «Титан-2» старается обеспечить прежде всего новых сотрудников холдинга. В данном случае холдинг выступает дольщиком собственного проекта и выкупает порядка 300 квартир для своих сотрудников и оставляет их в собственном пользовании. Остальные квартиры выставлены на свободный рынок. Также в мае финская «Nokia Tyres Россия» заявила, что решила построить во Всеволожске вторую очередь своего жилого комплекса Hakkapeliitta Village для сотрудников – три

дома на 170 квартир. Четыре дома в первой очереди комплекса уже заселены 167 семьями. В первую очередь, сданную в 2009 году, компания инвестировала 20 млн EUR. По оценкам аналитиков, во вторую очередь компания может инвестировать примерно 500 млн рублей. Также до кризиса о планах строительства корпоративного жилья в Колпино заявляло ОАО «Ижорские заводы». Компания собиралась самостоятельно построить вблизи своих заводов 600 тыс. кв. м жилья, стоимость проекта оценивалась тогда аналитиками примерно в 1 млрд USD. Около 10% от этого фонда планировалось передать на улучшение жилищных условий работников предприятия. Однако во время кризиса проект был заморожен. Еще одним громким примером может служить проект строительства города для порта Усть-Луга. Новый город строится в устье реки Луги в районе существующего поселка Усть-Луга в 7 км от южного района

порта Усть-Луга. Населенный пункт создается за счет объединения трех поселков в Кингисеппском районе: Усть-Луги, Краколя и поселка при железнодорожной станции Усть-Луга. Общая площадь будущего города – 1,8 тыс. га. Строительство ведется в семь этапов и завершится в 2025 году. Количество жителей к этому времени вырастет с 2,5 до 34,5 тыс. человек. Строительство города курирует ОАО «Портжилстрой», дочерняя компания ОАО «Компания «Усть-Луга». В июне ОАО «Компания «Усть-Луга» сообщило, что жилой комплекс «Лауккаан Ранта» в будущем городе Усть-Луга планируется ввести в эксплуатацию до конца 2011 года. Продажи первых 212 квартир в строящемся жилом комплексе уже начались. Жилье общей площадью 12 тыс. кв. м расположено недалеко от порта на территории существующего поселка Усть-Луга. Однако обилие этих примеров не говорит о массовом строительстве корпоративного жилья. Заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов считает, что корпоративное жилье в России еще долго будет лишь частным случаем. «Среди российских компаний более популярно предоставление сотрудникам кредитов – в том

числе беспроцентных – для покупки жилья», – отмечает он. По его словам, строительство жилья в российских компаниях распространено разве что в таких регионах, как Сибирь, нефтедобывающих, где нет развитого рынка и куда люди приезжают специально работать и жить, и где для них компания строит дома. «Практика корпоративных квартир была распространена до перестройки

(служебное жилье). Сегодня примером может стать жилье для Конституционного суда, которое возводится на Крестовском острове. Корпоративным строительством в некотором смысле можно назвать и клубные дома или клубные коттеджные поселки, где квартиры и дома покупают 15-20 руководителей одной компании», – рассуждает Леонид Сандалов.

мнение



Юлия Сахарова, директор петербургского филиала портала HeadHunter:

➔ – Недавно мы провели опрос, который показал, что компенсация аренды жилья или предоставление жилья – третий по привлекательности фактор после высокой заработной платы и перспективной должности для стимулирования людей к переезду в другие города для работы. 15% опрошенных отметили, что обеспечение жильем или компенсация расходов на него – обязательное условие, без выполнения которого они бы и не задумались о работе в другом городе. Со временем этот тренд будет набирать обороты, на что будут влиять и ожидаемая в скором времени демографическая яма, и развитие крупных производственных кластеров в регионах, в том числе в Северо-Западном округе.

Таунхаусы уходят из города

Дарья Карамышева / Таунхаусы в городской черте сегодня вызывают большей частью удивление. С активным освоением пригородного пространства Петербурга таунхаус стал форматом массового спроса. Докризисные эксперименты с попыткой сделать малоэтажные «элитки» пока оставлены в прошлом. ➔



Малоэтажное строительство в городской черте необходимо рассматривать не с экономической точки зрения, а с архитектурной

Основное предложение таунхаусов в черте Петербурга сконцентрировано в Приморском (8 проектов) и Выборгском (5 проектов) районах, а также на Петроградской стороне. Всего свыше 15 проектов. Красивые малоэтажные домики и секции таунхаусов можно встретить в Коломягах и в районе Озерков. Таунхаусы в городе – это небольшой формат: 4-6 секций, реже 6-12 секций.

Современные особняки

В городской черте, как правило, строятся комплексы таунхаусов в сочетании с малоэтажными жилыми домами. Территория обычно оснащена всей необходимой инфраструктурой – это полный спектр услуг в формате «у дома»: детские и спортивные площадки, аптеки, салоны красоты, прачечные, химчистки, фитнес-центры, магазины. Обязательно наличие парковочных мест и огражденная территория с охраной комплекса. Также выполняется благоустройство и озеленение внутренних дворов с элементами ландшафтного дизайна. «Все это предусматривается девелоперами для повышения ликвидности и статуса объекта и является стандартным предложением на рынке. Покупатели, которые отдают предпочтение таунхаусам в городской черте, прежде всего выбирают престижный район, удобную локацию, однородную социальную среду, безопасное проживание – это позволяет почувствовать дополнительный комфорт», – комментирует Марина Селиванова, руководитель департамента продаж жилой недвижимости ОАО «БТК девелопмент».

Проекты малоэтажного домостроения в городе рассчитаны на потребителей пре-

миум-класса, стоимость квадратного метра соответствующая, поэтому затраты девелопера на инфраструктуру и дополнительное озеленение, безусловно, отбиваются. Экономическую выгоду объекта обеспечивает высокий статус проекта, качество строительства и грамотно выстроенная организация продаж у застройщика.

Избирательный спрос

Однако все проекты таунхаусов и малоэтажных домов выходили на рынок в докризисные годы (в 2008-м и начале 2009-го), за 2010-2011 годы не было заявлено ни одного похожего проекта. «Это объясняется тем, что в принципе жилье такого формата в городе спорно. Стоимость земли и площадь жилья обязывает устанавливать статус проекта не ниже бизнес-класса. А в бизнес-классе и элите сложнее всего точно угадать предпочтения будущих покупателей. Девелоперу необходимо немало потрудиться над концепцией проекта, чтобы точно попасть в цель. Продажи в таких проектах зачастую идут долго и сложно», – отмечает Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

Проекты таунхаусов в черте города, где ведутся продажи

Район	Бренд	Адрес	Девелопер
Выборгский		Первомайская, 7	Аксиома
Выборгский	Дворянское гнездо	Выборгское, 32	Тор
Выборгский	Суздальский этюд	Б. Десятинная, 5	Строительное управление
Выборгский	Усадьба художников	Межозерная, 9	Альянс СПб
Выборгский	Флагман	Б. Озерная, 61	Аксиома
Красносельский	Константиновское	Володарский, Петергофское, 76-78	Европейские предместья
Приморский		Ольгино, Круговая, 3	Конструкции Санкт-Петербург
Приморский	Лахта-модерн	Ольгино, Коннолахтинский, 55	Сфера
Приморский	Морская Лахта	Лахта Морская, 7	Феникс
Приморский	Новые Коломяги	Эстонская, 19-21	Новые Коломяги
Приморский	Нормандия	2-я Семеновская	Норманн
Приморский	Портофино	2-я Никитинская, 18	Центр эффективных решений
Приморский	Респект Хаус	Новоутинная, 4	Investments. Engineering. Construction
Приморский	Щербаковский	Щербакова, 25	Содружество

Консалтинговый центр «Петербургской недвижимости»

Впрочем, застройщики, работающие с таунхаусами в городской черте, уверены, что и сейчас здесь можно найти свою нишу. Директор по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерина Гуртовая признает, что сегодня строительство малоэтажного жилья в городской черте не носит массового характера. «Это совершенно иная категория жилья, нежели многоэтажное, и оно рассчитано на своего покупателя. К примеру, таунхаусы – жилье, относящееся к категории бизнес-класса. Так, сложно себе представить таунхаус площадью менее 100 кв. м. Спрос на малоэтажные дома в городе возможен при благоприятной экологической составляющей и достойном окружении, – полагает госпожа Гуртовая. – К примеру, в «ЮИТ» по итогам весеннего периода 2011 года наблюдались активные продажи квартир в ЖК бизнес-класса «Ориенталь» на Карповке. Пик пришелся на март-апрель – «ЮИТ» продавал в среднем по 20 квартир. Таунхаусы в ЖК «Ориенталь» оказались самым востребованным продуктом, несмотря на их нетипичность, казалось бы, для городской черты. Фактически собственные комфортабельные многоуровневые дома с видовыми характеристиками на зелень Крестовского и Каменного островов, с отдельным входом, гаражом на две машины и террасой (верандой) в самом центре мегаполиса стали предметом повышенного интереса со стороны покупателей, и они были реализованы вскоре после открытия продаж».

Формат «у города»

В это же время на рынке загородной недвижимости таунхаусы – очень ходовой товар и прекрасная альтернатива городской квартире для семьи по более низкой стоимости. «В пригородах таунхаусы рассчитаны на массового покупателя – проекты эконом-класса на относительно дешевой земле позволяют успешно конкурировать с городским квартирами того же метража. К примеру, в проекте «Южный» компании «Старт Девелопмент» таунхаус в 60 кв. м можно купить по цене 2,8 млн рублей. В городе таких цен на «двушки» нет», – комментирует Ольга Трошева.

мнение



Александр Юхарев,
управляющий партнер интернет-проекта Varendu.net:

➔ – Различные нестандартные форматы жилья, безусловно, встречаются в нашем городе и пригородах. Экономически такие сооружения, как таунхаусы и небольшие клубные дома, выгодны застройщикам: жилье в таких домах достаточно дорогое. Однако те, кто может позволить себе жить в роскоши, хотя бы видеть и малые архитектурные формы около своих подъездов, и дополнительную ландшафтную архитектуру. А удивить потребителя можно любой нестандартной формой, главное чтобы это было уместно к местоположению объекта и его социальной среде.

Лето не заморозило продажи

Николай Волков / Летом 2011 года традиционный спад спроса на рынке строящегося жилья оказался менее заметным, чем в предыдущие годы, говорят девелоперы. ➔



О том, что привычный сезонный ритм на послекризисном рынке не так заметен, застройщики говорили достаточно давно. Тем не менее всегда летний спад приходится на вторую половину июня, июль и первую половину августа – во время отпусков люди не думают о покупке квартиры. Но как говорят участники рынка, пока привычного спада нет. Компания ЦДС ощутила рост интереса к жилью на первичном рынке: «Более того, объем продаж достаточно существенно увеличился», – говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». С ним согласна Наталья Агрэ, начальник отдела маркетинга и продаж компании KVS. «За июнь мы реализовали около 100 квартир в новом жилом комплексе «Gusi-Лебеди». Это с учетом того, что строительство объекта только началось. Так что можно говорить о том, что рынок продолжает находиться в стадии оживления», – говорит она. «На наш взгляд, говорить, что летнего спада продаж на рынке вообще не произошло, не стоит. Все-таки сказывается сезон отпусков. Но по сравнению с предыдущими годами можно отметить, что этот период не может не радовать. По некоторым объектам продажи остались на уровне апреля, несмотря на сезонность», – уверена Наталья Тужилова, заместитель генерального директора ООО «Петрострест-недвижимость».

По мнению экспертов, незначительный спад все же неизбежен. «В июне текущего года спада продаж не наблюдалось, весь месяц был достаточно активным. Некоторое затишье началось с июля, что можно объяснить сезоном отпусков», – считает

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар». «Возможно, снижение активности рынка будет более заметным с середины июля, когда большинство петербуржцев уйдут в отпуск и отложат решение жилищных проблем до осени», – размышляет Елена Ледовская, директор по продажам АН «Итака». По словам Арсения Васильева, генерального директор УК «Унисто Петросталь», «в июне 2011 года произошло падение продаж по сравнению с маем, при этом по сравнению июнем 2010 года продажи выросли на 30%». С ним согласен Илья Логинов, директор по маркетингу компании «Мир недвижимости»: «Летнего провала нет, но некоторое снижение активности спроса наблюдается – около 10-15%. Июньский спрос в этом году выше прошлогодних показателей более чем на 30%. Аналогичная ситуация была и по маю».

«В продажах на первичном рынке недвижимости, конечно, есть определенная сезонность», – рассказывает Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест». «Тенденции традиционны: подъем начиная с конца лета с пиком в декабре, затем естественный послепраздничный спад с дальнейшим подъемом активности на весь весенний период. Границы этих «сезонов» условны, а так называемый спад, как правило, выражается не столько в количестве совершенных сделок, сколько в количестве первичных обращений к застройщику», – говорит он. В то же время летом строительная активность увеличивается, и требуются более значительные финансовые вливания в стройку, застройщики заинтересованы в стимулировании

продаж. «Отсюда возникают особые, акционные летние предложения, дополнительные скидки и другие маркетинговые инструменты стимулирования спроса, стабилизируются цены. Одновременно происходит эффект обратной зависимости: чем быстрее летом идет строительство, тем позитивнее выглядит ситуация на объекте и тем сильнее стимул для покупателя принять решение о покупке квартиры именно в нем», – уверен господин Лелин.

Складывающаяся ситуация, по мнению Ильи Логинова, внушает оптимизм: «Рынок за год может вырасти по продажам на 20-25%. Осень прошлого года спрос вырос на 25% в сравнении с весной-летом 2010 года. Если в этом году сезонность сохранится, то рынок выйдет на показатели хороших докризисных месяцев». Леонид Сандалов надеется, что пик активности продаж придется на октябрь-ноябрь, а оживление произойдет к середине августа. «Осенью текущего года мы не ожидаем никаких глобальных изменений в устоявшемся порядке. Предполагаем, что у большинства застройщиков возобновится рост цен где-то в пределах 5-7% до конца года, а продажи будут оставаться на стабильном прогнозируемом уровне», – говорит Александр Лелин.

МНЕНИЕ



Роман Васильев, директор по продажам ГК «Город»:

➔ Покупательский спрос на петербургском рынке жилья демонстрировал устойчивую положительную динамику в течение всего первого полугодия 2011 года. В результате большинство девелоперов подняли цены на строящееся жилье на 5-8%. Постепенный рост объемов продаж у застройщиков был обусловлен в первую очередь отложенным спросом, сформировавшимся в период кризиса, а также возобновлением банковских ипотечных программ. Оживление рынка жилья 2011 года, в свою очередь, нивелировало снижение летнего спроса и традиционный спад продаж.

НОВОСТИ

➔ Новая трасса Малой Октябрьской железной дороги (МОЖД) введена в Петербурге, передает «АСН-инфо». «Мы за 3 года вложили в создание новой Малой Октябрьской железной дороги 1,4 млрд рублей», – отметил на церемонии пуска президент ОАО «РЖД» Владимир Якунин. По мнению главы РЖД, с точки зрения безопасности новая трасса существенно лучше, чем обычные железнодорожные магистрали. Господин Якунин затронул также волнующую многих жителей Коломны тему старой МОЖД. По словам президента компании, РЖД не планирует закрывать старую Малую Октябрьскую железную дорогу и отдавать ее территорию под застройку. Таким образом, Петербург станет первым и единственным городом в России, в котором будут эксплуатироваться сразу две железные дороги. Новая трасса Малой Октябрьской железной дороги связывает станцию «Купчино» и станцию «Царское Село». Ее длина составляет 10 км.

➔ По данным Комитета по строительству, на 11 июля 2011 года введено в эксплуатацию 1 073 284 кв. м жилья. Построено 256 домов, или 17 279 квартир. Больше всего домов построено в Выборгском районе города – 59, что составляет 574 841,5 кв. м. За ним следует Приморский район – 157 867,3 кв. м жилья – и Калининский – 107 694,4.

➔ 20 июля 2011 года на продажу будут выставлены одновременно 2 территории – на Домостроительной улице и 2-м Верхнем переулке. Площадь первого пятна (участок 1, восточнее д. 1, литера С, по Домостроительной ул.) составляет 2370 кв. м. Потенциал территории оценивается в 8300 кв. м возводимых улучшений. Земельный участок предназначен для строительства промышленных предприятий. Начальный размер арендной платы за пятно определен в 2,5 млн рублей, размер задатка составляет 500 тыс. рублей, шаг аукциона – 100 тыс. рублей. Победитель торгов должен будет реализовать проект за 3 года. Размер второго участка (2-й Верхний пер., участок 1, юго-западнее д. 8, лит. А, по 2-му Верхнему пер.) – 4099 кв. м. На нем можно возвести объект площадью до 15 тыс. кв. м. Участок планируется реализовать под размещение АЗС. Начальный размер арендной платы установлен в 13 млн рублей, задаток – 2,6 млн рублей, шаг аукциона – 600 тыс. рублей. Возвести объект будущий инвестор обязан за 2,5 года.

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!

Информационные партнеры:
СтройСтильный Ктостройт.ру
Федеральный центр инноваций

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

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Информация о строительных материалах и технологиях из «первых уст»

И.И. Белинская, генеральный директор ПСЦ

У НАС ВЫ МОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ:

- Стенд на постоянно действующей выставке
- Проведение мероприятий различного формата
- Страницу или мини-сайт на виртуальной выставке
- Маркетинговое исследование

197342, С.-Петербург, ул. Торжковская, д. 5, (812) 324-99-97 (812) 496-52-14 (812) 496-52-15 (812) 496-52-16 adm@infstroy.ru

Организация и проведение профессиональных конкурсов.
www.infstroy.ru

ЗПИФы недвижимости сдают позиции

Марина Акатова / Еще в 2004 году эксперты предрекали, что закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости через 3-4 года станут серьезным источником финансирования строительных проектов. Однако сегодня аналитики констатируют, что такой инструмент привлечения средств, как ЗПИФН, застройщикам и инвесторам интересен все меньше. ➔



С 1 января 2011 года ЗПИФН потеряли свое главное преимущество перед другими способами финансирования строительных проектов

По словам национального директора отдела финансовых рынков и инвестиций компании Jones Lang LaSalle Наталии Тишендорф, в большинстве случаев ЗПИФН связан с объектами недвижимости, которые были введены в эксплуатацию и впоследствии «упакованы» в для оптимизации налогообложения. Девелоперские проекты, как отмечает госпожа Тишендорф, помещаются в фонд в основном для того, чтобы привлечь в строительство деньги институциональных инвесторов, которые не могут быть направлены в строительство напрямую.

Без льгот неинтересно

Главный экономист УК «Финам Менеджмент» Александр Осин указывает на сокращение интереса к ЗПИФН, ссылаясь на динамику стоимости чистых активов таких фондов. По его сведениям, она снизилась за последний год на 8,55%.

Интерес к закрытым паевым инвестиционным фондам обусловлен возможностью оптимизации налогообложения. «Многие собственники офисов, бизнес-центров и других объектов, а также инвесторы финансово-девелоперского рынка использовали ЗПИФы, чтобы «упаковать» в них свою собственность. Недвижимость находится в фонде, а паи принадлежат ее реальному владельцу, это позволяет экономить на налогах – владельцы не платили налог на имущество», – напоминает господин

Осин. Однако с 1 января 2011 года в России вступил в действие налог на недвижимость, внесенную в паевые инвестиционные фонды. То есть ЗПИФН потеряли свое главное преимущество перед другими способами финансирования строительных проектов.

Плюсы сохраняются

Несмотря на то что ключевого плюса использования ЗПИФН теперь не существует, использование этого инструмента все-таки

Минусы ЗПИФа могут быть одновременно его плюсами. Сильная «зарегулированность» создает у инвестора ощущение защищенности, и фонд приобретает привлекательность

имеет ряд преимуществ. В частности, как напоминает госпожа Тишендорф, сохраняется отсутствие корпоративного налога на прибыль, ввиду того что ЗПИФН не является юридическим лицом. «Налогом на прибыль облагаются доходы пайщиков при распределении доходности на паи. Однако вовлечение оффшорных структур позволяет избежать его выплаты», – рассказывает эксперт. Кроме того, при помощи ЗПИФН можно повысить ликвидность крупных объектов. «Проекты, требующие значительных инвестиций, могут быть «упакованы» в закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости, паи которого могут быть проданы неограниченному количеству инвесторов, не обладающих капиталом, достаточным для приобретения объекта целиком», – поясняет Наталия Тишендорф.

В числе плюсов ЗПИФН также эксперты отмечают возможность привлечения новых групп инвесторов. «Такие институциональные инвесторы, как НПФ и УК, управляющие пенсионными резервами, строго регламентированы законодательством по направлениям инвестирования, – рассказывает госпожа Тишендорф. – Согласно текущему законодательству, на приобретение существующих объектов недвижимости приходится доля инвестиций в 10%. Однако данные инвесторы могут приобретать паи

любой компании, деятельность которой подлежит лицензированию, сложную процедуру создания фонда, а также невозможность непосредственного «выхода» из проекта (погашения пая) в любой момент времени, перечисляет слабые стороны Игорь Пугач.

Снижает привлекательность ЗПИФН и недостаточно проработанная нормативная база. В частности, хотя с начала 2011 года и был введен налог на имущество ЗПИФН, однако четкой процедуры определения его размера и порядка выплаты не закреплено, приводит пример госпожа Тишендорф. С ней соглашается Игорь Пугач, который считает, что признать достаточно проработанным законодательство в части деятельности ЗПИФ в области строительства нельзя.

Недостатком также является сложность с привлечением банковского кредитования. ЗПИФН не является юридическим лицом и не предусматривает возможности прямого залога объекта недвижимости банку. По словам Наталии Тишендорф, весьма ограниченное число кредитных организаций готовы рассматривать паи фонда в качестве надежного залога по предоставляемому кредиту.

«Многие минусы ЗПИФа могут быть одновременно его плюсами и наоборот. Сильная «зарегулированность» создает у инвестора ощущение защищенности, и фонд приобретает большую привлекательность, – отмечает господин Пугач. – Невозможность произвольного «выхода» может показаться не очень привлекательной для инвестора, но повышает устойчивость фонда и предоставляет возможность осуществления долгосрочных инвестиций. Кроме того, возможность оборота паев на вторичном рынке в известной степени нивелирует этот недостаток».

Слишком специфично

Меняющееся законодательство, сложности с привлечением банковского финансирования и специфичность инструмента отталкивают участников рынка. Рыночная практика по-прежнему подразумевает холдинговую структуру, вовлекающую российские и оффшорные юридические лица. Господин Осин полагает, что для того чтобы механизм привлечения средств в строительные проекты посредством ЗПИФ более активно применялся, рынок должен освободиться от спекулятивного навеса из объектов недвижимости на балансах крупных игроков, который был сформирован в период ипотечного бума. «Это сложный и довольно длительный процесс, быстро распродать эти активы, не «уронив» рынок, нельзя. Компании, которые много строят и продают объекты сравнительно дешево, могут успешно привлекать инвестиции на рынке ПИФов, но они, как правило, выбирают более надежный вариант в виде банковского фондирования, да и сами банки, убирая посредников, создают все больше дочерних девелоперских структур», – оценивает ситуацию эксперт.

В Jones Lang LaSalle считают, что дальнейшее распространение и развитие ЗПИФН возможно только при появлении проработанной законодательной базы и четкой позиции государственных органов. Только после этого, уверены эксперты компании, участники рынка, включая инвесторов и банки, смогут более точно оценивать риски и преимущества использования структуры ЗПИФН.

справка



По данным Федеральной службы по финансовым рынкам, по итогам I квартала 2011 года в России действует 210 закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (в статистических данных ведомства не содержится фондов для квалифицированных инвесторов). Суммарная стоимость чистых активов ЗПИФН по итогам I квартала составила 484,6 млрд рублей.

ЗПИФН и тем самым увеличивать долю инвестиций в недвижимость, а также могут вкладывать средства в девелопмент».

Партнер, управляющий практики по недвижимости в России Hannes Snellman Игорь Пугач в числе преимуществ ЗПИФов называет возможность привлечения пула инвесторов на длительный срок, обособленность имущества ПИФ, которая позволяет защитить имущество от претензий третьих лиц по долгам как пайщиков, так и управляющей компании.

Слабые стороны

Недостатками использования ЗПИФН как инструмента привлечения финансирования можно назвать жесткие требования к управ-

Лизинговый рынок замедлил рост

Мария Яцко / В первом полугодии 2011 года рынок лизинга строительной техники в Санкт-Петербурге увеличился на 50% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. Однако по первым 6 месяцам этого года уже можно говорить о том, что темпы прироста нового бизнеса (объем новых сделок) значительно снизились по сравнению с 2010 годом, а достичь докризисного уровня по этому показателю рынок сможет только в 2012 году. ➔



Фото: Николай Малышев

В первом полугодии 2011 года продолжилось постепенное восстановление строительной отрасли, начавшееся еще в 2010 году. Продолжают появляться новые стройки, размораживаются старые, у компаний появляются финансовые ресурсы. Это не могло не отразиться на рынке лизинга строительной техники и оборудования. В Санкт-Петербурге этот сегмент лизингового рынка по активности лизингополучателей в 2011 году уступает только автотранспортному. При этом лизингодатели отмечают, что значительного прироста ожидать в этом году не стоит. Рост объема сделок на петербургском рынке лизинга в 2010 году выглядит достаточно существенным, но только в сравнении с 2009 годом, и говорить о возвращении на докризисный уровень пока рано. «Как и ожидалось, темпы прироста нового бизнеса в 2011 году снизились по сравнению с прошлым годом. Лизинг строительной техники является одним из крупнейших сегментов рынка финансовой аренды в целом. После резкого восстановления после кризиса, которое можно было наблюдать

в 2010 году, ситуация стабилизировалась. Лизингополучатели достаточно активны, но бума сейчас на рынке нет», – считает Вячеслав Спиров, начальник отдела организации продаж ГК «Интерлизинг».

По оценкам участников рынка, за шесть месяцев объем новых сделок увеличился на 50% по сравнению с первым полугодием 2010 года. При сохранении темпов прироста нового бизнеса в конце года весь объем рынка лизинга строительной техники увеличится на 25-30%. Участники рынка отмечают не только увеличение количества клиентов, но и сумм, на которые заключаются сделки. «Сумма сделок, заключенных за 6 месяцев в сегменте строительной и дорожно-строительной техники, в нашей компании составляет более 94 млн рублей, что в 5 раз превосходит итоги всего 2010 года. При этом чаще всего в качестве лизингополучателей стали фигурировать организации, занимающиеся последующей передачей спецтехники в аренду. В данный момент ими ведется активная работа по расширению бизнеса и наращиванию количества техники.

По итогам первого полугодия «ПН-Лизинг» заключила 7 подобных договоров на сумму более 26 млн рублей», – рассказал генеральный директор «ПН-лизинг» Роман Малинин.

По данным группы компаний «Балтийский лизинг», сейчас наибольшим спросом пользуется техника для дорожно-строительных работ (экскаваторы, погрузчики), наименьший интерес вызывают сваебойные установки (и вообще вся техника для нулевого цикла), дробильные установки, башенные краны и другое. В компании «ПН-лизинг» отмечают также, что спросом у строительных и дорожно-строительных компаний в основном пользуется универсальная техника марок JBS, HYUNDAI и Volvo.

Средний срок работы лизинговых компаний на рынке Санкт-Петербурга составляет 7 лет. Крупнейшими игроками в данном сегменте являются такие компании, как «Глобус-лизинг», «Интерлизинг», «Номос-лизинг Северо-Запад», «Балтийский лизинг» и др.

справка

➔ По данным Федеральной службы статистики, в 2010 года объем лизингового рынка России составил 725 млрд рублей. Из них на Санкт-Петербург приходится 10%. По оценкам экспертов, сегмент строительной техники и оборудования занимает 35% всего рынка в Санкт-Петербурге. Таким образом, при приросте на 30% в 2011 году объем рынка строительной техники Санкт-Петербурга может составить почти 33 млрд рублей. Для сравнения, в прошлом году объем рынка строительного лизинга составил около 25 млрд рублей – это 70-80% от показателей 2007 года.

НОВОСТИ

➔ В порту Бронка начались работы по намыву территории. Общий объем инвестиций в проект составляет 59,4 млрд рублей, заявил исполнительный директор ООО «Феникс» Алексей Шуклецов, передает «АСН-инфо». На данный момент уже сформирован внешний периметр оградительных дамб для последующего образования искусственных территорий. Общий объем намыва составит 2 млн куб. м, площадь образованной территории – около 85 га. Объем дноуглубительных работ по всему проекту составит 29,3 млн куб. м. Завершить дноуглубительные работы и намыв территории порта планируется в конце 2014 года. Глубина подходного канала должна составить 14,4 м, ширина – 185 м. В начале июня 2011 года началась забивка свайного основания 3-го и 4-го причалов. До конца года ООО «Феникс» намерено завершить эти работы. На последнем заседании правительства Петербурга был реанимирован проект по созданию гостиницы на набережной реки Фонтанки, 112, лит. А и Б, сообщает «АСН-инфо».

➔ Еще 25 мая 2011 года чиновники отменили постановление, разрешающее проведение изыскательских работ на набережной реки Фонтанки, уч. 1 (восточнее дома № 112, лит. Б), данное УК «Дом на Фонтанке». Здесь инвестор намеревался переоборудовать 2-этажное здание в мини-отель на 12 номеров. До этого компания хотела провести изыскательские работы на соседнем участке: набережная реки Фонтанки, 112, лит. А. Там инвестор намеревался построить 6-этажный отель на 100 номеров. Однако тогда КГИОП отказал застройщикам, пояснив, что там возможна только реконструкция. На прошлой неделе в Комитете по инвестициям заявили, что в Адмиралтейском районе не хватает гостиниц, поэтому реконструкция комплекса на набережной реки Фонтанки, 112, была согласована. Таким образом, участок по адресу: набережная реки Фонтанки, 112, лит. А, выделяется для строительства гостиничного комплекса, а здание лит. Б будет реконструировано в отель. Отчисления компании в бюджет составят 8,7 млн рублей.

Строители диктуют свои правила

Мария Яцко / Как и предсказывали эксперты, лизинговые компании в условиях оживившегося рынка и борьбы за клиентов начали снижать ставки и увеличивать срок выплаты платежей. Также на рынке стали появляться и новые услуги.

Еще в прошлом году эксперты компании «Балтийский лизинг» прогнозировали ситуацию, при которой строитель-

ные компании вновь станут активно закупать строительную технику и начнут диктовать лизингодателям новые условия. В первом полугодии 2011 года лизинговым компаниям уже пришлось пойти на серьезные уступки. «За последнее время лизинговые компании значительно смягчили условия по всем видам лизинга, в том числе и по строительной технике. Средняя ставка удорожания до-

стигла докризисного уровня и составляет 6-10%. Минимальный авансовый платеж – 15-20%. Сделки заключаются на более продолжительный срок – до 5 лет», – считает генеральный директор компании «ПН-лизинг» Роман Малинин. При этом еще в прошлом году ставка удорожания составляла 8-12%, а срок заключения договоров – 4 года. Большинство экспертов связывают сегодняшний рост рынка именно с возвратом более лояльных условий лизинга, которые были серьезно ужесточены в период экономического кризиса. Однако после уроков кризиса требования к лизингополучателям остаются высокими. Каждый клиент подвергается тщательной оценке на предмет финансовой устойчивости и отсутствия задолженности перед кредиторами, го-

сударством. В большинстве случаев лизингодатели готовы сотрудничать с предприятиями, имеющими опыт работы не менее одного года. В группе компаний «Интерлизинг» также рассказали, что в зависимости от специфики лизинговой компании, финансового состояния клиента, вида имущества эффективная ставка может отличаться на 3-4%. При этом благодаря тому, что ситуация на рынке стабилизировалась, ставки зафиксировались на текущем уровне и даже наметилась тенденция к росту ставок к концу года. Также в сегменте строительной техники активно развиваются гибридные продукты, такие как аренда с правом выкупа, аренда с последующим лизингом, «короткий лизинг» или рассрочка, операционный лизинг.

Как отмечают сами строительные компании, лизинговые схемы по приобретению строительной техники наиболее популярны сейчас на рынке. С одной стороны, лизинговые компании продолжают бороться за клиентов, и условия приобретения техники становятся все более привлекательными. С другой стороны, строители еще не до конца оправились от экономического кризиса и не могут без посредников приобрести новую технику. По словам Дмитрия Карманова, директора по маркетингу генподрядной компании STEP, на рынке также увеличилось предложение по лизингу бывшей в употреблении техники. «Еще в середине прошлого года обострилась борьба за клиента среди лизинговых компаний: они снижают авансы, процентные ставки и увеличивают сроки до пяти лет. При этом большим спросом продолжает пользоваться бывшая в употреблении тех-

ника. Это вызвано тем, что строительные компании все еще экономят на покупке новой», – считает господин Карманов. Распространение в 2010 году такой услуги, как сдача в лизинг уже использовавшейся ранее строительной техники, связано с тем, что из-за банкротства большого числа застройщиков на рынок попало огромное количество старой техники, срок эксплуатации которой еще не истек. Игроки рынка строительного лизинга и сами лизингополучатели сходятся во мнении, что ситуация на лизинговом рынке стабилизировалась, от резкого роста рынок перешел в более плавную стадию. Процентные ставки зафиксировались на текущем уровне, вернулись прежние условия договора. Однако можно говорить и о том, что наметилась некоторая тенденция к росту ставок на приобретение строительной техники в лизинг уже в этом году.

цифра

3-4%

может составлять разница в эффективной ставке для разных компаний-лизингополучателей в зависимости от специфики лизинговой компании, финансового состояния клиента и вида имущества

Половину Боткинской больницы расселят через год



Аня Батаева / В сентябре 2012 года планируется сдача инновационного больничного городка на улице Куракина, рядом с Академией Мечникова. Комплекс включает в себя 9 зданий и сможет принять 600 человек, это ровно половина мест в Боткинской больнице. ➔

Общая площадь новой инфекционной больницы, расположенной в северной части квартала Полюстрово, 47, составила 110 тыс. кв. м. Застройщиком выступает ЗАО «РосСтройИнвест». Работы ведутся с декабря 2007 года.

Сметная стоимость, по словам Андрея Полевого, генерального директора ООО «РосСтройПроект» (входит в холдинг «РосСтройИнвест») составила более 5 млрд рублей. На данный момент ведутся работы по внутренней отделке, после чего больницу оснастят оборудованием, а также благоустроят прилегающую территорию.

«Это не просто больница, это самый современный объект в городе, который будет введен в следующем году. Это абсолютно новые инновационные технологии, которых пока в нашем городе нет. В частности, в здании будет оборудована пневмопочта, как сейчас в супермаркетах. Корпуса больницы стоят отдельно, но соединены тремя уровнями переходов. Больница является выздоровевших больных и инфекционных. Задача по разведению этих людских потоков была одной из самых сложных», – прокомментировал Андрей Полевой.

Все палаты в больнице двухместные, в каждой есть туалет и душ. Также особое внимание проектировщики уделяют вентиляционной системе и специальному антибактериальному линолеуму.

Алексей Яковлев, главный инфекционный врач Боткинской больницы, говорит: «Это не больница, это больничный городок, аналогов которому в России на сегодняшний день нет. Комплексный подход не имеет себе аналогов в мире. За рубежом, как правило, больницы строятся многопрофильные, а наш город требует еще инфекционных больниц».

После полного расселения Боткинскую больницу передадут инвесторам. Белые корпуса Боткинской уже признаны аварийными и их ждет снос как зданий, не представляющих исторической ценности.

Оставшихся больных переселят в строящуюся на данный момент больницу в Купчино. «Вторая больница будет сдана чуть позже. Городу сложно вести строительство двух таких крупных объектов одновременно. После кризиса объект на Куракина был достроен быстрее. Второй идет медленнее», – прокомментировал ситуацию Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству.

День строителя – 2011: подготовка идет на федеральном уровне

На минувшей неделе в Министерстве регионального развития РФ состоялось рабочее совещание с участием начальника аппарата вице-губернатора Санкт-Петербурга Василия Соловьева и исполнительного директора Союза строительных объединений и организаций Олега Бритова, посвященное подготовке и проведению 55-го Всероссийского профессионального праздника День строителя – 2011.

Участники встречи, проходившей под председательством министра регионального развития Виктора Басаргина, обсудили детали праздничной программы, в том числе организацию Всероссийского совещания по вопросам развития строительной отрасли России. Темой совещания, которое назначено на 11 августа и состоится в Смольном, станут система технического регулирования, СНиПы, вопросы стандартизации в области строительства и другие важнейшие моменты акту-

ального состояния строительного-промышленного комплекса. Перед совещанием будет проведена церемония награждения лучших строителей. Награды за добросовестный труд вручат первые лица отрасли.

На Всероссийское совещание будут приглашены представители самых успешных строительных организаций и ведущих российских и петербургских СМИ. Список участников в настоящее время определяется Минрегионом. Еще одной темой рабочей встречи в министерстве стало центральное событие Дня строителя – 2011 – праздничный концерт в Ледовом дворце. Программа концерта утверждена: на сцене дворца выступят народные артисты России Николай Басков, Валерий Леонтьев, Людмила Сенчина, заслуженные артисты России Алексей Глызин и Валерия, певица Ани Лорак и группа «Самоцветы» (солистка – Елена Преснякова). ССОО уже приступил к распространению билетов. Среди инвесторов праздничного концерта – СРО НП «Региональное строительное об-

единение», НП «Балтийский строительный комплекс», НП «Объединение строителей Петербурга», НП «Инжспецстрой-Электросетьстрой», НП «Ассоциация «ДОРМОСТ», ОАО «Метрострой», Группа компаний ЛСР, компании «ЛенСпецСМУ», «Монолитстрой», «Интарсия», «Ленстройтрест», «Управление – 20 Метрострой», «Диамант Инжиниринг», «СМУ-303», «СМУ № 13 Метрострой», НП «Северо-Западный альянс проектировщиков», НП «Управление строительными предприятиями Санкт-Петербурга», холдинговая компания «Адамант», компания «Пилон» и многие другие. В связи с высоким интересом к мероприятию ССОО продлевает прием заявок на участие в праздничном концерте. Информация об условиях участия размещена на сайте ССОО: <http://www.stroysoyuz.ru/denstroitelya/>. Получить информацию можно также в колл-центре ССОО: (812) 312-64-72, 570-30-63, 571-31-12, 336-68-98, 336-79-95, 336-79-96.

День строителя 2011

55-й Всероссийский профессиональный праздник

Санкт-Петербург

12 августа 2011 года

Программа праздника:

- Молебен, посвященный окончанию общестроительных работ в храме Первоверховного Апостола Петра
- 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:

Информационные партнеры:

Рабочая группа будет бороться с контрафактом

Екатерина Костина / В НОСТРОЙ состоялось заседание Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям под председательством Александра Лощенко. Специалисты рассмотрели несколько важных вопросов. Одной из главных тем стала борьба с контрафактной продукцией на рынке строительных материалов. ➔

Вначале участники заседания обсудили итоги работы подкомитетов и комиссий Комитета НОСТРОЙ по строительным материалам, изделиям и конструкциям во II квартале 2011 года, а также вопрос формирования экспертного совета при комитете. По словам Вячеслава Ремнева, руководителя подкомитета по техническому регулированию в области строительных материалов, изделий и конструкций, члены Комитета по строительным материалам, изделиям и конструкциям проявляют слабую активность, поэтому очень сложно сформировать состав подкомитета по техническому регулированию. В ответ на это Александр Лощенко предложил налаживать отношения с региональными и отраслевыми строительными объединениями, взаимодействовать с научными профильными учреждениями, в том числе с представленными в комитете Белгородским государственным технологическим университетом и Российской академией архитектуры и строительных наук. О работе Комиссии по проблемам пожарной безопасности в области производства, оборота и применения строительных материалов, изделий и конструкций отчитался ее руководитель Александр Дайлов. Николай Желяев, глава подкомитета по вопросам вовлечения отходов производства и потребления в качестве вторичного сырья для производства строительных материалов, изделий и конструкций, рассказал, что специалисты ведомства подготовили опросные листы для предприятий, которые образуют отходы, и организаций, которые их перерабатыва-

ют в строительные материалы. Анкеты были направлены в адрес региональных органов исполнительной власти, а также строительных СРО. В свою очередь, Александр Герасимов, руководитель подкомитета по сертификации работников, участвующих в производстве, обороте и применении строительных материалов, изделий и конструкций, руководитель экспертного совета при комитете, рассказал о деятельности возглавляемого им ведомства, а также о формировании состава экспертного совета и первых результатах его работы. Александр Лощенко отметил, что сегодня активно налаживается взаимодействие с региональными и отраслевыми строительными и местными органами власти. Сегодня специалисты подкомитета по взаимодействию с регионами и общественно-профессиональными объединениями в области производства, оборота и применения строительных материалов, изделий и конструкций готовятся к проведению международной научно-практической конференции «Инновационные материалы и технологии». Мероприятие состоится в октябре 2011 года на базе Белгородского государственного технологического университета. Второй важной темой, которую рассмотрели участники заседания, стала подготовка методических рекомендаций по разработке Программы развития предприятий промышленности строительных материалов и индустриального домостроения субъекта Российской Федерации до 2020 года. По словам Александра Лощенко, утвержденная прика-

зом министра регионального развития Российской Федерации стратегия развития промышленности строительных материалов и индустриального домостроения предусматривает разработку всеми субъектами РФ региональных программ развития строительной индустрии. Учитывая крайне сжатые сроки для разработки таких программ, в рамках Министерства регионального развития подготовлены методические рекомендации по разработке региональных документов. Членам комитета было предложено проработать представленные проекты методических рекомендаций и направить свои замечания и предложения в адрес комитета. О том, как профессиональное сообщество должно бороться с контрафактной продукцией на рынке строительных материалов, свое мнение высказал Эдуард Большаков, руководитель Академического научно-технического центра АЛПТ. В его докладе было подчеркнуто, что наиболее эффективными мерами противостояния проблеме контрафактной продукции являются консолидированные усилия бизнес-сообщества, сочетающие «медианное» противодействие, разработку ценовой политики, делающей невыгодным производство контрафактной продукции, а также сотрудничество с правоохранительными органами. Александр Лощенко предложил в рамках экспертного совета при Комитете по строительным материалам, изделиям и конструкциям создать рабочую группу по данной проблематике. Это предложение было поддержано членами комитета.

НОСТРОЙ недоволен системой аттестации



Екатерина Костина / Совет Национального объединения строителей направил в Ростехнадзор обращение, в котором говорится о незаконности предписаний при установлении требований к системе аттестации. ➔

Документ был направлен Николаю Кутину, руководителю Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору РФ.

В начале июля на официальном сайте Ростехнадзора в целях независимой экспертизы на коррупционность размещен проект приказа ведомства «Об утверждении формы свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

Специалисты строительного сообщества утверждают, что внесение изменений в форму свидетельства о допуске несвоевременны. По их мнению, это повлечет необходимость замены всех ранее выданных подобных документов по требованию заказчиков строительных работ.

По словам президента НОСТРОЙ Ефима Басина, в последнее время в адрес большинства саморегулируемых организаций Ростехнадзором были направлены предписания об устранении нарушений, выявленных в утвержденных требованиях к выдаче свидетельств о допуске к работам на

особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства, оказывающих влияние на безопасность указанных объектов. «Однако мы считаем, что предписания не соответствуют законодательству в части необходимости установления СРО требований к системе аттестации», – рассказал господин Басин. В доказательство этого к обращению прилагается правовое заключение, в котором анализируется соответствие предписаний Ростехнадзора требованиям законодательства. «Именно на основании представленного правового заключения профессиональное сообщество просит Ростехнадзор отменить направленные предписания», – заключил президент НОСТРОЙ.

Для приведения формы свидетельства о допуске в соответствие с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.03.2011 № 207 НОСТРОЙ предложил Ростехнадзору ограничиться лишь незначительными изменениями прежней формы свидетельства о допуске, которая утверждена ведомством в ноябре 2010 года с учетом практики ее применения.

«СтройРегион» согласился на аудит

Роман Русаков / В ходе последнего заседания рабочей группы по проблеме коммерциализации деятельности саморегулируемых организаций с представителями НП «СтройРегион» была достигнута договоренность о проведении добровольного аудита данного СРО Национальным объединением строителей с 20 по 21 июля 2011 года.

Рабочая группа была создана решением окружной конфе-

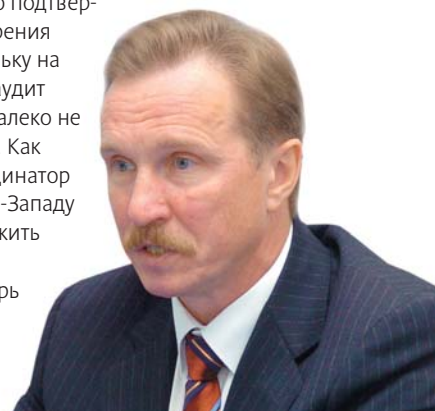
ренции строительных саморегулируемых организаций Северо-Западного федерального округа, прошедшей 10 июня 2011 года в Санкт-Петербурге. В расширенном заседании рабочей группы принял участие руководитель аппарата Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Михаил Викторов, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, ру-

ководители СРО Санкт-Петербурга. На повестку дня был вынесен вопрос разработки системы мер для решения проблемы коммерциализации деятельности СРО НП «СтройРегион». С докладом о существующей проблеме деятельности «коммерческих» СРО в строительной отрасли и о результатах мониторинга, осуществленного Национальным объединением строителей, перед собравшимися выступил руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов.

Как отметил координатор НОСТРОЙ по СЗФО Алексей Белоусов, председательствовавший на заседании рабочей группы, решению проблемы коммерциализации деятельности СРО во многом способствовала активность саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга и Северо-Запада. «Именно благодаря созданию рабочей группы крупнейшая «коммерческая» СРО региона вступила в режим диалога, в результате которого органи-

зация дала согласие на проведение добровольного аудиторской проверки НОСТРОЙ, – подчеркнул он. – Это подтверждает добрые намерения партнерства, поскольку на сегодняшний день аудит НОСТРОЙ прошли далеко не все российские СРО. Как действующий координатор НОСТРОЙ по Северо-Западу я планирую продолжить работу в данном направлении – теперь в составе комиссии,

которая будет осуществлять добровольный аудит НП «СтройРегион».



Координатор НОСТРОЙ по СЗФО Алексей Белоусов: «То что «СтройРегион» вступила в диалог, подтверждает ее добрые намерения»

Нулевая глубина

Ярослава Задорина / В условиях слабых грунтов Санкт-Петербурга и плотной исторической застройки залогом эксплуатационной надежности зданий является качество работ, проведенных на нулевом цикле строительства. Однако иногда застройщики пренебрегают необходимыми требованиями, вследствие чего строения подвергаются деформации или того хуже – обрушению. ➡

При проектировании и выполнении работ нулевого цикла приходится учитывать геологические особенности местности. «По территории города в разные геологические периоды прошли многочисленные ледники, образовались моря и ледниковые породы. При производстве работ нулевого цикла необходимо обращать внимание на свойства грунтов надморенной толщи. Часто именно эти грунты служат основанием фундаментов мелкого заложения, в них располагается большая часть ствола трения свайных фундаментов. Очень часто приходится работать со слабыми водонасыщенными тиксотропными грунтами, неоднородными как по составу, так и по основным физико-механическим свойствам. Последствия использования таких грунтов в качестве оснований и фундаментов могут быть масштабными, вплоть до потери устойчивости несущих слоев оснований зданий», – рассказывает Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой».

Фото: Николай Малышев



Сложный центр

Часто при реконструкции строители Санкт-Петербурга сталкиваются с тем, что несущая способность оснований, подвергшихся разрушению временем и водой, уже не отвечает возможным нагрузкам. Обычно полного уничтожения конструкций не происходит, но наблюдаются разного рода деформации, перекосы, трещины, которые без устранения причин их появления и невыполнения в срок ремонтных работ могут привести к самым серьезным последствиям, вплоть до аварий. Некоторые сложности возникают и при строительстве в историческом центре города, в частности тщательного подхода требует устройство свайных оснований.

По словам Дмитрия Волкова, заместителя директора по производству ЗАО «Статика Инжиниринг», выбор технологии устройства фундамента определяется двумя основополагающими факторами. Ключевое значение имеют особенности грунта на терри-

тории застройки, особенно глубина залегающих несущих слоев. Однако на сегодняшний день в условиях плотной городской застройки принципиально важным стало наличие зданий, сооружений и коммуникаций в непосредственной близости от зоны производства работ, так как некоторые наиболее экономичные технологии могут применяться только в случае если стройплощадку от ближайшего здания отделяет не менее 30 м.

«Если мы строим, например, в исторической части города, то необходимо по максимуму подготовиться к данному процессу. В этом случае мы используем щадящий режим по изготовлению свай, тщательно готовим расчеты, документацию, учитываем все факторы, которые будут влиять на соседние здания», – отметил Андрей Барашев, генеральный директор ООО «ПромБурСтрой». Также он подчеркнул, что буронабивные сваи по праву держат пальму первенства при устройстве свайных оснований. Только с их помощью удастся решать слож-

ный спектр конструктивных задач по устройству высокоэффективных свайных оснований. Они делают возможным восприятие несущим слоем грунтов высоких (от 4000 до 25 000 кН) нагрузок от зданий и сооружений. Эти виды свай широко используются при строительстве внутри застроенных территорий, поскольку, являясь щадящими технологиями, исключают вибрационные и динамические воздействия на конструкции расположенных в непосредственной близости к строительной площадке существующих зданий. «В городе с плотной застройкой вообще нельзя забивать сваи, потому что динамические нагрузки на соседние здания огромны. В городской черте методом буронабивных свай пользуются 90% строителей. Их можно сделать любой длины, например на Васильевском острове свая может быть до 45 м. Там же, где есть свободные территории, пользуются методом забивания свай, потому что это дешевле», – подытожил эксперт.

мнение



Максим Зайцев,
заместитель технического директора
ООО «ГЕОИЗОЛ»:

➡ – Перед началом выполнения работ по строительству требуется провести ряд подготовительных мероприятий, как минимум выполнить проект, цена которого составляет 3-4 млн рублей. Требуется также обследование зданий, попадающих в 30-метровую зону влияния, ориентировочная стоимость обследования одного здания составляет 300 тыс. рублей. Если в зону строительства или влияния попадают исторические здания, то необходимо согласование и органов охраны памятников. Для проведения этих работ иногда необходимо длительное время, инвестиционные затраты, но если мы не учтем все нюансы, не проработаем все варианты безопасного и экономичного строительства, которые мы можем получить после тщательного выполнения подготовительных работ, то затраты по устранению ошибок проектирования могут обойтись намного дороже.

мнение



Дмитрий Волков,
заместитель директора по производству
ЗАО «Статика Инжиниринг»:

➡ – Значительно усложняют работу на нулевом цикле низкое качество проектной документации и несоответствие заявленных результатов испытаний действительности. Также зачастую транспортная инфраструктура вокруг объекта строительства затрудняет подъезд крупногабаритной строительной техники, что может сказываться на скорости выполнения работ.

Инновационный прорыв

Ярослава Задорина / За последние 20 лет в городе произошли серьезные изменения в отношении к работам нулевого цикла. Многочисленные аварии и повреждение соседних зданий при использовании забивных свай вынуждают проек-

тировщиков и строителей искать и внедрять более щадящие и современные технологии.

Упала доля использования забивных свай. Их заменяют более прогрессивные щадящие технологии: вдавливание

свай, буровые и набивные сваи, конструкция «стена в грунте» и др. «В технологическом арсенале нашей компании имеются как традиционные технологии устройства свай под защитой обсадной трубы, так и технологии бурения для устройства бурона-

бивных свай с использованием проходных шнеков. В последние годы хорошо зарекомендовали себя технологии бурения с использованием двойного вращателя (DoubleRotary) и свай уплотнения (DDS, без выемки грунта). Для целей реконструкции незаменимой является технология устройства буронабивных свай с использованием коротких проходных шнеков. Все большим спросом пользуются технологии «стена в грунте» и JetGrouting. Сваи диаметром от 150 до 3000 мм, с уширением и без, глубиной до 100 м – это одно из самых широких на рынке Санкт-Петербурга предложений. Есть из чего выбрать и найти оптимальное решение для конкретного проекта любого уровня сложности», – уверен Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой».

мнение



Алексей Берендеев,
генеральный директор
ООО «КАРСТ»:

➡ – Работы нулевого цикла – одни из самых затратных и требуют ритмичного финансирования для их выполнения и завершения в намеченные сроки. В некоторых случаях остановка и консервация работ невозможны или могут привести к негативным последствиям для окружающих зданий.

Примером внедрения инноваций компании «Статика Инжиниринг» стало совместное с «Невисс-Комплекс» строительство жилого здания, в фундаменте которого была использована технология извлечения тепла из грунта. Данная технология широко применяется в Европе и позволяет значительно снизить затраты на отопление. «При производстве ра-

бот ЗАО «Статика Инжиниринг» использует забивные копры голландской компании PVE и финской Junttan с гидромолотами от 5 до 9 тонн. При производстве работ в сложных городских условиях нами применяются буровые установки Junttan PM 26-40 и Fundex», – добавил Дмитрий Волков, заместитель директора по производству ЗАО «Статика Инжиниринг».

мнение



Александр Булкин, технический директор
ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд»:

➡ – С целью безопасного выполнения работ нулевого цикла в условиях плотной застройки компания ООО «ГЕОИЗОЛ» выполняет работы по установке буроинъекционных свай в любых грунтах – от скальных до мягкопластичных суглинков, диаметром от 150 до 1000 мм, на открытой площадке и в подвалах. В основном используется импортное оборудование, так как в России нет техники для специализированных работ. Фирма активно внедряет уникальную технологию винтонабивных свай «Атлас», позволяющую устанавливать сваи повышенной несущей способности щадящими методами в условиях плотной застройки и за короткие сроки.

Малую Охту ждет большая модернизация

Александр Пирожков / Правительство Санкт-Петербурга утвердило 13 июля долгосрочную целевую программу «Строительство и реконструкция объектов теплоснабжения в районе Малая Охта», разработанную ГУП «ТЭК СПб» совместно с Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению. ➔



Александр Isaев уверен, что потребители тепла не почувствуют неудобств от закрытия двух крупных котельных этой зимой

Общая стоимость программы – 2,5 млрд рублей. Из них основная часть – привлеченные средства ГУП «ТЭК СПб». «Для реализации программы «ТЭК Санкт-Петербурга» привлекает порядка 1,8 млрд рублей кредитных средств, которые с учетом процентных ставок предприятие должно будет выплатить до 2018 года, – говорит генеральный директор ГУП «ТЭК СПб» Александр Isaев. – Конкурс на выбор кредитной организации должен пройти в конце июля. Все же технические мероприятия по программе мы планируем выполнить до начала 2013 года. Проектные работы уже закончены, а строительно-монтажные начнем уже осенью. Окупаемость проекта – 9 лет. Это норма для энергетики». Как пояснили «Строительному

Еженедельнику» в пресс-службе ГУП «ТЭК СПб», кредиты будут возвращаться за счет прибыли от продажи тепловой энергии 3-й Красногвардейской котельной, а также за счет платы за подключение новых абонентов к сетям этой котельной. До конца этого года в ГУП рассчитывают построить перемычку между 3-й Красногвардейской и 2-й Правобережной котельными и этой зимой закрыть две крупные котельные в этом районе: 1-ю Красногвардейскую вывести в резерв, а 3-ю Красногвардейскую закрыть на реконструкцию. Установленная мощность котельной в результате реконструкции увеличится на 46,75 Гкал/час. Кроме того, котельная станет вырабатывать электроэнергию в основном для собственных нужд. Общая мощность устанавливаемых турбин составит 7 МВт. В рамках программы также планируется построить и реконструировать порядка 11 км тепловодов и внутриквартальных тепловых сетей. «ТЭК Санкт-Петербурга» планирует полностью заменить старые коммуникации на трубы из современных коррозионностой-

ких материалов сроком службы до 50 лет, что положительно скажется в том числе и на качестве горячей воды. «На обслуживании наших абонентов реконструкция никоим образом не отразится. Вся нагрузка по теплоснабжению жителей Малой Охты в ближайшем отопительном сезоне возьмет на себя наша мощная 2-я Правобережная котельная, которую предприятие полностью модернизировало в прошлом году», – уверяет Александр Isaев. Сегодня, по словам энергетиков, система теплоснабжения Малой Охты работает «на пределе». Больше половины тепловых сетей эксплуатируются

свыше 15 лет, оборудование котельных – более полувека и по многим параметрам уже не соответствует современным строительным, технико-экономическим и экологическим нормам. Нет резерва мощности для подключения новых абонентов. Кроме повышения надежности и качества предоставляемых услуг в ГУП «ТЭК СПб» ожидают дополнительных позитивных последствий реконструкции системы теплоснабжения в районе Малая Охта. Например, уменьшение негативного воздействия на окружающую среду (выбросы в атмосферу CO₂ снизятся на 20%), а также обеспечение перспективной нагрузки для подключения новых абонентов и повышение энергоэффективности системы теплоснабжения. К примеру, будут закрыты 15 устаревших подвальных котельных – на их месте появятся современные автоматизированные тепловые пункты, работа которых будет контролироваться с единого диспетчерского пульта.

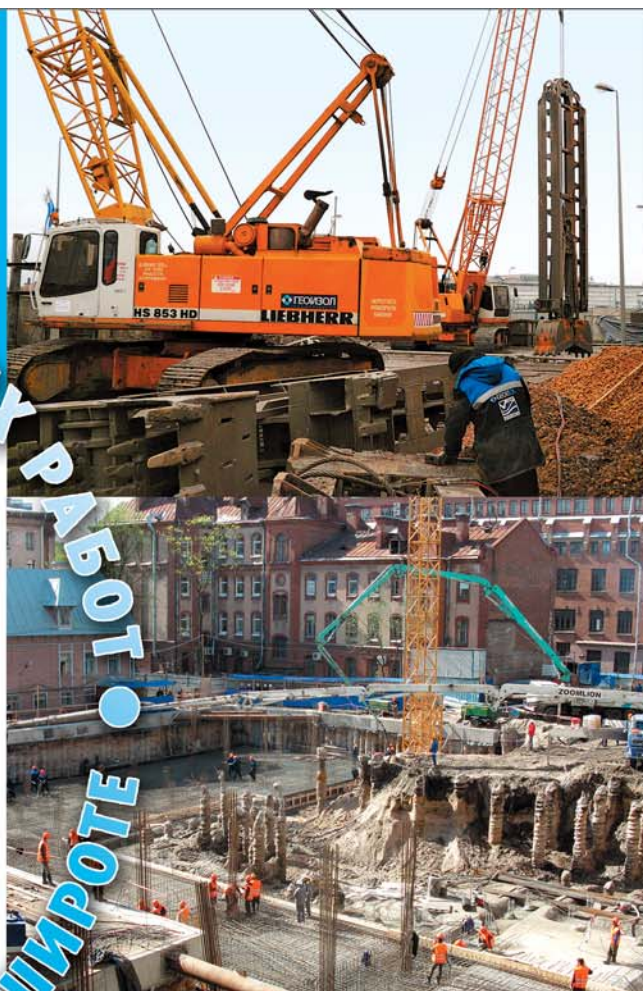


ГЕОИЗОЛ®

16 лет
успешной работы!



www.geoizol.ru



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

справка

➡ Кронштадт является районом Санкт-Петербурга, расположен на острове Котлин в Финском заливе на расстоянии 48 км от Санкт-Петербурга, связан с материком сухопутной дорогой. Площадь острова – 1584 га. Население Кронштадтского района – 42,0 тыс. человек, из них трудоспособного возраста – 26,2 тыс. человек. Город Кронштадт является одним из наиболее известных малых и средних исторических. Историческая часть Кронштадта и Кронштадтская крепость входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО в составе объекта «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников». В Кронштадте более 300 памятников истории, культуры, техники. Уникальные гидротехнические и оборонительные сооружения, здания и ансамбли, такие как форт Кроншлот, комплекс губернских домов начала XVIII века, первый в мире самосливной канал-док Петра Первого, образец военного городка XVIII века, Морской собор начала XX века, в строительстве которого использованы приемы строительства храма Святой Софии в Константинополе, и другие памятники привлекают внимание многочисленных туристов. Отраслевое хозяйство района представлено предприятиями промышленности, транспорта, связи, торговли, коммунального и бытового обслуживания, организациями и учреждениями здравоохранения, образования и культуры. Сеть образовательных учреждений Кронштадтского района включает в себя все востребованные типы и виды учреждений: 5 общеобразовательных школ, санаторная школа-интернат, коррекционная школа № 676, начальная школа – детский сад № 662 компенсирующего вида, 9 дошкольных образовательных учреждений, 5 учреждений дополнительного образования, детский дом № 35, профессиональное училище № 48, психологический центр, Морской кадетский корпус, общетехнический факультет Северо-Западного политехнического университета, филиал Университета водных коммуникаций, филиал Академии сервиса и экономики. Учреждения культуры: детские музыкальная и художественная школы, Централизованная библиотечная система, которая включает в себя центральную библиотеку, детскую библиотеку и филиал № 1 библиотеки, Кронштадтский дворец культуры, музей «Кронштадтская крепость», Государственный исторический архитектурно-художественный музей, музей-кабинет А.С. Попова, музей-квартира святого праведного Иоанна Кронштадтского. Также в Кронштадте находятся 7 амбулаторно-поликлинических и лечебных учреждений, детский санаторий «Аврора» на 50 мест, комплексный центр социальной защиты населения с отделением временного проживания пожилых людей и социальной столовой. Для занятий физической культурой и спортом работают детско-юношеская спортивная школа, физкультурно-оздоровительный комплекс, стадион, плавательный бассейн, тренажерные залы, военно-патриотический клуб «Русич», в 2005 году открыт шахматно-шашечный клуб «Белая ладья».

Год основания – 1704
Общая территория – 1935 га
Площадь жилой застройки – 22 га
Плотность населения – 2271 человек на 1 кв. км

«Сердцебиение у Кронштадта будет более учащенное»

Глава администрации Кронштадтского района Александр Горошко считает, что через 10 лет население Кронштадта может вырасти почти в полтора раза. О том, что станет толчком для столь стремительного роста, он рассказал в интервью корреспонденту «Строительного Еженедельника» Ане Батаевой.



Глава администрации Кронштадтского района Александр Горошко

– **Расскажите об основных стройках города.**
– Мы не строим, мы в основном капитально ремонтируем. Газпром строит нам бассейн, заканчивается строительство кольцевой автодороги – это федеральная программа. В середине или конце августа произойдет самое значимое событие в Кронштадте – это открытие тоннеля: будет полностью открыто сквозное движение по кольцевой автодороге вокруг Санкт-Петербурга. Если сейчас в город приезжает 12 тысяч автомобилей, то с открытием тоннеля поток увеличится в 2-4 раза. Думаю, что водитель, проезжающий мимо, имея 2-3 часа свободного времени, непременно захочет заехать посмотреть город. В этом плане, мне кажется, сердцебиение у Кронштадта будет более учащенное, жизнь забьет ключом. А значит, увеличится инвестиционная привлекательность района. На последнем экономическом форуме был подписан договор между губернатором Санкт-Петербурга Валентиной Матвиенко, главой Объединенной судостроительной корпорации Романом Троценко и гендиректором Адмиралтейских верфей Михаилом Александровым о строительстве на острове Котлин Новоадмиралтейских верфей. На территории 60 га, а позднее и на большей площади – 200 га – будет строиться новое предприятие – современнейшая судостроительная верфь, которая будет строить газодобы, атомные ледоколы, нефтегазовые платформы, плавучие электростанции и боевые корабли.

– **Какой объем инвестиций планируется в Новоадмиралтейскую верфь?**
– Называются разные цифры: от 35 до 60 млрд рублей. И со сроками строительства 8 лет. Но завод будет запускаться очередями, и первая продукция пойдет гораздо раньше.

– **Как изменится экономика Кронштадта с реализацией названных Вами проектов?**
– Сейчас огромный интерес у судовладельцев, перевозчиков к Кронштадту. Они смотрят, нельзя ли здесь найти место и построить порт. Вы помните, как здесь зимой на Красногорском рейде «толпилось» много кораблей, и они не могли пройти дальше к Санкт-Петербургу из-за ледовой об-

становки, а здесь они бы разгрузились и ушли. Логистика такова, что надо прийти на место, разгрузиться, загрузиться и быстрее уйти. В Большом порту, конечно, есть железная дорога, отсутствие ее здесь – это основной недостаток Кронштадта. Но все остальное есть. Есть кольцевая автодорога, есть контейнеры – погрузили, поехали. На север, на юг, на запад – куда угодно. Кольцевая дорога дает эту возможность.

– **Какие шаги предпринимаются для того, чтобы ускорить развитие района?**
– Сейчас готовится создание центра или агентства по развитию территории острова Котлин. Мы планируем, что в нем примут участие и мощные государственные структуры, и частный капитал, банки. Это поможет нам развить морской кластер в Кронштадте. В кластер надо включить и порт Ломоносов, и порт Бронка. К тому же Министерство обороны не забыло идею создания в Кронштадте Военно-морского учебно-научного центра для подготовки кадров военно-морского флота. На днях я получил подтверждение о том, что Министерство обороны планирует и будет строить этот центр. В Кронштадте несколько десятков ныне оставленных военными объектов. Они тоже могут быть использованы.

– **Как изменится численность Кронштадта, когда будет построена верфь, и когда начнется это масштабное строительство?**
– Расчетная численность рабочих верфей – 6,5 тыс. человек. Кронштадтский морской завод, который в советские времена насчитывал до 8 тыс. человек, был банкротом. Сейчас мы его вытащили все вместе, он начал набирать обороты, но производство все же не то. Там работает 500-700 человек. Да, у них есть огромные заказы, но у нас 23 тыс. трудоспособного населения из 43. Из этих 23 тыс. около 6 тыс. ежедневно, по нашим подсчетам, уезжают работать в Санкт-Петербург.

– **Так насколько вырастит численность населения в Кронштадте?**
– Мы не знаем, сколько из этих отъезжающих останутся работать здесь. Думаю, что треть как минимум, а в дальнейшем

может вообще миграция сократиться до нуля. Это постепенно будет происходить. Люди будут видеть, что построена новая верфь. Там будут сотни специальностей. Думаю, что для кронштадтцев найдется работа. Второе: если заработает военно-учебный центр, понадобится 15 тыс. обслуживающего персонала, преподаватели.

– **Это через сколько лет понадобится?**
– Лет через 10 мы выйдем на эти цифры. Я думаю, что население Кронштадта может увеличиться тысяч на 20 за 10 лет.

– **А есть ли где им жить?**
– О чем и речь! Надо не только жить, надо учиться, надо найти где работать. Любое предприятие, производство требует специальной инфраструктуры: жилье, больницы, школы, разные подростковые клубы. В Кронштадте есть территория под это строительство. Параллельно с планированием и верфи и военно-морского центра все это будет реализовываться, но город со своей стороны уже предпринял меры, чтобы реализовать это. Существует проект планировки территории южнее Кронштадтского шоссе. Территория – около 200 га. Здесь планируется жилая застройка, торговый комплекс, отделения банка и милиции, поликлиника, гостиничный комплекс, школа, дом ветеранов, спортивно-развлекательный объект, паркинг... В этом квартале Газпром заканчивает строительство бассейна. А квадрат между улицами Грейга и Литке предусмотрен для застройки. Пока что здесь располагаются огороднические хозяйства граждан, но это незаконные посадки. Раньше земля была не нужна, им разрешили, но теперь мы просим освободить эти территории. Земля не находится у них в собственности.

– **А когда будет завершено строительство?**
– В этом году будет завершен проект планировки. А дальше мы будем в соответствии с законами производить застройку. Пока мы не знаем, как это будет происходить. Возможно, придет инвестор или же будут выставляться лоты. И это еще не вся территория. Есть территория, не входящая в территорию Кронштадта. По закону это вода. Эта земля образовалась в ходе строительства защитных сооружений. Сюда свозили грунт из котлованов С-2 и С-1. И равномерно его распределили. Это около 100 га. Сейчас Валентина Матвиенко дала команду на включение этой территории в землю города. На этих 100 га можно построить и будут строить и жилые здания, и всю инфраструктуру.

– **А форты планируете как-то использовать?**
– Сейчас ими занимается Фонд федерального имущества. Это памятники федерального значения, поэтому выбран путь сдачи фортов в аренду сроком на 49 лет. Объявляется тендер на сдачу фортов в аренду. И часть уже сдана, начиная с 7-го Северного форта. Третий форт тоже сдан, но пока там движения нет. Уже давно сдан форт Александр I. Форт Константин развивается за счет КЗС. Сдан форт Милютин и готовится к сдаче в аренду еще ряд других бывших фортификационных сооружений.

Толчок для острова

Роман Русаков / Город Кронштадт сегодня является одним из самых неразвитых районов Петербурга. Нового жилья там практически не строится. Однако в ближайшие годы, после открытия сквозного движения по КАД и начала реализации проекта строительства верфей, ситуация изменится.

В сентябре 2011 года ожидается открытие полноценного движения по КАД – в город можно будет попадать как с северо-западной части города, так и с юго-западной. Таким образом, из тупика на трассе Кронштадт превратится в некий транзитный узел с выгодным географическим положением. Как говорят эксперты, это может серьезно повлиять на инвестиционный климат в городе.

В Кронштадтском районе существовала проблема уменьшения количества жителей, что приводило к постепенному закрытию объектов социальной инфраструктуры, но с открытием северного участка КАД ситуация стабилизировалась. Сквозное движение улучшит ситуацию еще больше.

Большой переезд

Кроме того, мощным драйвером для роста города может стать проект по строительству судостроительной верфи на острове. В ходе июньского Петербургского международного экономического форума Объединенная судостроительная компания (ОСК) подписала соглашение с южнокорейской судостроительной корпорацией STX о создании совместного предприятия для строительства Новоадмиралтейских верфей в Петербурге – на острове Котлин. Стоимость проекта составит 720 млн USD. Доля ОСК в СП составит 75%, STX получит блок-пакет. На новой верфи будут строиться суда дедевейтом до 200 тыс. тонн, в том числе танкеры и газовозы ледового класса и, возможно, третий и четвертый вертолетоносцы типа Mistral. Новоадмиралтейские верфи построят за 40 месяцев на территории острова Котлин. На новую производственную площадку после завер-



Фото: Николай Малышев

шения строительства будет перенесена большая часть мощностей Адмиралтейских верфей, которые сейчас расположены на Ново-Адмиралтейском острове. Соглашение об этом было подписано между ОСК и правительством Петербурга. Перенос мощностей обойдется в 3,5 млрд рублей, 1 млрд из которых компенсирует город, а остальные средства будут привлечены инвесторами, заинтересованными в развитии освободившихся площадей.

Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, говорит, что в ближайшее время открытие сквозного движения по КАД значительно не повлияет на рост цен на жилье в Кронштадте.

Зато, по мнению заместителя директора АН «Бекар» Ольги Литвиченко, сразу оживет коммерческая недвижимость: «При полном запуске КАД через Кронштадт пройдут транспортные пути на Киев и Таллин, что подтолкнет близлежащие территории к развитию придорожной инфраструктуры».

Размещение в Кронштадте верфей, по мнению экспертов, создаст новые рабочие



В ближайшее время город ждет большие стройки

места и, как следствие, постепенное увеличение спроса и рост стоимости жилья. «Вероятно, размещение новых предприятий повлечет за собой появление новых жилых проектов, которые поднимут жилой рынок Кронштадта на качественно новый уровень», – размышляет госпожа Васильева.

Валерий Лазугин, заместитель генерального директора АН «Итака», также полон оптимизма относительно демографической ситуации в Кронштадте после начала проекта реализации судостроительного производства. «Строительство верфей – очень перспективный, на мой взгляд, проект. Заявленный период реализации – восемь лет. Предприятие предоставит городу более шести тысяч рабочих мест. Согласно официальной информации, в ближайшее время будет строиться новое жилье и объекты социальной инфраструктуры», – говорит господин Лазугин.

Закрытый рынок

Роман Русаков / Стоимость квартир на вторичном рынке Кронштадтского района ниже городских в среднем на 15-20%. В настоящее время в Кронштадтском районе средние цены на жилье составляют около 58 тыс. рублей за 1 кв. м.

Согласно статистике администрации Кронштадтского района Петербурга, жилой фонд района на сегодня составляет 820 тыс. кв. м общей площади, причем более 85% семей проживают в отдельных квартирах. В Кронштадте практически нет ведомственного жилья, за исключением двух общежитий. Более 50% жилого фонда (а конкретнее, 158 зданий из 333) построено до 1917 года по индивидуаль-

ным проектам. Стоит отметить, что все дома старого фонда прошли капитальный ремонт и, соответственно, находятся в очень приличном состоянии. Имеются и коммуналки: примерно 15% от общего количества квартир. Массовое жилищное строительство в Кронштадте развернулось в 1930-х годах (треть жилфонда города занимают «сталинки»), а затем продолжилось в хрущевские времена. В 1950-60 годах здесь было построено несколько кварталов 5-этажных типовых кирпичных домов компактной планировки.

Внутренний спрос

Заместитель директора АН «Бекар» Ольга Литвиченко конста-

тирует: «Рынок жилой недвижимости данного района относительно закрытый, так как внешний приток покупателей небольшой. При этом новых проектов практически нет». Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, отмечает, что на вторичном рынке в основном представлены типовые дома с квартирами небольшой площади. «Основная доля спроса приходилась и приходится на военнослужащих, а также работников расположенных здесь предприятий. Средняя цена квадратного метра составляет 55-60 тыс. рублей. При этом стоимость квадратного метра в однокомнатной квартире может составлять до 65-68 тыс. рублей, в двухкомнатной – уже ниже: в диапазоне 45-55 тыс. рублей за 1 кв. м», – перечисляет госпожа Васильева.

Валерий Лазугин, заместитель генерального директора АН «Итака», уверен, что отличительной особенностью этого района является преобладание кирпичных зданий, панельных домов здесь нет. «В течение последних двух лет цены менялись незначительно, кризис скорее негативно сказался на уровне спроса. В данный момент средние цены следующие: однокомнатные квартиры – от 1,9 до 2,5 млн рублей, двухкомнатные квартиры – от 2,4 до 3,5; трехкомнатные – от 3,1 до 5,5 млн рублей», – уточняет господин Лазугин.

Все для человека

Благодаря тому что город долгое время существовал в закрытом режиме, здесь есть все необходимое для социально-бытового обслуживания населения: больницы, поликлини-

ки, детские сады, школы, учебные заведения, магазины и многое другое. Экологическая обстановка в Кронштадте оценивается специалистами как благоприятная. Воздух здесь заметно чище, чем в Петербурге, застойных зон, в которых скапливались бы выбросы, в городе нет. Городской пляж летом открыт для купания.

Коммерческая недвижимость

По данным АН «Итака», средняя стоимость аренды коммерческой недвижимости следующая: для помещений площадью свыше 200 кв. м – порядка 450 рублей за кв. м/мес., для помещений площадью от 10-15 кв. м – 1000-1200 рублей за кв. м/мес. Спрос на коммерческие объекты есть, однако объем предложения недостаточен, но в ближайшее время в Кронштадте пла-

нируется возведение новых коммерческих объектов «С момента начала строительства южной дамбы стоимость жилья уже значительно выросла, открытие полноценного движения по КАД окажет такое же влияние на уровень цен. Так, если лет семь назад, продав однокомнатную квартиру в Приморском районе, можно было приобрести в Кронштадте трехкомнатную, то сейчас разница в цене сократилась значительно», – говорит господин Лазугин.

НОВОСТИ

➔ **20 июля состоится** бесплатный семинар для предпринимателей «Перспективы развития Кронштадтского района 2011-2015 годы». В семинаре принимает участие Лиана Кулькова, начальник отдела экономического развития администрации Кронштадтского района Санкт-Петербурга. Семинар начнется в 15.00 по адресу: Якорная площадь, 1, лит. А, СЗТУ, каб. № 23.

➔ **На прошлой неделе** состоялось заседание конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса на право заключения соглашения о создании и эксплуатации на основе ГЧП автомобильной дороги Западный скоростной диаметр. На заседании были вскрыты конверты с конкурсными предложениями, сообщает пресс-служба администрации губернатора Петербурга. На конкурс были поданы 2 предложения. Первое – от ООО «Магистраль Северной столицы» (консорциум в составе компаний «Группа ВТБ», «Газпром-банк», Astaldi (Италия), GPB Infrastructure, а также турецкие строительные компании Mega Yapı и IC). Второе – от ООО «Балтийская концессионная компания «Магистраль» (консорциум, в который входят компании «Терра Нова», Балтийская дноуглубительная компания, PORR AG (Австрия), Renaissance Construction, Vinci Concessions (Франция), «Мостоотряд № 19», Jan de Nul (Бельгия), «Сбербанк Инвестиции», Oliveridge Investments (Кипр)). Предквалификацию прошли три участника – помимо названных выше ее также прошла и южнокорейская Samsung C&T Corporation. Однако теперь она от конкурса отказалась. Планка гарантированных годовых доходов (если эту сумму за год не получает инвестор, город доплачивает из бюджета до прописанного объема) у Балтийской концессионной компании «Магистраль» находится на уровне 16,15 млрд рублей, у «Магистралей Северной столицы» – 9,6 млрд рублей. Результаты рассмотрения представленных конкурсных предложений будут объявлены на следующем заседании конкурсной комиссии, которое состоится 9 августа. Западный скоростной диаметр – платная трасса (46,4 км), которая соединит северный и южный районы Петербурга, минуя городскую дорожную сеть. Строительство должно быть завершено к концу 2015 года.

цифра

820

тыс. кв. м – общая площадь жилья города Кронштадта

Офисы класса С вымирают

Екатерина Сахарусова / За последние несколько лет сформировалась устойчивая тенденция к вытеснению объектов класса С с рынка офисной недвижимости. Эксперты объясняют это низким уровнем спроса и незначительным объемом ввода бизнес-центров такого уровня. ➔

По мнению большинства игроков рынка, строить бизнес-центры класса С экономически нецелесообразно, так как они обладают относительно низкой рентабельностью. Новые объекты появляются только за счет реконструкции промышленных или административных зданий либо при сдаче в аренду объектов при институтах и заводах.

«Безусловно, к С-классу можно отнести часть выводимых на рынок объектов, расположенных в так называемом сером поясе Санкт-Петербурга и в спальных районах: на территориях бывших НИИ и промзон, которые реконструируются собственниками своими силами», – уточняет директор по развитию VMB Trust Валерий Хламкин.

По данным компании Praktis CB, на текущий момент общий объем площадей

в офисных объектах класса С составляет порядка 480 тыс. кв. м. За последние 5 лет доля площадей в бизнес-центрах класса С уменьшилась с 41 до 25%. «Последними значимыми объектами были деловой центр «Чугун Plaza» (ул. Чугунная, 2а) и БЦ «Али-тер-Акси» (ул. Новгородская, 16), введенные еще в 2009 году», – добавляет руководитель направления маркетинговых исследований Praktis CB Любава Пряникова.

С начала года арендные ставки в офисных зданиях класса С существенно не изменились. По словам директора департамента брокериджа NAI Becar в Санкт-Петербурге Наталии Черейской, они составляют от 500 до 950 рублей/кв. м/месяц. Эксперты VMB Trust отмечают некоторое повышение ставок в ряде объектов на 5-7%. Любава Пряникова объясняет изменение ставок лишь колебаниями рынка, что никак не характеризует спрос на подобные площади.

Спрос на офисы класса С в основном формируют представители малого бизнеса. «Арендаторами в подобных бизнес-центрах являются либо новые компании, не имеющие дополнительного финансирования, либо организации, испытывающие временные финансовые трудности», – отмечает Наталия Черейская. – Подобные площади востребованы также у компаний, чьи производственные помещения находятся в относительной близости от них».

В период кризиса произошло некоторое увеличение спроса на площади в бизнес-центрах класса С. Арендаторы были готовы

пожертвовать комфортом и удобным месторасположением ради более низкой арендной платы. «В этот период объекты данного класса были заполнены в среднем на 92-93%, тогда как в объектах класса А пустовало порядка 15-16%, а в объектах класса В – 20-22%. В этот же период арендные ставки в бизнес-центрах класса С даже незначительно увеличились на 2-3%, тогда как в более высоких классах стабильно снижались», – говорит Любава Пряникова.

На текущий момент заполняемость в бизнес-центрах класса С приближается к 100%. «На время кризиса подобные объекты оказались своеобразным «дном». Дальше арендаторам ехать уже было некуда», – говорит господин Хламкин.

Сегодня наблюдается незначительная миграция арендаторов. Компании, оправившиеся после кризиса, переезжают в офисные помещения более высокого класса. Эксперты отмечают, что вновь образовавшиеся вакантные площади мгновенно заполняются как за счет расширения помещений имеющихся арендаторов, так и въезда новых.

По прогнозам специалистов рынка недвижимости Санкт-Петербурга, офисные помещения класса С постепенно будут вымываться с рынка. Арендаторы станут более требовательными не только к качеству внутренней отделки помещений, входным группам, инженерным системам, но и к системам безопасности и дополнительной инфраструктуре на объекте.



Спрос на офисы класса С в основном формируют представители малого бизнеса

справка

➔ По данным NAI Becar, в 2011 году возможен ввод около 30 офисных объектов общей площадью более 300 тыс. кв. м. Все новые объекты позиционируются в классах А и В. «Бизнес-центры класса С морально устаревают, и логичным продолжением развития рынка офисной недвижимости станет их исчезновение», – считает Наталия Черейская.

«Стокманн» оставили с окнами

Сергей Соколов / Компания «Фремад-Отель», владеющая участком рядом с торговым центром «Стокманн» на площади Восстания, не смогла заставить финских инвесторов замуровать окна комплекса. Теперь «Фремад-Отелю» придется значительно урезать параметры собственного проекта.

Компании «Фремад-Отель» принадлежит здание на улице Восстания, 4, и прилегающий земельный участок. Фирма пытается бороться с владельцами соседнего торгового цент-

ра «Стокманн» уже третий год. Когда шло строительство, фирма хотела опротестовать работы. Теперь в компании говорят, что не могут реализовать свой инвестпроект. Окна комплекса выходят на участок «Фремад-Отеля». И чтобы начать строительство на этой земле, от «Стокманна» нужно отступить как минимум 10 м. Из-за чего компания потеряет сотни квадратных метров полезной площади.

По словам адвоката Михаила Мирецкого, который представляет в суде интересы ЗАО «Фремад-Отель», распо-

ложение оконных проемов «Стокманна» не соответствует градостроительным нормам. «Наши претензии сводились лишь к одному: мы требовали убрать окна комплекса, выходящие на наш двор. Компания «Фремад-Отель» намерена реализовать собственный инвестпроект, а окна «Стокманна» значительно ограничивают этим планы. Стоимость земли здесь слишком высока, чтобы терять сотни метров полезной площади», – пояснил адвокат. Дело в том, что по действующим градостроительным нормам, «Фремад-Отелю»

не удастся полностью застроить принадлежащий ему земельный участок площадью 1,7 тыс. кв. м. Согласно Правилам землепользования и застройки, соседи «Стокманна» должны отступить от стены комплекса как минимум на десять метров, если в стене есть окна. Если бы таковых не было, построить торговый центр «Фремад-Отеля» можно было вплотную к соседям. Что увеличило бы полезную площадь проекта. Судебное разбирательство продолжалось почти год: первая и апелляционная инстанции в иске «Фремад-Отелю» отказали. Суд выяснил, что при строительстве «Стокманна» градостроительные нормы не нарушались. А значит, возведение торгового центра не могло ущемить права соседей. К тому же

справка

➔ «Стокманн» начали строить в 2006 году. Чтобы реализовать проект, инвестор снес дом № 116 по Невскому проспекту. Позже нашли трещины на соседнем, 114-м доме, который тоже пришлось демонтировать. Торговый центр общей площадью 100 тыс. кв. м открыл свои двери в ноябре прошлого года.

ков имеют одинаковые права на их застройку. К тому же, как выяснил суд, «Фремад-Отель» получил все необходимые согласования на свой инвестпроект, который пришлось бы переделывать. Кассация отменила дело на новое рассмотрение – окончательное решение вынесли в пользу «Стокманна». Окна в торговом комплексе замуровывать не будут, а «Фремад-Отелю» придется переделать свой проект. За время строительства торгового центра «Стокманн» «Фремад-Отель» подавал не-

объект «Фремад-Отеля» постоянно проседает. Впрочем, юристы «Стокманна» заявляли, что их компания неоднократно вносила изменения в проектную и рабочую документацию комплекса. И что остановка работ может привести к еще большей просадке соседнего здания. Тем не менее один раз строительство все-таки удалось приостановить: осенью 2008 года работы заморозили, однако спустя полгода запрет на строительство сняли. «Стокманну» удалось доказать, что в ходе

ПОКУПКА

- ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ПРАВ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА В СПб ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА ОТ 2 ГА



Praktis

WWW.PRAKTIS.RU

+7 (812) 324-56-06

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКИЙ ПР., 41

РЕКЛАМА

Один раз строительство все-таки удалось приостановить: осенью 2008 года работы заморозили, но спустя полгода запрет сняли

«Фремад-Отель» не смог доказать, что действительно планирует возвести на своем участке торговый центр. Тем не менее в апреле этого года кассационный суд решил дело в пользу «Фремад-Отеля»: как посчитали служители Фемиды, владельцы соседних участ-

сколько исков: пытался признать недействительным проект здания и приостановить работы. Соседи торгового комплекса утверждали, что принадлежащее им здание на улице Восстания разрушается из-за того, что соседи нарушают технологию работ. И что

проведения работ никаких нарушений не было. К тому же, как заявили специалисты ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения», торговый центр не оказывает негативного воздействия на окружающую застройку.

Вода притягивает инвестиции

Ярослава Задорина / Прибрежные территории и набережные Санкт-Петербурга – это невероятно ценный ресурс для строительства жилых домов и офисных зданий. Однако сегодня большую часть этих земель занимают промышленные предприятия либо старые постройки, нуждающиеся в реновации. ➔



Фото: Владимир Тилес



Прибрежные депрессивные территории занимают десятки километров

Редевелопмент территорий, имеющих выход на воду, начался еще в конце 1990-х годов и продолжается до сих пор. В первую очередь проекты редевелопмента касались административных зданий, которые можно было относительно недорого реконструировать под офисы (Выборгская и Петроградская набережные). Если говорить о комплексном редевелопменте – здесь дела обстоят сложнее, потому что снос и утилизация зданий, рекультивация почвы являются

достаточно дорогостоящими и требуют долгого и дорогого финансирования. Подобные проекты могут позволить себе только очень сильные игроки, такие как Газпром, ВТБ, и то, как показывает практика, ситуация здесь осложняется историческим статусом самого города и зданий, расположенных на территориях бывших заводов.

По словам Павла Созинова, председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости, сегодня земель в центре Санкт-Петербурга практически не осталось, в то же время порядка 40-45% площадей до сих пор заняты промышленными производствами, а прибрежные депрессивные территории занимают десятки кило-

метров. «До недавнего времени масштабных проектов редевелопмента не проводилось, застройщики элитного жилья старались придать новый статус депрессивным территориям на набережных, как это было с проектом «Новая Звезда» на Песочной набережной, но это были единичные попытки», – отметил господин Созинов.

Как отмечает Евгения Васильева, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, тема развития прибрежных территорий характерна не только для Петербурга, но и для всех современных европейских городов, имеющих выход на воду. «Расположение Санкт-Петербурга у «большой воды» и соответствующее

наличие прибрежных территорий, безусловно, является существенным преимуществом города. Но, как правило, наши европейские соседи идут со значительным опережением и уже решили задачу преобразования земель water-front. Уверена, что Петербург может отчасти заимствовать европейский опыт, адаптируя его под местные культурные, социальные и климатические особенности», – говорит госпожа Васильева.

Прибрежные территории часто находятся в крайне плохом состоянии. Санкт-Петербургу необходимо возрождение и восстановление загрязненных земель. «Реконструкция этих зон позволит создать на новых территориях условия для жизни, бизнеса, туризма, что значительно увеличит стоимость недвижимости. Жилые объекты с видом на воду в среднем стоят на 20-30% выше, чем те, которые его не имеют. Стоит превратить проблемные зоны в модные и престижные микрорайоны, что приведет к повышению частного интереса и интереса инвесторов к возрождаемым территориям. Повысится качество и продуктивность обработки грузов, так как порты перебазированы на новые территории с более современным оборудованием. Реконструкция крайне положительно скажется как на экономике и внешнем виде города, так и на его туристической привлекательности», – уверен Кайл Патчинг, директор по развитию Maris CB Richard Ellis. Также он отметил, что главной проблемой города является отсутствие новых инфраструктурно подготовленных территорий (дороги, транспорт, электричество, газ, канализация и т. д.). Редевелопмент существующих индустриальных и портовых территорий решит эту проблему.

цифра

на 20-30%

дороже стоят объекты недвижимости, если они имеют вид на воду

Долгая история

Ярослава Задорина / Реконструкция прибрежных и портовых территорий может занять десятилетия. К тому же редевелопмент набережных потребует большого объема инвестиций, а главное – требуется юридическая «очистка» таких территорий.

«Подобные проекты комплексного освоения территорий связаны с серьезными затратами на инфраструктуру, требуют инженерной подготовки или замены сетей, зачастую такие зоны загрязнены промышленными отходами. Так, на территории ГИПХа, где должна находиться «Набережная Европы», земля заражена отходами химического производства и требует серьезной рекультивации, что значительно удорожает проект», – резюмирует Павел Созинов, председатель

правления Северо-Западной палаты недвижимости. К плюсам, несомненно, можно отнести общий социальный эффект, который выражается в повышении качества городской среды, улучшении облика Санкт-Петербурга и экологии районов, где раньше

как, например, проект «Набережная Европы», или если проект реализуется на территории предприятия, которое давно прекратило свою деятельность, и на участке практически отсутствуют объекты-памятники, не было слишком вредных производств и нет

Минимальная стоимость вывода предприятия небольшого масштаба с последующим сносом зданий и рекультивацией земли составляет не менее 20 тыс. рублей за 1 кв. м

ше размещались производства. С точки зрения экономической эффективности подобные проекты без поддержки города и государства могут быть реализованы только в двух случаях, говорят специалисты. Если это top location,

других проблем, утяжеляющих проект. Но такие площадки уже давно закончились. «Минимальная стоимость вывода предприятия небольшого масштаба с последующим сносом зданий и рекультивацией земли составляет не ме-

нее 20 тыс. рублей за 1 кв. м освобождаемого земельного участка. Если на территории находилось грязное производство или переезд предприятия на новую площадь невозможен без комплексной модернизации и замены оборудования, указанная сумма легко может увеличиться раза в два. Если речь идет о комплексном редевелопменте и новом строительстве, то эко-

логичнее», – приводит расчеты Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН. Среди проблем, с которыми могут столкнуться девелоперы, эксперты отметили малый объем инженерных мощностей в центральной части города для более плотной застройки жилыми или коммерческими объектами, сложность снятия санитарно-защитных зон, которые накладываются друг на

друга и мешают развитию. На территории большинства предприятий (особенно крупных) также существуют различные обременения по инфраструктуре для чрезвычайных ситуаций (бомбоубежища и т. п.). Снятие подобных обременений затратно по времени и финансам. Кроме того, значительная часть промышленных территорий в центре находится в зоне действия ограничений КГИОП.

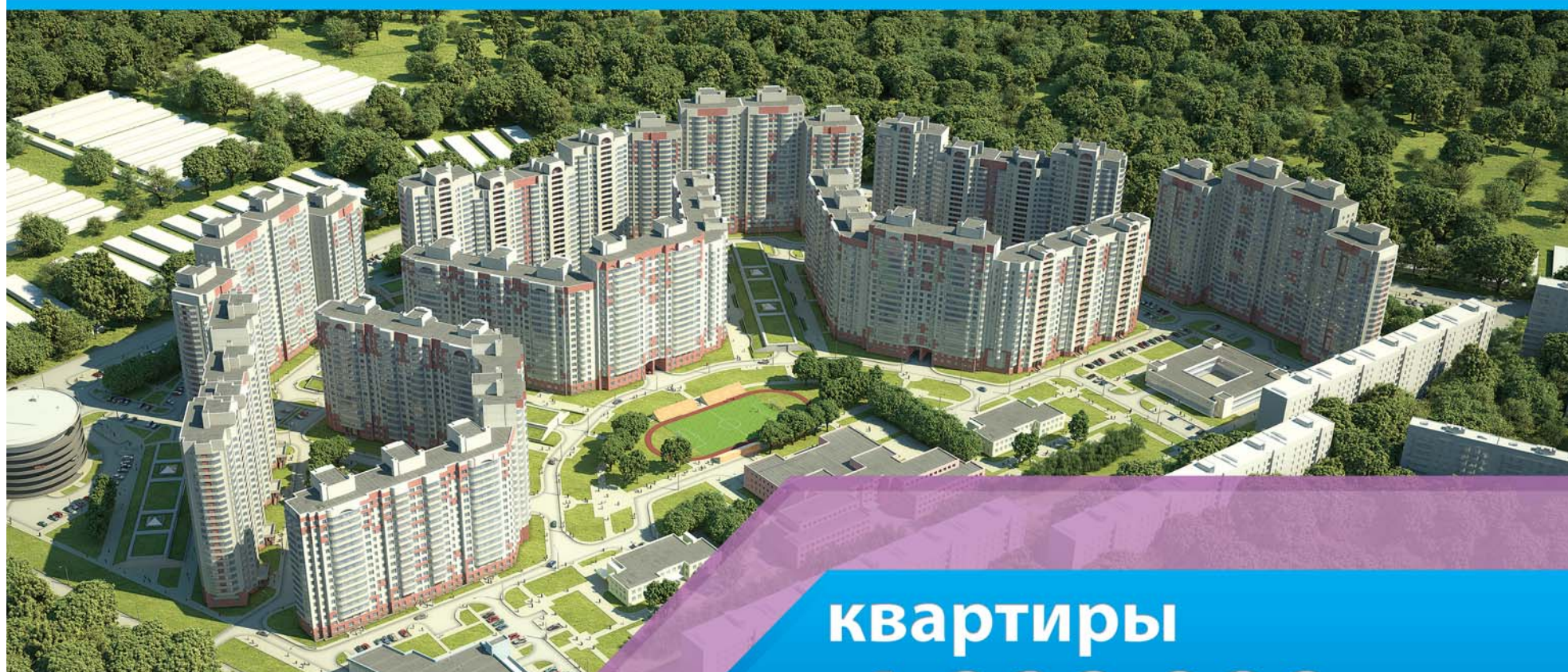
справка



В черте Санкт-Петербурга протекает около 93 рек, их рукавов, каналов и протоков. Общая протяженность этих водных магистралей – 300 км, из них приблизительно 20 искусственных каналов длиной около 160 км. Протяженность рек и каналов только в центральной части Петербурга превышает 30 км. Более 30 км прибрежных территорий заняты индустриальными зонами. Общая площадь индустриальных зон Санкт-Петербурга – 10 500 га. Около 3-4 тыс. га индустриальных зон Санкт-Петербурга предназначены для редевелопмента.



продажа квартир в жилом комплексе
«Ладожский парк»



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

квартиры
от **1 900 000** руб.

Проектная декларация опубликована на сайте www.kvartira.ru

Срок сдачи – 2012 г.



РАЗМАХ

Технологии. Инновации. Возможности.

www.raz-max.com