



Исполняющий обязанности начал с зимы

Временно исполняющий обязанности губернатора Петербурга Георгий Полтавченко на прошлой неделе был представлен правительству Петербурга. На первой встрече с журналистами он заявил о том, что проблем в городе много, но главной задачей в сфере городского хозяйства он считает подготовку Петербурга к зиме. (Подробнее на стр. 4) ➔



События

Жидкий газ перегрузят за 19 млрд рублей, стр. 3

К 2015 году морской торговый порт Усть-Луга станет крупнейшим в Европе терминалом по перегрузке сжиженных углеводородных газов. Об этом рассказал журналистам председатель правления СИБУРа Дмитрий Конов.



События

Fort Group множит комплексы, стр. 6

Холдинг Fort Group объявил о планах открыть три торгово-развлекательных комплекса через три месяца. Еще два ТРК будут построены и открыты в течение трех лет. Как рассказал Максим Левченко, совладелец и управляющий партнер Fort Group, уже 24 ноября откроется центральный блок ТРК «Сити Молл».



Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные **ДСА** арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

Жилой район «Славянка»

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха

Целый район преимуществ!

(812) 777 70 77
www.baltrosgroup.ru

БАЛТРОС
Агентство недвижимости

Заказчик - застройщик: ООО «ДСК «Славянский». Св-во №0243.01-2009-7838359432-С-003 от 05.08.2010, вид НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО-С-003-22042009.
С проектной документацией можно ознакомиться в отделе продаж ООО «АН «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 31, бизнес-центр «Сенатор».

28 августа 2011 года исполнилось 40 лет
генеральному директору ЗАО «Ленстройжилсервис»
Сергею Владимировичу Шатуновскому

*От членки компаний —
членов «Союзпестростроя» и от себя лично
поздравляю Сергея Владимировича
с юбилеем.*

«Ленстройжилсервис» является одним из
основателей «Союзпестростроя» и уже более
16 лет активно участвует в его работе.
Желаем Сергею Владимировичу доброго
здоровья, удачи во всех его начинаниях!

Вице-президент, директор
«Союзпестростроя» Л.М. Каплан



БЭСКИТ®

18 лет

экспертной деятельности

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

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

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

BalticBuild

15-я Международная выставка
«Балтийская Строительная Неделя»



12-14 сентября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо

www.balticbuild.ru

СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

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



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



12 СЕНТЯБРЯ 2011 ГОДА ЗАСЕДАНИЕ КООРДИНАЦИОННОГО СОВЕТА РУКОВОДИТЕЛЕЙ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНО ОКРУГА

в рамках XV Международной выставки «Балтийская строительная неделя»

Место проведения: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103
(павильон № 4 выставочного комплекса «Ленэкспо»)

РЕГЛАМЕНТ

- 11.30-11.45** – Сбор участников Координационного совета. Регистрация.
- 11.45-11.50** – Приветственное слово вице-губернатора Санкт-Петербурга, курирующего строительную отрасль (Р.Е. Филимонов).
- 11.50-12.05** – Обзор деятельности органов государственного строительного надзора Санкт-Петербурга в 2011 году. Основные проблемы и задачи (начальник Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга, председатель Координационного совета А.И. Орт).
- 12.05-12.20** – Взаимодействие саморегулируемых организаций с органами государственного строительного надзора.
- 12.20-12.30** – Нормативная правовая база в области строительства: основные изменения в 2011 году (главный специалист, юристконсульт отдела надзора за исполнением законодательства в строительстве Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга Е.В. Чеготова).
- 12.30-12.40** – Актуальные вопросы страхования в строительной отрасли (эксперт по страхованию Ю.В. Волков).
- 12.40-12.50** – Интерактивная презентация электронного формата оказания государственных услуг в сфере государственного строительного надзора (начальник отдела информатизации и связи Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга К.С. Будников).
- 12.50-13.00** – Заключительное слово начальника Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга А.И. Орта, подведение итогов Координационного совета.

В заседании Координационного совета примут участие делегации органов государственного строительного надзора и экспертизы Архангельской, Мурманской, Вологодской, Ленинградской областей, НАО, Республик Карелия и Коми, Москвы, руководители саморегулируемых проектных и строительных организаций, начальники государственной экспертизы и другие.

ПО ВОПРОСАМ УЧАСТИЯ:

пресс-секретарь Службы госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга
Ксения Юрьевна Большакова. Телефон: 576-15-64. Факс: 576-15-06.
E-mail: ksugur@mail.ru, bolshakova@gne.gov.spb.ru.

реклама

По словам главы СИБУРа, структура российского нефтяного экспорта будет меняться. «В ближайшие 5 лет железнодорожные и морские перевалочные мощности будут перегружены работой, с 2017 года многие из них будут простаивать из-за недостатка сырья, поступающего на экспорт», – прогнозирует он. Такая ситуация связана с тем, сейчас в России либо проектируется, либо уже реализуется ряд проектов по переработке нефтехимических продуктов. К 2016-2017 году они будут завершены, это означает, что большая часть нефтепродуктов будет не экспортироваться, а перерабатываться внутри страны.

Сильная позиция

«В таких конкурентных условиях только самые эффективные перевалочные мощности смогут закрепиться на рынке», – говорит Дмитрий Конов.

Конкурентоспособность порта, утверждают эксперты, будет обеспечена рядом факторов. Во-первых, непосредственной близостью порта от рынков сбыта – стран Евросоюза. Во-вторых, в порту Усть-Луги будет лучшая ледовая обстановка в сравнении с другими ледовыми портами России. В-третьих, при транспортировке пропан и бутан будут храниться в цистернах при низких температурах. Строящийся комплекс – единственный в России, где будет применяться такая изотермическая технология. Она обеспечивает безопасность работы, а также снижает затраты на транспортировку сырья.

Общая проектная мощность комплекса рассчитана на ежегодную перевалку до 1,5 млн тонн сжиженных углеводородных газов и до 2,5 млн тонн светлых нефтепродуктов. В порту будет работать 2 причала. Один – для судов грузоподъемностью 3, 5 и 20 тыс. куб. м. Второй будет принимать суда грузоподъемностью до 40 тыс. куб. м. Оборудование на причалах будет обеспечивать высокоскоростную погрузку, что позволит избежать массового простоя судов.

По прогнозам экспертов, объем производства сжиженных углеводородных газов в России вырастет с 9,7 млн тонн в 2010 году до 16,4 млн тонн к 2015 году. Существенная часть прироста будет направляться на внутренний рынок в качестве нефтехимического сырья и топлива в коммунально-бытовой и автомобильный секторы эконо-

Жидкий газ перегрузят за 19 млрд рублей

Елена Велигжанина / К 2015 году морской торговый порт Усть-Луга станет крупнейшим в Европе терминалом по перегрузке сжиженных углеводородных газов. Об этом рассказал журналистам председатель правления СИБУРа Дмитрий Конов. ➔



Строящийся комплекс – единственный в России, где будет применяться изотермическая технология

мики. СИБУР строит нефтехимические мощности, которые будут способны принять на переработку часть дополнительных объемов легкого углеводородного сырья.

Пятый год работ

Напомним, что работы по освоению участка начались в Усть-Луге в 2007 году. В 2010 году приступили к строительству автомобильных заездов, объектов водоотведения, железнодорожного тупика с площадками для приема и складирования грузов на период строительства. В настоящее время на строительной площадке продолжается монтаж технологического оборудования, в активную фазу перешли дноуглубительные работы навигационного периода 2011 года в причальной зоне. Работы на акватории выполняет Северная дно-

углубительная компания. Со стороны СИБУРа реализацию проекта осуществляет дочернее общество компании – ООО «СИБУР-Портэнерго». Генеральным подрядчиком выступает ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой».

В 2012 году строительно-монтажные работы по плану должны быть завершены. Сдача комплекса и ввод его в эксплуатацию намечены на I квартал 2013 года. Приблизительная стоимость комплекса – 18-19 млрд рублей. Дисконтируемый срок окупаемости – 8 лет. Общая площадь застройки – 13,8 га. Грузооборот – 4 млн тонн нефтепродуктов в год.

вопрос номера

Георгий Полтавченко сменил Валентину Матвиенко на посту губернатора Санкт-Петербурга. В каких направлениях следует развивать город новому губернатору?

Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой»:

– Как представитель строительной отрасли я бы поднял вопрос о расширении административных границ города, даже, может, об объединении Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Это стало бы решением проблем, связанных со строительством дорожно-транспортной сети, социальных объектов, инженерных коммуникаций на пограничных территориях города и области, где сейчас возводятся много крупных жилых комплексов.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

– Строительная отрасль в Петербурге сейчас работает достаточно стабильно. Мы вошли в период цивилизованного рынка. Если с приходом нового губернатора

строительство в городе получит новый виток развития, это можно только приветствовать.

Максим Левченко, совладелец и управляющий партнер группы компаний Fort Group:

– Отрасль ритейла новому губернатору уже не надо развивать, ее развили до него. Санкт-Петербург имеет хорошее насыщение торговыми площадями. Есть определенные барьеры в строительстве, в согласовании проектов. Но если иметь грамотную команду, все эти вопросы можно решать.

Юрий Матешевский, директор по развитию компании «А-проект»:

– Рассчитываем на поддержку программ по реновации кварталов ветхого и аварийного жилья и переносу промышленных предприятий из центра города на окраины. Хочется надеяться, что при новом губернаторе рынок демонтажных работ будет более прозрачным и получение контракта будет зависеть в первую очередь от профессионализма подрядчика, а не от личных связей

руководства бизнеса в администрации города.

Александр Ольховский, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:

– Могу лишь отметить проблемы в градостроительной сфере Петербурга, которые, с точки зрения инвесторов и девелоперов, стоит решить прежде всего. В первую очередь это сложившаяся в городе ситуация с высотными регламентами. Та неопределенность, которая сегодня существует, не позволяет говорить о том, что мы можем рассчитывать на существенный поток инвестиций в строительную сферу Петербурга.

Александр Бобков, исполнительный директор ЗАО «ОДЦ «Охта»:

– Основная задача в стратегии развития города сегодня, на мой взгляд, – это переход к полицентрической структуре города, при которой за чертой исторической застройки создаются самостоятельные общественно-деловые районы с привлекательными рабочими местами и развитой соци-

альной инфраструктурой. Такой подход к организации городского пространства позволит снять нагрузку с центра города, создать необходимые условия для развития бизнеса и сохранить неповторимый облик Петербурга.

Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар»:

– Особо пристальное внимание следует обратить на болевые точки, такие как проблемы транспортной инфраструктуры, системы ЖКХ, в целом жилищная ситуация в городе, а также контроль над программой реконструкции «хрущевок».

Александр Шестаков, генеральный директор ЗАО «Первая мебельная фабрика»:

– Ключевой проблемой является развитие транспортной инфраструктуры. В городе огромные транспортные проблемы, которые нарастают с каждым днем. К примеру, мы не можем развивать мебельный технопарк в выбранном месте, потому что на этом участке нет нормальных дорог.

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.

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

Директор по PR:

Татьяна 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

Подписный 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 № 1037
Подписано в печать 26.08.2011 в 17.00



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



ЗОЛОТЫЙ 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

Тотализатор
вместо выборов

Валерий Грибанов / Ситуация с назначением нового губернатора Петербурга держит в напряжении политическую и экономическую элиту города уже несколько недель.

На момент сдачи номера интрига сохранялась. Вроде бы все уже ясно: если рассуждать логически, то, скорее всего, именно Георгий Полтавченко, назначенный исполняющим обязанности губернатора, станет главой города. Собственно, и он говорит о своей будущей работе на посту губернатора как о вопросе решенном. Но бизнес-сообщество давно усвоило: в вопросах назначения высокопоставленных чиновников могут случиться самые неожиданные сюрпризы. А потому до официального объявления о том, кто же станет главой Петербурга, расслабляться никто не спешит.

Закрытость в решении вопроса о новом губернаторе города и неторопливость принятия этого решения объяснить какими-то рациональными факторами достаточно сложно. Вероятнее всего, замена Валентине Матвиенко была найдена еще до объявления о ее назначении «почетным председателем» и об освобождении от должности губернатора. Можно предположить, что создание искусственного напряжения в этом вопросе продиктовано попыткой дать горожанам хотя бы суррогат политической жизни, которая была у них отобрана несколько лет назад. Отказав жителям Петербурга в праве делать осознанный выбор, кому руководить городом, власти страны взамен пытаются предложить им хотя бы тотализатор. Почти два месяца и элита города, и обычные горожане (да что там говорить, даже эмигранты, давно покинувшие Россию) гадали, кто станет у руля Северной столицы. Кандидатуры назывались самые невероятные – нередко имена всплывали благодаря инициативности этих самых кандидатов (с расчетом на то, что даже если и не назначат, то хотя бы имя будет на слуху, авось в будущем пригодится). Примечательно, что Полтавченко до его назначения не упоминался ни разу. И может, помимо прочих факторов это тоже сыграло свою роль в решении о назначении его исполняющим обязанности.

Однако подобная имитация политической жизни достаточно дорого стоит экономике города. Решения по крупным проектам в период безвластия не принимались. Новые проекты, конечно, озвучивались, чиновники самых разных мастей за последние пару месяцев объявили проектов на десятки, если не сотни миллиардов рублей. Однако эти заявления лежали не в экономической плоскости, а в области пиара. Вернее, самопиара государственных менеджеров. Очевидно, что новый глава города будет подвергать ревизии все сколько-нибудь значимые проекты. Однако помимо воздушных замков замороженными оказались старты и вполне реальные проекты, которые реализует бизнес на свои кровно заработанные или привлеченные деньги. Понятно, что до наступления полной ясности в вопросе того, какая команда будет у нового главы города, пускаться в дальнейшее плавание страшно – начнешь договариваться с одним государственным менеджером, а через пару месяцев на его место придет совсем другой человек.

Исполняющий обязанности начал с зимы

Алена Филипова / Временно исполняющий обязанности губернатора Петербурга Георгий Полтавченко был представлен правительству Петербурга 23 августа и приступил к своим обязанностям. На первой встрече с журналистами он заявил о том, что проблем в городе много, но главной задачей в сфере городского хозяйства он считает подготовку Петербурга к зиме. ➔

Георгий Полтавченко пообещал провести подготовку таким образом, чтобы горожане минимально ощутили на себе «холодное дыхание зимы». Господин Полтавченко заявил, что тревог и опасений на сегодняшний день у него нет. «Я ознакомился с бюджетом, и то, что я увидел, вселяет определенный оптимизм. Думаю, в 2012-й год мы войдем весьма спокойно», – сказал он.

Врио губернатора отметил, что Петербург для него – не просто красивый, но и родной город. Оценивать деятельность бывшего губернатора он не стал, заявив, что предложение возглавить Совет Федерации является самой высокой и объективной оценкой деятельности Валентины Матвиенко со стороны правительства страны. «Чисто внешне за те 8 лет, что Валентина Ивановна работала в городе, он очень здорово изменился в лучшую сторону. Я понимаю, что есть много проблем, особенно в жилищно-коммунальной сфере, но, во всяком случае, то, что сделано сегодня в городе, и то, что я вижу, мне нравится», – поделился Георгий Полтавченко.

Говоря о своем назначении, он отметил, что для него это очень ответственно и это приятный шанс сделать что-то полезное для родного города.

Валентина Матвиенко несколько ранее в начале своей итоговой пресс-конференции охарактеризовала господина Полтавченко как очень достойного, порядочного человека, который прошел хорошую жизненную школу. «Он петербуржец по сути своей, он здесь учился. Он очень любит город, очень хотел сюда вернуться и воспринял назначение как огромное доверие», – заверила госпожа Матвиенко. Она отметила, что Георгий Полтавченко является политиком федерального уровня и ему будет легко работать с федеральным правительством и администрацией президента.

Новый же кабинет Смольного, возможно, будет переукомплектован. «Георгий Сергеевич осмотрится, определится и сам примет решение», – заявила госпожа Матвиенко, отметив, что сама брать с собой в Москву пока никого не собирает. «Но если кто-то из коллег захочет продолжать работать со мной, я с удовольствием таких людей приглашу», – добавила она.

Во время первой встречи с журналистами на брифинге в Смольном Георгий Полтавченко пообещал журналистам «чаще встречаться» и «отвечать на все вопросы».

Так, первый подход к прессе господина Полтавченко должен был состояться в рамках открытия физкультурно-оздоровительного комплекса в Купчино (где он присутствовал вместе с председателем правления ОАО «Газпром» Алексеем Миллером), но, по словам пресс-службы Смольного, «подход отменился в последний момент» в силу не известных журналистам причин.

Пока информационную открытость врио губернатора демонстрирует только в виртуальном пространстве, оставляя посты в Twitter. «Спасибо всем, кто поздравил и пожелал успеха, за доброе отношение. И всем, кто обругал, – за неподдельный интерес», – написал он после своего назначения на новую должность. Далее следуют заметки о «хождении в народ». «Проехался в 18.00 на метро от «Пл. А. Невского» до «Чкаловской» (без мигалок). Понравилось. Чисто и светло. И народ симпатичный», – запостил он, отправившись гулять по Петроградской стороне. «Заглянул в несколько дворов в районе Б. Зеленина и Чкаловского. Довольно чисто, но можно и лучше убирать», – заключил он.

Также господин Полтавченко сообщил, что не будет без нужды пользоваться мигалками и делать для себя пышную инаугурацию, которая может состояться уже в последний день лета – 31 августа.



справка

➔ Георгий Полтавченко

Родился 23 февраля 1953 года в Баку. В 1976 году окончил Ленинградский институт авиационного приборостроения. В 1980 году – высшие курсы КГБ СССР. С 1979 по 1992 год проходил военную службу на различных оперативных и руководящих должностях в органах безопасности. В 1993-1999 годах – начальник Управления Федеральной службы налоговой полиции России по Санкт-Петербургу. В 1999-2000 годах – полномочный представитель Президента Российской Федерации в Ленинградской области. С мая 2000 года – полномочный представитель Президента Российской Федерации в Центральном федеральном округе.

мнения

С вопросом о том, какие проблемы строительной отрасли необходимо решать новому губернатору в первую очередь, «Строительный Еженедельник» обратился к участникам строительного рынка.

Людмила Рева, директор по развитию бизнеса ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Хотелось бы, чтобы новый губернатор навел порядок в работе регистрирующих органов; те сложности, которые неизменно возникают при обращении в УФРС и другие инстанции, должны быть отрегулированы. Хочется надеяться, что новый глава города предпримет меры и для борьбы с коррупцией среди чиновников разного уровня. Не секрет, что многие девелоперские проекты не укладываются в заявленные сроки реализации именно из-за проволоч-

чек, связанных с получением различного рода документов.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

– В Петербурге действует множество городских жилищных программ, но, увы, они несовершенны и требуют определенной доработки. По программе «Молодежи – доступное жилье», как и другим программам, до сих пор отсутствует механизм субсидирования, соответствующий рыночным реалиям. Изначально размер субсидий рассчитывался на основе стоимости квадратного метра жилья, близкой к рыночной. Затем при расчетах стали опираться на стоимость квадратного метра согласно показателям Минрегиона. И если первые данные были ниже рыночной цены на 10-15%, то теперь разница составляет 40-50%. Следу-

ет приблизить расчеты субсидий к рыночной стоимости квадратного метра. Еще одна серьезная городская программа – расселения коммуналок – также требует улучшений. Сегодня эта программа завязана на гражданах, хотя логичнее было бы переделывать ее под инвесторов. Понятно, что город не может торговать квартирами, и здесь необходимо создание государственно-частных партнерств. Возможно, новый губернатор задумается над реформированием действующих жилищных программ.

Юлия Минутина, координатор движения «Живой город»:

– Нужно в первую очередь перейти от строительной политики к градостроительной. Необходимо разработка генерального плана, который будет учитывать в первую очередь экологические, транспортные, рекреационные

и иные потребности города, и лишь во вторую очередь – коммерческие интересы потенциальных инвесторов. И кроме того, для строительных работ в историческом центре приоритетным нужно сделать сохранение исторического облика, исторической среды города. Тенденция оставлять только фасад очень опасна, нельзя допускать ее развития, ведь историческая и художественная ценность определяется в первую очередь подлинностью.

Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС»:

– Надеюсь, что новый губернатор будет столь же внимательно, как и предыдущий, относиться к проблемам отрасли, стремиться к их своевременному решению. Проблем много, и это нормально, я думаю, что главное здесь – найти пути взаимодействия и расставить приоритеты в их решении.

Обещания на прощание

Алена Филипова / На итоговой пресс-конференции экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко заявила, что покидает город с чувством исполненного долга и приятными воспоминаниями о 8 годах, проведенных в Смольном, а также пообещала содействовать в выделении городу сотен миллиардов рублей на различные программы. ➔

Экс-губернатор заверила, что будет всячески помогать Санкт-Петербургу, который за эти годы прошел точку невозврата «к великому городу с областной судьбой». К примеру, она намерена вести работу по привлечению федерального финансирования для решения проблем Петербурга. В частности, госпожа Матвиенко сказала, что намерена привлечь порядка 300 млрд рублей под программу ремонта ветхого городского жилья в центре города, рассчитанную на 10 лет.

«Федеральный центр должен отдать долги Петербургу, так как состояние такого города как наш – это забота не только местного правительства», – сказала она. «Жилфонд петербургского центра находится в очень плохом состоянии и требует огромных затрат, потому что у нас есть дома дореволюционной постройки, которые вообще ни разу не ремонтировались», – пожаловалась бывшая градоначальница. Добавила она и то, что дополнительные средства требуются на развитие петербургского метрополитена, но эту проблему, по ее словам, трудно «пробить» не только Петербургу, но и всем остальным регионам страны. В софинансировании со стороны федерального центра нуждается, по ее словам, и развитие транспортной инфраструктуры.

Не без промахов

На вопросы журналистов о том, что хотелось бы изменить, будь у нее такая возможность, Валентина Матвиенко призналась, что жалеет, в частности, о том, что поздно вступила в диалог с представителями градозащитного сообщества. «Нужно



было раньше выйти из окопов и сесть за стол переговоров», – заявила она.

В этом случае город мог бы, по словам госпожи Матвиенко, многое сделать вместе с градозащитниками. «Я рада, что процесс пошел, и он дал уже свои результаты. Уверена, что эта работа будет продолжена, так как это потребность жизни нашего города и его особенность», – отметила она.

Не остался без внимания бывшей градоначальницы и вопрос о ее отношении к башне Газпрома. «Такой крупный, деловой и культурный центр городу крайне необходим, в этом я была убеждена и тогда, и сей-

цифра

в 5 раз

увеличился бюджет города в 2011 году по сравнению с 2003 годом

час. Нам нужен символ современного Петербурга», – заявила она, однако, отметив, что решение о переносе места строительства здания было правильным и принято оно было вовремя, так как не слышать общественное мнение город не мог. Госпожа Матвиенко убеждала собравшихся, что башня Газпрома принесет городу не только инвестиции, но и обеспечит приход в Петербург новых крупных компаний, которые нуждаются в современных офисах класса А, которых на сегодняшний день в городе недостаточно.

Перенос же строительства центра на новый участок, по ее словам, даст время для прохождения всех необходимых согласований и принятия решений. «Любой регион и любой европейский город дрался бы за возможность принять у себя такой проект», – заявила она. Однако окончательное решение, по словам госпожи Матвиенко, останется за новым правительством города.

МНЕНИЯ

Цифры, озвученные Смольным, выглядят довольно позитивно. За объективной оценкой реалий строительной отрасли «Строительный Еженедельник» обратился к участникам рынка с вопросом: «Какие наиболее заметные изменения произошли в строительной отрасли за последние 8 лет?».

Александр Садыгов, директор ЗАО «РСУ «Строй-Сервис»:

– За последние 8 лет вследствие монополизации отрасли существенно возросла стоимость строительных работ, причем на фоне снижения качества трудового ресурса, ведь увеличилась доля гастарбайтеров. Следовательно, ухудшилось соотношение цены и качества строительного труда.

Анатолий Соболев, генеральный директор СК «Империал»:

– Появились саморегулируемые организации, деловые сообщества, несущие ответственность за работу своих членов. Теперь и у самих строителей появилась реальная возможность самим регламентировать поле своей деятельности, повышать эффективность строительного ремесла и бизнеса в целом.

Федор Туркин, генеральный директор ЗАО «РосСтройИнвест»:

– Жилье стало современным, красивым, появилась архитектура, чего не было в Ленинграде и Санкт-Петербурге в 1990-е годы и начале 2000-х годов. Достаточно весомым стал уровень сдачи объемов жилья, даже в последние годы, которые были непростыми для строителей.

Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена»:

– Строительный рынок стал более цивилизованным, принят 214-ФЗ, по которому сегодня работает большинство застройщиков. Сократилось число обманутых дольщиков. Улучшилось качество жилья наравне с возросшими требованиями покупателей, которые стали более разборчивы. Развился рынок ипотечного кредитования с множеством новых финансовых продуктов. Снизилась бюрократизация отрасли, строительный процесс стал более прозрачным. Возросла конкуренция, что ведет к более качественному подходу к строительству и к снижению издержек. В общем, строительный рынок поступательно развивается, и впереди еще долгий путь.

справка

➔ По данным издания Смольного «Новейшая история Петербурга 2003-2011», выпущенного в качестве отчета о работе городского правительства за прошедшие 8 лет, в период 2003-2011 годов в Петербурге возведено свыше 20,6 млн кв. м жилья. Объемы финансирования капитальных вложений Комитета по строительству составили в 2003 году 2,1 млрд рублей, а в 2010 году – 39,4 млрд рублей. К 2015 году город планирует завершить строительство ЗСД, в проекте которого впервые в России использована новая схема привлечения частных инвестиций путем облигационных займов под государственную гарантию на сумму 25 млрд рублей и на срок до 20 лет. Динамика поступления инвестиций в основной капитал тоже радует глаз: в 2003 году в казне прибыло всего на 111,7 млрд рублей, а в 2010 этот показатель достиг 375 млрд рублей. Только рамках ПМЭФ-2011 суммарный объем инвестсоглашений составил 200 млрд рублей.



8 СЕНТЯБРЯ 2011 ГОДА

**ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН»**

**PRO ESTATE®
FORUM**

в рамках Международного инвестиционного форума по недвижимости PROEstate

ТЕМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- Анализ крупных промышленных зон: текущее состояние и векторы развития.
- Регулирование конкуренции между региональными и микрорегиональными промзонами: борьба за инвестора.
- Какова роль государства в процессе формирования новых промышленных зон? Есть ли шанс у индустриальных парков, создаваемых частными инвесторами?
- Симбиоз иностранного и российского опыта в создании промышленных зон. Сравнение российских промзон с иностранными аналогами. Преимущества и недостатки.

Организаторы:

Гильдия управляющих и девелоперов
Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

Модератор – Александр Шарапов, президент ГК «Бекар»

Сомодератор – Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

**ПРИГЛАШАЕМ ВСЕХ
УЧАСТНИКОВ ФОРУМА
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ
В ПАНЕЛЬНОЙ ДИСКУССИИ!**
Время проведения:
16.00-17.30
ВК «Ленэкспо», 7 павильон,
конференц-зал № 1
Санкт-Петербург,
Большой пр. В.О., 103
Подробная информация
на asninfo.ru

Fort Group множит комплексы

Александр Пирожков / Холдинг Fort Group объявил о планах открыть три торгово-развлекательных комплекса через 3 месяца. Еще два ТРК будут построены и открыты в течение трех лет. ➔

Как рассказал журналистам Максим Левченко, совладелец и управляющий партнер группы компаний Fort Group, уже 24 ноября текущего года откроется центральный блок ТРК «Сити Молл» у станции метро «Пионерская». По его словам, к открытию третьей очереди «Сити Молла» Fort Group планирует заполнить в ней не менее 90% помещений. Арендопригодная площадь третьей очереди ТРК составляет около 38 тыс. кв. м.

Полмиллиона «квадратов»

Всего у Fort Group в Санкт-Петербурге 11 действующих, проектируемых и строящихся торгово-развлекательных комплексов общей площадью около 500 тыс. кв. м, подсчитал Максим Левченко. Это шесть ТРК компании «Макромир», приобретенной весной 2011 года у основателя компании ЛЭК Андрея Рогачева, в числе которых и «Сити Молл», а также ТРК «Южный полюс», «Академпарк», две очереди комплекса «Рыбацкий», и наконец, «Европолис». Открытие «Академпарка» и первой очереди «Рыбацкого» после реконструкции запланировано на ноябрь 2011 года.

Деньги на новые приобретения Fort Group берет в основном в Альфа-Банке. Максим Левченко объясняет такой выбор

кредитора тем, что банков, способных кредитовать крупные проекты, в принципе немного на рынке. А из крупных банков Альфа-Банк, как оказалось, имеет наибольший аппетит к кредитованию под хорошие активы. Коммерческая недвижимость же является хорошим активом. На сегодняшний день все активы Fort Group находятся в залоге по кредитам.

Стройки идут по плану

Открытие «Европолиса» по плану состоится в сентябре 2013 года. Ранее этот строящийся возле станции метро «Лесная» комплекс общей площадью 130 тыс. кв. м носил название «Кантемировский». Сейчас Fort Group проводит тендер между тремя банками за право кредитовать проект «Европолис». Названия банков и сумму инвестиций в проект Максим Левченко называть не стал, сообщив лишь, что средняя стоимость строительства торговых комплексов в Санкт-Петербурге составляет около 1300 USD на 1 кв. м. Таким образом, инвестиции в «Европолис» составят порядка 170 млн USD. Тендер по выбору генподрядчика состоится по графику в конце ноября – начале декабря 2011 года.

Кроме того, Fort Group планирует строить вторую очередь комплекса «Рыбацкий». На участке земли площадью 0,7 га

рядом со станцией метро «Рыбацкая» появится комплекс площадью 17 тыс. кв. м. Сейчас, по словам Максима Левченко, идет проектирование объекта, сдача в эксплуатацию намечена на 2014 год.

Среди активов «Макромира» холдингу Fort Group достался и долгострой «Долгоозерный». Сейчас на месте планируемого ТРК в Приморском районе – недостроенная бетонная коробка плюс инвестиционный договор с городом. «Возможно, в начале следующего года начнем его строить», – говорит Максим Левченко. – Площадь комплекса – около 30 тыс. кв. м».

Долги тяжкие

Кроме активов от «Макромира» Fort Group получил и крупные обязательства. На сегодняшний день долговая нагрузка «Макромира», которая есть в реестре, составляет порядка 15 млрд рублей, сообщил Максим Левченко. Среди кредиторов – порядка 50 юридических лиц. До конца 2011 года Fort Group планирует урегулировать все спорные вопросы с кредиторами «Макромира» в рамках мирового соглашения. Соглашение должно быть утверждено арбитраж-

ным судом, и таким образом «Макромир» выйдет из процедуры банкротства.

Максим Левченко напомнил, что дружественная «Макромиру» компания Fleet Fund несколько месяцев назад выкупила у Сбербанка более 50% кредитного долга на сумму 2,5 млрд рублей и участвует сейчас в процедуре банкротства. Остаток долга перед Сбербанком будет выкуплен до конца года.

Кроме Сбербанка крупнейшими кредиторами «Макромира» является теперь Fleet Fund и компании, связанные с ЛЭК.

На последние приходится 2 млрд рублей задолженности «Макромира».



«У нас много чего есть, но что именно, мы сами до конца не знаем», – говорит Максим Левченко про активы купленного несколько месяцев назад «Макромира»

Прогулки по Оккервилю. Новому

Даниил Тарасов / Вспоминаются колхозные поля, заброшенная дорога и заболоченная речка. Когда на этом месте (к слову сказать, расположенном всего в 15 минутах ходьбы от станции метро «Улица Дыбенко») началось строительство, мало кто мог поверить, что здесь появится один из самых известных в городе микрорайонов – «Новый Оккервиль». Не раз я слышал о том, что застройщик «Отделстрой» создает здесь гармоничную и здоровую среду обитания, но никогда всерьез не воспринимал этой фразы, пока не увидел все своими глазами. Но обо всем по порядку...

Радости новоселья

Мои друзья купили «двушку» в первой очереди «Нового Оккервиля» и в июле месяце пригласили на новоселье. Тут-то и представился случай увидеть квартал, так сказать, изнутри. Помню яркий новый дом, приятную суету воодушевленных новоселов. Как мне повезло, друзья, тут уже почти все заселились, даже ремонт закончили. Сдав дом в обещанный срок, застройщик в течение первых 6 месяцев успел не только передать долищи-



Первая и вторая очереди «Нового Оккервиля»

кам ключи, но и выдать свидетельства о собственности на квартиры. Чудеса да и только! Вокруг дома – новенький асфальт, на размеченной парковке полно свободных мест. Еще на въезде в квартал я понял: с местами для парковки здесь все в порядке – аккуратным газонам и кустам сирени перед парадными ничего не грозит.

На радость детям и взрослым

Двор дома чистый, а главное – просторный и светлый. «Молодцы, – думаю, – не сэкономили на пространстве. Неприятно было бы увидеть в нашем городе еще один двор-

колодец». На детской площадке полно детворы. Рядом – площадка с тренажерами, которая тоже не пустует. За столом для настольного тенниса разворачивается почти профессиональный поединок, который уже собрал несколько зрителей. На тренажерной и детской площадках – специальное покрытие, благодаря которому под ногами сухо и чисто. Не удержался и покрутил педали на велотренажере – со следующей недели точно начну заниматься спортом!

Стройка жизни не мешает

Слева строят вторую очередь, но типичного для подобных



Лесопарк «Оккерவில்» с велодорожками

проектов ощущения, будто попал на стройплощадку, нет. Все потому, что строительная техника подъезжает с заднего двора, а не со стороны жилых домов. Рядышком детский садик, который обещают закончить к декабрю этого года. Уже сейчас он выглядит вполне завершенным: готов кирпичный фасад, установлены окна и двери.

В сданном доме уже открылись первые магазины. Отдельно построен крупный продуктовый магазин – там близок к концу ремонт. Даже платежный терминал уже поставили – через него можно оплатить не только коммунальные услуги, телефон и Интернет, но даже внести платежи по договорам о покупке квартиры. Удобно –

не надо куда-то специально ехать!

Подхожу к парадной, а на встречу выходят жених с невестой, гости стреляют шампанским, шум, гам и здравиты. Говорят, это уже третья свадьба, сыгранная за лето в «Новом Оккервиле».

Природа рядом

Вот наконец добрался и до квартиры. Просторные комнаты, большая кухня с балконом, шикарный вид из окна – что еще для жизни надо? Спустя какое-то время друзья вскрикивают: «Да чего ж мы дома сидим, когда такая погода на улице!». И все вместе мы отправляемся на пляж. Да, я не оговорился – на пляж, который

находится в ста шагах от дома посреди большого парка.

Здесь и раньше была речка с зеленым массивом, но только сейчас это место превратилось в настоящую зону отдыха. Друзья рассказывают, что тут благоустроили всю территорию: расчистили и расширили реку Оккерவில், построили мостики, посадили деревья, построили пешеходные и асфальтированные велодорожки.

Чинно гуляют мамы с колясками, вокруг снуют молодежь на роликах и велосипедах, люди постарше отдыхают на скамейках. Вдоль дорожек зеленеют аккуратные аллеи молодых каштанов, берез и кленов. Прохлада воды так и тянет искупаться, тем более что на пляже есть все необходимое: зонтики, кабинка для переодевания и даже веревочный аттракцион для детей. Одни загорают, другие плавают, третьи играют в пляжный волейбол. С того берега доносятся запахи шашлыков. Вот она, белая зависть! Ведь мои друзья могут проводить здесь все свое время – всего в ста шагах от дома!

В завершение хочу признаться, что «Новый Оккерவில்» стал для меня настоящим открытием, удивительным оазисом среди петербургских новостроек. Друзьям желаю счастья в новой квартире, а кварталу – дальнейшего развития!

Три директора вместо одного

Совет директоров ОАО «Ленстройдеталь» на внеочередном собрании в середине августа расширил состав управленцев и поменял генерального директора компании. Как сообщили в пресс-службе холдинга, новым генеральным директором назначен Андрей Сабылин, который до этого занимал пост гендиректора одного из дочерних предприятий «Ленстройдетали» – ОАО «Железобетон». Бывший гендиректор «Ленстройдетали» Анатолий Войтенко остался в холдинге на позиции директора по производству. Кроме того, в руководстве компании появилась должность исполнительного директора, на которую пригласили Сергея Григорьева, который несколько лет работал директором по продажам представительства датского холдинга «Н+Н» – крупного производителя газобетона.

«Смена руководства «Ленстройдетали» напрямую связана со сменой состава акционеров, состоявшейся в августе. Тогда контроль над компанией получили представители семьи сенатора Алексея Лысякова, которые сейчас контролируют 80% акций фирмы», – уточнили в пресс-службе.

Новый генеральный директор Андрей Сабылин заявил, что предприятие будет развивать производство бетона, тротуарной плитки и арматурной сетки. По его словам, запланированы большие инвестиции в модернизацию производства. «Размер вложений будет понятен после инвентаризации производства, которую проведем в течение года», – пообещал Сабылин. Команду новое руководство менять не намерено и заявляет, что возможно даже расширение штата сотрудников в связи с запланированным наращиванием мощностей.

Владимир Кайбышев / В компании «Ленстройдеталь» поменялся состав топ-менеджеров. Реорганизация дирекции стала логичным продолжением недавней смены акционеров компании, в результате которой контроль над холдингом получили представители семьи сенатора Совета Федерации РФ Алексея Лысякова. ➔



Эксперты указывают, что смена директора «Ленстройдетали» совпала с оживлением на рынке бетона и ЖБИ. По данным представителя компании «Цемсис» Вячеслава Засухина, за год объем производства в сегменте вырос на 30%, а цены на бетон и ЖБИ – на 15-20%. «На растущем рынке руководить компанией легче, чем в кризис. Но все равно многое будет зависеть от ситуации со строи-

тельством в Петербурге. А какую стратегию для этого бизнеса выберет новое городское руководство, пока никто не знает. Надеюсь, что такого мощного спада в строительной отрасли, как при смене руководства Москвы, в нашем городе не будет. Там с приходом нового мэра объемы застройки, а значит, и потребления стройматериалов снизились в пять раз», – заявил Вячеслав Засухин.

справка

➔ ОАО «Ленстройдеталь» – один из крупнейших поставщиков строительных материалов на рынке Петербурга и Ленинградской области. Предприятие существует с 1973 года. В группу входят в Петербурге: два завода железобетонных изделий, три завода по производству товарных бетонов и растворов, институт «Гипроприбор», автотранспортное предприятие, площадка по продаже щебня и т. д. Кроме того, «Ленстройдеталь» владеет двумя комбинатами по производству железобетона в Ленобласти – в Бокситогорске и Пикалево. В «Ленстройдетали» работают около 500 человек. Летом прошлого года основатель компании Владимир Филиппов покончил с собой, застрелившись из охотничьего ружья, предположительно из-за проблем в бизнесе. На тот момент бизнес «Ленстройдетали» оценивали в 1 млрд рублей, а долги – в 500 тыс. рублей.

«Темп» заставляют платить дважды

Сергей Соколов / Строительная компания «Темп» рискует потерять почти 140 млн рублей – столько задолжала городу фирма «Маяк», которая передала «Темпу» свои права на застройку участка на Туристской улице. Теперь чиновники требуют взыскать неустойку с правопреемника.

В «Темпе» с таким положением дел не согласны – юристы компании заявляют, что уже выполнили свои обязательства перед городом и «Маяком». И что долги по арендной плате нужно взыскивать именно с него. Решение о взыскании 138 млн рублей с ООО «Маяк» арбитражный суд первой инстанции вынес еще в феврале прошлого года. Четыре месяца спустя это решение подтвердила апелляция. Эту сумму компания задолжала по обязательствам договора аренды участка площадью 14,6 тыс. кв. м северо-восточнее пересечения улиц Мебельной и Туристской – компания не платила за землю с апреля по декабрь 2009-го. Изначально «Маяк» собирался возводить на этой территории жилой комплекс

«Сибелиус» – договор аренды с Комитетом по управлению городским имуществом (КУГИ) компания заключила еще в сентябре 2006 года. Но позже отказалась от этих планов из-за тяжелого финансового положения: летом прошлого года городское правительство передало право на возведение жилого дома строительной компании «Темп». По заключенному соглашению ЗАО «СК «Темп» заплатила «Маяку» за переуступку прав 250 млн рублей. При этом, как ранее заявлял генеральный директор «Темпа» Юрий Лучко, средства должны были пойти на погашение долгов по обязательствам «Маяка». Деньги потратили на уплату долгов компании «Маяк», однако обязанности погасить задолженность по арендной плате в перечне обязательств не значилось. Как говорят юристы «Темпа», о долгах «Маяка» они узнали уже после того, как был подписан договор переуступки прав на участок. Тем не менее весной этого года КУГИ подал заявление о замене ответчика по делу о взыскании долга на СК «Темп». Как пояснили юристы комитета, в соответствии с постанов-

лением правительства Петербурга от 29.06.2010 СК «Темп» и ООО «Маяк» заключили дополнительное соглашение, по которому «Темп» приобрел все права и обязанности арендатора этой земли. «Соглашение является не только основанием для перевода прав и обязанностей по договору аренды на нового правопреемника, но и основанием перевода на ЗАО «Строительная компания «Темп» долга прежнего арендатора – ООО «Маяк», возникшего в результате нарушения им условий договора», – утверждают юристы комитета. В начале июля первая инстанция отказала комитету: суд посчитал, что долги должен платить «Маяк», поскольку в период, за который фирма задолжала городу, именно эта компания была арендатором участка. Несколько дней назад «Темп» направил жалобу в апелляционную инстанцию – рассматривать дело будут в ближайшие два месяца. Юристы КУГИ уверены в своей правоте: как считают в комитете, все обязательства (в том числе и долги) в полном объеме перешли к СК «Темп». «Соглашение между компаниями

не содержит положений, по которым правопреемник освобожден бы от исполнения обязательств «Маяка». Другими словами, СК «Темп» обязана погасить задолженность по арендной плате и пени, установленными решениями Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области», – заявили в комитете. По словам юристов ведомства, отношения по уплате задолженности и неустойки «являются обязательственными, поскольку на них распространяются положения главы 24 Гражданского кодекса, регулирующие перемену сторон в договоре». Пока, впрочем, неясно, в чью пользу вынесут вердикт. Де-

нег с «Маяка» получить не удалось, и теперь КУГИ приложит все старания для того, чтобы взыскать их с законного правопреемника. Тем временем «Темп» активно возводит новый объект – здание будет состоять из пяти секций разной высотности

(от 20 до 25 этажей). Строительство обещают завершить в I квартале 2012 года. Как сказано на сайте СК «Темп», квартиры будут продавать после окончания строительных работ и оформления права собственности на жилье.

справка

➔ СК «Темп» работает с 1998 года. Компания выполняет функции генерального подрядчика, проектировщика и застройщика и специализируется на строительстве жилья. С 2006 года фирма возводит жилые дома без привлечения средств дольщиков. Строительство ведется на собственные и кредитные средства.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к размещению рекламы в СПЕЦВЫПУСКАХ газеты «Строительный Еженедельник», приуроченных к мероприятиям:

- 05.09.2011** • Международный инвестиционный форум PROEstate-2011, СПб, Ленэкспо, 07.09.2011-09.09.2011
- 12.09.2011** • III Съезд строителей северо-запада России, СПб, Исакиевская пл., д. 6, 12.09.2011
- Балтийская строительная неделя – 2011, СПб, Ленэкспо, 12.09.2011-14.09.2011
- 19.09.2011** • VIII Международный форум «Мир мостов – 2011», СПб, ВЦ «Михайловский манеж», 21.09.2011-23.09.2011
- Дороги. Мосты. Тоннели. XII Международная специализированная выставка, СПб, ВЦ «Михайловский манеж», 21.09.2011-23.09.2011
- 26.09.2011** • Гражданский жилищный форум, СПб, 28.09.2011-02.10.2011
- Всероссийский жилищный конгресс, СПб, отель «Парк Инн Прибалтийская», 28.09.2011-30.09.2011
- Выставка-семинар «Жилищный проект», СПб, театр «Балтийский дом», 01.10.2011-02.10.2011
- ITFM-2011, Международная промышленная выставка, Москва, ВВЦ, 27.09.2011-30.09.2011

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

(812) 380-15-81 (82)

НОВОСТИ

➔ **Соглашение о сотрудничестве** в решении жилищных программ региона подписали общественная приемная В.В. Путина в Ленинградской области и общественная приемная по защите прав потребителей в сфере недвижимости, организованная Северо-Западной и Санкт-Петербургской палатами недвижимости. Документ подписали руководитель общественной приемной в Ленинградской области, депутат Законодательного собрания Татьяна Бездетко и председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. Соглашение предусматривает консультирование и правовую помощь жителям по вопросам долевого строительства, ипотечного кредитования, государственных жилищных программ и рынка недвижимости, информирование граждан об инициативах органов государственной власти в области жилищной политики и повышение правовой грамотности населения. По словам Татьяны Бездетко, с ростом строительства жилья в регионе у жителей возникает множество правовых и иных вопросов. «Уже год действует общественная приемная Санкт-Петербургской палаты недвижимости, в которую обратилось около тысячи человек, – напомнил Павел Созинов. – Мы предложили Народному фронту создать и в Ленобласти общественную приемную по вопросам недвижимости. Предполагается открытие таких приемных в Вологодской области и Карелии. Это поможет риэлторскому сообществу оперативно получать информацию о процессах, происходящих в сфере недвижимости, смягчить проблемные ситуации, связанные со случаями обмана граждан недобросовестными застройщиками».

➔ **Банки «Уралсиб» и Балтинвестбанк** снизили процентные ставки по ипотечным кредитам для покупателей квартир в готовых домах строительной компании «Темп». Банк «Уралсиб» поменял программу кредитования готового жилья, уменьшая процентную ставку до 10,8% годовых вне зависимости от срока предоставления кредита. Первоначальный взнос при этом устанавливается в размере 20% от стоимости квартиры. Балтинвестбанк также понизил процентную ставку по программе «Готовое жилье». Изменения коснулись кредитов с первоначальным взносом от 10 до 20%. Теперь появилась возможность приобрести квартиру по ставке 12,5% годовых.

Аттестация стартует в октябре

Екатерина Костина / В НОСТРОЙ состоялся бесплатный семинар, посвященный вопросам внедрения единой системы аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса. К октябрю специалисты собираются разработать 90% вопросов-ответов для тестирования по всем видам работ, представленным в приказе Министерства регионального развития РФ, и аттестация начнется в полном объеме. ➔

На семинаре присутствовало 55 представителей СРО, аттестационных комиссий и центров по тестированию. С докладом по вопросам внедрения и функционированию единой системы аттестации выступил Кирилл Холопик, первый заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ. Он рассказал о предпосылках возникновения и основных положениях единой системы, о распределении компетенций центров по тестированию и аттестационных комиссий, а также о ходе формирования вопросов и ответов для целей аттестации.

Суть аттестации

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ любая саморегулируемая организация в строительстве обязана разработать и утвердить требования к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. «Причем законодатель определил, что требования к выдаче свидетельств о допуске должны содержать именно квалификационные требования к индивидуальным предпринимателям, работникам индивидуального предпринимателя, работникам юридического лица», – пояснил Кирилл Холопик.

По его словам, к подобным требованиям относятся наличие образования определенного уровня и профиля, требование к повышению квалификации, прохождению аттестации и профессиональной переподготовке, а также наличие стажа работы.

В связи с этим была установлена единая система аттестации, которая признается всеми СРО и осуществляется по видам строительных работ, прописанным в приказе Министерства регионального развития РФ. Комитет профессионального образования НОСТРОЙ разделил все виды работ по 63 блокам.

Надежда Прокопьева, начальник управления профессионального образования Национального объединения строителей, рассказала, что в соответствии с Положением о порядке формирования перечня вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования разработано и принято от исполнителей 4000 вопросов-ответов по блокам

«Общестроительные виды работ» и «Устройство систем зданий и сооружений». Таким образом, разработаны вопросы-ответы по 100 видам работ, 150 видов работ находятся в процессе разработки, сбор заявок на разработку ведется по 43 видам работ.

«К октябрю НОСТРОЙ разработает вопросы-ответы на 90% видов строительных работ из Приказа Минрегиона № 624 и приступит к аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса в полном объеме», – заключила Надежда Прокопьева.

Попробовать свои силы на учебном тестировании, которое размещено на сайте www.sgo-s.ru, может каждый желающий. Любой специалист в режиме обратной связи может высказать свои предложения по совершенствованию системы.

«Таким образом, замечания и предложения, поступающие от специалистов строительной отрасли и саморегулируемых организаций, способствуют работе над ошибками и положительно сказываются на внедрении единой системы аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса», – подытожила госпожа Прокопьева.

Распределение полномочий

Осуществлять прием документов, принимать решение о допуске к аттестации, а также оценивать уровень знаний претендентов посредством компьютерного тестирования уполномочены центры тестирования. Именно эти органы будут предоставлять результаты оценки уровня знаний в соответствующие аттестационные комиссии и вносить сведения в единый реестр сведений об аттестации.

В свою очередь, аттестационные комиссии саморегулируемых организаций принимают решение о вы-

даче или отказе от выдачи и аннулировании аттестата, определяют срок действия этого документа, а также проводят выборочную контрольную оценку знаний претендентов на аттестацию и осуществляют контроль работы центров по тестированию.

В реестре аккредитованных центров по тестированию, который размещен на официальном сайте НОСТРОЙ, на 25 августа значится 220 организаций, расположенных по всей территории России. В национальном объединении отмечают, что претендент на аттестацию может выбрать любой удобный центр тестирования. Надежда Прокопьева подчеркнула, что процедура аттестации проста, а фиктивность оценки уровня знаний специалистов неизбежно влечет к аннулированию аккредитации центров по тестированию.

По ее словам, чтобы присоединиться к единой системе аттестации, создать аттестационную комиссию и проводить аттестацию, саморегулируемая организация должна уведомить о принятом решении НОСТРОЙ. На конец августа в реестре присоединившихся СРО числится 130 партнерств.



Кирилл Холопик, первый заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ

Здания должны быть доступны всем

Екатерина Костина / Специалисты НОСТРОЙ приняли участие в обсуждении актуализированного свода правил по доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

18 августа 2011 года в ЦНИИПромзданий состоялась заседание рабочей группы 3.2 «Жилые, общественные и производственные здания и сооружения», входящей

в состав технического комитета по стандартизации ТК 465 «Строительство». На заседании рассматривалась актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Разработка свода правил проводилась в соответствии с планом работ и техническим заданием, утвержденным Минрегионом России, а также в целях реализации плана ме-

роприятий по созданию безбарьерной среды для целей проведения XXI Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи. Проект свода правил включает в себя требования, выполнение которых будет обеспечивать создание доступной среды для всех категорий маломобильных групп населения (МГН) на всей территории Российской Федерации и во

всех областях жизнедеятельности человека. Разработка свода правил проводилась на базе актуализируемого в формате свода правил СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» с учетом требований Международного олимпийского комитета, Международного паралимпийского комитета и международного опыта (МСФ, МПСФ). В ходе разработки

свода правил был проведен сравнительный анализ зарубежных (США, Канада, Великобритания, Испания и т. д.) и отечественных нормативных документов и сделана «Концепция стандарта доступности». В целях максимального учета интересов различных сторон была создана рабочая группа по разработке проекта свода правил, в которую вошли представители НОСТРОЙ, Национального объединения проектировщиков, оргкомитета Сочи-2014, Института общественных зданий,

ЦНИИПромзданий, Российской ассоциации спортивных сооружений, Всероссийского общества инвалидов. Руководителем группы является Сергей Пугачев, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ. На заседании рабочей группы были обсуждены замечания, представленные к окончательной редакции документа, и с учетом принятых решений свод правил «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» был рекомендован для утверждения.

«Инжспецстрой» определился с кандидатом

На днях состоялось заседание совета НП «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой», которое было приурочено к празднованию Дня строителя. Мероприятие было посвящено подведению предварительных итогов работы партнерства за год и планам на будущее. В частности, партнерство поддержало своего кандидата в депутаты Законодательного собрания Ленинградской области. ➔



На фото слева направо: Леонид Родичев, Павел Созинов, Михаил Кузнецов

По мнению членов совета, на текущую деятельность партнерства, как и бизнеса в целом, накладывает серьезный отпечаток осенняя выборная кампания. Руководители строительных компаний считают, что они не могут оставаться в стороне от этого процесса. Заседание проходило активно, давались разные оценки происходящих событий.

Приглашенный на совет Павел Созинов, директор по развитию строительной компании «СиРИС», председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, рассказал о деятельности Общероссийского народного фронта и отметил, что ОНФ декларирует среди своих основных целей и задач построение сильной, демократиче-

ской, суверенной России, страны с рыночной экономикой, основанной на принципах свободы и поддержки предпринимательства, конкуренции, социального партнерства, ответственности работодателей и надежной защиты прав трудящихся.

«Я уверен, что эти цели и задачи ясны и должны быть поддержаны профессиональным сообществом. Если мы хотим присоединиться к ОНФ, то мы должны сформулировать наши предложения в Народную программу, ведь она станет руководством для законопроектной работы Государственной Думы нового созыва. Проблемы строительного комплекса и пробелы в градостроительной законодательной сфере стали уже притчей во языцех.

Думаю, нам следует внести свою лепту в создание новых законодательных инициатив», – подчеркнул Павел Созинов.

Леонид Родичев, председатель совета НП «Инжспецстрой-Проект», отметил, что строительное сообщество поддерживает инициативы правительства, направленные на устойчивое развитие экономики, и высказался за то, чтобы партнерство играло активную созидательную роль в становлении цивилизованных рыночных отношений.

Михаил Кузнецов, председатель совета НП «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой» отметил, что партнерство объединяет самые серьезные компании своей сферы деятельности. «Естественно, для нас законодательный процесс является краеугольным камнем, на который мы не можем не обращать внимания», – добавил он и рекомендовал совету поддержать Павла Созинова в случае выдвижения его кандидатуры в депутаты Законодательного собрания Ленинградской области.

Игорь Силиверстов, председатель правления ОАО «Руструбпром», высказался в поддержку кандидата и отметил его высокие профессиональные качества: «Сегодня в профессиональной среде обсуждаются кандидатуры от строительного сообщества. К сожалению, пока законодательное поле, в котором работают строители, достаточно рыхлое и спорное и очевидно требует новых свежих идей и инициатив».

Совет НП «СРО «Инжспецстрой-Электросетьстрой» единогласно проголосовал за поддержку председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова в случае выдвижения его кандидатуры в Законодательное собрание Ленинградской области.

мнение



Михаил Москвин, руководитель исполнительного комитета Всеволожского местного отделения партии «Единая Россия»:

➔ – Сегодня в законодательных органах власти ощущается большой дефицит практиков – представителей профессиональных сообществ. Необходимо, чтобы такие значимые отрасли, как строительство и недвижимость, были представлены в выборных органах власти. В противном случае мы будем постоянно сталкиваться с проблемами несовершенного законодательства. Это тем более существенно, когда принимаются законодательные акты, имеющие серьезное влияние на рынок, такие как поправки в градостроительный кодекс и законодательство о саморегулировании. До сих пор еще не отшлифованы такие социально значимые законы, регулирующие отношения между дольщиками и строителями, как 214-ФЗ. Во многих муниципальных образованиях Ленинградской области еще предстоит принять генеральные планы развития территорий и правила землепользования и застройки, здесь профессиональный опыт депутатов будет необходим.

Минрегион России сформировал программу участия в PROEstate-2011

Иван Бобков / В Минрегионе России состоялось рабочее совещание по вопросам подготовки к проведению V Международного инвестиционного форума PROEstate под председательством заместителя министра регионального развития Российской Федерации Ильи Пономарева. В ходе встречи обсуждалась программа участия представителей регионов и Минрегиона России в форуме.

Согласно утвержденной программе участия, в рамках PROEstate Министерство регионального развития РФ проведет конференцию «Проблемы реализации региональных программ развития жилищного строительства». В мероприятии планируется участие министра регионального развития Российской Федерации Виктора Басаргина и заместителя министра регионального развития Российской Федера-

ции Ильи Пономарева. Конференция будет посвящена обсуждению новых форм частно-государственного партнерства в сфере жилищного строительства, инструментов стимулирования спроса и повышения доступности на рынке

нерства в проектах комплексного освоения территорий (КОТ) являются транспортная и инженерная инфраструктура, а также строительство социальных объектов. Такой подход позволяет обеспечить территорию необходимой ин-

фраструктурой в срок и гарантировать ее дальнейшую качественную эксплуатацию», – прокомментировал председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Также планируется участие Виктора Басаргина в пленарном заседании «Механизмы развития рынка недвижимости в России и в мире», кото-

рое состоится в первый день форума. Основными темами мероприятия станут: Россия на конкурентном рынке мировых инвестиций и роль государства в развитии инвестиционной привлекательности городов и регионов. Организатором выступает НП «Гильдия управляющих и девелоперов» при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации и правительства Санкт-Петербурга. Целью проведения конкурса является повышение эффективности и распространение опыта лучших практик реализации проектов комплексного освоения территорий. Лучшие про-

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

Министерство регионального развития РФ проведет конференцию «Проблемы реализации региональных программ развития жилищного строительства»

жилия. Также будут затронуты вопросы обеспечения инженерной инфраструктурой участков, предоставляемых под жилищное строительство, перспективы развития рынка арендного жилья в России и кадрового обеспечения строительной отрасли. «Перспективными направлениями применения механизмов государственно-частного парт-

нерства в проектах комплексного освоения территорий (КОТ) являются транспортная и инженерная инфраструктура, а также строительство социальных объектов. Такой подход позволяет обеспечить территорию необходимой ин-

фраструктурой в срок и гарантировать ее дальнейшую качественную эксплуатацию», – прокомментировал председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов. Также планируется участие Виктора Басаргина в пленарном заседании «Механизмы развития рынка недвижимости в России и в мире», кото-

справка

➔ Форум состоится 7-9 сентября 2011 года в Санкт-Петербурге. PROEstate – ежегодное мероприятие на российском рынке недвижимости международного уровня. Организаторами выступают Министерство регионального развития Российской Федерации, правительство Санкт-Петербурга и Гильдия управляющих и девелоперов. Генеральный партнер – ЗАО «ВТБ-девелопмент». Золотой спонсор – ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», спонсор форума – ГУП «ГУИОН».

Петербургу мало гольфа

Марина Акатова / В перспективе ближайших 5 лет около Петербурга может появиться 3-4 новых гольф-клуба. Сегодня вблизи городской черты насчитывается 17 площадок, предназначенных для игры в гольф. ➔



Фото: Игорь Балуцкий

Эксперты полагают, что Петербург имеет высокий потенциал для развития этого вида спорта, который сегодня сдерживается только отсутствием предложения. Вместе с тем создание площадок для гольфа требует значительных инвестиций и может быть экономически целесообразным только в симбиозе с элитной недвижимостью.

Как правило, клуб включает непосредственно поле для игры в гольф (полноценное поле включает в себя 18 лунок), тренировочную площадку, клуб-хаус, гостиницу или апартаменты, ресторан и кафе, магазин инвентаря, одежды для гольфа и аксессуаров. Возможно размещение и других объектов. Все зависит от площади, формата проекта, ценовой политики, специфических особенностей местоположения.

Потребность назрела

Первое гольф-поле в России появилось в 90-х годах прошлого века, и достаточно логично, что произошло это в Подмосковье. Впрочем, практически сразу последовало появление гольф-клуба в Петербурге (в 1995 году в Курортном районе Петербурга был построен гольф-клуб «Дюны» – ред.), – рассказывает заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Михаил Гушин. – Однако обстоятельства складывались так, что за последующие два десятка лет это направление в Москве получило

развитие, в то время как в Петербурге гольф-клуб «Дюны» остается пока единственным».

Характеристики существующего гольф-клуба «Дюны» не позволяют проводить состязания международного уровня, поэтому давно назрела необходимость создания в городе соответствующего гольф-клуба, отмечает господин Гушин. Замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Евгения Васильева говорит, что поле в «Дюнах» рассчитано только на 9 лунок при стандарте в 18 лунок. По ее словам, в качестве альтернативных площадок петербуржцы могут воспользоваться услугами гольф-клубов в Финляндии и Прибалтике. «Несмотря на схожий климат и ограниченную сезоном игру на открытом воздухе, в Финляндии высокая концентрация полей хорошего уровня. Причем стоимостный диапазон достаточно широкий: от демократичного до статусного, – поведала Евгения Васильева. – Для примера: средняя стоимость членства в клубах Финляндии составляет 500-850 EUR в год».

По данным Михаила Гушина, руководство действующего гольф-клуба «Дюны» предпринимает попытки развивать соседние территории и с этой целью получило в аренду участок земли. Однако для улучшения экономической целесообразности проекта требуется рыночная реализация достаточно большого объема коммерческой недвижимости, считает эксперт.

Проекты гольф-клубов международного уровня вокруг Санкт-Петербурга

Название проекта	Местоположение	Площадь, га	Предполагаемые объекты инфраструктуры
Peterhof Lakes Course / Михайловка	Стрельна	90	Клубный дом Административное здание Комплекс апартаментов
Царскосельский гольф-клуб	Пушкин, Баболовский парк	100	Административное здание Коттеджный поселок
Дюны	Сестрорецк	200	Водно-оздоровительный комплекс Площадки для зимних видов спорта Коттеджный поселок, 300 домов
Бельведер	Петродворец, Луговой парк	250	Не определены

Источник: Knight Frank St. Petersburg



Окупаемость инвестиционного проекта с гольф-полем обычно превышает 10 лет

Мячик катится

Помимо упомянутого расширения клуба «Дюны» на текущий момент широкую огласку получили несколько подобных проектов вокруг города. В их числе «Peterhof Lakes Course / Михайловка» площадью 90 га в Стрельне, Царскосельский гольф-клуб в Пушкине (100 га), «Бельведер» (250 га) в Петродворце. «Царскосельский гольф-клуб планируется построить на части территории Баболовского парка. В ограничениях по застройке этого парка для девелопера крылись некоторые сложности, в результате которых проект долгое время тормозился, – сообщает Михаил Гушин. – По имеющейся информации, сегодня работа по проекту официально восстановлена, однако неактивна в связи с кризисом и долгами компании Treasure Holding по инвестиционным платежам перед городской администрацией. Учитывая произведенные вложения в реконструкцию Баболовского парка, а также состоявшиеся перечисления в городской бюджет, вероятность завершения проекта «Царскосельский гольф-клуб» достаточно высока, но сроки завершения проекта, скорее всего, растянутся на неопределенное время».

Что касается проекта «Бельведер», то некоторое время назад к нему проявлял интерес германский BHF Bank, но судя по низкой новостной активности в отношении проекта, его развитие пока приостановлено.

Евгения Васильева считает, что открытие новых клубов в Петербурге послужит хорошим стимулом для увеличения популярности игры среди жителей города и пригородов. Дополнительный потенциал спроса создадут гости из Финляндии и жители Северо-Западного региона РФ. Кроме того, москвичи, играющие в гольф, которым будет интересно «освоить» новую игровую площадку.

Выгодный симбиоз

Эксперты связывают низкие темы развития крупных гольф-площадок в Петербурге с высоким уровнем инвестиций, который требуется для таких проектов и длительные сроки окупаемости, которые в среднем составляют не менее 10 лет. Как отмечает руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова, под размещение непосредственно полей нужны участки площадью в среднем 50 га, может быть и больше – до 100 га. Также не стоит забывать о сопутствующей инфраструктуре. Учитывая, что расположены такие клубы в престижных зонах, их реализация потребует больших инвестиций. По экспертной оценке руководителя проекта «Гольф-клуб «Михайловка» Константина Толмачева, строительство полноценного гольф-поля обойдется в 5-15 млн USD, еще 1-1,5 млн USD придется ежегодно тратить на обслуживание.

«Также на развитие гольф-проектов влияет сезонность. Если говорить о нашем климате, то сезон длится примерно с апреля по октябрь. Как альтернативный вариант – зимний гольф – на снегу. Лунки вырубаются в снегу, курс делается с использованием вместо травяного покрытия снежного покрытия разной степени плотности. Длина одной лунки короче, а мячи не традиционно белого цвета, а желтого или оранжевого, чтобы игрок мог легко их отыскать в снежной «ловушке», – добавляет замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Евгения Васильева.

Необходимость значительного объема инвестиций в проект обуславливает тот факт, что все заявленные проекты гольф-клубов содержат в своем составе либо коттеджный поселок, либо комплекс апартаментов. От такого симбиоза выигрывают и гольф-объекты, и проекты загородного жилья. Соседство с гольф-клубом прибавляет загородному жилью привлекательности, создает определенный образ, поднимает стоимость «квадрата» и служит двигателем продаж. Гольф-проекту коттеджный поселок гарантирует повышение экономического эффекта.

«Инвестиции в строительство гольф-поля и инфраструктуры достаточно велики, и их строительство без коттеджного поселка не очень целесообразно, – отмечает Михаил Гушин. – Поле для гольфа само по себе не является прибыльным бизнесом. Основной доход приносит реализация коттеджей, которые располагаются рядом. По его словам, коттеджи позиционируются в классе А, что позволяет достигать сроков окупаемости 7-8 лет». По словам Зои Захаровой, гольф-клуб увеличивает стоимость элитного поселка и в плане маркетинга, и в плане стоимости реализации, и в плане темпа продаж, так же как и стоянка для яхт. Евгения Васильева оценивает рост стоимости самого жилья, расположенного либо в составе гольф-проекта либо рядом с ним, в 20-30%.

Учитывая все сдерживающие факторы, эксперты уверены, что в Петербурге есть все предпосылки для того, чтобы гольф получил распространение, сравнимую с популярностью этой игры в Финляндии или Швеции. Емкость гольф-рынка в Северной столице очень высокая, спрос сдерживает только дефицит предложения, и в случае появления хорошего гольф-поля интерес к нему со стороны потребителей будет значительным.

Как говорят эксперты, к сожалению, примеры фи-девелопмента в Санкт-Петербурге и в России в целом единичны. Основная причина этого – категорическое нежелание как собственников объектов недвижимости, так и инвесторов делегировать кому-то полномочия по проектному управлению. К тому же большинство из участников рынка предпочитают учиться на своих ошибках.

Бизнес без рисков

Фи-девелопмент (от англ. Fee-development) – это девелопмент, стоимость которого базируется на принципе «затраты плюс вознаграждение». В этой модели девелопер не берет на себя финансовых рисков и не участвует в финансировании проекта, а работает за фиксированный гонорар. При реализации этой модели инвестор нанимает фи-девелопера, чтобы он предложил наиболее выгодный вариант использования, например, земельного участка или существующего уже объекта недвижимости, построил под ключ утвержденный объект и передал его инвестору для дальнейшего использования, продажи или эксплуатации.

«В России фи-девелопмент подразумевает те же функции, что и во всем мире – управление проектом развития недвижимости на всех стадиях, начиная от приобретения объекта и разработки концепции и заканчивая передачей в эксплуатацию, включая также, в отличие от обычного проектного управления, обеспечение финансирования проекта и его коммерческой реализации (продажи либо сдачи в аренду). Таким образом, фи-девелопер несет ответственность перед клиентом не только за сроки, качество выполнения работ и соблюдение бюджета затрат, но и за финансовый результат проекта», – рассказывает управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев. По его словам, главное преимущество для собственника объекта

Фи-девелопмент зарабатывает на гонорарах

Николай Волков / Большое количество залогов в виде девелоперских проектов и земельных участков, оставшихся у банков по итогам первой волны кризиса, возрождает со стороны рынка интерес к услугам сторонних девелоперов. Тем не менее количество заявленных, а тем более реализованных проектов подобного рода пока можно пересчитать по пальцам. ➔

недвижимости или инвестора – это возможность использования опыта, уже накопленного командой фи-девелопера при реализации других проектов.

«В России чаще всего данная схема используется в случаях, когда к банковским структурам по «плохим кредитам» переходят залоговые в виде имущественных прав, прав аренды земельных участков или коммерческих помещений, квартир. Так как в банках чаще всего нет специализированного департамента, занимающегося девелопментом, то им выгоднее привлечь стороннего девелопера за определенный гонорар для наиболее эффективной реализации проекта, чем создавать собственную непрофильную структуру под эти цели», – говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». Хотя, по словам эксперта, есть и исключения, такие как

Сбербанк РФ и ВТБ, которым после кризиса перешло столько залогов, связанных со стройкой, что им выгоднее стало создать собственные девелоперские структуры.

Объективная реальность

По словам экспертов, основные преимущества привлечения подобных компаний – их объективность (фи-девелопер несет меньше рисков, чем собственник проекта), профессионализм, глубокое понимание процесса девелопмента, полученное в ходе реализации проектов различного профиля. «Кроме того, привлечение фи-девелопера менее сложно и затратно, нежели создание специализированного отдела в рамках компании – собственника проекта, а прозрачность в работе позволяет собственнику наблюдать за процессом и

принимать в нем постоянное участие, в случае необходимости внося коррективы», – уверен Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь».

Как говорят эксперты, за рубежом практика привлечения фи-девелоперских компаний распространена намного шире, чем в России, – такие компании занимают большую часть строительного рынка. Однако постепенно российский рынок подобных услуг расширяется.

«Для крупных строительных компаний, самостоятельно занимающихся продажей готовых объектов, выгоднее создать девелоперскую компанию внутри себя. Примеров компаний застройщиков-девелоперов-инвесторов много. Однако на рынке коммерческой, складской и производственной недвижимости перспективы у фи-девелопмента бесспорны», – уверена Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS. Стоимость услуг фи-девелопера обычно определяется как процент от стоимости проекта и составляет от 5 до 15% в зависимости от масштаба и сложности проекта. Помимо этого, как правило, определяется бонусная составляющая стоимости услуг, зависящая от финансовых результатов проекта. «Как фи-девелопер могу сказать, что общих принципов ценообразования в данной отрасли не существует – разброс цен очень велик, поскольку проекты отличаются друг от друга по составу, сложности, масштабу и т. д.», – поясняет господин Лернер.

«Ответ на вопрос, нужен ли фи-девелопмент, дает рынок. Возможно, в условиях, когда стоимость денег низкая, рынок на подъеме, а ответственность менеджмента перед акционерами компаний отсутствует, поскольку акционеры (собственники) сами же и управляют компаниями, как это было в России до кризиса, необходимости в фи-девелопменте нет. Но уже сейчас ситуация на рынке меняется, и будущее покажет, насколько востребована будет эта услуга», – уверен Владимир Андреев.

Гражданский 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: **БИЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ**

Генеральный партнер - 2011: **ИТАКА** недвижимость

Официальный спонсор форума: **ГОРОД** ГРУППА КОМПАНИЙ

Спонсоры форума: **ЛЕНСТРОЙТРЕСТ**, **БАЛТИК** Группы компаний, **НГВ**, **ГОРОД** ГРУППА КОМПАНИЙ

Официальный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Официальный интернет-партнер: **QSN**

Информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

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

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

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: **Альянс Строителей**, **ИКС**, **ЦЕНТРОСТРОЙ**, **Регистрация недвижимости**

Генеральный спонсор: **БСД**

Генеральный информационный партнер: **ГОРИЗОНТ**

Официальные спонсоры: **ФОРМУС**, **ЭталонПромСтрой**, **МЕЖТОЧКА БАНК**, **БАНК МОНОЛИТ**, **Деловые партнеры: ОКАЗЫВАТЕЛИ СТРОИТЕЛЬСТВА**, **ИП УСЛУГ**

Информационные партнеры: **СНИП**, **www.sroconf.ru**, **СМИ**, **Кротстрой.ру**

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

РЕКЛАМА

Из класса в класс

Ярослава Задорина / Девелоперы предлагают пересмотреть критерии классности жилья. На рынке до сих пор нет единого понимания классификации жилой недвижимости. К тому же с течением времени регулярно повышаются требования к качеству квартир. В связи с этим то, что раньше относилось, например, к элитному жилью, сейчас смело можно назвать бизнес-классом. ➔

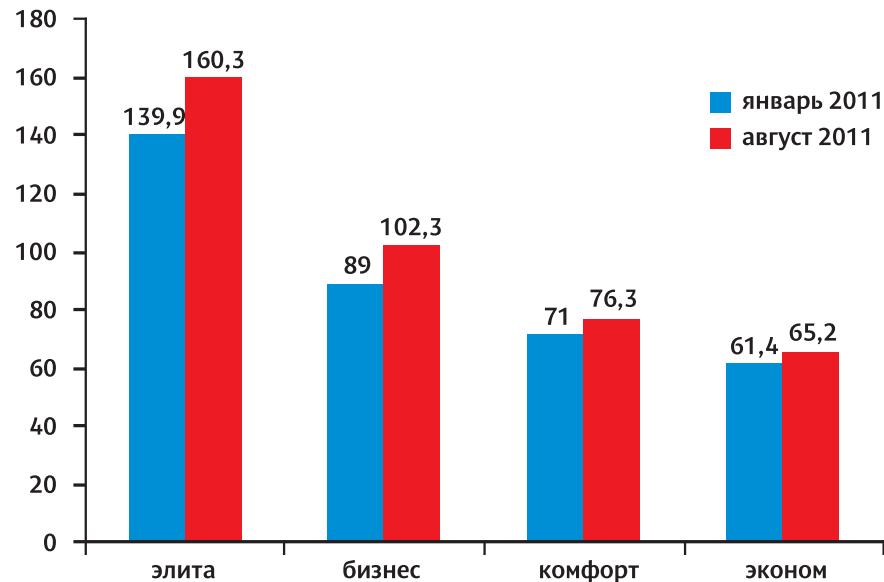
Как рассказала Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-девелопмент», в охоте за потребителями застройщики повысили качество строительства домов. В результате разница между домами эконом- и комфорт-класса была практически нивелирована. «Например, если изначально покупателям предлагались квартиры со стандартной отделкой, то сейчас – с улучшенной. На полу постелен ламинат, стены ванной выложены кафелем до потолка, квартиры оборудованы сантехникой. Если раньше спуск лифтов на нулевой этаж подземной стоянки считался преимуществом элитного жилья, то сейчас такие опции есть и в эконом-классе. Чтобы оставаться в заявленной классности, нужно задумываться о повышении уровня удобств – о таких возможностях, как доставка к лифту крупногабаритных грузов, колясок, велосипедов. Две последние зимы показали необходимость механизированной уборки прилегающей территории и т. п.», – отметила госпожа Коган.

Требования растут

Константин Мамыкин, директор департамента жилой недвижимости Maris/CBRE, считает, что в настоящее время на рынке недвижимости Санкт-Петербурга установилась следующая градация домов (квартир) по соотношению цена-качество: эконом – комфорт – бизнес – элита. «Требования к качеству квартир в каждом ценовом сегменте действительно изменились. Например, если 12-15 лет назад установка стеклопакетов в оконные проемы повышала статус жилого дома до бизнес-класса, то сегодня это стандарт для квартир в эконом-классе. Соответственно, изменились и требования к элитному жилью. Правда, если посмотреть предложения строительных компаний, то бросается в глаза ассорти из элитного жилья и квартир бизнес-класса. Некоторые компании позиционируют свои дома бизнес-класса как элиту, оправдывая таким образом высокие цены», – говорит эксперт.

При всей кажущейся расплывчатости границ между домами бизнес-класса и элитным жильем существуют основные критерии от-

Изменение стоимости строящегося жилья по классам (тыс. рублей за 1 кв. м)



Источник: ЗАО «БФА-девелопмент»

бора. Одним из основополагающих признаков элитного дома (квартиры) является его расположение. В Санкт-Петербурге есть три основных «элитных» района: Василеостровский, Петроградский и Центральный.

Элитные дома, как правило, имеют небольшое количество квартир, охраняемую территорию, парковку (желательно подземную). Этажность – в пределах существующей застройки – не более 7-9 этажей. Учитывая расположение домов, претензий к инфраструктуре у покупателей обычно не возникает. За последний год у покупателей элитного жилья появился интерес к квартирам в новостройках, полностью готовым к проживанию, то есть с соответствующим уровнем отделки, мебелировки и технического оснащения.

Размывание понятий

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

в бизнес-класс могла перейти исключительно та элитная недвижимость, которая только называлась таковой. «Отсутствие единого определения того, что считать «элитным жильем», способствует размыванию этого понятия. И от этого страдают все: и ответственные девелоперы, и потребители. Например, по нашему убеждению, объект в центре города не может быть отнесен к элитному, если не предусмотрен собственный теплый паркинг. Между тем в ряде объектов в городе, позиционируемых как элитные, это требование не выполняется. Учитывая ситуацию с парковками в центре, никакие видовые характеристики не спасают в данном случае объект – он просто не имеет права называться элитным. Во всех наших домах комфортная парковка является обязательной опцией», – уточнила госпожа Инченкова.

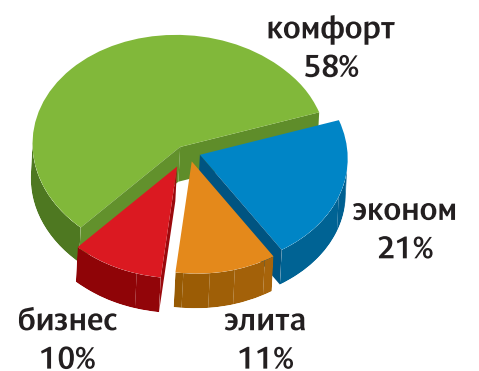
Ольга Литвиченко, директор департамента новостроек АН «Бекар», заметила, что, например, критерии элитного жилья не меняются уже долгое время. К ним мож-

но отнести такие параметры, как уникальное местоположение, наличие паркинга, службы безопасности, качество лифтов и входных групп. Одним из условий также является наличие консьержа, уникальной отделки, возможно наличие оборудованных помещений для отдыха.

«О таком радикальном изменении классов я бы не стала говорить, так как единой классификации жилья на рынке не существует, и каждая компания, по сути, имеет свои внутренние стандарты, которые зачастую противоречат стандартам других застройщиков. В результате один и тот же объект у разных компаний может классифицироваться по-разному», – конкретизирует Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус».

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, полагает, что решить, элитный это дом или нет, должна классификация. Но не такая, которую каждый застройщик разрабатывает для себя сам, а та, которую выработали и утвердили бы 90% участников рынка элитного жилья. «Зачастую продавец или застройщик выделяет несколько критериев, по которым жилье можно считать элитным, и позиционирует его как элитное – близость исторических памятников, расположение в «золотом треугольнике», инфраструктура, качество строительства и отделки, стоимость квадратного метра в данном районе и многие другие. Не обращая внимания на то, что, например, в центре города не найти элитного дома с достаточным количеством парковочных мест, даже если это реконструированное здание, также многие объекты не отвечают требованиям социальной однородности окружения, транспортной доступности. За пределами «золотого треугольника» квартиры зачастую теряют полноценный статус видовых», – резюмировал господин Созинов.

Структура возводимого в Санкт-Петербурге жилья по классам



Источник: ЗАО «БФА-девелопмент»

мнение



Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб»:

➔ До кризиса, когда спрос был ажиотажным во всех сегментах жилья, качественным характеристикам объекта уделялось недостаточно внимания. На посткризисном рынке покупатель жилья имеет больший выбор и ищет для себя идеальный вариант. С другой стороны, растут требования покупателей, которые сравнивают строящиеся дома с европейскими аналогами. Соответственно, девелоперы стараются предложить клиенту объекты не только с локацией, но и с современной инженерной начинкой.

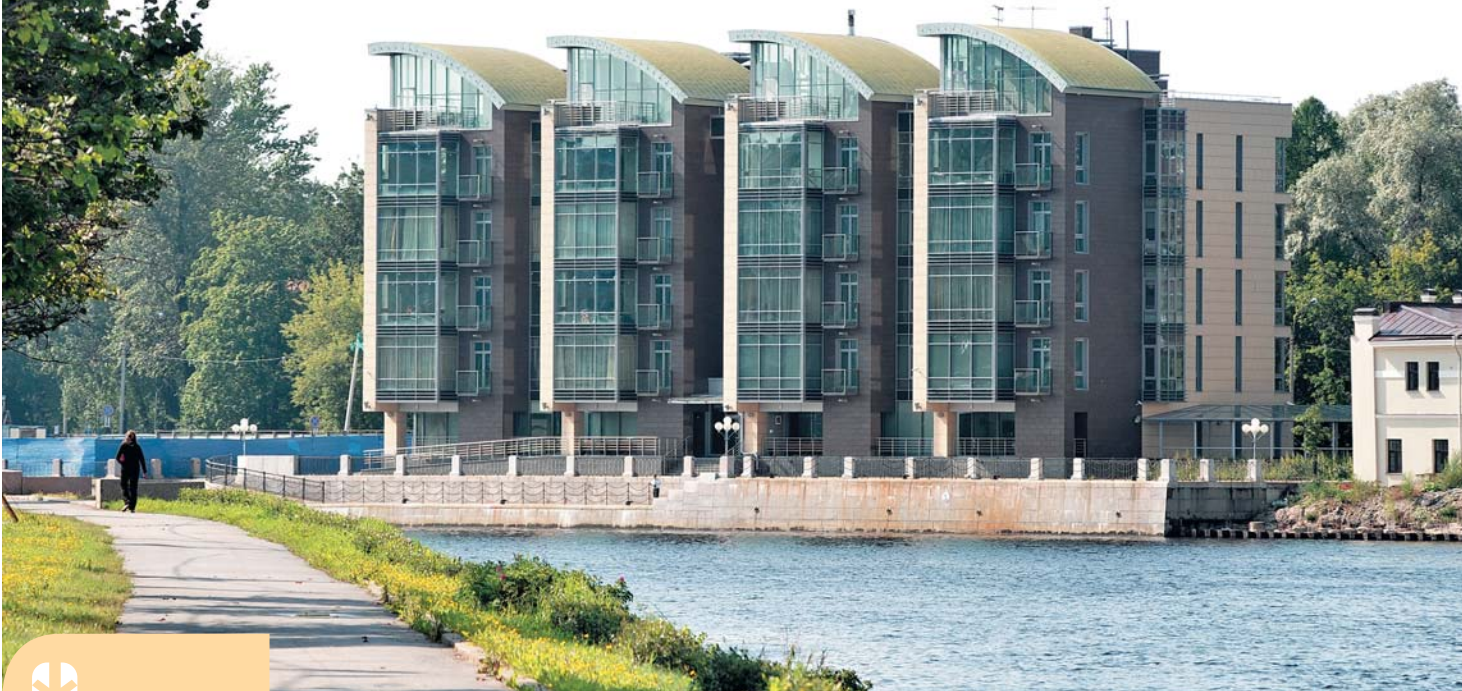


Подземный гараж когда-то был обязателен только для элитного жилья. Теперь же стал атрибутом бизнес-класса

Запас прочности «ЭЛИТКИ»

Ярослава Задорина / Значительный рост предложения и высокий уровень конкурентной борьбы ожидает сегмент элитного жилья в 2012-2014 годах. Строители планируют вывести на рынок несколько крупных проектов. ➔

Фото: Владимир Тилес



Спрос на элитную недвижимость постепенно увеличивается как на первичном рынке, так и на вторичном

Пока коренных перемен на рынке элитного домостроения не предвидится. «У застройщиков все еще есть запас готовых квартир в построенных домах, и чтобы распродать их, потребуется время, а в некоторых случаях и определенный дисконт, так как зачастую цена квадратного метра оказывается завышенной», – говорит Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб».

В настоящий момент есть еще небольшие пятна на Крестовском острове, которые будут реализованы девелоперами в соответствии с проектом планировки территории. «На наш взгляд, основное развитие будет происходить на Петровском остро-

ве – там находятся территории с красивыми пейзажными видами на воды Малой Невы, Малой Невки, Ждановки, на Петроградскую сторону, Крестовский и Васильевский острова. Кроме того, не исчерпан потенциал по Центральному району. В ходе реализации программы по выводу промышленных предприятий здесь также могут появиться новые интересные места под застройку», – комментирует Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга».

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, считает, что будущее элитной не-

движимости в центре города только за редевелопментом промышленных зон, которые охватывают значительные территории в самых лакомых для девелоперов районах Петербурга. «Многие девелоперы пытаются развивать элитные районы Северной столицы экстенсивно – намывая территории в районе Васильевского острова. Очевидно, что жилье на намывных территориях «Морской фасад» будет позиционироваться с точки зрения близости к центру города, близости к заливу. Но убедить покупателей в элитности таких кварталов будет сложно, поскольку транспортная доступность этих территорий крайне сложна, а ЗСД

и КАД давно перегружены», – подытожил господин Созинов.

По словам Михаила Гушина, заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, к крупным заявленным проектам можно отнести также жилые комплексы RVI на Крестовском острове и Петроградской стороне, ЖК на Зоологическом переулке строительной корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга». На рынок вышел квартал «Смольный», очень активно идет работа в проекте «Набережная Европы».

«Рынок «элитки» оживает, компании заявляют о новых проектах, поэтому дефицита предложения не будет. Спрос на элитную недвижимость постепенно увеличивается как на первичном рынке, так и на вторичном. Покупатели, стремящиеся найти квартиру на «первичке», в конечном итоге начинают рассматривать другие варианты, в том числе и на вторичке. За последний квартал стоимость квадратного метра снизилась, за исключением нескольких объектов. Проекты элитного жилья будут продолжать появляться, оживление, скорее всего, произойдет в начале 2012 года», – рассказывает Ольга Литвиченко, директор департамента новостроек АН «Бекар».

В настоящее время в основном достраиваются замороженные в кризис объекты, но многие из них претерпели реконцепцию, чтобы лучше вписаться в рынок. «Альянс компаний ЛЭК и «НДВ СПб» провели реконцепцию клубного дома «Диадема», возводимого на Петроградской стороне неподалеку от Песочной набережной. Теперь дом называется «Буржуа». Изменением концепции проекта занималась московская компания «Первый строительный трест», специализирующаяся на разработке решений и позиционировании объектов точечной застройки. Для «Буржуа» были заново спроектированы парадные с отделкой натуральными материалами, системы безопасности и видеонаблюдения, а также разработан ландшафтный проект, включающий в себя мини-поле для гольфа во внутреннем дворе», – говорит Александр Коваленко.

Тихой сапой

Ярослава Задорина / Сегодня в Петербурге продается порядка 400 тыс. кв. м элитного жилья. Как отмечают эксперты, в последнее время в год реализовывалось не более 100 тыс. кв. м. В связи с этим цены на «элитку» росли и продолжают расти незначительно. Несмотря на это, город на Неве все так

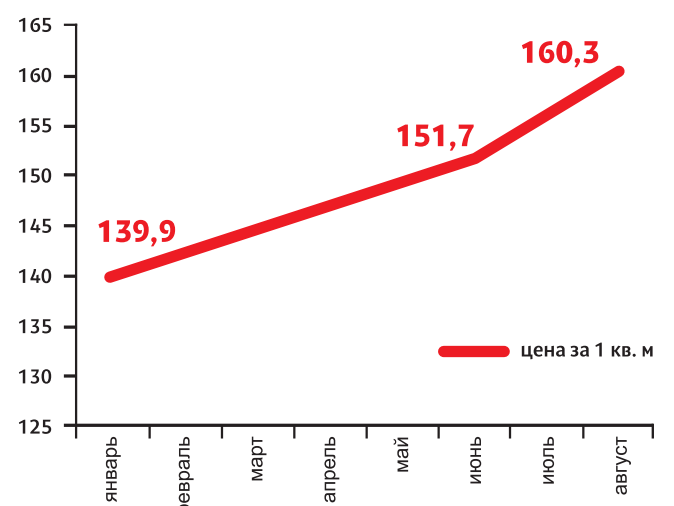
же держит лидерство в Европе по стоимости элитной недвижимости.

Однако на рынке премиального жилья, где каждый объект уникален, рассмотрение средневзвешенных значений не всегда дает корректную картину. С начала года в связи со стабильным ростом спроса

стоимость объектов в центре увеличилась, по данным компании «Возрождение Санкт-Петербурга», примерно на 4%. На сегодняшний день средняя цена квадратного метра элитного жилья составляет 160 тыс. рублей. «Среди наших объектов рекордсменом по увеличению стоимости квадратного метра стал элитарный дом «Венеция» на набережной Средней Невки, где рост цен составил 13%. Этот эксклюзивный проект пользуется большой популярностью,

и более половины квартир здесь уже обрели своих владельцев», – рассказывает Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга». По словам экспертов, спрос на элитную недвижимость сильно снизился в кризис, и сегодня он восстановился только на те объекты, которые можно назвать уникальными. В таких домах помимо локаций и качества строительства присутствует концепция. Как отметил Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, изменился и портрет покупателя «элитки», сегодня он выглядит весьма неоднозначно. «Поскольку не существует классификации элитного жилья, то и портрет покупателя определить очень сложно. Есть определенная категория покупателей, которые могут позволить себе жилье стоимостью в несколько десятков тысяч долларов за квадратный метр. И как правило, эта категория покупателей очень медленно

Динамика стоимости элитного жилья в строящихся домах (2011 год)



По данным ЗАО «БФА-девелопмент»

прибавляет «в весе», а продажи растут только за счет покупок супердорогой недвижимости для своих родственников, родителей, близких. Другие скорее покупают жилье бизнес-класса, которое продается как элитное», – говорит эксперт. «Покупатель элитного жилья –

это в основном топ-менеджеры и владельцы бизнеса. В последнее время среди них чаще встречаются москвичи, которые инвестируют в петербургскую недвижимость», – добавляет Александр Коваленко, заместитель генерального директора «НДВ СПб».

Мнение



Михаил Гушин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg:

➔ Отремонтированные квартиры в старом фонде потеряли популярность, покупатели ориентированы сейчас больше на новые дома с современными инженерными системами, паркингом и инфраструктурой. Пока о росте качества говорить сложно, но уже появляются проекты, созданные по новым стандартам элитного жилья. Девелоперы понимают, что одного фактора местоположения для успешных продаж уже недостаточно.

Застройщики боятся карателей и покупателей

Николай Волков / Девелоперы становятся более законопослушными. Этот факт признают и сами застройщики, и чиновники. Главный вопрос: чего больше боятся строители – карательных госструктур или покупателей, требующих больших гарантий? ➔

Опрошенные «Строительным Еженедельником» эксперты говорят, что оба страха сильны в равной степени.

Позитивный ограничитель

«Мы видим, что есть тенденция к сокращению числа нарушений у застройщиков. Весь прошлый год и Комитет по строительству, и вице-губернаторы, и все, кто имеет отношение к первичному рынку недвижимости, усиленно работали над тем, чтобы строители, начиная свой проект, реализовали его по Федеральному закону № 214. В итоге в 2011 году практически все новое строительство начинается в рамках этого закона. Жесткую позицию в этом вопросе занимает и управление Росреестра по Петербургу, и прокуратура. Это привело к сокращению общего количества нарушений у застройщиков», – говорит начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт.

По словам самих застройщиков, дело не только в страхе. «Мы всегда считали, что быть законопослушным экономически выгодно. Именно поэтому «Петрополь» стал одним из первых, кто начал работать по 214-ФЗ еще в 2006 году! И хотя как любому первопроходцу нам пришлось преодолеть множество трудностей, мы уже тогда четко понимали, что через несколько лет в наибольшем выигрыше будет тот, кто сделает это первым», – говорит Марк Лернер, генеральный директор компании «Петрополь». «Переход рынка на работу по 214-му закону позитивен в первую очередь тем, что он ведет к стандартизации работы на рынке, позволяет уйти от обходных схем привлечения средств граждан в строительство жилья. С точки зрения покупателей, безусловно, это позитивный процесс. Закон в значительной степени защищает их интересы. К тому же сейчас идет четкий контроль со стороны властей в части соблюдения застройщиками этого закона», – рассказывает Илья Еременко, генеральный директор компании Setl City. По словам эксперта, примеров, когда компания рекламирует свой объект, не имея разрешения на строительство, сейчас уже нет. У компаний, идущих в обход закона, нет доступа и к кредитным ресурсам, банки ведут здесь очень

Фото: Владимир Тилес



Сегодня для большинства покупателей соблюдение 214-го закона становится одним из ключевых критериев выбора застройщика

Регистрация договоров долевого участия в ФРС (в соответствии с 213-ФЗ) по-прежнему занимает сейчас до одного года при нормативном сроке 5 дней

жесткую политику. Да и планомерное формирование сыграло свою роль: сегодня для большинства покупателей соблюдение 214-го закона становится одним из ключевых критериев выбора застройщика. «Так или иначе сложившаяся ситуация выдвигает с рынка мошенников и непрофессионалов», – заключает господин Еременко.

По словам участников рынка, сегодня действительно большинство строительных компаний работают по 214-ФЗ, а следовательно, при невыполнении обязательств дольщик может обратиться в суд, чтобы потребовать штрафные санкции. «Если ты соответствуешь требованиям закона, то твои позиции только укрепляются. Малейшее отклонение от регламентов или нормативных актов ставит застройщика за грань мыслимых рисков», – считает Светлана Денисова,

начальник отдела продаж ЗАО «БФА-девелопмент». Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена», согласен с коллегами: «Незаконпослушные застройщики при действующем законодательстве несут неоправданно высокие риски. Тем более что 214-й Федеральный закон удобен в работе как для застройщика, так и для покупателя. Работая по 214-му закону, вы создаете реальное конкурентное преимущество квартирам. И даже если цена на такую застройку будет выше, чем на жилье, которое строится в обход 214-го закона, покупателю она будет понятна и жилье будет востребовано».

Закон суров

Илья Андреев, управляющий директор NAI Becar в Санкт-Петербурге, более кате-

горичен: «Ставить вопрос о соблюдении законодательства неуместно, так как данный процесс не носит свободной формы. Любое лицо должно соблюдать действующие законы. Но если вопрос стоит не о нарушении законодательства, а о его нормах, правильное применение которых дает возможность принимать низкочастотные решения девелоперам, не нарушая законы, законопослушность должна быть обязательным принципом любой деятельности».

«Я бы не стала говорить, что отношение к законопослушности стало другим – у нас и была нормальная, здоровая среда. Меняется плотность законодательного поля, в котором мы работаем. Строительная деятельность регламентирована настолько, что учтены все мелочи, которые ранее не были прописаны и оставались на усмотрение местных властей», – добавляет Светлана Денисова.

Тем не менее, по мнению Марка Лернера, «в российских реалиях быть законопослушным крайне трудозатратно. Так, например, регистрация договоров долевого участия в ФРС (в соответствии с 213-ФЗ) по-прежнему наталкивается на огромные сложности и занимает сейчас до одного года при нормативном сроке 5 дней».

справка



Служба госстройнадзора и экспертизы Петербурга за первые полгода оштрафовала застройщиков на 22 млн 438 тыс. рублей. За это время инспектора ведомства провели свыше 1,8 тыс. проверок различных объектов и выдали 911 предписаний об устранении нарушений у застройщиков. Больше всего штрафов (239 постановлений) было наложено за проведение строительно-монтажных работ с отступлением от утвержденного проекта. Сумма штрафов по данному нарушению составила 8,65 млн рублей. Самые большие размеры санкций пришлось на такое нарушение, как «строительство без разрешения» – они достигли 11,34 млн рублей. В минувшем полугодии самые большие размеры штрафов за нарушения у застройщиков были наложены инспекторами на стройки Приморского (4,23 млн рублей), Московского (3,21 млн рублей) и Пушкинского (2,26 млн рублей) районов города. В прошлом году за первое полугодие сумма, которую застройщикам пришлось заплатить по санкциям Службы госстройнадзора, составила 22,1 млн рублей.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Информация о строительных материалах и технологиях из «первых уст»



И.И. Белинская, генеральный директор ПСЦ



У НАС ВЫ МОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ:

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

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



Организация и проведение профессиональных конкурсов.

www.infstroy.ru



УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!



Как живет и чем интересна строительная отрасль Ленинградской области?

С какими проблемами она сталкивается и какие находит решения?

Читайте об этом в газете «Строительный Еженедельник. Ленинградская область». Ближайший номер выйдет из печати 07.09.2011. В нем вы увидите фоторепортажи о праздновании Дня строителей Ленобласти в Райволе и Дня Ленинградской области в г. Кировске, материалы о жилищном и промышленном строительстве, о работах по строительству и ремонту дорог, подготовке энергохозяйства региона к зиме, перспективах возведения социальных объектов и многое другое.

РЕКЛАМА

Разношерстная оценка

Роман Русаков / Оживление на рынке недвижимости вдохнуло новую жизнь и в компании, занимающиеся сопутствующим бизнесом. Например, последний год идет активное восстановление объемов рынка оценочных работ. В ближайшие годы, как говорят специалисты, можно ожидать дальнейшего развития рынка. В том числе и благодаря изменениям в законодательстве. ➔

Каждый год диплом оценщика получают 50-80 человек в каждом вузе, где есть курсы (ФИНЭК, Политехнический университет, ИНЖЭК, Государственный университет и др.), это дополнительное, платное образование, люди осознанно идут в эту профессию и должны куда-то устраиваться на работу.

В настоящее время в Петербурге существует порядка 40 крупных и средних оценочных компаний, конкуренция велика. В последнее время предложение на этом рынке формируют крупные агентства недвижимости, консалтинговые фирмы, которые в последние два года также стали открывать оценочные направления. Отсюда и демпинг, и дисконтные программы.

Стоимость оценочных работ, как говорят специалисты, два года оставалась неизменной. Правда, в 2011 году наметилась тенденция к увеличению стоимости работ.

В рамках оценки очень сложно говорить о каком-то устоявшемся ценообразовании, поэтому и рост цен охарактеризовать достаточно сложно. Например, оценка одного и того же имущества, для одной и той же цели может различаться на 50% у разных компаний. Тем более изначально анонсированная стоимость в процессах борьбы за заказчика может упасть на 20%.

«Рынок оценки достаточно неоднородный, существуют различные аккредитационные и репутационные составляющие цены. Естественно, если при каком-либо банке аккредитован ограниченный круг оценочных организаций, им нет смысла делать свою работу дешево, все равно никто другой не сможет сделать такой отчет. Также можно отметить, что зачастую, особенно при оценке залогового обеспечения, заказчик требует проведения оценки в сжа-



тые сроки, это обстоятельство тоже отражается на стоимости работ», – говорит Николай Вечер, директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, вице-президент ГУД.

Он признает, что конкуренция на рынке велика. «Но так как большинство работ являются повторяющимися (то есть заказываются с периодичностью раз в год), при занятии определенной позиции на рынке конкуренция уже перестает быть значимым фактором», – рассуждает господин Вечер.

Он отмечает, что за время кризиса проявилась тенденция к укрупнению, большие фирмы стали еще больше. Еще одна тенденция – крупнейшие банки набрали в штат большое количество оценщиков, которые теперь стали проверяющими

(Сбербанк, ВТБ), усложнилась процедура сдачи отчета в банк.

«Последние два года характеризовались активным восстановлением оценочной отрасли после кризиса, данное восстановление, безусловно, продолжится и дальше. Например, банки как одни из крупных поставщиков работ для оценщиков постоянно разрабатывают новые кредитные продукты, все более приемлемые для потенциального потребителя, как следствие, количество оценочных работ возрастает. К 2013 году, после ввода закона по налогообложению недвижимого имущества, также ожидается дополнительный объем работ для оценщиков – оспаривание текущей кадастровой стоимости», – рассказала

Мария Малькевич, генеральный директор «ЛСМС Оценка».

Николай Вечер отмечает, что иностранные компании и компании, работающие по западным стандартам, любые цены сделок купли-продажи обосновывают с помощью отчета об оценке. «Это особенно важно для открытых компаний, ведь миноритарные держатели акций не принимают участия в текущей деятельности предприятия и не могут контролировать процесс покупки или продажи всех активов, наличие отчета об оценке показывает, что сделка совершается по рыночному ценам, без умысла купить дороже или продать дешевле. Еще один достаточно крупный сегмент рынка – переоценка основных средств, в том числе оценка для целей МСФО. Пользователем отчета в данном случае выступают бухгалтерские службы», – говорит господин Вечер.

Мнение



Павел Созинов,
председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости:

➔ У оценочных компаний сохраняется тенденция к укрупнению, поскольку крупные заказы получают компании, имеющие репутацию и определенную деловую известность.

По закону об оценочной деятельности оценщиком является физическое лицо, оно может работать в компании, может работать как индивидуальный предприниматель и быть членом СРО.

Если говорить о физических лицах, то в Петербурге работает порядка 1000 оценщиков. В свое время многие риэлторы пытались в качестве дополнительной услуги предлагать оценочную, особенно это стало популярным в кризис, когда агентства захотели расширить линейку услуг.

Ипотечный локомотив

Роман Русаков / С восстановлением рынка ипотеки восстанавливается и рынок оценки недвижимости, под залог которой выдается кредит. Однако рынок оценки жилья малорентабельный, и зарабатывать на этом сегменте можно лишь за счет больших объемов.

Николай Вечер, директор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге, вице-президент ГУД, отмечает, что сегодня доля «ипотеч-

ной оценки» в общем объеме операций на рынке оценки достигает 50-60%. «Но мы говорим об ипотеке коммерческой недвижимости, – отмечает господин Вечер. – Жилой недвижимостью занимаются специализированные фирмы, так как стоимость работ по оценке типовой квартиры невелика, и необходимая доходность создается за счет объе-

мов». Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной

палаты недвижимости, согласен с такой точкой зрения: «Ипотека в принципе невыгодна для оценщиков. Оценка квартиры – одна из наиболее дешевых услуг, предлагаемых оценщиками, а объемы оценки не столь велики, стоимость услуги – порядка 3000 руб-

лей». Мария Малькевич, генеральный директор «ЛСМС Оценка», считает, что на ипотечной оценке зарабатывать тоже можно, просто все зависит от

специализации оценщика. «Ведь есть оценочные компании (как правило, крупные, с большим сроком работы на рынке), которые работают с крупными холдингами (например, с ЛУКОЙЛом) и с ФАУГИ (Федеральное агентство по управлению госимуществом), для них ипотека – не основной вид дохода. Для остальных же объем ипотечной оценки составляет порядка 50-60%», – полагает она.

Эдуард Киямов, директор филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, считает, что в общем объеме оборота оценочных фирм доля ипотечного кредитования составляет 20-25%, а если брать долю от обращения граждан, то 30-35%. «Сегодня можно говорить о том, что темпы роста рынка увеличиваются, заказов у оценочных компаний в целом становится больше, что связано и с ростом ипотечного кредитования. Несомненно, есть конкуренция в отдельных сегментах рынка оценки, например в сфере сделок с государственной собственностью. Такие заказы, как правило, интересны и выгодны, и конкурен-

ция в этих секторах рынка довольно высокая. В целом конкуренция среди оценочных фирм усиливается», – говорит господин Киямов.

Управляющая Санкт-Петербургским филиалом ОАО «РосДорБанк» Зоя Дильдина говорит, что кардинального измене-

ния цен на рынке ипотечной оценки не произошло. «Есть договоренность оценочных компаний об установлении единой ставки на оценку стандартных квартир, как правило, известные в городе компании ее и придерживаются», – уверена она.

справка

- ➔ Наиболее популярные виды оценки:
- оценка залогового имущества при кредитовании;
 - оценка при постановке или снятии имущества на баланс, а также в вопросах налогообложения в бухгалтерском учете;
 - для оформления неденежных взносов в уставный капитал;
 - при переоценке основных средств для бухгалтерского учета;
 - при сделках по купле-продаже имущества;
 - при сделках по слиянию-поглощению;
 - в целях привлечения финансирования;
 - при подготовке к годовым собраниям акционеров;
 - для определения размера страховой суммы и для расчета нанесенного ущерба при страховании;
 - при передаче имущества в ЗПИФы;
 - для судебного производства;
 - оценка имущества при создании, реорганизации, ликвидации юридических лиц.

Мнение

Дмитрий Давыдов, старший оценщик отдела оценки компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

➔ Обязательное привлечение независимых оценщиков предусмотрено действующим Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ». В основном это касается осуществления сделок с государственным (муниципальным) имуществом. В то же время в Законах РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью», «Об акционерных обществах», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О банкротстве» также указаны случаи обязательной оценки, в частности внесение неденежных вкладов в уставный капитал, выкуп акций, установление начальной цены имущества для торгов и др.



Фото: Владимир Тилес



Участники встречи говорили о воспитании губернатора и проблемах организации городской среды

Новые горизонты петербургского жилья

Алена Филипова / В преддверии утверждения нового губернатора архитекторы, девелоперы и представители власти обменялись идеями для потенциальной реорганизации строительного комплекса Петербурга. ➔

В итоге встречи эксперты пришли к выводу о том, основным двигателем прогресса в этой области станут проекты комплексного освоения территории, где внедрятся понятия комфортной жилой среды.

Уже в начале заседания круглого стола эксперты озвучили основную проблему: город упускает современные возможности в организации жилой среды. «Мы десятилетиями уже говорим о том, что нехорошо жить в больших многоэтажных шкафах, и с упорством строим их вновь, немного корректируя по этажности и внутреннему содержанию. Эти строения не создают правильную жилую среду. Необходимо развивать пригороды, новые территории, создавать инфраструктуру, что позволило бы создавать новые формы жилищ, как, к примеру, таунхаусы в Пушкине», – поделился наблюдениями Святослав Гайкович, вице-президент Союза архитекторов. Основная проблема, на его взгляд, в том, что сегодняшний городской житель не может себе позволить приобрести дом вместо квартиры. «В таком случае государство должно выступить в роли регулятора рынка. Должны быть такие государственные механизмы, которые позволили бы делать за счет государства проекты планировки территории, должны быть новые виды ипотеки, которые позволили бы приобретать не квартиры-студии, а полноценное жилье. Скоро мы гостиницы начнем строить и называть это жильем», – возмутился господин Гайкович.

«В тех районах, где мы ведем развитие и планируем застройку, есть кварталы 1950-х годов, где нет ни школ, ни детских садов. Эту проблему мы будем решать. Человек, приезжая домой, должен получить весь спектр необходимых услуг в непосредственной близости от своего жилья. Создание комфортной среды обитания вскоре станет основным мар-

кетинговым инструментом по привлечению клиентов, которые не просто хотят купить квартиру, а хотят именно улучшить свои жилищные условия», – предрек Артур Маркарян, генеральный директор ООО «СПб Реновация». По результатам исследований компании, порядка 30% петербуржцев хотят улучшить свои жилищные условия. Государственное регулирование, по словам господина Маркаряна, не должно вмешиваться в рыночные процессы спроса и предложения, девелоперу нужно создать продукт, соответствующий новым тенденциям.

Представители архитектурного сообщества, в частности, рассказали о проблемах реконструкции исторического центра. «Ситуация складывается тупиковая: дома практически невозможно целиком расселить, но даже если расселить удастся, то сделать из него новый жилой дом из-за охранных и прочих ограничений в 99 случаях из 100 невозможно. Сегодня такой дом можно сделать только бизнес-центром или в редких случаях гостиницей», – заключил Никита Явейн, руководитель архитектурной мастерской «Студия 44». Среди проблем центра города архитекторы обозначили и исчезновение зеленых насаждений.

Западный подход

Другой подход к организации жилой среды и строительству существует в скандинавских странах, но опыт северных соседей не всегда приживается на российской почве.

«Страны скандинавского блока не могут похвастаться архитектурными изысками. Финны и шведы, к примеру, отдают предпочтение панелям, но это не значит, что такие дома выглядят плохо. Предпочтение отдается разумным планировкам и комфортному проживанию», – отмечает Алек-

сандр Свинолобов, директор по развитию компании НСС.

В работе зарубежных компаний в Петербурге встречаются и чисто законодательные нюансы, например касающиеся планировок квартир. «Очень хочется переносить финский опыт в Россию. Жителям Петербурга, наверное, в силу близости к Европе нравятся объединенные кухни-столовые, и нам очень хочется заложить их в проект. Проблемы начинаются тогда, когда 3-комнатная квартира по финским стандартам оказывается 2-комнатной по российским. Также оказывается, что из кухни не может быть дверей в жилые помещения, соответственно, застройщик вынужден ставить перегородки, чтобы сдать

ния в России «зеленых» стандартов строительства.

«Бездумно копировать заграничный опыт нет никакого смысла. Сегодня спроса на экологичное жилье нет, а именно спрос рождает предложение. Когда у наших граждан появится желание или необходимость жить экономно и заботиться об окружающей среде, тогда тренд станет трендом, и эта машина завертится. Сейчас же это больше напоминает некий маркетинговый инструмент, нежели реальность, так как такой экологичности, какая есть в Европе, – ее сегодня нет, это в основном тезисы для того, чтобы привлечь покупателя, которому, по большому счету, не так это и важно на текущий момент. Все говорят «экологично», но что за этим стоит – никто не понимает, да, по сути, и покупателю не нужно это понимать на сегодняшний день. Для этого необходимо созреть в первую очередь потребителю, а затем и девелоперам, и архитекторам», – заявил Евгений Богданов, генеральный директор компании RUMPU, член совета директоров компании Jukka Tikkanen OY.

«Я бы разделил понятия «экологичность» и «энергосбережение», – продолжил дискуссии Артур Маркарян. – Почему в вопросе энергосбережения Запад пришел к таким нормам, которые сегодня есть? В Германии запрещено строить энергозатратные здания, государство стимулирует производство энергосберегающих приборов. Стоимость строительства увеличивается на 15%. Мы же теряем свои деньги, когда платим монополистам, переплачивая порой в 3 раза за подключение газа, водоснабжения и электричества». Эксперт также отметил, что в такой ситуации страдает и потребитель. Колоссальный рост тарифов приведет к очередной волне недовольств, поэтому сегодня есть необходимость заниматься энергоэффективными проектами. Господин Маркарян прогнозирует, что через 2-3 года это будут самые востребованные проекты.

Пути взаимодействия

В завершение беседы Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, отметил, что серьезные вопросы вызывает низкое качество проектного менеджмента. «Я считаю, что наши архитекторы сильны и не слабее западных. У нас была хорошая советская школа, но сейчас проекты рваные. Нашим архитекторам нужно работать с теми возможностями, которые ищет заказчик у западных архитектурных мастерских, – заявил господин Семененко. – Хороший продукт – это грамотное взаимодействие архитектора, маркетолога и качественного исполнителя на базе достойного финансового ресурса. У нас этого нет».

Вячеслав Семененко считает, что местный рынок еще молодой и низкоконкурентный, и на нем присутствуют «проходимцы»,

Создание комфортной среды обитания вскоре станет основным маркетинговым инструментом по привлечению клиентов

дом. Эти планировки очень «вкусные», они нравятся потребителю, но, к сожалению, приходится объяснять, что при покупке такой квартиры им придется какую-то стеночку снести», – рассказывает Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус».

Она считает, что Петербург ждет укрупнение проектов жилой застройки, так как сопутствующую инфраструктуру застройщику легче развивать в рамках комплексной застройки.

Перспективы «зеленых» домов

Участники встречи разошлись во мнениях относительно эффективности внедре-

некачественные проекты и отсутствие открытого диалога между всеми участниками процесса. «Если мы говорим о развитии города, то решение должно возникать между несколькими субъектами: городом, который в каждом проекте должен искать свои интересы, инициаторами проекта, архитекторами и экспертным сообществом в лице градсовета», – подытожил он.

Никита Явейн заявил, что градсовет, по его наблюдениям, во многих регионах возглавляет губернатор, что позволяет этому органу быть наиболее авторитетным, к тому же в таком случае происходит «воспитание» губернатора и приход к компромиссу. Может быть, и Петербург ждет такое нововведение в лице будущего губернатора.

Выборгский ЗАГС идет на реконструкцию

Ярослава Задорина / С 1 октября ЗАГС Выборгского района закрывается на реконструкцию. Подготовка к работам сопровождается скандалом: проектировавший здание в 1980-е годы Борис Устинов опасается за судьбу своего детища. ➔

Фото: Владимир Тилес



цифра

40 лет

должно пройти с момента постройки здания, чтобы его могли признать памятником

Леонид Кулаков, первый заместитель председателя Комитета по делам записи актов гражданского состояния, заверил, что никаких серьезных изменений не планируется, в Выборгском ЗАГСе проводится плановый ремонт для поддержания Дворца бракосочетания в надлежащем со-

стоянии. «Мы заменили фасады на вентилируемые, обновили кровлю, линолеум, плитку, то есть решили текущие вопросы», – рассказал он. Однако непосредственно в Выборгском ЗАГСе сообщили, что объект все-таки закроют на реконструкцию с 1 октября.

Главный архитектор города Юрий Митюрин обещал лично следить за этой ситуацией и уже направил письмо новому начальнику Дворца бракосочетания с просьбой согласовывать любые изменения с господином Устиновым. Артем Новиков, председатель Российской ассоциации реставраторов,

уверен, что поклонников таланта Устинова слишком много, они не позволят изменить уникальный объект. «Я не думаю, что после реконструкции он предстанет в принципиально новом облике. Ведь собственник этого объекта прекрасно понимает, что внешний вид и интерьеры здания должны соответствовать его функциональному назначению», – говорит господин Новиков.

Проект Выборгского ЗАГСа неоднократно признавался современниками шедевром прошлого века, его называли «прорывом 1970-х годов», «свежим глотком на фоне обыденного восприятия советской действительности», «воплощением нового в эпохе». В том числе и благодаря этому Союз архитекторов Санкт-Петербурга вышел на главного архитектора города с инициативой признать это здание памятником архитектуры наряду с еще девятнадцатью объектами, построенными в Ленинграде во второй половине XX века. Однако по закону это невозможно – памятниками признаются объекты, построенные не менее чем 40 лет назад.

«Земляничная поляна» вписалась в ландшафт

Тема жилой застройки, органично вписанной в природный ландшафт, интересовала архитектора М.П. Копкова с начала его творческой деятельности. Застройка г. Сестрорецка и г. Зеленогорска домами переменной этажности, характерными для небольших курортных городов, получила высокую оценку на смотрах и конкурсах. ➔



скатная, что характерно для архитектуры пригородов. Лоджии остекленные и плавными полукольцами обтекают здание сверху вниз. Такие формы напоминают природные линии и позволяют зданию практически растворяться в окружающем пространстве. Квартиры первых этажей имеют приквартирные участки с выходом на них через остекленные террасы. Мы предполагаем, что жильё в этом доме будет выгодно покупать не только

жителям г. Всеволожска, но и петербуржцам. Добраться до этого места на машине будет не сложнее, чем до Пушкина или Петергофа. В целом архитекторам удалось найти оптимальную композицию жилого дома, максимально эффективно используя выделенное пространство.

Санкт-Петербург,
ул. Академика Павлова, 14
Тел. 363-49-09
arko100@mail.ru

Перед творческими коллективами ЗАО «ЯРРА-Проект» и ООО «АрКо», руководимыми М.П. Копковым, ЗАО «РосСтройИнвест» была поставлена задача разработать проект жилого образования, органично вливающегося в существующий рельеф и природную среду. Жилой комплекс располагается в г. Всеволожске Ленинградской области в районе Пугоровского проезда. Используя существующий рельеф, интересную конфигурацию участ-

ка, оставляя нетронутыми островки зелени, авторы создали композицию, не нарушающую природный пейзаж. Две посаженные на рельеф дуги образуют внутренний уютный зеленый двор, который будет использоваться жителями как место отдыха и проведения досуга. Во дворе удачно расположены две детские игровые площадки. Архитектурная композиция с созданием внутреннего пространства для отдыха детей и взрослых послужила толч-

ком к выбору названия комплекса – «Земляничная поляна». Вопросы со стоянками транспорта решены с помощью вынесенной за пределы двора и также расположенной на рельефе многоуровневой неоплачиваемой автостоянки, въезды в которую запроектированы с нескольких уровней. Объекты социальной инфраструктуры располагаются в зоне пешеходной доступности. В жилом комплексе размеща-

ются квартиры преимущественно эконом-класса, то есть жильё, доступное для населения, при этом планировка квартир авторы проекта стремились сделать наиболее удобными, обращая внимание на расположение и пропорции комнат. Здание четырехэтажное с мансардным этажом. В отделке его используется вентилируемый фасад. Кровля здания



Рынок керамической плитки вырос

Екатерина Костина / Российское производство керамической плитки за первое полугодие 2011 года выросло на 21% по сравнению с таким же периодом прошлого года и составило 67,8 млн кв. м.* В денежном выражении, по разным оценкам, оно составило 1-1,5 млрд USD. ➔

Учитывая, что Северо-Западный регион производит от 15 до 17% от всего объема российской плитки, на его долю пришлось примерно 11,5 млн кв. м и 255 млн USD соответственно.

До 2009 года производство керамической плитки и керамогранита в России росло на 15-20% ежегодно. «Кризис обвалил его вслед за рынком недвижимости. Падение отрасли в натуральном выражении составило около 25%», – рассказала Вера Никольская, директор по исследованиям агентства ABARUS Market Research. В 2010 году емкость рынка по сравнению с кризисным годом увеличилась на 11%. При этом аналитики отмечают, что в 2010 году лидирующая позиция по темпам роста производства напольной плитки принадлежала предприятиям Ленинградской области, а Московская область по-прежнему оставалась безусловным регионом-лидером по объемам ее производства.

У экспертов радужные прогнозы: полное восстановление отрасли до докризисных показателей может произойти уже в конце этого года. По мнению Александра Юхарева, управляющего партнера интернет-проекта Varendu.net, положительные тенденции на строительном рынке налицо – в I квартале 2011 года объемы промышленного производства превысили уровень аналогичного периода прошлого года, а вместе с другими строительными материалами – кирпичом, бетоном – увеличился и выпуск керамической плитки.

Лидеры и остальные

Всего в России насчитывается около 25 заметных компаний – производителей керамической плитки. Часть из них специализируется только на выпуске какого-либо одного вида плитки, а отдельные предприятия имеют более широкий ассортимент.

Денис Клягин, аналитик УК «Финнам Менеджмент», рассказал, что крупнейшими российскими производителями керамической плитки являются группа «Юнитаил» (сюда входит ОАО «Стройфарфор», чья продукция идет под брендом «Шахтинская плитка») и итальянская группа Kerama Marazzi. «На долю лидеров, по разным оценкам, приходится около 30-35% рынка», – отметил он.

В Северо-Западном округе крупнейшими локальными операторами являются ОАО «Кварц», который с 2007 года входит в груп-



Фото: Владимир Тилес

Строительные компании потребляют примерно половину продаваемой в России керамической плитки

пу «Юнитаил», ОАО «Нефрит-Керамика», ООО «Еврокерамика», ЗАО «Керамин» и др.

Лидером по производству керамической плитки в регионе является Ленинградская область. Здесь расположен завод ОАО «Нефрит-Керамика», которое, по собственным данным компании, входит в пятерку лидеров среди российских производителей керамической плитки и производит более 10% от всего объема плитки для внутренней облицовки стен.

Среди крупных игроков на рынке Северо-Запада стоит отметить компанию «Еврокерамика», которая расположена в Псковской области, а также белорусскую

компанию «Керамин», дилеры которой находятся в Санкт-Петербурге.

По информации группы Kerama Marazzi, в 2010 – первой половине 2011 года компания всего произвела 27,4 млн кв. м керамической плитки и 7,6 млн кв. м керамогранита. При этом в компании отметили, что объем производства вырос по сравнению с кризисным периодом. Сегодня Kerama Marazzi занимает около 17% российского рынка и реализует свою плитку через дилерскую сеть крупным оптом (от 500 кв. м). Торговую марку итальянской компании по Санкт-Петербургу и Северо-Западному региону представляет ООО «Балткерама», которое занимается поставками керамической плитки производства завода «Велор» в городе Орел, и керамического гранита производства «Объединенные керамические заводы» в Московской области (пос. Малино).

Иностранцы задают тон

По данным УК «Финнам Менеджмент», в общей структуре российского рынка доля внутренней продукции занимает около 80% рынка, на долю импорта приходится около 20%. Однако, по последним данным, импортная плитка усиливает свои позиции на нашем рынке. Так, по данным исследования «Состояние рынка керамической плитки в РФ в 2010 году», проведенного «ИнфоТехКонсалт-Р», рост импорта в 2010 году составил приблизительно 27%. Аналитики «ИнфоТехКонсалт-Р» подчеркивают, что это произошло из-за смены трендов на рынке импортных поставок, поэтому их объемы после спада 2009 года вновь начали расти.

Спрос и цены растут

По мнению Александра Юхарева, половину рынка потребления керамической плитки занимают компании-застройщики, а вторая часть приходится на частных потребителей. «И застройщики, и частные потребители приобретают керамическую плитку для своих целей примерно в одинаковых объемах, и в дальнейшем эти объемы будут только расти. Ведь чем больше будет возводиться домов, тем больше будет спрос на продукцию», – отметил он.

По словам Татьяны Чижковой, пресс-секретаря группы Kerama Marazzi, основная часть продукции компании рассчитана на частного потребителя, но охвачен и строительный сегмент.

По данным производителей, основной сегмент рынка керамической плитки (за вычетом керамогранита) занимает керамическая плитка для пола и стен, относящаяся к эконом-сегменту. Причина в том, что строительные организации, выполняя отделку помещений перед сдачей дома в эксплуатацию, отдают предпочтение недорогой плитке, помня о том, что будущие владельцы квартир иногда меняют плитку по своему вкусу. Доля керамогранита заметно ниже доли керамической плитки, что связано с более высокой стоимостью этого материала, однако объем его продаж постепенно увеличивается.

Если речь заходит о высоких ценовых категориях, то здесь большую долю рынка продолжает занимать импортная плитка. Как правило, моду на плитку диктуют именно итальянские, испанские производители, хотя и российские компании стараются расширить свое присутствие в сегментах продукции элитного класса.

Дмитрий Михайлов, заместитель генерального директора по строительству жилого комплекса «Академ-Парк» ЗАО «БФА-девелопмент», отметил, что при строительстве жилья компания всегда выбирает только качественную плитку. «Нельзя сказать, что нашим требованиям соответствует вся зарубежная продукция. Глубокое заблуждение, что на Западе строительные материалы лучше. Опыт показывает, что недоработок и там хватает. Но есть и достойные предприятия, например из Финляндии, Германии, Чехии и даже Китая. Мы используем плитку только выверенных производителей, при этом их ценовая политика для нас не является основополагающей», – пояснил он.

По данным Федеральной государственной службы статистики, цена 1 кв. м облицовочного материала для внутренних стен в июле составила 161 рубль, плитка для пола стоит дороже – около 169 рублей за 1 кв. м. Однако еще в марте этого года цены на плитку составляли 154 и 156 рублей соответственно.

По словам Дмитрия Михайлова, это объясняется тем, что за последние месяцы был отмечен резкий скачок цен на основные строительные материалы, в том числе керамическую плитку. По разным оценкам, стоимость продукции выросла от 10 до 30%. «Многие производители подняли цены по инерции, после того как подорожал цемент», – заключил он.

*Данные Федеральной государственной службы статистики.

цифра

11 млн

кв. м керамической плитки производится в Северо-Западном регионе

Строительный
Еженедельник

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас принять участие в обсуждении тем на страницах газеты «Строительный Еженедельник».

05.09.2011

- Демонтажные работы и подготовка территории под строительство
- Девелопмент и градостроительство: Промышленные территории

12.09.2011

- Спецвыпуск «Строительство» к Балтийской строительной неделе и III Съезду строителей северо-запада России

19.09.2011

- Дорожное строительство • Страхование

26.09.2011

- Трубопроводы • Загородная недвижимость
- Карта района: Петродворцовый район

А КАКИЕ ТЕМЫ ИНТЕРЕСНЫ ВАМ ?

Звоните и пишите нам:
se@stroypress.ru

(812) 380-15-81 (82)

Фото: Владимир Тилес



Мостовые подешевели

Роман Бизюков / Рынок вибропрессованных бетонных продуктов Петербурга и области, иначе говоря, тротуарной плитки и облицовочных материалов, в нынешнем году вырос в ценовом выражении на 10-25% в зависимости от типа товара. Однако рост этот произошел после кризисного падения в 1,5-2 раза. ➔

Основная доля на этом рынке у тройки лидеров-«старожилов» – компаний «Меликонполар», «Ленстройдеталь» и Экспериментального завода, на которые, по данным исследования компании «Цемсис», приходится в общей сложности почти 60%. Сам «Цемсис» делит 4-5 места с Кировским ДСК – по 8,6% у каждого, а замыкает вторую тройку вышедший на рынок в 2008-2009 годах «Лентехстром» с 7,1%. Остальные игроки занимают заметно меньшую долю.

Вячеслав Засухин, коммерческий директор ЗАО «Цемсис», полагает, что в этом году его компания вместе с «Лентехстромом» может выйти на лидирующие позиции, потеснив кого-то из лидеров. Сам «Цемсис» на рынке с 2009-2010 годов, так что обе названные Засухиным фирмы весьма агрессивно ведут себя, подбираясь за короткое время к лидирующим позициям.

Объем производства на местном рынке принципиально не менялся и в последние годы составляет 0,8-1,2 млн кв. м плитки, несмотря на столь серьезные скачки цены. Восьмисантиметровая брусчатка в 2010 году относительно максимума 2008 года подешевела с 586 рублей до 360 рублей. Средняя цена кубометра брусчатки – около 6 тыс. рублей, а в Москве еще на 10% ниже. Кстати, этот рынок по определению «местный» ввиду сложностей перевозки хрупкого товара. Есть мнение, что крайнее расстояние доставки не превышает 500 км.

Впрочем, ценовая динамика обусловлена не только снизившимся спросом во время кризиса, но и удешевлением цемента – основного «ингредиента» при производстве.

Наибольшие проблемы испытывали крупные производители, зависящие от масштабного строительства. Например, «Тулачермет», один из крупнейших в стране заводов-производителей прессованной плитки, который зависел от поставок на московские стройки, в кризис вообще остановил производство. У частного потребителя, дачников все стабильнее, однако и объемы заказов меньше.

До кризиса этот рынок рос параллельно со строительством с динамикой порядка 20% в год, но к концу 2008 года, достигнув, по данным Research.Techart, объема реализации в 11 млн кв. м в целом по стране,

упал сразу вдвое. Сейчас идет восстановление, тоже обусловленное оживлением строительного рынка.

«Из новых игроков только «Лентехстром» вводит в сентябре новую испанскую линию по производству плитки, – рассказывает Вячеслав Засухин. – «Цемсис» в этом году увеличил средние объемы производства плитки в разы за счет закупки большего количества технологических поддонов. Если в прошлом году мы штамповали в среднем 800 поддонов в смену, то сейчас перешли на трехсменный режим работы и изготавливаем 4000 поддонов продукции. То есть рост производства в августе 2011 года к августу 2010-го составил 5 раз. Это обусловлено не только ростом спроса на плитку, но и ростом заказов на стеновые блоки и дорожный поребрик. А рост заказов – за счет оживления жилищного строительства и сдачи таких крупных жилых комплексов, как «Осиновая роща», «Московская Славянка» и «Северная долина». На все эти объекты мы поставляли и продолжаем поставлять нашу продукцию».

Объем петербургского и областного рынка естественным образом увеличится. Сейчас можно говорить, что к концу года первая пятерка производителей изготовит порядка 1,2 млн кв. м плитки. Остальные – еще около 300 тыс. «квадратов». Так что емкость рынка можно оценить в 1,5 млн кв. м. Частный сектор забирает примерно половину объема, вторую половину делят коммерческий сектор и поставки по госзаказам. Эксперты оценивают потенциал будущего роста в 15% в год (ежегодно плюс 200 тыс. «квадратов»).

В качестве маркетинговых решений эксперты обращают внимание в первую очередь на подходящий клиенту ассортимент, цену, наличие на складе, скорость выполнения заказа и возможность покупать в долг.

Особенности «мостового рынка»

Бетонные изделия, изготовленные методом полусухого вибропрессования, – современная альтернатива целому ряду традиционных материалов для строительства и благоустройства. Технология вибропрессования пришла на рынок Северо-Запада в середине 1990-х годов, когда появились

первые линии, выпускающие тротуарную плитку по этой технологии.

Вывод новой товарной категории совпал с революционными изменениями на рынке строительства и благоустройства: увеличением объемов жилищного строительства и поиском новых решений по оформлению фасадов зданий и дворовых территорий,

необходимостью возвращения к 300-летию Петербурга элементов его исторического облика, в частности заново вымощенных тротуаров и пешеходных зон.

Характеристики материалов, выпускаемых по технологии вибропрессования: прочность, износостойкость, большой ассортимент форм, цветов, фактур, размеров – оказались адекватным ответом ожиданиям рынка.

Основными видами мелкоштучных бетонных изделий, выпускаемых по методу полусухого вибропрессования, являются камни мощения, стеновые камни, бордюрные камни.

Ассортимент фирм-производителей включает до 55 вариантов форм изделий. Некоторые камни мощения выпускаются большинством производителей. Камни выпускаются в широкой цветовой гамме. Практически все производители предлагают их красного цвета, к серийным также относятся черный, желтый, коричневый цвета. Помимо стандартного ассортимента практически у каждой компании есть свой уникальный продукт, связанный с производственными возможностями оборудования.

Компании, использующие технологию вибропрессования, производят в основном камни мощения толщиной 60-70-80 мм. На городских территориях мощение производится в основном с применением камней мощения 80 мм, камни меньшей толщины применяются при загородном строительстве (коттеджи, участки, дачи).

цифра

15%

в год может составить рост рынка тротуарной плитки в ближайшие годы

ЦЕМСИС®
ТОЧНО В СРОК

СЕЗОННАЯ РАСПРОДАЖА – ЛИКВИДАЦИЯ СКЛАДА!!!

Тротуарная плитка

1к4 (115x115x40) серая – 269 руб./м² [-20%]

7п6 (200x100x60) гранит – 459 руб./м² [-15%]

7п6 (200x100x60) песчаный – 459 руб./м² [-15%]

1к8 (115x115x80) песчаный – 559 руб./м² [-15%]

Тротуарная плитка фактурная «Скольш»

(315x140x60) ВСЕ ЦВЕТА – 399 руб./м² [-50%]

Другие позиции – по телефонам: 309-10-95, 324-22-83
пр. Энергетиков, 19, e-mail: zakaz@sferrum.ru

Количество товара на складе ограничено!!!

Вся продукция производится на немецком оборудовании HESS Multimat-2000
производительностью 4500 м² тротуарной плитки/сутки

www.cemsys.ru



НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ

МИКРОРАЙОН



Метро – 800 м
(10 минут пешком)



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



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



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



Индивидуальная котельная – **в каждом доме**



Охрана,
видеонаблюдение –
во всем квартале



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



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

ВАЖНО, ЧТО РЯДОМ

УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»

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



777-0-500
 Подробную информацию можно узнать на сайте
www.7770500.ru

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



РАЗМАХ

Технологии. Инновации. Возможности.

www.raz-max.com