

Инвестиции

О проекте застройки 40 га на территории Петровского острова рассказал Борис Александров, генеральный директор управляющей компании Nevsky Capital Partners.

На Петровском острове интересна земля, стр. 10



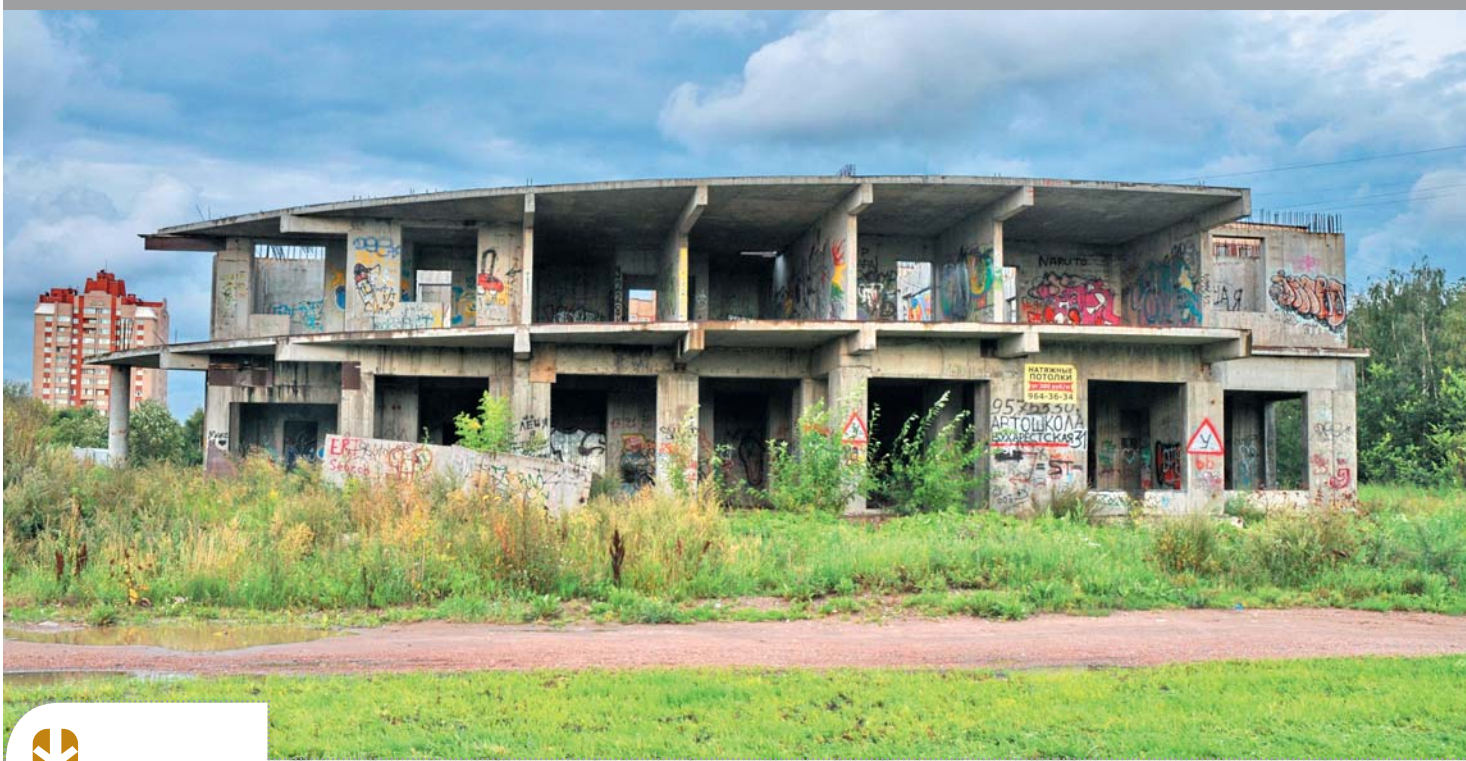
Дороги

Открыто движение по первой очереди Коломяжского путепровода. Вторую очередь введут в эксплуатацию в июле 2012 года. Объем инвестиций составит 2,6 млрд рублей.

Дорогу подняли над рельсами, стр. 13



Жилье, стр. 9 • Технологии и материалы, стр. 17-19



Недострои нашли хозяев

На прошлой неделе Фонду имущества Санкт-Петербурга удалось продать недостроенные дома компании-банкрота «Чесма-Инвест». Цена оказалась в 12,75 раза больше стартовой стоимости. Избавился от одного из своих проектов и холдинг «М-Индустрия». Некоторые эксперты полагают, что спрос на «проблемные» активы вызван дефицитом свободной земли. (Подробнее на стр. 3, 4) ➔

реклама

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

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

уникальные бентонитовые гидроизоляционные материалы VOLCLAY

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

СОРОК ПЯТЬ 45'
для тех, кто понимает

реклама

КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

предприятие Группы ЛСР

Строительная корпорация **ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСД

Сетки
Любых линейных размеров

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

реклама

ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ФУНДАМЕНТАЛЬНО – ЗНАЧИТ НА ВЕКА!

Работаем с 1993 года
БОЛЕЕ 1000 СДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ
Геотехнические работы

www.geostroy.ru

Свидетельство СРО № 0008-2010-7803041470-02 от 26.05.2010 г.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
МИКРОРАЙОН

Проектная декларация на сайте www.oidelstroy.spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 **www.7770500.ru**



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

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

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

При поддержке: 

Организатор:  Соорганизаторы: 

Генеральный спонсор:  Генеральный информационный партнер: 

Официальные спонсоры:  Деловые партнеры: 

Информационные партнеры: 

Регистрация на конференцию
www.sroconf.ru



Городской Жилищный Форум

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

28–30 сентября 2011 года
отель «Парк Инн Прибалтийская»

ГЛАВНЫЕ ТЕМЫ

- Развитие жилищного строительства в России
- Риэлторский бизнес: проблемы и пути развития
- Ипотечное кредитование
- Анализ и прогноз развития рынка недвижимости
- Перспективы рынка загородной недвижимости
- Информационные ресурсы и технологии
- Элитная недвижимость в России и за рубежом
- Реклама и PR на рынке недвижимости

Организатор:  Генеральный партнер 2011:  Официальный спонсор форума: 

Спонсоры форума: 

Официальный информационный партнер:  Официальный интернет-партнер:  Информационный партнер: 

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

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга 

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ
11-13 ноября 2011
Петербургский СКК
метро «Парк Победы»
с 11.00 до 18.00
Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

050 ЯрмаркаНедвижимости.РФ Y-expo.ru

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ
САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости:  Официальный спонсор Ярмарки недвижимости:  Генеральный спонсор выставки «Альтернатива городу»:  Спонсор выставки «Альтернатива городу»:  Стратегический партнер Ярмарки недвижимости:  Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: 

БЭСКИТ®
18 лет
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций и фундаментов

Проектирование
капитального ремонта, реконструкции и нового строительства

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

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

«Суздаль-хаус» поменял название и инвестора

Владимир Кайбышев / Холдинг «М-Индустрия» продал группе «36 Трест» проект жилого комплекса «Суздаль-хаус» в Петербурге. Эксперты оценили сделку в 6 млн USD. Новый собственник уже переименовал проект в «Эквилибриум» и готовится открыть продажи квартир в сентябре. ➔

Стороны сообщили, что сделка была закрыта полгода назад. Группа «36 Трест» купила у «М-Индустрии» проект жилого комплекса на пересечении Выборгского шоссе и Суздальского проспекта, а также права аренды участка площадью 0,45 га, которые «М-Индустрия» купила в 2004 году на торгах Фонда имущества Петербурга за 1,56 млн USD.

Сумму сделки между «36 Трестом» и «М-Индустрией» эксперты оценили в 6 млн USD. На сайте группы «36 Трест» уже появилась информация о новом проекте. Правда, он теперь называется «Эквилибриум». А в отделе продаж компании уточнили, что продавать квартиры в новом комплексе начнут в сентябре. Источник в дирекции «36 Треста» уточнил, что право аренды участка продлено до 2013 года. Компания построит 25-этажный дом класса «комфорт» общей площадью 19,6 тыс. кв. м. Инвестиции составят 800 млн рублей. Стройка уже началась.

Эксперты рынка говорят, что новый проект – хорошее приобретение «36 Треста». «На этом объекте до сих пор не было продаж – он чистый. Значит, не придется разбираться с дольщиками и другим негативом», – говорит гендиректор СК «Первый камень» Алексей Кругляницо.

«Локация для проекта комфорт-класса хорошая: рядом расположен зеленый массив, станция метро. Район развивается достаточно активно. Значит, к моменту введения дома в эксплуатацию проблем с инфраструктурой у его жителей не должно быть», – полагает управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин. С коллегой согласен директор департамента инвестицион-



Бывший проект «М-Индустрии» под новым названием «Эквилибриум» презентуется теперь на сайте «36 Треста»

ных продаж NAI Besag в Санкт-Петербурге Андрей Бойков. «Рядом строят много домов эконом- и комфорт-класса. Практика их продажи показывает успешность объектов. Так что серьезных проблем у нового проекта не будет», – прогнозирует он.

«Суздаль-хаус» – не первый проект «М-Индустрии», проданный в последнее время. Напомним, что весной стало известно, что землю «М-Индустрии» в Токсо-

во, где планировали коттеджный поселок «Озерный край», купил «Строительный трест». По оценке экспертов, сумма сделки составила около 100 млн рублей. Сейчас у «М-Индустрии» осталось 2 незавершенных проекта в Петербурге (из 6 заявленных до кризиса) – это «Манхэттен» и «Поэма у трех озер». Представитель компании Алексей Топольницкий заявил, что они будут завершены в этом году.

вопрос номера

По прогнозу КЭРППИТ, увеличение производительности труда станет основным фактором, который будет играть положительную роль в росте масштабов городской экономики. Наблюдаете ли вы рост производительности труда в своей компании?

Игорь Водопопянов, совладелец УК «Теорема»:

– Задача по росту производительности труда ставилась, как я помню, еще в Советском Союзе. Но наше население не склонно к труду. Рост возможен в случае переоснащения производства, для чего нужны кредиты с небольшой процентной ставкой, каковых у нас сегодня пока не наблюдается. Так что все эти заклинания вряд ли к чему-нибудь приведут.

Александр Романенко, президент корпорации «Адвекс. Недвижимость»:

– Работа риэлтора позволяет самому определять объем работы, рабочее время, период отпуска. Только от личной производительности и профессионализма зави-

сит и размер вознаграждения. Многих привлекает в риэлторский бизнес мнение, что сотрудники риэлторских компаний имеют высокий заработок и свободный график. Однако люди, далекие от этой профессии, наивно считают, что «свободный график» позволит им в рабочее время делать свои личные дела. У профессионалов эта точка зрения вызывает лишь улыбку, поскольку у риэлтора нет понятия «свободное время». Либо ты отдаешь себя этой работе целиком, либо у тебя не будет в ней успеха. И если люди, работающие в офисе, могут прийти домой и иметь «личное время», когда они забывают о работе, у агента по недвижимости такого нет и быть не может, ты все 24 часа – риэлтор.

Виктора Адамов, исполнительный директор СТД «Петрович»:

– В первом полугодии 2011 года производительность труда сотрудников компании выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года примерно на 20%. Это произошло благодаря уста-

новке нового программного обеспечения, улучшения инфраструктуры (введение адресного хранения и системы электронного учета на складах) и работе программ обучения сотрудников. Современные технологии дают практически неиссякаемый источник идей для повышения производительности труда. Например, даже такая незначительная деталь, как введение личного кода для водителей, позволила нам значительно экономить время на оформлении заказов и вывозе товаров со склада.

Владимир Евстропов, генеральный директор компании «Солидар»:

– В нашей компании с середины июня сотрудники вынуждены были взять на себя дополнительные проекты, чтобы снизить издержки и увеличить прибыль. По профилю заказов больше не стало, нам пришлось заняться несвойственными малорентабельными работами, от которых раньше отказывались, дабы сохранить коллектив для будущего посткризисного рывка.

Дмитрий Кунис, президент генподрядной компании STEP:

– Несмотря на кризисное время, в последние два года в нашей компании наблюдался некий прогресс в производительности труда, что связано с большим объемом заказов. Рост наблюдается до сих пор, и мы над этим постоянно работаем.

Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкянен Рус»:

– В целом тенденция такая есть, во многом благодаря установлению хорошего климата в коллективе. В первом полугодии мы активно работали над вопросом сплочения персонала, организовав тренинги внутри отделов и внедряя финскую практику сокращения дистанции между руководителем и подчиненным. Например, в силу того, что российское подразделение небольшое, гендиректор лично сообщает коллективу новость о покупке нового участка. Русские сотрудники постепенно привыкают к такому подходу, и это их вдохновляет на дальнейшую работу.

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 рубриках «Точка зрения» и «Личное дело», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМТУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(спецвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR:

Татьяна Погалога

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 Редута,

Елена Савоськина, Екатерина Шведова.

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

e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова

Тел./факс +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

Распространяется по подписке, на фирменных стойках,

в комитетах и госучреждениях, в районных

администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 1008

Подписано в печать 19.08.2011 в 17.00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное СМИ (номинант 2004-2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА
Лучшее профессиональное СМИ (лауреат 2003 и 2006 гг.)



КАИССА
Лучшее электронное СМИ, освещающее рынок недвижимости (лауреат 2009)

колонка редактора

Строители отстают

Александр Пирожков / На прошлой неделе городское правительство подвело итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за первое полугодие 2011 года. По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли (КЭРППИТ), объем ввода в действие жилых домов в Санкт-Петербурге за 6 месяцев текущего года составил 871,2 тыс. кв. м жилой площади, или всего 87,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Впрочем, председатель КЭРППИТ Евгений Елин высказал уверенность, что по итогам года строители выйдут на прогнозные 2,7 млн кв. м жилья. В этом же уверена, видимо, и губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко. «В 2010 году Петербург обогнал Москву по темпам строительства, и в этом году строительная отрасль также находится на подъеме», – заявила она на праздновании Дня строителя в Ледовом дворце (см. стр. 16). Между тем, по данным Росстата, Россия увеличила объем введенного в эксплуатацию жилья в июле текущего года на 19% по сравнению с июлем 2010-го: в прошлом месяце в стране было введено в эксплуатацию 3,7 млн кв. м жилья против 3,1 млн в июле 2010 года. На этом фоне петербургские строители выглядят пока бледно.

Зато остальные отрасли петербургской экономики в среднем обгоняют общероссийские показатели. ВВП РФ в первом полугодии 2011 года, по предварительной оценке Росстата, вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года всего на 3,7%. В Петербурге же, по данным КЭРППИТ, в первом полугодии объем валового регионального продукта вырос на 6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, причем локомотивом экономического роста стала промышленность. Индекс промышленного производства составил в истекшем периоде 116,7% к показателям первого полугодия 2010 года. «На росте экономики сказались ввод новых мощностей на автомобильном предприятии Hyundai и «ТГК-1», а также открытие в Петербурге производства компании «ТиВиПи Технолоджи». Большой вклад внесли и городские судостроительные предприятия, которые завершили реализацию крупных проектов», – объясняют в комитете. Согласно прогнозу социально-экономического развития Петербурга на период до 2014 года, планируется, что объем валового регионального продукта будет расти быстрее, чем в среднем по России. Также продолжится рост промышленного производства и рост доходов населения в объеме 4-5% ежегодно. В перспективе город ожидает нового притока трудоспособных граждан. По прогнозу КЭРППИТ, именно увеличение производительности труда станет основным фактором, который будет играть положительную роль в росте масштабов городской экономики. Если верить этим прогнозам, то следует ждать, что и строители подтянутся. Тем более что в Петербурге отмечается прирост населения: по данным на 1 июня текущего года, в городе проживает 4,8 млн человек. А значит, будет расти и спрос на недвижимость.

Дорогой недострой

Елена Велигжанина / Городу после нескольких неудачных попыток удалось продать недостроенные дома компании-банкрота «Чесма-Инвест». На днях их выкупило ООО «ПСМ-Классик». Цена объектов – 102 млн рублей – в 12,75 раза больше стартовой стоимости.

Фото: Владимир Тилес



Стройплощадки банкрота «Чесма-Инвест» представляют собой унылое зрелище

Основное условие сделки между Фондом имущества Санкт-Петербурга и компанией – выполнение новым владельцем долговых обязательств перед 250 обманутыми дольщиками. Эксперты не верят, что это условие будет выполнено.

Решительный покупатель

ООО «ПСМ-Классик» было признано победителем торгов, в которых участвовало 6 компаний. Победитель приобрел стройплощадки на Гражданском пр., 107, Костромском пр. и ул. Фучика, работы на которых остановились еще в 2005 году. Неоднократные попытки продать недострой успеха не имели из-за отсутствия заявок, в результате чего стартовая цена лота планомерно снижалась с 65 млн до 33 млн, а затем до 8 млн рублей.

Но несмотря на такую предысторию, на прошедших торгах условия продажи были даже ужесточены: вместо встроенно-пристроенных автостоянок победитель должен оборудовать дома подземными паркингами. Это грозит увеличить затраты застройщика, а также уменьшить полезную площадь будущих объектов. Представителей ООО «ПСМ-Классик» это условие не остановило. Правда, выяснить причину такой решимости победителя торгов журналистам так и не удалось. Представители компании от комментариев отказались.

По неофициальным данным, компания «ПСМ-Классик» связана с ООО «Торговый дом «Сигма». В самой «Сигме» на просьбу корреспондента «Строительного Еженедельника» прокомментировать ситуацию даже приготовились отвечать. Однако услышав вопрос об экономической выгоде проекта, быстро заявили, что ТД «Сигма» к прошедшим торгам отношения не имел, и «ПСМ-Классик» не входит в торговый дом.

Эффективность сомнительна

Более открытыми для общения оказались конкуренты фирмы – инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест», также участвовавший в аукционе. Старший вице-президент компании Игорь Соколов открыто заявляет, что экономическая эф-

фективность проекта при стоимости аренды 102 млн рублей, а также с учетом обременения в виде дольщиков кажется ему сомнительной.

«По предварительным расчетам, оценка стоимости инвестиционных вложений составит примерно 1560 млн рублей, – говорит господин Соколов. – Площади домов «Чесмы» пока имеют расчетный характер, так как утвержденных проектов, прошедших экспертизу, нет, и реального строительства на объектах не велось. Кроме того, необходимо демонтировать фундамент объекта на Гражданском проспекте.

Холдинг «Петротрест» имеет положительный опыт достройки домов. В свое время мы достраивали дома компании «Виадук» и успешно с этим справились. Поэтому данный лот был нам интересен, но при разумной цене аренды».

Какая именно цена в данной ситуации была бы разумной, в «Петротресте» не уточнили. Однако независимые эксперты отмечают, что, несмотря на высокую цену, покупка для «ПСМ-Классик» может быть очень выгодной.

«На приобретенных участках можно построить 60-70 тыс. кв. м жилья, или 1000-1200 квартир. В результате, приобретая участок за 3,5 млн USD и потратив на строительство 106 млн USD, компания

превысившей первоначальную оценку». Однако в самом Фонде имущества такую постановку вопроса оспаривают.

Тяжелое обременение

«Безусловно, по условиям торгов победитель обязан перечислить в бюджет города 102 млн рублей. Однако главная цель состоит в том, чтобы достроить жилые дома и удовлетворить интересы участников долевого строительства, – говорит начальник Управления контроля и надзора в области долевого строительства Олег Островский. – В ближайшее время в Комитете по строительству планируется провести совещание с новым застройщиком – ООО «ПСМ-Классик». Мы хотим акцентировать внимание компании на том, что главная задача – не достижение прибыли, а исполнение ею обязательств перед дольщиками и соблюдение их прав. «ПСМ-Классик» должно будет перезаключить договоры с дольщиками на прежних условиях».

Господин Островский также отмечает, что приобретение пятен по столь высокой цене для представителей администрации также стало неожиданностью. «Возможно, интерес к земельным участкам связан с дефицитом в городе пятен под застройку, и компании вынуждены брать даже такие нелегкие объекты с достаточно тяжелыми обременениями», – предполагает он.

Скандалная репутация

Однако оптимистичного настроения чиновников не разделяют сами дольщики. Компания «ПСМ-Классик» известна скандальными историями не меньше, чем «Чесма». Так, в 2003 году Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти рассматривал иск инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Красногвардейскому району Санкт-Петербурга о ликвидации этого ООО «в связи с неоднократными и грубыми нарушениями налогового законодательства». Руководство компании тогда выкрутилось, и ликвидации удалось избежать. Однако в прошлом году с участием «ПСМ-Классик» разгорелся новый скандал. Тогда на судебном разбирательстве с ТСЖ «Альпийский, 32» дольщики обвинили «Сигму» и «ПСМ-Классик» в нецелевом использовании средств, собранных на строительство. Суд по этому делу пока не вынес окончательного постановления.

Возможно, интерес к земельным участкам связан с дефицитом в городе пятен под застройку, и компании вынуждены брать даже такие нелегкие объекты с достаточно тяжелыми обременениями

может заработать 17-20 млн USD с учетом выполнения обязательств перед дольщиками. В зависимости от сроков строительства для выполнения обязательств может потребоваться 2-3 года», – рассуждает эксперт ЗАО «Инвестиционная компания ЛМС» Анастасия Груздкова.

Она также отмечает, что для Фонда имущества Санкт-Петербурга сделка является «безусловно выгодной, они реализовали проблемный актив по стоимости, в 2 раза

цифра

17-20 млн

USD может заработать инвестор на проектах «Чесмы-Инвест», выкупленных у города

Школьный интерес строителей

Алена Филипова / Порядка 25 школ начнут учебный год в обновленных стенах, из них 16 объектов прошли капитальный ремонт, а 9 учреждений – объекты нового строительства. Такие данные озвучила вице-губернатор Алла Манилова в ходе объезда объектов образования. ➔

Генподрядчики строительных работ на объектах образования отмечают перспективность такого бизнеса. «Это хороший бизнес, ведь госзаказ гарантирует стабильное финансирование и ритмичный оборот. Доля таких заказов в нашем портфеле доходит до 40%, и мы намерены и дальше наращивать пакет работ по строительству и ремонту образовательных

редь учреждения рассчитана на 550 учеников начальной школы, оснащена детским бассейном, игровыми и спальными комнатами, а также системой видеонаблюдения и кнопкой вызова милиции.

Генеральным подрядчиком выступило ООО «КВС» – компания, которая занимается возведением бюджетной жилой недвижимости рядом с построенной школой.

Возведение школ, как говорят строители, – хороший бизнес, ведь госзаказ гарантирует стабильное финансирование и ритмичный оборот

учреждений», – рассказал Борис Куцый, директор ООО «ДАН», которое занималось, в частности, и капремонтом школы № 35 с углубленным изучением английского языка Василеостровского района. Школа площадью свыше 3,6 тыс. кв. м на 400 учебных мест будет введена в эксплуатацию 1 сентября.

Проинспектировали участники объезда и объект нового строительства – школу № 630 в Приморском районе. Вторая оче-

В рамках благоустройства территории и развития сопутствующей инфраструктуры компания на средства города уже построила 2 детских сада и школу для средних и старших классов.

По словам руководителя проекта Алексея Рюмина, компания уже в течение нескольких лет работает с госзаказом и считает это направление перспективным.

После капитального ремонта в Выборгском районе сдастся школа № 76, где не-



Фото: Владимир Тилес



Учиться в новых школах комфортно (на снимке – спальная комната для первоклашек, посещающих «продленку»). А строить их – выгодно

цифра

9,4 млрд

рублей выделило правительство Санкт-Петербурга на строительство и капитальный ремонт школ в 2011 году

сколько лет назад был дан старт проекту «Мой первый школьный стадион». У школы появился современный актовый зал и уличный автодром.

Алла Манилова отметила, что в целом удовлетворена итогами объезда. «У нас нет сомнений, что все три школы будут готовы к первому сентября, в том числе будет полностью завершено благоустройство территорий», – заявила госпожа Манилова.

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.												

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

DEVELOPMENT

ПРИБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup investor@setlcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

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

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК ПЛАН ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СЕНТЯБРЬ-ОКТАБРЬ – 2011

8 сентября	Панельная дискуссия «Комплексное развитие промышленных зон» в рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate	ВК «Ленэкспо», павильон 7
14 сентября	Круглый стол «Новые технологии, применяемые в жилищном домостроении» в рамках выставки «Балтийская строительная неделя».	ВК «Ленэкспо», павильон 4
30 сентября	Конференция «Развитие жилищного строительства в Ленинградской области» в рамках Всероссийского жилищного конгресса	Отель «Парк Инн Прибалтийская»
1 октября	Круглый стол «Социальная и транспортная инфраструктура спальных районов» в рамках выставки-семинара «Жилищный проект»	Ледовый дворец

Подробнее о мероприятиях по тел. 380-15-81, PR-отдел

НОВОСТИ

Компания Setl City начала строительство очередного жилого комплекса в Калининграде, на улице Куйбышева. Новый 13-этажный монолитный жилой дом будет построен в благоустроенном квартале Ленинградского района, в 5 минутах езды от центра города. Дом строится на участке площадью 0,56 га, принадлежащем компании на правах аренды.

В здании предусмотрены два подъезда, подземный паркинг на 67 машиномест. Общее количество квартир – 168. В их числе 104 однокомнатные квартиры, 51 – двухкомнатная, 12 – трехкомнатных и 1 четырехкомнатная квартира. Общая площадь дома – 13 048 кв. м. Квартиры будут оснащены однокамерными стеклопакетами с селективным покрытием, качественными металлическими входными дверями. Предусмотрено остекление лоджий и балконов, установка лифтов импортного производства, кабельное телевидение, высокоскоростной Интернет.

Проектирование дома осуществила организация ООО «Архпроект». Заказчиком выступает ООО «Сэтл Сити Калининград». Застройщик – ООО «Престиж», входящее в холдинг Setl Group. Эксклюзивные продажи квартир в проекте осуществляет компания Setl Estate. Стоимость строительства оценивается в 295,4 млн рублей.

Российское подразделение группы «Лафарж» объявило о завершении сделки по приобретению управляющего и производственного блоков холдинга «Карелнеруд», сообщает «АСН-инфо». Холдинг является одним из крупнейших производителей нерудных материалов в Северо-Западном регионе России, который осуществляет поставку продукции в северные и центральные районы страны. В состав холдинга входят 3 карьера по добыче щебня, который широко используется в производстве бетонных смесей и для строительства дорог (асфальт, основание дорожной одежды, балластный слой железнодорожного пути).

По словам генерального директора ООО «Лафарж Эй энд Си» Уве Рота, этот бизнес станет одним из важнейших производств компании, предоставляющих качественные и высокотехнологичные материалы. Он также заявил, что, принимая во внимание существующие карьеры в Украине, эта сделка выводит компанию на лидирующие позиции по осуществлению поставок твердых пород на рынок Москвы.

Как отмечает гендиректор «Карелнеруда» Вячеслав Смородин, холдинг сейчас находится в очень хорошем состоянии и полностью поддерживает возможность последующей модернизации. «Начиная с лета 2008 года на одном из наших карьеров действует новый высокотехнологичный завод по переработке и сортировке щебня. Этот завод был построен совместно с финской компанией METSO Minerals, мировым лидером в своей области», – добавляет господин Смородин.

Завершена комплексная модернизация зоны обслуживания пассажиров международных рейсов в аэропорту Пулково-1. В рамках проекта было предусмотрено открытие нового бизнес-салона, расширение зоны ожидания вылетов, оборудование дополнительного пункта досмотра, а также введение системы трансферного обслуживания пассажиров международных рейсов, сообщает в пресс-релизе ООО «Воздушные ворота Северной столицы».

Piterland судится за берег

Сергей Соколов / Компания «Стремберг» пытается взыскать с администрации Петербурга почти 178 млн рублей. Как утверждают представители организации, именно столько должен бюджет за укрепление береговой полосы в парке 300-летия Петербурга, где девелопер построил крупнейший в Европе спортивно-развлекательный комплекс Piterland.

Фото: Владимир Тилес



Достроив спортивно-развлекательный комплекс Piterland, компания «Стремберг» решила отсудить у администрации Петербурга почти 178 млн рублей

Как говорят юристы «Стремберга», власти обещали компенсировать затраты на укрепление береговой полосы, но пока этого не сделали. Работы выполнили еще два года назад – подрядчиком выступал «Мостоотряд № 6». Заказчиком работ был Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству (КБДХ). При этом, как поясняет президент ЗАО «Стремберг» Александр Кожин, его компания выполняла роль посредника между заказчиком и подрядчиком. Работы планировалось оплатить из бюджета, но тем не менее на момент подписания контракта «Стремберг» не смог полностью согласовать проектную документацию. Из-за чего средства из городской казны выделить не смогли. В итоге компания договорилась

с городской администрацией о том, что за работы заплатит самостоятельно, а после их завершения власти перечислят затраченную сумму на счета «Стремберга».

Однако деньги получить не удалось. Работы должен был оплатить КБДХ, который к настоящему времени расформирован. Весной этого года «Стремберг» обратился в арбитражный суд и потребовал взыскать затраченные на укрепление береговой полосы деньги с Комитета по развитию транспортной инфраструктуры как с правопреемника КБДХ. К судебному разбирательству уже привлекли Комитет финансов – на последнем заседании, которое состоялось несколько дней назад, ведомство потребовало провести экспертизу затрат. Специалистам еще

предстоит выяснить, сколько действительно потратил «Стремберг» на укрепление береговой полосы, – чиновники решили проверить всю смету строительства, а судебное заседание отложили до начала сентября.

К сдаче готов

Масштабный проект мог не состояться: год назад «Стремберг» не смог расплатиться с одним из своих кредиторов – банком «Санкт-Петербург», которому компания должна почти 1 млрд рублей. Финансисты подали иск о банкротстве девелопера. После продолжительных судебных разбирательств в компании начался первый этап банкротства – процедура наблюдения. Тогда Александр Кожин заявил, что Петербург «не получит самый большой развлекательный комплекс в Европе» и что проекту «пришел конец». Впрочем, тогда представители банка «Санкт-Петербург» не исключили своего участия в проекте. Но конфликт все-таки удалось уладить – долг «Стремберга» оплатил его подрядчик – ЗАО «Тор».

Сейчас комплекс Piterland практически завершен. Общая площадь проекта составит 180 тыс. кв. м, из которых 80 тыс. сдадут в аренду. В состав торгово-развлекательного центра войдут свыше 130 магазинов, крупнейший в стране аквапарк на 2,5 тыс. посетителей, шесть теннисных кортов, фитнес-центр, кинотеатр, несколько ресторанов и ночных клубов и гостиница на 500 номеров. Девелопер проекта – компания «Стремберг», генподрядчик – ЗАО «Тор». Эксклюзивный брокер по сдаче арендных площадей – компания Jones Lang LaSalle. Общая сумма инвестиций в проект составила 350 млн USD. Развлекательный центр обещают открыть до конца этого года.

«Зенит» ищет хозяина

Сергей Соколов / Компания «Дворец спортивных игр «Зенит», владеющая одноименным зданием на ул. Бултерова, 9, пытается отстоять свое право пользоваться объектом. Сейчас на него претендует территориальное управление Росимущества, представители которого утверждают: дворец уже несколько месяцев находится в федеральной собственности.

Дворец игр «Зенит» возвели еще в 1976 году. С того времени здесь тренируют футболистов, проводят соревнования по теннису, бадминтону и хоккею на траве. Изначально объект находился в ведении Всесоюзного физкультурно-спортивного общества профсоюзных, но в середине 1980-х здание общей площадью 12,8 тыс. кв. м передали в аренду коллективу дворца. В начале 1990-х работники предприятия учредили ООО «Дворец спортивных игр «Зенит», на баланс которого и оформили объект. А в 2001 году компания подписала с КУГИ договор аренды участка – соглашение действует до 2050 года. Как рассказал адвокат ООО «Дворец спортивных игр «Зенит»

Фото: Владимир Тилес



Сергей Зибрин, в начале года компания обратилась в арбитражный суд и потребовала признать за ней право собственности на объект. «Фирма распоряжается зданием больше двадцати лет – было решено признать право собственности в силу приобретательной давности», – пояснил господин Зибрин. Однако в ходе рассмотрения дела выяснилось, что здание больше не находится в собственности города: по документам его передали на баланс территориального управления Росимущества.

Пока, впрочем, неясно, каким образом здание перешло в собственность федерального центра – представители Росимущества говорят, что все подтверждающие сей факт документы у них есть. Как заявили в ведомстве, право федеральной собственности на здание зарегистрировано на основании выписки из реестра недвижимого имущества Российской Федерации и выписки из ЕГРП, в качестве основания возникновения права собственности РФ в ней указаны решения 1972-1976 годов о создании

объекта. Как выяснилось, здание строили по заказу государственных органов власти и за счет государственных финансовых вложений. Тем не менее юристы дворца «Зенит» подали иск, в котором пытаются оспорить право собственности Российской Федерации на здание. Суд обязал ООО «Дворец спортивных игр «Зенит» представить документы, подтверждающие «добросовестное, открытое и непрерывное владение зданием». Суду еще предстоит разобраться, насколько правомерно здание дворца перешло в ведение федеральных властей. Рассмотрение дела о признании права собственности общества «Дворец спортивных игр «Зенит» приостановили до разрешения вопроса о принадлежности здания (по этому делу решение обещают вынести в ближайшие две-три недели). Если дворцу «Зенит» все-таки не удастся отстоять свое здание, ему придется переехать на новую площадку. Как утверждают представители компании, для этого придется забрать с собой всю инфраструктуру объекта, в частности футбольное поле пятого поколения. В техническое оснащение здания за последние годы вложено несколько десятков миллионов рублей.

Как выяснилось, этому шагу предшествовал разговор примадонны с градоначальницей. Певица переживает, что стройка до сих пор не стартовала.

Звонок другу

На прошлой неделе состоялось последнее заседание городского правительства с участием губернатора Санкт-Петербурга Валентины Матвиенко. На нем без лишних обсуждений приняли рекордное количество постановлений (68 штук), которые касаются новых строительных проектов в Петербурге. Одно из них Валентина Матвиенко прокомментировала лично. Это постановление о предоставлении под строительство Театра Аллы Пугачевой участка площадью 3,3 га в устье реки Смоленки на Васильевском острове. Валентина Матвиенко сообщила, что накануне ей звонила Алла Пугачева и интересовалась, почему так долго не строят ее театр в Петербурге. «Пришлось говорить, что застройщик тянет с оформлением разрешительных бумаг», – сообщила губернатор.

«Сюрприз» в земле

О том, что Театр Пугачевой построят в Петербурге, стало известно в марте 2008 года. Тогда на совместной пресс-конференции с Аллой Пугачевой Валентина Матвиенко заявляла, что поддерживает инициативу примадонны, и пообещала, что власти Петербурга, где у Пугачевой много поклонников, окажут проекту поддержку.

Заказчиком стройки выступает ООО «Театр песни Аллы Пугачевой». Его учредителями, согласно данным информационной системы СПАРК, являются председатель правления рыбоперерабатывающего холдинга «Русское море» Максим Воробьев (22%), его партнер Михаил Кенин (22%), президент корпорации РМІ Евгений Финкельштейн (22%), а также сама Алла Пугачева (17%) и ее дочь Кристина Орбакайте (17%).

Как сообщил Евгений Финкельштейн, сроки реализации проекта, прописанные в инвестиционном договоре, будут выдержаны и «театр построят точно». Стройка завершится к 2015 году. Он поведал, что участок, который выбран для театра, оказался сложным. «Там мы выявили тектонический разлом. Из-за этого пришлось корректировать проект, поскольку традиционные фундаменты для этого места не подходят», – поведал господин Финкельштейн. В ближайшее время пройдет конкурс по выбору застройщика.

Театр Пугачевой построят наверняка

Владимир Кайбышев / Правительство Петербурга на своем последнем заседании под председательством Валентины Матвиенко выделило участок земли под строительство Театра Аллы Пугачевой. ➔

По предварительным расчетам, площадь здания Театра Аллы Пугачевой составит 135-150 тыс. кв. м. Там будет современный концертный зал на 4,5-5 тыс. зрителей, продюсерская и промоутерская школы, бизнес-центр, студия звукозаписи, а также гостиница на 120 номеров и апартаменты. Инвестиции в проект оцениваются в 250 млн USD. Финансирование будет вестись пропорционально долям участников.

Ради культуры

Эксперты говорят, что заявленная площадь здания вполне адекватна, а инвестиции обоснованы. «В среднем они составят около 2,5 тыс. USD на 1 кв. м», – подсчитала директор департамента консалтинга NAI Vesta в Санкт-Петербурге Альбина Ямалетдинова. По расчетам директора по развитию бизнеса ASTERA Людмилы Ревы, на участке может разместиться многофункциональный комплекс общей площадью порядка 130 тыс. кв. м. «Изначальный архитектурный проект предполагал высоту гостиницы 100 м, что превышает допустимый на данном участке высотный регламент. Если высота будет согласована, тогда

площадь проекта может быть увеличена», – говорит она. Срок окупаемости проекта, по мнению Людмилы Ревы, составит не менее 10 лет, поскольку в составе комплекса заявлена масштабная развлекательная составляющая.

«Разлом в земле может на 15-20% увеличить затраты по проекту», – считает директор по инвестициям Colliers International Санкт-Петербург Владимир Сергунин. Он подчеркивает высокую актуальность проекта. «В последнее время слишком много внимания уделяется коммерческим проектам, но при этом недостаточно социальным. Город не может состоять только из жилья, торговых и бизнес-центров, о культуре и комплексном развитии населения забывать тоже нельзя», – уверен он. Хорошими примерами подобного рода проектов, по его мнению, за последнее время могут послужить строительство второй сцены Мариинского театра и проектирование Театра Бориса Эйфмана в рамках проекта «Набережная Европы».



Валентина Матвиенко накануне ухода с поста губернатора Санкт-Петербурга сделала прощальный подарок певице

НОВОСТИ

➔ **Минрегион РФ продлевает** прием заявок на участие в Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий – 2011. По сообщению ведомства, заявки на участие в конкурсе принимаются до 1 сентября. Экспертиза заявок продлится до 5 сентября. Подведение итогов состоится 6 сентября. Объявление победителей по всем номинациям пройдет 7 сентября в рамках V Международного инвестиционного форума PROEstate. На площадке форума развернется экспозиция, представляющая лучшие российские проекты КОТ. Организатором выступает НП «Гильдия управляющих и девелоперов» при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации и правительства Петербурга. Целью проведения конкурса является повышение эффективности и распространение опыта лучших практик реализации проектов комплексного освоения территорий.

➔ **В пятницу, 19 августа,** успешно закончилась сварка последнего, «золотого» стыка первой нитки газопровода «Северный поток». «Золотой» стык соединил береговой участок нитки на российском берегу в бухте Портовая с морским участком, проходящим по дну Балтийского моря до побережья Германии. В ближайшее время первая нитка будет полностью готова к заполнению газом, за которым последует начало прямых поставок газа в Европу осенью 2011 года, сообщили в пресс-службе Nord Stream. «Мы начали строительство чуть более 16 месяцев назад, в апреле 2010 года, и за это время проложили по дну Балтийского моря 1224 км и построили береговые сооружения в России и Германии сразу для обеих ниток, – говорит технический директор компании Nord Stream Сергей Сердюков. – Кроме того, на сегодняшний день проложена уже половина второй нитки, которая будет введена в строй в IV квартале следующего года. Такой высокий темп строительства дает нам все основания рассчитывать, что через год мы соберемся на российском берегу Балтики для сварки аналогичного «золотого» стыка на второй нитке».

Наследство «Ангелины»

Владимир Кайбышев / Российский аукционный дом выставил на торги помещения в историческом особняке на Университетской наб., 23, которые почти 20 лет занимал крупный магазин сети элитной итальянской мебели «Ангелина».

Эксперты говорят, что стартовая цена – 270 млн рублей – завышена.

Лот с видом на воду

Тоги еще не объявлены, но уже известно, что на них попадут нежилые помещения общей площадью 1,56 тыс. кв. м в фасадной и дворовой частях дома (площадь всего здания –

6 тыс. кв. м). Стартовая цена лота – 270 млн рублей. Объект можно использовать под офис, магазин или мини-отель, говорится в материалах РАД. В пресс-службе аукционной площадки добавили, что собственник помещений может в будущем продать еще 1 тыс. «квадратов» во дворе здания (пока эта недвижимость не переведена из жилого фонда в нежилой, но при необходимости это можно сделать).

Неэффективный бизнес

Имя собственника не раскрывается. Участники рынка говорят, что продавец связан с создателем сети «Ангелина»

Алексеем Белявским. Но получить его комментарии не удалось. Была недоступна для общения и Ирина Исаенко – генеральный директор ООО «Ангелина», зарегистрированного по адресу продажи. Телефоны офиса и магазинов «Ангелины» в Петербурге молчали. Эксперты говорят, что «Ангелина» давно не заметна на рынке. «Думаю, они не пережили кризис. Но большого влияния на рынок их уход не окажет», – говорит председатель совета директоров ОАО «Севзапмебель» Юрий Саркисян. «Российский рынок элитной мебели просел на 55-65%. Проблемы были и у итальянских производителей, что, несомненно, вызывало срывы сроков поставок мебели в Рос-

сию. Сейчас держать большой мебельный салон неэффективно. Все больше продаж идет по каталогам, поскольку основная масса продукции продается через дизайнеров», – поясняет партнер LCMS Константин Костин.

Вместо мебели – офисы

Эксперты разошлись в оценке стартовой цены продаваемых помещений и в прогнозах исхода торгов. По мнению директора департамента консалтинга NAI Vesta в Санкт-Петербурге Альбины Ямалетдиновой, цена вполне адекватна рынку. «Помещения можно использовать под бизнес-центр для представительства

какой-нибудь компании. Но из-за невысоких арендных ставок окупаемость составит более 10 лет», – считает она. С коллегой не согласна руководитель направления по работе с собственниками ASTERA Ольга Аткачис. По ее словам, стартовая цена значительно превышает рыночную стоимость объекта. «Учитывая его местоположение на удалении от станций метрополитена, в месте с высоким автомо-

бильным трафиком, но практически отсутствующим пешеходным потоком, здание может стоить не более 210 млн рублей», – полагает Ольга Аткачис. По ее мнению, помещения подходят для офисно-выставочного центра, отделения банка или сотового оператора. «В любом случае здание подходит только для тех объектов, которые предполагают целевые потоки потребителей», – говорит она.

справка

➔ Сеть элитных салонов итальянской мебели «Ангелина» открылась в Петербурге в 1993 году. Первый салон появился как раз на Университетской наб., 23. Позже компания нарастила присутствие в Петербурге до пяти салонов и открыла два производства. Кроме того, «Ангелина» работала на рынках Москвы, Саратова, Нижнего Новгорода и Кемерово.

В НОСТРОЙ обсудили вопросы профессионального образования

Ольга Фельдман / 15 августа под председательством Александра Ишина состоялось заседание Комитета по профессиональному образованию Национального объединения строителей (НОСТРОЙ). ➔

На заседании был рассмотрен проект положения «Об аттестации экспертов саморегулируемых организаций», а также обсуждена группировка видов работ для целей компьютерного тестирования.

Документы – в работу

С презентацией на тему «Аттестация экспертов саморегулируемых организаций» выступила начальник управления НОСТРОЙ Надежда Прокопьева. Мероприятия по развитию данного направления предусмотрены планом работ Национального объединения строителей на 2011 год. Разработка положения об аттестации экспертов саморегулируемых организаций – первая ступень на пути к внедрению института аттестации экспертов СРО. Проект положения раскрывает роль органов НОСТРОЙ при реализации механизма аттестации экспертов СРО, а также цели и принципы процедуры, определяет перечень документов, представляемых для прохождения тестирования. В ходе обсуждения проекта наиболее дискуссионными оказались вопросы об установлении специализации экспертов и требованиях к претенденту на аттестацию.

«Поскольку институт саморегулирования новый, знания о нем приходят из опыта, но уровень профессионализма многих сотрудников оставляет желать лучшего. Главной целью создания института экспертов СРО является повышение уровня профессионализма специалистов саморегулируемых организаций», – прокомментировал необходимость создания системы аттестации проректор по научной работе Государственной академии специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС) Павел Жбанов.

В ходе обсуждения вопроса об аттестации экспертов СРО к члену комитета обратился руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов, который уточнил, что согласно плану работ на реализацию положения об экспертах осталось 5 месяцев. По словам руководителя аппарата, основными задачами комитета в целях реализации положения должна стать его предельная унификация и скорейшее внедрение в работу саморегулируемых организаций. «В следующем году помимо проверок соблюдения правил СРО будут проходить выездные проверки на стройках. Необходимо принять простые и доступные для использования



в работе документы, с тем чтобы как можно скорее ввести их в деятельность СРО в регионах», – подчеркнул Михаил Викторов.

По итогам обсуждения было принято решение принять проект за основу с поправками в отношении неустановления специализации экспертов и, соответственно, единства компетентностных характеристик. Большинство присутствующих высказалось также за введение требования к стажу работы в СРО претендента на аттестацию от 1 года.

В дальнейшем дополненный и переработанный с учетом замечаний проект будет направлен на утверждение совета Нацобъединения. По квоте НОСТРОЙ обучение до конца года могут пройти около 500 специалистов.

В отношении группировки видов работ для целей компьютерного тестирования до участников заседания было доведено, что вынесенный на комитет 53-й и заключительный блок тестов для аттестации по видам работ на объектах использования атомной энергии согласован с Комитетом

В рамках пункта «Разное» повестки заседания Александр Ишин информировал присутствующих о рабочей встрече руководства Национального объединения строителей, а также крупных строительных объединений с Союзом строительной промышленности Финляндии.

По итогам обсуждения было принято решение принять проект за основу с поправками

НОСТРОЙ по строительству объектов энергетики и электросетевого хозяйства. Группировка единогласно была утверждена.

Мониторинг центров

Далее члены комитета перешли к рассмотрению вопросов об аккредитации центров по тестированию и о внесении образовательных учреждений в реестр НОСТРОЙ.

Надежда Прокопьева сообщила, что на момент заседания аккредитацию прошли 206 центров по тестированию, однако пароли для работы получили только 100. Председатель комитета Александр Ишин заметил, что в скором будущем будет проведен мониторинг деятельности центров, после которого недействующие или не работающие в единой системе аттестации учреждения будут лишены аккредитации. По вопросу о внесении образовательных учреждений в реестр НОСТРОЙ докладывал руководитель подкомитета Александр Роботов, который сообщил, что из 9 поданных на момент заседания заявлений 3 отклонены по причине несоответствия лицензионных направлений заявленным программам повышения квалификации.

В программе мероприятия предусмотрены двусторонние встречи с представителями Союза строительной промышленности Финляндии и приглашенными экспертами, посещение учебных центров по подготовке специалистов строительной промышленности.

Разработка профстандартов

В заключение участники заседания обсудили проблемы разработки профессиональных стандартов рабочих специальностей в области строительства. Заместитель генерального директора по правовым вопросам НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус» Игорь Карноух рассказал об инициативе нескольких СРО по созданию профессиональных стандартов по специальностям «монолитчик» и «каменщик».

Александр Ишин предложил создать в рамках Комитета по профессиональному образованию рабочую группу, которая займется проработкой необходимых для решения проблемы с профстандартами мероприятий для их дальнейшего включения в план работы НОСТРОЙ на следующий год. Члены комитета единогласно поддержали эту инициативу.



Михаил Викторов: «Основными задачами комитета в целях реализации положения должна стать его предельная унификация и скорейшее внедрение в работу саморегулируемых организаций»

Застройщики больше не хотят делиться

Ярослава Задорина / Крупные строительные компании постепенно отказываются от услуг агентств недвижимости. Если в кризис именно риэлторы обеспечивали львиную долю продаж на первичном рынке жилья, то в настоящее время большая часть сделок заключается напрямую с застройщиками. ➔

Как отметила Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент», застройщики активно пользовались услугами агентств недвижимости в период экономической нестабильности. Даже те крупные строительные компании, которые не работали с риэлторами, во время кризиса обратились к их услугам. «Агентства имели возможность переориентировать непрофильных покупателей, которые обратились к ним по вопросам продажи или покупки жилья на вторичном рынке. До кризиса первичный рынок вполне обходился без таких клиентов, кризис заставил ценить каждого покупателя, поэтому застройщики обратились к услугам агентств. В настоящее время ситуация изменилась, доверие покупателей к первичному рынку выросло, и количество сделок, заключенных напрямую с застройщиками, неуклонно растет. Поэтому крупные игроки рынка частично отказываются от взаимодействия с агентствами», – завершила Светлана Денисова. По ее словам, исключения составляют те случаи, когда в одном месте выводится большое количество жилья, а компания-застройщик не обладает разветвленной филиальной сетью, тогда большая часть квартир реализуется посредством агентств.

Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос», уверена, что именно собственное агентство позволяет добиться максимального результата. «С одной стороны, сотрудники своей службы могут обеспечить комплексный подход к решению жилищных проблем клиента. Они исполняют роль консультантов по широкому спектру вопросов в сфере недвижимости – расселению, размену, продаже имеющегося жилья, соответственно, привлекая более широкий круг потенциальных клиентов. С другой стороны, они заинтересованы в продаже прежде всего продукта группы компаний, а также могут правильно презентовать продукт, обозначить его суть. Это особенно важно при выводе на рынок нестандартного, нового предложения», – завершила госпожа Корсакова. По словам Ксении Морковкиной, директора по развитию СК «Темп», 90% сделок купли-продажи проходит через их собственную службу продаж. «Развивая собственный канал сбыта в виде отдела продаж, наша компания получает возможность лучше, ближе изучить нашего покупателя. Задать ему напрямую интересующие вопросы – анкетирование и личные беседы с менеджерами при посещении объекта недвижимости – ценный источник информации для анализа потребностей клиентов и изменений конъюнктуры рынка», – уточни-

Фото: Владимир Тилес



Доверие покупателей к первичному рынку выросло, и количество сделок, заключенных напрямую с застройщиками, неуклонно растет

ла она. Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ», не сомневается, что если покупатель хорошо знает рынок недвижимости и ориентируется на ведущих застройщиков, то лучше идти в офис продаж компании. «Менеджеры по продажам знают свой продукт лучше самого профессионального агента, так как работают с ним непосредственно. Они могут предложить покупателю больше вари-

антов квартир, удобные схемы оплаты, дополнительные скидки. Плюсом обращения напрямую к застройщику является и то, что после сделки менеджер «ведет» своего клиента. Агенты оказывают разовую услугу и не сопровождают клиентов в дальнейшем», – подытожила госпожа Онищенко.

«Услуги риэлторских агентств заканчиваются тогда, когда покупатель оформляет договорные отношения и вносит пер-

вый взнос. Однако кроме непосредственно самого процесса ведения сделки есть еще клиентский сервис, который агентства недвижимости не оказывают. Менеджеры же собственного отдела продаж поддерживают с клиентом долгосрочные отношения. Поэтому любому крупному застройщику необходима своя служба продаж», – рассказывает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент».

Комбинированная схема

Ярослава Задорина / Некоторые застройщики используют комбинированную схему взаимодействия с покупателями – продают квартиры как через агентства недвижимости, так и посредством собственной службы продаж. Однако прибегают к услугам риэлторов тогда, когда не справляются с потоками клиентов либо только выходят на жилищный рынок.

«Со многими агентствами у СК «Темп» давние партнерские взаимоотношения. Реализовывать объекты застройщика, который продает квартиры с оформленным правом собственности, – это не сложная работа, так называемая от-

продавца. Требуется найти объект, грамотно презентовать его, соблюдая правила игры компании-продавца, и получить комиссионные. Для потенциальных покупателей сделка не несет никаких рисков, а значит, задачи посредника (в нашем случае агента), связанные с приобретаемым объектом недвижимости, сводятся к минимуму – привести клиента в компанию», – отмечает Ксения Морковкина. «Нам пришлось прибегнуть к помощи агентств, так как раньше компания «БФА-девелопмент» специализировалась на коммерческой недвижимости. В ЖК «Токио» силами риэлторских компаний реализовано 80% жилья. На сле-

дующем объекте мы не планируем взаимодействия с агентствами, потому что там сформирован колоссальный лист ожидания, «Академ-Парк» находится в высокой стадии готовности», – говорит Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент». Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, уверен, что стремление застройщиков заключать договоры с агентствами недвижимости можно объяснить желанием снизить издержки на содержание отделов и рекламу объектов и ускорить продажи. «С помощью риэлторских агентств на первичном рынке продается не более 10-15% квартир, со-

ответственно, все остальное – с помощью личных отделов продаж и силами самого застройщика», – отмечает господин Щегельский. Иногда взаимодействие риэлторов с застройщиками осложнено рядом проблем. Как объяснила Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос», при работе с агентством застройщику сложнее отследить чистоплотность проведения сделки. Возникновение спорных, нештатных ситуаций может негативно сказаться на репутации компании. Также вследствие большого количества объектов, продаваемых сотрудниками агентств, они не всегда могут правильно провести презента-

цию конкретного жилого комплекса, расставить необходимые акценты. Агенты в большинстве случаев продают только квадратные метры и мало уделяют внимания концепции объектов, их конкурентным преимуществам. По словам Ольги Карповой, директора агентства недвижимости «Вариант», основная опасность для риэлтора – уход клиента, который получил от агента полную информацию, напрямую к застройщику. «Однако в этом случае клиент не выиграет в цене, но лишится по-

мощника, который бесплатно проведет мониторинг рынка, подберет объекты, поможет с оформлением ипотеки и, защищая интересы клиента, обеспечит юридическое сопровождение сделки», – говорит эксперт. Елена Амехина, исполнительный директор компании «Хочу квартиру», считает, что отказываться от услуг агентств недвижимости глупо. «Мы выбираем застройщиков, которые предлагают на рынке наиболее интересные предложения», – утверждает она.

цифра

10-15%

Источник: Санкт-Петербургская палата недвижимости

квартир на первичном рынке продается с помощью риэлторских агентств

«На Петровском острове интересна не недвижимость, а земля»

Алена Филипова / О планах развития масштабного проекта на территории Петровского острова «Строительному Еженедельнику» рассказал Борис Александров, генеральный директор управляющей компании Nevsky Capital Partners (совместный проект инвестбанка «КИТ Финанс» и ПО «Ленстройматериалы»). ➔

– Вашей компании принадлежит порядка 40 га земли на Петровском острове. На какой стадии находится проект развития этой территории? Когда начнется строительство?

– Проект развивается. Сейчас завершается утверждение проекта планировки Петровского острова. Мы планируем, что основную часть острова займет жилая застройка, частично – деловая и под бизнес, значительная часть территории острова пойдет под рекреационные зоны. Кроме того, достигнуто понимание того, как будут строиться инженерные сети для обеспечения Петровского острова электроэнергией, водой и канализацией, и готовятся к заключению соответствующие договоры. Сроки строительства пока не определены, сейчас идет более детальная проработка проекта, после чего можно будет относительно определенно говорить о сроках.

– Сколько квадратных метров недвижимости вы планируете там построить? Какие объекты будете возводить?

– На территориях Петровского острова, которые принадлежат нашей компании, можно возвести около 800 тыс. кв. м, включая жилье бизнес- и элит-класса, крытые паркинги и социальные объекты: школы, детские сады, поликлиники. Наиболее интересным в плане реализации будет единый проект застройки острова, а не хаотичная застройка, как на Крестовском острове. Если говорить в общих словах, то ближе к воде планируется жилая застройка (у воды суперэлитная, ближе к Петровскому проспекту – комфорт-класса), у самого проспекта, а также у строящегося нового моста с Васильевского острова на Петроградскую сторону через Петровский остров – торгово-развлекательная и частично деловая зона, нечто вроде Большого проспекта Петроградской стороны.

– Как вы оцениваете рынок недвижимости Петровского острова в целом?

– На Петровском острове в данный момент интересна не недвижимость, а земля. До кризиса 2008 года гектар земли на Петровском острове стоил 20 млн USD, сейчас мы пока не можем назвать окончательную сумму, стоимость земли будет отличаться для разных участков в зависимости от объ-



Петровский остров как чистый лист – на нем можно все построить в едином стиле

ема застройки, видов объектов, которые можно построить, необходимости выделения земель под социальные объекты и пр. Нами сейчас производится оценка территорий, и через некоторое время стоимость земельных участков на Петровском острове будет более понятна.

– Насколько он перспективен с точки зрения девелопмента?

– Земля острова востребована – в Питере больше нет ничего подобного: на Каменном острове строить нельзя, а Крестовский застроен, причем, с моей точки зрения, абсолютно непродуманно и некачественно, вразброс, без единой концепции развития. Плюс Петровского острова в том, что он сейчас как чистый лист – на нем можно построить все в едином плане.

– Какая недвижимость, на ваш взгляд, там будет востребована (жилье, офисы, др.)?

– В первую очередь на Петровском острове будет востребовано жилье, так как на острове можно построить высококачественные жилые кварталы с выходом прямо на набережные. Для того чтобы качество жизни на острове было достойное, также необходимо строительство коммерческой недвижимости – магазинов, ресторанов, офисов банков на первых этажах, торгово-развлекательного комплекса для жителей острова и центра Санкт-Петербурга. Офисы также могут быть, но в качестве дополнительной функции, это будет определяться при разработке конкретных проектов.

– По каким ценам там может продаваться недвижимость, сдаваться в аренду?

– Пока это сказать невозможно, так как цена целиком будет зависеть от того состояния рынка недвижимости, которое будет к моменту начала продаж объектов на Петровском острове. Но в любом случае стоит ориентироваться на те цены, которые складываются на недвижимость на Крестовском острове, Петроградской стороне, ближайшей части Васильевского острова. Кроме того, цена будет зависеть от конкретного местоположения объекта продажи – если это элитный жилой дом прямо на набережной, то цена будет выше, чем в домах в глубине острова, на Петровском проспекте.

– С какими проблемами может столкнуться девелопер на этой территории?

– Мы столкнулись с проблемой юридической «очистки», оформления прав на земельные участки на территории Петровского острова. Сейчас эта работа близится к завершению. Кроме того, существует проблема с инженерными коммуникациями на острове. Эта проблема пока не решена, но уже намечены пути решения, достигнуты договоренности с монополистами, заключаются договоры, в которых определены объемы необходимых инвестиций и сроки выполнения работ.

– Как бы вы оценили перспективы рынка недвижимости Петровского острова?

– Это уникальное место, больше таких мест в центре Петербурга, и при этом рядом с водой, просто нет. В будущем это будет один из лучших районов города.

– Будете ли вы участвовать в торгах Фонда имущества по продаже солодовни пивоваренного завода «Новая Бавария». Почему?

– Мы не участвуем в торгах по продаже солодовни: объект непростой, находится в неудовлетворительном состоянии, и непонятно, как его можно использовать (в материалах к торгам сказано, что у здания повреждены фундамент, стены и кровля).

К тому же здание солодовни является памятником архитектуры и устроено таким образом, что использовать его под жилые цели практически невозможно либо необходимо вкладывать очень большие деньги в реставрацию. Объект расположен в зоне, где не допускается снос исторических зданий, за исключением разборки аварийных при условии восстановления облика объектов. Самое лучшее, что можно из нее сделать, – гостиницу либо выставочный зал. Вопрос в том, кому интересен выставочный зал в здании памятника федерального значения.

справка

➔ Управляющая компания Nevsky Capital Partners работает на рынке прямых инвестиций с 2004 года. Самым крупным проектом УК на сегодня является одноименный закрытый паевой инвестиционный фонд, являющийся совместным проектом инвестбанка «КИТ Финанс» и ПО «Ленстройматериалы». Планы по застройке земельного участка площадью 40 га ПО «Ленстройматериалы» обнародовало еще в 2006 году, однако кризисные явления на рынке притормозили процесс активного развития проекта. Далее в 2009 и 2010 годах компания неоднократно заявляла о своем намерении продолжить работу над проектом. На сегодняшний день, по заявлению представителей компании, окончательное решение об участии в проекте еще не принято, и, возможно, УК Nevsky Capital Partners вообще продаст принадлежащие ей земельные участки другим девелоперам.

Объем инвестиций в проект застройки 40 га на Петровском острове в компании назвать отказались, сообщив, что только в инженерные сети, по предварительным оценкам, планируется вложить не менее 2,2 млрд рублей. Общий объем инвестиций эксперты рынка оценивают на уровне 1,3 млрд EUR.

цифра

1,3 млрд

EUR может составить объем инвестиций в проект

Опрошенные «Строительным Еженедельником» участники рынка сошлись во мнении, что площадка Петровского острова – это заманчивая зона для строительства недвижимости среднего и верхнего ценовых сегментов.

«В настоящее время на территории сосредоточена депрессивная производственная зона, но уже сейчас на уровне администрации города разрабатывается план ее развития. На территории 130 га можно возвести до 2 млн кв. м площадей», – говорит Андрей Бойков, директор департамента инвестиционных продаж NAI Besar в Санкт-Петербурге.

Наиболее востребованным, по его словам, будет элитное жилье и жилье комфорт-класса, которое составит порядка 60-70% от общего количества возводимых площадей. «Коммерческие площади будут играть скорее вспомогательную роль. Возможно, Петровский остров станет неким продолжением концепции Крестовского, но предложение здесь будет более структурировано, застройка будет не такой хаотичной. Стоимость жилья будет составлять от 80 тыс. рублей за 1 кв. м», – прогнозирует господин Бойков.

«Петровский остров – очень перспективная территория, что обусловлено близостью к центру города и возможностью реализации комплексного освоения территории. Там будут востребованы в основном жилые объекты. При этом возможно размещение торговой функции в качестве вспомогательной и нескольких офисных комплексов», – считает Михаил Гущин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg.

С ним солидарен Дмитрий Карманов, директор по маркетингу генподрядной компании STEP, полагая, что наиболее востребованным будет строительство элитного жилья. «Думаю, что после освоения острова девелоперами стоимость жилой недвижимости на острове будет превышать цены на объекты на Крестовском острове», – отмечает он.

Единичный интерес

«В свое время Петровский остров воспринимался как периферийная часть Петроградской стороны, там было построено несколько жилых комплексов, но они тяготели к Петровскому стадиону и Петровскому парку. Инициатива девелоперов по постройке жилья в этом районе так и осталась единичной, доминирующую роль на острове играет промышленное предприятие «Алмаз», – отмечает Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости.

Заманчивое место для строителей

Алена Филипова / Петровский остров – третий по величине остров Петроградской стороны, который занимает площадь около 130 га и, по словам экспертов, является одной из наиболее перспективных территорий для развития.



Учитывая необходимость вывода промышленных предприятий, активная застройка Петровского острова, по оценкам некоторых экспертов, начнется не ранее 2015 года

«Первый и пока единственный элитный проект на территории острова – комплекс «На Петровском» от компании «Атлантик» (Петровский пр., 1). Он был сдан в 2004 году, все квартиры давно распроданы. Планы на развитие жилой недвижимости на Петровском имеет холдинг RBI, а самым крупным девелопером на острове является фонд Nevsky Capital Partners», – рассказывает Дмитрий Карманов.

«В настоящий момент ОАО «Ремонтно-эксплуатационная база флота» (принадлежит фонду Nevsky Capital Partners, который контролирует около 40 га территории острова) разработало проект планировки территории Петровского острова, согласно которому под жилье выделено 39 га, общественно-деловая застройка займет 17,3 га, еще 47 га выделено под рекреационные зоны», – говорит Владислав Николаев, стар-

ший консультант отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Проектируемая площадь жилых домов, по данным господина Николаева, составит 735 тыс. кв. м, из них 705 тыс. – перспективное строительство (преимущественно 8-10-этажные дома). Площадь будущих нежилых построек – примерно 694 тыс. кв. м, из них коммерческие объекты – 152 тыс. кв. м, общественно-деловые – 271,2 тыс. кв. м, гаражи – 237 тыс. кв. м. Он отмечает, что, учитывая необходимость вывода промышленных предприятий, активная застройка данной территории может начаться не ранее 2015 года.

По словам Владислава Николаева, после начала активного освоения данной зоны основной объем жилых площадей будет выводиться на рынок в сегменте бизнес-класса. Однако вопреки мнению о том, что

мнение



Дмитрий Карманов, директор по маркетингу генподрядной компании STEP:

– Петровский остров – одно из «золотых» мест в Петербурге, которое до сих пор не освоено. По уникальности своего месторасположения он находится в одном ряду с Крестовским островом. Впрочем, минусы данной территории – мало озеленения и неприглядный вид из-за промышленных объектов. Поэтому остров нужно развивать только комплексно, потому что строить новые объекты по соседству с обшарпанными промышленными зданиями и полузаброшенными складами – полнейший моветон. Учитывая плотность застройки на Петровском острове, его перспективы очень привлекательные.

цифра

80 тыс.

рублей за 1 кв. м ориентировочно составит минимальная стоимость жилья на Петровском острове

на Петровском острове перспективно строить элитное жилье, господин Николаев считает, что реализация жилых проектов в этом классе маловероятна, так как здесь мало зон, подходящих для элитной застройки.

Компании не стремятся в короткие сроки реализовывать свои проекты. К примеру, RBI уже несколько лет собирается приступить к реализации проекта жилого комплекса на Петровском пр., 20, для которого запрашивала высоту в 65 м вместо положенных 33 м. «В настоящий момент проект находится в стадии проектирования и получения необходимых градсогласований. Говорить о пространственных архитектурных характеристиках пока рано, они находятся в стадии определения и разработки. Работы мы планируем начать в следующем году», – заявили в компании.

Остров проблем

Алена Филипова / Активному развитию территории мешают производственные мощности, которые располагаются на острове.

«Потенциал Петровского острова в градостроительном отношении, конечно, недоиспользован. Он стоит на пороге серьезных преобразований. Большую его часть занимает производственный функционал, который рано или поздно будет выведен с этой территории. Эффективность использования земли на острове явно низка», – делится своим мнением Евгений Рязанцев, вице-президент Гильдии уп-

равляющих и девелоперов, советник VMB Trust. «Одной из проблем девелоперов, ограничивающих возможности жилой и в особенности элитной застройки, будет Западный скоростной диаметр (ЗСД) с его значительной санитарной зоной», – полагает господин Рязанцев. Однако Владислав Николаев считает, что к моменту реализации основного объема площадей ожидается значительное улучшение характеристик транспортной доступности Петровского острова. «В 2011-2012 годах планируется строительство моста через Малую Неву в районе

о. Серный, а также продление наб. Макарова от 2-й линии Васильевского острова до моста через о. Серный. В 2012-2013 годах планируется строительство наб. Макарова от транспортной связи через о. Серный до Адмиральского проезда, а также строительство магистрального проезда по Песочной наб., наб. Адмирала Лазарева с выходом на Леонтьевский мыс и Васильевский остров. В 2014-2015 годах планируется соединить наб. Макарова с ЗСД. Реализация заявленных планов развития транспортной инфраструктуры позволит обеспечить Петровскому ост-

рову удобный доступ из большинства районов города», – считает господин Николаев. «Основная проблема – коммуникация и сложившийся имидж острова как промышленной зоны. Также с острова необходимо вывести ряд промышленных предприятий, что сложно как технологически, так и в силу больших инвестиционных затрат», – говорит Михаил Гущин. «Петровский остров большей частью с промышленной ориентацией, поэтому здесь возможны два пути развития. Если промышленные предприятия будут выведены с острова, то он мог бы стать одним из элитных мест для строительства жилья классов люкс и комфорт, став логическим продолжением Крестовского острова (который и так сегод-

ня сильно перегружен) и Песочной набережной. И цены на недвижимость на Петровском острове вряд ли уступали бы Крестовскому. Если же все останется как есть и функция будет поделена между

жилой и промышленной, то активное освоение возможно только в районе Тучкова моста, да и то оно будет сдерживаться наличием Петровского стадиона», – считает Павел Созинов.

мнение



Владислав Николаев, старший консультант отдела стратегического консалтинга компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Невозможно точно предсказать, насколько имидж данной территории может измениться. Мы считаем маловероятным, что в ближайшие годы удастся вывести все промышленные предприятия из данной зоны, поэтому часть территории Петровского острова будет по-прежнему оставаться депрессивной.

Сельхозземли для девелоперов

Фото: Владимир Тилес



Земли сельскохозяйственного назначения являются одним из основных ресурсов для коммерческого использования строителями

Екатерина Сахарова / Проблема перевода земельных участков из одной категории в другую приобрела особую актуальность в связи с активизацией строительства.

По данным Colliers International Санкт-Петербург, в период с начала 2010 года по конец I квартала 2011 года объем продаж земельных участков под девелопмент составил 230 га, 78% из которых были приобретены под жилье. «Но по-прежнему сделки по приобретению земли под строительство коммерческой недвижимости единичны», – уточняет директор департамента оценки Colliers International Санкт-Петербурга Владислав Семенов.

По мнению участников рынка, в основном все работы и заявки на внесение изменений в Генплан связаны со строительством жилья в Петербурге и коттеджных поселков в Ленобласти. В связи с этим можно наблюдать, что именно земли сельскохозяйственного назначения и земли запаса являются основным источником коммерческого использования. За счет перевода этих категорий в земли поселений и промышленности происходит постоянное пополнение пер-

вичного рынка земли, а соответственно, и увеличение объемов строительства.

Вопрос перевода всегда был непростым, так как, изменив целевое назначение, собственник может увеличить стоимость данного земельного участка в разы.

Одной из важнейших составляющих является длительность данного процесса, которая зависит от ряда факторов, в первую очередь от первоначальной категории земли. «В среднем этот срок составляет 7 месяцев», – сообщает руководитель юридического департамента компании ООО «АФК-Аудит» Татьяна Тарасова.

Наиболее сложными для перевода являются земли лесного фонда. Перевод данной категории возможен только в определенных случаях, перечень которых установлен законодательством и является закрытым. Как рассказывает Татьяна Тарасова, именно в таких ситуациях необходимо наибольшее число согласований, в связи с этим длительность может увеличиться до 9 месяцев и более.

Девелоперам следует учитывать, что при проведении данной процедуры все изменения вносятся в генеральный план субъекта РФ. «Генплан Ленинградской области пока находится на стадии формирования, поэтому изменить назначение земельного участка там гораздо проще, чем в Петербурге, где вопрос внесения изменений в Генплан решается на законодательном уровне», – поведал руководитель департамента развития VMB Trust Сергей Однолетков. – Данная процедура может длиться годами. При этом результат может быть и отрицательным.

Как отмечают эксперты рынка, отказы часто связаны с несоответствием комплекта документов действующему законодательству. К тому же в последнее время увеличилось число процедур обратного перевода, что может быть связано со значи-

тельным увеличением суммы налога на землю другой категории.

«Формально процедура перевода земли бесплатна, но данный вопрос зачастую является политическим, – отмечает Сергей Однолетков. – Часто требуются затраты на формирование общественного мнения для успешного проведения слушаний, при этом возможны и другие денежные вложения инициатора изменений генплана».

мнение



**Андрей Уманский,
директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар»:**

– При ускоренном режиме и использовании так называемой конвертной оставляющей перевод земельного участка из одной категории в другую может составить от 6 месяцев, в других случаях от 1,5 года. В Выборгском районе Ленобласти стоимость перевода земли сельскохозяйственного назначения в категорию ДНП (дачного некоммерческого партнерства) составляет ориентировочно 500 USD за сотку. Из распространенных вариантов наиболее сложно перевести сельхозземли в участки промышленного назначения, при этом, вопреки сложившемуся мнению, с учетом формирования генпланов и планов развития территории Ленобласти перевод в земли ИЖС происходит достаточно быстро.

Ян Абубакиров: «Инициатива по развитию экодевелопмента должна исходить от государства»

Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate станет традиционной площадкой для обсуждения новых тенденций в сфере развития экодевелопмента. В России насчитывается всего несколько десятков проектов, при реализации которых были использованы энергоэффективные и энергосберегающие технологии и материалы. Что необходимо, чтобы «зеленые» технологии стали неотъемлемой частью современного девелопмента? На этот и другие вопросы ответил генеральный директор и совладелец группы компаний «ТЭТРА Электрик» Ян Абубакиров.



а также внедренческие команды, разработчики в области энергетики и конструктивных материалов, направленных на энергоэффективность и ресурсосбережение. Что касается жилья, ряд компаний, которые строят жилые комплексы в Петербурге, позиционируют их как «зеленые». Хотя, наверное, наибольший отклик идея энергосбережения находит у собственников загородных домов. Владельцы такой недвижимости в боль-

шей степени ощущают на себе затраты на ресурсы, а следовательно, и экономии тоже.

– То есть массовый характер «зеленое» строительство в России еще не приобрело?

– Действительно, применение таких технологий на российском рынке пока не является приоритетом. На сегодняшний день это, скорее, дань моде. В приоритете по-прежнему такие энергоресурсы, как бензин, газ и пр. Основная причина этого – их относительно низкая себестоимость. Цены на бензин, газ и электроэнергию у нас ниже, чем, например, в Германии, на 50%. У нашего сообщества нет достаточного стимула для развития энергосберегающих технологий. Однако, без сомнения, эта сфера набирает обороты.

– Что же может стать стимулом для более активного применения «зеленых» технологий в России?

– Для успешного внедрения «зеленых» технологий необхо-

димо развитие законодательной базы в области энергосбережения и экологического строительства, проработка нормативов и стандартов. В частности, на форуме PROEstate эти вопросы будут обсуждаться в рамках конференции «Госзаказ как рычаг «зеленого» строительства». Инициатива по развитию экодевелопмента должна исходить от государства, которое в первую очередь заинтересовано в эффективности используемых технологий. Профессиональное сообщество, включая девелоперов и арендаторов, в большинстве своем уже осознает весь потенциал и перспективность этого направления строительства. Участники рынка уже давно всерьез обсуждают перспективы роста данного сегмента. Внедрение современных технологий необходимо для реорганизации экономики страны, но эти мероприятия очень дорогостоящие, и осуществление их в необходимой степени, без участия государства в данный момент, к сожалению, невозможно.

– Разве власти не предпринимают действий по внедрению технологий «зеленого» строительства в России?

– Шаги в этом направлении действительно уже делаются. В частности, в 2009 году был принят Закон об энергоэффективности, был создан Совет по экологическому строительству. Катализатором строительства «зеленых» объектов станет проведение в 2014 году Зимних олимпийских игр в Сочи. ГК «Олимпстрой» утвердила корпоративный «зеленый» стандарт, который вступил в силу 1 июня 2011 года. Разработанные «Олимпстроем» документы будут базовыми при создании единого национального «зеленого» стандарта, работа над которым в настоящее время находится на завершающей стадии. Единый национальный «зеленый» стандарт позволит поставить энергосберегающее и энергоэффективное строительство в России на нормативные рельсы.

– Главный для любого инвестора вопрос: насколько применение энергоэффективных и других «зеленых» технологий и материалов увеличивает стоимость проекта? Как меняется срок окупаемости? Является ли применение энергоэффективных технологий конкурентным преимуществом на рынке?

– Выгода от энергоэффективных проектов почти всегда рассчитывается на перспективу. К примеру, мы намерены построить в Петербурге энергоэффективный многофункциональный комплекс. МФЦ разместится на площади 3,14 га рядом с индустриальной зоной «Марьино» в Ломоносовском районе города. Планируется, что офисное здание будет «пассивным», то есть будет само себя обеспечивать электро- и теплоэнергией. По проекту, в здании будут размещены головной офис компании, инженерно-конструкторский центр и лаборатории по разработке инноваций в сфере малой энергетики. Строительство объекта полностью завершится в 2013 году. Мы понимаем, что наш комплекс не окупит себя за год или два, в проекте заложено не менее пяти лет. О том, насколько в среднем возрастает стоимость строительства, судить довольно сложно. Не совсем понятно, с чем мы сравниваем. Строящиеся сегодня современные объекты уже содержат характеристики, которые соответствуют принятым в Европе «зеленым» стандартам. В любом случае удорожание зависит от того, на какой уровень качества строительства рассчитывает девелопер.

Дорогу подняли над рельсами

Александр Пирожков /

В конце прошлой недели открыто движение по первой очереди Коломяжского путепровода. Вторую очередь введут в эксплуатацию в июле 2012 года. Объем инвестиций в строительство составит 2,6 млрд рублей. ➔

Первая очередь Коломяжского путепровода связала Коломяжский проспект с набережной Черной речки. Она позволит обитателям Приморского района свободнее перемещаться в сторону центра Санкт-Петербурга. Движение по путепроводу в обратную сторону будет возможно после пуска второй очереди. Пока автомобили едут в Приморский район через железнодорожный переезд.

Строительство Коломяжского путепровода началось в 2008 году. Право осуществлять этот проект выиграло ЗАО «Трест «Ленмостстрой». Как рассказал «Строительному Еженедельнику» генеральный директор ЗАО «Трест «Ленмостстрой»



Фото: Владимир Тилес



Новый путепровод позволит тысячам автомобилистов забыть о расписании электричек

Евгений Иванов, стоимость строительства, включая обе очереди путепровода, съездов с него, а также реконструкцию прилегающих улиц и набережных Черной речки, составит 2,6 млрд рублей.

«Ленмостстрой» имеет значительный опыт строительства подобных сооружений. В числе реализованных компанией проектов – путепроводы на Дунайском, Российском и Пискаревском проспектах, на Митрофаньевском шоссе и ряд других.

До кризиса 2008 года выручка компании, по словам Евгения Иванова, достигала 2 млрд рублей в год. В прошлом году она опустилась до 1 млрд, в текущем будет примерно столько же.

В дальнейшем компания планирует снова удвоить годовую выручку. Для этого она ищет новых заказчиков. Как утверждает господин Иванов, есть планы поработать на

ОАО «ТГК-1», которой требуются строители виадуков для теплопроводов. Кроме того, «Ленмостстрой» собирается активно предлагать строительным компаниям услуги по устройству свайных фундаментов.

Генеральный директор ЗАО «Ленпромтранспроект» Ростислав Шкурко, в свою очередь, рассказал, что проектные работы по Коломяжскому путепроводу стоили 70 млн рублей, причем первый вариант проекта был сделан еще в 2005 году. Сейчас «Ленпромтранспроект» работает также над проектом развязки на углу Пискаревского проспекта и проспекта Непокоренных. Сейчас проект находится в Главгосэкспертизе.

МНЕНИЕ



Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»:

➔ – На сегодняшний день в Приморском районе сложилась непростая транспортная ситуация. Наличие железнодорожных станций (Новая и Старая Деревня), близость Курортного района, да и просто рост числа автомобилей только усугубляют ее. Однако надеемся, что меры, принимаемые правительством Санкт-Петербурга, помогут ослабить транспортную нагрузку. Введение в строй развязок на Коломяжском проспекте и Планерной улице полностью проблему не решит. Но открытие данных развязок позволит разгрузить часть особенно напряженных участков. Не стоит также забывать о Западном скоростном диаметре, окончание строительства которого намечено на 2015 год.

Асфальт укатают по-новому

Аня Батаева / В этом году в качестве эксперимента 7 дорожных объектов (Софийская улица, пр. Ленина, Таллинское шоссе, Кантемировская улица, набережная Лебяжьей канавки, пр. Народного Ополчения, Песочная набережная) будут отремонтированы городом с использованием нового типа асфальтобетона.

Насколько новая технология окажется экономичнее старой, Комитет по развитию транспортной инфраструктуры пока оценить не берется. Сейчас в комитете отмечают только, что новая технология не дороже старой. В этом году на капитальный ремонт дорог город потратит более 2,26 млрд рублей, еще порядка 4,66 млрд будет потрачено на текущий ремонт. Новый щебеночно-мастичный асфальтобетон с более круп-

ными фракциями горной породы порфирит, по словам Антона Суханова, заместителя председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, позволит увеличить износостойкость и уменьшить колебание напряженных трасс, а также за счет своей пористости уменьшит вероятность аварий в дождливую погоду. Все семь объектов планируют сдать к 1 сентября этого года. Использование нового материала связано с его прочностью; он в 2-3 раза более устойчив к истираемости шипованной резиной. Ранее на дорогах использовался материал габродиабаз.

Еще одним нововведением на дорогах города в этом году стала технология «компакт-асфальт», по которой сейчас ремонтируют 6 км Ленинского проспекта. Технология позво-



Асфальтоукладочный комплекс, работающий по технологии «компакт-асфальт», был куплен в Германии за 300 тыс. EUR

ляет укладывать два слоя верхнего и нижнего асфальтобетонного покрытия из разных типов смесей по принципу «горячее по горячему» одним асфальтоукладчиком последова-

тельно. Данный принцип работы позволяет спаять два слоя в один, в результате образуется монолит без сдвига между верхним и нижним слоями асфальта. Также новый способ

позволяет экономить более дорогой материал верхнего слоя асфальта. Так, в стандартной практике верхний и нижний слои имеют толщину в 5 см каждый, а с использованием технологии «компакт-асфальт» нижний слой составляет 6 см, а верхний слой уменьшается до 2,5 см.

«Нельзя сказать, что с появлением новой технологии прежнему надо закрыть. Этот метод хорош для напряженных трасс. Так как техника громоздкая, с ней не очень удобно переезжать в центр и на небольшие площади. Гарантия на покрытие составит 5 лет. Метод новый, так что пока рано говорить о плюсах и минусах. Стоимость при такой укладке на 5-7% ниже, чем при обычной», – отметил Виктор Котляров, главный инженер подрядной организации ООО «Дорожник-92», выполняющий ремонт на Ленинском проспекте. Скорость укладки Ленинского составляет 2 км в день. Открыть

магистраль планируют к 25 августа. Стоимость работ составила порядка 80 млн рублей.

Сам же модульный асфальтоукладочный комплекс обошелся в 300 тыс. EUR. В 2000 году он был привезен из Германии. Там данная технология известна с 1995 года.

«У нас в качестве эксперимента в 2007 году уже был отремонтирован участок трассы на Индустриальном проспекте между Ириновским проспектом и шоссе Революции. Пока все отлично», – пояснил господин Котляров.

цифра

2,26

млрд рублей потратит правительство Санкт-Петербурга на капитальный ремонт дорог

Дню строителя – 55

Анна Сень / Всероссийский профессиональный праздник День строителя с 2011 года по решению Министерства регионального развития Российской Федерации приобрел статус федерального с единым центром проведения. В этом году 55-й со дня основания День строителя состоялся в Санкт-Петербурге. ➔

Традиционно праздник включал в себя целый калейдоскоп мероприятий. Одним из главных событий стало открытие комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений. Также состоялось официальное завершение общестроительных работ в храме Первоверховного Апостола Петра – храме строителей, которое отметили праздничным молебном. В теплой атмосфере Большого зала жилищного комитета прошла церемония вручения строителям государственных и ведомственных наград, а также наград от общественных организаций: Российского союза строителей и Союза строительных объединений и организаций. Спортивные награды получили победители VIII Спартакиады строителей «За труд и долголетие», которая на сей раз включила в себя не только спортивные состязания в смешанной эстафете, а также теннисный турнир, футбольные и хоккейные матчи. Завершением праздника День строителя стал концерт звезд эстрады в Ледовом дворце.

Награждение лучших

Более 100 заслуженных работников строительной отрасли собрались в Большом зале жилищного комитета правительства Санкт-Петербурга на церемонии награждения 10 августа. Лучшие в профессии были отмечены грамотами и памятными знаками отличия: «Строителю Санкт-Петербурга» II и III степени, а также почетным знаком «Строительная слава». За многолетний добросовестный труд и успешное выполнение производственных заданий звание «Почетный строитель России» получили 24 представителя различных компаний. Награды вручали вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов и президент Российского союза строителей Владимир Яковлев. Почетного знака «Строительная слава» были удостоены 14 человек, среди которых главный конструктор ОАО «КБ высотных и подземных сооружений» **Николай Меркулов**, обладающий трудовым стажем в строитель-



В финале хоккейной встречи победителям спартакиады сезона 2010-2011 годов вручили памятные кубки. I место – ООО СК «Ленстройэнерго» (генеральный директор – Александр Шульга) II место – ЗАО «УНР-47» (генеральный директор – Геннадий Белик), III место – ЗАО «Ленстройтрест» (генеральный директор – Александр Лелин)

ной отрасли 59 лет и имеющий звание «Почетный строитель России». Николай Меркулов рассказал о своем взгляде на современную строительную отрасль: «К сожалению, я наблюдаю деградацию проектного дела: компьютер позволил людям быстро вычерчивать, не задумываясь, и процесс мышления по чуть-чуть атрофируется. Учить стали поверхностно, никто



развития РФ награждена **Ирина Ковалева**, машинист башенного крана 5-го разряда открытого акционерного общества «Управление механизации № 260»: «Я сначала закончила медицинское училище, но быстро поняла, что это не мое, и пошла учиться в ПТУ на машиниста башенного крана. Я наверху как дома – это моя жизнь. Если бы сегодняшняя техника появилась раньше, работа была бы просто сказкой. За 30 лет строительство и сами строители очень изменились: когда я начинала, машинист башенного крана была исключительно женская профессия, а сейчас ею интересуются уже больше мужчины».



Почетной грамотой Министерства регионального развития РФ награждена **Светлана Анахова**, машинист башенного крана пятого разряда ОАО «Управление механизации № 260»: «Я работаю уже больше

30 лет, и у меня это первая награда такого уровня, теперь я могу получить звание «Ветеран труда» – это еще одна ступенька гордости за мою профессию. Почетной грамотой Министерства регионального

ции мяч в игру ввел почтенный судья спартакиады – вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, что стало счастливой приметой для команды строителей. Не стало помехой и мастерство легендарных спартаковцев – Рината Дасаева, Дмитрия Аленичева, Сергея Горлуковича и др. Победный счет команды строителей 6:4 над ветеранами «Спартак». Итоги футбольного матча прокомментировал генеральный директор ЗАО «УНР-47» **Геннадий Белик**: «Уже стало традицией на День строителя приглашать ветеранскую футбольную команду: был и «Динамо» (Киев), и «Зенит» был, «Спартак» – уже дважды. Первый раз мы выиграли у «Спартак» 2:1, а сейчас 6:4. Бывают и ничьи. Все зависит от состава. Раньше отбирались игроки от многих организаций и составлялась объединенная команда. Сейчас процесс организации соревнований проходит иначе: к участию в финале допускается команда, выигравшая турнир среди строителей. У нашей компании «УНР-47» существует футбольный клуб «Коломяги-47», которому уже 17 лет. У нас давние традиции, я и сам был всегда играющий. В этот раз мы выпустили на поле игроков, возрастной ценз которых соотносим с ветеранской командой «Спартак», превосходящих, конечно, в мастерстве. В этом матче был фейерверк красивых голов, бенефис вратаря сборной строителей Павла Дьяконова – он творил чудеса, потому что такие мастера, как Валерий Кечинов, не могли забить ему гол. Команды показали, как надо играть в футбол».



Мяч в игру ввел почтенный судья спартакиады – вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов

не требует скрупулезности: нет времени, так как стали быстрее жить, не оглядываясь».

«За труд и долголетие»

Завершающий этап VIII Спартакиады строителей «За труд и долголетие», которая проходила в течение года, стартовал с турнира по большому теннису на Кубок президента Союза строительных объединений и организаций 23-24 июля на Губернаторских кортах. Уверенную победу в финале разряда микст одержала пара вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, заместитель председателя юридического комитета администрации губернатора Санкт-Петербурга Юлия Осипова над парой Иван Нидзиев, генеральный директор компании «ЮрИнвест», и Екатериной Букштан, менеджер по продажам «Ленстройтрест», которые в этом же турнире, но личных разрядах завоевали первые места.

Продолжились спортивные состязания на футбольном поле стадиона «Петровский». Футбольный матч между ЗАО «УНР-47» (четырёхкратные чемпионы Санкт-Петербурга, высшая лига) и ветеранами ФК «Спартак» (Москва) состоялся 10 августа. По сложившейся доброй тради-

Организаторами соревнований выступил Союз строительных объединений и организаций совместно с «ЮИТ Лентек». Об организации спортивных соревнований, приуроченных к празднованию Дня строителя, и политике компании в отношении физической культуры сотрудников рассказал генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек» в России **Михаил Вознянов**: «Мы первый раз принимаем участие в организации масштабных спортивных соревнований. В этом году исполняется 50 лет деятельности концерна «ЮИТ» в России, и мы решили в честь этой даты провести дополнительные мероприятия. В частности, мы с удовольствием поддержали футбольный матч между командами питерских строителей и ветеранами «Спартак», выступив спонсором финальных соревнований спартакиады. Наши сотрудники принимали непосредственное участие в эстафете – в забеге на 100 метров и в соревнованиях по перетягиванию каната, в которых заняли третье место. Мы стремимся уделять достаточно внимания физической культуре наших работников. В нашей компании есть





На матче присутствовал вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов, который поздравил с праздником сборную строителей и пожелал им здоровья и долголетия

футбольная команда, которая регулярно участвует в экзотичном турнире по игре в футбол на болотах. В прошлом году она заняла второе место на турнире в Финляндии. Имеется у нас и волейбольная команда. Также мы проводим теннисные турниры. Сотрудникам компании предоставляются абонементы на фитнес. Занятия спортом – не только физическая подготовка, но и тренировка силы воли, стремления к достижению результативности. Человек становится более самодисциплинированным, может лучше чувствовать свои ресурсы и распределять свои силы.

В праздновании Дня строителя в этом году мне особенно запомнился состоявшийся в финале соревнований футбольный матч, который по своему накалу оказался очень напряженным и интересным».

Хоккей – игра настоящих мужчин

В этом году к завершающим этапам спартакиады решено было добавить хоккейную встречу. Команды «Звезды хоккея» СКА и сборная строителей встретились на льду СК «Юбилейный». С результатом 7:5 выиграла команда ветеранов СКА, за которую сражались заслуженные мастера спорта Алексей Гусаров, Алексей Касатонов, бывшие игроки сборной национальной команды прошлого спортивного клуба Армии и ЦСКА, а также Игорь Старковский, Михаил Панин. Сборную

строителей на лед вывел капитан команды – председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, честь строителей защищал депутат Государственной Думы РФ Сергей Петров. Первый период сложился в пользу армейцев – 3:0. Казалось, перевес так и будет на стороне мастеров. Но дальше игра стабилизировалась – команды играли на равных. Строители собрались и показали яркую игру, вознаградив болельщиков серией удачных голевых моментов и штрафных бросков.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»: «Мы уже много лет участвуем в спортивных соревнованиях, приуроченных ко Дню строителя. У нас даже есть специальный кабинет, который заставлен кубками побед. Это традиция, от которой мы отходить не собираемся. С каждым годом мы все больше проводим мероприятий по празднованию Дня строителя. Если раньше у нас был только футбол со звездами, то теперь еще и хоккей. Двигаемся по нарастающей. Мой сын уже 10 лет занимается хоккеем, и вся наша семья увлечена этим видом спорта».



Храм строителей завершен

С 2004 года в Невском районе Санкт-Петербурга велось строительство храма Пер-

воверхного Апостола Петра, и вот через 7 лет прозвучал праздничный колокольный звон по поводу официального завершения общестроительных работ в храме.

На праздничный молебен прибыли Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР», Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, представители администрации Невского района Санкт-Петербурга.

Сергей Оверчук: «Этот храм – целый комплекс с подворьем, включенный в план парка строителей. На территории 5120 кв. м расположены здание самого храма и колокольни, дом причта, часовня и книжный магазин. В хозяйственной постройке не только рабочие кабинеты служителей храма, но и их кельи, где они живут. Еще с 2010 года в храме регулярно совершаются таинства крещения и венчания. Все, что мы видим, – заслуга многих людей. В таком чистом и праздничном состоянии мы стараемся поддерживать комплекс постоянно. Ежегодно ко Дню строителя был приурочен очередной завершённый этап строительства. В прошлом году в это время освещались купола, а сегодня мы отметили официальное завершение строительства».



Сборная строителей поблагодарила ветеранов за честную игру. Впечатлениями от игры поделился Вячеслав Семененко: «В составе нашей команды были и любители, и мастера, отчего состязаться с профессионалами было еще интереснее – ветераны СКА играли легко, негрубо, технично»

Продолжение на стр. 16



Сергей Петров, депутат Государственной Думы РФ, первый заместитель председателя Комитета ГД РФ по строительству и земельным отношениям: «В хоккее в России играют миллионы – в хоккей с шайбой, хоккей с мячом. Это национальное достояние России. Победы наших сборных во времена Советского Союза и в современной России у нас никто не отнимет. Не хочу принижать значимость других

видов спорта (сам играю в футбол и теннис), но хоккей в нашей стране всегда был на высоте и всегда будет любим. И пока профессионалы из разных отраслей будут на любительском уровне, ради удовольствия, заниматься любыми видами спорта, страна наша будет крепче и здоровее. Необходимо личным примером показывать молодежи, что здоровый образ жизни – это необходимый спутник успеха и процветания нации в целом и каждого жителя России в частности. Строители не любят дилетантства ни в работе, ни на отдыхе. Непрофессионализм в строительной отрасли очень дорого обходится. Поэтому не случайно хоккейный матч,

приуроченный ко Дню строителя, состоялся между командой строителей и ветеранами хоккейного клуба СКА во главе с легендарным игроком Алексеем Касатоновым. Мастера своего дела, они нас сегодня хорошо проэкзаменовали. Поэтому результатом довольны все – и ветераны спорта, и строители, с таким азартом включающиеся в голевые атаки, и зрители, что так горячо болели на трибунах «Юбилейного». Мое участие в сегодняшнем турнире не случайно. За последнее время в России в целом, в том числе и в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, по партийному проекту построено много объектов

спортивного назначения – это и бассейны, и школы со спортивными площадками и залами. Особое внимание уделяется ремонту спортзалов в уже существующих образовательных учреждениях, оснащению их новым современным оборудованием, отвечающим всем требованиям. Впоследствии в этих же залах мы организуем спортивные соревнования с местными командами по волейболу, теннису, футболу. Только за прошедший год я могу насчитать более 10 соревнований, в которых участвовал лично. Для участия в состязаниях приглашаются не именитые команды, а спортсмены-юниоры и ветераны. Те, кому на

день турнира 16 лет и менее, и те, кто старше 50 лет. Важно поддерживать подростковый спорт, развивать уже привитые детям интересы – это способствует не только улучшению физической формы, но и социальной адаптации подростка. Что касается ветеранов спорта, это крепкие и молодые духом ребята, способные дать фору не одной команде мастеров. Они должны чувствовать себя востребованными. Их знают и помнят. Их прошлые победы служат примером для молодых спортсменов. Не устану повторять: здоровая нация – это спортивная нация. А без прошлого, как известно, нет будущего.



Valentina Matvienko:
«В 2010 году Петербург обогнал
Москву по темпам строительства»

Продолжение. Начало на стр. 14

Высокие гости в Ледовом

Открыл День строителя в Ледовом дворце министр регионального развития РФ Виктор Басаргин, который зачитал поздравительную телеграмму от Президента РФ Д.А. Медведева. «Сегодня важно не только наращивать объемы строительства, – говорилось, в частности, в обращении президента, – но и обеспечить высокое качество, безопасность и комфортность возводимых объектов. Модернизация и дальнейшее развитие строительного сектора прямо связаны с внедрением современных архитектурных и инженерных решений, энергоэффективных технологий, экологичных материалов. И конечно, необходимо готовить высокопрофессиональных специалистов, способных решать новые и столь масштабные задачи. Желаю строителям благополучия и новых успе-

хов». Виктор Басаргин также от себя лично поблагодарил строителей за их созидательный труд, пожелал здоровья и благосостояния работникам этой непростой профессии.

С телевизионных экранов Ледового дворца поздравил строителей председатель Правительства РФ Владимир Путин. «Отрадно, что сегодня российские строители бережно хранят и развивают сложившиеся трудовые традиции, широко используют наработанный опыт, внедряют передовые экологически чистые и безопасные технологии. Совершенствуют профессиональную подготовку, успешно решают задачи модернизации комплекса. Ваши важнейшие приоритеты – обеспечить новый качественный подъем стройиндустрии, добиться серьезного увеличения объемов жилищного строительства, повысить доступность жилья для российских семей. И конечно, много предстоит сделать для реализации масштабных инфраструктурных и промышленных про-

ектов во всех регионах страны», – сказал в обращении Владимир Путин.

Праздник также посетила губернатор Валентина Матвиенко. Она сообщила собравшимся, что в День строителя был открыт комплекс защитных сооружений Санкт-Петербурга, который обезопасит город от разрушительных наводнений и после 30 лет строительства замкнет периметр Петербургской кольцевой автодороги.

В рамках своего выступления Валентина Матвиенко подвела итоги работы петербургского строительного комплекса за последнее время. «В 2010 году Петербург обогнал Москву по темпам строительства, и в этом году строительная отрасль также находится на подъеме. Введены в строй новые жилые комплексы, решен квартирный вопрос ветеранов Великой Отечественной войны и работников образовательной сферы, строятся социальные объекты, ведется промышленное строительство», – отметила Валентина Матвиенко.



Виктор Басаргин зачитал поздравительную телеграмму от Президента РФ

Олег Бритов: «Союз является цементирующей силой строительного комплекса»

Санкт-Петербург отметил 55-й Всероссийский профессиональный праздник День строителя. Об итогах праздничных мероприятий и планах на будущее «Строительному Еженедельнику» рассказал Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций.

– Союз взял на себя непростую работу по подготовке праздника. Как удалось провести все на высоком уровне?

– В этом году мы отмечали День строителя в новом качестве – праздник получил федеральный статус. Первым главным городом празднования Правительство России определило Санкт-Петербург. Таким образом были отмечены заслуги нашей строительной отрасли, которая уверенно развивается и является одной из самых динамичных в России. Наш союз – крупнейшая строительная общественная организация Северо-Западного региона, в состав которой входит более 50 профильных союзов, ассоциаций и СРО, – ежегодно проводит в Петербурге День строителя. В этом году нам выпала большая ответственность стать оператором всероссийского праздни-



В этом году нам выпала большая ответственность стать оператором всероссийского праздника

ка. Подготовка ко Дню строителя – 2011 проходила под патронажем Министерства регионального развития России, при участии Российского союза строителей, национальных общественных объединений, строительных компаний Санкт-Петербурга. Праздник

действительно прошел на высоком уровне, и я полагаю, что это наша общая заслуга.

– А где праздник пройдет в следующем году?

– По решению Минрегионразвития в следующем году федеральный праздник пройдет

в Ледовом дворце. Концерты полюбившимся строителям Петербурга, они принимают активное участие в их подготовке и проведении.

– Каковы планы на будущий год?

– В ближайших планах Союза строительных объединений и организаций – проведение традиционной осенней конференции. Она будет посвящена координации деятельности власти, бизнеса, общественных организаций. Через месяц после конференции, в декабре, состоится одно из крупнейших мероприятий года – IX Съезд строителей.

– Как Вы оцениваете результаты работы союза?

– 2012 год для нашего союза – юбилейный. Союз был создан в 2002 году по инициативе 14 крупнейших ассоциаций, у истоков его создания стоял первый президент Александр Иванович Вахмистров. За время своей работы союз стал настоящей массовой организацией и выразителем идей строительного сообщества Северо-Западного региона и его цементирующей силой. Сейчас союз возглавляет вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Евгеньевич Филимо-

нов. Благодаря авторитету наших президентов удалось достойно пройти достаточно дискомфортный для строителей переходный период от лицензирования к саморегулированию. Система саморегулирования, созданная у нас на Северо-Западе, может служить достойным образцом для других регионов России. Союз как общественная организация получил новый статус и новую значимость. Сегодня наша задача – координация деятельности строительного комплекса региона, в том числе по вопросам развития системы саморегулирования, подготовки кадров, организации взаимодействия между властью и профессиональным сообществом, налаживание связей между нашими строителями и их коллегами из стран Евросоюза. Буквально на прошлой неделе президент ССОО Роман Филимонов подписал соглашение о стратегическом партнерстве с Саксонским строительным союзом и Ремесленной палатой Лейпцига (Германия). В 2010 году аналогичное соглашение было подписано с Финляндией, сейчас мы работаем над заключением партнерских договоров с профессиональными союзами Норвегии и Швеции.

Фундаментальное основание

«Рынок в целом насыщен, несколько десятков компаний предлагают услуги, но заметных из них 6-7. Среди лидеров можно отметить «Трест 28», «Геоизол», «Статика», «Геострой». Эти четыре компании контролируют более 50% рынка. С рынка ушли только небольшие компании, которые работали на технике, взятой в лизинг», – рассказывает Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение».

Улучшение ситуации на строительном рынке спровоцировало серьезное повышение спроса на работы нулевого цикла, но рынок не сразу смог отреагировать на восстановление. «Основная текущая проблема – это ограниченные мощности существующих игроков на рынке устройства свайных оснований, особенно в сфере забивки готовых свай. Все игроки в кризис свернули инвестиционные программы, что явилось причиной сложившейся ситуации. Цены на рынке устройства свайных оснований в течение этого года растут очень высокими темпами, что, с одной стороны, связано с высокими темпами восстановления спроса, а с другой, с ограничениями, изложенными выше. При этом дополнительный сезонный всплеск усложняет ситуацию», – поясняет господин Батушанский.

Проведение фундаментных работ в Петербурге требует от компаний большого профессионализма и отлаженного технологического процесса. «В Санкт-Петербурге и Северо-Западном регионе в целом сложные неоднородные водонасыщенные грунты. Работа с такими грунтами требует от проектировщиков и строителей опыта, высокой квалификации, современного технического оснащения и применения специальных геотехнологий. Правильно подобранные технологии напрямую влияют на качество работ нулевого цикла и успех строительства в целом», – говорит Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой».

По словам Александра Батушанского, основными технологиями являются забивка готовых свай и буронабивная технология. «Вдавливание развито гораздо меньше, и применение этой технологии ограничено особыми условиями производства работ. С учетом переориентации рынка жилищного строительства (и связанного с ним социально-административного и торгово-развлекательного строительства) на проекты комплексного освоения территорий мы прогнозируем, что еще более востребованной будет ударная технология (устройство оснований из готовых свай)», – рассказывает эксперт.

Выбор технологии устройства фундамента, по словам Дмитрия Волкова, заместителя директора по производству ЗАО «Статика Инжиниринг», определяется двумя основополагающими факторами. «Ключевое значение имеют особенности грунта на территории застройки, особенно глубина залегания несущих слоев. Однако на сегодняшний день в условиях плотной городской застройки принципиально важным стало наличие зданий, сооружений и коммуникаций в непосредственной близости от зоны производства работ, так как некоторые наиболее экономичные технологии могут применяться только в случае, если стройплощадку от ближайшего здания отделяет не менее 30 м», – отмечает господин Волков.

Эксперты говорят, что технологии производства работ нулевого цикла постоянно совершенствуются. К примеру, компания «Невисс-Комплекс» совместно с ЗАО «Статика Инжиниринг» построили жилое здание, в фундаменте которого была использована технология извлечения тепла из грунта. Данная технология, по словам экспертов, широко применяется в Европе и позволяет значительно снизить затраты на отопление.

Алена Филипова / Рынок фундаментных работ постепенно выходит из кризиса. Эксперты отмечают, что со второй половины 2010 года он растет высокими темпами, а в кризисном 2009-м спад на этом рынке достигал 80%. ➔



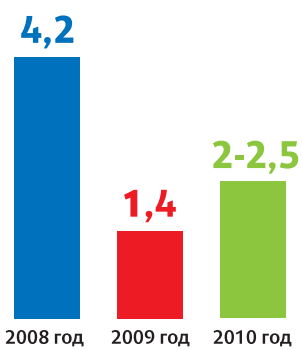
Проведение фундаментных работ в Петербурге требует от компаний большого профессионализма и отлаженного технологического процесса

Доля применяемых в Петербурге технологий



По оценкам ЗАО «Решение»

Объемы рынка свай, млн пог. м



По оценкам ЗАО «Решение»

мнение



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

– Работы нулевого цикла являются крайне материалоемким производством, что требует стопроцентной оплаты заказчиком строительных материалов перед началом строительства, а также частичного (10-30%) авансирования самого производства работ. Окончательные расчеты между заказчиком и подрядчиком производятся по факту выполнения работ после сдачи необходимой документации.

мнение



Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой»:

– Опыт по реконструкции и строительству в центральной части Санкт-Петербурга свидетельствует, что при работах нулевого цикла здания, расположенные в зоне застройки, зачастую получают большие деформации, чем при статическом нагружении фундаментов новых зданий или донагружении реконструируемых. Для обеспечения нормальной эксплуатации зданий соседней застройки реконструируемые и новые сооружения проектируют не на плитных, а на свайных фундаментах. В центральной части Петербурга используют буровые и набивные сваи. С их помощью снижают собственные деформации реконструируемых или новых зданий, а также уменьшают дополнительные деформации зданий соседней застройки.

Ноу-хау нулевого цикла

Алена Филипова / Несмотря на то что строительная отрасль – одна из самых консервативных в плане применения инновационных технологий, за последние 20 лет в работах нулевого цикла в Петербурге произошли серьезные изменения.

«Многочисленные аварии и повреждения соседних зданий при использовании забивных свай вынуждают проектировщиков и строителей искать и внедрять более щадящие и современные технологии. Упала доля использования забивных свай. Их заменяют более прогрессивные щадящие технологии: вдавливание свай, буровые и набивные сваи, конструкция «стена в грунте» и др.» – поясняет Вадим Ермолаев, технический директор ЗАО «Геострой». В технологическом арсенале ЗАО «Геострой» имеются как традиционные технологии устройства свай под защитой обсадной трубы, так и технологии бурения для устройства буронабивных свай с использованием проходных шнеков (SOB – колонна, CFA). Хорошо зарекомендовали себя технологии бурения с использованием двойного вращателя (DoubleRotary) и сваи уплотнения (DDS, без выемки грунта). Для целей реконструкции незаменимой является технология устройства буронабивных свай с использованием коротких проходных шнеков. Одним из примеров применения инновационных технологий является устройство на объекте приямка и строительство свайного основания для стенда производственной площадки завода «Силовые машины». Компания «Геострой» выполнила уникальные работы по ограждению котлована более 13 м глубиной. Для производства такого рода работ, по словам господина Ермолаева, недостаточно только технического обеспечения, необходим большой опыт, профессиональные наработки. «Мы использовали специальную конструкцию «стена в грунте» с применением технологии JetGrouting. Использовалась техника SoilmeCSM870 с грейфером», – поделился он. Еще один объект ЗАО «Геострой», на котором ведутся уникальные работы, – это устройство свайного основания при строительстве ДОК «Калевала» в Петро-заводске. «Устройство фундамента на этом объекте предполагает погружение свай в скалу на глубину от 1 до 3 м, диаметром 620 мм. Мы освоили и применили новую технологию бурения по твердым породам с использованием оборудования AtlasCopco», – сообщил технический директор ЗАО «Геострой».

Изготовление всех видов свайных фундаментов

СТАТИКА

Профессионализм

Надежность

Качество

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

Стройматериалы ускоряют рост цен

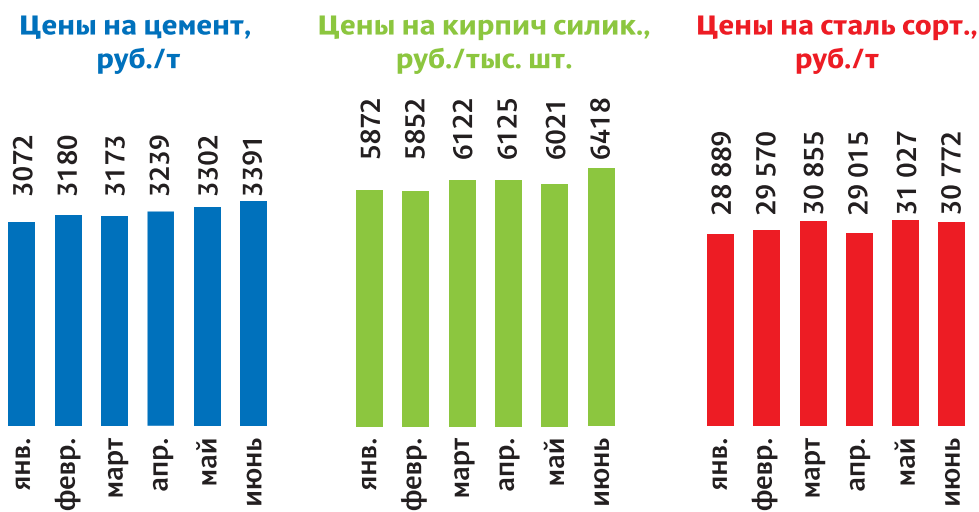
Фото: Владимир Тигес



Затраты строителей на арматуру «тяжелеют» на несколько процентов в месяц

Николай Волков / Постоянно растущая стоимость строительных материалов может спровоцировать рост цен на первичном рынке недвижимости, считают застройщики. Только за последний месяц цены на основные материалы выросли на 7-12%. ➔

Динамика цен на стройматериалы (2011 год)



Данные ИРСМ.РУ

Анализ цен за 2009-2011 годы показывает планомерный прирост по всем видам строительных материалов. В январе, по официальным данным Росстата, тонна цемента стоила 2,1 тыс. рублей, 1 июля – уже 3 тыс. рублей. «Рост цен на основные стройматериалы начался с выходом рынка жилой недвижимости из кризиса в 2009 году. Всего за месяц стоимость основных материалов – цемента и арматуры – подскочила на 7-12%. По нашим прогнозам, рост цен продолжится до конца сентября», – подсчитал Арсений Васильев, генеральный директор УК «Унисто Петросталь». По его прогнозам, до конца сентября продолжится увеличение цен и на металлопрокат (3-4% в месяц), далее до конца года цены будут снижаться (1-2% в месяц).

«В 2011 году мы ожидаем роста цен на стройматериалы в пределах 10-15%. Такая же ситуация и с ценами на бетон – рост за первое полугодие 2011 года составил 18%. В перспективе во втором полугодии мы ожидаем прироста цен на уровне 10%», – говорит Арсений Васильев.

«По нашим оценкам, стоимость основных строительных материалов выросла где-то на 8-10%», – утверждает генеральный директор компании KVS Сергей Ярошенко.

Прогноз оправдался

С другой стороны, нельзя говорить о том, что повышение случилось неожиданно. «Мы прогнозировали рост себестоимости в этом году, и происходящее соответствует нашим ожиданиям. Другой вопрос, что кризис хорошо научил застройщиков не только разбираться в причинах роста себестоимости, но и управлять им. Это находит отражение и в подходах, которые применяют девелоперы к выбору подрядчиков, и к подбору материалов, и к стремлению искать инновационные решения, технологии», – рассказывает директор по экономике холдинга RBI Равиль Камалетдинов.

Метры подорожают

По мнению участников рынка, увеличение цен на цемент приведет к тому, что подорожают все строительные материалы, что, в свою очередь, вызовет рост себестоимости. «На сегодняшний день повышение цен на стройматериалы пока не повлияло на стоимость квадратного метра жилья. Прежде всего потому, что в основном застройщики, готовясь к летнему строительному сезону, уже купили и оплатили строительные материалы. В целом подорожание, безусловно, скажется на ценах на жилье, они будут корректироваться в сторону увеличения. В противном случае застройщикам придется урезать свою маржу», – считает генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

Но от безудержного роста стоимости жилья застройщиков удерживает спрос со стороны покупателей, которые пока не готовы платить за жилье на первичном рынке больше. «Одним из главных стимуляторов роста цен на жилье является потребительский спрос, но в настоящее время никаких предпосылок для его резкого увеличения нет», – считает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». «Безусловно, для застройщиков выгоднее увеличивать цену, но они должны учитывать, какой спрос будет на данные проекты при изменении стоимости. Если увеличение себестоимости вызовет повышение цен, то произойдет некий отток покупателей с первичного на вторичный рынок. Застройщики не привыкли работать в убыток себе и, следовательно, при высокой себестоимости строительства будут снижать издержки, что, скорее всего, приведет к снижению качества объектов», – уверен заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов.

Курица или яйцо

Алена Филипова / Девелоперы утверждают, что стоимость строительных материалов постоянно растет, и поэтому они вынуждены поднимать цены на недвижимость. Однако некоторые аналитики уверены, что зависимость здесь обратная, этот рынок провоцирует увеличение цен на стройматериалы.

Сейчас тенденция следующая: цены на стройматериалы растут более значительными темпами, чем цены на жилье. По словам экспертов, этот рынок нестабильный и труднопрогнозируемый. Так, с начала

2011 года цены на основные стройматериалы выросли в среднем на 10-30%, в то время как стоимость квадратного метра подросла в среднем на 4-6%. Примерно на 30% за первое полугодие, по словам Виктора Адамова, исполнительного директора СТД «Петрович», выросли цены на цемент и металлопрокат. «Цены на цемент с начала года увеличивались три раза по 10%, причем последние два повышения пришлось на начало и середину июля. Виною тому рост транспортных издержек и неготовность производителей поставить нужные объемы

в высокий строительный сезон. Вслед за цементом примерно на 10-15% выросли цены на бетон и железобетонные конструкции. Также с начала года на 10-15% выросли цены на теплоизоляцию, здесь основным фактором в первую очередь стал рост цен на энергоносители. Общим трендом этого года стал рост цен на перевозки, что тоже повлияло на ценообразование», – делится наблюдениями господин Адамов. Впрочем, цены, по его словам, увеличились не на все стройматериалы, содержащие цемент. «В сегменте сухих строительных смесей настолько высокая

конкуренция, что производители не решаются поднимать цены даже несмотря на растущую себестоимость. Иначе есть риск потерять место на рынке, а именно это сегодня принципиально для производителей сухих смесей», – отмечает он. Кроме цемента в конце весны и начале лета из-за высокого строительного сезона и роста транспортных издержек примерно на 15% повысились цены на лесопиломатериалы. «Что касается стоимости товарного бетона, с начала сезона средняя цена кубометра продолжает расти. Повышение цен у производителей началось в апреле и пока не остановилось. За 4 месяца – с апреля по июль – средняя цена кубометра бетона поднялась на 750 рублей. Увеличе-

ние себестоимости бетона зависит в основном от стоимости цемента, которая – по прогнозам рынка – в этом году еще не достигла своего потолка», – отметил Деламартер Скотт Гэрра Алексей Гильермо, начальник отдела маркетинга и рекламы ГК «БЕАТОН». «Сегодня мы наблюдаем оживление строительного рынка, что, в свою очередь, стимулирует и рост объемов производства строительных материалов. Однако основны-

ми факторами, сдерживающими производство, по-прежнему становятся недостаточные темпы роста объемов нового строительства и сезонность спроса», – пояснил Виктор Адамов. Эксперты прогнозируют до конца года увеличение цен на основные строительные материалы на уровне 10-15%, в то время как стоимость квадратного метра, по подсчетам аналитиков, вырастет максимум на 5-6%.

цифра

10-15% –

прогнозируемый рост цен на стройматериалы в 2011 году

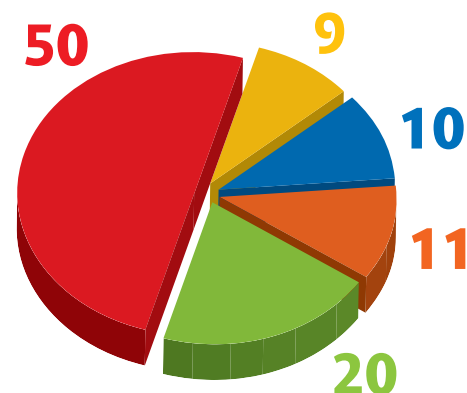
Спрос на цемент на руку импортерам

Алексей Коломенцев / Работающие на северо-западе России заводы по производству цемента не справляются с удовлетворением растущего спроса, что приводит к увеличению присутствия на рынке импортеров. ➔

Фото: Владимир Тилес



Доли предприятий по производству цемента на рынке северо-запада России, %



- Пикалевский цементный завод
- «Цесла» (Сланцевский цементный завод)
- «Метаким» (Волховский завод)
- Савинский цементный завод (Архангельская область)
- Воркутинский цементный завод

Источник: данные компаний

По оценке Ольги Киюциной, генерального директора аналитического агентства «Амикрон-консалтинг» (специализируется на исследованиях рынка строительных материалов), укрепление позиций импортеров на рынке Северо-Запада – одна из самых заметных тенденций 2011 года. «Спрос потребителей в СЗФО не полностью удовлетворяется местными производителями (как по объемам продукции необходимого качества, так и по ценовым предложениям)», – объясняет она.

Новые игроки

По словам госпожи Киюциной, в первом полугодии 2011 года в Петербург и Ленобласть было поставлено почти 0,4 млн тонн цемента из регионов, не входящих в СЗФО. В том числе более 100 тыс. тонн импортного цемента, главным образом из Прибалтики. «Логистика импортных поставок зачастую оказывается более удобной, чем поставки из других регионов России», – говорит эксперт. По ее оценке, в первом полугодии 2011 года объемы потребления цемента в СЗФО выросли на 17% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. «Это связано с тем, что в регионе возоб-

новляется строительная активность, – уверена Ольга Киюцина. – К тому же за последние годы цемент стал более доступным строительным материалом как по цене, так и по объемам предложения – дефицит уменьшился, цены снизились. Хотя рост цен в строительный сезон 2011 года и возобновился, фактически цены все еще ниже уровня докризисного периода, когда спрос на цемент носил ажиотажный характер». По ее словам, благодаря восстановлению строительной активности объемы производства бетона в СЗФО в первом полугодии 2011 года выросли на 30% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года.

В ближайшее время рынок производства цемента ожидает появление двух новых игроков – Группы ЛСР и ОАО «Цемент» (выступает заказчиком строительства Бабиновского цементного завода). Продукция завода Группы ЛСР в Сланцах может начать поступать на рынок уже в сентябре 2011 года. «По моей оценке, этот завод сможет претендовать не менее чем на 20-25% рынка Петербурга и Ленобласти: примерно 10% будет сформировано за счет потребления цемента внутри Группы ЛСР, еще 10-15% новый завод может получить за счет вытеснения с рынка поставщиков

Планы инвесторов/производителей по строительству новых и модернизации действующих производств в период 2013-2020 годов в СЗФО

Область	Инвестор	Мощность будущего предприятия, млн тонн
Ленинградская	«Евроцемент»	1,5
Ленинградская	«Базэл»	1,1
Ленинградская	HeidelbergCement	1,2
Новгородская	ОАО «Цемент»	2
Новгородская	«Базэл»	1,8

Источник: СМ Pro

из других районов и импортеров», – утверждает Ольга Киюцина. Строительство Бабиновского цементного завода планируется завершить в I квартале 2014 года. «Долю рынка строящегося Бабиновского цементного завода пока оценить сложно, все будет зависеть от темпов роста спроса на цемент и действий конкурентов», – говорит Ольга Киюцина.

Эпоха возрождения

По оценке Льва Бернштейна, руководителя ЗАО «НИЦ «Гипроцемент-наука», главная тенденция на рынке производства цемента в 2011 году – «отход государства от управления и контроля строительной отрасли, включая производство стройматериалов». «Взамен государственных контрольных органов новых структур, имеющих право контроля, не появилось. Это приводит к различного рода неприятностям. В том числе к появлению на рынке некомпетентных строителей», – говорит он.

Лев Бернштейн отмечает, что сейчас рынок производства цемента начинает возрождаться после кризиса. «Спрос на цемент вырос, цены тоже», – поведал он. По оценке Игоря Дунаева, технического директора ОАО «Цемент», в 2011 году объем потребления цемента в СЗФО вырос на 15% по сравнению с 2010 годом. «Сейчас все компании постепенно наверстывают то, что было упущено в кризис. В период с 2000 по 2007 годы налицо был бурный рост цементного рынка России, среднегодовой темп прироста потребления составил 8-10%, – сообщает он. – 2008 и 2009 годы были кризисными, объемы потребления цемента снизились на 22 и 4% соответ-

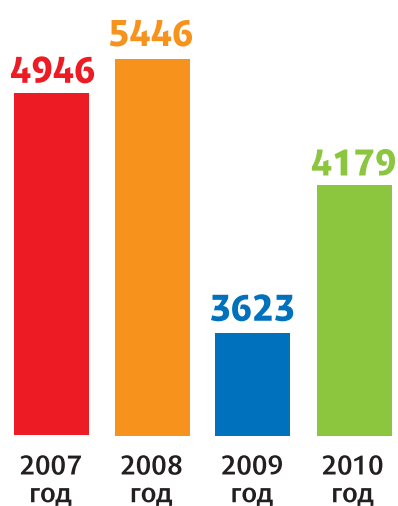
ственно. 2010 год был годом восстановления рынка, объемы потребления цемента выросли на 6-7% по сравнению с 2009 годом». По словам Игоря Дунаева, Северо-Западный регион постоянно сталкивается с дефицитом цемента – около 1 млн тонн ежегодно завозится из других регионов России, в основном из Центрального и Поволжского. СЗФО – один из крупнейших регионов – потребителей импорта. «Главные потребители продукции цементных заводов – различные крупные и мелкие предприятия по изготовлению железобетонных изделий и товарного бетона; строительные компании, располагающие своими бетоносмесительными узлами либо производящие раствор и бетон непосредственно на строительной площадке; заводы, производящие сухие строительные смеси, и частные лица, – перечисляет господин Дунаев. – Цена на цемент с начала 2011 года выросла практически в 1,5 раза, рост цены вызван нехваткой цемента и ростом спроса на него». По оценке Игоря Дунаева, к 2020 году объем потребления цемента в Северо-Западном регионе должен вырасти до 7-9 млн тонн.

Регионы – поставщики цемента в СЗФО в 2010 году, %



Источник: СМ Pro

Динамика потребления цемента в СЗФО, тыс. тонн



Источник: СМ Pro

цифра

49,8 млн

тонн – общий объем потребления цемента в России в 2010 году. На СЗФО пришлось 8% от этого объема, или 4 млн тонн.

Источник: СМ Pro

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



КВАРТИРЫ в строящихся домах

Беспроцентная рассрочка до 5 лет!

Студии
первый
взнос от **450**⁰⁰⁰ руб.

2-комнатные
первый
взнос от **750**⁰⁰⁰ руб.

3-комнатные
первый
взнос от **900**⁰⁰⁰ руб.

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

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

www.cds.spb.ru

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273