

**Коммерческая недвижимость**

Совладелец холдинга «Адамант» Игорь Лейтис откроет в Петербурге третий по счету торговый комплекс под брендом «Континент». Он будет построен у станции метро «Звездная».

**«Адамант» откроет новый «Континент», стр. 8**



**События**

В Петербурге могут изменить процедуру общественных слушаний. Такую идею высказал на днях вице-губернатор Роман Филимонов.

**Строителей выслушают по-другому, стр. 5**



Финансы, стр. 10-11 • Круглый стол, стр. 20-21



**Четыре вуза на все стройки города**

В Санкт-петербургских вузах, готовящих специалистов в области строительства, заканчиваются вступительные экзамены. Окончательные итоги еще не подведены, но, по предварительным данным, в этом году конкурс был меньше, чем в прошлом. Объясняется это не снижением интереса к специальности, а демографическим спадом в стране в начале 1990-х годов. (Подробнее на стр. 18) ➔

реклама

**Строительная компания «Подземстройреконструкция»**

**ВСЕ ВИДЫ ПОДЗЕМНЫХ РАБОТ**

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ-СТАНДАРТ»  
Лиц. ГС-2-781-02-22-0-786043250-000473-1 от 28.06.2002 Госстрой РФ

уникальные бенитонитовые гидроизоляционные материалы VOLCLAY

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

**Строительная корпорация ЛенСтройДеталь**

**Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм**

Сварные • Кладочные Арматурные

**ДСА**

**Сетки**  
Любых линейных размеров

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

РЕКЛАМА

**СОРОК ПЯТЬ ЧАСОВ**  
для тех, кто понимает

**LSR**  
предприятие Группы ЛСР

**КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ**

ТОВАРНЫЙ БЕТОН  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР  
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

**WWW.045.RU**

РЕКЛАМА

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
МИКРОРАЙОН

Проектная декларация на сайте [www.obelstroy.spb.ru](http://www.obelstroy.spb.ru)

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 [www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

**КапСтрой**  
строительная компания

продажа квартир в жилом комплексе «Ладожский парк»

квартиры от 1 900 000 руб.

Проектная декларация опубликована на сайте [www.kvartira.ru](http://www.kvartira.ru)  
Срок сдачи – 2012 г.

/812/ 707 95 02  
922 98 72  
[www.kapstroy-spb.ru](http://www.kapstroy-spb.ru)

РЕКЛАМА



Благодаря новой конической форме тяжей стеновая опалубка **MAXIMO** не требует использования ПВХ втулок, а все работы проводятся с одной стороны. Это ведет к максимальному сокращению расходов и существенной экономии времени и ресурсов.

- Высокая скорость монтажа
- Односторонняя установка тяжей
- Идеальное качество поверхности бетона
- Одна деталь для всех соединений элементов

**PERI**<sup>®</sup>

ООО «ПЕРИ»  
Опалубка  
Строительные леса  
Инженерное сопровождение  
Офис в Северо-Западном ФО  
191119, г. Санкт-Петербург,  
ул. Звенигородская, 22  
Тел. (812) 325 72 44  
Факс (812) 325 72 43  
stpeter@peri.ru

## MAXIMO

Быстрая и экономичная стеновая опалубка

Выгодные условия аренды и аренды с правом выкупа!

Контакты и адреса наших офисов, складов и представителей в Москве, Санкт-Петербурге, Калининграде, Новосибирске, Екатеринбурге, Челябинске, Владивостоке, Хабаровске, Самаре, Краснодаре, Сочи Вы найдете на сайте [www.peri.ru](http://www.peri.ru)

Изготовление всех видов свайных фундаментов

**СТАТИКА**

Профессионализм  
Надежность  
Качество

ЗАО «Статика Инжиниринг»  
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5  
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55  
[www.statica.ru](http://www.statica.ru) e-mail: [info@statica.ru](mailto:info@statica.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](http://www.skalice.ru)

**Скалиц**  
СТРОЙКОРПОРАЦИЯ

**БЭСКИТ**<sup>®</sup>

18 лет  
экспертной деятельности

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

**Проектирование**  
капитального ремонта,  
реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)  
[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектных организаций «Союзпроект-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте [www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

# «Встройки» продадут по-голландски

**Владимир Кайбышев** / Фонд имущества Петербурга осенью начнет продавать городскую собственность по голландской схеме – на понижение стартовой цены. На такие торги упадут объекты, которые не нашли покупателей на обычных аукционах. ➔

Осенью Фонд имущества Петербурга впервые проведет «голландские» аукционы (на понижение стартовой цены), где будут продавать имущество из городской собственности. Туда попадут объекты, которые не смогли продать на обычном, «английском» аукционе. В основном это коммерческие «встройки», которые приобретает малый и средний бизнес. «До сих пор непроданные лоты мы снова готовили к обычному аукциону. И могли без результата продавать один и тот же объект несколько раз. А поскольку «встройки» – объекты дорогие, затраты денег и времени на их



Генеральный директор Фонда имущества Петербурга Андрей Степаненко решил продать «залежалый товар» непривычным для городского бизнеса способом

продажу были неоправданно завышены», – говорят в Фонде имущества.

Согласно новым правилам объект попадет на торги по той же цене, по которой он выставлялся на несостоявшийся «английский» аукцион. Если при объявлении стартовой цены никто из участников аукциона не согласился приобрести лот, стартовая стоимость будет снижена в соответствии с шагом на понижение. Минимальная цена продажи может быть не ниже чем 50% стартовой. Если на лот окажется несколько претендентов, они будут торговаться на повышение цены. Голландская схема этого не запрещает. «Таким образом рынок нащупает реальную цену каждого объекта», – уверены в Фонде имущества.

Первые торги по голландской схеме состоятся осенью текущего года. Город готовит документы для продажи 29 объектов (28 нежилых помещений в разных районах города и одно нежилое здание).

Генеральный директор Фонда имущества Андрей Степаненко уверен, что новый способ продажи городского имущества будет эффективным. «Низкая минимальная цена продажи всегда привлекает внимание потенциальных покупателей. И лот в таких условиях часто продается с хорошим превышением. Это законы рынка: товар нужно выставить за небольшую цену, которую поднимут уже сами участники торговой сессии», – говорит Андрей Степаненко.

Это законы рынка: товар нужно выставить за небольшую цену, которую поднимут уже сами участники торговой сессии», – говорит Андрей Степаненко.

## цифра

# 29

объектов недвижимости будут выставлены на торги по голландской схеме осенью этого года

«Предложение о проведении аукционов по голландской схеме – попытка ответить на мнение рынка о завышенной первоначальной стоимости объектов, продаваемых государством», – считает партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. Участники рынка говорят, что голландская схема комфортна психологически, поскольку покупатель всегда стремится снизить цену. «В данном случае исчезнет проблема роста цены через схему участия подставных лиц. Вопрос останется лишь в том, насколько лимит минимальной цены в 50% обеспечит выгодность продажи», – считает руководитель направления консалтинга компании Praktis СВ Татьяна Яблокова. А по мнению управляющего партнера ЛСМС Дмитрия Золина, в российских условиях подобная схема может быть еще более коррупционной, чем предыдущая. «Учитывая низкий порог минимальной цены, в случае аффилированности участников торгов одному лицу понижение цены лота может быть максимальным. То есть город в результате недополучит прибыль, а определенные компании смогут купить интересующие их помещения за половину от рыночной стоимости», – предупреждает он.

## вопрос номера

**Вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов предложил для решения конфликтов в области градостроительства создать специальный третейский суд, решение которого было бы обязательным для всех. А что, по вашему мнению, может уладить градостроительные конфликты?**

**Марк Лернер, член совета Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор компании «Петрополь»:**

– Большинство так называемых правозащитных организаций – люди, занимающихся популистской деятельностью, которые ради самопиара создают застройщикам различные проблемы, пытаются заработать при этом политические и иные дивиденды. Ничуть не умаляя важности вопроса сохранения городской архитектурной среды и исполнения градостроительных законов, считаю, что не нужно создавать еще одну инстанцию в виде третейского суда, которая породит очередной виток коррупции на строительном рынке.

**Александр Гришин, генеральный директор компании VMB Trust:**  
– Не думаю, что само по себе наличие третейского суда приведет к согласию в вопросах градостроительства. При желании и этот орган можно обвинить в предвзятости и оспаривать его решения. На мой взгляд, можно скорректировать систему общественных слушаний: сделать ее более весомой при согласовании проекта, ввести право требования сбора квоты подписей в поддержку или против проекта, а также разработать критерии на право участия в таких слушаниях для их объективности.

**Николай Вечер, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, директор GVA Sawyer Санкт-Петербург:**

– Суть третейского суда – не в поиске истины на основе закона, а в примирении сторон. Для того чтобы конфликтующие стороны признали решение третейского суда, необходимо их желание сделать это. А если стороны не желают примириться, как в случае со многими нашими градозащитни-

ками? Что тогда? Никакой третейский суд не поможет.

**Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости:**

– Градостроительные конфликты гораздо эффективнее предотвращать, а не разрешать. И сделать это можно, только если не нарушать Градостроительный кодекс и иные регламенты, существующие в Петербурге. Идея создания третейского суда позитивна. Преимущество третейского суда заключается в том, что скорость рассмотрения дел в нем должна быть быстрее, чем в классическом арбитражном суде. В третейском суде существует процедура, когда можно персонально обратиться к судье, мнение и опыт которого вы уважаете.

**Светлана Денисова, начальник отдела продаж ООО «БФА-девелопмент»:**

– Волшебной палочки в этой сфере быть не может. Она настолько по природе своей конфликтна и затрагивает противоречивые интересы разных групп людей, что

уповать на третейский суд, который почему-то окажется более эффективным чем, например, народный, конечно, не приходится. До тех пор пока будет столкновение интересов, конфликтных ситуаций не избежать.

**Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры»:**

– Создание специализированного третейского суда может способствовать разрешению уже произошедших конфликтов, однако само по себе не предотвратит возникновение новых споров в сфере градостроительства. При этом нельзя забывать, что передача спора в третейский суд возможна только по обоюдному согласию обеих сторон. Поспособствовать же сокращению числа конфликтов в данной сфере, на мой взгляд, может усиление публичной ответственности за нарушение нормативных требований, с одной стороны, и более детальная проработка частных контрактных отношений сторон, с другой.

## 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:

Аня Батаева, Алеся Гриб, Ярослава Задорина, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Анна Сень, 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 ОМУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

**Свидетельство ПИ № 2-7340.**

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

**Директор по PR:** Татьяна Погалова

**PR-менеджер:** Алена Жиринова  
e-mail: pr@stroypress.ru

**Технический отдел:** Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

### Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бордникова, 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 Щербаква

### Типография:

ООО «Профпринт»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 907

Подписано в печать 22.07.2011 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.)



**КАМССА**  
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

## колонка редактора

## Три локомотива для рынка недвижимости

**Валерий Грибанов / Премьер-министр России Владимир Путин выступил в пятницу на совещании по вопросам развития малоэтажного строительства. В ходе своего доклада чиновник наметил три основных направления, которые, по его мнению, необходимо развивать в ближайшие годы. Во-первых, председатель правительства заявил, что на стимулирование программ жилищного строительства субъектов Федерации в ближайшие пять лет будет направлено порядка 25 млрд рублей бюджетных ассигнований. В основном средства будут направлены на малоэтажное жилье.**

Во-вторых, премьер-министр высказал мнение о необходимости развивать институт доходных домов, с тем чтобы молодые семьи имели возможность снимать жилье по приемлемым ценам. Он напомнил, что в Европе до 60% населения проживает в съемных квартирах, в США – 35%, а в России – только 5%. Наконец, по словам господина Путина, необходимо сокращать чрезмерное количество бюрократических процедур в строительстве. Премьер-министр привел данные: в странах Организации экономического сотрудничества и развития застройщик проходит в среднем 15 процедур, а в России – 50, на что уходит около 700 дней. И это в четыре раза больше, чем за рубежом.

Некоторые озвученные Владимиром Путиным задачи городские власти пытаются решить и без высочайших указаний. Например, в июле начала работать программа сдачи жилья в социальный найм. Пока город предлагает в аренду очередникам всего 500 квартир, но, судя по всему, интерес к такому жилью будет высоким. Очевидно, что это самый простой способ решить проблему очередников. Не говоря уже о том, что аренда делает жильцов гораздо более социально ответственными, чем бесплатное получение квартиры.

Несколько сложнее обстоит дело с малоэтажным жильем. Пока этот сегмент развивает частный бизнес, помощь города заключается в лучшем случае в том, что он не мешает. Хотя если действительно начнут поступать бюджетные миллиарды, у малоэтажных проектов может появиться второе дыхание. Ведь коттеджные поселки развиваются на окраинах, где транспортная ситуация далека от идеала – если бюджетные средства будут направлены на строительство дорог, на создание инфраструктуры, покупательская активность возрастет. Пока в России не существует культуры проживания в пригородах в собственном жилье.

Появление домовладельцев породит и новый класс с новым – индивидуалистическим – менталитетом. А именно индивидуализм, как полагают некоторые специалисты в области социологии, – основа благополучия западного мира.

Самым сложным и трудновыполнимым можно считать наказ премьера устранить бюрократические барьеры для строителей. Устранять их должны чиновники, которые сами же эти барьеры и создавали. Пока что опыт показывает, что любые реформы госаппарата только усугубляют ситуацию. Например, любая инициатива по сокращению армии чиновников неизменно приводит к ее увеличению. Не случилось бы так же и с согласованиями. Уж лучше пусть остается как есть.

## Новая покупка ЛСР

**Владимир Кайбышев / Группа ЛСР готовится к размещению облигаций на сумму 2 млрд рублей. Деньги пойдут на рефинансирование задолженности и на новые приобретения. В этом году ЛСР уже купила пять компаний в регионах. Сумма сделок превысила 3 млрд рублей. Последнее приобретение – щебеночное предприятие «436 КНИ» в Ленобласти – вывело ЛСР в лидеры российского рынка по запасам месторождений гнейсогранитов.**

Фото: Владимир Тилес



Генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров в этом году заключил несколько крупных сделок по приобретению новых компаний

новые приобретения, рефинансирование задолженности и реализацию инвестиционных проектов.

## Активные покупки

В текущем году Группа ЛСР активно покупает новые компании. Уже известно о четырех сделках на общую сумму более 2 млрд рублей. Холдинг, в частности, купил ООО «Казинское карьероуправление» (Рязанская область), ОАО «Павловская керамика» (Московская область), ОАО «Каменск-Уральский завод ЖБИ» (Екатеринбург), и ОАО «Обуховский завод СМиК» (Петербург). Последним, пятым по счету, приобретением Группы ЛСР стало предприятие по производству щебня – ООО «436 КНИ» в Ленобласти. Пресс-служба ЛСР сообщила, что сделку по покупке 100% акций этой компании закрыла на днях структура ЛСР – ОАО «Гранит-Кузнечное». Сумма сделки составила 960 млн рублей. Вместе с активами предприятия, мощность которого составляет 1,1 млн куб. м щебня в год, ЛСР получила и лицензию на разработку месторождения гнейсогранитов «Пруды-Моховое-Яскинское» в Ленобласти. Объем его разведанных запасов – около 84 млн куб. м. Эта сделка вывела ЛСР в лидеры российского рынка по

запасам месторождений гнейсогранитов. В компании сообщили, что теперь в ее арсенале 6 месторождений гнейсогранитов в Ленобласти с суммарным объемом разведанных запасов 469 млн куб. м.

## Сегмент восстанавливается

Эксперты говорят, что последнее приобретение соответствует стратегии ЛСР по расширению ресурсной базы. «Расчет на увеличение объемов инфраструктурного, а также коммерческого и жилого строительства верный. Потребление щебня будет расти. Причем компания сможет использовать его при собственных строительных работах, а также продавать сторонним фирмам», – говорит ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов. По словам экспертов, активное восстановление строительного рынка после кризиса способствует росту показателей в промышленности строительных материалов. В июне, согласно данным Росстата, было добыто 31,2 млн куб. м строительных материалов, что составило 102,8% к аналогичному периоду прошлого года и 113,5% к маю 2011 года. А всего в первом полугодии 2011 года было добыто таких материалов 114,5% по сравнению с первым полугодием прошлого года.

## справка



Группа ЛСР – диверсифицированная строительная компания, созданная в 1993 году. Направления деятельности – производство стройматериалов, строительство и девелопмент. Бизнес группы сконцентрирован в Петербурге и Ленинградской области, Москве и Московской области, Екатеринбурге и Уральском регионе. Выручка холдинга по МСФО в 2010 году составила почти 50 млрд рублей. Основной держатель акций Группы ЛСР (62%) – компания Streetlink Ltd., принадлежащая сенатору Андрею Молчанову.

## Новая Голландия открылась для горожан

**Николай Волков / ООО «Новая Голландия девелопмент», аффилированное с Millhouse LLC, открыло выставку проектов развития Новой Голландии. На ней представлены 8 проектов, в том числе 4 проекта-финалиста. Кроме того, для свободного посещения горожан впервые открылся и сам остров.**

Посмотреть, что будет представлять из себя остров в относительно ближайшем будущем, можно в Центральном военно-морском музее на Крюковом канале. В четверку финалистов на данном этапе входят проекты участников: David Chipperfield Architects (Вели-

британия / Германия), MVRDV (Нидерланды), «Студия 44» (Россия), WorkAC (США), но на выставке представлены предложения и уже выбывших претендентов. По представлению David Chipperfield Architects, остров должен стать «городским кварталом, интегрирующим энергию современной культуры». Для этого в северной части Новой Голландии предлагается построить суперсовременный комплекс в стиле хайтек. Рядом с ним планируется построить широкий пешеходный мост через Адмиралтейский канал. Кирпичные стены исторических зданий станут основой для вертикального разделения зданий на

отсеки, которые будут использоваться как культурные, коммерческие, офисные, жилые помещения, кафе и т. д. Согласно другой концепции, представленной американскими архитекторами из WorkAC, остров должен стать «микроскопом большого города, городом в городе». В Новой Голландии согласно проекту должно быть три доминанты: центр искусств с музеем, центр кино и моды с магазинами и гастрономический центр с рынком, ресторанами и оранжереями. Единственный российский проект представлен петербургским архитектурным бюро «Студия 44». Это самый консервативный из всех

проектов, который предполагает минимум вмешательства. По замыслу архитекторов, на Треугольную площадь внутри Новой Голландии стоит перенести все концерты и мероприятия, которые сейчас проводятся на Дворцовой площади. Функции существующих складов, разделенных на боксы, могут быть самыми разнообразными. На месте непостроенного корпуса – корабельная сосновая роща и павильоны из легких конструкций. По замыслу голландских архитекторов из MVRDV, существующий ландшафт Новой Голландии должен быть дополнен всего одним новым зданием, которое завершит периметр застройки острова.

# Строителям не хватает диалога

**Владимир Кайбышев** / В Петербурге могут изменить процедуру общественных слушаний. Такую идею высказал на днях вице-губернатор Роман Филимонов. Инвесторы и архитекторы инициативу поддержали. По их словам, общественные слушания перестали быть местом достижения общественного согласия, а превратились в арену для политического пиара и в «маятник», который все время бьет строителей по голове. ➔

Фото: Владимир Тилес



Каждого выступающего на общественных слушаниях чиновники и строители подозревают в самопиаре

Процедура общественных слушаний в Петербурге может измениться. Сейчас она обязательна для всех новых девелоперских идей мегаполиса. Главная цель слушаний – информировать население о новых проектах. Но, как заявил вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов, который курирует в городском правительстве строительный блок, общественные слушания эту функцию выполняют плохо. «Они стали местом для политического пиара отдельных граждан, которым все равно, против чего выступать. Лишь бы быть поперек и делать это громко», – заявил вице-губернатор. Он сообщил, что его подчиненные недавно проанализировали списки людей, которые ходят на общественные слушания, и выяснили, что часто это одни и те же люди. «Таких мы насчитали десятков. Сомневаюсь, что им интересны все проекты в городе», – иронизирует он.

По мнению вице-губернатора, действующий механизм общественных слушаний, который разрабатывали теоретики, на практике не работает. «А мы еще из марксистско-ленинского учения помним, что практика – это критерий истины», – заявил он. И предложил разработать новый, действенный механизм общественного согласия. «Он, с одной стороны, должен быть несложным, чтобы в нем могли разобраться все – и граждане, и бизнес. С другой – не слишком простым. Иначе мы рискуем превратить всю процедуру в фарс», – заявил Филимонов. По его словам, определенные наработки уже имеются, но какие-то конкретные шаги будут сделаны после выборов. Правда, чиновник не уточнил, после каких выборов (явно не губернаторских, поскольку градоначальников теперь назначают сверху). Видимо, имелись в виду выборы президента. «Кого выберем –

так и жить будем. Выберем практика – будем жить нормально», – заключил господин Филимонов.

## Лекарство против конфликтов

По мнению вице-губернатора, новый, адаптированный к реалиям рынка механизм общественного согласия поможет снизить число конфликтов в области градостроительства. Часто, по его словам, эти конфликты провоцирует безграмотное законодательство. В качестве примера он привел ситуацию с законом о землепользовании и застройке. «Работа над ним напоминала эпизод из мультфильма «Каникулы в Простоквашино», когда кот, пес и дядя Федор писали письмо в город. Каждый что-то дописывал, а в итоге получилось письмо одного автора. Здесь так же: вначале закон приняли (и его можно было реально исполнять); потом его подправило Министерство культуры, потом горожане. В итоге непонятно, что с ним делать. Инвестиционный климат в городе замутит-

## Действующий механизм общественных слушаний, который разрабатывали теоретики, на практике не работает

ся», – сказал чиновник. Еще один пример, который озвучил вице-губернатор, – это новая форма заполнения Градплана, которая вступила в силу с 14 июля. «Парадокс в том, что этот Градплан нужен для того, чтобы начать проектирование объектов. Но... новая форма Градплана такова, что заполнить ее можно только после того, как объекты спроектированы. Что с этим делать, даже я не понимаю», – честно признался чиновник.

Чтобы таких ситуаций не возникало, вице-губернатор предложил отправлять депутатов, которые отработали свой срок

в Законодательном собрании, в качестве наказания в исполнительную власть или в бизнес – чтобы они сами попробовали исполнить те законы, которые приняли. «Тогда меньше законов будут писать «для галочки», – уверен Филимонов.

## Пружина бьет по голове

Сейчас, по словам Романа Филимонова, в городе идет активный диалог между градозащитниками и строителями, который начал губернатор Петербурга Валентина Матвиенко. «Но голоса первых слышны гораздо сильнее», – говорит он. Чтобы не было этого «перекоса», Петербургу, по мнению Романа Филимонова, нужен независимый орган, который бы разбирал спорные проекты. «Это должен быть специальный третейский суд, решение которого было бы обязательно для всех. В мировой практике такие случаи есть, например в Лондоне», – заявил Филимонов.

Строители и архитекторы с идеей Смольного согласились. Они заявили, что обилие конфликтов в градостроительной

должны управлять профессионалы, тогда не будет таких печальных последствий. «Архитекторы одни не справятся», – парировал Явейн. «Сейчас на рынке слышны монологи на тему «Что делать?» отдельных групп: чиновников, жителей, бизнеса, градозащитников. А для выравнивания ситуации нужен диалог. Нужно искать компромиссы», – поддержал коллегу вице-президент Союза архитекторов Петербурга Олег Романов.

## По закону – не значит без проблем

Представители строительных компаний также пожаловались, что диалога с другими участниками градостроительной работы, особенно с местными жителями, им не хватает. «Без этого диалога, просто тупо исполняя законы, мы все равно что-то нарушим с точки зрения общественности», – говорит гендиректор «ЮИТ Лентек» Михаил Возиянов. В качестве примера он привел ситуацию со строительством ТЦ «Стокманн» на площади Восстания. «Финские инвесторы выполнили все требования местного и федерального законодательства. Но на выходе все равно получили конфликт», – пояснил он. По его словам, ситуация с отменой Верховным судом регулирования застройки в центре города вообще парализовала строительство в центре и множит конфликты. «Нужно ускорить разработку новых градостроительных регламентов. Правовой вакуум никогда ни к чему хорошему не приводил», – говорит Возиянов. С коллегой согласен председатель совета директоров Setl Group Максим Шубарев. «Очень сложно строить в городе при таком обилии неадаптированных законов. Конфликты неизбежны. И как только они возникают, появляются люди, которые делают на этом политику или пиар», – заявил он. А представитель Группы ЛСР Георгий Богачев предложил организовать в Смольном специальный комитет, который взял бы на себя функции по планировке территорий так называемого промышленного пояса. «Реновация промышленных территорий – очень сложная проблема, где тоже масса конфликтов. Она требует особого внимания властей», – уверен Богачев. А вице-президент НП СРО «Объединение строителей» Алексей Белоусов призвал СМИ на помощь в выстраивании диалога. «Сейчас мы видим, что у СМИ востребован только негатив про застройщиков. Идут буквально сериалы про то, как разрушается Петербург. А когда застройщики говорят о каком-нибудь позитиве, с них требуют денег как за рекламу. И что с этим делать, пока неясно», – рассказал о своем представлении механизма работы СМИ Алексей Белоусов.

## справка



Сегодня все строительные проекты должны пройти через процедуру общественных слушаний. Закон Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» был принят 5 июля 2006 года (№ 400-61).

сфере их пугает. «Возникает чувство, что ты обязательно влипнешь в суды, что бы ты ни делал», – поделился глава архитектурной «Студии 44» Никита Явейн. Он сравнил строительный рынок Петербурга с пружиной. «В советское время она была зажата разными «нельзя». В начале нового века распрямилась – стало можно все – и больно ударила по голове. А теперь снова сжалась до безобразия», – заявил он. «Нужна золотая середина. А то так и будет мотать туда-сюда, пока весь рынок не разнесет», – говорит Явейн. На это Роман Филимонов заявил, что «пружиной»

## НОВОСТИ

➔ **ГК «РАЗМАХ» подвела итоги** по произведенным демонтажным работам в первом полугодии 2011 года. Общий строительный объем по демонтажу, осуществленному ГК «РАЗМАХ» в первом полугодии 2011 года, составил 190 тыс. куб. м в твердом теле, по оценке компании, порядка 58% строительных отходов от общего объема было переработано под вторичное использование. По сравнению с первым полугодием 2010 года объем демонтажных работ увеличился более чем в 2 раза.

➔ **Компания Setl City** (входит в Setl Group) приступила к строительству и открыла продажи жилья во второй очереди квартала «Вена». В рамках второй очереди компания построит 3 девятиэтажных жилых дома на 1023 квартиры общей площадью 40 тыс. кв. м. Плановый срок ввода второй очереди в эксплуатацию – II-III кварталы 2012 года. Цена квадратного метра составляет от 65 тыс. рублей (минимальная стоимость квартиры – 1,7 млн рублей). Квартал «Вена» возводится вблизи пересечения КАД и Мурманского шоссе у юго-восточной границы Петербурга, неподалеку от торгового комплекса «Мега Дыбенко». Строительство всего квартала завершится в 2015 году. Всего в «Вене» появится 11 восьмиэтажных и девятиэтажных домов, в которых поселятся 2,5 тыс. семей. В квартале будут построены школа и детский сад, организованы пешеходные и рекреационные зоны, подземные паркинги и наземные автостоянки.

➔ **Компания «Темп» аккредитовала** все жилые комплексы для получения ипотечных кредитов в рамках партнерства с операторами АИЖК в Санкт-Петербурге: ОАО «Балтийская ипотечная корпорация», ООО «Универсальная ипотечная компания» (УНИКОМ), ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство». С 1 июля 2011 года клиентам строительной компании «Темп» доступны одни из самых низких процентных ставок на рынке ипотечного кредитования – под 7,9% годовых. Первоначальный взнос при этом составит 10% от суммы кредита. Кредиты выдаются в рублях сроком до 30 лет.

➔ **Прокуратура опротестовала распоряжение** Росимущества о продаже объекта гражданской обороны ОАО «Сталепрокатный завод», сообщает «АСН-инфо». Во время проверки установлено, что распоряжением руководителя территориального управления Росимущества в Петербурге ОАО «Сталепрокатный завод» предоставлено первоочередное право приобретения объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, 26-я линия В.О., 7, корп.1, лит. А, пом. 21Н. Управление заключило с предприятием договор купли-продажи указанного объекта недвижимости. Вместе с тем прокуратура установила, что данное помещение является объектом гражданской обороны, в связи с чем в силу федерального законодательства приватизация не подлежала. Прокуратурой на названное распоряжение принесен протест, который рассмотрен и удовлетворен. Одновременно по поручению прокуратуры территориальным управлением Росимущества в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области направлено исковое заявление о применении последствий недействительности сделки купли-продажи данного объекта недвижимости.

# Градозащитники и строители опять не смогли договориться

**Алена Филипова /** На прошедшем в Смольном совещании у вице-губернатора Романа Филимонова девелоперы, работающие в центральной части города, и градозащитники попытались договориться о путях взаимодействия. Диалог состоялся, но разногласий от этого меньше не стало. ➔



Фото: Владимир Тилес



Выяснить, как, сохраняя архитектурное наследие, осуществлять необходимую строительную деятельность в центре города, участники встречи так и смогли

Выяснить, как, сохраняя архитектурное наследие, осуществлять необходимую строительную деятельность в центре города, участники встречи так и не смогли.

Градозащитники заявили, что необходимо пересмотреть и уточнить понятие «реконструкция», под которой, по их словам, зачастую понимается снос здания и восстановление на его месте нового, что, по сути, является новым строительством.

Александр Карпов, директор центра экспертиз «ЭКОМ», пояснил, что при реконструкции здание теряет свою аутентичность. «А мы выступаем за то, что необходимо сохранять живую историческую ткань города, которая представляет собой ценность. Стоимость каждого здания в центре города как объекта недвижимости повышается в том случае, если оно расположено в аутентичном контексте», – полагает господин Карпов.

Непонимание возникло и по вопросу пересмотра существующих проектов. Градозащитники намерены настаивать на пересмотре и отзыве уже выданных разрешений на строительство после детального исследования каждого случая.

Строители заявили, что не готовы вносить изменения в объекты, находящиеся на стадии строительства, в связи с недавним решением Верховного суда о незаконности локальных доминант и использовании в зонах регулируемой застройки градостроительных регламентов из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). «Мы готовы к диалогу, но в первую очередь это должно касаться будущих проек-

тов», – пояснил Георгий Богачев, управляющий ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». – По тем объектам, которые уже строятся, у нас есть обязательства перед государством по оплате инвестиционного контракта и его выполнению в назначенный срок, перед дольщиками, которые купили там квартиры».

Роман Филимонов, вице-губернатор Санкт-Петербурга, успокоил строителей и градозащитников, сказав, что после вступления в силу закона о зонах охраны город выдал только одно разрешение на строительство (компания «Луксор», которая будет строить объект на ул. Жуковского, 19). «Правовых оснований для того, чтобы отзываться ранее выданные разре-

ных организаций. Мы готовы к диалогу, но считаем, что не должно быть крайних позиций. Иначе мы получим не живой город, а мертвый. Мы призываем к дороге с двусторонним движением, но сегодня маятник качнулся в другую сторону: сейчас в центре нельзя строить ничего», – заявил он. По словам Георгия Богачева, в том числе и из-за решения Верховного суда компания не может получить градостроительный план на проект, расположенный на проспекте Медиков.

Недовольство существующим положением дел выразил и Кирилл Вязовский, вице-президент ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ»: «Последние полгода мы вынуждены вести серьезные переговоры с нашими иностранными инвесторами, которые

## Градозащитники намерены настаивать на пересмотре и отзыве уже выданных разрешений на строительство

ния на строительство, у нас нет, но если господа строители сами пожелают приостановить стройку, мы препятствовать этому не будем», – отметил вице-губернатор.

Вячеслав Мавлюдов, вице-президент компании ЛЭК, предложил прекратить совершенствовать законодательство и дать строителям работать спокойно в течение года-двух. «Стройка – это цифры, а оценка визуального восприятия и красоты – лирика и глубоко субъективная вещь», – отметил он.

Коллегу поддержал Георгий Богачев: «Город и государство в целом заинтересованы в том, чтобы надежные застройщики продолжали свою работу, ведь мы являемся одними из крупных налогоплательщиков, деньги которых, в частности, идут на финансирование деятельности обществен-

но очень обеспокоены шумихой относительно недовольства общественности в части градостроительной политики города. Наши инвесторы удивлены, почему влияние общественности на эту очень важную для города деятельность приобретает революционные формы. Мы живем в правовом государстве, где строительная деятельность регламентирована государством».

В ответ на такие заявления Юлия Минутина, координатор общественного движения «Живой город», сказала, что если речь идет о строительстве в историческом центре, то «строители – это не единственные люди, которые должны оценивать проекты. Нужен тщательный анализ, так как затрагиваются интересы каждого горожанина».

# Антимонопольщики заинтересовались арендой

**Сергей Соколов** / Управление Федеральной антимонопольной службы по Петербургу хочет изменить существующую в городе методику арендной платы за землю. В ведомстве считают, что она не соответствует закону о конкуренции. Хотя, как заявляют чиновники, антимонопольная служба просто перепутала понятия инвентаризационной и кадастровой деятельности. ➔

Гнев антимонопольной службы (УФАС) обрушился на постановление городского правительства № 1379 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга». Точнее, на один из его пунктов, в котором говорится об обязательствах арендаторов по подготовке инвентаризационных ведомостей участков. Как сказано в постановлении, готовить соответствующие документы должен отдел землеустройства ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУИОН). Если же арендатор представил инвентари-

зационную ведомость, которую подготовила другая организация, его лишают возможности пользоваться льготными ставками аренды. В таких случаях функциональное использование земли в расчет не принимают, а плату исчисляют по самому высокому коэффициенту.

Специалисты УФАС выяснили, что на территории Петербурга работают около 200 компаний, которые могут заниматься кадастровой деятельностью. Причем сделать это они могут не хуже, чем ГУИОН. Антимонопольщики решили: данные управлению преференции ставят это ведомство в доминирующее положение по отношению к другим участникам рынка. А значит, пра-

вительство нарушает закон о конкуренции. В ближайшее время КУГИ и ГУИОН получат соответствующие предписания, в которых антимонопольная служба будет требовать внести изменения в постановление о методике определения арендной платы.

Комментировать решение антимонопольной службы в управлении и комитете не стали до получения предписания об устранении нарушений. Тем не менее, как считают эксперты, претензии УФАС будут оспорены в Арбитражном суде. Как показывает практика, подобные решения антимонопольной службы в отношении государственных органов чаще всего удается опротестовать. К тому же, как рассказали чиновники, УФАС попросту перепутал понятия. «Работа по изготовлению ведомости инвентаризации земельного участка – это не кадастровая деятельность. Созданием кадастровых планов и другой аналогичной работой занимаются десятки специализированных фирм. А изготовление инвентаризационных ведомостей – это отдельный вид работ, которым в Петербурге занимается лишь ГУИОН», – рассказали представители администрации на условиях анонимности.

## справка

➔ Координацию и контроль деятельности ГУП «ГУИОН» осуществляет Комитет по управлению городским имуществом правительства Санкт-Петербурга. В настоящее время ГУП «ГУИОН» оказывает целый комплекс услуг: инвентаризация, оценка, землеустройство, проектирование. Компания обладает собственной филиальной сетью, состоящей в Петербурге из 20 проектно-инвентаризационных бюро (ПИБ).

## мнение



**Михаил Зельдин,**  
президент  
ГК «Аверс»:

➔ – Мне кажется, что город имеет право на установление контрольных механизмов в процессе, связанном с платой за использование городского имущества. В оценочной отрасли контролирующая функция ГУИОН выражена не столько оценкой петербургской собственности, сколько выдачей рецензий на отчеты независимых оценщиков – независимые оценщики проводят оценку, а ГУИОН выдает рецензию. При этом сделка может состояться только при положительном заключении ГУИОН. Можно было бы говорить об аналогичной процедуре и в области инвентаризации. Но, с другой стороны, акт – это отражение того, что увидел инвентаризатор. Как в таком случае ГУИОН выдаст заключение, не побывав на месте? С этой точки зрения, в интересах ли арендатора дважды оплачивать проведение инвентаризации ради формального выполнения требований антимонопольной службы?

На наш взгляд, было бы понятней, если предметом внимания антимонопольной службы было бы то, чтобы тарифы ГУИОНа не были выше, чем у независимых инвентаризаторов.

## Инъекционные технологии и материалы



Рынок современной строительной индустрии насыщен большим количеством предлагаемых компаниями материалов для решения проблемных задач, таких как гидроизоляция зданий и сооружений, которая требует комплексного подхода, правильного выбора технологии и материалов с целью повышения надежности и долговечности строящихся и эксплуатируемых объектов. Особенно это актуально и в контексте развития подземного строительства в Санкт-Петербурге. Поэтому специалисты компании «ГЕОИЗОЛ Трейд» ставят своей целью обеспечить потребителей необходимыми и качественными материалами. На сегодняшний день компания имеет отлаженные контакты с партнерами в Германии, Бельгии, Швейцарии, что позволяет предлагать строителям широкий спектр решений в зависимости от каждой конкретной ситуации. Гидроизоляционные материалы, предлагаемые компанией, можно разделить на несколько групп, одной из которых являются гидроактивные инъекционные полиуретановые смолы и акриловые гели, поставляемые на рынок России компанией ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд», которые производит компания MINOVA CarboTech GmbH, Германия.

Широко известная в России компания «Минова», размещающаяся в Эссене (Германия), является частью международных предприятий

ПОЛИУРЕТАНЫ	BEVEDOL WF – BEVEDAN	Очень быстро реагирующая двухкомпонентная инъекционная смола для уплотнения и укрепления в обводненных зонах с температурой выше 15 °С. Для применения в трещинах более 0,2 мм
	BEVEDOL WFA – BEVEDAN	Очень быстро реагирующая двухкомпонентная инъекционная смола для уплотнения и укрепления в обводненных зонах с температурой выше 15 °С. Для применения в трещинах более 0,25 мм
	BEVEDOL WT – BEVEDAN	Очень быстро реагирующая двухкомпонентная инъекционная смола для уплотнения против текущей воды. Для применения в трещинах более 1,00 мм. Система хорошо подходит для герметизации против сильных притоков воды
	BEVEDOL WX – BEVEDAN	Медленно взаимодействующая двухкомпонентная инъекционная смола, без CFC и галогенов, используемая для герметизации и стабилизации водоносных зон. Высокая жизнеспособность, но ускоренное твердение при контакте с водой
	BEVEDOL C – BEVEDAN	Быстрореагирующая смола
	CarboCrackSeal H	Медленно реагирующая, высокоэластичная двухкомпонентная полиуретановая смола. Служит для закупоривания, герметизации и эластичного соединения трещин и пустот в строительных сооружениях и конструкциях из бетона, естественного строительного камня или кирпича
	CarboStop U	Реагирующая с водой однокомпонентная смола с уже интегрированным катализатором
	CarboStop W – CarboAdd X и Y	Реагирующая с водой однокомпонентная смола
АКРИЛАТЫ	CarboCryl Hv, (Ww, Sv)	Герметизирующий гидрофильный, смешанный двухкомпонентный метакрилатгель (быстро герметизирующий гидрофильный, смешанный двухкомпонентный метакрилатгель)
	CarboCryl Plus	Является дисперсией на основе полиакрилата, которая при приготвлении CarboCryl Hv или Ww может быть использована вместо воды для смешивания компонента В

с собственными дочерними обществами, отделениями и представительствами. Используя свои ноу-хау, она ведет деятельность в областях анкерных креплений, уплотнителей, наполнителей, покрытий, клеев и изоляций и предоставляет клиентам преимущества, которые может дать предприятие, работающее по всему миру. Постоянное сопровождение технологий и материалов, оказание технической поддержки, консультации от компании «Минова» обеспечивают дипломированный инженер Генрих Арнольд и специалисты ООО «ГЕОИЗОЛ Трейд». Области применения инъекционных технологий и смол весьма широки. Это горное дело, строительная промышленность, специальное глубокое подземное строительство, проходка тоннелей, санирование каналов, промышленные клеи, твердые пенные системы, системы с изолирующими пенами.

Для выполнения гидроизоляционных и ремонтных работ на строительных объектах Санкт-Петербурга применяются смолы различных предназначений.

Применение акрилатных гелей позволяет выполнить:

- инъекционную завесу при строительстве подземной части зданий и сооружений, тоннелей и каналов;
- заделку трещин в фундаментных плитах, устройстве внешней завесы при развивающихся трещинах;
- поверхностную санацию увлажняемой кирпичной кладки из пустотелого кирпича, где внешняя санация нежелательна или невозможна, внешняя завеса для деформационных швов;
- инъекцию в кирпичную кладку и горизонтальную отсечку;
- инъекцию трещин в бетонном сооружении;

– санацию деформационных швов и другие работы.

И это не весь перечень материалов и оборудования. Пневматические нагнетательные насосы СТ GX 5 II, CN GX 45, Компакт 1412-3К и другие, которыми располагает компания «Минова», позволяют выполнять гидроизоляционные работы на строительных площадках Санкт-Петербурга. Для герметизации и гидроизоляции строительных и «холодных» швов в бетоне при строительстве и ремонте, например в канализационных системах, подземных сооружениях (стыки блоков и тубингов), компания «Минова» предлагает различные герметики. Материалы хорошо работают в расширенном температурном режиме, имеют хорошую проникающую способность, эластичность, представляют широкий диапазон эластичности и совместимости с различными средами, испытаны и работают во всех климатических поясах России и дальнего зарубежья, решая любую задачу, а технологии просты и легко осваиваются исполнителями работ.

В Санкт-Петербурге компанией ООО «ГЕОИЗОЛ» выполнены работы по гидроизоляции и реставрации Константиновского, Китайского, Меньшиковского дворцов, Эрмитажа, Смольного собора и других зданий. На гидроэлектростанциях (Бурейская ГЭС, Сангудинская ГЭС в Таджикистане, Ирганайская ГЭС в Дагестане, каскады малых ГЭС в Карелии) выполнен комплекс работ по снижению фильтрации и гидроизоляции плотин и зданий ГЭС и многих других.

Результат эффективности, предлагаемых фирмой «Минова» работ, технологий и материалов – это постоянно растущий список партнеров.



Россия, 197198, Санкт-Петербург,  
Большой пр. П.С., 25/2, лит. Е  
Тел.: (812) 600-22-40; факс: (812) 600-22-60  
www.geozoltrade.ru

ТОВАР СЕРТИФИЦИРОВАН

# «Адамант» построит «Звездный» «Континент»

Денис Кожин / Холдинг «Адамант» продолжает развитие сети торговых комплексов под брендом «Континент». Третий по счету ТРК, работающий под этим названием, будет построен у станции метро «Звездная». ➔



Как сообщили в «Адаманте», Северо-Западный региональный центр Банка ВТБ предоставил ЗАО «Звездный» (холдинг «Адамант») инвестиционный кредит в форме невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в сумме 44 млн EUR сроком на 7 лет. Кредитные средства будут направлены на финансирование затрат по строительству второй очереди торгово-развлекательного комплекса «Континент» на Звездной.

Новый комплекс расположится в Московском районе Санкт-Петербурга, у станции метро «Звездная», на пересечении Звездной ул. и ул. Ленсовета. В «Ада-

манте» сообщили, что в составе комплекса планируется открытие галереи магазинов одежды, обуви и аксессуаров известных марок, многозального кинотеатра, парка аттракционов, ледового катка и площадки для керлинга. Комплекс будет оснащен встроенным паркингом на 600 машино-мест.

«Континент» на «Звездной» – третий в сети торгово-развлекательных комплексов «Континент». Первые два ТРК «Континент» были открыты для посетителей в 2006 и 2007 годах в Кировском и Приморском районах Петербурга. Строитель-

ство ТРК «Континент» на «Звездной» площадью 65 тыс. кв. м планируется завершить в III квартале 2013 года.

В настоящее время ведется строительство второй очереди ТРК. Первая очередь ТРК была открыта для посетителей в 2009 году и включает в себя офисный центр класса В, продовольственный гипермаркет Prisma, а также центр спортивных магазинов «АктивСпорт».

В «Адаманте» не называют общую сумму вложений в третий «Континент». Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real

Estate, полагает, что общий объем инвестиций в проект составит не менее 90 млн EUR. Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, оценивает объем инвестиций примерно так же – по его мнению, они составят 80-110 млн USD.

«Местоположение рядом со станцией метрополитена всегда является выигрышным и позволяет рассчитывать на высокую проходимость торгового комплекса. Но район станции метро «Звездная» насыщен торговыми площадями. В зоне транспортной доступности находятся качественные торговые комплексы ТРК «Радуга», ТК «Питер», в ближайшее время откроется ТРК «Лето». При этом население, проживающее в этой части Московского района, не отличается высокой покупательской способностью. Очевидно, решить вопрос с заселением нового торгового комплекса холдингу «Адамант» поможет серьезный опыт работы на рынке и долгосрочное сотрудничество с ведущими брендами. Начинать столь масштабный проект без предварительного изучения спроса со стороны арендаторов и покупателей холдинг вряд ли взялся бы, особенно учитывая число перспективных проектов девелопера над открывающимися станциями петербургского метро», – рассуждает госпожа Рева.

## мнение



Игорь Лейтис,  
президент холдинга  
«Адамант»:

➔ – Первые два ТРК «Континент» – на Стачек и на Байконурской – завоевали большую популярность у жителей нашего города, и мы уверены, что третий комплекс станет успешным продолжением этого проекта. Привлечение надежного партнера в лице Банка ВТБ позволит реализовать проект в полной мере в установленные сроки.

## Вторая попытка выстроить бренд

Денис Кожин / «Континент» – не первая попытка «Адаманта» выстроить зонтичный бренд. В начале 2000-х годов компания пыталась развивать комплексы под брендом «Альянс», однако затем от этих попыток отказалась.

«Сам принцип зонтичного бренда предполагает развитие сети схожих по концепции торгово-развлекательных комплексов в разных районах города. ТРК «Континент» – это семейные торгово-развлекательные центры районного масштаба, ориентированные на сегменты «средний» и «средний плюс». Оптимальное соотношение торговли и развлечений, которые предлагают ТРК «Континент», сделали их успешными и популярными среди петербуржцев. Третий в сети ТРК «Континент» на «Звездной» продолжит концепцию первых двух комплексов, открытых в Кировском и Приморском районах», – говорят в «Адаманте».

Переименовывать в «Континенты» уже работающие центры в «Адаманте» не планируют. «В состав Холдинга «Адамант» входят 24 торгово-развлекательных комплекса общей площадью более 850 тыс. кв. м, расположенных во всех районах Санкт-Петербурга. Все они по-своему уникальны и обладают собственными, отличными от ТРК «Континент», концепциями. Таким образом, подобный ребрендинг не может быть реализован», – говорят в холдинге.

В «Адаманте» подчеркивают, что ТРК «Континент» – это в первую очередь комплексы районного масштаба. «Открытие нового комплекса в другом районе города не скажется на посещаемости существующих объектов, ведь аудитории почти не пересекаются. При проведении рекламных кампаний и в навигационных элементах в названии каждого комплекса всегда упоминается приставка к названию: «Континент» на Стачек, «Контин-

ент» на Байконурской, «Континент» на «Звездной» – это позволяет избежать путаницы в названиях и четко донести информацию до потребителя», – рассуждают маркетологи «Адаманта».

Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Концепция объекта, отработанная на комплексах «Континент», является достаточно успешной, к тому же впервые она будет применена в комплексе у станции метро, что даст проекту дополнительные преимущества».

Как говорят специалисты, развитие торговых центров под одним брендом имеет ряд преимуществ. В большинстве случаев продвижение торгового центра происходит с помощью интегрированной рекламной и PR-кампании, что позволяет сокращать расходы и усиливает узнаваемость сразу всех комплексов. Таким образом создается единый имидж торго-

во-развлекательных центров, развивающихся под одним брендом, что увеличивает лояльность потенциальных покупателей.

Такой подход к развитию сети обладает рядом преимуществ. Гораздо проще продвигать один бренд, чем несколько, в том числе и в финансовом плане. Девелоперу, развивающему сеть торговых комплексов, проще строить отношения с арендаторами. Налаженные связи позволяют заключать договоры аренды сразу по нескольким торговым комплексам. К тому же если бренд торговых комплексов становится известным, то интерес арендаторов к этим ТК возрастает. В то же время развитие сети торговых центров под единым брендом накладывает особые обязательства по соблюдению достойного уровня качества обслуживания, так как в этом случае каждый отдельный торговый комплекс влияет на репутацию сети в целом. Исходя из этого многие, наоборот, пред-

почитают давать торговым центрам разные имена, потому что боятся, что если какой-то один будет неудачным, он бросит тень и на все остальные объекты сети. Александр Захаров, директор по коммерческой недвижимости АН «Итака», считает, что масштаб торгово-развлекательных ком-

плексов абсолютно не важен. «Под одним брендом можно успешно продвигать как огромные комплексы, так и небольшие районные ТРК. Главное – правильно позиционировать проект, сформировать его персональное восприятие покупателем», – говорит он.

## справка



В России помимо «Меги» под единым брендом развиваются торговые центры «Капитолий», «Золотой Вавилон», Park House, «Июнь». Но строгое следование принципу единства формата присутствует не во всех случаях. Под брендом «Июнь» в Петербурге действует торгово-развлекательный комплекс на Индустриальном проспекте общей площадью 35 тыс. кв. м, при этом ТРК «Июнь» в Мытищах Московской области имеет общую площадь 100 тыс. кв. м. Первоначальная концепция девелопера «АФК Система» подразумевала создание линейки брендов, где под брендом «Июнь» развивались бы торговые комплексы регионального уровня, а для суперрегионального предполагался бренд «Лето». Но на сегодняшний день торговые центры под этими двумя брендами развиваются двумя различными девелоперами, и первоначальная концепция так и осталась невоплощенной.

# Власти готовятся к переезду

**Денис Гаврилов /** Весной этого года началось строительство одного из наиболее масштабных проектов офисно-деловой застройки в Петербурге – комплекса «Невская ратуша». Планируется, что первая очередь проекта, в которую включены будущее здание Администрации Санкт-Петербурга и два бизнес-центра, будет сдана во втором полугодии следующего года. ➔

Фото: Владимир Тилес



«Невская ратуша» располагается на территории в 6 га

Комплекс «Невская ратуша» – один из стратегических инвестиционных проектов Петербурга с бюджетом порядка 30 млрд рублей. Он будет располагаться на территории в 6 га, которая ограничена Новгородской улицей, Дегтярным переулком и улицей Моисеенко. Доминантой комплекса станет здание городской администрации, расположенное вдоль Новгородской улицы. Сюда будет переведено большинство комитетов Смольного, находящихся сегодня

в историческом центре города. Разработчики проекта предполагают, что концентрация в одном месте многих комитетов администрации позволит чиновникам более плодотворно и оперативно решать поставленные перед ними задачи.

В историческом центре города сосредоточено более половины комитетов петербургской администрации. Наибольшая их концентрация наблюдается в районе Исаакиевской площади. Здесь на переулке Ан-

тоненко располагается три комитета, по адресу Вознесенский проспект, 16, – еще два (КЭРППиТ и Комитет финансов). На улицах, прилегающих к Невскому проспекту, ведут свою деятельность шесть комитетов, кроме того, два (КГА и КГИОП) находятся на площади Ломоносова. В районе Смольного также сосредоточены несколько комитетов, в частности они занимают площади в домах на Таврической улице и Суворовском проспекте. Большинство этих комитетов может начать переезд в «Невскую ратушу» уже в следующем году. По словам представителей ЗАО «ВТБ-

Девелопмент», список конкретных комитетов, которые направятся в комплекс, пока не определен.

Тенденция переезда госслужащих из центральной части города коснулась не только Санкт-Петербурга. На прошлой неделе мэр Москвы Сергей Собянин заявил о том, что за пределы МКАД в скором времени переселятся работники Белого дома и Администрации Президента РФ. В самом же Петербурге помимо городских чиновников могут сменить «прописку» и областные, приезжающие каждый день на работу в дом № 67 по Суворовскому проспекту. Причем здесь переезд может коснуться не только исполнительной власти, но и законодательной. По словам участников рынка, областные госслужащие переселятся в новый комплекс, построенный южнее продолжения улицы Дыбенко напротив реализуемого жилого проекта «Новый Оккервиль» рядом со съездом с КАД. Конкурс на проектирование комплекса административных зданий в этом районе на участке в 32 га областное правительство намеревалось объявить уже в этом году.

## справка



Реализация проекта «Невская ратуша», согласно постановлению городского правительства от 2010 года, была разбита на три очереди. Первая, которая включает в себя строительство здания петербургской администрации, займет порядка 80 тыс. кв. м, строительство последней должно быть завершено в конце 2014 года. Общая площадь административно-офисных помещений, входящих в комплекс, составит более 200 тыс. кв. м, а общая площадь зданий – 350 тыс. кв. м. Планируется, что комплекс будет обладать подземным паркингом на 2400 машино-мест. Финансированием и реализацией проекта занимаются ОАО «Банк ВТБ» и ЗАО «ВТБ-Девелопмент».

# Изменить облик

**Денис Гаврилов /** Переезд многочисленных комитетов Администрации Петербурга и областного правительства из исторической части города освободит довольно существенные площади. Их привлекательность для новых девелоперских проектов однозначно будет определяться местоположением, но при этом инвесторы могут столкнуться с рядом ограничений при их выкупе или аренде.

По подсчетам участников рынка, общий объем освобожденных площадей будет зависеть от количества переехавших в «Невскую ратушу» комитетов и начинаться он будет от 25 тыс. кв. м. Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН, считает, что на рынке в связи со сменой городскими чиновниками «прописки» появится порядка 100 тыс. кв. м новых площадей. Еще порядка 50 тыс. кв. м, по ее мнению, освободят представители областной администрации.

Игорь Кокорев, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, считает, что городу целесообразно выставить эти площади на торги, поскольку необходимо окупить расходы, связанные с получением новых площадей и переездом. «Стоимость, учитывая опыт недавних торгов, может варьироваться от 700 до 4000 USD за квадратный метр без учета земли», – подсчитала Татьяна Яблокова, руководитель направления консалтинга компании Praktis СВ. При этом, по ее мнению, на торгах будет реализован не весь объем площадей, часть будет сдаваться в аренду. По оценке Зои Захаровой, с торгов может быть продано порядка 80% площадей, остальные город оставит себе, поскольку это уникальные архитектурные объекты, которые охраняются КГИОПом. «Часть из них представляет музейную ценность, поэтому они могут быть переданы музеям», – говорит госпожа Захарова. По мнению Игоря Кокорева,

для каждого объекта, который освободится в связи с переездом чиновников, должны разрабатываться свои варианты использования. Татьяна Яблокова считает, что наиболее подходящая функция для этих помещений – административно-гостиничная. «На освобожденных площадях можно разместить представительские офисы и гостиницы (в отдельных зданиях) или офисные помещения (в составе зданий). Первые два вида, безусловно, будут наиболее востребованы инвесторами», – считает госпожа Яблокова. Если говорить об офисных зданиях, то, по оценке Зои Захаровой, это могут быть бизнес-центры класса А-В+ за счет того, что в помещениях будут проведены реставрационные работы и сделан ремонт. Использование зданий под гостиницы тоже актуально, так как они расположены в центре города и вблизи памятников архитектуры. «Однако для этого потребуются серьезные работы по реконструкции, что сложно

и дорого, потому что это объекты КГИОПа», – говорит госпожа Захарова. Именно нахождение объектов в центре города может рассматриваться как с положительной, так и с отрицательной стороны. Плюс – это близость к городским достопримечательностям или статус самих объектов как памятников архитектуры, минус – транспортная доступность и дефицит парковочных мест в центре го-

рода. Статус памятников рассматривается экспертами с разных точек зрения. Игорь Кокорев считает, что в этом случае найти зданиям достойное коммерческое применение будет непросто. Татьяна Яблокова отмечает необходимость ремонта для многих помещений. «В некоторых из них есть ограничения по нагрузке на инженерные сети, здания, которые имеют статус памятников, вообще спорны

для реализации инвестиционных проектов», – считает госпожа Яблокова. С другой стороны, Зоя Захарова говорит, что здания-памятники будут привлекательны для инвесторов. Хотя недостаточная техническая оснащенность, по ее мнению, не позволяет сегодня претендовать зданиям на статус бизнес-центров класса А: «не хватает хороших лифтов, вентиляционного оборудования, кондиционеров».

## 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

# Пенсионеры помогут девелоперам

**Марина Акатова** / Активность на рынке недвижимости нарастает, в том числе и в части инвестиций. Интересуются вложением средств и пенсионные фонды. Однако пока фонды и управляющие их средствами компании еще не успели стать ключевыми игроками на рынке недвижимости.

Аналитики компании Jones Lang LaSalle подсчитали, что объем пенсионных денег в России, которые могут быть инвестированы в недвижимость, на данный момент невелик – около 3 млрд USD. «Сейчас объем инвестиций в недвижимость не превышает 15% от пенсионных резервов. Исходя из объемов резервов в 2010 году это примерно 3 млрд USD. При этом теоретически предельный объем таких вложений мог достигать 80% от пенсионных резервов», – говорится в исследовании Jones Lang LaSalle. В документе аналитики компании также напоминают, что в развитых странах в недвижимость разрешено инвестировать как частные, так и государственные пенсионные деньги. В России в недвижимость могут быть вкладываться только частные добровольные взносы (пенсионные резервы): до 10% пенсионных резервов НПФ – напрямую, и до 70% – через ЗПИФы для неквалифицированных инвесторов, при этом одной УК могут быть переданы не более 25% резервов. Законодательные ограничения прямых инвестиций пенсионных резервов (частных пенсионных денег) в недвижимость на уровне 10% вполне соответствуют мировой практике. Кроме того, не прямые инвестиции в недвижимость практически не имеют ограничений – до 70% пенсионных резервов разрешено инвестировать в недвижимость.

## Долгосрочность манит

Эксперты утверждают, что строительные проекты и объекты в настоящий момент

## Финансирование строек из негосударственных пенсионных фондов



пенсионным фондам интересны в первую очередь за счет долгосрочности инвестиций. «По своей природе средства НПФ – потенциально долгосрочные инвестиции, так как обязательства по ним наступают через десятки лет после поступления взносов. Соответственно, фонду нужны долгосрочные активы и проекты для вложений», – говорит эксперт отдела корпоративных и ин-

вестиционных рейтингов рейтингового агентства «Эксперт РА» Александр Гуштин. – Строительные проекты подходят для таких целей, и на российском рынке есть существенные фонды, ориентирующиеся именно на такое направление размещения средств. Если строительный проект хорошо структурирован и имеет административную поддержку властей, вложения в него,

безусловно, интересны для НПФ». С ним согласен специалист по кредитованию ООО «Кредитный финансовый консультант» Олег Жидков. «Строительные проекты интересны НПФ именно с точки зрения долгосрочного инвестирования. Количество пенсионеров растет, и пенсию платить им нужно, а при определенном подходе можно получить стабильный и постоянно растущий денежный поток», – говорит господин Жидков. По словам финансового директора – руководителя департамента финансового планирования и контроля НПФ «ВТБ Пенсионный фонд» Ирины Ильиной, для НПФ инвестирование «длинных» денег в строительные проекты – один из эффективных инструментов для сохранения и увеличения пенсионных средств. Подобные вложения позволяют диверсифицировать структуру активов и снизить рыночный риск, поясняет она.

## справка

Согласно данным Федеральной службы по финансовым рынкам, по итогам I квартала 2011 года в России действует 151 негосударственный пенсионный фонд, из них в Петербурге зарегистрировано 13 НПФ. Собственное имущество всех фондов на конце марта ФСФР оценила в более чем 1 трлн рублей, имущество, предназначенное для обеспечения уставной деятельности НПФ (ИОУД, складывается из совокупного вклада учредителей НПФ, дохода от инвестирования этого СВУ и отчисления до 15% дохода от инвестирования пенсионных резервов НПФ – ред.) в 103,4 млрд рублей. Из отчета ФСФР следует, что совокупный объем пенсионных накоплений (обязательное пенсионное страхование) составляет порядка 264 млрд рублей, пенсионных резервов (взносы по добровольному пенсионному страхованию) – 657,2 млрд рублей.

# Через тернии к звездам

**Марина Акатова** / Вкладывать пенсионные средства в строительные проекты довольно сложно, но направление перспективное, утверждают специалисты.

Вложения в недвижимость имеют для пенсионных фондов ряд преимуществ. Так, эксперт отдела корпоративных и инвестиционных рейтингов рейтингового агентства «Эксперт РА» Александр Гуштин к положительным особенностям относит долгосрочность

инвестиций, относительную предсказуемость рыночной конъюнктуры, понятность бизнеса. Руководитель департамента финансового планирования и контроля НПФ «ВТБ Пенсионный фонд» Ирина Ильина в числе плюсов инвестирования в недвижимость выделяет диверсификацию рисков по инвестиционному портфелю пенсионных активов и возможность получения постоянного дохода (рентный ЗПИФ). Главным минусом же, который тормозит процесс инвестирования

НПФ в недвижимость, по словам господина Гушина, в первую очередь является необходимость фондов ежегодно отчитываться о результатах управления. По его мнению, если расширить отчетный период до 3-5 лет, то долгосрочные инвестиции в строительство на пенсионном рынке будут более востребованы. «Из-за низкой ликвидности объектов и сложности оценки на этапах строительства у фонда могут возникнуть большие убытки, которые придется закрывать

из капитала либо разносить на счета пенсионеров, что не добавит фонду популярности», – добавляет он. Ирина Ильина, говоря о недостатках, а также напоминает, что вложения в недвижимость – это низколиквидный актив, характеризующийся существенными рисками на стадии строительства и рисками потери «якорных» арендаторов. Специалист по кредитованию ООО «Кредитный финансовый консультант» Олег Жидков также отмечает, что риск, связанный с ответственностью застройщика, имеет большое значение. Несмотря на все сложности, аналитики единогласно говорят о том, что сегмент имеет потенциал для развития. В качестве подтверждения в Jones Lang LaSalle ссылаются на реальные примеры инвестиций в российскую недвижимость иностранных пенсионных фондов через крупные инвестиционные фонды. По мнению Олега Жидкова, инвестирование средств НПФ в строительные проекты для России крайне актуально, «особенно если учитывать, что этот процесс может помочь решить проблему социального жилья». Однако, оговаривается

эксперт, «без соответствующих законов и льгот по налогообложению в это тяжело вернется». Руководитель отдела аналитики рынков торговой недвижимости и инвестиций компании Jones Lang LaSalle Олеся Черданцева считает, что развитие пенсионной системы, необходимость диверсификации инвестиционных рисков, а также существенное снижение доходности по банковским депозитам будут способствовать увеличению объемов средств, инвестируемых в сектор. В дальнейшем, считает господин Гуштин, все будет зависеть от того, смогут ли НПФ пролоббировать расширение отчетного периода о результатах управления. «В том случае если ситуация не изменится, то фондам по-прежнему будет интересно, но сложно работать в этом направлении. С учетом того, что пенсионное законодательство в нашей стране меняется очень медленно по принципиальным моментам, можно прогнозировать, что в среднесрочной перспективе в принципах отчетности фондов значительно ничего не поменяется», – прогнозирует эксперт. Олег Жидков полагает, что чтобы механизм

привлечения средств НПФ в строительные проекты шел более активно, в первую очередь необходимо совершенствование системы налогообложения таких вложений. Ирина Ильина говорит, что для улучшения ситуации требуется расширить законодательные возможности инвестирования для НПФ. В частности, предоставить возможность фондам размещать средства пенсионных накоплений (средства, входящие в состав пенсии по возрасту) в недвижимость. В настоящее время недвижимости в списке разрешенных активов нет. При условии, что законодательство, регламентирующее инвестирование средств пенсионных накоплений, будет либерализовано, появится возможность иметь в структуре активов порядка 10% недвижимости. Это позволит направить часть средств пенсионных накоплений в строительные проекты. По прогнозам госпожи Ильиной, с учетом необходимости диверсификации инвестиционных рисков и существенно снижения доходности по банковским депозитам объем средств, инвестируемых в данный сектор, будет расти.

## Невзвешенная структура пенсионных резервов на 01.01.2010 и 01.01.2011

Вид актива	Доля на 01.01.2010, %	Доля на 01.01.2011, %
Денежные средства на банковских счетах	10,4	2,2
Банковские депозиты и депозитные сертификаты российских банков	18,9	19,3
Государственные ценные бумаги Российской Федерации	0,6	1,2
Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	8,5	7,9
Муниципальные ценные бумаги	0,7	0,3
Облигации российских хозяйственных обществ	32,7	38,7
Акции российских ОАО	11,5	12,7
Ипотечные ценные бумаги	0,1	0,2
Паи паевых инвестиционных фондов	8,0	5,6
Недвижимость	0,8	0,2
Прочие направления размещения	8,4	10,7

Источник: «Эксперт РА»

# ВТБ набивает портфель ипотекой

**Александр Пирожков** / Объем ипотечных кредитов в банках, входящих в группу ВТБ, скоро пополнится на 34 млрд рублей за счет покупки ипотечного портфеля банка «КИТ Финанс». Главным ипотечным банком группы остается ВТБ 24. ➔

Как рассказал на встрече с журналистами в Санкт-Петербурге президент – председатель правления ВТБ 24 Михаил Задорнов, сейчас в банке ожидают решения совета директоров «КИТ Финанс» по поводу продажи портфеля. «Как только оно будет, мы сразу о нем объявим», – заверил банкир.

## Два портфеля

По словам Михаила Задорнова, «здоровая» часть ипотечного портфеля «КИТ Финанса» содержит кредиты 28 тысячам заемщиков на сумму 34 млрд рублей. Выплаты по этим кредитам если и просрочены, то не более чем на 90 дней. Но большинство из 28 тысяч заемщиков в течение последних трех лет, включая кризисный период, аккуратно осуществляли платежи. Ипотечные заемщики «КИТ Финанса» проживают примерно в 100 городах, и во всех этих городах есть отделения ВТБ 24. «То есть мы способны обслужить этих клиентов полноценно», – считает Михаил Задорнов.

«Мы предложили «КИТ Финансу» купить их портфель с премией в 1,8% к его номинальной цене, – сообщил глава ВТБ 24. – Для нас это имеет экономический смысл. За оставшееся время жизни этого портфеля мы на нем заработаем».

Портфель «проблемных» кредитов с просрочкой более 90 дней в «КИТ Финансе» составляет 7-8 млрд рублей. ВТБ 24 не станет покупать этот портфель, но готов взаимодействовать с «КИТ Финансом», принимая платежи и предпринимая меры по взысканию этой задолженности, сообщил Михаил Задорнов.

«КИТ Финанс» продаст ипотечный



Михаил Задорнов: «ВТБ 24 был и остается ипотечным банком. Это наша компетенция»

портфель, чтобы погасить долг перед Агентством по страхованию вкладов. В 2008 году банк получил кредит от государственного агентства в размере 46 млрд рублей. Сейчас банк должен АСВ 33,5 млрд рублей.

## Внутри конкурентов нет

Кроме ВТБ 24 в группу ВТБ входят ОАО «Банк ВТБ», а также Транскредитбанк (ТКБ) и Банк Москвы, контрольный пакет акций которого Банк ВТБ приобрел в текущем году. Ипотечный портфель будет находиться на балансе Банка Москвы, пояснил Михаил Задорнов, так же как и портфель ТКБ, у которого объем выданных кредитов составляет около 30 млрд рублей. «И ТКБ, и Банк Москвы будут определенный период существовать под своими брендами, – рассказал глава ВТБ 24. – Мы заинтересованы в том, чтобы все банковские продукты, в том числе и ипотека, продава-

лись с их балансов, потому что они присутствуют во многих городах, где нет ВТБ 24. С их помощью мы увеличиваем продажи розничных кредитов всей группы ВТБ. Конкуренция внутри группы проблемой не является, потому что с ТКБ, например, мы еще 6-8 месяцев назад унифицировали кредитные продукты. Ставки по нашим кредитам очень близки. Мы также договорились с этим банком о распределении клиентских сегментов. Такая же работа ведется и с Банком Москвы. Мы определим его сильные стороны, унифицируем продукты и разделим клиентские сегменты, чтобы не вступать в конкуренцию».

Ипотечный портфель ВТБ 24 сегодня – это порядка 190 млрд рублей. Суммарный портфель ТКБ и Банка Москвы – 55 млрд. Получается, примерно 80% ипотечного бизнеса группы ВТБ сосредоточено в банке ВТБ 24.

По словам Михаила Задорнова, «на горизонте 2-2,5 года Транскредитбанк присоединится либо к ВТБ 24, либо к ВТБ». Таким образом, ипотечные портфели двух банков группы ВТБ могут в будущем объединиться. Примерные сроки и схема интеграции Транскредитбанка будут определены в августе текущего года. «Главное в этом процессе – сохранить клиентскую базу ТКБ, состоящую из 2 млн физических лиц, в основном сотрудников РЖД», – подчеркивает Михаил Задорнов.

## справка



Доля ипотечных кредитов в ВТБ 24 составляет 32% от кредитного портфеля. У банка 115 тысяч ипотечных заемщиков. Портфель ипотечных кредитов филиала ВТБ 24 в Санкт-Петербурге на 1 июля 2011 года составил 14,7 млрд рублей.

ОРГАНИЗАТОРЫ: Министерство регионального развития Российской Федерации, ПРАВИТЕЛЬСТВО Санкт-Петербурга, Федерация развития недвижимости, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПАРТНЕР, ВТБ ДЕВЕЛОПМЕНТ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПОНСОР, СТАТУСНЫЙ ПАРТНЕР, РБК-ТВ

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОРУМ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# PRO ESTATE FORUM

## 7-9 СЕНТЯБРЯ

РОССИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

www.PROEstate.ru

СПОНСОР: ГУИОН, NCC

СПОНСОРЫ КОНФЕРЕНЦИИ: ASTERA, ТЭТРА ЭЛЕКТРИК, КОНФИДЕНТ, HANNES SNELLMAN, SPONSOR PROEstate PARTY

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: RealEstate, АРЕНДАТОР.RU, Rambler-ORSH.RU, ЭКСПЕРТ, НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛЬЕ ИЛИ НЕЗНАНИЕ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР: ARENATOR.RU, Rambler-ORSH.RU, ЭКСПЕРТ, НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО, ЖИЛЬЕ ИЛИ НЕЗНАНИЕ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР: РБК daily, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, R.e NEWS, BSN.ru, ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕКЛАМА

13 сентября 2011  
ВК «Ленэкспо»  
Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103

14 сентября 2011  
Гостиница Парк Инн Пулковская  
Санкт-Петербург, пл. Победы, 1

## II Всероссийская научно-практическая конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство»

При поддержке: [Logos]

Организатор: [Logos]

Соорганизаторы: Альянс строителей, [Logos]

Генеральный спонсор: БСД

Официальный спонсор: [Logos]

Генеральный информационный партнер: ГОРИЗОНТ

Информационные партнеры: СНИП, [Logos]

Деловой партнер: [Logos]

Регистрация на конференцию **www.sroconf.ru**

BalticBuild

# Северные приоритеты петербуржцев

**Наталья Вершинина** / Северо-Приморская часть Петербурга продолжает активно осваиваться ведущими застройщиками, являясь несомненным лидером по объему предложения и спроса в городе. ➔

Фото: Владимир Тилес



К минусам новых районов зачастую можно отнести первоначальную неразвитость социальной инфраструктуры

По оценкам девелоперов, лидерами покупательского спроса на сегодняшний день являются Приморский, Московский, Калининский и Фрунзенский районы. «Приморский район (в том числе и Северо-Приморская часть, где сегодня активно ведется строительство) традиционно пользуется популярностью у клиентов, – говорит директор по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерина Гуртовая. – Он же и безоговорочный лидер по предложению – 460 тыс. кв. м в I квартале 2011 года».

В Приморском районе предлагают жилье такие крупные застройщики, как ЛенСпецСМУ, «ЮИТ», ГДСК, «Прага», «Лидер Групп» и другие, только в начале года здесь вышло в продажу около 35 тыс. кв. м жилья. «На текущий момент СПЧ лидирует по объему предложения», – говорит заместитель директора КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Гендиректор компании «Прага» Денис Литов отмечает, что спрос на строящееся жилье в Приморском районе в среднем выше, чем в других новостройках города. «Люди хотят тут жить», – лаконично замечает он. Тем не менее он уверен, что для застройщиков плюсы СПЧ вместе с тем являются минусами. Поскольку здесь «все строится одновременно в одном месте, конкуренция очень высока». По словам Дениса Литова, цены на жилье в Северо-Приморской части (СПЧ) остаются одними из самых высоких в городе и «сопоставимы с ценами в Московском районе и даже выше». Средняя стоимость 1 кв. м в массовом сегменте жилья в новостройках СПЧ – 72 тыс. рублей.

В департаменте маркетинга «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» также уверены, что Приморский район в целом (в том числе СПЧ) воспринимается покупателями как наиболее престижный район новостроек благодаря его близости

к рекреационным зонам Курортного района, лучшей экологической обстановке, а также более развитой социальной и торгово-развлекательной инфраструктуре.

Директор департамента долевого строительства АРИН Елена Амирова уверена, что новые жилые комплексы, построенные в едином архитектурном стиле, с широким выбором квартир и планировок, а также продуманной социальной инфраструктурой

социальные и транспортные объекты строятся с учетом современных норм и требований, что одновременно формирует не только качественно новую жилую среду, но и однородное социальное окружение. В районе благоприятная экологическая обстановка, обилие парков, Финский залив и Лахтинский разлив. К тому же в Лахте запланировано строительство штаб-квартиры Газпрома», – подчеркивает Екатерина Гуртовая. В ЛенСпецСМУ также уверены, что строительство в Приморском районе таких знаковых объектов, как «Лахта-Центр», зоопарк в «Юнтолово», аквапарк на территории парка 300-летия Петербурга, а также развитие транспортной системы района (открытие новых станций метро, ЗСД, развитие дорожной сети) делает его еще более привлекательным для покупателей.

В ближайшие годы Западный скоростной диаметр свяжет улично-дорожную сеть СПЧ с центром города и южными районами Санкт-Петербурга. В 2015-2025 годах в программе развития метрополитена запланирован ввод в эксплуатацию новых станций: на пересечении улиц Туристской и Савушкина и на пересечении Богатырского проспекта и Яхтенной улицы. В планах правительства Санкт-Петербурга – строительство линии надземного экспресса от станции метро на пересечении Туристской и Савушкина вдоль Туристской улицы на северо-восток к проспекту Просвещения. Здесь строятся транспортные развязки (на Черной речке, съезд на ЗСД), поэтому в перспективе до центра можно будет добраться примерно за 15 минут. Кроме того, в Приморском районе сконцентрировано наибольшее количество ТК и ТРК города, представлены все сетевые супермаркеты («Максидом», «Метро», «Адамант», «О'Кей»).

К несомненным плюсам строящегося жилья в СПЧ можно также отнести то, что новые жилые комплексы, как правило, кирпично-монолитные, с продуманными современными планировками и вентилируемыми фасадами, которые долго сохраняют внешний вид. Обычно в новых домах создаются индивидуальные котельные и системы очистки воды. Кроме того, в новостройках зачастую предусмотрена благоустроенная огороженная территория и охрана в парадных, изначально запланировано строительство парковок и паркингов, в то время как их отсутствие является серьезной проблемой для большей части вторичного рынка.

К минусам новых районов зачастую можно отнести первоначальную неразви-

## В ближайшие годы Западный скоростной диаметр свяжет улично-дорожную сеть СПЧ с центром города и южными районами Санкт-Петербурга

(детские сады, школы, поликлиники) пользуются спросом как в северной части города, так и на юго-западе. «Впрочем, на юге спрос несколько ниже, потому что объекты сильно удалены от центра, – говорит она. – СПЧ в целом престижнее, но стоимость квартир там выше за счет того, что земля дороже».

Не случайно на первом в этом году аукционе Фонда имущества Петербурга на право аренды участка под жилищное строительство в Приморском районе на ул. Оптиков стоимость возросла в шесть раз – со 100 до 605 млн рублей. «На этом участке площадью 18,9 тыс. кв. м ГК «Город» планирует построить многоквартирный жилой дом комфорт-класса, объем инвестиций в проект составит около 2 млрд рублей, сроки строительства – 2012-2014 годы», – рассказал генеральный директор ГК «Город» Дмитрий Брызгалин.

### Плюсы и минусы новостроек

Несомненным плюсом СПЧ эксперты считают абсолютно новую инфраструктуру, которая сложилась в районе. Жилье,

отсутствие социальной инфраструктуры, отмечают в компании ЛенСпецСМУ. «В новостройках (в том числе СПЧ) строительство социально-бытовой инфраструктуры опаздывает, а строительство самих корпусов идет очередями, поэтому 1,5-2 года люди, купившие квартиры, живут рядом со стройками», – говорит Елена Амирова. Согласно с коллегами Ольга Трошева, которая отмечает, что «не сразу при заселении появляется развитая транспортная инфраструктура, школы, больницы, магазины».

цифра

460

тыс. кв. м предлагалось в I квартале 2011 года в Приморском районе Петербурга – самый большой объем предложения в городе



## конкурс «ЛИДЕР СТРОИТЕЛЬНОГО КАЧЕСТВА – 2011»

К участию в I этапе конкурса приглашаются производители и поставщики строительных материалов Северо-Западного федерального округа.

### НОМИНАЦИИ:

- Строительные материалы
- Строительные изделия и конструкции
- Инженерные системы и оборудование

К участию во II этапе конкурса приглашаются строительные организации независимо от форм собственности, имеющие допуски на строительство и право производства работ.

### НОМИНАЦИИ:

- Лучший объект жилищного строительства
- Лучший объект коммерческого строительства
- Лучший объект промышленного строительства
- Лучший объект социально-гражданского строительства
- Лучший объект малоэтажного строительства

РЕКЛАМА

Церемония награждения победителей состоится 8 сентября 2011 года

Оператор конкурса: Петербургский строительный центр (тел.: 324-99-97, adm@infstroy.ru)

Информационные партнеры:



# Юг Петербурга борется с хаосом

Большинство участников встречи занимаются проектами в южных районах Санкт-Петербурга. Но проблемы, с которыми им приходится сталкиваться, касаются всех районов города. Как выразилась Виктория Желтова, эксперт Центра стратегических разработок «Северо-Запад», большой поток инвестиций в прошлые годы привел к тому, что город получил проблему «недоуправляемого» роста. «В южном направлении заявлены целые города-спутники, индустриальные парки, большой проект реконструкции аэропорта Пулково и прилегающей к нему территории. Все эти проекты реализуются одновременно, но координации между ними нет», – обозначила проблему Виктория Желтова.

## Лебедь, рак и щука

Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос», считает главной проблемой отсутствие координации между городскими властями и компаниями-монополистами, обеспечивающими подключение построенных домов к электричеству, тепло- и водоснабжению, а также канализации. «Во всяком случае, я не знаю о каких-то соглашениях, обязывающих монополистов возводить объекты инфраструктуры одновременно с жильем, – заявил Олег Еремин. – В советское время была координация хотя бы в рамках плановой экономики, а сейчас строители, город и инфраструктурные компании действуют как лебедь, рак и щука».

Олег Еремин рассказал, что ГК «Балтрос», строящая на юге Санкт-Петербурга жилой комплекс «Славянка» общей площадью 1,4 млн кв. м, потратила 1,5 млрд рублей собственных средств на проектирование и подготовку инфраструктуры, в частности систем водоснабжения и водоотведения.

## Полезное ГЧП

В то же время, по словам Олега Еремина, в «Балтросе» считают успешным государственно-частное партнерство (ГЧП) с городом, в рамках которого строятся социальные объекты для жителей «Славянки». Соглашение о ГЧП подразумевает строительство школ и детских садов на средства инвестора, точнее, на кредиты, привлеченные «Балтросом». Затем эти средства возвращаются инвестору из бюджета в течение 10 лет. Уже к 1 сентября 2011 года компания планирует открыть школу и два детских сада, построенных по схеме ГЧП.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест», чьи масштабы строительства на юге Санкт-Петербурга на порядок меньше проекта «Славянка», посоветовал, что если «Балтрос» решил проблему финансирования строительства социальных объектов, то у «Ленстройтреста» такого решения пока нет.

Игорь Девятко, начальник отдела по развитию инвестиционной привлекательности Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП), также отметил позитивный опыт ГЧП, позволяющий строить социальные объекты, не нагружая при этом бюджет крупными единовременными выплатами. По мнению чиновника, строительные компании, вынужденные строить школы и детские сады на собственные или заемные деньги, имеют с этого выгоду, так как наличие социальных объектов повышает привлекательность жилья для покупателей.

## Нужен хозяин

«В любом деле должен быть хозяин, – полагает Александр Лелин. – Если город считает себя хозяином своих территорий, он должен решать проблемы стыковки строительства жилья и инфраструктурных

Александр Пирожков / Развитие городских территорий занимаются одновременно девелоперы, проектировщики и чиновники. Их интересы и решения часто противоречат друг другу. О недостатке координации рассуждали участники заседания круглого стола «Развитие территорий. Южное направление». ➔



Главная идея, повторяемая почти всеми участниками заседания круглого стола, укладывается в два слова: «надо договариваться»

объектов. На сегодняшний день, получается, хозяина у городских территорий нет». По мнению Александра Лелина, полезным инструментом для нахождения компромисса между интересами застройщиков и инфраструктурных компаний мог бы стать координационный совет, состоящий из их представителей, а также чиновников городского правительства.

По мнению Олега Еремина, девелопер хоть и является формально хозяином территории, где ведет строительство, на деле не способен без участия города решить ключевой вопрос подключения возводимых объектов к инженерным коммуникациям. «Мы зависим от Ленэнерго и Водоканала, и не можем быть уверены, что их работа будет выполнена в срок, даже если деньги заплачены», – констатирует строитель.

Вячеслав Семенов, председатель Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга, видит причину противоречий девелоперов и чиновников в банальной нехватке денег. По его словам, бюджет города хоть и составляет 380 млрд рублей, на все потребности его не хватает. «Сейчас на три

же проблема: они располагают только краткосрочными ресурсами. И если у города ресурсы ограничены бюджетом, принимаемым на год, то бизнес пользуется краткосрочными кредитными ресурсами, причем достаточно дорогими. В этом плане город и бизнес находятся в одинаковом положении», – полагает председатель Комитета по строительству.

## Надо договариваться

Согласование пожеланий собственников и девелоперов, которые осуществляют проекты на той или иной территории, и возможностей города сталкивается с проблемой отсутствия инструмента такого согласования, подчеркивает Вячеслав Семенов. «Девелопер сегодня – это краткосрочный инвестор. В редких случаях он извлекает доход из проекта в течение нескольких лет после постройки. А город, представляющий интересы горожан, должен планировать развитие территорий на несколько поколений вперед. Качественно решать такие противоречия мы пока не

подкреплен качеством реализованных ими проектов.

«Нам необходимо проводить раз в квартал или в полгода совещания, организуемые КИСП или Комитетом экономического развития, промышленной политики и торговли, объединяющие девелоперов, работающих в определенном районе города, – предложил Андрей Канивец, генеральный директор AVIELLEN A.G. – Рассматривая развитие территории «Пулково-3», можно констатировать, что ряд проектов частных инвесторов, в том числе и наш, удачно приспособились к нему. Но по мере того как наши бизнес-центры заполняются, мы видим, что мощности инфраструктуры в районе аэропорта достаточно ограничены и не совсем учитывают количество людей, работающих в бизнес-центрах и живущих в гостинице. Таким образом, координация должна происходить постоянно, даже после того как объекты построены».

Владимир Вишневский, директор департамента строительных проектов банка ВТБ, высказал пожелание в духе известной фразы кота Леопольда: «Ребята, давайте жить дружно!». Он призвал, чтобы крупные проекты реализовывались с оглядкой на то, что происходит вокруг. В качестве отрицательного примера он привел реконструкцию Пулково, при которой интересы компаний, реализующих проекты по соседству, учитываются недостаточно. «Нужен диалог и прогрессивные инженерные решения, – полагает Вишневский. – Думаю, на сегодня наиболее реализуемый путь – создание рабочих групп, состоящих из собственников той или иной территории и представителей профильных комитетов городского правительства».

Разумеется, на заседаниях круглых столов судьбоносные решения не принимаются. Но, как заметил Вячеслав Семенов, «надо, чтобы идеи, которые звучат здесь, перетекали на какую-то легитимную площадку, где будут разрешаться противоречия между участниками процесса развития территорий».

## Координация должна происходить постоянно, даже после того как объекты построены

задачи в бюджете одна единица денег. Чтобы дать денег на решение какой-либо задачи, городу надо у кого-то их забрать. Поэтому приходится «бить по хвостам», то есть решать проблемы по мере их возникновения, а не предупреждать их», – объясняет Вячеслав Семенов.

Строительство объектов инфраструктуры девелоперами по схеме ГЧП – также не панацея. «Они могут строить социальные объекты, потом предъявлять городу расходы к возмещению, как это происходит в проекте «Славянка». Но у девелоперов та

можем. Даже место диалога для поиска оптимальных сценариев развития территорий до конца не определено», – говорит он.

Градостроительный совет, полагает Вячеслав Семенов, мог бы стать таким местом, но для этого в него надо включить представителей бизнеса, которые могли бы максимально объективно передавать пожелания и ожидания инвесторов. Эти представители должны обладать достаточным авторитетом, чтобы говорить от имени всех инвесторов. Авторитет представителей бизнеса должен быть

# «РосПромСтройИнвест» ушел с рынка

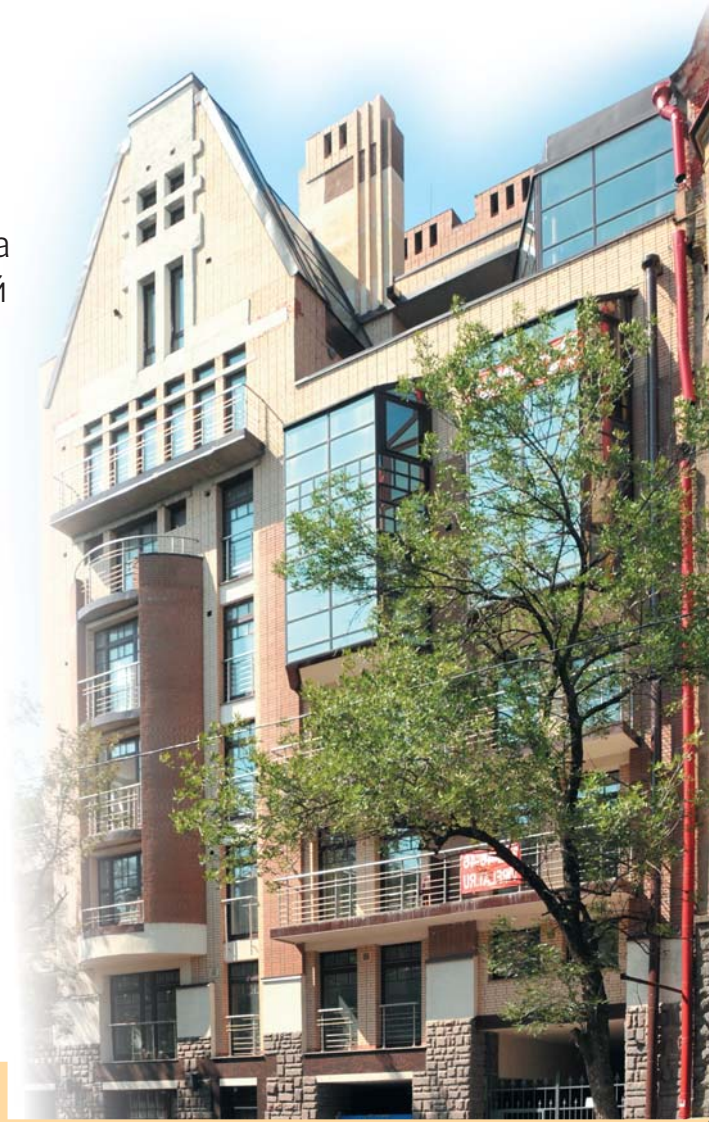
**Сергей Соколов** / Арбитражный суд ввел в компании «РосПромСтройИнвест» окончательную стадию банкротства – процедуру конкурсного производства. За все время своей работы фирма построила лишь один объект – элитный жилой комплекс на 4-й линии Васильевского острова, дольщикам которого пришлось достраивать его самостоятельно. ➔

Несмотря на протесты со стороны юристов «РосПромСтройИнвеста», арбитраж все же согласился с доводами главного кредитора компании – ЗАО «Строительная компания «Аркада». Эта структура выполняла функции генподрядчика при строительстве жилого дома на 4-й линии, 41а, но денег за свою работу так и не получила. И в итоге подала иск о банкротстве своего партнера. Здание на 4-й линии возводили почти 10 лет: разрешение на строительство «РосПромСтройИнвест» получил еще в конце 2002-го. Компания несколько лет собирала необходимые согласования. Строить элитный жилой комплекс на 34 квартиры начали лишь в 2005 году. Позже застройщик подписал договор генподряда с СК «Аркада», которая проработала на объекте до 2007 года. После чего, как говорят в руководстве «Аркады»,

«РосПромСтройИнвест» перестал платить за выполненные работы. И предложил бартерную схему – расплатиться с «Аркадой» жильем. Договориться сторонам не удалось: генподрядчик подал заявление в суд и потребовал взыскать со своего партнера почти 60 млн рублей. «Аркаде» не удалось добиться выплаты этой суммы даже после того, как суд вынес решение о взыскании средств. Денег на счетах компании не оказалось, после чего «Аркада» обратилась с заявлением о банкротстве «РосПромСтройИнвеста». Суд продолжался больше полугода: юристы «РосПромСтройИнвеста» говорили, что их фирма продолжит работать на рынке. И обвиняли «Аркаду» в том, что та не справилась со своими обязательствами. Тем не менее суд согласился с доводами истцов – в «РосПромСтройИнвесте» началась

финальная стадия банкротства. Долги компании превышают 200 млн рублей, а имущества у нее не осталось. Покупателям жилья на 4-й линии, 41а, повезло: их дом успели сдать еще в 2008 году. Впрочем, по словам главы созданного в комплексе ТСЖ «Де Люкс» Андрея Голубкова, в здании было много недоделок. На лестницах не было перил, отсутствовала внешняя отделка фасада. Не было и договоров на подключение здания к инженерным сетям по постоянной схеме. Однако дольщики все же приняли квартиры и почти два года устраняли недоделки за свой счет. В «РосПромСтройИнвесте» этой работе пытались помешать: в компании неоднократно заявляли о том, что жильцы фактически занимают самозахватом дома и что фирма готова устранить все недоделки за свой счет.

Тем не менее товариществу собственников удалось оформить постоянные договоры на подключение здания к инженерным сетям. По словам Андрея Голубкова, к настоящему времени все жильцы оформили право собственности. «Недоделки пришлось устранять за свой счет – на эти цели мы потратили около 5 млн рублей. Сейчас здание полностью пригодно для проживания. Люди уже давно заселились в свои квартиры», – резюмировал господин Голубков.



Покупатели жилья в доме №41а на 4-й линии В.О. жалуются, что в доме было много недоделок

**ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
ПРЕДСТАВЛЯЕТ

**VII выставка**

**КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

**АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**11-13 ноября**

Санкт-Петербург  
**Петербургский СКК**  
метро «Парк Победы»  
Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

ЯрмаркаНедвижимости.РФ | Y-expo.ru

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости | Официальный спонсор Ярмарки недвижимости | Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу» | Спонсор выставки «Альтернатива городу» | Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС | TOP СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС | МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ | Kivennapa Жилые интерьерные решения | ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ | ОБЪЕДИНЕНИЕ ВКН.РУ | ОБЪЕДИНЕНИЕ

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

**Гражданский Жилищный Форум**  
мероприятия для профессионалов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ИПОТЕЧНЫЙ  
ФОРУМ

**28-30 сентября 2011 года**  
Санкт-Петербург, отель «Парк Инн Прибалтийская»

**ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ**

- Развитие жилищного строительства в России
- Анализ и прогноз развития рынка недвижимости и строительства
- Риэлторский бизнес: уроки кризиса и пути успешного развития
- Государственные жилищные программы
- Информационные ресурсы и технологии на рынке недвижимости
- Земельный рынок в современных экономических условиях
- Элитная недвижимость в России и за рубежом

Генеральный партнер 2011: ИТАКА

Спонсоры форума: РЕСТРОЙРЕСТ, БИТРОСТ, НГВ, ГОРОД

Официальный спонсор форума: ГОРОД

Официальный спонсор выставки: ЦДС, NORMANN, becar, GDSK, СБЕРБАНК, ГАЗПРОМБАНК, БФА

Спонсоры выставки: СБЕРБАНК, ГАЗПРОМБАНК, БФА

Спонсор семинара: БФА

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер: АСН

Информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Регистрация участников на сайте [www.gilforum.ru](http://www.gilforum.ru) (раздел «Жилищный конгресс», рубрика «Регистрация») Предусмотрены два пакета участия: платный и бесплатный

**+7 (812) 346-57-98**  
[www.gilforum.ru](http://www.gilforum.ru)

# НОСТРОЙ обсудил особенности техрегулирования в строительстве

**Ольга Фельдман** / Российский союз промышленников и предпринимателей (РСПП) провел заседание межотраслевого совета по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия в строительной отрасли. В работе совета приняли участие специалисты НОСТРОЙ. ➔

На мероприятии присутствовали также представители Минрегиона России, Минпромторга России, Росстандарта, РСПП, РААСН, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей, Комитета по строительству ТПП РФ, ведущих НИИ в области строительства, общественных ассоциаций и объединений в области строительства, строительных организаций, компаний – производителей строительных материалов, профильных технических комитетов по стандартизации. Кроме того, в заседании приняли участие вице-президент РСПП Виктор Черепов, первый заместитель председателя Комитета РСПП по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия Андрей Лоцманов, представители европейского проекта «Сближение систем технического регулирования РФ и ЕС», а также представители саморегулируемых организаций в области строительства.

В повестку дня заседания входил ряд важных вопросов: текущее состояние дел в вопросе разработки технического регламента Таможенного союза «О безопасности зданий, сооружений, строительных материалов и изделий»; особенности технического регулирования в строительстве (о позиции Ассоциации строителей России (АСР) и Союза строителей железных дорог (ССЖД) по данному вопросу).

## Актуализация и разработка

С основным докладом на заседании выступил председатель межотраслевого совета Сергей Пугачев. В своем выступлении он акцентировал внимание на таких особенностях технического регулирования в строительстве, как индивидуальность проектов, специфика видов оценки соответствия строительной продукции, в том числе по стадиям жизненного цикла зданий и сооружений и т. д. Также в докладе было рассмотрено общее состояние дел в области технического регулирования в строительстве и роль межотраслевого совета, национальных объединений строителей, проектировщиков и изыскателей по ряду ключевых направлений. «Система технического регулирования в строительстве создана и функционирует с учетом международного и европейского опыта, идут масштабные работы по актуализации доказательной базы принятого регламента и разработке принципиально новых стандартов на правила проведения строительных работ и методах их контроля, реализуется комплексная программа гармонизации российских и европейских норм в области строительства, – отметил Сергей Пугачев. – Особое внимание было обращено на формирование системы технического регулирования Таможенного союза и необходимость учета при этом особенностей строительства. По инициативе профессионального сообщества, поддержанной Минрегионом России, в настоящее время готовятся соответствующие изменения в Соглашение о единых принципах и правилах технического регулирования Таможенного союза».

Необходимость учета специфики технического регулирования строительства при формировании общей системы технического регулирования была подтверждена в выступлениях представителя Минпромторга России Василия Бойцова, председателя



## Из 1,2 млрд рублей, выделенных государством и бизнесом на разработку нормативной базы в 2011 году, примерно 25% приходится на строительство

ТК 465 «Строительство» Ларисы Бариновой, а также ключевого эксперта европейского проекта «Сближение систем технического регулирования РФ и ЕС» Йоханесса Зюйдервейка. Всеми выступающими, в том числе европейским экспертом, была подчеркнута важность сохранения существующей нормативной базы в области строительства, поэтапном и комплексном проведении работ по актуализации существующих СНИПов и внедрении в Российской Федерации европейских стандартов в области строительства (еврокодов). Дополнительно господин Зюйдервейк процитировал меморандум еврокомиссии, в котором сказано, что так называемый новый подход ЕС мало пригоден к строительной продукции, а также подчеркнул, что в странах ЕС национальные стандарты и правила остаются основным документами для регулирования строительной отрасли. Было отмечено, что данная позиция полностью сходится с предложениями по установлению особенностей технического регулирования строительства в рамках Таможенного союза. Представитель Минрегиона Константин Жилиев проинформировал, что в настоящий момент при активной поддержке строительного сообщества идет разработка, актуализация и внедрение более 350 нормативных документов в области строи-

тельства, в том числе национальных стандартов, сводов правил и еврокодов. В выступлениях участников заседания также были единодушно поддержаны направления работ по совершенствованию нормативно-технической базы строительства, проводимых совместными усилиями Минрегиона России, Минпромторга России, Росстандарта, национальных объединений строителей, проектировщиков, и изыскателей. Также была отмечена необходимость участия российских экспертов в работах, проводимых в ЕС по «упрощению» еврокодов и начавшейся разработке еврокодов третьего поколения.

## Без радикальных реформ

В процессе обсуждения также были рассмотрены предложения Ассоциации строителей России (АСР) и Союза строителей железных дорог (ССЖД) по радикальному реформированию системы технического регулирования в строительстве, включая прекращение актуализации и отмену существующих СНИПов, прекращению разработки национальных стандартов, ускоренному внедрению еврокодов без их экспертного рассмотрения, введению «добровольных» европейских стандартов. Эти и другие предложения АСР и ССЖД не бы-

ли поддержаны ни одним из участников заседания. С критикой позиции АСР и ССЖД выступили представители Росстандарта, РСПП, национальных объединений проектировщиков и строителей, ведущих научно-исследовательских институтов в области строительства и другие участники заседания. По мнению выступающих, предложения по созданию «параллельной» системы технического регулирования в строительстве строятся на основании ошибочного толкования или незнания Регламента ЕС № 305/2011, искажения информации по принципам (подходам), применяемым в странах ЕС при регулировании строительной сферы, а также реальному статусу стандартов и норм стран ЕС в области строительства. По мнению участников заседания, данные предложения АСР и ССЖД, систематически направляемые руководству страны, в федеральные органы исполнительной власти и профессиональные объединения, создают «информационный шум» и отвлекают специалистов от конструктивной и содержательной работы.

В своем выступлении вице-президент РСПП Виктор Черепов подчеркнул, что вопросы технического нормирования, в том числе и в строительной отрасли, в рамках РСПП являются прерогативой Комитета по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия.

Основным индикатором правильности проводимой органами исполнительной власти и профессиональным сообществом политики в области технического регулирования в строительстве является реакция бизнес-сообщества. В этой связи в ряде выступлений был отмечен растущий интерес представителей бизнеса к этому процессу и его прямое интеллектуальное и финансовое участие в разработке нормативных технических документов. Так, из 1,2 млрд рублей, выделенных государством и бизнесом на разработку нормативной базы в 2011 году, примерно 25% приходится на строительство. И в основном (около 90%) это вклад не только национальных объединений, но и отдельных саморегулируемых организаций, профессиональных ассоциаций и союзов. В связи с этим выступающими было обращено внимание на диаметрально противоположную позицию АСР и ССЖД, представители которых неоднократно высказывали мнение о прекращении работ, проводимых национальными объединениями по разработке нормативных технических документов, а также о необходимости выделения гранта со стороны власти для создания «альтернативной системы технического регулирования в строительстве» на основе их предложений. Межотраслевой совет принял решение не поддерживать предложения АСР и ССЖД и направить свою позицию по данным предложениям руководству РСПП.

По результатам обсуждения единогласно была поддержана позиция межотраслевого совета по состоянию дел в области технического регулирования в строительстве, предложения по первоочередным мерам, связанным с учетом особенностей технического регулирования в строительстве в Таможенном союзе и ЕврАзЭС, а также по практическим действиям, направленным на создание доказательной базы технического регламента и гармонизацию с европейскими стандартами в области строительства.



Лариса Баринова: «Специфика технического регулирования строительства при формировании общей системы должна быть учтена»



Сергей Пугачев: «Идут масштабные работы по актуализации доказательной базы принятого регламента и разработке принципиально новых стандартов»

# Саморегулируемые организации очистятся сами

Первое полугодие ознаменовалось для института саморегулирования устойчивой динамикой развития, с одной стороны, и целым рядом проблем, сопутствующих становлению почти любого экономического процесса, с другой. Чтобы понять, какими успехами может гордиться сообщество строительных саморегулируемых организаций и что больше всего волновало СРО за прошедший период, корреспондент «Строительного Еженедельника» обратился к вице-президенту НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», действующему координатору НОСТРОЙ по СЗФО Алексею Белоусову. ➔



**– Алексей Игоревич, какими были весна и начало лета для саморегулируемых организаций города?**

– В первую очередь отмечу, что это было время активных действий, консолидации усилий всех СРО для решения общих задач. Всероссийский съезд СРО в Екатеринбурге, совместная работа по регулированию российского законодательства, окружные конференции, прошедшие в Северной столице, выборы координаторов НОСТРОЙ, борьба с «коммерческими» СРО, подготовка к III Съезду строителей Северо-Запада России – вот лишь некоторые вехи проводимой нами работы. На сегодняшний день руководители большинства саморегулируемых организаций пришли к пониманию того, что только вместе мы сможем решить многие наболевшие проблемы саморегулирования.

**– Пожалуй, самым муссируемым в прессе вопросом по-прежнему остается вопрос «коммерческих» СРО. В чем опасность таких СРО, и каким образом можно заставить эти структуры отказаться от подобного ведения бизнеса?**

– В связи с очевидной безнаказанностью существования «коммерческих» СРО вопрос борьбы с нарушителями закона в сфере саморегулирования становится все более острым. Работа таких СРО негативно отражается на деятельности строительных компаний, добросовестных саморегулируемых организаций и органов государственной власти. Например, при размещении государственного заказа компании-однодневки, купившие допуск в «коммерческих» СРО, начинают демпинговать с единственной целью – получить подряд с минимальными финансовыми затратами. Если такая компания победит, то велика вероятность того, что она уйдет с деньгами, не выполнив обязательств по государственному контракту.

Так как надеяться на Ростехнадзор в вопросе коммерциализации СРО нецелесообразно, саморегулируемые организации вынуждены самостоятельно заниматься очисткой своих рядов. Именно поэтому участники состоявшегося в мае окружного совещания руководителей строительных СРО СЗФО приняли решение о создании рабочей группы. В результате работы этой группы появилась возможность диалога с одной из «коммерческих» СРО города, которая под давлением строительного сообщества, саморегулируемых организаций и представителей НОСТРОЙ дала согласие на проведение у себя аудиторской проверки Национальным объединением строителей.

**– Насколько известно, этой группой разработаны критерии, позволяющие отделить «коммерческие» СРО от обычных законопослушных организаций.**

– Действительно, обсудив весь комплекс характеристик типовой саморегулируемой организации, участники рабочей группы выделили 2 группы признаков, позволяющих выявлять «коммерческие» СРО. К основной группе были отнесены такие показатели, как дробление процедуры внесения средств в компенсационный фонд, предоставление «рассрочек», отсутствие требования страхования ответственности перед третьими лицами и т. д. К второстепенным критериям отнесены невыполнение требований законодательства в части размещения информации, отсутствие организованной системы проверок членов СРО, отсутствие вступительных взносов и др.

**– Думаете, это облегчит работу по выявлению «коммерческих» СРО?**

– Несомненно, хотя для этого от Национального объединения потребуется осуществлять мониторинг информационного пространства с опорой на разработанные нами критерии.

**– С коммерческими СРО справитесь, а как справиться с появлением компаний-однодневок, которые стремятся купить у «коммерческих» СРО допуски на строительные работы?**

– Процесс минимизации создания фирм-однодневок – это проблема всей российской экономики, а не только ее строительного сектора. Для ее решения необходимо предпринимать действия на государственном уровне, например отказаться от налога на добавленную стоимость. Уверен, что при отмене НДС и сохранении налога с продаж никому уже не нужно будет заниматься обналичиванием денег и созданием фирм-однодневок, в том числе и в строительной отрасли.

**– Что еще мешает эффективно развиваться строительной отрасли региона?**

– Обилие административных барьеров – я имею в виду количество и длительные сроки необходимых строителям согласований. Все они оборачиваются для строительных компаний огромными финансовыми потерями. Основной причиной существования и даже роста количества согласующих инстанций служат слишком частые изменения законодательства в строительной сфере.

**– За последние полгода приняты новые законы, например закон о банкротстве. Как прокомментируете его появление?**

– Закон о банкротстве готовился давно, и, несмотря на то что мы ожидали его появления в более широкой редакции, считаю его принятие значительным успехом, ведь речь в нем идет о защите участников долевого строительства при банкротстве строительных компаний. До этого действовала схема, при которой после объявления компании банкротом сначала выплачивались налоги в региональный и местный бюджет, затем – сотрудникам компаний, потом – банкам и другим финансовым учреждениям, и только потом, если что-то оставалось, производились выплаты дольщикам. Теперь ситуация изменилась, интересы дольщиков поставлены впереди интересов кредитных учреждений. Кроме того, очень важно, что законодательно закрепляется возможность добровольного вхождения всех участников долевого строительства в состав ТСЖ с последующей передачей этому ТСЖ всех функций застройщика.

**– Как Вы оцениваете развитие саморегулирования на данном этапе?**

– Саморегулирование заняло прочное место в системе координат органов государственной власти и строительных организаций, эффективно заменив лицензирование и показав свои преимущества. Успех дальнейшего процесса развития института саморегулирования во многом зависит от самих саморегулируемых организаций и от внутренних ресурсов, заложенных в них.

**НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и НП «Объединение проектировщиков» поздравляют ООО «ЗАС-Строй» с 10-летием успешной работы на строительном и проектом рынке!**

*ООО «ЗАС-Строй» начало свою деятельность в 2001 году. За эти годы клиентами организации стали порядка 350 предприятий, среди которых ведущие телекоммуникационные компании. Осуществляя строительные-монтажные работы, ООО «ЗАС-Строй» зарекомендовало себя надежным бизнес-партнером, выполняющим работу качественно и в срок.*

**Желаем ООО «ЗАС-Строй» стабильного роста, интересных проектов и новых достижений!**



# День строителя – 2011: специализированные экскурсии для региональных коллег

Праздник День строителя будет отмечаться в этом году в 55-й раз. Торжества пройдут в новом качестве – на федеральном уровне. Главным городом празднования избран Санкт-Петербург – город великих зодчих и реставраторов, наследие которых как зеницу ока берегут современные строители. ➔



Профессиональное сообщество Северной столицы познакомит многочисленных гостей из регионов, которые прибудут на праздник, с богатейшим потенциалом строительного комплекса города – для них организован ряд интересных специализированных экскурсий.

## Магистраль Петербурга

Дорожники Санкт-Петербурга обладают уникальным опытом строительства транспортных магистралей и готовы поделиться им с коллегами. Одним из знаковых проектов в этой сфере является Западный скоростной диаметр, экскурсию на который организует Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга «Дормост».

ЗСД, имеющий стратегическое значение как часть девятого международного транспортного коридора, – один из первых в России инвестиционных проектов, осуществляемый на основе принципов государственно-частного партнерства. Это скоростная магистраль протяженностью 46,6 км с 15 развязками на разных уровнях и уникальными мостовыми сооружениями с подмостовыми габаритами над корабельным фарватером 55 и 35 м. Магистраль планируется оснастить автоматизированными системами управления движением и связи.

Кроме того, региональные дорожники получат возможность побывать еще на нескольких объектах. Они увидят транспортный обход Санкт-Петербурга (кольцевая автодорога), а также Приморский транспортный узел – крупнейшую развязку ЗСД на участке Приморского проспекта и улиц Савушкина и Планерная.

## Александров-Невская лавра: секреты реставрации

Строительную отрасль Санкт-Петербурга невозможно представить себе без реставраторов. Именно эти специалисты сохраняют практически в первозданном виде блистательное архитектурное наследие города-музея под открытым небом.

«В рамках празднования Дня строителя – 2011 Союз реставраторов проведет

для гостей праздника профессиональные экскурсии по самым значимым городским объектам, подвергшимся в последние годы масштабной реставрации, – рассказывает председатель Союза реставраторов Санкт-Петербурга Нина Шангина. – Мы не только познакомим строителей с важнейшими памятниками петербургской архитектуры, но и подробнее расскажем об особенностях реставрационных работ».

Одной из таких экскурсий станет посещение Свято-Троицкой Александров-Невской лавры. Лавра – один из первых и самых крупных петербургских архитектурных ансамблей XVIII столетия. В его создании принял участие ряд талантливых архитекторов, строителей, декораторов, живописцев и скульпторов. Гости нашего города побывают в закрытых для свободного посещения внутренних помещениях лавры, познакомятся с процессом их реставрации и историей формирования храмового комплекса.

## Обмен опытом на «Международной»

Петербургские метростроевцы готовят грандиозную экскурсию на строящуюся станцию метро «Международная», в рамках которой будут представлены процесс

монтажа проходческого щита КТ-5,6, процесс подготовки наклонного хода к монтажу эскалаторов. Специалисты ОАО «Метрострой» расскажут о технологиях, материалах и оборудовании, применяемых при сооружении станций глубокого заложения.

«Я считаю, что при современных темпах развития механизации, высокого роста производительности нового оборудования и материалов в строительной отрасли крайне необходимо иметь возможность обмениваться опытом. В нашем регионе реализуются проекты общероссийского масштаба, и многие технологии, применяемые в строительстве, зачастую уникальны, – комментирует генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров. – Что касается сооружения объектов петербургского метрополитена, то в этой отрасли нашим строителям всегда было чем похвастаться. Несмотря на то что в данный момент проходческие работы не производятся, гости Петербурга смогут увидеть уникальный момент создания станции – предпусковой. В это время на объекте сосредоточены силы монтажников, готовящих эскалаторы и другое оборудование метрополитена к вводу в эксплуатацию, активно ведутся работы по отделке станций. В этот период есть возможность на-



блюдовать как процесс строительства, так и увидеть осязаемые очертания будущей станции. Специалисты наших организаций будут рады поделиться опытом с коллегами из других городов и взамен услышать мнения иногородних специалистов о своей работе».

## Стадион, не имеющий мировых аналогов

Строителям из регионов будет представлен стадион для футбольного клуба «Зенит», строящийся на Крестовском острове. Эта спортивная арена не имеет мировых аналогов – она будет оснащена одновременно раздвижной крышей и выдвигаемым полем. Стадион станет многофункциональной футбольной ареной высшей категории разряда А круглогодичного использования с возможностью проведения футбольных матчей под эгидой ФИФА и УЕФА уровня до полуфинала чемпионата мира.

На экскурсии гости ознакомятся с новейшими технологиями строительства спортивного сооружения и увидят устройство большепролетных конструкций (пролет моста над выдвигаемым полем – 90 м).

## Крюковы казармы: история и современность

Частью специализированной экскурсионной программы станет посещение Крюковых казарм, в которых после реконструкции размещена часть экспозиции Военно-морского музея – около 800 тыс. экспонатов.

«Это большая честь – представлять коллегам-строителям со всей России наш проект приспособления здания Крюковых казарм под новые функции. Данный опыт будет полезен при выполнении схожих задач, – говорит Виктор Смирнов, президент группы компаний «ИНТАРСИЯ», выступавшей в роли проектировщиков, реставраторов и строителей. – Нам предстояло найти и реализовать решение, с помощью которого можно было бы, не умаляя красоты и гармонии исторического здания, сделать новые помещения музея функциональными, современными и удобными. При этом нужно было увеличить площадь будущего музея, не выходя за рамки исторических фасадов. Решить поставленную задачу удалось за счет внутреннего двора Крюковых казарм, который превратился в центральный атриумный зал музея. Форма купола нового зала символична – она напоминает лодку и гармонично вписывается в существующую застройку. Фасады Крюковых казарм остались неизменными – облицованными красным кирпичом».



Подробнее о специализированных экскурсиях для строителей можно узнать на сайте Союза строительных объединений и организаций: [www.stroysoyuz.ru/](http://www.stroysoyuz.ru/).  
Запись на экскурсии по телефону +7 812 576-3051, Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга, пресс-служба.

# Четыре вуза на все стройки города

**Елена Велигжанина** / В Санкт-петербургских вузах, готовящих специалистов в области строительства, заканчиваются вступительные экзамены. Окончательные итоги еще не подведены, но, по предварительным данным, в этом году конкурс был меньше, чем в прошлом. Объясняется это не снижением интереса к специальности, а демографическим спадом в стране в начале 1990-х годов. ➔

Фото: Владимир Тигес



В университете сейчас учится около 10 тыс. человек

Между тем на рынке труда не хватает специалистов другого рода: строителей, инженеров, архитекторов. В течение последних 5 лет конкурс в вузы на эти специальности остается стабильным: от 2 до 7 человек на место в зависимости от учебного заведения.

Эксперты утверждают, что популярность строительных специальностей на рынке труда Петербурга и Ленинградской области со временем будет только расти: интенсивно развивающийся в мегаполисах бизнес провоцирует рост промышленной и бытовой застройки. О высоком спросе на строительные специальности сейчас говорят и руководители специализированных организаций. «Строительная отрасль активно развивается, вопрос нехватки специалистов стоит достаточно остро», — утверждает вице-президент саморегулируемой организации НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. — В первую очередь строительные компании ощущают нехватку сотрудников рабочих специальностей: штукатуров, маляров, сварщиков и пр. В ближайшей перспективе спрос на них будет очень высоким. Среди выпускников строительных вузов наибольший спрос на высококвалифицированных инженеров, а также на проектировщиков и архитекторов».

## Лидер на рынке обучения

Наиболее качественное строительное образование, по словам Алексея Белоусова, можно получить в Архитектурно-строительном университете.

«Ежегодно в Санкт-Петербурге проводится профессиональный конкурс «Строитель года», в рамках которого выделена номинация «Лучшее учебное заведение в сфере подготовки кадров для строительной отрасли», — говорит господин Белоусов. — Несколько лет подряд в этой номинации побеждает ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет». Это хороший показатель».

В этом году в ГАСУ набирают абитуриентов по трем направлениям. Первое — техническое, к нему относятся такие специальности, как «землеустройство и кадастры», «теплоэнергетика и теплотехника», «электроэнергетика и электротехника», «наземные транспортно-технологические средства», «эксплуатация транспортно-технологических машин и комплексов», «технология транспортных процессов», «стандартизация и метрология», «прикладная математика», «строительство», «строительство уникальных зданий и сооружений», «техносферная безопасность». Второе направление — архитектурное, сюда входят такие специальности, как «архитектура», «реставрация и реконструкция архитектурного наследия», «дизайн архитектурной среды», «градостроительство». Экономические специальности — «менеджмент» и «экономика» — вынесены в отдельную группу.

В университете сейчас учится около 10 тыс. человек. Несмотря на высокий престиж и многолетнюю историю вуза, количество мест на бюджетных отделениях сравнительно небольшое — на все специальности их выделено 827. Всего же вместе с так называемыми платниками в этом году вуз сможет принять 1560 человек. Наибольший запасом бюджетных мест сегодня располагают тех-

нические специальности — здесь за счет государства готовы обучать 702 абитуриента, на архитектурном направлении на «бюджете» могут учиться всего 100 студентов, а на экономических специальностях — только 25.

## Снижение напряжения

Отметим, что конкурс в университет в этом году сравнительно невысок (хотя приемные экзамены еще продолжатся). В среднем по вузу он на сегодняшний день составляет 4,31 человека на место. Самый высокий — больше 20 человек на место — зафиксирован на экономических специальностях, затем идет архитектурная группа направлений — здесь конкурс 6,26 человека на место, и меньше всего абитуриенты хотят учиться на технических специалистов — здесь конкурс всего 3,46 человека на место.

Конкурс в ГАСУ в 2010 году был выше: на архитектурные специальности составил 9,23 человека на место, на экономические — 34,36, а на технических направлениях он колебался от 3,59 (факультет инженерно-экологических систем) до 8,25 человека на место (строительный факультет). В целом конкурс по вузу в 2010 году составил 7,52 человека на место. Уменьшение числа абитуриентов в этом году объясняется не спадом интереса к специальности, а демографическим спадом в России в начале 1990-х годов.

## В зоне особого внимания

Особое внимание при подготовке к вступительным экзаменам специалисты рекомендуют обратить на физический и творческий конкурс, который придется пройти тем, кто собирается поступать на одну из специальностей Архитектурного института.

Тем же, кому не повезет пройти по конкурсу на «бюджет», в вузе могут предложить платный вариант обучения. Цена услуги варьируется от 50 тыс. рублей в год на таких специальностях, как «электроэнергетика и электротехника» или «техносферная безопасность», до 150 тыс. рублей в год на таких направлениях, как «градостроительство», «архитектура» или «реставрация и реконструкция архитектурного наследия».

Более бюджетные варианты обучения могут предложить в трех других петербургских вузах, готовящих строителей. Например, в Политехническом университете.

В вузе готовят специалистов по промышленному и гражданскому строительству, а также в области защиты окружающей среды. Подготовка инженеров ведется по специальности «строительство уникальных зданий и сооружений» и направлениям «строительство», «электроэнергетика и электротехника», «природообустройство и водопользование». «На сегодняшний день конкурс на инженерно-строительном факультете составляет более 10 человек на место», — рассказал «Строительному Еженедельнику» заместитель ответственного секретаря по радиофизическому факультету Платон Карасев. — На «бюджет» зачислят 160 абитуриентов. Стоимость обучения в этом году будет варьироваться от 76 до 96 тысяч в год».

## В путь!

Стать строителем сегодня также можно, поступив на один из специализированных факультетов Государственного университета путей сообщения. Здесь ежегодно обучаются более тысячи будущих инженеров по специальностям: «строительство» (водоснабжение и водоотведение, автомобильные дороги и аэродромы, промышленное и гражданское строительство, экспертиза и управление недвижимостью), «строительство железных дорог, мостов и транспортных тоннелей» (управление техническим состоянием железнодорожного пути, строительство магистральных железных дорог, строительство дорог промышленного транспорта, мосты, тоннели и метрополитены). Стоимость обучения на очном отделении составит около 74 тыс. рублей в год (цена первого семестра уже установлена на уровне 36 800 рублей). На все строительные специальности вузу выделено всего 39 бюджетных мест. Конкурс на них составляет около 4 человек на место. Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в вузе, этот конкурс на протяжении последних нескольких лет остается неизменным, в то время как поток на экономические специальности в этом году резко вырос.

В Санкт-Петербургском государственном академическом институте живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина собственно строителей не готовят, но всем творческим личностям, желающим освоить специальность архитектора, здесь всегда рады. «На специальность «архитектура» в институте выделено 39 бюджетных мест, конкурс на них — около 2 человек на место (в то время как в среднем по вузу конкурс составляет 3 человека на место), — рассказала «Строительному Еженедельнику» ответственный секретарь приемной комиссии Анна Дендерина. — Стоимость обучения в этом году окончательно еще не установлена, но, по приблизительным оценкам, она будет составлять около 130 тысяч рублей в год».

цифра

от 50 до 150

тысяч рублей в год — стоимость платного обучения на строительных специальностях в университетах Санкт-Петербурга

Неустойчивые тенденции в этой области сказываются и на ходе реализации промышленных проектов, условия для которых в городе по-прежнему не идеальны.

Одна из фабрик крупного промышленного иностранного инвестора, ведущего свою деятельность в Петербурге уже не первый год, перед принятием Правил землепользования и застройки намеревалась реализовать проект по расширению как производственных, так и логистических площадей. Но вступление в силу ПЗЗ скорректировало планы компании и удлинило сроки проекта больше чем на два года. Руководство инвестора было сильно удивлено, когда оказалось, что участок, на котором стоит фабрика, делится на две части. На одной из них в качестве разрешенного вида использования обозначается как раз профиль производственной деятельности компании, тогда как на второй части – совершенно иной вид разрешенного использования. И именно на этом участке инвестор и намеревался заняться расширением площадей. Как оказалось, поторопился. В результате процесс с изменением разрешенного вида использования и придания участку своего «родного» профиля затянулся на два года.

### Задним числом

Примеры странных решений на бумаге при реализации промышленных проектов в Петербурге не единичны. Например, история со строительством завода по производству упаковки для табачных изделий компании «Алкан Пэкеджинг» удивляет несоответствующими реальному положению дел документами. Так, закладка первого камня в строительство будущего завода была произведена в конце 2005 года. Затем инвестор заключил соглашение с подрядной организацией на осуществление строительства производства, которое, по информации подрядчика, было завершено в октябре 2007 года. Через месяц после окончания строительства правительство Санкт-

# Параллельные миры

**Денис Гаврилов /** Динамика промышленных инвестиций в Санкт-Петербурге в последние годы характеризуется разнонаправленными явлениями. Объем иностранного капитала, приходящего в город, падает уже три года подряд, тогда как общие показатели инвестиций в обрабатывающие производства, наоборот, в 2010 году выросли на 6%. ➔



том 2010 года состоялось его торжественное открытие, причем уже при новом хозяине фабрики – компании «Амкор Табакко Пэкеджинг». По информации источника, близкого к реализации проекта, компания в течение всего промежутка времени от фактического окончания строительства до

мень преткновения при реализации проектов в установленные сроки. Зачастую официальные открытия производств происходят, когда на руках у инвесторов соответствующих разрешений нет. Эксперты, знакомые с развитием автомобильного кластера в городе, отмечают, что им известен как минимум один завод, который в свое время организовал торжественную церемонию открытия без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Как следует из информации, размещенной на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертиз Санкт-Петербурга, компания «Интеркос-IV» (принадлежит ММК) получила разрешение на ввод первой очереди завода по изготовлению штампованных компонентов 31 декабря 2010 года, тогда как официальное открытие первой очереди (сервисного металлоцентра) состоялось в середине ноября того же года.

Помимо несоответствия фактических сроков реализации проектов бумажным, в Петербурге остро стоит проблема инженерной подготовки участков для про-



Город в настоящее время готов обеспечить потребность в подготовленных участках только промышленным инвесторам

## Помимо несоответствия фактических сроков реализации проектов бумажным, в Петербурге остро стоит проблема инженерной подготовки участков для промышленных проектов

Петербурга принимает постановление о проектировании и строительстве завода по производству упаковки для табачной продукции, по которому завершение работ планировалось через 3 года. Фактически для уже построенного объекта утверждается постановление на его строительство. Дальнейшая история с предприятием вызывает очередной ряд вопросов. Только ле-

официального открытия завода занималась получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом осуществляя производственную деятельность.

### Камень преткновения

Разрешение на ввод промышленных объектов в эксплуатацию – еще один ка-

мышленных проектов. Кондитерская фабрика им. Н.К. Крупской в феврале прошлого года получила участок в 22 га в промзоне Красносельская для проведения изыскательских работ под дальнейшее строительство собственного производства. Объем инвестиций в проект компания оценивала в 60 млн EUR. Но уже спустя полгода инвестор отказался от данного участка, осуществив до этого сделку по приобретению фабрики «Петергоф». Происходило это на фоне заявлений главы Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Евгения Елина о том, что развитие промышленных зон с подготовкой земельных участков пора завершать. Уже в нынешнем году срываются сроки по развитию фармацевтических предприятий в промзоне Пушкинская.

## Двойная ставка

**Денис Гаврилов /** Эксперты сходятся во мнении: сегодня правительство Петербурга не готово предоставить промышленным инвесторам инженерно подготовленные участки, что наряду с различными согласованиями и получением необходимых документов для его ввода в эксплуатацию увеличивает инвестиции в проект практически в два раза и сроки его реализации более чем на год.

Максим Соболев, директор по развитию объектов недвижимости ЗАО «ЮИТ Лентек», говорит, что город в на-

стоящее время готов обеспечить потребность в подготовленных участках только промышленным инвесторам, имеющим статус стратегических. При этом большую часть спроса, по его мнению, в настоящий момент формируют малые и средние предприятия, которые подобным статусом не обладают, но в силу своего инвестиционного потенциала обладают меньшими возможностями для инженерной подготовки участков собственными силами. В результате адекватного предложения для подобных инвесторов со стороны города нет. Юрий Иоффе, вице-прези-

дент генподрядной компании STEP, согласен с тем, что город не в состоянии сегодня обеспечить потребность инвесторов в инженерно подготовленных участках, в результате чего инвесторы эти затраты берут на себя, что ведет к увеличению сроков и стоимости проектов. Андрей Коржаков, генеральный директор «Фоксконн РУС» (компания не смогла найти подходящего участка для собственного проекта на городских землях и остановила свой выбор на частном логистическом парке), отмечает, что сроки реализации проектов при подобном развитии

событий увеличиваются в два раза, а объем инвестиций – в полтора. «Городской администрации следует стремиться предоставлять инвесторам юридически чистую территорию», – говорит Юрий Иоффе. Сегодня для приходящих в город инвесторов можно высчитать экономическую стоимость объекта, но цены на подготовку территории в части работы, например с монополистами, по мнению господина Иоффе, определить невозможно. Максим Соболев по степени подготовленности выделяет два вида территорий. Первые не обладают собственными источниками инженерно-технического обеспечения, что не позволяет инвестору вести операционную деятельность и делает невоз-

можным реализацию проекта на таком участке. Подобные сложности зачастую, по его мнению, возникают при присоединении объектов к сетям водоснабжения и канализации. Вторая группа территорий обладает необходимыми источниками, но точки подключения существенно уда-

лены от объекта. «В данной ситуации стоимость прокладки сетей, а также при необходимости стоимость оформления прав на земельные участки, расположенные по ходу инженерных сетей, может удвоить стоимость участка для инвестора», – говорит Максим Соболев.

### Кстати



В результате проблем с подготовленной городской землей и согласованием документации реализация промышленных проектов Петербурга по затратам опережает соседние с Россией страны. Андрей Коржаков подсчитал, что строительство производств, подобных заводу компании «Фоксконн», в Восточной Европе обходится на 20% дешевле и на 1,5 года быстрее, чем в Санкт-Петербурге.

# Памятники разрушаются от долгих разговоров

**Ярослава Задорина** / В Санкт-Петербурге насчитывается шесть тысяч зданий-памятников. Многие из них требуют тщательного ухода. Средств бюджета на их содержание часто не хватает. А потому государство мечтает переложить это бремя на арендаторов. На заседании круглого стола, организованном газетой «Строительный Еженедельник», эксперты рынка, девелоперы и представители надзорных ведомств попытались найти ответ на вопрос: можно ли с выгодой использовать объекты культурного наследия без ущерба для них? ➔



**Валерий Грибанов**, ведущий, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



**Валерий Грибанов:**

– Как найти баланс между интересами сохранения исторического облика города и эффективным использованием памятников?

**Наталья Черейская:**

– На наш взгляд, надо достаточно аккуратно подходить к вопросу передачи памятников девелоперам. Большое количество проектов, которые были заявлены начиная с 2007 года, до сих пор находятся в подготовительной стадии – продвижение есть, но нет строительства и реконструкции. Выход такой: надо передавать объекты в доверительное управление со всей необходимой документацией, когда достигнуто понимание между всеми собственниками этих зданий. У нас есть такой объект – это бизнес-центр «Девятнадцатый век», там мы занимаемся доверительным управлением достаточно давно.

**Валерий Грибанов:**

– Про доверительное управление нам рассказывают последние лет 15, если не больше. А есть ли статистические данные – сколько передано объектов в доверительное управление всего?

**Александр Гришин:**

– Не более десятка...

**Валерий Грибанов:**

– А с чем связано, что так туго идет процесс передачи объектов?

**Алексей Белоусов:**

– Проблема не столь проста, как кажется, – нельзя взять и передать памятник от одного собственника к другому, мотивируя это только тем, что он более эффективен, потому что у него есть деньги и не нужно особенно отчитываться по бюджетному кодексу за каждый потраченный рубль, который пойдет на реставрацию или совершенствование инженерных систем. Но, к сожалению, у нас не существует городского закона, который регламентировал бы сам порядок передачи объектов, обязанности сторон, объем контрольных функций, которые будет осуществлять город.

**Александр Гришин:**

– Есть закон о доверительном управлении государственным имуществом, составляющим казну Санкт-Петербурга. Вопрос скорее к администрации города. Законодательная база вся для этого подготовлена. Нет только административного решения по поводу целесообразности широкого распространения данной формы управления.

**Алексей Белоусов:**

– Еще одной причиной, по которой этот процесс тормозится, является разобщенность и неэффективность рабо-

ты самого сообщества, управляющих компаний или потенциальных собственников. Они должны работать по примеру компаний, управляющих многоквартирными домами в сфере ЖКХ. Они объединены в саморегулируемые организации, которые очень активно сотрудничают между собой, отстаивают свои позиции перед властями. Потому что вопрос касается их непосредственных коммерческих интересов.

**Александр Гришин:**

– Нам кажется, что институт доверительного управления – тема хорошая для управления городской собственностью, и она показывает свою эффективность. Если говорить о сохранении, поддержании и реконструкции памятников, то мне кажется, что неправильно, когда город пытается сдать памятник в аренду и тем самым не контролирует как собственник поддержание его технического состояния, ход реконструкции, пытаясь все эти функции переложить на арендатора.

**Игорь Водопьянов:**

– Почему нельзя все продать? Не нужно никакого доверительного управления! У нас есть парк, на его территории расположен федеральный памятник, рядом с бизнес-центром «Бенуа». Там с КГИОПом мы периодически сталкиваемся. Была еще попытка поработать с дачей Кошелева-Безбородко. Но мудрое руководство города посчитало, что нам передавать этот объект нецелесообразно. Его отдали Азербайджанскому культурному центру.

**Валерий Грибанов:**

– Если говорить о затратах на перевод памятника в состояние функционально приемлемое для современного использования, о каких суммах может идти речь? У нас присутствует Игорь Бурдинский, имеющий опыт приобретения здания-памятника, – не поделитесь с нами вашим опытом?

**Игорь Бурдинский:**

– Я приобрел не только памятник, но и близлежащую территорию, это 4,5 га на Петроградской стороне. Затраты были существенными, объект не достался мне от города и не был передан в доверительное управление. Он был в плохом состоянии, у меня осталось много вопросов к КГИОПу и бывшему владельцу фабрики «Красное знамя» – где же они были раньше? Я уже несколько лет мечтаю водрузить леса на памятник, только так его разрушение будет приостановлено. Следующим этапом в работе станет привлечение финансирования и реконструкция памятника, его приспособление под современную функцию, которая сама по себе напрашивается, – это культурный центр с концертной площадкой внутри здания.



**Александр Гришин**, вице-президент НП «Гильдия управляющих и девелоперов»



**Алексей Белоусов**, депутат законодательного собрания, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»



**Игорь Водопьянов**, управляющий УК «Теорема»



**Игорь Бурдинский**, владелец ЦК «Красное знамя»



**Елена Чеготова**, главный специалист-юриконсульт отдела надзора за исполнением законодательства в строительстве, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга



**Андрей Пушкарский**, генеральный директор УК «Сенатор»



**Людмила Мургулец**, исполнительный директор СПИБА



**Евгений Ширстов**, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям ООО «Качкин и партнеры»



**Ирина Тетерина**, главный архитектор Русского музея



**Дмитрий Абрамов**, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент»



**Валерий Грибанов:**

– Девелоперы говорят, что нередко функциональное использование объекта культурного наследия диктуется конструкцией здания, а не экономической целесообразностью. Ни подо что другое его приспособить нельзя. У вас схожая ситуация?

**Игорь Бурдинский:**

– Приспособить его можно было бы под разные функции. Например, под спортивный комплекс с плавательным бассейном, боулинг-клубом. Бюджет нашего проекта составляет 200 млн USD, на реконструкцию этого памятника потребуется 15-20 млн USD, то есть всего лишь десятая часть от бюджета. Общая площадь памятника – 6 тыс. кв. м. После реконструкции будет приспособлено 10 тыс. «квадратов».

**Александр Гришин:**

– Если возвращаться к теме, что дорожка – реконструкция или новое строительство, ответ, как правило, будет очевиден. Снести не так дорого. Реконструкция же связана с укреплением перекрытий, фундамента, несущих стен, поэтому она дороже. Второй момент, который в памятниках неудобен, – это внутренняя планировка, потому что стандарты строительства раньше были другими, и сетка колонн, и стены сегодня во многом отличаются.

**Игорь Водопьянов:**

– После того как построили Троицкий мост, стала развиваться Петроградская сторона. Строили по 250-300 зданий в год, качество было крайне низкое. Когда мы тут слышим призыв градозащитников, что надо все сохранить, то стоит еще подумать, что сохранять, потому что большинство зданий сделано откровенно плохо. Можно все снести и отстроить то же самое заново. Если, конечно, не идет речь об охране внутренних интерьеров, а в большинстве случаев мы охраняем только внешний вид.

**Елена Чеготова:**

– Наверняка многие из вас видели сюжеты, касающиеся суда по Невскому проспекту, 68. Претензии градозащитников сводились к тому, чтобы сохранить первоначальный фасад здания. Когда им попытались объяснить, что его уже давно не было, так как дом пострадал во время Великой Отечественной войны, туда попала авиабомба, они не поверили. После войны объекты восстанавливались не всегда хорошо, поэтому здание находилось в плачевном состоянии.

**Андрей Пушкарский:**

– Городским службам, которые должны защищать старую застройку, пора уже свою деятельность несколько систематизировать. Пока же реального плана развития города не существует. Например, нужно узаконить зоны, где будет формироваться бизнес-среда, определиться с выводом промышленных предприятий. Чтобы не начинались разговоры об уникальности того или иного сарая, а инвесторы приходили только с деньгами.

**Игорь Водопьянов:**

– По поводу Генплана города у меня есть свое мнение. Я считаю, что интеллектуальные способности людей не позволяют планировать развитие города Санкт-Петербурга. Если вы внимательно читаете этот документ, а еще и ПЗЗ, то вы увидите, что там столько подзвон, что я не понимаю, зачем это было сделано. При этом 5 лет Генплан не меняется, в него вносятся тысячи поправок. Так не лучше ли дополнять его каждый год?

**Игорь Бурдинский:**

– Если градозащитники не будут вмешиваться в наши дела, то мы подвергнем город большой опасности, потому что качество строительства так низко и в последнее время в центре города ничего приличного построено не было. Застройщики и девелоперы сами себя дискредитировали, потому что не могут построить чего-то стоящего.

**Александр Гришин:**

– Действия градозащитников приводят к тому, что КГИОП дрожит даже над теми зданиями, которые действительно нужно сносить.

**Валерий Грибанов:**

– Важно ли для арендатора или собственника нового реконструированного здания, чтобы оно было памятником архитектуры?

**Дмитрий Абрамов:**

– Нам есть с чем сравнивать, в историческом центре у нас несколько разных объектов. Это объект нового строительства Bolloev Center в переулке Гривцова, который был признан международной общественностью одним из лучших офисных зданий в России. Есть и объекты реконструкции, которые не являются памятниками. И есть самый большой объект – на набережной Мойки у Красного моста. Что касается затрат, то на новое строительство они на 20-30, а то и 50% ниже в зависимости от объема охранных обязательств. Что касается подхода арендаторов, то в первую очередь им важна помимо арендной ставки оптимальность планировки. Естественно, когда в охранных обязательствах заложены не только фасады, но и планировки, сделать оптимальное для арендатора решение затруднительно. То же касается и инженерных сетей. Новые здания абсолютно квадратной формы с типичным для арендаторов шагом колонн, с инженерией гораздо понят-

## Что касается затрат, то на новое строительство они на 20-30, а то и 50% ниже в зависимости от объема охранных обязательств

нее и дешевле. Также важно место, для многих оно имеет первостепенное значение. История, конечно, не столь значима. За нее готовы платить в случае, если зданию возвращается историческая функция, например торгового дома. Из других аспектов можно выделить дополнительные затраты на страхование. Если страхование от ущерба третьим лицам отличается несущественно, на 1-2 пункта, то при наличии охранных обязательств сумма вырастает в разы. Третий аспект – это затраты на эксплуатацию. Но в большинстве случаев если собственники не экономят, то применяют наиболее энергоэффективные технологии, поэтому отличие в старых или новых зданиях может быть только в планировочных решениях. С точки зрения инженерной концепции они не отличаются. Чем позднее введено здание, тем более эффективные технологии применяются, тем ниже затраты на его эксплуатацию.

**Игорь Водопьянов:**

– Если участки земли под жилищное строительство продаются с обязательством построить за 36 месяцев дом, то почему нельзя с таким же условием продавать дом под бизнес-центр? Не сделал реконструкцию – отобрали.

**Андрей Пушкарский:**

– Оптимально было бы, если бы объект продавался на инвестиционных условиях не по 5 тыс. USD за «квадрат». Перед инвестором ставить условие: вложить в объект не меньше 6 тыс. USD за 1 кв. м. Город сам почти ничего себе не берет, только некий процент, деньги же аккумулируются на спецсчете и тратятся именно на этот объект.

**Алексей Белоусов:**

– Это противоречит бюджетному кодексу. Окрашенных денег в бюджете Санкт-Петербурга не бывает.

**Александр Гришин:**

– Надо реконструировать те памятники, которые простаивают и с ними ничего не происходит. Неважно, у кого они в собственности.

**Игорь Водопьянов:**

– Объективно говоря, из всех этих памятников какую-нибудь коммерцию развить можно только в 10% случаев. Что ни делай, возникает потребность парковочных мест.

**Валерий Грибанов:**

– Под какие цели можно использовать остальные 90% памятников?

**Александр Гришин:**

– Есть куча хлама, который нужно сносить. Городская среда складывается не из того, есть ли там много памятников, а от общей красоты, когда на балконах и крышах не растут деревья (которые прорастают там самостоятельно, из-за того, что объект заброшен). К чему приводит ажиотаж вокруг темы сохранения объектов? Дома стоят по 10 лет, и с ними ничего не происходит. И вот сарай будет стоять, разрушаться и в итоге на его месте построят, например, многоквартирный дом. Так пусть лучше он появится сегодня!

**Ирина Тетерина:**

– У нас много памятников федерального значения, с ними мы не можем ничего делать. Эксплуатация объектов культурного наследия очень дорогая. Во-первых, в их реставрацию надо вкладывать денег раза в четыре больше, чем в те, которые просто состоят на учете, но не являются памятниками. С памятником сложно работать – например, невозможно оснастить его современными инженерными системами, не

провести вентиляцию, кондиционирование, не поменять сети, которые все старые. У нас в городе не определен еще статус всех зданий, которые нужно сохранить, в том числе с внутренними интерьерами. И тех памятников, которые уже можно эксплуатировать с современной точки зрения. Эта работа до сих пор не проведена.

**Игорь Водопьянов:**

– Нужно составить небольшой список «тяжелых» объектов, которое государство будет содержать, а остальное все продать!

**Ирина Тетерина:**

– Тогда будут большие обременения у тех, кто их купит. А потянут ли бизнесмены? Я считаю, что не потянут.

**Евгений Ширстов:**

– Не все здания в историческом центре города являются памятниками. Памятники – это те строения, которые включены в реестр объектов федерального, регионального или местного значения. Петербургский закон выделяет и такую катего-

рию, как исторические здания. Разрешения на их использования выдаются в общем порядке, если они не расположены в охранной зоне и на них не действуют ограничения. Но закон позволяет проводить снос этих зданий, если он необходим по состоянию аварийности. Все это основывается на результатах культурной экспертизы, которую можно обжаловать в суде.

**Елена Чеготова:**

– По поводу исторических зданий, которые построены до 1917 года. Например, объект на Невском, 68, отнесен к застройке середины XIX века. В ПИБовском паспорте же значится год его капитального ремонта – послевоенный. Капитальный ремонт или реконструкция снимают эту историчность зданий или сохраняют? В рамках этого объекта суд в историчности здания усомнился. Формулировка в законе есть, но толковать ее можно двояко.

**Валерий Грибанов:**

– Среди экспертов звучат предложения: снести памятники и полностью отстроить заново. Но все-таки это уже будет не памятник, а новострой. Не возникает ли опасения, что через 50 лет и это здание устареет, и его снесут, не считая ценным? И облик города изменится.

**Игорь Водопьянов:**

– Основная опасность состоит в другом: в Санкт-Петербурге строятся совершенно уродливые здания. В проекте обозначено одно, в итоге строят совершенно противоположное из более дешевых материалов. У нас две задачи: сохранение памятников в каком-то лайт-режиме, чтобы их можно было использовать в коммерческих целях, и вторая – нужно остановить строительство чудо-зданий.

**Елена Чеготова:**

– По поводу чудо-зданий. У нас Градостроительный кодекс убрал такой термин, как согласование, и он запрещает требовать иные документы как на стадии экспертизы, так и на этапе разрешения строительства. Даже эти домики в определенный момент имели такой вид согласования, как гээска, который Градкодекс с юридической точки зрения подвесил в воздухе. По этому поводу прокуратура в свое время наказала КГА, отметив, что гээска находится вне закона. Поэтому проблема здесь в том, что обследуются отдельно взятые фасады в отрыве от остальных объектов, и наш законодатель забывает о тех базовых согласованиях, которые должны быть с точки зрения логики.

**Людмила Мургулец:**

– Есть международная практика, я бы обратилась к опыту других стран. У нас нет культуры соблюдения обязательств. Договариваются об одном, делают совершенно другое, но это тоже можно как-то отрегулировать.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР  
празднования Всероссийского дня строителя

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Приглашаем ВАС поздравить  
коллег и деловых партнеров  
С ДНЕМ СТРОИТЕЛЯ**

**Спецвыпуск будет распространен  
на праздничном мероприятии  
12 августа 2011 года в Ледовом дворце**

**Звоните: 380-15-81 (82), пишите: reklama@stroypress.ru**

## Лидеры потребления

**Алена Филипова / По словам экспертов, сегодня в Петербурге и Ленинградской области на рынке представлены, как правило, опалубочные системы, которые доставляют из центрального региона.**

Из местных производителей можно выделить лишь две компании: ООО «Сирюс Итон Монолит Комплект», изготавливающее опалубку экономичного класса по большей части для собственных нужд и потому не имеющее влияния на рынок, и ООО «Капитал стройиндустрия». Из зарубежных производителей наибольшей популярностью пользуются опалубочные системы компаний Doka, PERI, Meva и Faresin.

Эксперты рынка разошлись во мнениях относительно роста спроса на опалубочные системы зарубежных и отечественных производителей. Часть экспертов уверяет, что спрос сконцентрировался вокруг опалубочного оборудования иностранных производителей, и связано это с тем, поясняет Вячеслав Дмитрук, менеджер по продажам «Дока Рус», что «строительные компании стали тщательнее относиться к выбору материалов и технологий и не готовы вкладывать деньги в дешевое и недолговечное оборудование».

Кристина Елисеева, менеджер по маркетингу и связям с общественностью ООО «ПЕРИ», считает, что «разумней выбирать поставщика опалубки с полным комплексом инженеринговых услуг. Трудоемкость и связанные с ней расходы при изготовлении опалубки определяются главным образом методикой проведения работ, специфическими условиями сооружения и уровнем заработной платы на соответствующем рынке труда. Например, создав инновационную систему опалубки для стен MAXIMO с односторонней установкой тяжелой, компания PERI значительно снизила уровень затрат на опалубление стен», – пояснила она.

По словам специалистов, отечественная опалубка по многим позициям проигрывает зарубежной, так как создается без лицензирования из подручных средств как подобие иностранной продукции. Слепо скопированные опалубочные системы часто не соответствуют заявленным параметрам и весьма отличаются от оригиналов.

Однако другая часть экспертов считает, что парк опалубки сформировался в 2008 году, и сегодня интерес к более дорогой иностранной опалубке снизился. По словам специалистов ТД «Опалубка», строительные компании охотно приобретают отечественную опалубку, так как по ряду параметров за последние 10 лет она близко подошла к импортным аналогам. «Качество профиля и комплектующих уверенными темпами движется к зарубежным системам, но качество металла еще требует доработки», – пояснили эксперты. Неоспоримым преимуществом отечественных систем является и их стоимость. Сейчас они в 2-3 раза ниже, чем у зарубежных образцов. «Соотношение цены и качества продукции находится на оптимальном уровне», – заверяют в группе компаний «Техника современного строительства».

Стоимость опалубочных систем уже выросла на 10% по сравнению с 2010 годом. Производители и дилеры уверяют, что дешевле, чем сейчас, уже не будет, и связано это в первую очередь с ростом цен на металл. Также на ценообразование влияют макроэкономические показатели, стоимость дерева, ввозные пошлины и т. д.

# Рынок опалубки демонстрирует рост

**Алена Филипова / По оценкам экспертов, рынок опалубки уже на 80% вышел из кризиса. К докризисным объемам остальные участники рынка планируют вернуться до конца текущего года, а при пессимистичном варианте развития событий – в первой половине 2012 года. Производители и дилеры уверяют, что цены на опалубочные системы пойдут вверх. Так, с начала 2011 года они уже выросли на 10% по сравнению с предыдущим периодом.**



Фото: Владимир Тилес

«За последние 10 лет рынок опалубочных систем увеличился в несколько раз. Связано это, конечно, с тем, что технология монолитного домостроения прочно вошла в арсенал строительных компаний. Сейчас на рынке порядка 50% занимают монолитные здания в различных конфигурациях, остальные – панель. Полностью кирпичных зданий на рынке многоэтажек сейчас практически нет. И даже те компании, которые изначально ориентировались исключительно на кирпич, сегодня «балуются» монолитом. Все другие технологии представлены незначительно и в основном в малоэтажном сегменте», – рассказывает Евгений Ботка, генеральный директор ЗАО «Агентство строительной информации».

Дмитрий Борисов, генеральный директор ТД «Опалубка», подсчитал, что оборот этого рынка сегодня составляет порядка 70-80 млн рублей в месяц. В докризисный период он составлял около 100 млн рублей. Признаки восстановления рынка начали наблюдаться с мая текущего года.

Спрос на опалубку в условиях петербургского климата носит сезонный характер, и лето – это время, когда потребность в таких системах особенно высока.

## цифра

# 70-80 млн

рублей составляет месячный оборот рынка опалубки

## От аренды к покупке

Если еще пару месяцев назад эксперты рынка говорили о том, что строительные компании из-за недостатка оборотных средств вынуждены брать опалубочное оборудование в аренду, то сейчас спрос плавно смещается к покупке.

Аналитики объясняют смену тенденции нормализацией финансового фона строительной отрасли в целом, разморозкой крупных строительных площадок и увеличением доли монолитного домостроения на рынке. К тому же опалубочные системы – это оборудование долговременного использования, которое можно окупить за одну стройку и в дальнейшем эксплуатировать его с большей прибылью.

«В первой половине года со стороны подрядчиков чувствовался дефицит финансовых средств. В тот период опалубочные системы активно реализовывались по арендным схемам, востребовано было и оборудование, бывшее в употреблении», – рассказывает Дмитрий Борисов, генеральный директор ТД «Опалубка».

Кристина Елисеева, менеджер по маркетингу и связям с общественностью ООО «ПЕРИ», считает, что в настоящее время аренда строительного оборудования – пожалуй, самое выгодное предложение на рынке: «Все зависит от конкретного случая и потребностей клиента. Если строительные работы для компании непрофильные и нужно произвести их в эпизодическом порядке, то наиболее оптимальный вариант – аренда. Если это профессиональная строительная компания, то опалубку лучше приобрести».

В ООО «Капитал стройиндустрия» пояснили, что брать опалубку в аренду, как правило, предпочитают небольшие городские компании, которым нужно за небольшой срок (1-2 месяца) реализовать проект. Если речь идет о компаниях региональных или о сроке больше трех месяцев, то потребитель чаще всего готов покупать оборудование, так как это более выгодно, чем платить потом и за аренду, и дополнительно за износ и возможную поломку оборудования. Так, в среднем 50% сделок составляет покупка, порядка 40% – аренда и 10% – лизинг.

## мнение



**Вячеслав Дмитрук, менеджер по продажам ООО «Дока Рус»:**

– Монолитная технология строительства с появлением штатных опалубочных систем стала дешевле панельной, последняя только при наборе определенных условий может конкурировать с монолитом. Отдельно отметим, что для жилья эконом-класса с использованием опалубки, верно рассчитав вентиляцию и кондиционирование, можно сэкономить на материалах и увеличить выход жилой площади за счет снижения высоты этажа на 10-15%.

# Опалубка в перспективе

**Алена Филипова** / Рынок опалубочных систем – это брендовая среда, где потребители с опаской смотрят на новых производителей, потому что привыкли доверять проверенным и давно существующим на рынке маркам. ➔



Фото: Владимир Тилес

## Инвестиции в завод по производству опалубочных систем, по мнению экспертов, могут составить от 200 до 300 млн EUR

Эксперты сетуют на недостаточные объемы местного производства и полагают, что новые игроки, весьма возможно, появятся на рынке. Согласно инсайдер-

ской информации, к концу текущего года на рынке опалубочного оборудования Петербурга появится новый серьезный игрок. Одна из московских компаний,

занимающаяся опалубкой, планирует расширить географию производства и запустить завод в нашем городе. Аналитики прогнозируют, что новая продукция может занять существенную долю рынка, если будут заявлены значительные мощности и компания удастся заинтересовать крупных дилеров. По оценке специалистов, инвестиции в такое производство могут составить от 200 до 300 млн EUR.

Евгений Ботка, генеральный директор ЗАО «Агентство строительной информации», оптимистично оценивает перспективы этого рынка: «Существенного изменения технологий строительства мы не ожидаем, а значит, доля монолита как минимум не уменьшится и объем спроса на опалубочные системы будет стабильным. Если, конечно, не увеличится госзаказ на социальное жилье, где преобладает панельное домостроение. При существующих объемах строительства спрос на опалубку будет стабильно высоким», – резюмирует он.

Эксперты компании «Дока Рус» прогнозируют рост интереса к монолитному домостроению, а следовательно, и к опалубке в бюджетном жилье, строительство которого финансируется государством.

«Выбор технологии строительства зависит от конечного продукта и конкретных условий застройки. Например, при массовой застройке небольшой этажности имеет преимущество панельное домостроение.

Рассматривая проекты с «продвинутыми» архитектурными решениями строительства и высотой более 17 этажей, с учетом высокой стоимости земли в городе, экономические преимущества за монолитным строительством. Одно из направлений улучшения качества и удешевления жилья – очевидно, в использовании смешанного типа строительства: каркас здания возводят по монолитной технологии, а внешний фасад, вентиляционные, сетевые шахты и в некоторых случаях хозяйственные комнаты возводят с помощью панелей», – пояснил Вячеслав Дмитрук, менеджер по продажам ООО «Дока Рус».

К тому же реализовать монолитные квадратные метры, по словам экспертов, на рынке можно по более привлекательной для застройщика цене, нежели панельные.

### мнение



**Кристина Елисева,**  
менеджер по маркетингу и связям с общественностью  
ООО «ПЕРИ»:

➔ – Перспективы опалубочного рынка в России представляются сейчас положительными. Изготовление и производство опалубки будут расти, при этом немаловажно, чтобы основными факторами производства оборудования являлись рентабельность, качество, надежность, универсальность в применении и удобство в эксплуатации. Конструкции опалубки должны быть оптимальными как с технологической, так и с экономической точки зрения.

## Внимание руководителей компаний!

Сегодня «Строительный Еженедельник» – это настольная газета руководителя любой компании города и области.

На страницах еженедельника представлена самая разнообразная информация: новости и события строительного рынка; политика власти и правила игры на рынке; жилищное и промышленное строительство; технологии и материалы, новые разработки; стиль жизни современного руководителя; культура и спорт.

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

Для кого	Кол-во экз.	Преимущества**	Цена за пакет* в течение месяца, руб.	Скидка, %	Цена за пакет* в течение года с учетом скидки, руб.
<b>«Стандарт»</b>					
Для ответственного лица, указанного в заявке на подписку	1		450,00	нет	5400,00
<b>«Топ-менеджмент»</b>					
Для генерального директора; отдела маркетинга и рекламы; строительного отдела; юридической службы; отдела планирования и т. п.	2-5	• Экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asniinfo.ru или в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1000 знаков	450,00	5	5130,00
	6-10		450,00	10	4860,00
<b>«Имиджевый»</b>					
Для крупных компаний, сотрудничающих с прессой, заинтересованных в своем имидже, обеспечивающих своим клиентам максимальное удобство. Бесплатно предоставляется фирменная газетная стойка	50	• Для компаний, заинтересованных в своем имидже, экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asniinfo.ru и в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1500 знаков • Организация может использовать газету в собственной рекламной кампании • Газеты распространяются в офисе подписчика с фирменных стоек или в каждую фирму по предоставленным спискам	450,00	15	4590,00
	100		450,00	20	4320,00

\* Пакет включает в себя предоставление одного номера газеты еженедельно в течение указанного срока.

\*\* Все преимущества предоставляются на период подписки.

**ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221**

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

• **000 «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru

• **Каталог российской прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение

М.П.

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

**Начни с подписки!**



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

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

**Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.**

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

Варианты редакционной подписки	скидка, %	кол-во экз.
«Стандарт»	нет	
«Топ-менеджмент»	5%	
	10%	
«Имиджевый»	15%	
	20%	

**Контактный тел./факс 380-09-74, факс 380-15-81**

**Редакционная подписка**

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



Студии  
первый  
взнос от **450**<sup>000</sup> руб.

2-комнатные  
первый  
взнос от **750**<sup>000</sup> руб.

3-комнатные  
первый  
взнос от **900**<sup>000</sup> руб.

**КВАРТИРЫ**  
в строящихся домах

**Беспроцентная  
рассрочка до 5 лет!**

**ЦС ЦДС** ГРУППА КОМПАНИЙ  
ЗАСТРОЙЩИК, ЗАКАЗЧИК, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИР,  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273