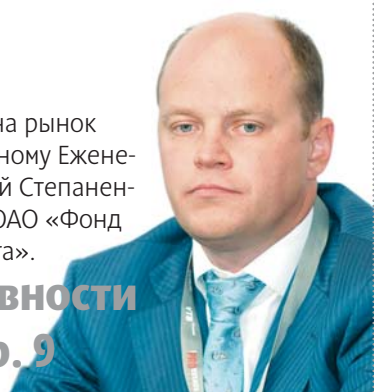


Интервью

О том, как кризис повлиял на рынок недвижимости, «Строительному Еженедельнику» рассказал Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга».

Снижение активности инвесторов, стр. 9



Финансы

Объемы выдачи ипотечных кредитов растут в 2011 году на десятки процентов, а в некоторых банках – в разы. Немалую долю этого прироста обеспечивают покупатели нового жилья.

Застройщики поставляют банкам заемщиков, стр. 11



Безопасность, стр. 14 • Технологии и материалы, стр. 16-17



Рынок жилой недвижимости: оптимистичный прогноз

На Гражданском жилищном форуме эксперты рынка говорили о том, что кризисные явления уже практически не ощутимы, объемы ипотечного кредитования к концу 2011 года достигнут исторического максимума, а реализация основных жилищных программ в Петербурге будет продолжена и модернизирована. (Подробнее на стр. 6) ➔

ЗАО «ТТМ»

Энергоаудит

Пусконаладка ОВК

Курсы по тепловидению

Тепловизионная диагностика

Контроль воздухопроницаемости

Профессиональные услуги с 1993 года

Свидетельство СРО
№ 003-2011-7613037923-3
057 от 18.03.2010



(812) 320-57-51
(812) 320-57-57
(812) 305-57-88

199137, г. Санкт-Петербург
ул. Кораблестроителей, 30
лестница 5, пом. 103Н
ttm.infrared@gmail.com



ЭЛЕКТРОМОНТАЖ

438-00-88

Св-во № 1063.02-2010-7840381890-С-003 от 14.04.2011 г.

СОРОК ПЯТЬ 45' для тех, кто понимает



КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ЗАВОДОВ

ТОВАРНЫЙ БЕТОН
СТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСТВОР
ПРОИЗВОДСТВО, ДОСТАВКА, ПОДАЧА

т. (812) 777-77-45

WWW.045.RU

ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Работаем с 1993 года
БОЛЕЕ 1000 СДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ
Геотехнические работы



www.geostroy.ru

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

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».








СМУ-303
группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

29 сентября отметил свой 80-летний юбилей генеральный директор ООО «ПЕТЕР-ГИБ», доктор технических наук, профессор, заслуженный деятель науки РФ, член РОМГиФ Сергей Николаевич Сотников

*Уважаемый
Сергей Николаевич!*

Поздравляем Вас с юбилеем!

А Вы примите наши пожелания
Здоровья, нескончаемых идей,
В семье – любви, взаимопонимания,
Пусть там Вам будут рады, как нигде!
В делах всегда пусть будет процветание,
Пусть сказочный доход течет рекой!
И помните: на Вас стоит компания,
Спасибо Вам, что Вы у нас такой!



Коллектив ООО «ПЕТЕР-ГИБ»

**Энерго
Эффективность
XXI ВЕК**

В рамках выставки "ЖКХ России 2011"

19-21 октября 2011 года

Санкт-Петербург, ВК "Ленэкспо"

**ТРЕТИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС
«ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ. XXI ВЕК.
ИНЖЕНЕРНЫЕ МЕТОДЫ СНИЖЕНИЯ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЯ ЗДАНИЙ»**

www.energoeffekt21.ru

**Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь**

ПРОИЗВОДИМ диаметр от 3 до 25 мм **продаем**

сварные

кладочные **АСА** **арматурные**

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

**Уважаемый
Сергей Николаевич!**

Примите мои искренние поздравления в свой юбилей!

Желаю Вам крепкого здоровья,
неиссякаемого оптимизма,
добрых улыбок любящих
Вас людей! Пусть все Ваши
начинания воплощаются в жизнь,
и Вас окружают верные друзья
и надежные коллеги.

ГЕОИЗОЛ®

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

Hilton приходит в Петербург

Сергей Соколов / В ближайшие три года в Петербурге должны появиться сразу три отеля всемирной гостиничной сети Hilton. Первый из них откроется в самом центре Петербурга – на Малой Морской, 5. ➡

Компания «Морская, 5» (дочерняя структура инвестиционного холдинга Kesko), получила внутреннюю часть здания в аренду пять лет назад. Договор действовал до 2010 года – за это время компания должна была расселить здание и реализовать свой проект.

По словам регионального директора департамента развития Kesko Дмитрия Бронштейна, его компания подписала соглашение с Hilton Worldwide, которая планировала открыть на Малой Морской отель на 120 номеров. К 2009 году компания потратила на реализацию проекта около 10 млн USD, основная часть этой суммы пошла на расселение дома.

Однако весной 2009-го фасадную часть площадью 1,9 тыс. кв. м и прилегающий участок городское правительство передало ООО «Дельта». Как выяснилось позже, за пару месяцев до этого ГУИОН разделило здание на две части. Таким образом, один объект передали двум разным инвесторам. Заместитель генерального директора по технической инвентаризации объектов недвижимости ГУП «ГУИОН» Татьяна Картузова утверждает, что еще в начале 2008 года из КУГИ поступило обращение с просьбой сделать техническую инвентаризацию объекта – «на предмет разделения его на два здания». «Визуальный осмотр, проведенный специалистами ПИБ Центрального района, не позволил сделать окончательные выводы по данному вопросу. А поэтому решение о возможности разделения здания на два было принято по результатам независимой экспертизы, проведенной ООО «Архитектурная мастерская Е.С. Епремяна», – пояснила Татьяна Картузова.

В итоге «Морская, 5» подала иск к ГУИОН, КУГИ, городскому правительству и ООО «Дельта». Инвестор потребовал восстановить прежний технический учет



здания и отменить постановление правительства, по которому часть дома передали ООО «Дельта». Разбирательства длятся больше года: летом прошлого года суд уже назначал экспертизу здания. Она показала, что флигельная и внутридворовая часть здания являются единым объектом, и разделять их некорректно. Однако юристы ООО «Дельта» с таким мнением не согласились и потребовали провести дополнительный анализ документации.

Результаты повторной экспертизы кардинально отличались от первой. Оказалось, что внутридворовая часть здания имеет все признаки отдельного объекта. Тем не менее, эти выводы ООО «Морская, 5» опротестовало в апелляционной инстанции. Как заявили в КУГИ, решение, вынесенное в пользу «Морской, 5», в кассационном суде оспариваться не будет.

В конце октября у ООО «Дельта» завершится срок инвестиционного договора.

Долги компании по отчислениям в городской бюджет – почти 60 млн рублей.

Судебный спор не повлиял на планы Hilton превратить здание на Малой Морской в отель.

По словам Дмитрия Бронштейна, несколько дней назад он получил гарантийное письмо от руководства гостиничной сети. В нем говорится о том, что холдинг готов начать реализацию проекта сразу после завершения всех судебных разбирательств – если, разумеется, решение будет принято в пользу ООО «Морская, 5».

В реконструкцию здания хотят вложить 1,2 млрд рублей – кредит предоставит Нордеа-банк.

Отель на Малой Морской, 5, станет первым проектом гостиничной сети Hilton в Петербурге. Еще две гостиницы должны появиться на территории строящегося конгрессно-выставочного комплекса «Экспофорум». Их открытие намечено на 2014 год.

вопрос номера

В следующем году самая большая доля расходов бюджета Санкт-Петербурга – 23 % – отводится на решение дорожно-транспортной проблемы. В чем для вас заключается эта проблема, и как ее решать?

Алена Цыганкова, генеральный директор УК «Город Чистоты»:

– Проблема не в размерах финансирования, а в менталитете русского человека, который по своей природе «несун». «Несут» и «верхи», и «низы», только каждый несет в своих размерах и своем эквиваленте. Поэтому на сами дороги уже не хватает. Отсюда постоянный ремонт, с той самой завидной регулярностью. Отсюда и пробки при выездах из города, так как ремонт не кончается, а качество недавно отремонтированных магистралей, увы, тоже оставляет желать лучшего.

Сначала надо искоренить эту нашу привычку – любым способом! Борьбой с коррупцией, изменением законодательной базы, увеличением штрафов за нарушения, в конце концов – уголовной ответственностью.

Людмила Рева, эксперт Гильдии управляющих и девелоперов, директор по развитию бизнеса ASTERA:

– Самой насущной транспортной проблемой Петербурга являются регулярные дорожные работы. Если хотя бы часть выделенных средств будет потрачена на ремонт так, чтобы следующий не понадобился вновь спустя полгода, это станет достижением нового губернатора и значительным шагом к разумному расходованию бюджета.

Александр Ольховский, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, вице-президент, управляющий директор банка ВТБ:

– Для нас актуально решение вопроса со строительством моста через остров Серный, который поможет разгрузить автомобильный трафик с Васильевского острова на Петроградку, движущийся в настоящее время по Тучкову мосту. Такое решение существенно улучшит напряженную ситуацию на перекрестке Большого проспекта и улицы Добролюбова. Кроме того, безусловно, важным является строительство Орловского тоннеля, задача которого обес-

печить доступ из центра к северным районам города.

Александр Банник, генеральный директор инвестиционной строительной компании «Гелеанд»:

– Самой важной транспортной проблемой является неспособность людей, ответственных за ситуацию в транспортной отрасли, поменять что-либо к лучшему. Способы решения транспортных проблем, применяемые в России, давно устарели. Надо привлекать западный опыт. В таких городах, как Париж, Берлин, Франкфурт, движение транспорта организовано гораздо лучше. Например, в центре города на улицах с малой пропускной способностью нужно делать одностороннее движение.

Сергей Чобан, управляющий партнер архитектурной мастерской Speech Чобан/Кузнецов:

– Я знаю Санкт-Петербург очень хорошо, но по своему опыту могу сказать, что мог бы быть оптимизирован выезд из аэропорта, а также транспортные потоки на Площади Восстания. Нужно строить подземные развязки, чтобы увеличить количество полос для

движения, а также развивать альтернативный транспорт.

Александр Гришин, генеральный директор компании VMB Trust

– Одной из приоритетных для города задач должно стать строительство нового аэропорта и его транспортной инфраструктуры. Во всех развитых городах аэропорты обеспечены комфортабельным железнодорожным сообщением с центром города. В Петербурге на сегодняшний день этот вопрос пока не решен.

Юрий Грудин, генеральный директор ГК «ПИОНЕР», направление Санкт-Петербург:

– Городу необходимо обратить внимание на улучшение качества работы общественного транспорта. Системы городского наземного транспорта, метро и железнодорожного сообщения практически не согласованы друг с другом. Чем лучше будет налажено это сообщение, и чем выше качество самого общественного транспорта, тем меньше горожане будут пользоваться личными автомобилями, что существенно снизит нагрузку на городскую транспортную инфраструктуру в целом.

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

Директор:

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, Елена Велижанина, Алеся Гриб, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, Анна Сень, Алена Филипова.

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

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

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.

Выходит еженедельно по понедельникам

(специвыпуски – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Погалога

PR-менеджер: Алена Жигунова

e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),

Валентина Бортникова, Серафима Редута,

Елена Савоськина, Екатерина Шведова.

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

e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова

Тел./факс +7 (812) 380-09-74

e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

и Ленинградской области – 14221.

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография:

ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, 113.

Тираж 9000 экземпляров

Заказ № 1179

Подписано в печать 30.09.2011 в 17.00



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



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



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



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

колонка редактора

Где кризис, а где мы

Александр Пирожков / В конце прошлой недели в Санкт-Петербурге завершился Гражданский жилищный форум. Его делегаты в основном были преисполнены оптимизма насчет перспектив рынка жилой недвижимости (см. стр. 6). Губительное для ряда строительных компаний падение цен на недвижимость, случившееся три года назад, давно забыто, в некоторых сегментах жилья уже наблюдается рост цен, и о плохом думать совсем не хочется.

Тем временем финансовые рынки испытывают нечто похожее на кризисный 2008 год. К дефолту приближаются не отдельные корпорации и банки, а целые страны, например, Греция. Российский фондовый индекс РТС рухнул в сентябре более чем на 20%, дешевеют сырьевые товары. Однако баррель нефти все еще стоит дороже 100 долларов, а цены акций в разы выше, чем осенью 2008 года.

Три года назад цены на недвижимость стали падать через несколько месяцев после начала обвала на биржах, так что время подготовиться к худшему еще, вроде бы, есть. Это лучше других осознают банкиры, как представители самой близкой к финансовым рынкам отрасли экономики. На заседании «круглого стола» по ипотечному кредитованию несколько участников выразили тревогу по поводу долгового кризиса в Европе и напряженной ситуации в мировой экономике вообще (см. стр. 11). Так что банки хоть и наращивают ипотеку рекордными темпами, но готовятся в любой момент эту активность свернуть.

В то же время стройматериалы, одна из основных расходных статей застройщиков, пока растут в цене. Что делает строительный бизнес уязвимым с двух сторон: возможное сокращение спроса на жилье может наложиться на растущие затраты и породить кассовые разрывы и даже новые банкротства.

Однако паниковать, естественно, не стоит. Это, как минимум, не конструктивно. Тем более что точного повторения 2008 года не случится наверняка. В частности, падение спроса на жилье может оказаться весьма краткосрочным. Ведь в следующем году грянут президентские выборы, причем не только в России, но и в США, стране с самой большой в мире экономикой. Это значит, что правительства станут наращивать социальные расходы, и часть бюджетных денег непременно дойдет тем или иным путем до рынка недвижимости. К тому же увеличатся инфляционные ожидания, и сбережения более-менее состоятельных граждан начнут перетекать с банковских депозитов и прочих «кубышек» в квадратные метры.

Тем же, кто крупных сбережений не завел, придется отложить планы по приобретению жилья еще на несколько лет. Или выбрать альтернативу: рынок аренды, которому эксперты рынка недвижимости предсказывают бурное развитие в ближайшие годы.

В общем, специальной подготовки к кризису, наверное, не требуется. Следует лишь жить по средствам и делать поменьше долгов. И, если возможно, создать своему бюджету некоторый запас прочности.

Банк включил «чайник»

Александр Пирожков / Банк «Санкт-Петербург» закончил строительство нового головного офиса общей площадью 47 тыс. кв. метров в Красногвардейском районе. Это первое специализированное здание банка, построенное в городе за последние сто лет. ➔

Фото: Николай Малышев



Башня «Санкт-Петербург Плаза» имеет эллипс в основании и выпукло-вогнутую форму, благодаря которой ее силуэт издалека похож на электрический чайник

Башня головного офиса была официально открыта на прошлой неделе.

Кризисная стройка

Как рассказал участникам церемонии открытия председатель правления банка «Санкт-Петербург» Александр Савельев, строительство длилось 2 года, и вести его оказалось достаточно тяжело, учитывая,

что это были кризисные годы. Он также подчеркнул, что это первое специализированное здание банка, построенное в городе за последние сто лет.

Заместитель председателя правления банка «Санкт-Петербург» Константин Баландин рассказал журналистам, что возведение нового головного офиса обошлось банку в 5,6 млрд рублей. Помещения в нем банк будет использовать самостоятельно, в аренду их сдавать не планируется. В здании работают 1300 сотрудников. Обслуживание клиентов ведется на трех нижних этажах, а остальные заняты сотрудниками бэк-офиса и техническим оборудованием. На верхнем, 21-м этаже, под стеклянной крышей располагаются кабинеты топ-менеджеров банка.

Арендопригодные соседи

По соседству с башней «Санкт-Петербург Плаза» расположились два здания площадью 24 и 22 тыс. кв. метров, предназначенные для арендаторов. Эти строения принадлежат инвестиционной строительной компании «Гелеанд», выполнявшей функции генподрядчика при строительстве всех трех зданий. Как сообщил Александр Банник, генеральный директор ИСК «Гелеанд», в строительство было вложено 3,5 млрд рублей, взятых в кредит у банка «Санкт-Петербург».

По словам Александра Банника, соседние с башней здания будут достроены в октябре 2011 года. На стадии подписания сейчас находятся договоры об аренде примерно 20% площадей, а к новому году планируется сдать 60%.

Коллективное творчество

Подрядчиками на строительстве офисного комплекса, как рассказал Александр Банник, работали около 40 компаний. В частности, архитекторами выступили мастерские «Евгений Герасимов и партнеры» и «Speech Чобан/Кузнецов». Монтаж инженерных сетей выполнен «Балтийской климатической компанией», а фундамент и несущую конструкцию башни делала компания «Проммонолит».

Свайное основание под зданиями достигает глубины 45 м. Площадь остекления – 20 тыс. кв. м, оно состоит из 2156 стеклянных элементов размером 1,7 на 3,75 метра. Высота центральной башни составляет 90 м. Изготовление многослойных стеклопакетов выполнено петербургскими специалистами «Русской стекольной компании».

Дольщики «Окстроя» требуют жилья

Сергей Соколов / Покупатели квартир компании «Окстрой» стремятся решить свою жилищную проблему: обманутые дольщики просят помощи у властей и пытаются выяснить, на какие нужды застройщик потратил их деньги. Тем временем «Окстрой» проходит процедуру банкротства.

В мае этого года в компании ввели первую процедуру банкротства – наблюдение. Строительство домов, застройщиком которых выступал «Окстрой», заморожено. Судя по всему, дольщикам придется достраивать здания самостоятельно.

Потерянный миллиард

Хуже всех обстоят дела у дольщиков, купивших жилье в доме на пересечении улиц Щербакова и Новосельской в Коломягах. Здание начали возводить еще в 2003 году – тогда «Окстрой» и получил разрешение на строительство дома. Квартиры продавались до начала 2010-го. После того, как в отношении «Окстроя» инициировали процесс банкротства, строительство дома замо-

розили. Дольщики обратились в правоохранительные органы с просьбой возбудить уголовное дело по факту мошенничества со стороны руководства «Окстроя». Тем не менее, как рассказал дольщик Роман Затешиллов, разбирательство проводить не стали: ни компанию, ни ее руководство не нашли.

«Чиновники из Комитета по строительству предложили нам объединиться и создать жилищно-строительный кооператив. На это мы не согласны – как только права на застройку здания передадут коопе-

Впрочем, покупатели жилья не знают, сколько денег нужно для достройки их дома. Все квартиры проданы – завершить здание за счет их реализации не получится.

Хуже некуда

Не лучше ситуация и у дольщиков комплекса «Кристалл», который также возводила компания «Окстрой». Шестнадцатизэтажное здание на 88 квартир начали строить в 2003 году. Большую часть жилья застройщик успел продать –

цев. Пока же стройка заморожена – степень готовности дома составляет порядка 80%, для завершения всех работ требуется, как минимум, 90 млн рублей.

Телефоны «Окстроя» молчат. В августе на официальном сайте компании появилось объявление о том, что фирма будет содействовать дольщикам в деле урегулирования сложившейся ситуации. И что строительство домов приостановлено из-за «тяжелого финансового положения компании». В компании утверждают, что не собираются уклоняться от взятых на себя обязательств. А проблемы возникли из-за «изменений конъюнктуры рынка и мирового финансового кризиса». В ближайшее время дольщики «Окстроя» намерены пикетировать офис компании.

Прежде всего, нужно разобраться, куда подевались вложенные деньги

ративу, с «Окстроя» снимут всю ответственность за дальнейшую судьбу дома. Прежде всего, нужно разобраться, куда подевались вложенные нами деньги – насколько нам известно, «Окстрой» продал квартир на 1 млрд рублей, но так и не достроил ни один из своих объектов», – утверждает другой дольщик дома на Щербакова и Новосельской, Роман Овчинников.

по некоторым данным, в доме остались лишь пять свободных квартир. Несколько месяцев назад дольщики договорились с Комитетом по строительству о том, что созданному ими ЖСК отдадут права на завершение объекта. Впрочем, по словам председателя кооператива Ольги Дашевской, окончательный процесс передачи здания произойдет через несколько меся-

цифра

90

млн рублей требуется для завершения строительства комплекса «Кристалл»

ЛЭК открывается перед дольщиками

Компания ЛЭК вводит новую услугу. Теперь дольщики имеют возможность посетить строящийся объект и лично наблюдать за ходом работ. Первый объект, который таким образом будет открыт – новый жилой комплекс «Лондон Парк». О том, зачем это компании, рассказывает директор по развитию Компании ЛЭК Надежда Калашникова. ➔

– Как родилась эта идея?

– На встречах с дольщиками, которые мы регулярно проводим. Мы увидели желание людей посмотреть, что реально происходит на стройке. Сейчас мы, одна из немногих компаний, которая полностью открыта перед покупателями – все графики ведения работ по каждому из объектов ежемесячно публикуются на нашем сайте. Но понятно, что неподготовленному человеку неясно, что такое 300 кубов кирпича или 500 кубометров бетона. Покупателю важны не только эти цифры, но и стены, полы, потолки, которые из этих материалов возводятся. Поэтому мы предложили заинтересованным дольщикам прийти и самим посмотреть, как ведутся работы на строительной площадке.

– Насколько важна такая работа с дольщиками?

– Для нас очень важно поддерживать открытый диалог с покупателями квартир. Первая задача, которая решается в ходе таких встреч с клиентами – информировать покупателей квартир о том, что происходит на стройке. Вторая – обеспечить дольщикам возможность самим через своих квалифицированных специалистов убедиться в том, что предоставленная информация соответствует текущему состоянию дел на строительном объекте, на месте задать все интересующие вопросы специалистам компании. Надо сказать, несмотря на все проблемы, мы не прерывали диалога с дольщиками, про-

водили регулярные встречи, на которых старались дать нашим партнерам полную информацию по всем обсуждавшимся вопросам: сдачи дома госкомиссии, сроках заселения и оформления квартир в собственность.

Мы одними из первых в городе поняли, что эти встречи необходимы не только дольщикам, но и нам. Понятно, что нам больше нравится рассказывать не о том, как было тяжело, а о том, что позитивного происходит в компании. Вас ведь, наверное, тоже не очень интересуют проблемы вашего работодателя, когда он вам зарплату вовремя не выплачивает. И наших дольщиков тоже интересует только срок сдачи домов, и это нормально. Так и должно быть. Наши сложности – это наши сложности, слава Богу, сегодня большая их часть уже позади, мы можем сейчас все силы сосредоточить на скорейшем введении в эксплуатацию строящихся объектов.

– Почему вы начинаете этот проект с жилого комплекса «Лондон парк»?

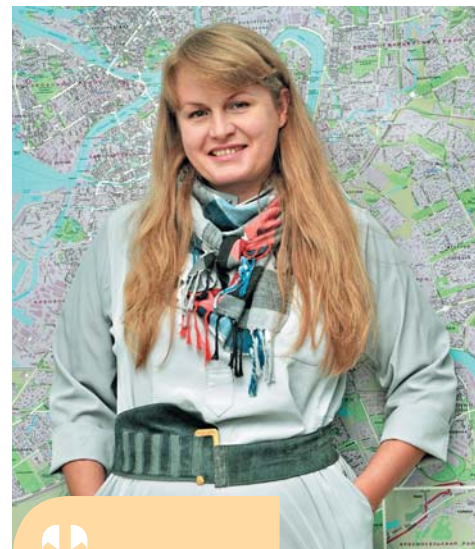
справка

➔ Компания ЛЭК была основана в 1989 году. В 1992 году компания выбрала строительство жилых домов в качестве основного вида деятельности. За это время ЛЭК построил и ввел в эксплуатацию 120 жилых домов, только за последние пять лет – один миллион квадратных метров жилья. В 2001 году Компания ЛЭК первой вывела на строительный рынок бренды РИАЛ и СУПЕР-РИАЛ, которые немедленно заняли первое место по продажам в эконом-классе.

– Это знаковый объект для нашей компании. Это клубный жилой комплекс с внутренней охраняемой территорией, на которой разместятся спортивный и торгово-развлекательный комплексы, бассейн, школа и детский сад. Таким образом, все преимущества клубного проживания становятся доступными для людей со средним уровнем доходов. Кроме того, это единственный жилой комплекс, в составе которого будет полноценный высокочкальный торгово-развлекательный комплекс. Сейчас мы уже получили одобрение комиссии по правилам землепользования и застройки и надеюсь, что в ближайшем будущем утвердим проект и получим все необходимые согласования.

– Как записаться на такую экскурсию?

– Просто обратиться в наш отдел. Мы определим ближайший срок, когда соберется группа. И сопроводим вас на объект, где специалисты компании покажут и расскажут, что и как строится. Еще раз хочу подчеркнуть – последний год показал, что



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЭК:
«Нам очень важно поддерживать открытый диалог с покупателями квартир»

у ЛЭКа оказался громадный запас прочности. Поэтому в условиях сегодняшней, комфортной для нас кредитной нагрузки Компания ЛЭК сможет сосредоточить все силы на быстром и качественном строительстве наших жилых комплексов. Также к концу года мы планируем начать строительство двух новых объектов.

Простые продажи

Market Leader – первая компания в Санкт-Петербурге, сумевшая разработать и предложить по доступным ценам комплексный аутсорсинг в сфере продаж. Сегодня компания Market Leader уже реализовала несколько крупных проектов в области аутсорсинга продаж с применением индивидуальных предложений для улучшения стратегии продаж в целом. За несколько лет работы Market Leader успел наладить успешное сотрудничество с ведущими компаниями Петербурга. Среди клиентов Market Leader – студия авторских рекламных технологий Mirada Viva, одно из ведущих охранных предприятий Северо-Запада «СтафАльянс», компания «Аксиома» и другие.

– Одно из главных преимуществ работы с нами – сравнительно невысокая цена, которую мы выставаем за полный пакет услуг аутсорсинга продаж, – рассказывает исполнительный директор компании Глеб Клейменов. – Стоимость нашей работы в каждом конкретном случае разрабатывается индивидуально, однако традиционно цена равна средней зарплате менеджера по продажам.

Это означает, что клиент платит столько, сколько заплатил бы за работу одного человека, но работает на него при этом целый штат профессионалов: один человек составляет базу, другой занимается переговорами с потенциальными партнерами, третий, если нужно, отвечает за встречи и так далее. То есть работа в целом будет выполнена намного более качественно, чем если бы ее выполнял один человек. При этом расторгнуть с нами отношения, в случае необходимости, намного проще, чем уволить из компании сотрудника. Отмечу, правда, что наши клиенты на это идут редко. Среди всех услуг, которые мы сейчас предлагаем, комплексный аутсорсинг продаж – самая востребованная.



Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 50, корпус 12, офис 3
Тел. (812) 448-49-23;
e-mail: info@marketleaders.ru
www.marketleaders.ru

На правах рекламы

БЭСКИТ®

18 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование

капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

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

РЕКЛАМА

НОВОСТИ

Под железной дорогой прокоют тоннель

Компания «Евроинвест», владеющая 200 га земли в Мурино, начинает строить тоннель под железнодорожными путями, чтобы повысить привлекательность своего участка для покупателей, сообщает портал dr.ru.

По словам председателя совета директоров компании «Евроинвест» Андрея Березина, проект находится в предпроектной стадии, а тоннель будет построен в конце 2013 — начале 2014 года.

В «Евроинвесте» рассчитывают, что проект будет реализован «по схеме контракта жизненного цикла», когда инвестор отвечает за строительство и эксплуатацию на протяжении всего периода жизни объекта, за что получает компенсацию из госбюджета. По словам Андрея Березина, компания ведет переговоры об этом с Комитетом по инвестициям и стратегическим проектам Петербурга. Компания «Евроинвест» известна тем, что занимается скупкой сельхозземель и переводом их под застройку.

В 2004 году «Евроинвест» вместе с холдингом «Империя» и холдингом «Фазтон» участвовал в освоении территории фирмы «Лето» на Пулковском шоссе. Компании распродавали землю, на которой ранее находились теплицы, под застройку.

Весной 2011 года «Евроинвест» приобрел за 100 млн рублей здание Института радиовещательного приема и акустики им. А. С. Попова на Каменном острове, вместо которого собирается строить коттеджи.

Стоимость прокладки тоннеля, по словам Андрея Березина, составит около 900 млн рублей. Общий объем инвестиций в освоение и застройку территории составит около 2 млрд USD, из которых 150 млн USD — собственные вложения «Евроинвеста».

На участке площадью 200 га, к которому подойдет тоннель, по планам «Евроинвеста», можно построить 2,5–3,5 млн кв. м жилья в течение 7–8 лет.

ТД «Санеста-Металл» открыл склад на Урале

В рамках реализации региональной политики на 2011 год Торговый дом «Санеста-Металл» открыл новый склад в Екатеринбурге. В условиях растущего спроса на продукцию «Санеста-Металл» в уральском регионе складской комплекс в черте Екатеринбурга позволит максимально продуктивно сотрудничать с покупателями. Место для нового склада выбрано по итогам опроса клиентов и с учетом их пожеланий. Крытый склад оборудован мостовыми кранами, автомобильными и железнодорожными подъездными путями. Предусмотрена производственная площадка для оказания услуг металлообработки. С открытием нового склада компания планирует рост объема отгрузок в регионе на 25% в самой ближайшей перспективе.

Поправка

В статье «Экспертная реформа», опубликованной в газете «Строительный Еженедельник» № 37 от 26.09.2011, допущены ошибки в должности и в цитате Ирины Косовой. Следует читать: О необходимости установки четких требований к организациям негосударственной экспертизы на конференции напомнила Ирина Косова, заместитель директора СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы». Редакция приносит извинения Ирине Косовой и читателям.

Рынок жилой недвижимости: оптимистичный прогноз

Алена Филипова / На прошедшем Гражданском Жилищном Форуме эксперты рынка говорили о том, что кризисные явления уже практически не ощутимы, объемы ипотечного кредитования к концу 2011 года достигнут исторического максимума, а реализация основных жилищных программ в Петербурге будет продолжена и модернизирована. ➔

Фото: Игорь Бакустин



Участники форума активно обсуждали насущные вопросы отрасли

В рамках пленарного заседания Вадим Тюльпанов, председатель Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, отметил, что Форум является одним из самых значимых мероприятий рынка недвижимости, где происходит диалог представителей власти и бизнеса. Он также сказал, что для правительства города развитие жилищной сферы является одним из приоритетных направлений работы. «Наш город традиционно является лидером по реализации государственных жилищных программ, направленных на улучшение жилищных условий очередников», — заявил господин Тюльпанов. В частности, на эти цели в бюджете Петербурга на 2012 год заложено 3,5 млрд рублей.

«Экономика города постепенно выходит из кризиса», — обнадежил собравшихся Сергей Зимин, заместитель полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе. Он также сказал о необходимости улучшения инвестиционного климата, решения кадровых вопросов и ликвидации административных барьеров.

На пути модернизации

Участники встречи говорили и о том, что рынок жилья ждет позитивные перемены. Так, Юрий Осипов, председатель Жилищного комитета правительства Петербурга, заявил, что жилищную политику города ожидает модернизация.

Глава комитета отметил, что Петербург является лидером в России по количеству функционирующих жилищных программ. Новое правительство города, по его словам, будет также уделять значительное внимание вопросам жилищной политики.

Он рассказал, что с 2007 года очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий сократилась на 119 тыс. семей, и по состоянию на 1 сентября 2011 года в ней стоит около 175 тыс. семей. «Это означает, что необходимо не только продолжать реализацию существующих программ, но и разрабатывать новые, более действенные механизмы поддержки населения», — сказал госпо-

дин Осипов. В частности, модернизации, по его словам, подвергнется и программа по расселению коммунальных квартир.

Дмитрий Гордо, заместитель руководителя Управления Росреестра по Санкт-Петербургу, рассказал, что в целях оптимизации временных затрат на процесс регистрации прав на недвижимость Росреестр разработал и внедрил систему электронной подачи документов.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, заявил, что институт саморегулирования также ждет серьезное преобразование, так как Федеральный закон 315-ФЗ не удовлетворяет требованиям профессионального сообщества.

В рамках пленарного заседания было подписано соглашение о сотрудничестве между Фондом РЖС и АИК (Ассоциацией ипотечных компаний). Партнеры договорились о взаимодействии, а именно о взаимной экспертной поддержке и обмене опытом, а также о проведении совместных профессиональных мероприятий — конференций, круглых столов. Кроме того, взаимодействие будет направлено на информационную поддержку деятельности Фонда РЖС по предоставлению участков под освоение в целях жилищного строительства. Обе стороны уверены в перспективности достигнутых договоренностей.

«Подписание соглашения о взаимодействии с Ассоциацией ипотечных компаний — это важный шаг на пути создания эффективной системы ипотечного кредитования в рамках формирования рынка доступного жилья эконом-класса», — сказал Денис Филиппов, заместитель генерального директора Фонда РЖС. Он считает, что сотрудничество с АИК позволит привлечь к аукционам Фонда новых участников местного рынка. Господин Филиппов отметил, что такое взаимодействие будет способствовать снижению ставок по ипотечным кредитам для населения.

Результаты и прогнозы

Сергей Галалу, генеральный директор компании «Итака», утверждает, что позитивные тенденции наблюдаются во всех сегментах рынка жилой недвижимости, за

исключением загородных объектов на вторичном рынке. «Весь год покупательская активность была на высоком уровне, и она продолжает нарастать», — заявил господин Галалу.

Довольно оптимистично выглядят и прогнозы по развитию ипотечного кредитования. Андрей Семенюк, заместитель генерального директора Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, сообщил, что в этом году количество выданных ипотечных кредитов в России станет максимальным за всю историю рынка. Произойдет это, по его словам, благодаря тому, что по сравнению с докризисным уровнем снизился средний размер одного ипотечного кредита. К тому же, по словам господина Семенюка, положительным фактором является и такой показатель, как доля рублевых кредитов, которая приблизилась к 90%.

«В течение последних полутора лет средние ставки уверенно снижаются, в августе текущего года зафиксирован минимальный уровень в 11,9% годовых. Мы ждем стабилизацию процентных ставок, так как на рынке после кризиса возросла конкуренция», — сказал Андрей Семенюк. В структуре банков, занимающихся выдачей ипотеки, выросла доля крупных банков. «Это не очень хороший показатель. Хотелось бы, чтобы особенно в регионах доля мелких банков росла, так как это будет способствовать большему разнообразию ипотечных программ», — отметил он.

По данным АИЖК, сегодня 17% сделок с покупкой жилья совершаются при помощи ипотечных продуктов. В 2012 году этот показатель достигнет 20%. Прогнозируется, что к 2015 году жилье в России смогут приобрести порядка 30% граждан, а к 2020 году — 50%. Насыщение рынка ипотеки, по прогнозам экспертов АИЖК, ожидается к 2015–2020 году.

В финале заседания Григорий Полтораки, президент Российской гильдии риэлторов, добавил «ложку дегтя» к оптимистичным прогнозам коллег. Он заявил, что необходимо сокращать долю собственников недвижимости в стране и развивать доходные дома. По словам господина Полторака, арендное жилье может стать достойной альтернативой ипотеке. Эксперт так же предложил участникам рынка отказаться от долевого строительства и обратить внимание на схему проектного финансирования. «Ипотечное кредитование в стране активно развивается под давлением Правительства России на банки, которые вынуждены снижать ставки», — считает Григорий Полтораки. Довольно критичные замечания сделал он и в адрес социального жилья, которое, по его словам, не должно предоставляться в бессрочное пользование. На смену этой процедуре должен прийти механизм срочных договоров найма жилья. Для формирования прозрачности рынка купли-продажи объектов недвижимости господин Полтораки предложил либерализовать налоговое законодательство. Нормальное функционирование института саморегулируемых организаций, как полагает эксперт, невозможно без государственной пропаганды и внедрения обязательного членства.

Высказанные предложения и замечания легли в основу дискуссий, прошедших в рамках секций деловой программы Гражданского Жилищного Форума.

«Созвездие Водолея» блеснет в Пушкине

Николай Волков / Холдинг Владимира Хильченко «Созвездие Водолея» построит в городе Пушкин под Петербургом торгово-развлекательный комплекс стоимостью 0,8 млрд рублей. Это будет первый крупный торговый объект в районе, где живут 150 тыс. человек. ➤



В Пушкине, рядом с железнодорожным вокзалом, холдинговая компания «Созвездие Водолея» планирует построить торгово-развлекательный комплекс. «Участок площадью 0,8 га получен от города на инвестиционных условиях. Общая площадь комплекса составит 20 тыс. кв. м, запланирована также парковка на 250 автомобилей», – сообщил источник в компании. Вложения в проект, по расчету инвестора, составят 0,8 млрд рублей и окупятся за 7 лет. Сейчас проект находится на стадии планировки

и межевания территории, уже готово объемно-планировочное решение. Завершить стройку инвестор рассчитывает в 2014 году.

Торговли не хватает

Проект «Созвездия Водолея» может стать первым крупным торгово-развлекательным комплексом в Пушкинском районе Петербурга (туда входят города Пушкин и Павловск, а также поселок Шушары), где проживает 150 тыс. человек. Сейчас тор-



К известным достопримечательностям города Пушкин добавится новый торгово-развлекательный комплекс

говля в этом районе представлена небольшими частными магазинами и рынками.

«Крупных торговых комплексов в районе нет. А они очень нужны. Ближайшие ТРК – на Пулковском шоссе», – говорит председатель Комитета по экодевелопменту

ГУД, житель Пушкина, Валерий Вакулenco. «Мы вели переговоры с «Лентой» и «О'Кеем». Их интересовали участки на въезде в Пушкин – для большого торгового оборота нужен транзитный трафик. Но договориться не смогли. Подходящая земля оказалась инженерно не подготовлена», – сообщила начальник отдела строительства районной администрации Вера Семенова.

По данным администрации, еще минимум два ТРК должны появиться в проекте комплексного освоения территории, который готовит группа «Колвэй». Напомним, что ЗАО «Корпорация «Петрострой» (входит в группу «Колвэй») купила минувшей весной за 569 млн рублей 140 га из собственности Фонда РЖС (территория Санкт-Петербургского Государственного Аграрного Университета). Там появится 880 тыс. кв. м недвижимости: малоэтажные жилые комплексы, коттеджи, объекты инфраструктуры. Но поскольку проект большой, а строительство начнется только в следующем году, ждать открытия ТРК жителям придется лет 7.

Якоря для новичка

В роли якорных арендаторов нового ТРК, по мнению экспертов, могут выступать продуктовый супермаркет площадью не более 2,5 тыс. кв. м, операторы бытовой техники и электроники, детский универмаг, спортивный универмаг. «Среди операторов торговой галереи, вероятно, будут преобладать магазины импульсных покупок и небольшие магазины одежды. Кроме того, в проекте может быть 2-3 ресторана и 1-2 кафе», – считает заместитель генерального директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров.

«Новый ТРК нам может быть потенциально интересен с точки зрения открытия на его площадях, например, супермаркета «Перекресток», – заявил директор Северо-Западного филиала X5 Retail Group N. V. Сергей Лепкович, но оговорился, что в Пушкине уже работает 5 магазинов (и еще 7 в соседнем Колпино). «Пушкин входит в городскую черту, где на нашу сеть распространяется ограничение по расширению», – сообщил он. По мнению управляющего партнера LCMS Дмитрия Золина, крупный ТРК при грамотной концепции сможет привлечь не только население города, но и туристический поток, который в Пушкине достаточно велик.

РАД продаст имущество преступников

Николай Волков / Российский аукционный дом начал продавать имущество виновных в совершении уголовных преступлений. На первых торгах было продано имущество хакера Виктора Плещука, участника международной банды, похитившей у международной платежной системы Royal Bank of Scotland 10 млн USD.

Виновные в совершении уголовных преступлений теперь могут на торгах добровольно продать имущество, чтобы расплатиться за нанесенный ущерб и смягчить себе наказание. В сентябре РАД впервые в российской практике продал по договору поручения имущество, нажитое преступным путем. На торги попали две квартиры (одна из них на улице Рубинштейна) и два автомобиля – BMW и «Лада Калина». Общую стоимость имущества оценили в 8 млн рублей.

Торг в пользу потерпевшего

Недвижимость продал Виктор Плещук – член международной хакерской группировки, которая похитила 10 млн USD у международной платежной системы Royal Bank of Scotland. Преступление было раскрыто в результате совместной операции ФСБ и ФБР. Сторону потерпевшего в уголовном разбирательстве представляло адвокатское бюро «Егоров. Пугинский. Афанасьев». Вместе с РАД адвокаты решили прибитьнуть к торгам. Превышение по цене в ходе аукциона составило 30% – лот был продан за 10 млн рублей. Успех первых торгов в РАДе объясняют отсутствием уголовных обременений на недвижимости. «Поскольку квартиры юридически чистые, не под арестом, и продаются добровольно, покупатели не ждут дисконта», – отметил первый замгендирек-

тора РАД Константин Раев. Все вырученные средства перечислены потерпевшей стороне. А раскаявшемуся хакеру суд смягчил наказание до «условного», хотя ему грозил срок лишения свободы до 6 лет. В октябре РАД выставит на торги имущество сообщника Виктора Плещука – Евгения Аникина из Новосибирска. Параллельно торговая площадка ведет переговоры с другими юридическими компаниями о подобной практике.

Легкие деньги

Виктор Плещук и Евгений Аникин – молодые люди с высшим образованием – основали международную группу хакеров. В 2008 году им удалось украсть PIN-коды к банковским картам RBS WorldPay. Мошенники из России, Эстонии и Молдавии изготовили поддельные карты. С их помощью они менее чем за сутки обналичили в банко-

матах 280 городов в нескольких странах, включая США, Великобританию, Голландию, Турцию, Японию, Китай, Филиппины, Украину и Россию, около 10 млн USD. Осенью 2009 года хакеры наряду с большинством членов группировки были задержаны. Преступники получили условные сроки: Плещук был приговорен к шести, а Аникин – к пяти годам лишения свободы. Они активно сотрудничали со следствием, за что и заслужили снисхождение суда.

Политика и экономика

Эксперты говорят, что практика продажи с торгов имущества преступников с последующим смягчением наказания очень прогрессивна. «Мы воплощаем в жизнь государственную идею о либерализации уголовно-процессуального кодекса, которая должна уменьшить число за-

ключенных в стране (по этому показателю Россия занимает третье место в мире, уступая только США и Китаю)», – заявил Константин Раев. Дело в том, что два года назад в кодекс были внесены поправки, которые позволили смягчить наказание виновным, если те пошли на сделку со следствием и заключили досудебное соглашение о сотрудничестве, подтвердив тем самым факт своего раскаяния. В этом случае наказание не может превышать половину максимально возможного срока заключения, если преступление не является тяжким. «Успешное и, главное, добровольное взаимодействие потерпевшего, виновного лица и профессионального продавца позволяет говорить о формировании в России цивилизованных институтов гражданского общества. А поскольку потерпевшим лицом был иностранный банк, реализация указанного имущества позволяет

говорить об улучшении имиджа российского общества, системы правосудия и России в целом, как страны с современными законами и возможностями для их реализации», – уверен управляющий партнер адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» Илья Никифоров. С коллегой согласен управляющий партнер юрфирмы «Дювернуа Лигал» Егор Носков. «Подобные торги позволяют, как минимум, избежать подозрений в продаже активов аффилированным лицам по заниженной стоимости», – говорит юрист. А директор департамента оценки NAI Beca в Санкт-Петербурге Александр Филиппов не уверен, что инициатива уживется с российской правовой реальностью. «Не многие люди, узнав, что квартира принадлежала преступнику, захотят ее приобрести. Возможно, чтобы привлечь покупателей, потребуются дисконт», – считает он.

В России создано Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС)

Ольга Фельдман, Татьяна Елекоева / 23 сентября 2011 года в Москве при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации прошел I Всероссийский съезд организаций экспертизы в строительстве.

Съезд провел заместитель министра регионального развития РФ Илья Пономарев. ➔



От Национального объединения строителей в составе оргкомитета в съезде приняла участие заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Лариса Баринава



Илья Пономарев: «Логично передать оценку деятельности строительного рынка в руки профессионалов, знающих его изнутри»

В работе съезда приняли участие представители Минэкономразвития России, ФАС России, Комитета Государственной Думы по строительству и земельным отношениям, НОСТРОЙ, национальных объединений проектировщиков и изыскателей, Всероссийского союза страховщиков и организаций государственной и негосударственной экспертизы в строительстве. Всего на съезде присутствовали 167 представителей экспертных организаций, из которых 32 – государственные и 135 – негосударственные. Съезд собрал делегатов из 64 регионов России.

Приветствия в адрес высокого собрания направили председатель Комитета Государственной Думы по строительству и земельным отношениям Мартин Шаккум и президент Национального объединения строителей Ефим Басин. Заместитель министра регионального развития Российской Федерации Илья Пономарев, президент Национального объединения изыскателей Леонид Кушнир, вице-президент Национального объединения проектировщиков Алексей Воронцов поприветствовали делегатов съезда лично. Вел съезд директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегионразвития Дмитрий Шаповал. От Национального объединения строителей в составе оргкомитета в съезде приняла участие заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ Лариса Баринава.

Партнерство экспертиз

Рассмотрев первый вопрос повестки дня, делегаты Всероссийского съезда абсолютным большинством голосов учредили Общероссийскую негосударственную некоммерческую организацию «Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве» (НОЭКС). Следует отметить, что членство в объединении организаций экспертизы, в отличие от национальных объединений строителей, изыскателей, проектировщиков, созданных в рамках федерального законодательства, носит добровольный характер. Практически без обсуждений

был утвержден проект устава и бюджет новой организации. Также делегаты избрали совет и ревизионную комиссию объединения.

Устав НОЭКС определяет, что состав совета не может быть менее 15-ти человек. В список, сформированный оргкомитетом, вошел 31 кандидат. Состав коллегиального органа управления НОЭКС, в результате процедуры тайного голосования, делегаты избрали в соответствии с предложенным списком. Совет избрал президента НОЭКС – Шота Гордезиани.

Равенство статусов

Решив организационные вопросы, I Всероссийский съезд организаций экспертизы в строительстве утвердил резолюцию съезда и принял обращение в адрес Правительства РФ относительно законопроекта № 417505-4, предусматривающего уравнивание статусов государственной и негосударственной экспертизы.

Сформировался вполне серьезный пласт негосударственных организаций в области строительной экспертизы

Как отметил в своем приветствии, направленном участникам съезда, глава Минрегионразвития России Виктор Басаргин, «создание всероссийского национального объединения экспертных организаций, безусловно, ускорит принятие закона, направленного на внедрение института полноценной независимой, в том числе негосударственной, экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также позволит сформировать инфраструктуру его реализации». Напомним, что председатель Правительства Российской Федерации поручил в ближайшее время обеспечить принятие законопроекта, который уже прошел первые чтения в Государственной Думе ФС РФ. Принятие данного закона направлено на повышение статуса экспертных организаций и самих экспертов.

По словам заместителя министра Министерства регионального развития РФ Ильи Пономарева, его ведомство полностью поддержало идею уравнивания статуса государственной и негосударственной экспертизы в строительстве. «Эта сфера не должна полностью оставаться уделом чиновников, – заявил в своем вступительном слове Пономарев. – Вполне логично передать оценку деятельности строительного рынка в руки профессионалов, знающих его изнутри. Такой механизм регулирования качества строительства будет более естественным».

Представитель Федеральной антимонопольной службы Рачик Петросян также высказался в пользу организаций негосударственной экспертизы. По его мнению, частный бизнес уже смог доказать свою состоятельность и вполне готов в значительной степени взять на себя функции государственного контроля над качеством строительных проектов. «Организации негосударственной экспертизы, не имея никакой протекции от

делать официальные заключения по результатам проведенных экспертных работ.

Между тем, предполагаемый срок вступления в силу долгожданного законопроекта вновь перенесен с 1 января 2012 года на 1 июля 2013 года. По словам депутата Государственной Думы РФ Сергея Петрова, рассмотрение закона снято с сентябрьской сессии повестки депутатов нижней палаты парламента. «Законопроект о внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ в части уравнивания статуса экспертных заключений государственной и негосударственной экспертизы пока принят только в первом чтении», – напомнил собравшимся замглавы Минрегионразвития и предложил делегатам съезда принять активное участие в работе над проектами нормативных документов. В итоге было принято решение обратиться в Правительство РФ и Госдуму с предложением об оказании реальной помощи в принятии законопроекта и добиться его рассмотрения до завершения осенней сессии 2011 года.

Передача государственных функций профессиональному сообществу позволит оздоровить экспертную среду, а конкуренция профессионалов должна привести к повышению качества проектов и сокращению сроков проведения самой экспертизы.

В этих условиях государство должно опираться на неправительственную структуру, объединяющую в себе все направления экспертизы проектов и предусматривающую механизмы аттестации экспертов, страхования и привлечения к ответственности организаций и отдельных экспертов в случае причинения ущерба.

Консолидация профессионального экспертного сообщества, безусловно, способствует ускорению принятия закона, а также формирует инфраструктуру диалога государства и сообщества на профессиональной постоянной основе по вопросам дальнейшего развития института экспертизы в строительстве.

По словам президента НОЭКС Шоты Гордезиани, главная задача сообщества сейчас – «активно вмешаться в этот процесс, а также ускорить принятие законопроекта».

Андрей Степаненко: «Общая тенденция – снижение активности инвесторов»

Николай Волков / О том, как кризис повлиял на рынок недвижимости, и какова ситуация со спросом на продаваемые с торгов объекты, «Строительному Еженедельнику» рассказал Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». ➔

– **Андрей Николаевич, Фонд имущества сегодня – самая мощная аукционная площадка в стране. На какие финансовые результаты по итогам года вы рассчитываете выйти?**

– Городское правительство ежегодно утверждает плановое задание по приватизации. Это доходы от выкупа земельных участков собственниками объектов недвижимости, поступления от целевой приватизации арендованных помещений, от аукционов по встройкам и зданиям с участками, от продажи квартир. Задание на 2011 год – 8 млрд рублей, – мы, конечно, выполним. Из крупных лотов осталась только гостиница «Астория», торги объявлены на 19 октября. Мы рассчитываем, что продажа состоится, тогда уже в этом году в бюджет будет перечислена часть платежа по договору. Но помимо доходов от приватизации есть еще торги по инвестиционным договорам, платежи по которым также перечисляются в бюджет.

– **И как обстоят дела с их реализацией?**

– Предполагалось, что сумма выручки по ним составит 16 млрд рублей, но на сегодня продано инвестдоговоров на сумму 10 млрд рублей. Прогноз рассчитывался исходя из продажи всех участков, которые Управление инвестиций Комитета по строительству планировало передать на реализацию в Фонд имущества. Однако на сегодняшний день мы получили меньше трети от этого плана, и самые ликвидные активы (под жилую застройку) до нас так и не дошли. Чтобы торги состоялись в этом году, их нужно объявить до середины ноября. Что-то мы, наверное, еще получим и продадим, но вряд ли это радикально изменит ситуацию.

– **В чем причина вашего пессимизма?**
– Есть проблемы с подготовкой инвестиционной документации – пакетов доку-

ментов к торгам. «Короткий пакет» завершил свою жизнь. А «полный пакет» готовить не так просто.

– **Как изменилась активность инвесторов в разных сегментах рынка?**

– Общая тенденция – это снижение активности инвесторов. Единственное исключение – строительство жилья эконом-класса. В этом секторе наблюдается устойчивый спрос, на который не влияют ни кризис, ни предвыборная политическая нестабильность. Есть оживление в стрит-ритейле: спросом пользуются небольшие торговые помещения с хорошей локацией. Цены на них иногда вырастают в десятки раз. По остальным направлениям (офисы, гостиницы, промышленная недвижимость, паркинги и пр.) активность практически нулевая.

– **В чем причина, это все последствия кризиса?**

– Конечно, кризис повлиял. Особенно отток с рынка иностранных и банковских средств. Сейчас оформить кредит значительно сложнее, чем до кризиса. Даже под залог реальных активов и поручительства учредителей компании не могут получить кредит. И это я говорю о компаниях, давно работающих на рынке, «крепких середняках». Я лично дважды был свидетелем такой ситуации. Банки стали чрезмерно консервативны и неохотно занимаются кредитованием.

– **Как влияет на активность инвесторов политическая ситуация?**

– В России все максимально политизировано. В Санкт-Петербурге 3-4 человека могут похоронить любой проект, просто написав на предвыборной волне жалобу о том, что новая идея диссонирует с существующей застройкой. В таких условиях бизнесу работать крайне тяжело. Сейчас вообще наступила пауза: новые инвесторы на рынок не приходят, а уже работающие – не начинают новых проектов. Кто-то не выдерживает и уходит в другие регионы, где меньше градостроительных ограничений, а значит и рисков, что проект будет остановлен. Я знаю несколько крупных инвестиционных компаний, которые сейчас сворачивают свой бизнес в Петербурге. Некоторые компании переводят свой бизнес, а значит и инвестиции, в другие отрасли. Например, в производство, связанные с сельхозбизнесом, или в телекоммуникационный сектор.

– **Люди устали?**

– Да. И необходимо понимать, что отсутствие стабильно работающего бизнеса – это отсутствие стабильных налоговых поступлений в бюджет. Петербург не Венеция, город не может замереть, уповав только на доходы туристической отрасли. Политика запрещения и отсутствия четких правил ведения бизнеса, в том числе и делоперского бизнеса, идет городу во вред. Уже сейчас на рынке нет сделок по продаже 5, 10, 100 га земли. А здание на Невском, 58, которое несколько лет назад собралось бы десятком претендентов, сегодня не продается. Притом что здание полностью реконструировано.

– Пока не общались. Но я надеюсь и даже уверен, что наши функции продавца будут по-прежнему востребованы. Имущество необходимо эффективно реализовывать. Надеюсь, что мы будем работать в прежнем режиме и приносить городу пользу.

– **Как идет работа вашей «дочки» – Российского аукционного дома?**

– Вполне успешно. Мы аккредитованы для продажи федерального имущества, занимаемся организацией торгов по продаже госимущества Москвы и Ханты-Мансийска. Это подтверждает, что мы шли по правильному пути, и опыт Фонда имущества, одного из учредителей Российского аукционного дома, востребован.

– **Какова судебная практика фонда?**

– Из наиболее известных случаев – здание с участком на Боровой улице, которое продавалось в рамках PROEstate-2008. Сделка, как вы помните, не была оплачена. Покупатель почему-то решил, что имеет право после торгов вносить изменения в договор купли-продажи. Мы судились, выиграли процесс во всех трех судебных инстанциях и провели повторные торги. Сейчас этот объект находится в собственности компании БФА.

Была сложная ситуация со зданием на Пионерской, 16, часть которого занимала Академия им. Можайского. Мы смогли организовать диалог с инвесторами и с Минобороны. В результате были устранены технические препятствия для реализации проекта, подписано мировое соглашение, выплачена компенсация Академии им. Можайского, – интересы всех заинтересованных сторон были удовлетворены.

Были суды с продажей единым лотом участков в разных районах города под магазины шаговой доступности. Мы отстаивали законность продажи в суде кассационной инстанции. Как будут разворачиваться события дальше, пока не знаю.

– **Вы затрудняетесь делать прогнозы из-за последнего решения Высшего арбитража по Сытинской улице?**

– Да. На мой взгляд, этим решением суд вышел за рамки своей компетенции. И непонятно, кто и как будет исполнять это судебное решение. Посмотрим. Но прецедент для России плохой. Он означает, что любая сделка может быть оспорена, независимо от того, насколько добросовестным был приобретатель.

– **А что с проектом на набережной Робеспьера, 32?**

– В 2007 году, на пике цен на недвижимость, сложилась удачная для города сделка. Сейчас мы сделали все, чтобы этот проект получил развитие и, в конечном счете, был завершен. Мы помирили застройщика «ППК», Сбербанк и город. Сроки реализации проекта продлены, и теперь ничто не мешает его осуществлению. Как это произойдет, мы не знаем. Возможно, появится новый инвестор – ППК активно занимается продажей проекта. Мой прогноз – продать его до мая 2012 года нереально.

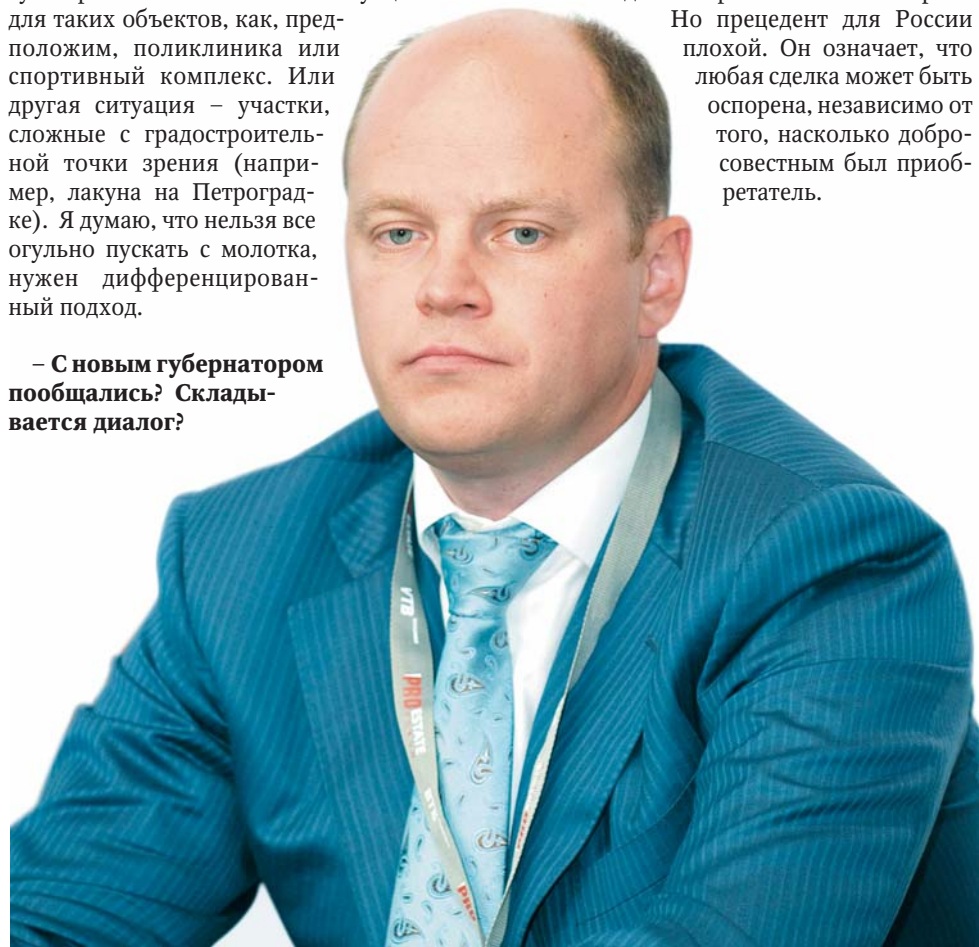
– **А другие проекты?**

– Я сейчас все торги планирую с учетом выборов: и канал Грибоедова, 13, и дворец Кочубея, и Уткину дачу, и Конюшенную ул., 1/18, в Пушкине. Только «Астория» по-прежнему запланирована на этот год. Мы заняли выжидательную позицию и смотрим, как будет развиваться рынок.

– **Сейчас вообще всю землю хотят продавать на торгах. И даже иницированы соответствующие изменения в Земельный кодекс. Как вы к этой идее относитесь?**

– Хотя я и идеолог торгов, но считаю, что такой подход нерационален. Например, в квартале нужен какой-нибудь соцобъект, но найти на него даже одного инвестора чрезвычайно трудно. Какие уж тут торги. И это типичная ситуация для таких объектов, как, предположим, поликлиника или спортивный комплекс. Или другая ситуация – участки, сложные с градостроительной точки зрения (например, лагуна на Петроградке). Я думаю, что нельзя все огульно пускать с молотка, нужен дифференцированный подход.

– **С новым губернатором пообщались? Складывается диалог?**



Сейчас вообще наступила пауза: новые инвесторы на рынок не приходят, а уже работающие – не начинают новых проектов

досье

Андрей Степаненко
генеральный директор
ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ОАО «Российский аукционный дом»
Родился 6 февраля 1972 года. Окончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов. Кандидат экономических наук. В 2002 году защитил диссертацию на тему «Методические основы управления недвижимым имуществом крупного города». Занимался профессиональной риэлтерской деятельностью, возглавлял Петроградское и Выборгское агентства КУГИ Санкт-Петербурга. С марта 2004 года руководит Фондом имущества Санкт-Петербурга – крупнейшей в России региональной аукционной площадкой по продаже недвижимости.

Промышленное объединение регионов

Денис Гаврилов / Объединение Санкт-Петербурга и Ленинградской области, о котором вновь заговорили власти второго по величине города страны, рассматривается промышленниками и экспертами двух субъектов федерации как проект, который может поменять административные правила игры при реализации инвестиционных проектов и облегчить доступ к инфраструктуре. ➔

Фото: Владимир Тилес



Городское превосходство

Вопрос объединения города и области вновь возник после назначения полпредом в Северо-Западном федеральном округе Николая Винниченко. На первой же встрече с журналистами он предложил вернуться к этой теме в середине следующего года, отметив, что после своего назначения никаких сигналов из Кремля на этот счет не получал.

Сегодня Санкт-Петербург по многим ключевым показателям экономического развития и промышленного производства заметно опережает Ленинградскую область. В городе, например, индекс промышленного производства за первые семь месяцев этого года составил 115,7%, тогда как в области – 107,3%. Объем иностранных инвестиций в экономику Петербурга в прошлом году составил 5,2 млрд USD, снизившись на 5,3%. Аналогичные показатели Ленобласти выглядели намного хуже – 637 млн USD привлеченного зарубежного капитала и падение на 48,9% по отношению к 2009 году. В I полугодии нынешнего года показатели падения объемов привлеченного зарубежного капитала по-прежнему находятся в отрицательной динамике – в области падение составило 59,4%, тогда как в городе показатель упал не столь значительно – на 28%, что предопределило победу Северной столицы по общему объему иностранных инвестиций – 1,6 млрд USD против 201,7 млн USD областных.

В первом полугодии 2011 года Петербург опередил область и в объемах инвестиций в основной капитал – 129 млрд против 102 млрд рублей. В каждом из регионов этот показатель за указанный период упал по отношению к январю-июню 2010 года – в области падение 8,9%, а в городе – 10,7%.

Налоги, земля, рабочая сила

Среди ключевых преимуществ Петербурга и Ленинградской области для реализации инвестиционных проектов эксперты отмечают действующие нормы инвестиционного законодательства. Александр Волошин, руководитель отдела инвестиционного консалтинга Astera, напоминает, что в Север-

ной столице реализация крупных промышленных проектов общей стоимостью более 80 млн EUR дает право претендовать на статус стратегического инвестора, а это позволяет рассчитывать на целый ряд преференций – например, более низкую стоимость земли и индивидуальное сопровождение проектов. «Оба субъекта предоставляют налоговые льготы инвесторам, осуществляющим вложения в основные средства на своей территории», – отмечает руководитель налоговой практики юридической фирмы «Дювернуа Лигал» Кирилл Мерзляков. Но пороговая величина минимальных инвестиций в Ленобласти не определена, тогда как в Санкт-Петербурге она составляет 800 млн рублей, а для высокотехнологичных компаний 50 млн рублей. «Областное правительство работает с инвесторами индивидуально – льготы предоставляются по

Появление нового субъекта федерации позволит промышленникам рассчитывать на новые преимущества, которыми в настоящее время не обладает ни один из двух регионов

итогах рассмотрения инвестпроекта и заключения с инвестором договора, тогда как в Петербурге для использования пониженной ставки достаточно соблюдения условий, изложенных в законе», – говорит г-н Мерзляков. При этом, по мнению эксперта, льготы в Ленинградской области больше – помимо простого снижения региональной ставки налога на прибыль с 18% до 13,5%, здесь также возвращается весь налог на прибыль, уплаченный инвестором в свой бюджет. «Сроки действия налоговых льгот в области дольше, чем в городе, так как они предоставляются на срок окупаемости инвестпроекта плюс два года, в то время как в Санкт-Петербурге льготы даются на пять лет», – заключает представитель «Дювернуа Лигал».

Конкуренция между городом и областью не ограничивается предоставлением налоговых преференций. «Санкт-Петербург обладает такими неоспоримыми преимущест-



Завод Schneider Electric появился в Гатчинском районе Ленобласти благодаря привлекательному инвестиционному климату

вами, как расположение (логистический хаб), население и образование, а также сам город как таковой», – говорит генеральный директор ООО «Фоксонн РУС» Андрей Коржаков. Похожий набор, определяющий привлекательность города для инвесторов, выделяет и президент генподрядной компании STEP Дмитрий Кунис. По его мнению, ключевое преимущество Петербурга – наличие рынка квалифицированной рабочей силы, а также развитой инфраструктуры и удобной логистики. «В Ленинградской области значительные налоговые льготы позволяют размещаться компаниям, кото-

рые привлекают на площадки региона предприятия смежных отраслей, что сопровождается активным строительством инженерной и транспортной инфраструктуры», – отмечает Александр Волошин. В свою очередь, это повышает привлекательность земельных участков. Андрей Коржаков главными преимуществами Ленобласти называет также наличие свободной земли в совокупности с близостью к Санкт-Петербургу и Центральной России. Дмитрий Кунис говорит о том, что в области более низкая по сравнению с Петербургом стоимость земли, кроме того, здесь более дешевые энергетические ресурсы. Представитель областного промышленного предприятия, пожелавший остаться неизвестным, рассказал, что одним из ключевых преимуществ города является наличие ГУПов, отвечающих за сопровождение инвестиционных проектов. В области подобного механизма, по его мнению, явно не хватает.

Футурология

Возможное появление нового субъекта федерации, который объединит Петербург с Ленинградской областью, позволит промышленникам рассчитывать на новые преимущества, которыми в настоящее время не обладает ни один из двух регионов. Александр Волошин говорит, что объединение города и области в значительной степени поможет упростить многие процедуры, сопровождающие реализацию проектов, в частности, унифицировать процесс получения разрешительной документации для ведения строительства и упростить согласование подключений к сетевым энергетическим компаниям. Согласен с ним и Андрей Коржаков. По его мнению, плюсы могут быть, если слияние двух субъектов приведет к оптимизации административных процедур и уменьшению инфраструктурных издержек. Можно будет выработать единую стратегию развития инфраструктуры – электричества, воды и газа, канализаций и дорог. Дмитрий Кунис настроен менее оптимистично и никаких существенных плюсов для промышленников при появлении нового субъекта федерации не видит. «Они бы появились, если бы за счет сокращения количества чиновников снизились экономические издержки», – отмечает при этом г-н Кунис. Он надеется, что с приходом новой власти в новом регионе снизится количество бюрократических процедур, а также у чиновников появится нацеленность и мотивация на результат.

Георгий Семененко, генеральный директор ОАО «Кировский завод» (располагает площадками в Санкт-Петербурге и Ленобласти – в поселке Горелово) говорит, что возможное объединение вряд ли окажет существенное влияние на развитие бизнеса «Кировского завода» в настоящее время. Но администрацию нового региона он не прочь рассматривать как клиента своей компании. «В результате слияния города и области появится новый мощный субъект, возможности которого как потенциального заказчика для «Кировского завода» в ближайшей перспективе возрастут», – замечает г-н Семененко.

При объединении существенным моментом станет вопрос свободных и подготовленных земельных участков. Александр Волошин говорит, что объединение земельного банка двух регионов упростит продвижение площадок для реализации проектов среди потенциальных инвесторов. Сейчас, по мнению эксперта, два субъекта зачастую вступают в конкуренцию между собой за того или иного инвестора. Он вспоминает случаи с компанией «Ниссан», в итоге разместившей свое производство в Санкт-Петербурге, а также с переносом «Охта-Центра», когда Ленобласть вступила в борьбу за инвестора, предложив несколько площадок под небоскреб. Андрей Коржаков, рассуждая на тему земельных участков, считает, что объединение пойдет больше на пользу новым компаниям, приходящим в регион, а не действующим сейчас на территории города и области. «Они получают большую свободу выбора площадки и ожидаемое уменьшение инфраструктурных издержек», – высказывает свое мнение г-н Коржаков. «Земельные ресурсы Ленобласти в сочетании с имиджем Санкт-Петербурга среди крупных инвесторов позволят консолидировать преимущества двух регионов», – заключает Александр Волошин.

цифра

5,2 млрд

USD составил объем иностранных инвестиций в экономику Петербурга в прошлом году

Чтобы снизить риски, банки обычно ограничиваются кредитованием только объектов проверенных компаний, заключая с такими компаниями соглашения о партнерстве. Несмотря на разгорающийся в Европе долговой кризис, который может привести к банкротству некоторых крупных банков и сворачиванию кредитования во всем мире, петербургские банкиры прогнозируют дальнейший рост ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге.

Об этом шла речь на «круглом столе» «Развитие банками ипотечного кредитования», организованном Ассоциацией банков Северо-Запада (АБСЗ).

Начальник отдела развития Санкт-Петербургского ипотечного агентства **Сергей Милютин** сообщил, что в начале года в Санкт-Петербурге насчитывалось 15-20 программ ипотечного кредитования от различных банков. Сейчас их уже почти вдвое больше, 30-35. Само агентство удвоило выдачу кредитов во втором квартале 2011 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. «В третьем квартале также ожидаем значительного повышения», – сказал Сергей Милютин.



Фото: Владимир Тилес

Банкиры идут на стройку

Лидером на рынке ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге остается Сбербанк. Вице-президент АБСЗ Виктор Титов оценил его долю на этом рынке в 35%.

Наталья Чекальникова, главный специалист управления по работе с партнерами Северо-Западного банка ОАО «Сбербанк России» (СЗ Сбербанк), рассказала, что за первые 8 месяцев 2011 года СЗ Сбербанк выдал ипотечных кредитов на сумму 12,1 млрд рублей – примерно вдвое больше, чем за аналогичный период прошлого года. По словам Натальи Чекальниковой, 31% вновь выданных ипотечных кредитов, или 3,7 млрд рублей, приходится на покупателей жилья на первичном рынке. СЗ Сбербанк заключил соглашения об ипотечном кредитовании покупателей жилья с 35 застройщиками по 56 объектам.

Активно сотрудничает с застройщиками и другой лидер петербургского ипотечного рынка, банк ВТБ24. «Если в прошлом году кредиты на строящиеся жилье составляли 15% от новой выдачи, то в этом году – уже 45%, и к концу года мы выйдем на уровень 55%», – говорил на встрече с журналистами в августе вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге и Ленобласти Михаил Иоффе.

Начальник управления развития ипотеки филиала «Петровский» банка «Открытие» **Карина Кучерук** напомнила, что банк запустил ипотечную программу в Санкт-Петербурге 15 апреля 2010 года, и на сегодняшний день ипотечный портфель составляет около 1,5 млрд рублей. В 2011 году филиал начал кредитовать покупателей жилья на первичном рынке. «Для нас это был сложный шаг, – говорит Карина Кучерук, – но мы пошли на него по пожеланиям клиентов». Сейчас филиал работает с тремя компаниями-партнерами. По прогнозу Карины Кучерук, к концу текущего года доля первичного рынка в объеме выдаваемых ипотечных кредитов достигнет 20-30%.

Руководитель ипотечного центра петербургского филиала Промсвязьбанка Александр Жестков также рассказал, что банк делает акцент на кредитование заемщиков



Застройщики поставляют банкам заемщиков

Александр Пирожков / Объемы выдачи ипотечных кредитов в Санкт-Петербурге растут в 2011 году на десятки процентов, а в некоторых банках – в разы. Немалую долю этого прироста обеспечивают покупатели нового жилья. ➔



За ростом этажей в новостройках теперь внимательно наблюдают не только покупатели жилья, но и финансирующие их банкиры

с первичного рынка жилья. Несмотря на то, что ипотека в Промсвязьбанке существует всего полгода, филиал уже сотрудничает с 23 застройщиками по 32 объектам. Длительность процесса аккредитации новых застройщиков, по словам Александра Жесткова, сократилась за полгода с двух месяцев до двух недель. Причем для застройщиков, уже аккредитованных в других банках, этот период может быть сокращен до нескольких дней.

«Морковки» для заемщиков

Разумеется, кроме поиска партнеров на стройплощадках, банки предпринимают и другие стимулирующие заемщиков меры.

По словам Татьяны Воробьевой, заместителя начальника отдела по кредитованию петербургского филиала Газпромбанка, объемы выдачи ипотечных кредитов в филиале выросли в текущем году на 200%. Это произошло за счет расширения круга потенциальных заемщиков: банк снизил минимальный возраст заемщиков и повысил максимальный. Кроме того, был повышен максимальный срок кредитования – до 30 лет. Банк также снизил требования по степени готовности строящихся объектов, в которых ипотечные заемщики могут приобретать квартиры, с 50% до 30%. Список аккредитованных строительных компаний, клиентам которых Газпромбанк готов выдавать ипотечные кредиты, включает 30 застройщиков. Число кредитующихся объектов – 70. До 30 ноября в Газпромбанке будет действовать программа ипотечного кредитования с единой ставкой до 8,8% годовых.

Наталья Чекальникова рассказала, что в течение 2011 года СЗ Сбербанк проводил и проводит несколько акций, направленных на привлечение ипотечных заемщиков. В частности, по акции «8-8-8», в рамках которой кредиты выдаются на 8 лет под 8% годовых, с 8 марта 2011 года было выдано кредитов на сумму 759 млн рублей.

Кроме того, СЗ Сбербанк облегчает доступ к ипотечным кредитам другими способами. Например, сроки рассмотрения заявок в рамках акции «Кредитная фабрика» сокращены до 2 дней.

Выделяется своими маркетинговыми находками на ипотечном рынке Санкт-Петербурга Ханты-Мансийский банк. В числе таких находок – кредит с нулевым первым взносом и «ипотека за час».

Как рассказала на «круглом столе» начальник отдела розничного бизнеса петербургского филиала Ханты-Мансийского банка **Елена Хафизова**, кредитов без первого взноса выдано пока не очень много, всего несколько штук. А вот ускоренное рассмотрение заявок на кредиты у заемщиков довольно популярно, таких кредитов выдано уже более сотни. При кредитовании без первого взноса заемщик подвергается тщательной проверке, поясняет Елена Хафизова, и таким образом риск невозврата кредита сводится к нулю. Дополнительной защитой от этого риска, по мнению Елены Хафизовой, служит рост стоимости жилья по мере повышения строительной готовности дома. Некоторый рост цен наблюдается и на рынке жилья в целом, вне зависимости от готовности отдельных объектов. Это также позволяет банку чувствовать себя защищенным, кредитуя без первого взноса. К примеру, по данным компании «БФА-Девелопмент», стоимость жилья на первичном рынке Приморского района за период с сентября 2010 по сентябрь 2011 гг. увеличилась в среднем на 11%.



Кризис на дворе

Андрей Рублев, заместитель управляющего петербургским филиалом Абсолют Банка, сообщил, что портфель ипотечных

кредитов в филиале составляет 6 млрд рублей, из них 2 млрд было выдано за период с середины прошлого года, когда в банке произошел рестарт ипотечного кредитования, замороженного на время кризиса.

По словам Андрея Рублева, Абсолют Банк кредитует в Санкт-Петербурге только покупку жилья на вторичном рынке и только в рублях. На первичный рынок банк не выходит потому, что его акционер, бельгийский банк KBC Bank NV, считает его слишком рискованным с точки зрения возможного снижения цен. «В Европе кризисные явления наблюдаются обычно на год-два раньше, чем в России», – пояснил Андрей Рублев.

Помимо никак не прекращающегося мирового финансового кризиса, Андрея Рублева волнует и внутрироссийская предвыборная ситуация, которая привела, в частности, к отставке министра финансов. «Изменения, которые происходят в нашей стране, нагревают ситуацию, и без того непростую. И мне хотелось бы пожелать всем нам спокойствия и холодного рассудка», – заключил банкир.

Карина Кучерук выразила надежду, что кризисная ситуация в Европе не помешает росту активности на ипотечном рынке, и филиалу удастся закончить текущий год с ростом ипотечного портфеля на 20-25%. На вопрос одного из журналистов, каковы основания для такой надежды, госпожа Кучерук бодро заявила: «Красная Армия всех победит».

КСТАТИ

➔ Почти 50 % квартир в ЖК «Токио», реализуемых силами компании «БФА-Девелопмент», продано с привлечением ипотеки. Об этом «Строительному Еженедельнику» сообщила пресс-служба компании.

Страховщики оправляются от кризиса

Роман Бизюков / Специалисты страхового бизнеса по-прежнему констатируют факт, что российские граждане крайне скептически относятся к страховым услугам. По большому счету, рост, который ежегодно демонстрировали страховые компании, во многом определялся обязательными видами страхования. Пока не наступил кризис. Теперь о росте речи нет – скорее, о восстановлении утраченных позиций. ➔



В 2008 году объем рынка страхования имущества в целом составлял около 18 млрд рублей. И специалисты прогнозировали его рост на 25-30% ежегодно за счет страхования физических лиц. Росгосстрах Северо-Запад отчитывался тогда, что сборы страховой премии при страховании недвижимости и домашнего имущества граждан на 1 июля 2008 года составили 178,5 млн рублей, из которых страхование строений собрало свыше 120 млн рублей при темпе роста 122,8%. В сегменте страхования квартир темп роста достигал 130,2%, по ипотечному страхованию прирост составлял 229,4%.

Во II квартале нынешнего года, по данным Центра стратегических исследований Росгосстраха, страховой рынок вырос на 4% в реальном исчислении. А итоги перво-

го полугодия показали, что рынок пока не восстановил утраченные докризисные позиции в экономике страны. Отношение страховой премии (без учета ОМС) к ВВП страны в I и II кварталах 2011 года составило 1,5 и 1,3% против 1,9 и 1,5% в первых двух кварталах 2007 года.

До кризиса 2007-2008 годов увеличивался объем кредитования населения и предприятий, а значит, увеличивалось и страхование залогов. Росли инвестиции в основные фонды – новое строительство и оборудование, как правило, страхуются владельцами. Росло благосостояние населения, которое позволяло приобретать дорогое имущество и страховать его. Спрос на страхование растет быстрее экономики в целом, когда она на подъеме.

В кризис все поменялось. Сократилось кредитование, резко упали инвестиции

➔
Подавляющее большинство строений в России остаются незастрахованными

в основные фонды, снизились в номинальном и реальном исчислении доходы на иболее состоятельных 10% россиян, которые проявляют самую высокую активность на страховом рынке. Когда экономика в кризисе, спрос на страхование падает быстрее ВВП. Поэтому соотношение премии по рынку в целом (без ОМС) и ВВП за последние годы заметно снизилось.

Посткризисное восстановление экономики началось где-то с середины 2009 года, и с отставанием в несколько месяцев за экономикой стал расти реальный объем страхового рынка. Тенденция к росту объема

страховой премии привела к тому, что во II квартале 2011 года реальный объем сборов на рынке «всего без ОМС» вырос на 4% по сравнению со II кварталом прошлого года.

А такая тенденция позволяет рассчитывать на то, что во второй половине нынешнего года страховой рынок устойчиво вернется к положительным реальным темпам роста.

То же самое происходит и на рынке страхования за счет средств населения. Страховщики и до кризиса не были довольны темпами роста и пассивностью населения, которое не желает страховать свое имущество, не понимает, зачем страхование нужно. В результате страхованием квартир охвачено не более 1,5-2% населения, по разным оценкам, до 3-4%. Особенно показательно в сравнении с Западом и тамошним почти 100%-ным охватом. Владельцы квартир, а многие из них получили свои квадратные метры бесплатно и не осознают себя еще в роли собственников, рассчитывают на помощь государства и на «авось пронесет».

А с началом кризиса население начало еще и сокращать свои расходы на страхование, чему способствовало, в частности, сокращение продаж автомобилей в кредит и падение ипотечных сделок. До кризиса, в 2007 году, россияне тратили на страхование в среднем более 1% своих доходов. В конце 2009 года доля расходов на страхование упала до 0,9% доходов.

Но в конце 2009 – начале 2010 года наступил перелом, и доля расходов на страхование в доходах населения снова стала расти. Устойчивый рост экономики, надеются участники рынка, поддержит эту тенденцию, и доля расходов на страхование в доходах населения уже в следующем году превысит докризисные значения.

На рынке продолжается сокращение числа действующих компаний. В Едином государственном реестре субъектов страхового дела на 30.06.2011 было зарегистрировано 597 страховых организаций, из них 4 не проводили страховые операции и 29 не представили отчет о своей деятельности. Годом ранее на рынке работало 660 компаний, то есть общее количество страховщиков сократилось на 9,5%, или 63 компании. Количество компаний, которые находятся на страховом рынке, но не собирают страховые премии (их сборы равны нулю), осталось на прежнем уровне – 39 компаний.

цифра

623,7

млрд рублей - объем страховых премий, собранных в первом полугодии 2011 года

Слияние и консолидация

Роман Бизюков / Концентрация страхового бизнеса растет. Топ-10 компаний в первом полугодии 2011 года собрали 46,1% всех премий, на рынке добровольного страхования в сумме с ОСАГО (ДС+ОСАГО) – 58,2%. На рынке ДС+ОСАГО топ-10 страховщиков заключили 55,1% от общего количества договоров.

Количество крупных страховщиков, собирающих более 1% от общего числа премий, сократилось до 22 компаний на рынке в целом и до 18 страховщиков на рынке

ДС+ОСАГО. Количество крупных страховщиков, выплачивающих более 1%, на рынке в целом осталось на прежнем уровне (21 компания), на рынке ДС+ОСАГО сократилось до 19.

Общий объем собранной премии в первом полугодии 2011 года составил 623,7 млрд рублей (рост на 19,7% по сравнению с первым полугодием 2010), объем выплат – 423,8 млрд рублей (рост на 15,4%). Увеличение премий по сравнению с первым полугодием 2010 года наблюдается во всех видах страхования, кроме страхования ответ-

ственности. Выплаты выросли во всех видах, за исключением страхования предпринимательских и финансовых рисков.

Доля обязательных видов страхования в общей премии выросла по сравнению с первым полугодием 2010 года с 54,8 до 55,2%. ОМС занимает 46,8% рынка, страхование имущества – 25,7%, личное – 13,8%, ОСАГО – 7,2%. Значительных изменений в структуре премии по сравнению с первым полугодием 2010 года не произошло.

За счет средств населения в первом полугодии 2011 го-

да было собрано 143,1 млрд рублей (рост на 17,1%), выплачено 78,6 млрд рублей (рост на 2,9%). Премии за счет юридических лиц выросли на 15,5% по сравнению с первым полугодием 2010 года и составили 188,6 млрд рублей. Выплаты увеличились на 13% и составили 66,1 млрд рублей. Доля премий за счет средств граждан в общих сборах составила 43,2%, годом ранее – 42,8%.

Уровень выплат на рынке в целом (с ОМС) сократился на 2,5 п.п., и составил 67,9%. Число компаний, имеющих уровень выплат более 100%

(на рынке всего без ОМС) увеличилось с 47 в первом полугодии 2010 года до 55 в первом полугодии 2011 года.

В первом полугодии 2011 года было заключено 62,7 млн договоров (без учета ОМС) (рост на 5,1%), всего на рынке действовало 85,7 млн договоров (без учета ОМС) (рост на 20,9%). Количество крупных страховщиков, имеющих долю рынка

более 1% от общего числа заключенных договоров, и их доля по числу договоров выросли – 22 компании, 74% рынка.

В первом полугодии 2011 года 91% от числа заключенных договоров приходилось на договоры с физическими лицами. Среди действующих договоров договоры с физическими лицами занимают 78,6%.

➔ Доля страхования без ОМС в ВВП страны

Годы	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
2007	1,9%	1,5%	1,3%	1,2%
2008	1,7%	1,4%	1,1%	1,2%
2009	1,7%	1,4%	1,1%	1,1%
2010	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%
2011	1,5%	1,3%		

Источник: Центр стратегических исследований Росгосстраха

Газета «Строительный Еженедельник» с этого номера начинает публикацию отраслевого тарифного соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга на 2011-2014 годы

Обращение к работодателям строительного комплекса Санкт-Петербурга

Комитет по труду и занятости населения Санкт-Петербурга, являясь уполномоченным органом исполнительной власти Санкт-Петербурга по регистрации соглашений и коллективных договоров, регулирующих социально-трудовые отношения, уведомляет работодателей, осуществляющих деятельность в строительном комплексе Санкт-Петербурга, о том, что 27 июня 2011 года Комитет по труду и занятости Санкт-Петербурга зарегистрировал отраслевое

тарифное соглашение по строительству и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга на 2011-2014 годы (регистрационный № 240/11-е) между союзами, ассоциациями, некоммерческими партнерствами, Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организацией профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации и Комитетом по строительству Санкт-Петербурга.

В соответствии со ст. 48 Трудового кодекса Российской Федерации предлагаем работодателям, осуществляющим деятельность в строительном комплексе Санкт-Петербурга и не участвовавшим в заключении данного соглашения, присоединиться к нему. Обращаем внимание, что если работодатели, осуществляющие деятельность в строительном комплексе Санкт-Петербурга и не участвовавшие в заключении данного соглашения, в тече-

ние 30 календарных дней со дня опубликования отраслевого тарифного соглашения не представят в Комитет по труду и занятости населения Санкт-Петербурга мотивированный письменный отказ от присоединения к соглашению, то указанное соглашение считается распространенным на этих работодателей.

Председатель Комитета по труду и занятости населения Санкт-Петербурга П.Б. Панкратов

ОТРАСЛЕВОЕ ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ПРОМЫШЛЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА 2011 - 2014 ГОДЫ

Соглашение зарегистрировано
в Комитете по труду и занятости населения
Правительства Санкт-Петербурга
«27» июля 2011 года
Регистрационный № 240/11-С

I. Общие положения

1.1. Настоящее Отраслевое тарифное соглашение (далее – Соглашение) является правовым актом, устанавливающим общие условия оплаты труда, гарантии, компенсации и льготы работникам строительного комплекса Санкт-Петербурга, заключенным на уровне субъекта Федерации между полномочными представителями работодателей и работников, на основе Конституции Российской Федерации, Трудового кодекса Российской Федерации, Федерального Закона «О профессиональных союзах, их правах и гарантиях деятельности», Федерального Закона «Об объединениях работодателей», конвенций Международной организации труда (МОТ), ратифицированных Российской Федерацией, Федерального Отраслевого соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Российской Федерации на 2011-2013 годы, трехстороннего Соглашения Санкт-Петербурга на 2011-2013 годы и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, Санкт-Петербурга, регулирующих социально-трудовые отношения.

1.2. Сторонами Соглашения являются:

- работники в лице их представителя – Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленнос-

ти строительных материалов Российской Федерации (далее – Территориальная организация профсоюза).

- работодатели в лице организаций работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга:
- Ассоциация предприятий железобетонных изделий «Абетон»
- Ассоциация «Система торговых комплексов «Альянс»
- Ассоциация строительных компаний «Инжстрой – Санкт-Петербург»
- Ассоциация технических заказчиков строительства Санкт-Петербурга
- Ленинградская Ассоциация проектных организаций
- Национальный Кровельный Союз
- Некоммерческое партнерство «Ассоциация предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга»
- Некоммерческое партнерство «Балтийский строительный комплекс»
- Некоммерческое партнерство инженеров по отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, теплоснабжению и строительной теплофизике «Северо-Западный центр АВОК»
- Некоммерческое партнерство «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»
- Некоммерческое партнерство «Объединение строителей Санкт-Петербурга»
- Некоммерческое партнерство «Союз производителей сухих строительных смесей»
- Некоммерческое партнерство СРКБВСП «Инжспецстрой – Электросетьстрой»
- Некоммерческое партнерство «Строители Петербурга»
- Объединение монтажных специальных строительных предприятий, заводов и проектных организаций Санкт-Петербурга и Ленинградской области Ассоциация «Монтажспецстрой»
- РООСРПО «Союз реставраторов Санкт-Петербурга»
- Санкт-Петербургский Союз архитекторов

- Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой»
- Союз строительных объединений и организаций (далее организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга)
- Санкт-Петербургский Региональный центр по ценообразованию в строительстве
- Комитет по строительству Санкт-Петербурга (далее – Комитет по строительству) – исполнительный орган Правительства Санкт-Петербурга, осуществляющий функции по реализации государственной политики, по оказанию государственных услуг в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов, развития отраслей строительного комплекса, обеспечивающих решение задач социально-экономического развития Санкт-Петербурга. Осуществляет организационное, методическое руководство и контроль в области строительной деятельности за реализацией требований действующих строительных норм и правил, включая условия и охрану труда.

1.3. Соглашение распространяется на работодателей:

1.3.1. занятых в строительном комплексе: осуществляющих строительство зданий, сооружений, реконструкцию, капитальный ремонт указанных объектов;

1.3.2. работодателей, занятых в производстве строительных материалов:

А) осуществляющих добычу строительных материалов (щебня, гипса, песка, глины и др.);

Б) осуществляющих производство цемента, металлических конструкций, теплоизоляционных, стеновых материалов (в т.ч. керамических стеновых материалов, бетонно-стеновых блоков, панелей), материалов на основе минеральных и стеклянных волокон, строительных пенопластов, теплоизоляционных бетонов, иных строительных материалов;

1.3.3. иных работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга.

1.4. В случаях, предусмотренных настоящим Соглашением, его отдельные нормы распространяются на Террито-

риальную организацию профсоюза, первичные профсоюзные организации, организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга, на выборных и штатных работников представителей сторон.

1.5. Соглашение на региональном уровне является составной частью коллективно-договорного процесса в отраслевой системе социального партнерства и служит основой для дальнейших коллективных переговоров при заключении коллективных договоров, трудовых договоров и принятии локальных нормативных актов работодателей.

1.6. Соглашение действует в отношении:

- работодателей, являющихся членами организаций работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга;
- работодателей, присоединившихся к Соглашению после его заключения (в т.ч. не выразивших отказ присоединиться к Соглашению в порядке, установленном ст.48 Трудового кодекса Российской Федерации. Если соответствующие работодатели в течение 30 календарных дней с момента опубликования предложения о присоединении к соглашению не представили письменный мотивированный отказ от присоединения к нему, то соглашение считается распространенным на этих работодателей со дня его официального опубликования);
- всех работников, состоящих в трудовых отношениях с работодателями, на которых распространяется действие настоящего Соглашения.

Отдельные положения настоящего Соглашения распространяются на социально незащищенную категорию лиц, в т.ч. не являющихся работниками данного работодателя (лиц, вышедших на пенсию, уволенных по инициативе работодателя в связи с сокращением численности (штата), получивших инвалидность в результате трудового увечья или профессионального заболевания, членов семей работников, погибших вследствие несчастного случая на производстве либо профессионального заболевания, и т.д.).

Продолжение в следующем номере

новости союзпетростроя

Заседание совета «Союз- петростроя»

19 сентября состоялось очередное заседание совета «Союзпетростроя». На повестке дня заседания были вопросы текущей работы Союза. Также обсуждался ход подготовки к проведению Всероссийской научно-практической конференции «Реализация инфраструктурных проектов как механизм развития регионов России. Опыт и перспективы». Членами совета была отмечена высокая актуальность и своевременность тематики мероприятия, что подтверждается ее активной поддержкой как со стороны федеральных, так и городских властей.

Кроме того, на заседании постановили представить к награждению: начальника цеха ЗАО «Экспериментальный завод» И.Е. Бармышеву – Почетным знаком «Строительная слава» Российского Союза строителей, в связи с 50-летием со дня основания завода; директора по маркетингу ЗАО «Эра-Кросс Инжиниринг» В.В. Бондарчука – Почетным знаком «Почетный строитель. Санкт-Петербургский Союз строительных компаний», в связи с 60-летием со дня основания компании;

первого заместителя генерального директора ЗАО «Экспериментальный завод» В.Н. Яковлева – Почетным знаком «Почетный строитель. Санкт-Петербургский Союз строительных компаний», в связи с 50-летием со дня основания завода и в связи с 50-летием со дня рождения; коммерческого директора ЗАО «Экспериментальный завод» А.Л. Новикова и старшего инспектора по кадрам А.А. Филатова – Почетной Грамотой «Союзпетростроя» в связи с 50-летием со дня основания завода.

Стенд на выставке «Дороги. Мосты. Тоннели»

21-23 сентября «Созпетрострой» совместно с СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» организовал стенд на XII Международной специализированной выставке «Дороги. Мосты. Тоннели», проводимой при поддержке Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти членом «Союзпетростроя», выставочным объединением «РЕСТЭК».

Стенд Союза посетило около 300 участников меропри-

ятия более чем из 20 регионов России, а также из-за рубежа.

На стенде была представлена информация о деятельности Союза, справочник компаний, входящих в «Союзпетрострой», а также информация о проводимой 29 сентября–1 октября всероссийской конференции по крупнейшим инфраструктурным проектам различных регионов России в целом и Санкт-Петербурга в частности.

Круглый стол «Реализация инфраструктурных проектов Петербурга и Ленобласти»

23 сентября в «Союзпетрострое» совместно с газетой «Деловой Петербург» состоялся круглый стол на тему «Реализация инфраструктурных проектов Петербурга и Ленобласти». В рамках мероприятия были обсуждены проблемы и перспективы развития Петербурга и Ленобласти как единого транспортного узла и планы по реализации крупных инфраструктурных проектов, таких как КАД-2, Орловский тоннель, ЗСД и т.д. Кроме того, были рассмотрены основные проблемы развития системы водоснабжения

и водоотведения в Санкт-Петербурге.

В мероприятии приняли участие представители профильных комитетов, специалисты ЗАО «Петербургдорсервис», ЗАО «Ленметрогипротранс», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ведущих строительных вузов города.

Участники круглого стола были единодушны во мнении о необходимости разработки в Санкт-Петербурге единой концепции комплексного освоения подземного пространства с учетом всех факторов: существующей застройки; строительства новых жилых, коммерческих и иных объектов; подземных паркингов; подземных пешеходных переходов и т.д. Обсуждался вопрос о необходимости подготовки нормативных актов, связанных с повышением эффективности транспортного строительства и повышения безопасности всех видов транспорта, а также пересмотр устаревшей нормативной базы транспортного строительства. Кроме того, говоря о проектировании КАД-2, было подчеркнуто, что нужно обеспечить ее комплексную увязку с другими инфраструктурными проектами, а также функциональное зонирование прилегающих к ней территорий.

Участниками мероприятия было высказано пожелание – стремиться к стабильности принимаемых городом программ и решений по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры, с тем, чтобы обеспечить преемственность ранее принятых программ и уверенность участников этих программ в их реализации.

Всероссийская конференция по инфраструктурным проектам

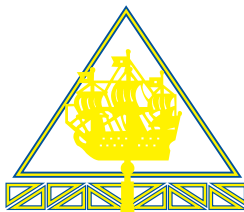
29 сентября – 1 октября прошла Всероссийская научно-практическая конференция «Реализация инфраструктурных проектов как механизм развития регионов России. Опыт и перспективы», организованная «Союзпетростроем» совместно с СРО НПП «Союзпетрострой-Проект» на базе Петербургского государственного университета путей сообщения.

В мероприятии приняли участие представители Министерства регионального развития и Министерства транспорта Российской Федерации, профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга, представители ведущих научных, проектных и строительных компаний, занимающихся инфра-

структурными проектами различных регионов России. География рассмотренных на конференции проектов охватывает практически всю территорию России, от Сочи до Владивостока, включая Северо-Западный регион, инфраструктурные проекты которого курирует Минтранс, – ему было уделено особое внимание.

Участниками конференции по итогам обсуждения был принят меморандум, который направлен в Минрегион, Минтранс и Правительство Санкт-Петербурга в качестве рекомендаций в их деятельности, связанной как с нормотворческой, так и с практической реализацией инфраструктурных проектов.

1 октября в рамках конференции была организована техническая экскурсия на комплекс защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений, во время которой дамба была рассмотрена не только как защитное сооружение, но и как неотъемлемая часть инфраструктуры Санкт-Петербурга.



СОЮЗПЕТРОСТРОЙ

Строителей озадачили антитеррористической защитой

Алена Филипова / В скором времени строителей обяжут предусматривать защиту от террористических угроз еще на стадии проектирования. Участники рынка скептически относятся к нововведению, так как считают, что реальной пользы оно не принесет, а лишь отнимет у застройщиков средства. ➔

Фото: Владимир Тилес



Если собственники объектов недвижимости будут обязаны обеспечивать безопасность своих зданий, значит, им придется нести дополнительные затраты

20 сентября вступил в силу свод новых правил по обеспечению антитеррористической защищенности зданий и сооружений, разработанный и утвержденный Министерством регионального развития РФ совместно с ФСБ, МВД и ФСО по поручению Дмитрия Медведева после теракта в аэропорту Домодедово в начале 2011 го-

да. Согласно документу строители и проектировщики должны уже на стадии проектирования закладывать решения, способствующие обеспечению антитеррористической безопасности.

«СП 132.13330.2011 по антитеррористической безопасности зданий и сооружений принят в развитие постановления

Правительства РФ от 15.02.2011 № 73, которым для отдельных объектов было предписано в обязательном порядке предусматривать в проектной документации меры по усилению их безопасности и снижению террористической уязвимости. Эти нововведения затрагивают объекты производственного назначения, без каких-либо исключений, а также объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения и нежилые помещения в многоквартирных домах, в которых в любом из помещений может находиться более 50 человек», – рассказывает Евгений Ширстов, старший юрист практики недвижимости компании «Качкин и партнеры».

Документ поделил здания на три класса опасности в зависимости от видов и размеров возможного ущерба. К I классу относятся, в частности, аэропорты, вокзалы, объекты метрополитена и высотные здания. Ко II – многоквартирные дома, гостиницы и музеи, к III – временные сооружения.

«В соответствии с документом для объектов III класса (ущерб на муниципальном и локальном уровне) в проекте должны быть предусмотрены телевизионная система охраны, системы тревожной сигнализации и экстренной связи. Что касается жилых домов, то застройщик может расширить требования правил и оснастить охранными системами не только коммерческие помещения 1-2 этажей, но и жилые подъезды дома и его периметр. По объектам классов I и II (ущерб от федерального до межмуниципального масштабов), мероприятия по антитеррористической защищенности проводились и до принятия

документа», – говорит Константин Мамыкин, директор отдела недвижимости Maris/CBRE.

«Введенные требования являются обязательными и необходимыми для получения положительного заключения экспертизы проектной документации по объектам, подпадающим под нововведения. Это касается только вновь проектируемых объектов, существующие объекты под действие нововведений не попадают», – поясняет Евгений Ширстов.

Между тем работа по обеспечению безопасности от таких угроз ведется еще с начала века. После террористических атак, по словам Евгения Богданова, члена совета директоров компании Jukka Tikkanen OY, проектировщиков обязали представлять расчеты на обрушение здания. «Смысл их был в том, что при разрушении одной из опор здания оно должно было выстоять. В принципе, до сегодняшнего дня это были все необходимые мероприятия по обеспечению антитеррористической защищенности», – рассказывает господин Богданов.

цифра

1-3 %

от стоимости строительства составят затраты на проектирование и монтаж систем обеспечения антитеррористической безопасности

Страх перед новым барьером

Алена Филипова / Девелоперы, проектировщики и застройщики опасаются, что помимо безусловно полезного эффекта нововведения нанесут серьезный ущерб бюджету проектов и создадут очередной бюрократический барьер.

«Несмотря на то что перечень согласующих органов власти и установленные сроки согласования остаются прежними, стоимость разработки проекта и стоимость его реализации, само собой, увеличиваются», – говорит господин Ширстов. «Пока рано говорить о цифрах увеличения себестоимости строительства, связанных с этими поправками, – необходимо подождать практики применения поправок. Безусловно, меры по созданию защищенных помещений для охраны, для массовой эвакуации людей, дополнительные ограждения и прочее (наверняка заставят применять уда-

ропрочные стекла на первых этажах) приведут к удорожанию строительства», – считает Евгений Богданов.

«Учитывая, что системы контроля доступа в подъезды и видеокамеры жильцы практически всех новых домов устанавливали самостоятельно (через ТСЖ), стоимость квадратного метра жилья нововведение не затронет. Стоимость коммерческих и складских помещений также практически не увеличится, так как владельцы устанавливали охранные системы на объекты и до принятия правил», – не соглашается с коллегами Константин Мамыкин. «Затраты на проектирование и монтаж систем безопасности зданий (после вступления в силу данного документа), я думаю, не превысят 1-3 % стоимости строительства в зависимости от класса опасности здания», – подсчитывает затраты Марк Лернер, член совета Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный

директор компании «Петрополь».

Последствия

Мировой опыт показывает, что обеспечение мер по антитеррористической защищенности дает результат только при централизованной организации.

«Отдавать эти меры на откуп застройщикам нецелесообразно. Только государственное регулирование и соответствующее финансирование сможет сделать эту систему эффективной. В этом документе меня смущает многое. Например, если собственники объектов недвижимости будут обязаны обеспечивать безопасность своих зданий, значит, им придется нести дополнительные затраты: нанимать персонал, закупать оборудование, монтировать его. Это стоит денег. Их никто не возместит, вложения не окупятся», – сетует Дмитрий Михайлов, замести-

тель начальника управления – руководитель группы сопровождения проектов ИСУ ЗАО «БФА-Девелопмент». Дмитрий Щегельский, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости, считает, что в целом такой документ необходим. «Главное, чтобы все согласования для застройщиков проводились максимально быстро, тогда такое положение принесет пользу, а не

затягивание сроков строительства», – поясняет эксперт. «Главный риск в том, чтобы это не превратилось в формальность, либо из наших с вами домов действительно не начали делать оборонительные пункты с КПП и досмотром», – опасается господин Богданов. Евгений Ширстов полагает, что на практике, вероятнее всего, застройщики будутумышленно занижать расчеты

числа людей, находящихся в таких помещениях, чтобы избежать дополнительных затрат по реализации новых требований.

Марк Лернер и вовсе считает, что особого влияния на строительный рынок этот документ не окажет, поскольку нововведения в основном затронут здания первого, повышенного класса опасности. «Реальная польза будет только тогда, когда выполненные согласно этому документу мероприятия будут эксплуатироваться технически грамотными, обязательными людьми», – заключил он.

мнение



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:



– Государство, как всегда, пытается бороться не с террористами, а с потенциальными жертвами, сажая их за высокие заборы и КПП. Притом вся ответственность и расходы на реализацию предложенных мер ложатся исключительно на плечи застройщика. Данный документ усложняет процесс согласования проекта и получения разрешения на строительство. Размытые формулировки, представленные в документе, оставляют простор для бюрократических злоупотреблений. Все это, естественно, приведет к удорожанию строительства.

Театр Райкина откроется после ремонта

Аня Батаева / На этой неделе завершится капитальный ремонт здания на Большой Конюшенной, 27, приспособленного под театр имени Аркадия Райкина. Проект выполняется по заказу Комитета по строительству. Генеральным подрядчиком выступает ООО «ДАН» совместно с ЗАО «Театрально-декорационные мастерские». ➔

Как рассказал Борис Куций, директор ООО «ДАН», к 5 октября будут закончены все работы. Первоначальная стоимость контракта, по его словам, составляла 270 млн руб. без учета трансфера сцены (сцена была выполнена ЗАО «Театрально-декорационные мастерские»). В ходе выполнения работ еще 120 млн руб. было выделено на возникшие дополнительные задания, и 39 млн – на реставрацию фасадов здания, находящегося в историческом центре и входящего в список охраны КГИОП. «В результате выиграл не только театр, но и город. Мы сделали ремонт фасадов, а они были в аварийном состоянии, и все сыпалось сюда на купол. С помощью Комитета по строительству получили финансирование. Сделали фасады внутреннего двора и со стороны Мойки, т.е. жители за счет того, что мы здесь сооружаем театр, получили ремонт, который не делался длительное время», – отметил Борис Куций.

Помещение, отведенное под театр, занимает подвальные, цокольный и первый этажи здания, общей площадью более 3,6 тыс. кв. м. По проекту театр разделен на 3 функциональные зоны: центральную – зрительный зал, помещения для рабочего и обслуживающего персонала и блоки технического и складского назначения.

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, сообщил: «На этот объект нам пришлось посмотреть глазами режиссера, актера. Когда мы начинали, здание было в разобранном состоянии. Кто понимает, может оценить. За год и два месяца сделаны проектирование и строительная часть. При этом у нас здесь очень много реставрации. Хотелось бы отдельно поблагодарить компанию «ДАН», а так же «ТДМ» за разработку сцены. Это абсолютно уникальный результат по любым самым нереальным требованиям».

Проектное решение движущейся сцены и зала напоминает Каменноостровский театр. Но, как отметил Владимир Кириенко,



В театре им. Райкина в зависимости от потребностей может быть перестроена не только сцена, но и сам зрительный зал

зам. директора ЗАО «Театрально-декорационные мастерские», главным отличием является то, что в Театре им. Райкина в зависимости от потребностей может быть

перестроена не только сцена, но и сам зрительный зал. В Каменноостровском же платформа зала может лишь наклоняться под углом.

Зал на Большой Конюшенной может быть преобразован в три основных типа: традиционный «зрительный зал» со ступенчатым повышением уровня зрительских кресел, «ровный пол» и «кабаре» – установка пола в виде укрупненных ступеней с возможностью расстановки специальной мебели. Общая площадь мобильного пола составляет порядка 310 кв. м, а сцены – 95,5 кв. м.

Исторически здание принадлежало гостинице «Демуттов трактир», позже Русскому торговому банку, множеству коммерческих учреждений, а к началу двадцатого века было отдано под ресторан «Медведь». В 30-е годы XX века здесь открыл свои двери театр «Новый Тюз», а в конце 40-х в здании открылся Театр Эстрады и Миниатюр, в котором работал Аркадий Райкин.

Торжественное открытие театра намечено на 1 ноября. О своём новом театре художественный руководитель Театра Эстрады им. А.И. Райкина Юрий Гальцев сказал: «Есть такое слово – Клондайк. Это то, что здесь можно сделать. Во-первых, это театр эстрады. Слово, которое многие не любят. Да, здесь будет то, о чем многие петербуржцы забыли. Я думаю, это будет один из центров театров, куда будет народ ходить».

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

2011

11-13 ноября

Петербургский СКК

метро «Парк Победы»
с 11.00 до 18.00

Оргкомитет: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

☎050 ЯмаркаНедвижимости.РФ Y-expo.ru

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер: Группа компаний ЦДС

Официальный спонсор: Ямарки недвижимости TOP

Генеральный спонсор выставки: МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ

Спонсор выставки: "Альтернатива городу" Kivennapa

Стратегический партнер: Ямарки недвижимости ИЖИТЕЛЬСКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ

Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости": ВАНИНО

ПЕРВЫЙ СЪЕЗД УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

11 октября 2011 года
Санкт-Петербург, Николаевский дворец,
пл. Труда, д. 4
тел.: +7(812) 312-27-94, 347-78-92
uk@domostroitel.ru

При поддержке:

Организатор:

Генеральный спонсор:

Информационные партнеры:

РЕКЛАМА

Закрученный кран

Мargarита Арановская / Ситуация с производством башенных кранов остается неутешительной: объемы выпуска новой техники по-прежнему измеряются десятками единиц, а не сотнями, как это было до кризиса. Несмотря на то, что уровень изношенности башенных кранов в России составляет около 50%, обновление парка, по сути, остановлено. ➔

Производство башенных кранов в кризис не просто сократилось, на большинстве заводов оно просто остановилось. Если в 2008 году в России было произведено, по данным Росстата, 476 кранов, то на следующий год объемы выпуска сократились более чем в 10 раз. Крупнейший производитель этого вида техники, Нязепетровский краностроительный завод оказался в предбанкротном состоянии, а второй по величине Ржевский краностроительный завод сократил производство с более чем 200 кранов до трех.

Тем не менее аналитики отмечают, что посткризисная динамика рынка положительная, хотя производство восстанавливается очень медленно. В 2010 году в стране было произведено 62 башенных крана, а за первые 7 месяцев 2011 года 41 кран (за аналогичный период прошлого года – 34 крана). «Понятно, что этим показателям пока далеко до докризисного 2008 года, – говорит Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент». – Но радует, что уже превзойден показатель кризисного 2009 года, когда было произведено 42 башенных крана. Поэтому восстановления ожидать нет необходимости, оно уже идет, что видно из данных Росстата. И с большой долей уверенности можно утверждать, что процесс будет набирать обороты. Объясняется это восстановлением экономики в це-

лом и строительства в частности как потребителя башенных кранов, необходимостью заменять изношенные краны и устаревшие модели, увеличением объемов высотного строительства в целом, которое просто невозможно без башенных кранов».

В Петербурге крупнейшим производителем башенных кранов является механический завод, однако в масштабах России его доля небольшая (до кризиса составляла около 3%). В Северной столице велика доля импорта – по оценкам участников рынка, она составляет более 60%. Основная доля техники приходится на такие фирмы, как Liebherr (Германия), Potain (Франция), Terex, INI, Jaso и пр. По понятным причинам объемы импорта сократились не меньше, чем объемы производства.

Основными покупателями башенных кранов выступают фирмы по сдаче техники в аренду – большинство строительных компаний в своих парках башенные краны не держат. Крупнейшими игроками на рынке аренды являются «Управление механизации – 260» (УМ-260) группы ЛСР, УМ-2, УМ-3, «Северная высота», «Конрад-Кран». По сравнению с производителями их положение намного лучше – например, выручка УМ-260 в 2010 году по сравнению с 2008 упала чуть больше чем на 20%, выручка УМ-3 за первые полгода 2011 года составила более чем 60% от аналогичного

Фото: Владимир Тилес



показателя в докризисном 2008. Хотя у мелких игроков рынка дела идут менее успешно – например, компания «Конрад-Кран», согласно данным отчетности компании, в 2010 сдала в аренду всего 7 кранов против 44 в 2008.

«Существующее положение на рынке позволяет работать в прибыль, но не по-

зволяет расширяться, – говорит заместитель генерального директора по маркетингу ОАО «Управление механизации – 3» Александр Кравчук. – Оно стабильно, но пока количество техники превышает спрос на нее».

Отдельной проблемой является уровень изношенности башенных кранов, который, по различным оценкам, в стране составляет порядка 45-55%. А доля изношенных кранов от общего их числа составляет примерно 50-60%. Теоретически это может вызвать более частые аварии с башенными кранами, хотя эксперты говорят, что это далеко не самая частая причина их падения, по сравнению с погодными условиями и человеческим фактором.

«Учитывая особенности работы башенных кранов, никто не допустит эксплуатации тех из них, что совсем изношены, – продолжает Дмитрий Баранов. – Это просто опасно и грозит различными ЧП, что в перспективе грозит вылиться в уголовное дело. Поэтому эксплуатируются только те краны, состояние которых еще вполне рабочее».

В последнее время развивается такой вид страхования, как страхование от падения башенных кранов, но действует оно, как правило, в рамках комплексного договора.

«Как такового страхования от падения башенного крана нет, но существует риск «Падение, опрокидывание», к которому в том числе относится падение крана, – рассказывает Виталий Овсянников, руководитель отдела имущественных видов страхования Северо-Западного дивизиона ООО «Группа Ренессанс страхование». – При страховании спецтехники этот риск мы предлагаем включить в дополнение к базовому покрытию, предусматривающему защиту от пожара, удара молнии, падения пилотируемого летательного аппарата, стихийных бедствий, взрыва, противоправного действия третьих лиц».



Приглашаем на торжественное празднование ДНЯ РАБОТНИКОВ ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА!

14 октября, пятница, 10.00-15.00 — чемпионат по мини-футболу.

Ул. Бутлерова, 7, спорт-комплекс «Зенит». Жеребьевка команд состоится накануне, 13 октября, в 17.00, в офисе Ассоциации «ДОРМОСТ» по адресу Лермонтовский пр., 13.

15 октября, суббота, 11.00-14.00 — турнир по боулингу среди женских команд. Наб. Обводного канала, 118, «Варшавский экспресс».

16 октября, воскресенье, 11.00-14.00 — турнир по русскому бильярду. Ул. Профессора Попова, 47, ЛДМ.

18 октября, вторник, 17.00-21.00 — торжественное мероприятие. Пр. Добролюбова, 18, дворец спорта «Юбилейный». Уличная развлекательная программа, конкурсы, шутки, русский буфет, праздничный концерт с участием С. Альтова, Э. Хиля, Е. Ваенги, Л. Лещенко и др. В завершение вечера — праздничный салют.



Участие в празднике — прекрасная возможность поощрить своих сотрудников, встретиться с коллегами и партнерами.

Дополнительная информация на сайте
www.dormost.spb.ru

8-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА



ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Технологии, оборудование, конструкции и материалы,
отделка и интерьер,
услуги



www.restec.ru/woodbuild

4–6 октября 2011
Санкт-Петербург, Ленэкспо



ОФИЦИАЛЬНЫЕ ПАРТНЕРЫ:
Ассоциация деревянного домостроения
Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства

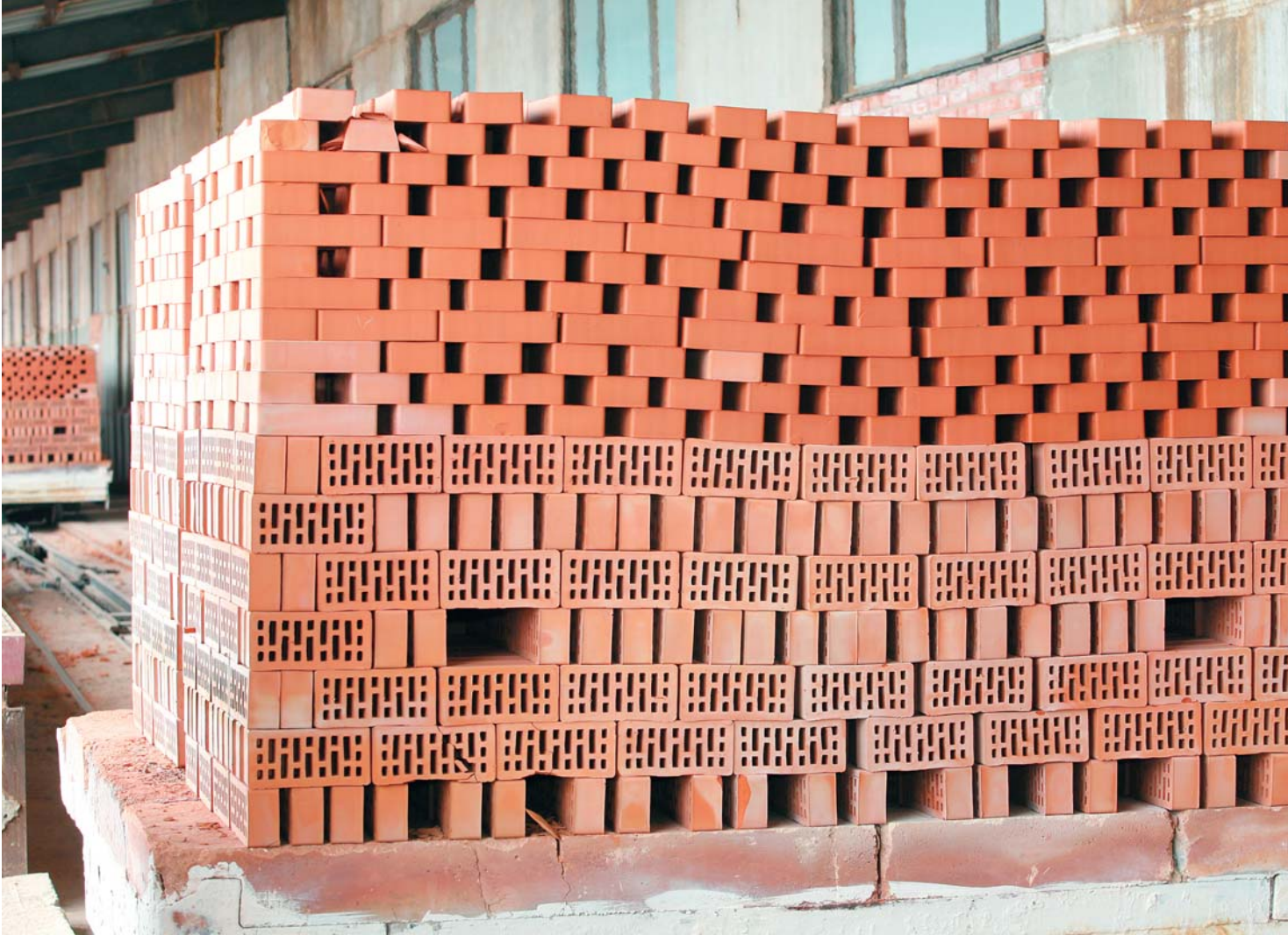
ОРГКОМИТЕТ:
РЕСТЭК

Тел./Факс: (812) 320-80-93, 303-88-69
E-mail: upack@restec.ru

Кирпичный рост

Екатерина Сахарусова / Рынок кирпича в первом полугодии 2011 года демонстрирует рост. Цены на него поднялись на 30-40%, а объемы производства выросли на 10%. ➔

Фото: Игорь Балуцкий



Главными минусами кирпичного домостроения по-прежнему остаются высокая стоимость материалов и низкая скорость строительства

По мнению большинства экспертов, фактически единственным крупным игроком на рынке кирпича в Северо-Западном регионе остается кирпичное объединение «Победа ЛСР», которое имеет в своем составе три завода по производству кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти: завод «Керамика», завод «Ленстройкерамика» и завод «Победа». «Компаний, которые могли бы составить ему достойную конкуренцию, в Санкт-Петербурге пока нет», – отмечает генеральный директор ООО «Генподрядная строительная компания № 2» (объединение «Строительный трест») Андрей Зинин. Но конкуренты у ЛСР есть – это местные производители «Петрокерамика» и «Эталон».

По итогам 2010 года доля ОАО «Победа ЛСР» на рынке керамического кирпича Санкт-Петербурга и Ленобласти составила 54%, доля заводов «Петрокерамика» и «Эталон» – 14 и 8% соответственно.

Рынок ожидает появления новых проектов. В настоящее время из заявленных ранее реализуется только два. Это новый завод ОАО «Победа ЛСР» мощностью 220 млн штук условного кирпича в год и Рябовский завод керамических изделий.

«Стоимость строительства кирпичного предприятия в первую очередь зависит от планируемых объемов производства и ассортимента, – рассказывает начальник направления маркетинга ОАО «Победа ЛСР»

Алексей Онищенко. – Например, объем инвестиций в наш новый строящийся завод составляет около 10,2 млрд рублей (с учетом НДС)».

Сырьевая база

Большая часть керамического кирпича в Северо-Западном регионе производится непосредственно в Ленинградской области.

Кембрийская голубая глина – это местное высококачественное сырье, из которого изготавливается самая востребованная продукция – красный рядовой или лицевой керамический кирпич.

Для изготовления светлого кирпича производители частично используют привозную беложгущую глину, но доля такого сырья невелика.

По данным ОАО «Победа ЛСР», в 2010 году емкость рынка керамического кирпича Санкт-Петербурга и Ленобласти составила порядка 279 млн штук условного кирпича, для сравнения, емкость этого рынка в 2009 году – 248 млн штук условного кирпича. Таким образом, рост по сравнению с 2009 годом составил 12,5%.

Анализируя сегодняшнюю ситуацию на рынке, эксперты «Строительного треста» приходят к выводу, что по сравнению с концом 2010 года цены на кирпич выросли: на строительный и полнотелый в среднем на 33%, на поризованный кирпич 2NF – на 41%, меньше всего подорожал лицевой кирпич – на 8-10%.

Сила в качествах

Представители строительных компаний к главным достоинствам кирпичного домостроения относят долговечность, пожароустойчивость и экологичность. Этот материал позволяет создавать эффектные архитектурные проекты, гарантируя при этом хорошие потребительские свойства

зданий: максимально комфортный микроклимат, шумо- и звукоизоляцию.

«Теплоизоляционные свойства панельной и кирпичной стены примерно одинаковые, но кирпичные стены более толстые, так как в домах они несут нагрузку всего здания, – отмечает Алексей Онищенко. – Что касается звукоизоляции, характеристики кирпичной стены в среднем на 30-40% лучше, чем панельной».

Благодаря «живучести» кирпича фасады домов долгое время сохраняют привлекательный внешний вид и не требуют ремонта.

Главными минусами кирпичного домостроения по-прежнему остаются высокая стоимость материалов и низкая скорость строительства.

Новинки рынка

На рынке кирпича появилась новая продукция – кирпичные блоки, позволяющие возводить стены быстрее и дешевле, чем при традиционном строительстве. Такой товар представлен в линейке ассортимента ОАО «Победа ЛСР». Андрей Зинин уверен, что такие блоки будут пользоваться спросом у частных покупателей для индивидуального строительства. «В проектах же массовой застройки обычно более сложный конструктив зданий, – говорит эксперт, – поэтому сейчас в «Строительном тресте» эта новинка не востребована».

Среди новинок застройщики отмечают применение цветного керамического кирпича. На сегодняшний день он может быть окрашен в любой цвет: коричневый, лимонный, бежевый и т. д., при этом такой кирпич находится в серийном производстве. Это нововведение позволяет существенно разнообразить выбор цветовой гаммы фасада дома.

Прогнозы на будущее

Кирпичный рынок постепенно восстанавливается после кризиса. Так, в первом полугодии 2011 года объем реализации кирпича производства ОАО «Победа ЛСР» составил 84 млн штук, что на 9% больше, чем в аналогичном периоде 2010 года.

По прогнозам участников строительного рынка, доля производства и использования кирпича будет расти. «Опыт компании «Строительный трест», которая возводит как многоэтажные, так и малоэтажные комплексы (загородный поселок «Небо»), доказывает, что кирпичные объекты всегда будут востребованы среди потребителей», – сообщает Андрей Зинин.

К тому же масштабные планы по комплексному освоению территорий также будут способствовать развитию рынка кирпича в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

мнение

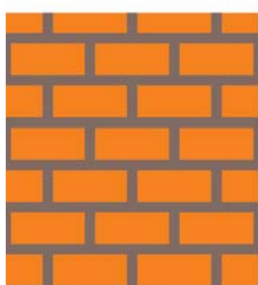


Ольга Трошева, заместитель директора консалтингового центра «Петербургская Недвижимость»:

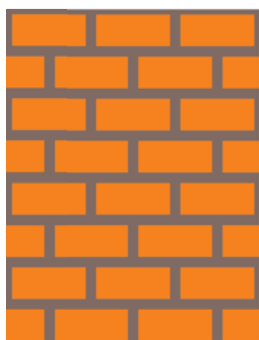
➔ – Самым популярным решением при возведении жилья, представленного на рынке Санкт-Петербурга во II квартале 2011 года, остается кирпич-монолит с навесным фасадом. На его долю приходится 26,1% всего объема рынка. Второе место занимают кирпично-монолитные дома с фасадом, выполненным из кирпича, – 23%, третье – кирпично-монолитные дома с внешним слоем ограждающей стены, выполненным из кирпича, и внутренним слоем, выполненным из газобетона, – 18,3%.

Рост цен на кирпич в первом полугодии 2011 года

Строительный и полнотелый – 33%



Поризованный кирпич 2NF – 41%



Лицевой кирпич – на 8-10%



Источник: ЗАО «Строительный трест»

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкции объектов общегражданского назначения за сентябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м
Реконструкция комплекса зданий под учебные цели (здание дворца графов Бобринских, учебный корпус Санкт-Петербургского государственного университета), лит. А	Адмиралтейский	Галерная ул., д. 58-60, лит. А, Б	ФГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет»	5 125,1
Реконструкция комплекса зданий под учебные цели (здание дворца графов Бобринских, учебный корпус Санкт-Петербургского государственного университета), лит. Б	Адмиралтейский	Галерная ул., д. 58-60, лит. А, Б	ФГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет»	64,2
Реконструкция трансформаторной подстанции	Невский	Мельничная ул., д. 24, лит. АБ, (Мельничная ул., д. 24, лит. П)	ЗАО «Трест 453»	54,5
Газовая котельная	Петродворцовый	г. Ломоносов, ул. Костылева, д. 12/14, лит. А	ООО «Петербургтеплоэнерго»	95,8
Котельная	Петродворцовый	г. Ломоносов, ул. Пулеметчиков, д. 7, лит. А	ООО «Петербургтеплоэнерго»	162,5
Реконструкция общественно-делового центра	Фрунзенский	Боровая ул., д. 47, корп. 4, лит. А	ООО «Диамант Консалтинг»	1 408,1
Дошкольное образовательное учреждение	Красносельский	Ленинский пр., уч. 13, (северо-восточнее пересечения с ул. Доблести), (Юго-Запад, кв. 18, корп. 18), (Ленинский пр., д. 72, корп. 2, лит. А)	Комитет по строительству	2 715,3
Газопровод распределительный (2-я очередь)	Курортный	пос. Песочный, уч. 4, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, (пос. Песочный, газопроводная сеть, лит. В)	ООО «ПетербургГаз»	19 010,0
Газопровод	Выборгский	пос. Левашово, уч. 6, 5, 4, 3, (пос. Левашово, газопроводная сеть, лит. Б)	ООО «ПетербургГаз»	22 030,6
Распределительный газопровод	Курортный	г. Сестрорецк, газораспределительная сеть, уч. 1, 2, Разлив, газораспределительная сеть, уч. 2, 1, (г. Сестрорецк, газопроводная сеть, лит. Г)	ООО «ПетербургГаз»	15 829,0
Реконструкция здания котельной в осях Б-В/2-8	Петродворцовый	пос. Стрельна, ул. Гоголя, д. 12б, лит. А	ООО «Петербургтеплоэнерго»	294,5
Реконструкция учебного городка «Морской колледж»: 1 этап - здание бассейна и здание общежития № 1, площадка под учебно-тренажерный комплекс (УТК): площадка под УТК, строительство	Невский	пр. Елизарова, д. 43, лит. Д, (пр. Елизарова, д. 43, лит. Е)	ФГОУ ВПО «Государственная морская академия им. Адмирала С.О. Макарова»	124,4
2-я очередь складского комплекса, склад № 1	Выборгский	пр. Культуры, уч. 1, (северо-западнее пересечения с Домостроительной ул.), (пр. Культуры, д. 50, лит. Б)	ООО «Рубикон»	1 753,0
2-я очередь складского комплекса, склад № 2	Выборгский	пр. Культуры, уч. 1, (северо-западнее пересечения с Домостроительной ул.), (пр. Культуры, д. 50, лит. А)	ООО «Рубикон»	1 247,1
Здание с пристройкой под административные цели и энергетический центр: пристройка к административному зданию	Московский	ул. Варшавская, д. 3, лит. А; ул. Варшавская, д. 3, корп. 1, лит. Б, (Варшавская ул., д. 3, корп. 2, лит. Б)	ООО «Газпром Трансгаз Санкт-Петербург»	13 357,0
Реконструкция пешеходного моста с АСКОП и пассажирскими павильонами станции Обухово	Невский	участок ж/д «Южное шоссе-ул. Грибакиных» 8-й км (от 8 км 111 м до 11 км 157 м), (ул. Грибакиных, д. 27, сооружение 1, лит. А)	ОАО «Российские железные дороги»	1 815,9
Распределительная трансформаторная подстанция	Московский	Пулковское ш., уч. 27, (5-й Предпортовый проезд, д. 28, лит. А)	ООО «Галс-Инвест Девелопмент»	139,8
Дошкольное образовательное учреждение по адресу: СПЧ, кв. 59А, корп. 24	Приморский	Туристская ул., уч. 13, (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков), (Туристская ул., д. 18, корп. 2, лит. А)	Комитет по строительству	3 601,9
Реконструкция части здания (помещение 1-Н) под коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	Центральный	наб. Обводного канала, д. 61, лит. А	Зборовский Феликс Борисович	641,9
Реконструкция нежилого здания под офисный центр	Московский	Московский пр., д. 97а, лит. А, (Ташкентская ул., д. 1, лит. А)	ООО «Московский проспект 97»	6 405,3
Отремонтированное ГОУ Средняя общеобразовательная школа № 358	Московский	Варшавская ул., д. 40, лит. А	Комитет по строительству	3 606,7
Общеобразовательная школа на 475 учащихся	Фрунзенский	Пловдивская ул., д. 14, лит. А	Комитет по строительству	11 673,9
Реконструкция здания конструкторского бюро под административные цели	Адмиралтейский	Загородный пр., д. 4б, корп. 2, лит. Б	ОАО «Банк «АЛЕКСАНДРОВСКИЙ»	4 382,9
Реконструкция нежилого здания под отдельный офис	Калининский	Кондратьевский пр., д. 14/10, лит. Б	Анисимов Дмитрий Викторович	295,3
Реконструкция административного здания	Василеостровский	Железноводская ул., д. 18, корп. 2, лит. А	Каганский Владимир Яковлевич	682,1
Реконструкция здания под административный корпус производственной базы	Невский	3-й Рыбацкий проезд, д. 7, лит. Б, (3-й Рыбацкий проезд, д. 7, лит. А)	ООО «Полипром»	728,7
Дошкольное образовательное учреждение	Красносельский	Ленинский пр., уч. 26, (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром), (Юго-Запад, кв. 15, корп. 25), (Ленинский пр., д. 82, корп. 4, лит. А)	Комитет по строительству	4 611,5
Производственно-складской комплекс, административно-бытовое здание с КПП (поз. по ГП № 1)	Калининский	Полюстровский пр., уч. 1, (северо-западнее д. 87), лит. В, по Полюстровскому пр., (Полюстровский пр., д. 89, лит. А)	ООО «Трест-2001»	157,9
Производственно-складской комплекс, склад сыпучих строительных материалов в таре (поз. по ГП № 2)	Калининский	Полюстровский пр., уч. 1, (северо-западнее д. 87), лит. В, по Полюстровскому пр., (Полюстровский пр., д. 89, лит. Б)	ООО «Трест-2001»	86,8
Производственно-складской комплекс, материальный склад (поз. по ГП № 7)	Калининский	Полюстровский пр., уч. 1, (северо-западнее д. 87), лит. В, по Полюстровскому пр., (Полюстровский пр., д. 89, лит. В)	ООО «Трест-2001»	487,8
Производственно-складской комплекс, склад сыпучих строительных материалов в таре (поз. по ГП № 8)	Калининский	Полюстровский пр., уч. 1, (северо-западнее д. 87), лит. В, по Полюстровскому пр., (Полюстровский пр., д. 89, лит. Е)	ООО «Трест-2001»	481,7
Общеобразовательная школа на 825 мест	Калининский	пр. Металлистов, д. 116, лит. А, (Замшина ул., д. 14, лит. А)	Комитет по строительству	18 372,0
Производственная база в составе автостоянки грузовых автомашин, мойки и ремонтных боксов, мойка (административно-бытовой корпус)	Колпинский	г. Колпино, Лагерное ш., уч. 1, (напротив д. 33, лит. В по Лагерному ш.), (г. Колпино, Межевой пер., д. 3, лит. А)	ООО «Колпино-Водоканал-Строй»	878,0
Производственная база в составе автостоянки грузовых автомашин, мойки и ремонтных боксов, ремонтные боксы (гараж)	Колпинский	г. Колпино, Лагерное ш., уч. 1, (напротив д. 33, лит. В по Лагерному ш.), (г. Колпино, Межевой пер., д. 3, лит. Б)	ООО «Колпино-Водоканал-Строй»	576,6
Здание сельскохозяйственного рынка	Фрунзенский	Южное шоссе, уч. 1, (западнее пересечения с Московским направлением железной дороги), (Южное ш., д. 4б, лит. А)	ООО «Купчинское подворье»	5 882,6
Торговый комплекс	Курортный	г. Зеленогорск, Кривоносовская ул., уч. 1, (юго-западнее пересечения с Путейской ул.), (Вокзальная ул., д. 7), (г. Зеленогорск, Вокзальная ул., д. 7, лит. Б)	ООО «РАРИТЕТ ПЛЮС»	4 518,3
Реконструкция среднеобразовательной школы № 653 с углубленным изучением иностранных языков (хинди и английского): 2 этап - здание бассейна	Калининский	пр. Мечникова, д. 5, корп. 1, лит. А	Комитет по строительству	1 208,0
Отремонтированное ГОУ Лицей № 533, образовательный комплекс «Малая Охта»	Красногвардейский	Новочеркасский пр., д. 31, лит. А	Комитет по строительству	3 017,2
Реконструкция 4-этажного нежилого здания с надстройкой пятого и мансардного этажей	Выборгский	Выборгская наб., д. 45, лит. Е	ЗАО «ТЕПЛОКОМ»	7 793,8
Здание цеха питания для обслуживания высокоскоростных поездов, здание цеха питания для обслуживания высокоскоростных поездов	Колпинский	пос. Металлострой, участок ж/д «р. Славянка-ЛЭП», 16-й км (от 16 км 950 м до 20 км 343 м), (пос. Металлострой, участок ж/д «р. Славянка- ЛЭП», дом лит. АИ)	ООО «ЕДИНАЯ СЕТЬ ПИТАНИЯ»	17 134,1
Здание цеха питания для обслуживания высокоскоростных поездов, здание контрольно-пропускного пункта	Колпинский	пос. Металлострой, участок ж/д «р. Славянка-ЛЭП», 16-й км (от 16 км 950 м до 20 км 343 м), (пос. Металлострой, участок ж/д «р. Славянка- ЛЭП», дом лит. АК)	ООО «ЕДИНАЯ СЕТЬ ПИТАНИЯ»	50,3

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкции жилья в районах Санкт-Петербурга за сентябрь 2011 года

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	1	700	30 990,2				3	3	1 523,4	4	703	32 513,60
Выборгский	13	1761	116 541,1				5	5	1 121,7	18	1766	117 662,80
Калининский										0	0	0,00
Кировский										0	0	0,00
Невский	3	849	62 688,9							3	849	62 688,90
Красносельский							1	1	223,1	1	1	223,10
Василеостровский										0	0	0,00
Адмиралтейский										0	0	0,00
Петродворцовый							2	2	315,4	2	2	315,40
Центральный										0	0	0,00
Колпинский							9	9	1 111,3	9	9	1 111,30
Курортный							11	11	2 132,0	11	11	2 132,00
Фрунзенский										0	0	0,00
Петроградский										0	0	0,00
Пушкинский							6	6	1 733,7	6	6	1 733,70
Московский										0	0	0,00
Красногвардейский										0	0	0,00
Кронштадтский										0	0	0,00
ИТОГО	17	3310	210 220,2	0	0	0,0	37	37	8 160,6	54	3347	218 380,8

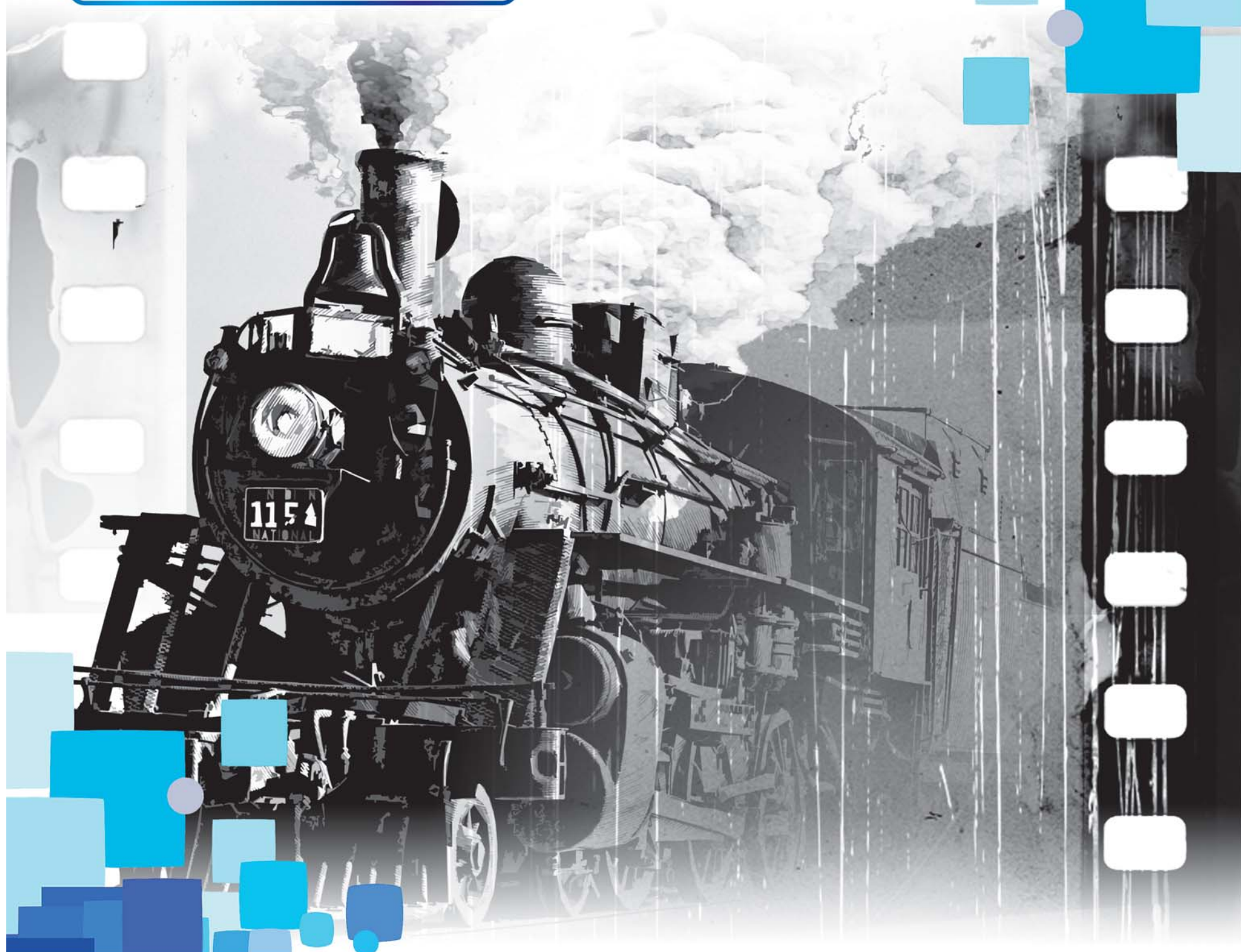
 СПРАВКА о законченном новом строительстве жилья за сентябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.								Этажность	Вид здания
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.	5-комн.	6-комн.	7-комн.		
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	Приморский	пр. Королева, д. 7, лит. А	ООО «Строительная компания «С. Э. Р.», ЗАО «Мечта», ООО «Возрождение Северо-Запад»	30 990,2	11 942,4	700	481	173	44	2				25 (1-4-25)	Кирпичный
Жилой дом с пристроенными помещениями	Невский	южнее д. 28, корп. 1, по ул. Подвойского, (кв. 15 района Севернее ул. Новоселов по ул. Подвойского), (ул. Подвойского, д. 26, корп. 3, лит. А)	ЗАО «Инвестторг»	8 121,4	1 058,0	119	48	50	13	8				24 (3-24)	Кирпично-монолитный
Многоквартирный дом со встроенными помещениями, автостоянкой закрытого типа и трансформаторной подстанцией: здание 1	Невский	ул. Бадаева, уч. 8, (юго-восточнее пересечения с ул. Ворошилова), (ул. Бадаева, д. 14, корп. 1, лит. А)	ЗАО «Строительная компания «ТЕМП»	40 429,6	597,3	716	315	331	69	1				17	Кирпичный
96-квартирный 9-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-4.2)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 22, корп. 2, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	6 562,3	801,5	96		48	48					9	Панельный
75-квартирный 15-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-2.4)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 14, корп. 6, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	4 893,8		74		58	16					15	Панельный
151-квартирный 17-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-2.3)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 14, корп. 4, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	6 147,6		151	17	66	67	1				17	Панельный
180-квартирный 14-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-2.2)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 14, корп. 5, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	12 751,5		180	14	83	82	1				14	Панельный
222-квартирный 16-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.8)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 12, корп. 1, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	15 163,2		222		159	62	1				16	Панельный
120-квартирный 10-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.7)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 14, корп. 3, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	8 870,1		120		64	56					10	Панельный
120-квартирный 10-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.6)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 12, корп. 4, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	8 854,3		120		64	56					10	Панельный
120-квартирный 10-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.5)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 12, корп. 3, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	8 872,2		120		64	56					10	Панельный
155-квартирный 13-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.4)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 8, корп. 3, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	11 284,4		155		79	75	1				13	Панельный
108-квартирный 9-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.3)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 8, корп. 1, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	4 588,1		108		58	50					9	Панельный
206-квартирный 16-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.2)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 10, корп. 1, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	14 614,8		206	16	95	94	1				16	Панельный
101-квартирный 17-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.11)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 14, корп. 2, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	5 976,6		101	34	33	33	1				17	Панельный
108-квартирный 9-этажный жилой дом (шифр объекта 12/1-1.1)	Выборгский	пос. Осиновая Роща, военный городок № 1, (пос. Парголово, Осиновая Роща, Южковское ш., д. 8, корп. 2, лит. А)	Министерство обороны Российской Федерации 103 отдел государственного архитектурно-строительного надзора	7 962,2		108		58	50					9	Панельный
Реконструкция учебного городка «Морской колледж»: 1-й этап - здание бассейна и здание общежития № 1, площадка под учебно-тренажерный комплекс (УТК) - здание общежития № 1	Невский	пр. Елизарова, д. 43, лит. Д (пр. Елизарова, д. 43, лит. Д)	ФГОУ ВПО «Государственная морская академия им. Адмирала С.О. Макарова»	14 137,9		14							14	9 (1-2-9)	Кирпичный
ИТОГО ЗА СЕНТЯБРЬ:				210 220,2	14 399,2	3310	925	1483	871	17	0	0	14		

 СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкции жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.10. 2011 года

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	8	2951	174 966,6	0	0	0,0	39	39	16 664,8	47	2990	191 631,4
Выборгский	58	11118	686 155,6	0	0	0,0	22	22	7 198,8	80	11140	693 354,4
Калининский	5	2404	107 694,4	0	0	0,0	0	0	0,0	5	2404	107 694,4
Кировский	2	433	21 133,7	0	0	0,0	0	0	0,0	2	433	21 133,7
Невский	3	849	62 688,9	0	0	0,0	0	0	0,0	3	849	62 688,9
Красносельский	6	1386	68 950,7	0	0	0,0	17	17	2 224,5	23	1403	71 175,2
Василеостровский	3	997	86 606,3	0	0	0,0	0	0	0,0	3	997	86 606,3
Адмиралтейский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Петродворцовый	1	30	1 778,9	0	0	0,0	35	35	7 718,9	36	65	9 497,8
Центральный	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Колпинский	0	0	0,0	0	0	0,0	32	32	3 404,0	32	32	3 404,0
Курортный	1	255	15 292,2	0	0	0,0	67	67	17 360,9	68	322	32 653,1
Фрунзенский	2	480	27 746,4	0	0	0,0	0	0	0,0	2	480	27 746,4
Петроградский	2	116	13 366,3	0	0	0,0	0	0	0,0	2	116	13 366,3
Пушкинский	3	653	41 162,6	0	0	0,0	33	33	7 106,3	36	686	48 268,9
Московский	3	1494	98 349,0	0	0	0,0	0	0	0,0	3	1494	98 349,0
Красногвардейский	2	306	13 682,3	0	0	0,0	0	0	0,0	2	306	13 682,3
Кронштадтский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
ИТОГО	99	23472	1 419 573,9	0	0	0,0	245	245	61 678,2	344	23717	1 481 252,1

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



КВАРТИРЫ
в строящихся домах

**Беспроцентная
рассрочка до 5 лет!**

**скидка
до 20%**

при единовременной оплате,
с первого взноса
или при ипотеке

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

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

www.cds.spb.ru

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК и уплаты взносов

Свидетельство СРО №412273