

Инфраструктура, стр. 9 • Арбитраж, стр. 11



Фонд имущества готовит пивную продажу

Фонд имущества Санкт-Петербурга объявил первые лоты для продажи на традиционном аукционе в рамках форума PROEstate-2011 в сентябре. Пока известно про 6 лотов общей стартовой стоимостью более 160 млн рублей. Самый интересный, по мнению экспертов, лот – солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» на Петровском острове. (Подробнее на стр. 4) ↗

doka
Специалисты по опалубке

С 1 по 31 августа 2011 г.

обратный выкуп производителем
рамных элементов опалубки

Doka Framaco

в зачет Doka Framax Xlife:

- любые типоразмеры;
- любое техническое состояние.

Все комплектующие и навесное
оборудование в системах старого
и нового поколения идентичны.

Филиал в Санкт-Петербурге ООО «ДОКА РУС»:
198302, Санкт-Петербург, пр. Стачек, 99, оф. 6
Тел./факс: (812) 333-12-77, (921) 638-87-22
E-mail: Vyacheslav.Dmitruk@doka.com

www.doka.com www.doka-opalubka.ru

РЕКЛАМА

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

КАПИТАЛ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ТВОИ ДРУЗЬЯ – ТВОЙ КАПИТАЛ!

Зеленые зоны отдыха

Дома
ручной
работы

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

640-770 мм
толщина стены

Мы строим дома из натурального кирпича, толщина стен от 640 до 770 мм.

станция метро «Улица Дыбенко»
Спортивный комплекс спортзал, ледовая арена
1 очередь строительства
ПАРК Прогулочные и велосипедные дорожки
Детские сады Школа
КАД

КВАРТИРЫ
от 2,2 млн рублей

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Офисы компании: Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4 (с 9 до 20, сб с 11 до 17);
Коломяжский пр., д. 15 (с 9 до 19, сб-вс с 11 до 17);
Представительства компании: Учительская ул., д. 18, корп. 3;
ул. Есенина/Северный пр.; Железноводская ул., д. 32;
Замшина ул./пр. Металлистов; Кудрово, 15 минут от станции метро «Улица Дыбенко» (с 10 до 19, сб-вс с 11 до 17)

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

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

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

ГЕОИЗОЛ
ВИДИМ МИР ГЛУБЖЕ!

УСТРОЙСТВО
ПОДЗЕМНЫХ
СООРУЖЕНИЙ

тел. (812) 337-53-13
www.geoizol.ru

Свидетельство 01-И-№1033-1 от 29.12.2010 г.

РЕКЛАМА




СМУ-303
группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

- Более 10 лет в строительстве инженерных сетей;
 - Передовые технологии;
 - Уникальное оборудование;
- Многочисленные заказчики в разных регионах страны

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Проектирование, строительство и реконструкция наружных инженерных сетей: сети водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения

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

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

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

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

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



12 сентября 2011

Мариинский дворец

III СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ СЕВЕРО-ЗАПАДА РОССИИ

Место проведения:
Санкт-Петербург, Исаакиевская пл., д. 6.
Начало регистрации в 9.00.

Тел./факс: (812) 324-99-97, 496-52-14 (15,16)
adm@infstroy.ru

ДЕЛОВЫЕ ПАРТНЕРЫ



ОРГАНИЗАТОР



ОПЕРАТОР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



320-20-55



PRORAB.RU

1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОС ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ

ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА КС-3 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ

ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КС-6А

ПБУ 2/2008 **АВТОМАТИЗАЦИЯ**

СТРОИТЕЛЬСТВА М-29

КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ

КС-11 **УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ

214 Ф3 КС-2 ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ ППР

СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ КС-14 **ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА**

PRORAB.RU **320-20-55**

Турухтанские острова освободили от гаражей

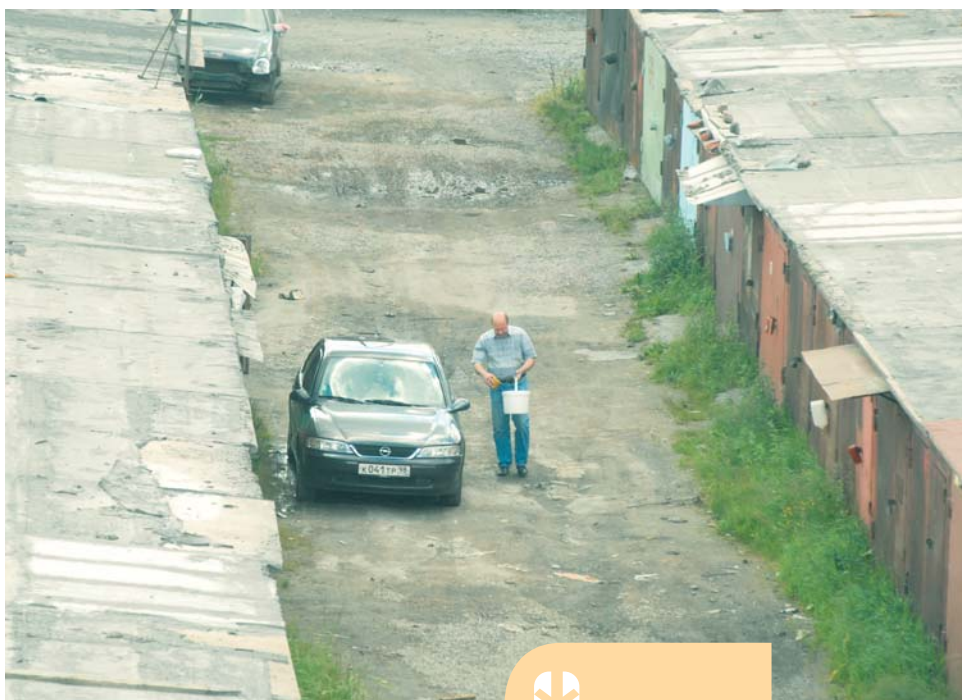
Сергей Соколов / Владельцам гаражей на Турухтанских островах не удалось оспорить торги по продаже территории, где еще недавно размещались их боксы. В ночь на четверг, 28 июля, новый владелец участка снес практически все находящиеся там гаражи. Теперь автолюбители собираются обратиться в Европейский суд по правам человека. ➔

Скандал разразился в начале этого года, когда компания «Скит на Турухтанских островах» оградил забором участок, занимаемый гаражным кооперативом ПО-7. Фирма купила земельный надел общей площадью 37,7 тыс. кв. м еще в 2008-м – к тому времени договор аренды у расположенного здесь кооператива истек. Тем не менее все это время автолюбители съезжать никуда не собирались. Недавно инвестор решил перепродать купленную территорию, но для начала выселить владельцев гаражей с занимаемого участка. Надел оградили, у собственников боксов при въезде на территорию кооператива начали проверять документы. Возмущенные граждане обратились в прокуратуру, но, по их словам, получали лишь «отписки».

В минувшую среду представители гаражного кооператива добились встречи с прокурором Кировского района Сергеем Зеленцовым и начальником управления МВД по Кировскому району Александром Сухариковым. Как рассказал председатель межрегионального профсоюза владельцев гаражей «Рубеж» Борис Карпов, чиновники заявили, что защитят имущество автолюбителей. Однако спасти боксы не удалось: в ночь на четверг на территорию кооператива пригнали бульдозеры и снесли свыше пятисот гаражей.

Приехавшие на место событий наряды полиции созерцали происходящее почти полтора часа: по словам очевидцев, стражи порядка вмешались в конфликт лишь после приезда работников прокуратуры. Сейчас решается вопрос о возбуждении уголовного дела по факту порчи чужого имущества.

Кроме того, как утверждает Борис Карпов, в скором времени члены кооператива



собираются подать иск к районной администрации. А затем пожаловаться в Европейский суд по правам человека. «Вряд ли нам удастся оспорить факт сноса гаражей. И тем не менее мы намерены идти до конца», – заявил глава профсоюза.

Неподсудные

На следующее утро после того, как бульдозеры разнесли имущество членов кооператива, Арбитражный суд Петербурга и области рассмотрел иск собственников гаражей к КУГИ, Фонду имущества и ООО «Скит на Турухтанских островах». Авто-



На прошлой неделе было снесено более 500 гаражей

владельцы пытались признать недействительными проведенные в 2008-м торги по продаже права аренды участка, где расположены их гаражи. Однако служители Фемиды отказались рассматривать дело из-за его неподсудности. Автомобилистам посоветовали обратиться в районный суд, поскольку арбитражный рассматривает лишь споры хозяйствующих субъектов. А физические лица – владельцы гаражей – к этой категории не относятся.

вопрос номера

На прошлой неделе власти Ленобласти вернулись к идее строительства здания для всех подразделений региональной администрации. Будет ли оправдано это строительство, если Петербург и Ленобласть все же решат объединять?

Любовь Ахлюстина, генеральный директор ООО «Кировская строительная компания»:

– В этом есть рациональное зерно, так как такое решение может способствовать сокращению бюрократических проволочек и более быстрому решению финансовых и экономических вопросов.

Николай Соколов, помощник генерального директора ЗАО «Трест № 68»:

– Конечно, будет оправдано. На сегодняшний день многие комитеты рассредоточены и находятся в разных частях города, что создает значительные неудобства: за одной бумагой – в один комитет по одному адресу, за другим документом – в другой. Строителям было бы значительно легче ре-

шать текущие вопросы, если бы все подразделения находились в одном здании.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

– В любом случае управление должно быть сосредоточено в едином административном здании. Будет ли соподчинение города и области, неважно, в каких отношениях они будут находиться, все равно современные административные здания нужны.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Перспектива объединения Петербурга и Ленинградской области пока не очень понятна и выглядит долгосрочной. В такой ситуации строительство будет оправдано. Если решение администрации Ленобласти относительно размещения такого здания вне границ Санкт-Петербурга принципиально, то с точки зрения максимально удобного по отношению к Петербургу расположения и развития

инфраструктуры оптимален Всеволожск.

Алена Циганкова, генеральный директор УК «Город чистоты»:

– На мой взгляд, есть более важные вопросы, чем строительство здания для всех подразделений областной администрации. Особенно учитывая, что городское и областное руководство – практически соседи (обе администрации располагаются в центре Петербурга). В любом случае, постройка здания единой администрации – куда менее значимый проект, чем обеспечение жильем малоимущих слоев населения.

Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Vespa в Санкт-Петербурге:

– Данное решение позволит централизовать различные департаменты администрации, а также ускорить и упростить процесс согласований. Это никак не должно отразиться на планах по объединению Петербурга и Ленобласти. В любом случае, этот процесс дол-

госрочный: перспектива – 5-10 лет. При этом полноценного соединения с Ленобластью не будет, по-прежнему останутся два субъекта.

Марина Агеева, директор инфоцентра проекта «Свой дом»:

– Ни экономических, ни социальных, ни иных объективных причин для объединения регионов сегодня нет. Проблемы и спорные ситуации, возникающие между субъектами, решаемы при конструктивном взаимодействии руководства. Исходя из этого строительство единого комплекса зданий областной администрации вполне оправдано. В случае если слияние регионов все же произойдет, объединенное правительство, вероятно, сможет разместиться в Невской ратуше. Хотя если в стране задан вектор на развитие системы электронного правительства, а также на снижение, скажем так, личностных аспектов при принятии государственных решений, то в будущем место размещения чиновников станет вторичным вопросом.

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, 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 ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалова
PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел:

Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Серафима Редуто, Елена Савоскина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография:

ООО «Профпринт»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 934
Подписано в печать 29.07.2011 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

Все идет по плану

Валерий Грибанов / На прошлой неделе прокуратура Петербурга объявила результаты плановой проверки деятельности Комитета по развитию транспортной инфраструктуры. Результатом ее стало 31 представление, 19 дел об административных правонарушениях, 20 протестов, 80 исковых заявлений.

Руководство КРТИ уже заявило, что не намерено оспаривать решения прокуратуры, однако посоветовало, что им крайне обидно, поскольку их труды не оценили.

Все контраргументы дорожных чиновников можно свести к следующему – зато бюджет сэкономил существенную сумму. В частности, уже не первый раз дорожники заявляют о том, что за последние пять лет им удалось снизить стоимость ремонта дорог с 2,5 тыс. рублей за 1 кв. м до 1,1 тыс. рублей. Достигнута эта экономия, кстати, была тоже, в общем-то, довольно спорным способом. Например, за счет отмены коэффициента за стесненность работ, учитывающего работу на улице с частично перекрытым движением. Надобность в нем отпала после закрытия улиц на ремонт целиком. То есть если раньше на ремонтируемых улицах оставляли хотя бы какое-то движение, то теперь дорожники перекрывают магистраль полностью и работают без всякого стеснения. Косвенные потери от таких закупок, в том числе и для бюджета города, подсчитать сложно, но не факт, что они окажутся ниже, чем экономия на ремонте. Например, на Гороховой улице, которую ремонтировали почти год, арендаторы теряли от 50 до 80% выручки из-за снижения потока пешеходов и автомобилей. Вероятно, пропорционально падали и поступающие в бюджет налоги. Потери человеко-часов от простаивания автомобилистов в пробках подсчету и вовсе не поддаются.

Кроме того, неизвестно, сколько прослужат дороги стоимостью 1,1 тыс. рублей за 1 кв. м. Не придется ли их через пару лет закрывать на новый ремонт? Ибо представители частного бизнеса (который все-таки больше склонен избегать лишних расходов) говорят, что асфальтирование 1 кв. м частных дорог обходится сегодня в 2,7 тыс. рублей за 1 кв. м.

Но главное, вся эта экономия пока никак не сказывается ни на стоимости, ни на сроках выполнения действительно важных для города инфраструктурных проектов.

Приведем простое сравнение. Длина недавно построенного в Китае Jiaozhou Bay Bridge – 41,58 км (8 полосу). Кроме моста открыт также тоннель Jiaozhou Bay, его длина всего 9,5 км. Строительство велось 4 года; было потрачено 2,3 млрд USD.

В Петербурге о необходимости строительства Орловского тоннеля говорят уже больше 4 лет. Длина его, согласно проекту, будет составлять 3 км (из них под руслом Невы – 1 км). Запуск запланирован в 2016 году (что тоже не факт). Инвестиции сегодня оцениваются в 2 млрд. USD. Таким образом, стоимость 1 м переправы в Китае (с учетом тоннеля) – 45 тыс. USD, а в Петербурге – 670 тыс. USD. Понятно, что у нас историческая застройка и зарплаты другие. Но такую разницу на различия в условиях труда уж точно не спишешь.

Фото: Владимир Тилес



PROEstate готовит пивную продажу

Владимир Кайбышев / Фонд имущества Санкт-Петербурга объявил первые лоты для продажи на традиционном аукционе в рамках форума PROEstate-2011 в сентябре. Пока известно про 6 лотов общей стартовой стоимостью более 160 млн рублей. Самый интересный, по мнению экспертов, лот – солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» на Петровском острове. ➔

Стали известны первые объекты, которые Фонд имущества продаст на форуме PROEstate-2011. Самый дорогой из объявленных лотов – солодовня пивоваренного завода «Новая Бавария» на Петровском пр., 9, лит. Н, которая находится в городской собственности. Лот состоит из здания-памятника площадью 1,7 тыс. кв. м, которое придется восстанавливать и земельного участка площадью 0,4 га. Генплан разрешает строить здесь многоквартирные жилые дома с включением объектов общественно-делового назначения. Без учета солодовни на участке можно построить 12 тыс. кв. м новой недвижимости.

Стартовая цена лота – 99 млн рублей, что на 30 млн рублей ниже, чем было заявлено в начале лета.

Сейчас здание солодовни представляет собой руину: повреждены фундамент, стены и кровля. Но сносить памятник нельзя. Единственная возможность использования – реконструкция под жилье в стиле «лофт». Такие необычные квартиры (жилье в старом здании с «промышленным» прошлым: заводских корпусах, складах, мельницах) пользуется большой популярностью на Западе, но в Петербурге практически не представлено.

Эксперты говорят, что у инвесторов будет большой интерес к лоту, потому что объект расположен в центре города. «Но параметры спроса на лофты пока не сложились. Его может купить только креативный застройщик», – полагает директор департамента консалтинга и оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге Игорь Лучков.

«Очень удачно сочетание именно нового строительства и объекта реконструкции, который сохранит историческую самобытность места, возможно, именно эта часть проекта и будет выполнена в лофт-стиле. Затраты на новое строительство могут составить от 20 млн USD, на реконструкцию оценить сложно ввиду множества нюансов состояния здания», – утверждает замдиректора департамента консалтинга Colliers International Евгения Васильева.

Среди главных претендентов на лот эксперты называют ООО «Невский капитал партнерс» (НКП, создан ПО «Ленстройматериалы» и банком «КИТ Финанс»). Этой компании принадлежат 40 га на Петровском острове, в том числе сам завод «Новая Бавария», купленный в 2005 году у холдинга Sun Interbrew Ltd. (на момент совершения сделки солодовня к имущественному комплексу завода не относилась). «Мы не отказываемся от плана возвести свою территорию. Там можно возвести около 800 тыс. кв. м жилья бизнес- и элит-класса. Но сроки пока не определены – наиболее интересным в плане реализации будет единый проект застройки острова, а не хаотичная застройка, как на Крестовском острове. А это, в свою очередь, требует очень серьезных инвестиций», – сообщил генеральный директор УК НКП Борис Александров. По его словам, НКП пока не приняла решения об участии в торгах по продаже солодовни. «Объект непростой, находится в неудовлетворительном состоянии, и непонятно, как его можно использовать. Самое лучшее, что можно из нее сделать – это либо гостиницу, либо выставочный зал. Вопрос в том, кому интересен выставочный зал в здании памятника регионального значения», – добавляет Александров.

справка

➔ Другие лоты для PROEstate-2011:

- 1. Здание с земельным участком** по адресу: ул. Комиссара Смирнова, 4, лит. А (Калининский район). Площадь участка – 1003 кв. м, площадь двухэтажного здания, которое можно сносить, – 386 кв. м. На участке возможно строительство многоквартирного жилья. Начальная цена лота – 8 млн рублей.
- 2. Встроенные помещения:**
 - Помещение в цокольном этаже жилого дома на Невском пр., 90-92, лит. Б. Площадь – 124,5 кв. м. Наилучшее использование – под офис. Начальная цена – 4,5 млн рублей.
 - Помещение на набережной Кутузова, 12, лит. А.

- Общая площадь помещений – 720,6 кв. м (они расположены в цокольном, на 1-2 и 3 этажах здания). Наилучшее использование – под офисы. Начальная цена – за 16,2 млн рублей.
- Помещения на пр. Стачек, 105, корп. 1, лит. В. Площадь – 1252,1 кв. м (расположены на 1-2 этажах и антресоли – это часть действующего торгового комплекса). Помещения переданы в аренду до 03.08.2012. Начальная цена – 31,5 млн рублей.
- Встроенное помещение на Крестовском острове (Константиновский пр., 22а, лит. А.).

- Площадь – 109,2 кв. м (на 1 этаже жилого дома). Наилучшее использование – для офиса. Начальная цена – 4,5 млн рублей. В ближайшее время список объектов, которые продадут на аукционах во время форума, будет дополнен. Напомним, что первые открытые показательные торги Фонд имущества провел в рамках PROEstate-2007. В прошлом году в рамках форума было продано 8 лотов на сумму более 680 млн рублей. Самыми интересными объектами на торгах Фонда имущества стали Малый Гостиный Двор и здание на Крестовском острове (Морской пр., 29).

Американский «Пассаж»

Владимир Кайбышев / Универмаг «Пассаж» на Невском проспекте Петербурга приобрели структуры американского инвестиционного фонда Jensen Group. Продал актив банк ВТБ, которому универмаг достался два года назад за долги бизнесмена Шалвы Чигиринского. ➔



Банк ВТБ продал торговый комплекс «Невский пассаж» в Петербурге структурам американского фонда Jensen Group. Об этом сообщила пресс-служба банка.

«Пассаж» – один из самых старых и популярных торговых объектов Петербурга. Комплекс состоит из двух зданий общей площадью 21,5 тыс. кв. м. Первое здание площадью 13,3 тыс. кв. м выходит на Невский проспект, 48, а второе площадью 8,2 тыс. кв. м – на Итальянскую улицу. Объект заполнен арендаторами на 100%.

С 2006 года «Пассаж» принадлежал компании Russian Land Limited бизнесмена Шалвы Чигиринского. Но после того как бизнесмен не смог вернуть банку ВТБ взятый кредит на сумму 3 млрд рублей, имущество Шалвы Чигиринского, в том числе и «Пассаж» (был основным обеспечением в этой сделке), отошло кредитору. Такое решение в 2009 году вынес Высший суд Лондона.

«Сделка с Jensen Group позволит ВТБ не только полностью погасить задолженность Russian Land Limited перед банком, но и выйти из проекта с прибылью», – сообщил заместитель президента – председателя правления банка

ВТБ Андрей Пучков. По его словам, работа над договором велась два года. Расчеты по нему стороны планируют провести в течение ближайших месяцев.

Представители Jensen Group сделку комментировать отказались. Ее сумма также не раскрывается. Но по оценке экспертов Astera, она составила 75-80 млн USD.

«У объекта будет долгая окупаемость – около 10 лет, что ниже средней по рынку в сегменте ритейла», – считает управляющий директор NAI Vesar в Петербурге Илья Андреев.

Смена собственника на смену назначения объекта не повлияет. «Там сохранится торговля. Хотя, возможно, произойдет реконцепция и ротация арендаторов», – счи-

тает генеральный директор Knight Frank Санкт-Петербург Николай Пашков.

А по мнению экспертов компании Astera, которая помогала продавцу найти покупателя на здание, есть два пути дальнейшего развития объекта. «Первый – проведение ремонтных работ, после чего можно будет повысить арендные ставки на 20%. Второй вариант – полная реконструкция, которая затронет не только торговую галерею, но и офисную часть здания», – говорит руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera Александр Волошин. В последнем случае, по прогнозу эксперта, «Пассаж» придется закрыть на два-три года. А инвестиции в реконструкцию могут быть сопоставимы с суммой покупки здания.

справка

➔ Jensen Group основана американцем Стивеном Уэйном в 1991 году для инвестиций в российскую недвижимость. Стивен Уэйн является также членом исполнительного комитета Американской торговой палаты в Петербурге, генеральным директором Сестрорецкого инструментального завода и президентом PGI Group Plc (головной компании Jensen Group), акции которой котируются на Лондонской бирже.

В экономику Петербурга уже вложено более 200 млн USD. Jensen Group, в частности, принадлежат бизнес-центры на Невском, 32, и на наб. Макарова, 32. 2003 года в Jensen Group входит также ООО «Сестра ривер девелопментс», которое занимается проектом «Петровский арсенал» в Сестрорецке.

Сенатор для «Ленстройдетали»

Владимир Кайбышев / Холдинг «Ленстройдеталь», входящий в тройку крупнейших производителей бетона в Петербурге, перешел под контроль семьи сенатора Алексея Лысякова. Новый собственник выкупил в том числе пакет акций трагически погибшего основателя «Ленстройдетали» Владимира Филиппова у его вдовы, признанной судом единственной наследницей бизнесмена.

Через год после трагической гибели основателя холдинга «Ленстройдеталь» Владимира Филиппова, который в июле 2010 года застрелился из охотничьего карабина в своей петербургской квартире, предположительно, из-за проблем в бизнесе, у компании сменился собственник. Теперь предприятие контролируют дове-

ренные лица семьи члена Совета Федерации от Ставропольского края Алексея Лысякова. Об этом сообщила пресс-служба «Ленстройдетали».

Выкуп пакетов

Новые владельцы, в частности, выкупили пакет акций компании у Валентины Скопиной (гражданской жены погибшего), которая после смерти мужа заняла пост президента «Ленстройдетали» и получила в наследство 29,5% акций холдинга. Право на наследство пытался оспорить отец погибшего, Юрий Филиппов. Но ему это не удалось. Истец получил денежную компенсацию, и стороны заключили мировое соглашение. Сколько средств получила Валентина Скопина от продажи пакета акций «Ленстройдетали», на предпри-

ятии не сообщили. Известно лишь, что бизнес-леди покинула пост президента «Ленстройдетали» (этот пост уразднен) и будет развивать собственный «околостроительный» бизнес.

Помимо пакета Валентины Скопиной представители семьи сенатора Лысякова выкупили 30% акций у группы физических лиц. Кроме того, на последнем собрании акционеров компании 29 июня 2011 года, где утвержден новый состав совета директоров ОАО «Ленстройдеталь», представителем акционера Галины Холмеевой (20% акций) был также близкий к семье сенатора человек. Из чего можно заключить, что этот пакет получен новыми собственниками как минимум в доверительное управление. Таким образом, под контролем представитель семьи Алексея Лысякова

и дружественных ей лиц находится около 80% акций ОАО «Ленстройдеталь».

Хозяин наведет порядок

Сенатор Алексей Лысяков был недоступен для комментариев. Но официальный представитель его семьи Андрей Сабылин информацию о выкупе акций подтвердил. Он заявил, что с банками ведутся переговоры по поводу реструктуризации долгов «Ленстройдетали». Также, по его словам, запланированы большие инвестиции в модернизацию производства компании. «Но их размер станет понятен после инвентаризации, на которую отведено 6 месяцев», – заявил господин Сабылин. Холдинг, по его словам, судя по всему, сосредоточится на выпуске товарного бетона и раствора, а также тротуарной плитки и арматурной сетки. «По производству бетона в Петербурге «Ленстройдеталь» занимает второе место (по результатам 2010 года), имея долю рынка 7,5%. Сопоставима и позиция компании на рынке вибропрессованных изделий, в год выпускается 235 тыс. кв. м камней мощения. Новый собственник выразил согласие с курсом развития компании и кадровым составом», – сообщили в компании.

досье

➔ **Лысяков Алексей Алексеевич**

Родился 10 ноября 1969 года в Железноводске. Образование высшее профессиональное, кандидат экономических наук. Окончил Санкт-Петербургский медицинский институт им. академика И.П. Павлова, Московскую государственную геологоразведочную академию им. С. Орджоникидзе. Член Совета Федерации РФ от Ставропольского края с февраля 2002 года. Представляет в СФ законодательный (представительный) орган государственной власти Ставропольского края. Член Комитета СФ по экономической политике, предпринимательству и собственности. До избрания представителем в СФ – советник президента ЗАО «Управляющая компания Группы МДМ (Межрегиональный Деловой Мир)».

Интересное приобретение

Конкуренты «Ленстройдетали» заявили, что смена собственника компании большого влияния на рынок не окажет. «Связи прежнего собственника Владимира Филиппова позволяли компании участвовать в крупных инфраструктурных проектах, куда другим игрокам было трудно войти. Но отсутствие Филиппова снизило преимущества «Ленстройдетали». Сегодняшний рынок стал более конкурентным, и фактор личных связей производителей все меньше влияет на получение заказов. Дальнейшее развитие компании будет за-

висеть от маркетинговой и ценовой политики предприятия», – говорит гендиректор «Полар Инвест» Владимир Матвеев. С коллегой согласен гендиректор «Кировского ДСК» Валерий Ковальчук. По его словам, рынок оживает и за год может выйти на докризисный уровень по объемам производства и ценам. «Ленстройдеталь» – интересное приобретение», – уверен он. Он сообщил, что также планирует продавать свой холдинг. «Ведем переговоры. Хотим объединиться со строителями, тогда эффективность работы предприятия строиматериалов на 10% вырастет», – считает он.

справка

➔ ОАО «Ленстройдеталь» – один из крупнейших поставщиков строительных материалов на рынке Петербурга и Ленинградской области. Предприятие существует с 1973 года. В группу входят (в Петербурге) два завода железобетонных изделий, три завода по производству товарных бетонов и растворов, институт «Гипроприбор», автотранспортное предприятие, площадка по продаже щебня. Кроме того, «Ленстройдеталь» владеет двумя комбинатами по производству железобетона в Ленобласти – в Бокситогорске и Пикалево. В «Ленстройдетали» работают около 500 человек.

Малоэтажные перспективы доходных домов

Алена Филипова / На совещании по вопросам развития малоэтажного жилищного строительства в России, которое провел премьер-министр РФ Владимир Путин, помимо прочих вопросов участники дискуссии коснулись и проблемы арендного жилья. Предложение развивать доходное жилье в малоэтажных проектах вызывает сомнения у участников рынка. ➔

Фото: Владимир Тилес



Снимать жилье в малоэтажных комплексах вдали от метро пожелают немногие, считают эксперты

Председатель правительства констатировал, что «несмотря на преодоление кризисных явлений, покупательная способность населения – особенно это касается таких серьезных трат, как покупка квартиры, – все еще, надо прямо сказать, невысока». Глава правительства отметил, что для обеспечения граждан со скромными доходами современным жильем необходим поиск более эффективных механизмов.

«Речь идет не только о совершенствовании такого традиционного инструмента, как ипотека, но можно было бы шире использовать и такую известную и раньше в России, и сейчас у наших соседей за гра-

ницей практику использования жилых помещений, как аренда жилья», – заявил он.

По его словам, сегодня до 60% граждан европейских стран проживает в съемных домах и квартирах, в США – это 35%, в России – только 5%.

Владимир Путин заметил, что при грамотном планировании и поддержке государства жилье для сдачи внаем может стать способом решения жилищных проблем для многих граждан России, в том числе и при переезде с места на место, что будет повышать важную для экономики мобильность населения.

Одним из участников совещания было высказано предложение по развитию проектов малоэтажных доходных домов. Эксперты

рынка отнеслись к такой инициативе неоднозначно, так как малоэтажное строительство – это все же больше не арендное жилье, а недвижимость для приобретения в собственность.

К тому же при малоэтажной застройке совокупные затраты на дорожную и инженерную инфраструктуру будут несравнимо выше, чем в многоэтажке, и их придется заложить в арендную ставку.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент», считает идею весьма сомнительной, если малоэтажные доходные дома эконом-класса будут строиться на окраинах. «Спрос в аренде имеет четкую привязку к цене, близости к метро и развитости инфраструктуры. Съемщики по определению малообеспеченные граждане, но в то же время это экономически активные, ведущие динамичную трудовую жизнь люди, поэтому в реализации подобных проектов все будет решать месторасположение объекта».

Госпожа Денисова пояснила, что в Санкт-Петербурге моделирование городской среды подчиняется строгому высотному регламенту, и у девелопера нет цели строить многоэтажки или малоэтажки, он поставлен в ситуацию выбора высотных

мнение



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

➔ – Можно, конечно, рассматривать подобные проекты в привязке к определенному событию. Например, к чемпионату мира по футболу. Но тогда нужно делать поправку на климатические особенности Санкт-Петербурга. Здесь степень капитальности зданий предполагает достаточно высокую себестоимость. Мы не в Бразилии, где можно построить картонные домики. В то же время возведение и эксплуатация малоэтажного жилья существенно дешевле. Нет необходимости в использовании лифтового оборудования, насосных станций, в выполнении высоких норм по пожаротушению. Пока экономическая логика проектов малоэтажных доходных домов неясна и выглядит проблематичной.

домов, потому что по-другому проект не будет экономически оправданным.

Российский союз строителей при этом саму идею развития доходной недвижимости поддерживает и считает, что у нее хорошие перспективы. «Спрос на арендное жилье в городах-миллионниках традиционно высокий, поэтому доходные дома непременно были бы востребованы и к тому же способствовали большей прозрачности рынка аренды. Интересны такие проекты будут и девелоперам, так как доход здесь можно гарантировать с высокой степенью вероятности, конечно, понимая, что это «длинные деньги», – пояснили в союзе.

цифра

20%

от общего вводимого объема составит к 2020 году доля арендного жилья на российском рынке по прогнозам Российского союза строителей

мнение



Константин Кижель, помощник президента Российского союза строителей, статс-секретарь НП «Объединение генподрядчиков строительства»:

➔ – Доходные дома, по своей сути нацеленные на предоставление внаем дешевого жилья, никак не могут быть малоэтажными. Затраты на инфраструктуру и коммуникации при таком строительстве возрастут в разы, и речь может идти уже не о декларируемых 10 тыс. рублей в месяц, а о 50 тыс., которые наниматель с небольшим доходом платить будет не в состоянии.

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

РЕКЛАМА

Рынок загородного домостроения оформляется

Владимир Кайбышев / Рынок загородного домостроения – один из самых молодых и закрытых сегментов недвижимости Петербурга. Сегодня лишь 8% компаний, работающих на нем, можно причислить к категории профессиональных девелоперов. На долю шести компаний приходится треть общего объема предложения. ➔

Сегодня на загородном рынке региона присутствует около 200 компаний. Статистика инфоцентра проекта «Свой дом» только 15 из них (8%) причисляет к категории профессиональных девелоперов. Это компании, которые работают на рынке

более 5 лет, занимают активную позицию, в чьем арсенале более трех реализованных поселков и новые объекты в стадии строительства или проектирования.

На долю шести ведущих компаний, что составляет 3% от общего числа фирм, при-

ходит порядка 30% от общего объема предложения рынка по площади и по количеству объектов.

Среди заметных игроков также 11 компаний, реализующих пока по одному, но крупному проекту площадью более 50 га (исключение – девелопер «Геоинвест», начавший почти одновременно реализацию двух крупных проектов). Как правило, это дочерние структуры различных крупных организаций, для которых загородная недвижимость или недвижимость вообще не является профильным бизнесом (см. таблицу № 2). Девелоперы «одного проекта» совместно занимают около 23% рынка.

Ориентировочная общая площадь проектов, реализуемых другими девелоперами, – около 1900 га.

В окрестностях Петербурга в активной фазе продаж и строительства находится около 220 коттеджных поселков. Общая площадь, занимаемая ими, – около 4 тыс. га. Там расположено примерно 15 тыс. объектов (земельных участков под застройку, коттеджей, секций в таунхаусах, квартир в малоэтажных домах). Около трети поселков в целях снижения рисков предлагают смешанные форматы недвижимости: квартиры + таунхаусы, коттеджи + таунхаусы, коттеджи + участки со свободным подрадом.

Основная часть объектов (около 70%) находится на землях сельхозназначения,

Структура предложения новых загородных комплексов в I квартале 2011 года, по районам, кв.м



Источник: АРИН

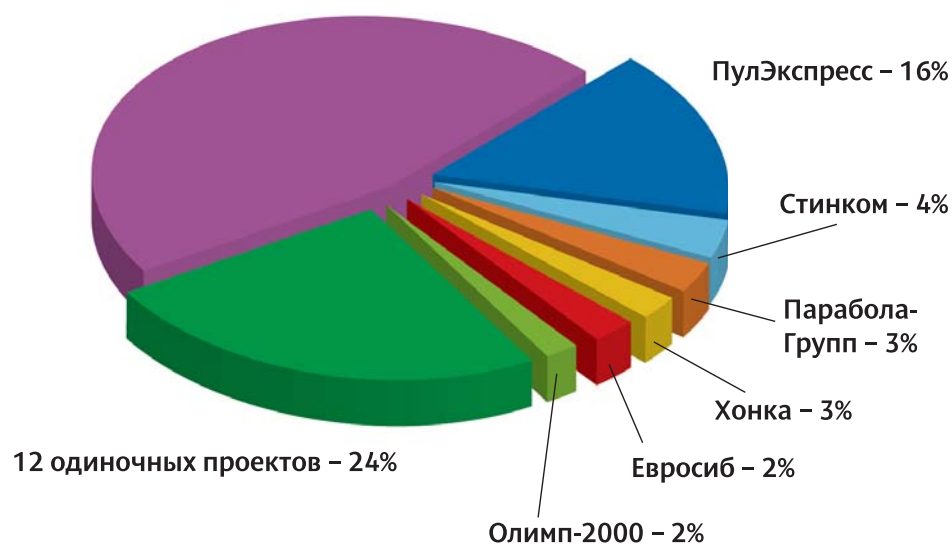
которые пригодны только для ведения дачного хозяйства (такая застройка не учитывается областной статистикой как жилье).

Из того, что сегодня предлагает рынок, не продано около 70% объектов – около 10 тыс. единиц. Но продажи все-таки есть (если до кризиса в среднем продавалось 7 домовладений в месяц, то сейчас – 1-2). «Радуется, что происходит не инвестиционный бум, а люди совершают покупку для себя», – говорит директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский.

В то же время, по статистике, за последний год загородное предложение выросло на 60%: в 2010 году на рынок вышло более 80 новых проектов и открылись новые очереди в существующих поселках, замечает директор регионального инфоцентра проекта «Свой дом» в Ленобласти Марина Агеева.

Распределение долей рынка коттеджных поселков между девелоперами по площади объектов

Другие девелоперы – 46%



Источник: АРИН

Мода на воду и аренду

Владимир Кайбышев / Из тенденций, которые назвали участники посткризисного загородного рынка, можно отметить очевидное возвращение интереса к «проектам у воды». Всего около 20% от общего числа поселков располагаются рядом с водой.

Из них порядка 7% – у Финского залива, остальные 13% – у озер и прочих водоемов. Около 30% предложения объектов у воды приходится на Курорт-

ный район Петербурга и Выборгский район Ленобласти. «Разумеется, наличие водоема поблизости и видовых характеристик участков не является единственным фактором успешности проекта, однако его на данный момент можно назвать одним из основных», – уверена госпожа Агеева.

Еще одна тенденция – развитие рынка аренды загородных домов. Средства на покупку своего загородного дома есть не у всех, при этом спрос на дачи существует, и связан в том

числе с историческими предпосылками. «Многие петербуржцы готовы арендовать дачи на лето или на полгода, поэтому в среднесрочной перспективе можно ожидать появления проектов, предназначенных для долговременной аренды», – рассказывает управляющий партнер LСМС Дмитрий Золин.

Эксперты говорят, что после кризиса наступила некая новая реальность, из которой нет возврата к прошлому. «Все мы приобрели огромный опыт:

Проекты, реализуемые крупными девелоперами

Девелопер	Поселок	Площадь	Кол-во участков	Район Ленобласти
Ведущие девелоперы (общая площадь проектов – более 50 га, на рынке – более 5 лет)				
«ПулЭкспресс»	12 проектов	634 га	3 170	
«Стинком»	5 проектов	147 га	535	Проекты реализованы преимущественно в Выборгском и Всеволожском районах Ленобласти
«Парабола-Групп»	5 проектов	130 га	404	
«Хонка»	6 проектов	105 га	203	
«Евросиб»	5 проектов	94 га	349	
«Олимп-2000»	8 проектов	87 га	224	
Всего:		1197 га	4885	

и девелоперы, и риэлторы, и покупатели, и банки. Едва ли вновь наступят времена безоглядных сделок купли-продажи, когда продавалось все, потому что казалось, что цены на недвижимость будут бесконечно расти», – согласен генеральный директор СК «Первый камень» Алексей Кругляницо. «Даже в тот момент, когда экономика страны и реальные доходы населения восстанавливаются, рынок не вернется к своему прежнему состоянию», – прогнозирует генеральный директор ООО «Русь НТ» Дмитрий Майоров. По его словам, сейчас и покупатель, и кредитуемый его банк крайне критично оценивают потенциальную покупку, ее качество, ликвидность и обоснованность цены. И эта тенденция сохранится. Эксперты говорят, что о «малоэтажном» Петербурге

в краткосрочной перспективе говорить не стоит. Но отмечают, что если раньше жилье за городом было исключительно «дачей», то сегодня для многих оно становится постоянным местом жительства. Этому серьезно способствует развитие дорожной инфраструктуры региона: ЗСД, КАД, федеральные трассы (Петербург – Москва, Петербург – Сортавала, направление порт Усть-Луга – трасса «Россия»), реконструкция действующих шоссе. «Дифференциация на рынке будет усиливаться: в эконом-классе продолжится стремление «экономить» (девелоперы будут зарабатывать на объеме), в бизнес- и элит-классе количество предлагаемых опций будет увеличиваться, качество исполнения совершенствоваться», – уверена Марина Селиванова, руководитель департамента продаж за-

городной недвижимости ОАО «БТК девелопмент». «Внимание девелоперов и конечных покупателей сместится с северного направления в сторону южных и восточных пригородов Петербурга. Это обусловлено и проблемами транспортной доступности, и насыщением северного направления проектами», – добавляет Дмитрий Золин.

«В ближайшее время нас ждет выход на рынок новых, современных и крайне интересных проектов, в первую очередь в средней ценовой категории. Те девелоперы, которые смогут почувствовать (а вернее, просчитать) рынок, получат немалую долю покупателей, оказавшихся в условиях дефицита предложения, дефицита качества и дефицита надежности», – резюмировал Дмитрий Майоров.

Одиночные проекты

Девелопер	Поселок	Площадь	Кол-во участков	Район Ленобласти
Одиночные крупные загородные проекты (площадь проектов – более 50 га)				
«Сплав»	Охтинское раздолье	140 га	356	Всеволожский
«ЗагСтрой»	Гранит	110 га	862	Всеволожский
«Прогресс»	Петровские сады	110 га	750	Всеволожский
«ПетроЗемПроект»	Петергоф-сити	106 га	351	Петродворцовый, СПб
«СитиСтройСервис»	Малый Петербург	85 га	796	Всеволожский
ФАКТ	ПриЛЕСный	85 га	630	Всеволожский
ДНП «Новые Дубки»	Новые Дубки	63 га	361	Всеволожский
«Арсенал-Недвижимость»	Антоновка	62 га	250	Всеволожский
ДНТ «Верховский»	Верховский	54 га	228	Выборгский
«Геоинвест»	Дудергоф	74 га	400	Гатчинский
«Геоинвест»	Елагино	51 га	303	Ломоносовский
«Родекс Северо-Запад»	Сторожевая гора	50 га	311	Всеволожский
Всего:		990 га	5598	

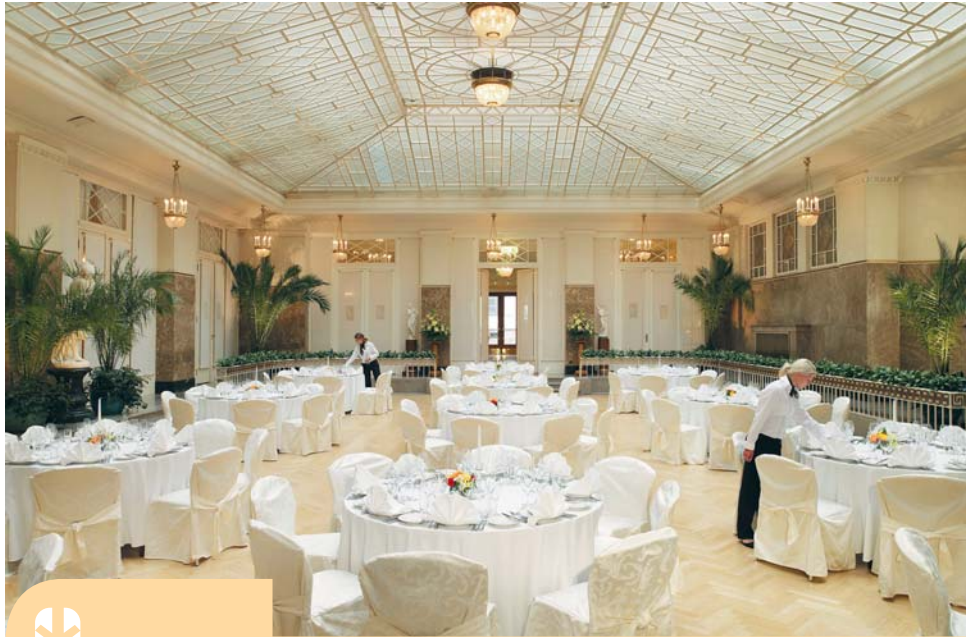
Зелень под стеклом

Мария Яцко / Новым трендом на строительном рынке Санкт-Петербурга является повышенный интерес к зимним садам. Причем если компании платить за такое удовольствие более 1 млн рублей готовы редко, то состоятельные люди на озеленении своего жилья не экономят. ➔

Строительство зимних садов становится популярным направлением на строительном рынке. По оценкам экспертов, сейчас на этом направлении специализируется от 20 до 50 компаний в Санкт-Петербурге. Еще около 50 компаний занимаются остеклением помещений и параллельно предлагают услуги по созданию зимних садов. Андрей Михеев, коммерческий директор ООО «Фасад Строй», уверен, что построить зимний сад быстро и дешево невозможно. «Это всегда очень дорогостоящий и длительный процесс, поскольку каждый сад уникален», – считает предприниматель. Для создания зимнего сада размером в 30 кв. м нужно потратить полтора месяца и от 9 до 50 тыс. рублей за 1 кв. м в зависимости от запросов покупателя. На стоимость влияют очень много факторов: качество стеклопакетов, особенности покраски рам, количество сложных конструкций, то, какие используются стекла, – зеркальные или тонированные, площадь сада, наличие электронных систем.

«Умный» сад

«Недавно мы делали так называемый умный сад. Мы установили в нем электронную систему, которая самостоятельно открывала и закрывала окна, когда температура в комнате становилась больше или меньше необходимой или когда начинался или прекращался дождь. Сад был небольшой, но из-за установки электронной системы очень дорогостоящий», – рассказал Андрей Михеев. Он также рассказал, что из-за сложной конструкции каркаса зимнего сада (арок, башенок, эркеров) стоимость объекта может составлять несколько миллионов



Для создания зимнего сада размером в 30 кв. м нужно потратить полтора месяца и от 9 до 50 тыс. рублей за 1 кв. м

рублей. К тому же если зимний сад строится не как часть загородного коттеджа, а как пристройка к уже готовому коттеджу или городской квартире, то это значительно удорожает проект. За переделку уже неудавшегося проекта берется не каждая компания. «Всеми согласованиями пристройки в городе занимается сам собственник. Без наличия необходимых разрешений мы за проект не возьмемся. Мы, в свою очередь, обеспечиваем необходимое по ГОСТам качество рам и стекол, чтобы они соответство-

вали светопроводимости, шумоизоляции, снегоустойчивости, что особенно важно, как показали последние зимы в Петербурге», – рассказал Андрей Михеев.

Пять заказов в год

Каждая компания на рынке получает в среднем от 5 до 10 заказов на создание зимних садов в год. В основном заказы поступают весной и осенью. Филипп Кондратович, руководитель направления стро-

ительства зимних садов в ООО «Прогресс Деко» (торговый бренд «Строительная компания «Авоцет»), рассказал, что минимальная цена строительства помещения для такого сада составляет 500 тыс. рублей. «На этом сегменте рынка работает 10-20 компаний, стоимость которых отличается колоссально. За один и тот же проект в разных местах могут выставить цену от 200-300 тыс. до 1,5 млн рублей. Кто-то демпингует, чтобы загрузить работой сотрудников и как-то удержаться на плаву, а кто-то, наоборот, специализируется на остеклении зданий, и ему невыгодно браться за дешевые проекты». При этом эксперт отметил, что погоня за дешевизной в данном случае может дорого обойтись клиенту, поскольку строительство зимнего сада – это комплексный процесс, требующий многократного выезда на место, для того чтобы отрегулировать все необходимые для жизни растений параметры. Для компаний, строящих такой объект за небольшие деньги, это просто невыгодно. Основными заказчиками зимних садов, по словам господина Кондратовича, являются обеспеченные люди, которые хотят пристроить его к своей квартире. «Собственники компаний, как правило, не хотят тратить солидные суммы на обустройство своих офисов», – уверен он. Проще всего организовать зимний сад в коттедже на собственном участке. Тогда не потребуется никаких согласований. Если же конструкцию необходимо будет пристраивать к кровле жилого дома в городе и она повлияет на общий облик фасада здания, тогда необходимо будет получить согласование с СТЖ, ЖСК или управляющей компанией дома, а также с главным архитектором города.

цифра

от 9 до 50

тыс. рублей за 1 кв. м стоит обустройство зимнего сада

Нагреться на зимних садах

Мария Яцко / Содержание зимнего сада не менее затратно, чем его создание. Участники рынка говорят, что чаще всего наличие такой «фишки» способно серьезно поднять стоимость жилья премиального класса.

Как рассказала Анна Илясова, менеджер студии ландшафтного дизайна «Дриада» (ООО «ГринЛаб»), минимальная стоимость заказа на озеленение зимнего сада составляет 70-80 тыс. рублей, а дальше все зависит от фантазий и запросов клиента. Водные объекты, сложный дизайн и редкие растения увеличива-

ют стоимость проекта. Компания в основном работает с уже готовыми помещениями. Как правило, это комнаты отдыха в частных коттеджах, рабочие кабинеты или переговорные, оборудованные в специальных помещениях (лоджиях или остекленных пристройках). «Многие клиенты приходят к нам на этапе строительства и заранее узнают, какие условия по влажности, свету и температуре нужны будут растениям. Адаптировать уже готовое помещение будет и сложнее, и дороже», – отмечает госпожа Илясова. Все флористы сходятся во мнении, что зимнему саду нужен профессиональный уход. Однако визит флориста раз в неделю – недешевое удовольствие. Минимальная стоимость обслуживания зимнего сада – 15 тыс. рублей в месяц. «Многие хозяева зимних садов предпочитают вызывать специалиста от раза к разу. Но нам не раз уже приходилось видеть последствия такого ухода. Недавно в одном из

офисов нам пришлось выкинуть все растения, потому что их уже было не спасти. Изначально были подобраны неудачные цветы для существующего в офисном зимнем саду теплового режима, они были посажены не в ту землю и долгое время не получали квалифицированного ухода», – рассказала Татьяна Руденко, дизайн-директор ООО «Параллельный мир». К тому же нельзя забывать и о том, что всем растениям необходимо 10 часов солнца в день как минимум. В Санкт-Петербурге добиться таких условий без специального оборудования просто невозможно. По мнению специалиста, не стоит забывать, что зимний сад – это в первую очередь жилое помещение. В таком саду с субтропическими растениями, которым необходим крайне теплый воздух и влажность 90%, человек долго не сможет находиться. Такой подход оправдан только в бассейнах. Один из таких проектов «Параллельный мир» осуществляет

сейчас в частном доме. Проект предполагает отделку бассейна тропическими растениями и создание небольшой оранжереи. Однако стоимость такого заказа в компании не называют. Компании, осуществляющие уход за зимними садами, как правило, предлагают комплексные услуги. Они

следят и за техническим состоянием оборудования, и за искусственными водоемами. Фонтаны и бассейны в садах функционируют независимо от общей системы водоснабжения. Для того чтобы вода не застаивалась, ее необходимо регулярно менять или устанавливать специальные фильтры. Эксперты жилищного рынка считают, что зимний сад может быть конкурентным преимуществом только для жи-

ль бизнес-класса. «Зимний сад может добавить стоимости помещению в сегменте элитного жилья. В данном случае это может быть дополнительным преимуществом, которое привлечет покупателя. Кроме того, только покупатель элитного жилья сможет в дальнейшем нести свою часть бремени по содержанию зимнего сада», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

кстати

➔ Эксперты говорят о том, что традицию создания зимних садов в особняках ввели вельможи екатерининского периода. Самыми колоссальными проектами были сад в Таврическом дворце, занимающий 500 тыс. кв. м, зимние сады в Зимнем и Маринском дворцах. До наших дней сохранились сады в Доме ученых (Дворцовая набережная, 26), остатки зимних садов в бывшем особняке Кшесинской, в Аничковом дворце, в бывшем доме купца Форостовского (Васильевский остров, 4-я линия, 9), в бывшем особняке Половцова на Каменном острове. Один из таких садов был построен в 1912 году и сейчас принадлежит пятизвездочному отелю «Англетер». Менеджеры отеля считают его одной из важнейших изюминок «Астории» и серьезным конкурентным преимуществом на рынке организации банкетов в городе. Главной особенностью сада являются не столько экзотические растения, сколько подлинный исторический интерьер. Как отметили в гостинице, раз в год в помещении проводятся работы по устранению дефектов на стеклянном потолке, элементах исторического декора, мраморных стенах и паркете. Помимо этого в отеле есть специальный сотрудник, который ежедневно ухаживает за растениями.

цифра

15

тыс. рублей в месяц – минимальная стоимость обслуживания зимнего сада

Дачные поселки выезжают на дорогах

Фото: Владимир Тилес



На сегодняшний день лишь около 40% представленных на рынке загородных проектов сдаются с полноценной дорожной инфраструктурой

мнение



Лариса Инченкова,
коммерческий
директор
ООО «Особняк»:

➔ Без обустроенных дорог нельзя говорить о поселке в принципе, иначе это просто соседствующие участки земли. По нашим данным, девелоперы загородной недвижимости, предлагая участки с подрядом или без него, выполняют к моменту вывода объекта в продажу весь комплекс дорожных работ. Поскольку в большинстве поселков прокладываются щебеночные дороги, их стоимость ниже, чем асфальтовых дорог в городе. Следует иметь в виду, что их использование подразумевает работы по подсыпке не реже одного раза в два-три месяца – эти работы входят в стоимость эксплуатации поселка.

Роман Русаков / Девелоперы, занимающиеся загородным строительством, все больше внимания в своих проектах уделяют транспортной инфраструктуре. Наличие дорожной сети в загородной малоэтажной застройке способно поднять продажи на 20-40%, в то время как затраты на ее создание едва превышают 15%. ➔

Дороги – это первое, с чего начинается строительство профессиональный девелопер. Без дорог невозможно посмотреть территорию, выбрать участок, а значит, вести продажи. Поэтому первое, что может оценить покупатель, – это, конечно, качество дорог и устройство ливневой канализации. По их качеству покупатель может составить представление об уровне застройщика и о своих шансах грамотно потратить деньги.

Подъезд к самому поселку от магистральной дороги не менее важен. Для того чтобы поддерживать уровень продаж в зимний период, опытные девелоперы регулярно чистят подъездные пути грейдером, в сыкотные месяцы подсыпают гравием гравийные

общественные дороги, а при самом серьезном подходе и больших объемах на реализации участвуют в муниципальных программах ремонта автомобильных дорог в качестве соинвестора. Хорошие подъезды к поселку и дороги на его территории могут на порядок увеличить объемы и темпы продаж.

Эксперты припоминали случаи, когда клиент разворачивался, не доехав до поселка, только из-за того, что его не устроили подъездные пути.

На сегодняшний день лишь около 40% представленных на рынке загородных проектов сдаются с полноценной дорожной инфраструктурой. При этом маркетингологи говорят, что вложенные в дорожное строи-

тельство средства могут увеличить стоимость квадратного метра жилья в будущем поселке на 10-15%.

Марина Агеева, директор информационного центра проекта «Свой дом» и НАМИКС, рассказала: «Сейчас существуют новые технологии дорожного строительства, которые, насколько я знаю, в поселках Ленобласти еще не применяются. Суть этих технологий сводится к тому, что подушка из песка и щебня не требуется. После снятия плодородного слоя специальный состав смешивают с грунтом и суглинком прямо на будущей дороге и полученную смесь выкладывают обратно. Дорога каменеет, и чем сильнее в будущем будет

давление на дорожное полотно, тем плотнее и крепче будет дорога. Известны американские и канадские технологии, но под дождем такие дороги становятся скользкими и вообще плохо стоят в воде (изначально разрабатывались американцами для скоростного строительства военных аэродромов в Ираке и Афганистане), а в условиях болотистой Ленобласти это серьезный недостаток. Лучшей считается швейцарская водостойкая технология, получившая одобрение Министерства транспорта РФ. По этой технологии строят временные дороги, основу под асфальтовое покрытие и просто дороги в населенных пунктах. Стоимость строительства таких дорог на 20-30% ниже традиционного способа. Кроме того, в разы сокращаются сроки строительства. Дороги по новой технологии с конца 1990-х годов строят в Московской области, в Центральной России, в Сибири, а также в южных районах страны. Ленинградская область в этом смысле отстает в модернизации строительной отрасли».

Долгосрочные вложения

Роман Русаков / Затраты на строительство дорог во многом зависят от качества покрытия и протяженности общей дорожной сети. Например, если девелоперу необходимо построить большой участок до дороги общего пользования, это значительно удорожает проект. В среднем девелоперы оценивают стоимость строительства в 100-150 USD за 1 кв. м.

При этом величина зависит от состояния грунтов, удаленности от города и других факторов. Для поселков экономичного и среднего класса характерны грунтовые дороги, реже асфальт. В элитных поселках часто асфальтируют не только дороги внутри поселка, но

и подъездные пути. Хорошая дорога является крайне важным элементом при продажах, особенно при знакомстве клиента с объектом.

Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос», замечает, что в среднем на дорожную инфраструктуру приходится около 3-5% от общего объема инвестиций. «При этом наличие хороших подъездных путей к поселку и внутри поселка – к участкам – в первую очередь влияет на продажи. Для того чтобы приобрести объект, покупатель должен на него посмотреть. А чтобы посмотреть, до него надо добраться. Это, в принципе, касается и продаж на городском рынке – покупатель должен быть уверен, что сможет без

проблем подъехать к своему дому, подъезду. Например, площадь дорожно-уличного полотна в первых кварталах нового жилого района «Славянки» составила 180 тыс. кв. м», – рассуждает он. Затраты на строительство дорог зависят от того, на каком этапе реализации находится коттеджный поселок. Например, на первоначальной стадии строительства доля от общего объема затрат может составлять до 50%. В последующем развитии доля затрат на дороги может колебаться в районе 10%. Конкретные цифры существенно варьируются в связи со спецификой участка, но за среднее значение стоимости хорошей асфальтированной

дорожной сети можно принять 50-60 тыс. рублей в пересчете на одну сотку реализуемого участка (при соблюдении всех нормативов и технологий). Важность дорог очевидна, так как в рейтинге отечественных бед дороги прочно держат второе место уже не первое столетие. Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, оценивает стоимость строительства приблизительно в 100 USD за 1 кв. м. «Для поселков экономичного и среднего класса характерны грунтовые дороги, реже асфальт. В элитных поселках часто асфальтируют не только дороги внутри поселка, но и подъездные пути. Хорошая дорога является крайне важ-

ным элементом при продажах, особенно при знакомстве клиента с объектом. Бывают случаи, когда клиент разворачивается, не доехав до поселка», – вспоминает господин Пашков. Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский оценивает 1 км грунтовой дороги в коттеджных поселках оценивает в 7-15 млн рублей, плюс 5 млн за 1 км, если это асфальт. «Вероятнее всего, самые дорогие дорожно-инфраструктурные вложения были в таких поселках, как «Медное озеро», «Лукоморье», потому

что там очень большие перепады», – говорит господин Уманский.

ЗАО «Строительный трест» в коттеджном поселке «Небо» строит дороги шириной от 6 до 7 м, с двухслойным покрытием асфальтобетоном, с устройством тротуара, бордюров и газона, а также водоотведением ливневых стоков. Как сообщили в компании, стоимость 1 кв. м такой дороги составит примерно 4,5 тыс. рублей. Соответственно, на полное устройство дорог в поселке будет потрачено порядка 80 млн рублей.

цифра

до 50%

затрат при строительстве коттеджных поселков на первоначальном этапе могут составлять вложения в дорожную инфраструктуру

НОВОСТИ

«Строительный трест» в ближайшее время планирует приступить к строительству нового кирпичного жилого комплекса комфорт-класса на Фермском шоссе. Компания уже получила ордер на проведение подготовительно-изыскательских работ на строительной площадке по адресу: Фермское шоссе, д. 22, лит. С. На участке планируется возведение комплекса многоквартирных кирпичных жилых домов со встроенными коммерческими помещениями и автостоянками закрытого типа. Общая площадь комплекса составит около 85 тыс. кв. м. В данный момент на площадке проводятся подготовительные работы. В ближайшее время ожидается получение градостроительных планов и разрешения на строительство. Планируемый срок ввода в эксплуатацию первой очереди комплекса — 2 квартал 2013 года. В конце первого полугодия 2011 года «Строительный трест» уже ввел в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м недвижимости — полностью были сданы жилые комплексы «Сергей Есенин» в Выборгском районе и «Ломоносов» в Калининском. До конца текущего года компания планирует ввести в эксплуатацию жилой комплекс «Адмирал Нахимов» в Василеостровском районе, первую очередь жилого комплекса «Золотое сечение» в Калининском, первые объекты малоэтажного загородного поселка в Кузьмоллово (Всеволожский р-н Ленинградской области), а также на полгода раньше срока сдать жилой комплекс «Летний сад» в Калининграде.

Министерство культуры России объявило конкурс на продолжение реставрации Никольского морского собора в Кронштадте. Максимальная цена контракта составляет почти 700 млн рублей. Конверты с заявками будут вскрыты 30 августа, итоги конкурса будут подведены 8 сентября 2011 года, пишет «АСН-инфо». Победителю предстоит воссоздать лепные карнизы, медные водосточные трубы, мозаичные панно на фасадах, а также отреставрировать многофигурную живопись в помещениях собора. Напомним, реставрация собора предполагается завершить к 100-летию первого освящения, которое будет отмечаться в 2013 году.

Совет директоров ЗАО «ЛенСпецСМУ» утвердил решение о дополнительном выпуске 10,5 млн обыкновенных акций номиналом 200 рублей каждая. По сообщению компании, акции будут размещаться по закрытой подписке в пользу ЗАО «Управляющая компания – строительный холдинг «Эталон-ЛенСпецСМУ».

ОАО «Группа ЛСР» сообщает об итогах размещения биржевых облигаций серии БО-05 объемом 2 млрд рублей. Количество размещенных биржевых облигаций составило 2 млн штук номинальной стоимостью 1000 рублей каждая, сообщает пресс-служба компании. Объем заявок со стороны инвесторов на конкурсе составил более 3,1 млрд рублей, таким образом, выпуск был переподписан более чем в 1,5 раза. В ходе конкурса были поданы 54 заявки инвесторов, диапазон ставки купона, указанной в заявках, составил 8,20-8,57%. По итогам конкурса процентная ставка первого купона биржевых облигаций ОАО «Группа ЛСР» определена в размере 8,47% годовых, при объявленном ранее диапазоне ставки – 8,5-8,75%.

Складское восстановление не за горами

Екатерина Сахарусова / Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга в первом полугодии 2011 года продемонстрировал положительную динамику. Впервые после кризиса рост арендных ставок составил около 10%. Эксперты объясняют это сочетанием активности спроса и нулевого ввода качественных складских помещений.



Фото: Владимир Тилес



Наиболее привлекательными зонами для строительства новых объектов считаются территории, находящиеся рядом со съездом вдоль КАД

В течение первого полугодия 2011 года продолжился рост спроса на качественные складские помещения.

Как отмечают эксперты, в настоящее время средняя площадь заявки на аренду выросла до 5-6 тыс. кв. м, тогда как на протяжении всего 2010 года составляла 3-5 тыс. кв. м. Рост данного показателя и заключение ряда крупных сделок еще раз доказывают возросшую активность арендаторов.

Специалисты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга сообщают о том, что спрос на рынке увеличивается также за счет активности сетевых компаний, например FMCG и DIY.

По мнению директора департамента брокериджа NAI Besar в Санкт-Петербурге Натальи Черейской, у многих арендаторов возникает проблема, связанная с поиском помещений от 1 до 2 тыс. кв. м в качественных комплексах, так как такие лоты в помещениях классов А и В практически отсутствуют.

По-прежнему на складском рынке Санкт-Петербурга сохраняется индивидуальный подход собственников складов к арендаторам, так называемый формат tailor made. Он заключается в технической адаптации площадей под нужды клиента, и зачастую связан с перепрофилированием складов в производственные помещения.

По данным экспертов рынка, в первом полугодии 2011 года не было введено ни одного спекулятивного складского объекта, но при этом ввод помещений для собственных нужд компаний после реконструкции и строительства составил 15 тыс. кв. м.

«На конец отчетного периода на рынке доступно для аренды лишь около 82 тыс. кв. м, — отмечает руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg Михаил Тюнин. — При сохранении текущей динамики поглощения арендаторы могут столкнуться с дефицитом качественного предложения».

Стабильность спроса обуславливает экономическую привлекательность строительства складских объектов. Специалисты NAI Besar сообщают, что рынок по-прежнему ожидает ввода в 2011 году около 10 тыс. кв. м новых помещений.

«В настоящее время в логопарке «Осиновая роща» идет строительство четвертой очереди складского комплекса вместимостью 10 тыс. паллетомест, — рассказывает генеральный директор логопарка «Осиновая роща» Нелля Степанова. — Строительство ведется в соответствии со стратегическими планами развития терминала».

Таким образом, на конец года общий объем предложения может составить 1610-1720 тыс. кв. м.

В настоящее время арендные ставки в классе А составляют от 95 до 115 USD за 1 кв. м в год, в классе В — от 80 до 105 USD за 1 кв. м в год. Но, как отмечают эксперты, с крупными клиентами собственники складских помещений оговаривают индивидуальные условия аренды и стоимость, которая часто имеет прямую зависимость от статуса компании, площади и длительности договора.

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга находится в ожидании роста девелоперской активности, чему способствуют планы по строительству заводов, которые будут формировать вокруг себя производственно-складские кластеры. «Наиболее привлекательными зонами для строительства новых объектов считаются территории, находящиеся рядом со съездом вдоль КАД, поблизости от развязок с другими трассами, на выездах из города поблизости от метро, что создает дополнительное удобство для сотрудников (Парнас, Обухово), — отмечает Наталья Черейская. — Также достаточно интересны территории рядом с Московским шоссе, Пулковским и Киевским шоссе». Но несмотря на рост показателей, девелоперы пока сохраняют выжидательную позицию. Лишь некоторые из них объявляют о возобновлении работы по замороженным в период кризиса проектам. Например, проект спекулятивного комплекса Nord Way компании Hanner и проект складского комплекса для собственных нужд компании Wuerth.

МНЕНИЕ

Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg:

— На рынке складской недвижимости сохраняется высокий уровень спроса. За последний год было заключено большое количество крупных сделок, что в итоге привело к явному дефициту предложения качественных складских площадей. Оставшиеся свободные площади уже не способны удовлетворить спрос на крупные моноблоки. Можно с уверенностью сказать, что на рынке установилось благоприятное время для запуска новых качественных складских проектов.

Ключевые сделки аренды складских площадей, I полугодие 2011 года

Арендатор	Профиль	Класс	Площадь, кв. м	Складской комплекс
TPV Technology Ltd	производство LCD-телевизоров и мониторов	A	18 000	AKM Logistics
Империя Фарма	дистрибуция лекарственных средств	A	8500	Gorigo
Алиди	логистические услуги	A	5000	Кулон-Пулково
Метрика	розничная торговля DIY-продукцией	A	5000	Евросиб-Терминал-Шушары
DLS Russija	логистические услуги	A	2600	Евросиб-Терминал-Шушары

Источник: Knight Frank St. Petersburg, 2011

Складские комплексы, наиболее ожидаемые к вводу в 2011 году

Название	Расположение	Класс	Складская площадь, кв. м	Девелопер
«Осиновая Роща» (сухой складской комплекс)	Парголово, Выборгское шоссе/ КАД	A-B	12 000	Корпорация «Стерх»
Nord Way, логистический комплекс	Шушары, Московское шоссе	A	40 000	АО Hanner

Источник: NAI Besar

В Токсово заморозили олимпийский объект

Сергей Соколов / Строительство спортивного комплекса рядом с поселком Токсово, где планировалось готовить чемпионов для Олимпиады в Сочи, будет заморожено. Ассоциация олимпийских видов спорта, которая выступала инвестором проекта, не смогла уложиться в сроки завершения работ. Сейчас с ней власти Ленобласти через суд пытаются расторгнуть договор на аренду участка площадью 120 га. ➔

С момента начала проекта в Токсово не удалось построить ни одного олимпийского объекта – с 2006 года, когда было объявлено о начале стройки, инвестор провел необходимые коммуникации и собрал градостроительные документы. С прошлого года Ассоциация общероссийских общественных организаций «Ассоциация зимних олимпийских видов спорта» пыталась добиться сноса находящихся на территории будущей спортивной базы самовольных построек, однако соответствующие разбирательства выиграть не удалось. Тем временем в Комитете по природным ресурсам Ленинградской области заявили, что компания нарушила условия договора аренды участка в 120 га, после чего подали иск о расторжении контракта. Первое заседание по делу состоялось на минувшей неделе.

Без предложений

В минувший вторник ситуацию вкратце прокомментировал и губернатор Ленинградской области Валерий Сердюков. По его словам, проект в Токсово заморожен и никаких предложений по нему пока не поступало.

О строительстве крупного спортивного комплекса начали говорить еще в 2006 году: инициативу проявило Управление делами Президента РФ. В том же году был подписан договор с ассоциацией – участок передали в аренду до 2056 года. Ожида-

лось, что проект завершат уже в 2009-м. Руководство инвестора заявляло, что спорткомплекс станет универсальной площадкой для проведения крупных международных соревнований. И что здесь можно провести чемпионат мира по лыжным видам спорта 2013 года. Впрочем, заявку на проведение мероприятия местная администрация так и не подала – чиновники не смогли договориться, кто именно займется организацией и финансированием чемпионата.

Как неоднократно заявлял президент Федерации прыжков с трамплина и лыжного двоеборья России Владимир Славский, комплекс в Токсово должен был стать первым в России единым учебно-тренировочным центром зимних видов спорта. Объем инвестиций в проект заявлялся в размере 135,5 млн EUR.

Наткнулись на чужое

Реализации проекта помешал внезапно обнаруженный на участке самострой: выяснилось, что на территории будущей спортбазы есть оформленные в собственность некоего ООО «Спортивно-оздоровительная база отдыха «Токсово» здания площадью 134 кв. м и земельный участок в 13 тыс. кв. м. Кроме того, на пути олимпийского проекта возникло ООО «Лизинг-Капитал», которое владеет двумя гостевыми домиками и баней.

Ассоциация зимних олимпийских видов спорта намеревалась оспорить регистрацию прав собственности на эти объекты.

Как утверждали юристы ассоциации в суде, объекты их оппонентов находятся на землях лесного фонда, где запрещено строительство. К тому же, по их словам, государственная регистрация права собственности на спорные объекты не препятствует их сносу, в случае если здания признают самостроем. Ответчики говорили, что здания приобрели законно и приватизировали их больше десяти лет назад.

Позже арбитражный суд отказал ассоциации в иске. Как выяснили служители Фемиды, ассоциация пропустила срок исковой давности. И к тому же могла знать о расположенных на ее участке объектах. Как сказано в мотивировочной части решения, ассоциация могла выяснить, кто и на каких правах занимает переданный ей в аренду участок. Для этого нужно было обратиться в Управление федеральной регистрационной службы по Петербургу и Ленобласти. Как оказалось, инвестор направил туда соответствующее заявление лишь в марте 2010 года (хотя договор аренды заключил еще в 2006-м).

Помимо этого, в апреле прошлого года ассоциация вчинила ООО «Спортивно-оздоровительная база отдыха «Токсово» отдельный иск, в котором потребовала снести самострой. Дело выиграть не уда-

лось – несколько дней назад суд первой инстанции отказался удовлетворять иск ассоциации.

Ищем инвестора

Судя по всему, ассоциация будет требовать компенсации своих затрат на проект, на который, по словам ее руководства, к настоящему моменту уже потратила почти 300 млн рублей. Инвестор уже сделал экологическую экспертизу, сформировал участок и обеспечил комплекс необходимой инфраструктурой. Тем не менее контракт с ассоциацией решили разорвать.

Как пояснили в Комитете по природным ресурсам Ленобласти, основанием для подачи иска послужило нарушение инвестором договора аренды. Компания, в частности, не осуществила никаких мероприятий по сохранению лесного фонда и не построила ни одного спортивного объекта.

цифра

135,5

млн EUR планировалось инвестировать в строительство спортивного центра в Токсово

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

Гражданский Жилищный Форум

мероприятия для профессионалов

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ ФОРУМ

28–30 сентября 2011 год
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

Официальный спонсор форума: РЕНСТРОЙПРЕСТ, БИТРОСТ, НГВ, ГОРОДА

Официальный спонсор выставки: ЦДС, NORMANN, becar, СБЕРБАНК, ГАЗПРОБАНК

Официальный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальный интернет-партнер: @СН

Информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

+7 (812) 346-57-98
www.gilforum.ru

BalticBuild

15-я Международная выставка «Балтийская Строительная Неделя»

12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru

СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

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

Организаторы: primexpo, ПЕ GROUP PLC, ufi

Генеральный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Интернет-партнеры: Ктострой.ру, @СН

Генеральные информационные партнеры: Спидоика, Спидоика, esmerk, ВЕСТНИК

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

Генератор стройки

Застройщики на загородных объектах выбирают газовые микротурбины или автономные дизельные генераторы, утверждают специалисты инвестиционно-строительной компании «Союз». Стоимость турбины начинается от 35 тыс. USD. При этом себестоимость 1 кВт-часа электроэнергии, произведенного турбиной, составляет 1,17 рубля. По данным компании «РусГидро», себестоимость 1 кВт-часа даже на самых современных дизельных установках составляет около 10 рублей. При этом стоимость дизельного генератора для девелоперов составляет в среднем 300 тыс. рублей.

Выбор типа автономной установки зависит от возможностей компании по снабжению объекта топливом. Практика строительных организаций показывает, что при наличии доступа к условно-бесплатным энергоресурсам, например дизельному топливу по остаточной стоимости или излишкам газа, себестоимость электроэнергии может быть значительно ниже базовых показателей.

«На стадии строительства нередко используются топливные генераторы, потому что строительным компаниям не удается оперативно согласовать необходимые мощности, и пока этот процесс будет тянуться, серьезно сместятся сроки реализации проекта. Обычно согласование мощностей и подключение поселка к электроэнергии по постоянной схеме осуществляется параллельно со строительством, чтобы привлечь большее число покупателей», – считает Елена Корчагина, маркетолог-аналитик ООО «Консалтинговый центр «Петербургская недвижимость».

Сетевые решения

Если застройщик только выходит на рынок недвижимости и реализует краткосрочные проекты, он может не покупать генератор на период строительства, а взять его в аренду. Выбор между покупкой и арендой генератора зависит от срока его эксплуатации. «Если строительство длится более года, выгоднее купить генератор, а не брать его в аренду. После завершения работы над проектом и подключения к постоянным сетям электроэнергии генератор понадобится при строительстве нового объекта. Также его можно оставить в каче-

Надежда Малышева / При строительстве загородных коттеджных поселков, пока нет возможности подключения к электрическим сетям по постоянной схеме, девелоперы используют автономные источники энергии. ➔



На стадии строительства нередко используются топливные генераторы, потому что строительным компаниям не удается оперативно согласовать необходимые мощности

стве источника резервного питания или продать», – комментирует Марина Селиванова, руководитель департамента продаж жилой недвижимости ОАО «БТК девелопмент».

Процесс присоединения коттеджа к централизованным энергосетям может быть очень длительным. Использование топливных генераторов и мини-турбин для

резервного питания поселка обеспечивает электроэнергией все домовладения. При этом жителям не страшны перегрузки муниципальных электросетей, которые приводят к перебоям в электроснабжении, скачкам напряжения или полному отключению электричества.

Однако при постоянной схеме подключения поселка выигрывают в первую оче-

справка

➔ Альтернативные источники энергии для загородного дома

– Солнечная батарея

Энергия вырабатывается под действием солнца, превращается в электричество или используется для нагрева воды.

– Геотермальная электростанция

Принцип работы геотермальной электростанции основан на том, чтобы преобразовывать внутреннее тепло Земли в электрическую энергию.

– Ветрогенератор

Энергия вырабатывается массивными трехлопастными ветротурбинами, которые устанавливаются на высоких башнях и работают подобно вентиляторам, но в обратном порядке.

– Биогазовая установка

Вследствие водородного или метанового брожения органических отходов (биомассы) вырабатывается газ. Он может использоваться для выработки электроэнергии, обогрева помещений, работы газовых приборов.

– Тепловой насос

Накопленная за теплое время года энергия «выкачивается» из окружающей среды – грунта, скальной породы, водоема.

редь покупатели домов в коттеджных поселках, так как значительно снижаются тарифы на энергию. Поэтому можно сказать, что оптимальным решением для бесперебойного функционирования электроэнергии в коттеджном поселке будет подключение его по постоянной схеме к городским электросетям и наличие резервного источника электроэнергии.

Загородный отдых без перебоев

Надежда Малышева / Август традиционно считается временем техногенных аварий. Наиболее часто проблемы возникают в области электроснабжения. Поэтому к середине лета в регионе тра-

диционно возрастает спрос на автономные источники электроснабжения.

На прошлой неделе в Ленинградской области из-за сильной грозы произошло точечное отключе-

ние электроэнергии. В результате без света остались 89 населенных пунктов с населением более 12 тыс. человек. По состоянию на 7.00 29 июля зарегистрировано отключение энергоснабжения в шести му-

ниципальных районах. Всего отключено 4 ЛЭП, 207 трансформаторных подстанций, 89 населенных пунктов с населением 12 609 человек. Когда встает выбор: покупать дизельный или бензиновый

генератор, следует отталкиваться от их функциональных особенностей. Главное не в том, чтобы выбрать станцию – дешевую, дорогую или эксклюзивную, – выбор должен быть осознанным. «Как правило, неискушенного клиента интересуют только два показателя: мощность и цена. Иногда еще спрашивают, сколько потребляет генераторная установка, ее массу и сильно ли она шумит. А если станция предназначена для дома, то трехфазная она или нет. Хотя в 80% случаев лучше будет работать однофазная», – рассказывает Максим Девяткин, менеджер отдела продаж технического центра «Машины и механизмы». Для обеспечения электроэнергией летней дачи, где требуется мощность до 5 кВт, подойдет бензиновый генератор. Такие автономные источники энергии компактны и бесшумны. Они мобильны, их легко перевозить. Но бензиновые генераторы переменного тока не способны выдер-

жать нагрузку 24 часа в сутки, 365 дней в году. Они приспособлены для кратковременного использования. Соответственно, такой генератор необходимо отключать после нескольких часов работы для охлаждения. Дизельные электростанции могут работать круглые сутки на протяжении нескольких лет, поэтому подходят для обеспечения электричеством большого загородного коттеджа. Они более шумные, чем бензиновые генераторы, но обладают высоким КПД и достаточно быстро окупаются. Средняя стоимость бензинового генератора варьируется от 20 до 50 тыс. рублей в зависимости от производителя и типа запуска. Такая цена приемлема для многих дачников, поэтому покупка бензиновой станции будет выгоднее аренды генератора на летний сезон. При необходимости использования дизельной электростанции выбор между покупкой и арендой генератора зависит от срока его эксплуатации.

Сравнительные характеристики бытовых генераторов

Тип генератора	Плюсы	Минусы	Область применения
Дизельный генератор	- рассчитан на круглосуточную работу и интенсивную эксплуатацию в течение долгих лет; - перепады напряжения составляют 1%, а частота тока - 2,5%; - относительно низкая стоимость топлива; - КПД 0,39-0,47% (без утилизации теплоты) 0,70-0,80% (с утилизацией теплоты); - низкая себестоимость, высокая окупаемость.	- низкая экологичность; - повышенный уровень шума; - стоимость дизелей достаточно высока.	Используются на большинстве строительных площадках, для обеспечения энергией малых и средних предприятий, а также для электрификации коттеджных поселков и дачных кооперативов
Бензиновый генератор	- низкая стоимость; - легкий, мобильный; - способен работать при низких температурах; - удобство в эксплуатации (ручной старт).	- недостаточное качество производимого электрического тока; - низкий ресурс работы - 500-2500 часов (предел непрерывной работы - 12 часов); - характерны перепады напряжения до 10%; - КПД 0,18-0,24%; - неблагоприятные экологические характеристики; - высокая стоимость топлива и его взрывоопасность.	Для оборудования дач и частных домов. Также они незаменимы для работы аварийно-спасательных и ремонтных служб, передвижных телевизионных станций и других сфер деятельности, в которых требуется легкость и мобильность оборудования.

Данные: технический центр «Машины и механизмы»

Жилкомколхоз

Роман Бизюков / Комитет по тарифам петербургского правительства принял 18 июля 2011 года очередное распоряжение о повышении платы за содержание и ремонт жилья. Плата повышается с 1 августа. Между тем в городе достаточно остро стоит проблема не платежей. Как полагают эксперты – дело в самой системе. ➔

Фото: Владимир Тилес



Порядка 30% жителей задерживают оплату платежей своим управляющим компаниям на 1 - 1,5 месяца

В Петербурге более миллиона квартир, большая часть которых приватизирована. Собственность частная и государственная распределена неравномерно: в центральных районах города у «хозяев» более 70% жилищного фонда, на окраинах – немногим более половины. Жилье в коммунальных приватизировано на 30-40% в зависимости от района. Остальное принадлежит городу, и живут в таких квартирах «наниматели». Домов в Петербурге больше 20 тысяч. По разным оценкам, ветхих и аварийных среди них от 15% (с такой долей соглашается Жилищный комитет) до 30% (по данным независимых экспертов).

Между двух огней

Петербургские квартиры – самостоятельные объекты недвижимости, регистрируемые как множество «единиц собственности», стало быть, город наводнен сотнями тысяч хозяев жилья, и есть один, но большой, распорядитель – сама администрация. В таких условиях проблема неплатежей будет возникать неизбежно.

Арсений Васильев, генеральный директор УК «УнистоПетросталь», флегматично констатирует: «Заключая договоры управления, в которых предусмотрена обязанность предоставлять коммунальные услуги, управляющая организация фактически принимает на себя обязанность быть исполнителем этих коммунальных услуг. Мы обязаны заключить договор на приобретение коммунальных ресурсов со снабжающей организацией. Мы несем самостоятельную ответствен-

ность по оплате приобретенных услуг и не вправе ссылаться на отсутствие возможности оплатить коммунальные услуги в связи с неплатежами населения».

Приставы – мера действенная, потому что устрашающая и молниеносна. Однако очень скоро места скопления должников будут оборудованы информационными порталами, позволяющими моментально изобличить неплательщика, как раз протянувшего свой паспорт. Счетчики – затея тоже, в теории, эффективная, если забыть о технических нюансах, таких, например, как подготовка более миллиона пакетов договоров – по количеству квартир в городе. По сравнению с этим более миллиона вентилей на батареях центрального отопления – сущий пустяк.

Старые корни

Проблема восходит к другой, еще более глобальной: государственным дотациям и перекрестному субсидированию монополий, которые обслуживают всех.

Также есть огромные районные администрации с жилкомсервисами, каждый из которых – наследник еще советской системы обслуживания. Руководитель юридической службы комиссии по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО Екатерина Метелева говорит: «За каждым ООО «Жилкомсервис» не только родовое древо с корнями из СССР, но и сами люди, работающие там, те же». И механизм распределения затрат тоже родом оттуда, конкретно – из Госстроя и его норма-

тив – 0,48 рублей против 0,40 и так далее). Для контроля нынешнего ценообразования – в существующей модели работы ЖКХ – потребуется к каждому жилкомсервису создать еще один такой же по объему и структуре, – контролирующий.

Екатерина Метелева вспоминает еще один, независимо разработанный норматив, не «советский», согласно которому платить за обслуживание (ту часть ежемесячной квитанции, которая не квартплата, а как раз «содержание») следует по 70 рублей с метра в Москве и по 50 в Петербурге. Это деньги, за которые частные управляющие взялись бы содержать усредненный многоквартирный дом в некоем приближенном к цивилизованному формате. Грубейший подсчет «на пальцах» дает следующие результаты: петербургская 70-метровая квартира в спальном районе, за которую сейчас выставляется счет около 4-4,5 тысяч рублей, обходилась бы в 6-6,5 тысяч.

Ситуация не блестящая и без нагрузки. «Порядка 30% жителей задерживают оплату платежей своим управляющим компаниям на 1 - 1,5 месяца, – подсчитал Арсений Васильев. – Около 5% жителей домов не платят ничего. А у управляющих компаний нет законных рычагов регулирования проблемы. По закону невозможно отключить электричество, холодную воду, водотведение, газ, если он используется для приготовления пищи, отопление в холодный период года, и т.п. В результате у управляющих компаний возникает масса проблем по оплате счетов от поставщиков коммунальных услуг».

Социальная однородность

В редких случаях подвижниками оказываются те собственники квартир, которые не только обеспечены, но и в сознании своем перешли грань «существования» и движутся к комфортной среде обитания, причем не только за входной дверью в квартиру, но и перед ней. В редких – потому что домов, где создалась эта, однородная по «имущественному цензу», среда, в городе немного, а сам процесс ее создания зачастую оказывается весьма болезненным. Екатерина Метелева приводит в пример дом в Ковенском переулке, где хозяин одной из квартир, постепенно скупив еще несколько, оказался обладателем практически половины площадей, и теперь, с правом решающего голоса, проводит благоустройство, затраты на которое непосильны его менее обеспеченным соседям. И предлагает им альтернативу: либо финансово участвуем в обслуживании по высшему разряду (высший разряд оказался эквивалентен почти 50 тысячам рублей в месяц), либо продаем жилплощадь и переезжаем жить по средствам. Между прочим, налицо социальная напряженность, а большинство наблюдателей оказываются на стороне соседей, взывая к справедливости и порядку.

кстати

➔ В Петербурге создана городская межведомственная комиссия по признанию домов аварийными, куда вошли представители Роспотребнадзора, МЧС, СЗУ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, Росреестра. По словам председателя Жилищного комитета Юрия Осипова, она соберется на первое заседание в октябре. Создается центр мониторинга аварийных домов, по официальной версии Юрия Осипова – для того, чтобы исключить необоснованные обвинения в корыстном присвоении зданиям такого статуса, которые буквально сыпались на предыдущую МВК. Наконец, самое главное: к концу года Смольный обещал представить программу расселения исторического центра – на 10 лет и стоимостью 300 миллиардов рублей. «Теперь мы можем себе позволить системно подойти к вопросу улучшения жилищных условий петербуржцев, проживающих в центральных районах. Это должна быть комплексная программа – по расселению коммунальных квартир, обеспечению домов необходимой инфраструктурой, ремонту зданий и т.д.», – сказала губернатор Валентина Матвиенко. Как в том доме на Ковенском: самый богатый собственник предлагает соседям переехать, потому что не справляются.

Панель не отдает свою долю

Дарья Карамышева / Сегодня на панельное домостроение приходится не более 7-10% рынка жилищного строительства. Однако низкая цена и появление новых современных технологий по-прежнему делают этот тип квартир наиболее привлекательным в сегменте масс-маркет. ➔

Фото: Владимир Тилес



Распределение рыночного предложения по типам домов в Санкт-Петербурге, IV кв. 2010 года



Источник: Knight Frank St Petersburg, 2010

Об актуальности панельного домостроения можно судить по его доле в общем объеме рынка. Так, например, доля объема панельных домов на рынке Петербурга (обжитые районы города и административно подчиненные районы) составляет всего 3% (160 тыс. кв. м) от общего предложения на первичном рынке Петербурга (5,08 млн кв. м). В Ленинградской области панельное домостроение более популярно, о чем свидетельствует его объем рынка в 17% (182 тыс. кв. м) от общего объема рынка Ленинградской области (1,1 млн кв. м).

Всего на рынке Петербурга находится в продаже 8 объектов, на рынке Ленинградской области – 12 объектов, возводимых по технологии панельного домостроения (без учета объектов, доля квартир в продаже которых составляет менее 8% от общего количества квартир в доме).

Плюсы и минусы

Преимущества панельного домостроения – это в первую очередь быстрота возведения конструкций из панелей. А также меньшая себестоимость строительства (по сравнению со стоимостью квартир других типов, что особенно актуально для Ленинградской области) и стабильный спрос. Невысокая стоимость квартир делает панельные дома привлекательными для покупателей. «При возведении панелей устойчивость стен обеспечивают монтажные приспособления, а при эксплуатации – специальные конструкции стыков и связей. Причем большое количество конструкций при данной технологии возведения зданий осуществляет сразу несколько функций: наружные стены – несущие и теплозащитные, внутренние – несущие и звукоизоляционные функции. Стоит сказать, что технологию панельного домостроения отличает высокая пространственная жесткость, которая обеспечивает сейсмостойкость сооружений при землетрясениях», – объяснил Александр Юхарев, управляющий партнер интернет-проекта Varendu.net.

Недостатки этой технологии строительства – ограничение высоты потолков размерами панели, близость домов – внешне они практически одинаковые (отсутствует индивидуальность каждого проекта), а также однообразие внутренних планировок. К недостаткам можно отнести протекающие швы, недостаточную звуко- или шумоизоляцию, однако сегодня есть новые технологии бесшов-

ных наружных стен, благодаря которым снаружи зачастую невозможно определить, панельный это дом или монолитный. «Панельное домостроение, совершенствуясь, движется вперед и становится популярнее, так что можно сказать, что в скором времени объемы панельного строительства вырастут. Особенно в связи с реконструкцией домостроительного комбината», – комментирует Андрей Тетьш, президент Гильдии риелторов Санкт-Петербурга.

Кто делит рынок

Сегодня 71% рынка занимают монолитные дома, 18% приходится на «кирпич», на панельное домостроение приходится около 5%, сообщил Андрей Тетьш.

Типы (серия) панельных домов, представленные на рынке Петербурга: 600.11; 137; 121; «Контакт СП»; панель производства предприятия ОАО «ПО «Баррикада».

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», дома серий 137 и 121 производят компании ДСК «Блок» и ОАО «Гатчинский домостроительный комбинат», соответственно, по данной технологии возводятся дома строительной компании ГДСК. Доля объектов данных компаний составляет 60% от общего объема рынка панельных домов Петербурга. Второе место (38% от общего объема рынка панельного домостроения) занимает компания «Главстройкомплекс» с объектом «Победитель», строящимся из панелей предприятия ОАО «ПО «Баррикада» (продажи начались в апреле 2011 года).

Стоимость жилья в зависимости от типа технологии строительства

Тип / время	Июнь 2008	Июнь 2009	Июнь 2010	Июнь 2011
Панельные	78 700 руб.	49 100 руб.	64 100 руб.	70 900 руб.
Кирпичные	93 100 руб.	73 800 руб.	65 700 руб.	87 160 руб.
Монолитные	109 600 руб.	78 100 руб.	67 800 руб.	72 140 руб.

Источник: Maris Properties в ассоциации с CB Richard Ellis

Стоит отметить, что и компания ОАО «Гатчинский домостроительный комбинат», и предприятие ОАО «ПО «Баррикада» являются предприятиями Группы ЛСР. Таким образом, монополистом (98% от общего объема рынка панельных домов) на рынке Петербурга в панельном домостроении является Группа ЛСР.

Третье место в Петербурге по объемам панельного домостроения занимает ДСК-3. В марте 2010 года предприятие приобрело ЗАО «Интеко», принадлежащее Елене Батуриной, жене экс-мэра Москвы. Комбинат возводит в основном панельные дома, коттеджи высотой 2-10 этажей. Кроме этого, производит железобетонные и газобетонные изделия. Технические мощности позволяют возводить до 200 тыс. кв. м помещений ежегодно.

Типы (серия) панельных домов, представленные на рынке Ленинградской области: 137; 121; 1.090.1-1; 606; 600.11; ЛО-91; Контакт СП; панель производства предприятия «Баррикада».

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», в Ленинградской области наибольшую долю (30%) от объема рынка панельных домов составляют дома серии ЛО-91 (производства «Киришский ДСК»). На втором месте – дома серии 1.090.1-1 (Гатчинский ССК) (их доля составляет 18% от рынка панельных домов Ленинградской области). На третьем – 17% объема рынка ЛО – жилые дома серии 600.11 (производства компании ДСК-3).

Эволюционное развитие

Больше десяти лет назад вышли новые СНиПы, которые кардинально перевернули представления о панельном домостроении, рассказали участники рынка. Дальнейшее развитие этого сегмента происходило достаточно плавно. В последние 5 лет в распоряжении девелоперов, проектировщиков, строителей появилась новая панель. Проектировщики совместно с ДСК «Блок» запустили модернизированную серию 137, которая принципиально отличается от традиционной панели эксплуатационными и эстетическими качествами. В серии применили конструктивную схему с широким шагом поперечных несущих стен – 3,6 и 4,4 м. Это позволяет увеличить площадь, усовершенствовать и разнообразить планировку типовых квартир.

К инновациям проектировщики также относят изготовление панелей из полистиролбетона, что позволяет менять габаритные размеры панелей. Отсюда более высокая вариативность в конфигурации наружных стен, привязке оконных проемов, возможность использовать различные виды отделки фасадов. С другой стороны, использование накладных элементов позволяет достичь известного архитектурного разнообразия, не увеличивая чрезмерно номенклатуру заводских панелей. Переработаны не только наружные панели, но и элементы завершения зданий, ограждение балконов и лоджий.

Новый способ монтажа панелей по бесшовной технологии в сочетании с современной системой утепления фасадов позволяет улучшить внешний вид здания, повысить термическое сопротивление наружных стен, сэкономить потребление энергоресурсов и ликвидировать протечки и промерзание панельных стыков. В настоящее время «ЛенНИИпроект» проектирует 25-этажный панельный дом. До сих пор высота панелек ограничивалась 18 этажами.

Удержаться на крыше

Денис Кожин / Несмотря на развернувшуюся несколько лет назад кампанию против строительства жилья в мансардных этажах, специалисты говорят, что рынок этот продолжает жить. Правда, объем предложения такого жилья мизерный – примерно 1% от всего предложения на рынке. ➔

Специалисты знают, что любое мансардное строительство, как правило, сталкивается с активным протестом жильцов дома, в котором мансарда расположена. Связано это с тем, что обычно застройщики пытаются «посадить» мансарды на дом без капитального ремонта и без расселения жителей. То есть пристроить помещения в расчете на использование старых сетей, без ремонта лестничных пролетов и т. п., что приводит к ухудшению эксплуатационных характеристик зданий. Обычно дополнительная нагрузка на фундамент и на несущие стены приводит к появлению трещин в надстраиваемых зданиях. Погоня за лишними метрами заставляет застройщиков во многих случаях менять уже согласованные параметры проектов, увеличивая высотность объектов, что приводит к доминированию здания среди фоновой застройки.

Мансардное строительство тормозит то, что решение по любому строительству, реконструкции или капитальному ремонту, затрагивающее общее имущество дома, находится в компетенции общего собрания собственников помещений. Согласно ч. 2 ст. 40 Жилищного кодекса РФ должно быть получено согласие всех собственников. Сложнее всего этот вопрос решается в случае переводов из жилого в нежилой фонд в периферийных районах, в домах с большим количеством собственников. В центральных районах в домах в среднем проживает около 40-50 семей, причем значительную часть занимают помещения, предоставленные городом по договору социального найма.

Одна из главных проблем с мансардами – это сложности с регистрацией. Чтобы зарегистрировать мансарду, необходимо разрешение города на строительство. Чтобы получить разрешение на строительство мансарды на общей, чердачной площади, нуж-



Фото: Владимир Тилес

Одна из главных проблем с мансардами – это сложности с регистрацией

но иметь письменное согласие всех жильцов дома. Это практически нерешаемая проблема. Из-за этого практически все первые мансарды не зарегистрированы, и проблемы с правами собственности решаются исключительно в судебном порядке.

В последние 2-3 года застройщики нашли обходной путь решения этой проблемы. Теперь перед началом строительства статус чердака меняется с общей площади дома в нежилое встроенное помещение. По закону все встроенные нежилые помещения находятся в собственности города. Для реконструкции такого помещения разрешения жильцов не требуется. Инвестор получает разрешение на переоборудование помещения в мансарду и начинает строи-

тельство. После его завершения право собственности город по инвестдоговору передает инвестору. В связи с изобретением этого решения строительство мансард существенно активизировалось: чуть ли не каждый дом в «золотом треугольнике» надстраивается мансардой.

Надстройка над последним этажом (реконструкция чердака) может выступать как отдельная квартира либо как второй уровень квартиры, занимающей последний этаж. Мансарды могут иметь террасу или летний сад.

Рынок жилья в мансардах очень невелик – по оценкам риэлторов, он составляет около 1% от всего предложения. В основном мансардные квартиры – это объекты

комфорт- и бизнес-класса в зависимости от местоположения объекта в городе и качества строительства. Основное преимущество мансардных квартир – видовые характеристики, что принципиально в домах центра города. Недостатками тут являются частые проблемы с теплоизоляцией, отсутствие лифтов. Две трети мансард вообще без лифтов, так как если изначально в 4-5-этажном доме не было лифта, то сделать лифт, даже навесной, не всегда возможно. Вход в большинство мансард – с черной лестницы.

К минусам мансард можно отнести то, что социальный состав, коммуникации и техническое состояние домов, в которых они реконструируются, часто не позволяют отнести их к элитным. По этим причинам строительство мансард целесообразно только в действительно уникальных местах с выдающимися видовыми характеристиками.

Высокий этаж в центре города, особенно в историческом доме с хорошими видами и достойной инженерией, – предложение, вызывающее интерес, цена на которое может достигать 20-25 тыс. у. е. за 1 кв. м в лучших локациях.

МНЕНИЕ



Павел Пикалев,
директор Penny Lane Realty Saint Petersburg:

➔ Мансарды – специфическое жилье: обычно до мансардного уровня не доходит лифт, часть жилого пространства имеет низкую высоту ввиду скоса кровли по периметру; в то же время преимуществом является минимум несущих стен. Некоторым людям особенно нравится видеть небо в окнах над головой, слушать шум дождя на кровле, иметь свой выход на крышу. Основной смысл создания мансарды в историческом центре – кровля не является охраняемым объектом, ее можно менять, не нарушая исторические панорамы и имея согласие собственников дома.

Опасная высота

Денис Кожин / Участники рынка говорят, что отсутствие четких правил по реконструкции мансардных этажей создает опасность как для покупателей подобного жилья, так и для жильцов соседних квартир.

«Цивилизованное строительство мансард – разумный резерв для появления жилых и коммерческих площадей в центре Петербурга. Однако на практике, можно откровенно сказать, возведение многих мансард идет с нарушением законов, строительных норм, не считаясь с правами жителей домов и ТСЖ. Именно такие псевдоинвесторы портят репутацию другим строителям, дискредитируют саму идею, а зачастую серьезно вредят облику города. Нередки случаи, когда необходимые разрешения получены в обход закона. Поступая так, инвестор

должен отдавать себе отчет в том, что идет на преступление. К сожалению, на практике строительство мансард связано с коррупцией местных органов власти. Известно, что и правоохранительные органы отказываются занять внятную позицию, фактически уклоняясь от решений», – резюмирует Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург.

Правовой вакуум

Анна Брун, руководитель отдела элитной жилой недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что правовой нигилизм – это следствие правового вакуума в этом вопросе: «Главная сложность создания жилья на крыше связана с законодательным урегулированием этого вопроса. Проблемы с теми или иными проверяющими

органами могут возникнуть на любой стадии реализации проекта, даже уже после его завершения. Депутаты городского Законодательного собрания время от времени высказывают намерение изменить порядок согласования мансард, но пока в этом процессе имеются разночтения, которыми охотно пользуются проверяющие органы». Руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов согласен с госпожой Брун: «Строительство мансард зачастую сопровождается конфликтом с собственником, который может и не закончиться со сменой собственника. С учетом разъяснений Высшего арбитражного суда и Верховного суда РФ если объект первично был создан самовольно, то его последующее отчуждение не защищает стопроцентно от предъявления

и возможного удовлетворения требования о сносе самовольной постройки.

В связи с этим принципиальной является проверка правильности и согласованности проведенного строительства для минимизации рисков оспаривания титула на объект». Покупателю жилья следует также иметь в виду и другие риски, связанные с эксплуатацией мансарды. Как правило, приобретая квартиру, новый собственник не задумывается над такими банальными вопросами, как наличие оформленного газа, электричества, водоснабжения и прочего. Однако любая вновь созданная мансарда оказывается в ситуации, когда этот вопрос не решается автоматически. Не достаточно просто фактически подключиться к сети отопления или электроснабжения, необходимо надлежащим образом это оформить. «При строительстве мансард это делается далеко не всегда, особенно когда мансарда строится на продажу. В таких случаях новые собственники

сталкиваются с ситуацией конфликта с ресурсоснабжающими организациями либо ТСЖ, которые возражают против использования их сетей для обслуживания мансарды», – предупреждает господин Некрестьянинов.

Этот риск также можно устранить до момента принятия решения о приобретении мансарды, запросив и получив у продавца соответствующие документы о разрешении/согласовании соответствующих подключений.

МНЕНИЕ



Павел Созинов,
председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

➔ В городе не так давно пытались урегулировать вопрос о мансардах и принять соответствующий закон, но он не прошел. И до сих пор не решен вопрос: само строительство мансард является ли капитальным ремонтом здания или реконструкцией? Строительство мансард должно приниматься ГАСН, который отказывается это делать, указывая на то, что строительство мансарды не является реконструкцией. На сегодняшний день юридический фактор не прояснен, мансарды так и остались вне правового поля. Все это ведет еще и к тому, что строительство искажает фоновую застройку, мансарды не вписываются в архитектурную среду города.

Законопроект о препятствовании коммерциализации СРО требует доработки

Ольга Фельдман / 26 июля 2011 года в Петербурге состоялась совместная окружная конференция членов Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу и Северо-Западному федеральному округу. ➔



Для обсуждения окружной конференции был предложен вопрос о распределении средств, выделенных советом НОСТРОЙ

Участники конференции обсудили проект внесения изменений в законодательство с целью препятствования коммерциализации саморегулирования и вопрос о распределении средств, выделенных советом НОСТРОЙ, на обучение и повышение квалификации сотрудников предприятий микро- и малого бизнеса Санкт-Петербурга.

Окружная конференция прошла в режиме совместного заседания в связи с вступлением в силу поправок в устав НОСТРОЙ, зарегистрированных Министерством юстиции РФ, о выделении Санкт-Петербурга из Северо-Западного федерального округа как города федерального значения.

В окружной конференции приняли участие 20 представителей саморегулируемых организаций Петербурга и 4 из СЗФО.

Первый пункт повестки дня окружной конференции был посвящен вопросу внесения изменений в законодательство с целью препятствования коммерциализации саморегулирования. Представители СРО обсудили проект федерального закона, рекомендованного советом НОСТРОЙ.

Участники конференции, принимая цели и задачи законопроекта, не поддержали пути и методы, которые выбрали разработчики данного закона. Единогласно проголосовал против предлагаемого закона, участники встречи предложили рекомендовать НОСТРОЙ сосредоточить свои усилия на реформировании Градостроительного кодекса РФ с целью повышения контроля за формированием и наличием компенсационного фонда саморегулируемых организаций и соответствием его объема численности реестра членов СРО не только на период проверки. Кроме того, на конференции был поднят вопрос о необходимости контроля процесса подготовки реестра членов саморегулируемой организации.

Также для обсуждения окружной конференции был предложен вопрос о распределении средств, выделенных советом НОСТРОЙ, на обучение и повышение квалификации сотрудников предприятий микро- и малого бизнеса Санкт-Петербурга. По этому вопросу докладчиком выступила начальник управления профессионального образования НОСТРОЙ Надежда Прокопьева. Большинство голосов было принято решение рекомендовать совету НОСТРОЙ передать координаторам Национального объединения функцию распре-

деления данных денежных средств и проведения конкурсов на отбор профильных учебных заведений для участия в образовательных программах НОСТРОЙ. Участники окружной конференции сошлись во мнении, что 80% выделенных НОСТРОЙ средств на обучение необходимо направить на организацию программ повышения квалификации, а оставшиеся 20% суммы реализовать с целью проведения обучающих семинаров.

Со своей стороны координатор НОСТРОЙ по СЗФО Алексей Белоусов выступил с инициативой создания единого реестра компаний – членов петербургских СРО. Его предложение было одобрено участниками окружной конференции. Детали реализации проекта обсудят в рабочем режиме.

Мнение



Сергей Петров, депутат ГД РФ:

➔ – НОСТРОЙ необходимо сосредоточить усилия на реформировании законодательства с целью повышения контроля за формированием и наличием компенсационного фонда саморегулируемых организаций и соответствием его объема численности реестра членов СРО. При этом не только на период проверки.

НОСТРОЙ обсудил вопросы страхования

Ольга Фельдман / В НОСТРОЙ состоялось совещание по вопросу «Страховые механизмы обеспечения гарантий качества строительных работ по системам теплоснабжения и учет стандартизации при оценке строительных рисков».

В середине июля 2011 года в НОСТРОЙ под председательством директора Департамента технического регулирования Национального объединения строителей Сергея Пугачева состоялось совещание по вопросу «Страховые механизмы обеспечения гарантий качества строительных работ по системам теплоснабжения и учет стандартизации при оценке строительных рисков». В совещании приняли участие член совета, председатель Комитета по системам инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений НОСТРОЙ Иван Дьяков, заместитель директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ Алексей Суров,

главный специалист Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ Ольга Мелентьева, заместитель генерального директора НП «СРО «Мособлстрой комплекс» Татьяна Кузнецова, генеральный директор СРО НП «Межрегиональный строительный комплекс» Марина Шилина, представители страховых организаций «ВСК», «Гефест», «Ингосстрах», «Помощь», «РОСНО» и ряда других страховых организаций, активно работающих на рынке страхования строительных рисков. Особое внимание участники совещания уделили вопросу учета при анализе строительных рисков наличия у подрядчика – члена СРО стандартов НОСТРОЙ, принятых общим собранием СРО и введенных в действие, и (или) сертификата системы добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ в качестве документов, подтверждающих соблюдение требований безопасности объекта строительства и

строительных работ и характеризующих деловую репутацию подрядчика. По данному вопросу с докладом выступил Сергей Пугачев. Участники мероприятия также рассмотрели вопросы страхования ответственности органа по сертификации за последствия некачественно проведенной сертификации строительной продукции, работ (услуг). На совещании была рассмотрена проблема реализации требований статьи 14 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», согласно которой запрещается подключение к системам теплоснабжения тепловых сетей, на которые не предоставлена гарантия качества в отношении работ по строительству и примененных материалов на срок не менее чем десять лет. Участниками мероприятия была обсуждена возможность использования в качестве механизма обеспечения такой гарантии договора страхования ответственности подрядчиков на весь гарантийный период.

Указанный механизм предложен СРО НП «Межрегиональный строительный комплекс» при разработке стандарта организации СТО СРО НП «МСК» 1.3-2011 «Условия предоставления 10-летней гарантии на тепловые сети». Ключевым аспектом стандартизации в указанном стандарте является страхование ответственности подрядчика перед заказчиком и третьими лицами.



По мнению представителей страховых организаций, страхование тепловых сетей на 10-летний период представляет серьезную проблему, требующую дальнейшего обсуждения. В решении совещания поддержано предложение СРО НП «МСК» создать рабочую группу по разработке проекта унифицированных правил Национального объединения строителей по обеспечению страхования предоставляемой строительными компаниями 10-летней гарантии на выполненные работы и примененные материалы при работе на тепловых сетях. По итогам совещания было решено предложить рабочей группе Всероссийского союза страховщиков по взаимодействию

с СРО в области строительства совместно с Департаментом технического регулирования НОСТРОЙ подготовить проект соглашения (меморандума) Национального объединения строителей и Всероссийского союза страховщиков о признании введенных СРО в действие стандартов НОСТРОЙ и результатов сертификации строительной организации в системе СДОС НОСТРОЙ в качестве документальных доказательств, подтверждающих соблюдение требований безопасности объекта строительства и строительных работ и влияющих на характеристику деловой репутации строительной организации при ее страховании, и как следствие об их учете при анализе строительных рисков и расчете страховых тарифов.



Сергей Пугачев: «Очень важно страховать ответственности органа по сертификации за последствия некачественно проведенной сертификации»

Арендаторы бизнес-центров ориентируются на «начинку»

На начало июля 2011 года объем предложения качественных офисных центров класса А и В в Петербурге составляет чуть более 2 млн кв. м. Наибольшую долю занимают бизнес-центры класса В. Однако в настоящее время прослеживается тенденция увеличения доли класса А. Такие данные приводят аналитики Maris/CBRE. ➔

В первом полугодии 2011 года рынок офисной недвижимости продолжил восстановление после кризиса. Как отмечают аналитики Maris/CBRE, стабильный спрос, ряд крупных сделок привели к снижению уровня вакантных площадей и повышению арендных ставок на наиболее ликвидные помещения в офисных центрах класса А и В. По данным Maris/CBRE, в зданиях класса В в настоящее время пустует порядка 14%, в офисных центрах класса А вакансия остается на уровне, достигнутом в конце 2010 года – 17%. Наибольший спрос (около 70% заявок) по-прежнему ориентирован на помещения в офисных центрах класса В.

По словам вице-президента Гильдии управляющих и девелоперов, генерального директора VMB Trust Александра Гришина, сегодня при выборе офиса арендатор в первую очередь обращает внимание на хорошую систему жизнеобеспечения и сервиса. «В офисном сегменте главное, что интересует арендаторов, – техническая оснащенность, – рассказывает Александр Гришин. – Современный, качествен-

ный объект должен соответствовать всем требованиям по естественной освещенности помещений и системам вентиляции и кондиционирования. Необходимы современные каналы связи. Немаловажное значение – особенно для зарубежного и крупного российского арендатора – имеет состав соседей-арендаторов, «понятный» собственник, длительный договор аренды, профессиональная управляющая компания».

О наличии всех вышеперечисленных критериев арендаторы судят прежде всего по заявленному классу бизнес-центра. Однако, как отмечают эксперты Гильдии управляющих и девелоперов, нередко объекты офисной недвижимости не соответствуют заявленной классности. По оценкам ГУД, таких бизнес-центров в городе от 12 до 20% от общего числа. «В зависимости от целей, класс объекта как завышают, так и занижают, – поясняет Александр Гришин. – Система классификации ГУД позволяет сделать независимую и объективную оценку рынка офисной недвижимости».

Программа ГУД по классификации офисной недвижимости стартовала в 2010 году. На сегодняшний день экспертами ГУД присвоена классность 309 бизнес-центрам в 8 городах России. Так, в Москве классифицировано 11 офисных объектов, в Екатеринбурге – 48, в Краснодаре и Ростове-на-Дону – 17, в Самаре – 8, в Тюмени – 14, в Казани – 29, в Нижнем Новгороде – 12.

В Петербурге сертификационной комиссией ГУД присвоена классность уже 170 объектам офисной недвижимости. Класс А получили 23 петербургских бизнес-центра, В+ – 37, В – 66, С – 44.

В состав сертификационных комиссий входят эксперты ГУД, профессионалы рынка, представители органов власти. Эксперты комиссий присваивают бизнес-центрам классность, опираясь на критерии базовой классификации ГУД и профессиональную оценку экспертов. Для компаний, имеющих отношение к объекту, классификация имеет уведомительный характер. Классность объектов подтверждается сертификатом соответствия ГУД или фирменным знаком «Система классификации офисных центров ГУД» и присваивается сроком на 2 года. По истечении этого периода объектам предстоит подтвердить свой статус – пройти повторную процедуру оценки объекта.

Итоги программы по классификации бизнес-центров Гильдия управляющих и девелоперов представит в рамках V Международного инвестиционного форума PROEstate, который состоится 7-9 сентября в Санкт-Петербурге.

НОВОСТИ

➔ **Завершаются переговоры ЗАО «Ойкумена»** о покупке двух участков под строительство жилых домов – на Васильевском острове и на ул. Кронштадтской в Кировском районе. По словам гендиректора компании Льва Гниденко, будет построено два жилых комплекса общей площадью около 45-50 тыс. кв. м, сообщает «АСН-инфо». «До этого мы работали преимущественно в эконом-классе. Но комплекс в Василеостровском районе будет, скорее всего, уже в сегменте комфорт-класса. Это связано прежде всего с более престижным местоположением. В доме в Автovo акцент в планировках будет сделан на однокомнатных квартирах и студиях», – рассказал он.

➔ **РЖД в первом полугодии 2011 года** направила 1,4 млрд рублей на организацию скоростного движения пассажирских поездов на участке «Петербург – Бусловская».

Как сообщает пресс-служба компании, в 2011 году инвестиции РЖД в 1-й этап проекта по выносу грузового движения составят 8,6 млрд рублей, ввод основных фондов превысит 17 млрд рублей. Целью проекта является вынос грузового движения на Приозерское направление. Для обеспечения перевозок возрастающих объемов грузов движение грузовых поездов будет перенесено на линию «Ручьи – Петяярви – Каменногорск – Выборг». Для этого будет построена новая линия «Петяярви – Каменногорск».

В результате планируется оптимизировать технологию перевозочного процесса, говорится в сообщении.

новости «Союзпестрострой»

➔ Очередной семинар для бухгалтеров компаний «Союзпестрострой»

21 июля состоялся очередной семинар для бухгалтеров компаний Санкт-Петербургского Союза строительных компаний – «Отчетность за первое полугодие 2011 г. Изменения в бухгалтерском учете и налогообложении». Мероприятие было посвящено изменениям в бухгалтерской и налоговой отчетности за первое полугодие 2011 г. Семинар проводила аудитор ООО «ОКГ Аудит» Виталиса Александровна Малахова.

В программе семинара обсуждались следующие вопросы: обзор последних изменений в бухгалтерском и в налоговом законодательстве – новый федеральный закон «О бухгалтерском учете», формирование промежуточной бухгалтерской отчетности по новым правилам на основании приказа МФ № 66н и приказа № 186н, практические аспекты составления бухгалтерской отчетности: рекомендации Минфина России, новое ПБУ «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011)». Кроме того, были освещены прочие актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения: разъяснения Минфина РФ, судебная практика.

➔ Всероссийская конференция «Реализация инфраструктурных проектов как механизм развития регионов России»

29-30 сентября «Союзпестрострой» при поддержке Министерства транспорта, Министерства регионального развития и Правительства Санкт-Петербурга проводит Всероссийскую научно-практическую кон-

ференцию «Реализация инфраструктурных проектов как механизм развития регионов России. Опыт и перспективы».

Целью конференции является рассмотрение вопросов, связанных с созданием инфраструктуры в системе территориального планирования регионов Российской Федерации и их межрегиональных связей. Особое внимание будет уделено инфраструктурному развитию регионов, связанных с осуществлением крупнейших федеральных проектов.

Идея проведения такой всероссийской конференции получила широкую поддержку профильных комитетов правительства Санкт-Петербурга: «Инфраструктурное развитие повышает качество бизнес-среды, формирует инвестиционную привлекательность территорий и является основой экономического процветания региона. Появление качественной площадки, позволяющей представителям бизнеса, органов государственной власти и саморегулируемых организаций из разных регионов России обменяться опытом и выработать новые подходы совершенствования межрегиональных связей, несомненно, будет способствовать повышению эффективности отдельных проектов и развитию экономического потенциала Российской Федерации» (из письма председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам А.Б. Чичканова).

Конференция пройдет на базе Петербургского государственного университета путей сообщения.

➔ СРО НПП «Союзпестрострой-Проект» отметила вторую годовщину

6 июля прошло два года с момента получения статуса саморегулируемой орга-

низации, первой в регионе в сфере проектирования – НПП «Союзпестрострой-Проект».

СРО проектировщиков «Союзпестрострой-Проект» использует в своей деятельности накопленный «Союзпестростроем» многолетний опыт работы строительного бизнес-сообщества. «Союзпестрострой-Проект» осуществляет выдачу допусков на все виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

➔ В состав Единого третейского суда СРО вошли два представителя НПП «Союзпестрострой-Проект»

13 июля состоялось заседание судей Единого третейского суда саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга (ЕТС СРО), образованного в соответствии с решением президиума Союза строительных объединений и организаций при участии СРО НПП «Союзпестрострой-Проект». Заседание прошло под председательством первого заместителя председателя Комитета по строительству правительства СПб – председателя ЕТС СРО Н.В. Крутова. Как сообщил г-н Крутов, произведены все юридические процедуры, связанные с регистрацией Единого третейского суда как юридического лица, выполнены все действия и формальности, необходимые для нормальной работы вновь образованного третейского суда. Утверждено Положение о ЕТС, сформирована коллегия из 31 судьи, среди которых заместитель директора СРО НПП «Союзпестрострой-Проект» А.В. Плотников и юристконсульт В.В. Лесной.

На заседании был обсужден комплекс мер, направленных на популяризацию ЕТС СРО среди членов строительного сообщества. Определены основные векторы работы ЕТС СРО. Председательствующий и присутствующие на собрании выразили надежду на дальнейшую долгую и плодотворную работу Единого третейского суда саморегулируемых организаций Санкт-Петербурга.

➔ Открытие фестиваля русской поэзии «Ладомир»

22 июля при поддержке «Союзпестрострой» состоялось открытие всемирного фестиваля русской поэзии «Ладомир». В ходе мероприятия был зажжен символический огонь поэзии в Каминном зале особняка Нейдгарта, работала творческая мастерская заслуженного деятеля искусств России Юрия Томашевского, песни под гитару исполнил петербургский автор-исполнитель Валерий Четет. Во втором отделении в режиме «свободного микрофона» со своим творчеством выступили петербургские поэты и исполнители, а также гости города, которые вместе создали уникальный рукописный альбом «Росчерком пера».



НОВОСТИ

➔ Компания «Петропрофиль Плюс» заключила договор на устройство фасадов комплекса многозального семейного кинотеатра «Великан» на территории Александровского парка.

В Петербурге на территории Александровского парка рядом со станцией метро «Горьковская» ведется строительство кинокомплекса «Великан». Строящийся комплекс гармонично пополнил ряд исторических и общественно значимых зданий Петроградской стороны, таких как «Мюзик-Холл», планетарий и театр «Балтийский дом». Фасадные работы на возведении комплекса начинают вести ООО «Петропрофиль Плюс». Строительство многофункционального комплекса семейного отдыха началось 14 апреля 2011 года – состоялась закладка капсулы в фундамент строящегося киноцентра «Великан». Объект планируется сдать в эксплуатацию к середине 2012 года.

Особенность возведения кинокомплекса состоит в том, что архитектура данного места давно сложилась, и здание не должно выпадать из контекста уже существующих построек. Местоположение его очень выгодное – в самом центре Петербурга, в старейшей его части. В прошлом веке в здании мюзик-холла находился кинотеатр «Великан». Таким образом, новый кинокомплекс, получая то же название, предназначен возродить идею старого кинотеатра.

ООО «Петропрофиль Плюс» ведет работы по устройству внешнего облика здания. В настоящее время ведутся подготовительные работы к обустройству фасадов. Специалистам «Петропрофиль Плюс» предстоит смонтировать 2500 кв. м вентилируемого фасада из натурального камня – гранита, 1400 кв. м алюминиевых витражей системы немецкой фирмы Schueco, 1200 кв. м штукатурного фасада по утеплителю. Фасады здания будут украшать классические элементы декора – карнизы, балюстрады, пилястры и колонны.

Инвестиционный проект строительства здания многофункционального комплекса развлекательного назначения «Великан» на территории Александровского парка реализует ООО «Интерком», входящее в структуру «КИНО СИТИ». Архитектурный проект комплекса выполнен ООО «АПМ Солодовникова».

Общая площадь комплекса составит 11 790 кв. м. Здесь разместятся мультиплекс, ресторанный комплекс, офисные и торговые помещения, подземный паркинг.

➔ На прошлой неделе вице-губернатор Алексей Сергеев провел рабочее совещание по вопросу обеспечения жилыми помещениями молодых специалистов в сфере культуры, науки, образования, физической культуры и спорта, сообщает пресс-служба администрации губернатора.

Для временного проживания им будут выделены 295 квартир в многоквартирном доме Фрунзенского района. Строительство планируется полностью завершить до конца 2011 года. Жилые помещения будут предоставляться государственным учреждениям культуры, науки, образования, физической культуры и спорта для временного проживания работников таких организаций по договорам аренды. Ориентировочно стоимость однокомнатной квартиры с учетом платы за коммунальные услуги составит 6500 рублей в месяц, двухкомнатной – 8300 рублей в месяц.

Неприятное соседство

Роман Русаков / Строители, вводящие в строй новый жилой объект, говорят маркетологи, должны очень внимательно относиться к выбору арендаторов нежилых помещений на первых этажах. Появление на первом этаже кафе, музыкального клуба, продуктового магазина может снизить цену соседних жилых помещений. ➔



Арендатор может поменяться в течение года и предсказать, кто придет на его место, невозможно

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко говорит, что любые пищевые производства, кафе, рестораны, расположенные на первом этаже жилых зданий, способны отпугнуть покупателя. «В таких заведениях нужна вытяжка, которая создает шум и вибрацию на втором этаже, также постоянно в таком доме будет присутствовать специфический запах.

Наличие в доме таких арендаторов способно снизить цену на квартиры до 20%», – предостерегает она.

Людмила Рева, эксперт Комитета по торговой недвижимости Гильдии управляющих и девелоперов, говорит, что при наличии технического этажа над первым этажом данная проблема практически исчезает. «Но, к сожалению, технические этажи есть только в 15-20% жилых домов Санкт-Петербурга, и преимущественно в новых зданиях. Наличие в доме «нежелательного арендатора» может стать аргументом для начала переговоров о снижении цены, и покупатель вправе им воспользоваться. Результат этих переговоров в любом случае будет зависеть от собственника», – резюмирует госпожа Рева.

Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб», говорит, что нежелательными арендаторами для жильцов являются, например, разнородные бары и клубы с шумными посетителями, продуктовые магазины, не соблюдающие санитарные нормы, заведения с большим клиентопотоком, в особенности работающие круглосуточно, и т. д. «Если речь идет о многоэтажном здании, то жилые этажи со второго по четвертый традиционно дешевле более высоких, и наличие арендаторов во встроенных помещениях существенного влияния на цену квартир на данных этажах уже не оказывает. Отчасти потому, что арендатор может поменяться в течение года, и предсказать, кто придет на его место, невозможно. При этом проблема арендаторов на первых этажах особенно актуальна для элитного жилья – в некоторых проектах «встройщик» вообще исключается, в некоторых арендой коммерческих помещений занимается управляющая компания застройщика, которая тщательно следит за подбором арендаторов», – говорит господин Коваленко.

цифра

20%

может составить снижение стоимости квартиры, находящейся над баром, рестораном или иным нежелательным соседом

мнение



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

➔ – Как правило, в новых жилых комплексах бизнес- и эконом-класса на первых этажах располагаются помещения коммерческого назначения. Более половины из них – рестораны, бары, кафе или супермаркеты в формате «магазин у дома». Это сегодня одно из приоритетных направлений российского ритейла. С одной стороны, развитая инфраструктура, находящаяся в непосредственной близости или на первых этажах жилых зданий, положительно влияет на реализацию жилья в новых кварталах. Но при продаже квартир, расположенных на втором этаже дома, наличие коммерческих помещений данного формата негативно влияет на стоимость объекта. Также необходимо учитывать, что в таких квартирах зачастую отсутствует лоджия и балкон. В этом случае стоимость жилья может снизиться в среднем на 10% от заявленной первоначально.

Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга», напротив, считает, что наличие или отсутствие коммерческих помещений в доме может зависеть от величины проекта. «Крупные жилые комплексы, появляющиеся на рынке премиальной недвижимости, предполагают наличие удобной инфраструктуры. При продуманной логистике потоков жильцов и посетителей коммерческих объектов резиденты дома только выигрывают: в шаговой доступности от них располагаются кафе, салоны красоты, мебельные и интерьерные бутики соответствующего уровня. Так что грамотно организованная внутренняя среда отпугнуть не может. В свою очередь, «якорные» арендаторы позволяют эффективно использовать девелоперам первые этажи помещений», – говорит Лариса Инченкова. Она при этом отмечает, что в отношении небольших клубных домов в историческом центре решение о наличии коммерческих помещений принимается в каждом конкретном случае. «Коммерческие помещения здесь не являются, как правило, обязательными – объекты появляются в среде, развитой с точки зрения инфраструктуры. И нередко принимается сознательное решение отказа от любой коммерции в пользу поддержания атмосферы приватности. Например, так было сделано при проектировании возводимого корпорацией элитарного дома «Венеция» на Крестовском острове. Помещения цокольного этажа здесь отданы под кладовые комнаты, доступные для приобретения только жильцам уникального дома», – рассказала она.

31 июля отмечает День рождения вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Евгеньевич Филимонов

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения! Вы относитесь к той категории руководителей, которую отличают яркие управленческие качества, высокий уровень профессионализма, умение принимать решения и брать за них ответственность. Ваша целеустремленность и отличное знание отрасли позволяют добиваться успешного решения поставленных задач, закреплять и умножать достигнутое. Благодаря Вашей активной позиции и работоспособности в Петербурге создаются все условия для рационального, органичного развития территорий, строительства и реконструкции с учетом потенциала каждого района. Открытость, компетентность, организаторский талант, стремление вникнуть в каждую проблему вызывают искреннее уважение и объединяют вокруг Вас коллег, надежных партнеров и единомышленников. Ваше мнение, совет, видение той или иной ситуации очень важны для строительного сообщества Петербурга. Уверен, что Ваш современный взгляд на развитие отрасли и стремление двигаться вперед принесут Вам новые яркие достижения и победы. Здоровья Вам, благополучия, интересных проектов и успехов!

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

Уважаемый Роман Евгеньевич!

От имени саморегулируемой организации НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и от меня лично примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Вы вносите неоценимый вклад в совершенствование облика Северной столицы. Благодаря Вашему профессионализму, организаторскому таланту, способности стратегически мыслить в городе успешно реализуются масштабные проекты международного уровня, модернизируется инфраструктура, постоянно увеличиваются объемы строительства жилой недвижимости. Ваша многосторонняя и насыщенная деятельность, многогранный опыт снискали Вам заслуженный авторитет и глубокое уважение в политических и деловых кругах Санкт-Петербурга, среди жителей города. Строительное сообщество знает Вас как высококвалифицированного специалиста, преданного своему делу, вкладывающего все свои силы и энергию в развитие города на Неве. В этот праздничный день желаю Вам крепкого здоровья, благополучия, новых побед на избранном пути, удачи во всех начинаниях!

Президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
В.М. Шубарев

Уважаемый Роман Евгеньевич!

От имени всех компаний – членов «Союзпетрострой» и от нас лично примите поздравления с Вашим Днем рождения. Надеемся, что наши дружеские и деловые связи, а также единомыслие в решении проблем строителей будут способствовать дальнейшему совершенствованию и развитию инвестиционно-строительного комплекса Санкт-Петербурга на благо нашего великого города. Желаем Вам здоровья, успехов, благополучия и твердости в поддержке строительного бизнеса.

Президент
Санкт-Петербургского
Союза строительных
компаний
«Союзпетрострой»
В.М. Гольман

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

Уважаемый Роман Евгеньевич!

От имени Северо-Западной палаты недвижимости примите искренние поздравления с Днем рождения! Администрация Санкт-Петербурга всегда поддерживала все прогрессивные начинания на рынке недвижимости. Благодаря поддержке правительства Северной столицы успешно работает Северо-Западная палата недвижимости, где активно ведется диалог власти и бизнеса, создана первая в СЗФО саморегулируемая организация агентств недвижимости. Строительный рынок и агентская деятельность на рынке недвижимости всегда были тесно взаимосвязаны. Строители первые создали саморегулируемую организацию, и их опыт в этой сфере помог внедрить систему саморегулирования во многих отраслях экономики, в том числе и в сфере операций с недвижимостью. Уверен, что как талантливый руководитель Вы будете поддерживать те инициативы, которые пойдут на благо городу и его жителям. Желаю Вам счастья, здоровья, поддержки коллег, друзей и близких.

С искренними пожеланиями,
председатель правления
Северо-Западной палаты
недвижимости П.Б. Созинов



Уважаемый Роман Евгеньевич!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения! В этот радостный день мы желаем Вам неизменно позитивного настроения, неиссякаемого оптимизма и творческой энергии. Пусть на жизненном и профессиональном пути Вас сопровождают только искренние, верные друзья и надежные партнеры.

Благополучия Вам и Вашим близким, успешной реализации всех намеченных планов, новых интересных задач и удачи в их воплощении! Будьте здоровы и счастливы!

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

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Примите наши поздравления с Днем рождения! Благодаря Вашей ответственной работе наш город может успешно развиваться. Вы зарекомендовали себя как целеустремленный, высокоорганизованный человек, мастер своего дела. Мы желаем Вам прекрасного настроения, новых свершений, крепкого здоровья, чтобы работа всегда приносила радость.



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

Роман Евгеньевич!

*Какие годы Ваши!
В расцвете сил, стремлений и идей,
Прекрасною семьей украшен
И кругом замечательных друзей.
Встречаете Вы День рождения
В том самом городе Великого Петра,
Которому с любовью и хотеньем
Вы столько отдали и силы, и труда.
И Вам желаем мы, подняв бокалы,
Здоровья чашу полную, преодоления всех преград!
Роман Евгеньевич, примите поздравление наше!
Любви, удачи, счастья Вам и троекратное виват!*

С уважением,
коллектив компании
ЗАО «РосСтройИнвест»



РЕКЛАМА

Уважаемый Роман Евгеньевич! Поздравляем Вас с Днем рождения!

Примите пожелания неизменной удачи во всех делах, интересных и перспективных начинаний, новых высот и побед! Пусть Вашими постоянными спутниками будут процветание, благополучие и энергия. Здоровья, счастья и гармонии в душе Вам и Вашим близким!

Коллектив ЗАО «СМУ-53»



РЕКЛАМА

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Примите наши искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения! Желаем Вам крепкого здоровья, жизненной энергии, семейного благополучия и новых свершений! Пусть бодрость духа, оптимизм и удача будут Вашими верными спутниками на долгие годы. Успехов Вам и поддержки близких людей и коллег.

С пожеланиями всех благ,
коллектив ЗАО «РАНТ»



РЕКЛАМА

Уважаемый Роман Евгеньевич!

*Поздравляем с Днем рождения!
Желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и счастья!
Профессиональных свершений, удачи во всех делах!*



1991 Совет директоров Холдинга УИМП 2011

РЕКЛАМА

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, успехов, благополучия, бодрости духа и хорошего настроения. Пусть у Вас всегда будут силы для движения вперед и достижения новых целей!

Коллектив
Группы компаний «Эталон»



ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

РЕКЛАМА



Уважаемый Роман Евгеньевич!

День рождения – это особый день для каждого из нас, одновременно это и подведение итогов, и новые планы. Говорят, чтобы иметь будущее, нужно быть готовым сделать что-то новое. Ваш профессиональный путь – это каждый раз новая ступень, задачи и цели, но это всегда движение вперед и новое понимание Ваших возможностей и потенциала.

Работа на благо Петербурга раскрыла Ваш потенциал как грамотного менеджера, умеющего стратегически мыслить и находить решения сложных вопросов. Мудрость, харизматичность, последовательность действий – те черты, которые присущи Вам в полной мере. Они позволяют Вам быть не только ярким лидером, но и надежным главой семьи, любящим мужем и отцом.

Роман Евгеньевич, еще раз с Днем рождения! Воплощения самых смелых и грандиозных планов, осуществления всего задуманного, счастья и благополучия!

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Коллектив ОАО «ЛенНИИпроект» от всей души поздравляет Вас с Днем рождения! Желаем Вам побольше ярких и радостных моментов в жизни, крепкого здоровья, неиссякаемой жизненной энергии, оптимизма, поддержки коллег и успехов в столь важном и нелегком для тысяч людей труде! Пусть Вас окружают только искренние улыбки, верные и надежные люди, а дом будет наполнен теплом и Заботой.

*Генеральный директор
Ю.П. Груздев*



Уважаемый Роман Евгеньевич!

Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Вы являетесь ведущим специалистом, и Ваши заслуги перед строительным комплексом Петербурга неопределимы. Желаем Вам неиссякаемых жизненных сил, крепкого здоровья, гармонии в семейном кругу и дальнейших успехов в профессиональной деятельности!



С уважением и теплыми пожеланиями, коллектив «Мост-Сервис»

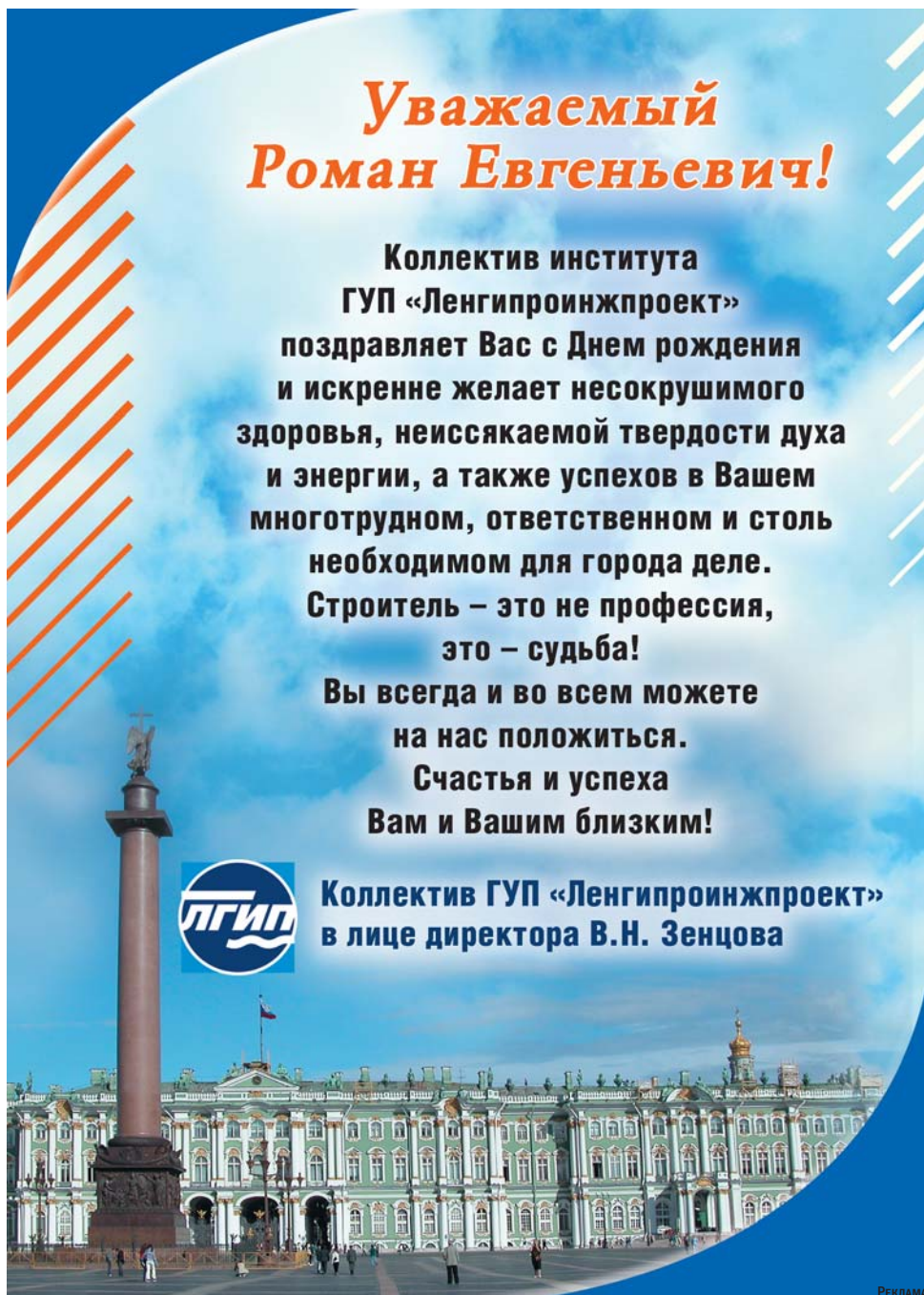
Уважаемый Роман Евгеньевич!

Коллектив института ГУП «Ленгипроинжпроект» поздравляет Вас с Днем рождения и искренне желает несокрушимого здоровья, неиссякаемой твердости духа и энергии, а также успехов в Вашем многотрудном, ответственном и столь необходимом для города деле. Строитель – это не профессия, это – судьба!

Вы всегда и во всем можете на нас положиться. Счастья и успеха Вам и Вашим близким!



Коллектив ГУП «Ленгипроинжпроект» в лице директора В.Н. Зенцова



Уважаемый **Роман Евгеньевич!**

Поздравляем Вас

С днем рождения!

Ваш профессионализм, целеустремленность, внимательное отношение к любым возникающим проблемам, гигантская трудоспособность и здравомыслие выгодно отличают Вас как талантливого организатора и авторитетного руководителя. Позвольте пожелать Вам сохранить запас здоровья, душевных сил и оптимизма, столь необходимый на Вашем ответственном посту.

*Успехов и удачи Вам во всех Ваших делах и начинаниях.
Счастья, добра и благополучия Вам и Вашим близким.*



Коллектив
ООО «ИСК «СФЕРА»



РЕКЛАМА

Уважаемый
Роман Евгеньевич!

От всей души поздравляю Вас
с Днем рождения!

Желаю Вам здоровья и бодрости,
увлеченности делом, претворения
в жизнь самых масштабных идей
и смелых начинаний.

Пусть времени хватает на заботы
и увлечения, а в душе царят
гармония и радость!

С уважением,
генеральный директор
ОАО «Ленстройдеталь»
Анатолий Леонидович Войтенко



РЕКЛАМА



Уважаемый **Роман Евгеньевич!**

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

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

РЕКЛАМА

Уважаемый
Роман Евгеньевич!
От всего сердца поздравляю Вас
с Днем рождения!

Пусть успех, признание и удача
сопровожают каждое Ваше начинание.
Желаю Вам интересных, плодотворных идей,
успешной их реализации, далеко идущих
планов и новых побед! Пусть каждый день
приносит радость и тепло общения
с родными и близкими людьми.

Генеральный директор ЗАО «УНР-47»
Г.В. Белик

РЕКЛАМА



Уважаемый
Роман Евгеньевич!

Примите от петербургских метростроителей поздравления с Днем рождения!

За последние годы строительный комплекс Санкт-Петербурга, который Вы курируете, значительно окреп и развился. Сегодня в нашем городе реализуется множество проектов различного значения и масштаба, идет плановое развитие строительной отрасли. Все это, несомненно, оказывает положительное влияние на наш город, который хорошеет день ото дня. Благодаря Вашим качествам руководителя налажен оптимальный диалог между городом и строительными компаниями, поставленные перед строителями задачи решаются в указанные сроки.

Желаем Вам, уважаемый Роман Евгеньевич, реализации намеченных планов, крепкого здоровья и дальнейших успехов на благо нашего прекрасного города!

С уважением, генеральный директор
ОАО «Метрострой» В.Н. Александров



РЕКЛАМА

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы – талантливый управленец, специалист с колоссальным опытом работы, ответственный и надежный человек. Ваш труд на благо развития строительного комплекса Петербурга достоин самых высоких оценок. Желаю Вам крепкого здоровья, благополучия в семье и на работе, новых достижений и личного счастья.



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

Уважаемый Роман Евгеньевич!

Примите самые искренние поздравления по случаю Вашего Дня рождения!

Управленческий талант и высокий профессионализм позволяют Вам быть успешным руководителем. Желаем, чтобы на Вашем пути всегда встречались надежные люди, на работе окружали верные соратники, а в кругу семьи всегда ждали родные и близкие. Здоровья Вам, счастья и всех земных благ.

ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕТРОСТРОЙ

От имени коллектива
ЗАО «Инжпестрострой»
генеральный директор
Р.В. Бирюков

*Уважаемый Роман Евгеньевич!
Примите поздравления по случаю
Вашего Дня рождения!*

Богатый жизненный опыт, высочайший профессионализм, уверенность в правильности решений и трудолюбие – те качества, которые отличают Вас и помогают успешно решать все поставленные цели и задачи. В такой радостный день желаем Вам крепчайшего здоровья, душевной гармонии и благополучия!

От лица коллектива
генеральный директор
ООО «СК «Инмар» О.Н. Ильин



СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК Начни с подписки!

- Подписку можно оформить не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию
- ООО «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
 - Каталог Российской Прессы «Почта России» – через свое почтовое отделение

подписной индекс 14221



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

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА

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

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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

РЕКЛАМА



ценить прошлое
любить настоящее
строить будущее

www.glavstroi-spb.ru

© 2011 ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»