



Сэкономили на тоннеле

Сэкономленные городом 6 млрд рублей, которые высвободятся после отказа в реализации крупных инвестпроектов, будут направлены губернатором Георгием Полтавченко на ремонт домов и строительство дорог. Но уже будущей весной городские власти могут вернуться к рассмотрению проекта Орловского тоннеля. (Подробнее на стр. 3) ➔

реклама

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

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

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

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



EXPERTIZA SPB.RU
Т. 993-993-0

РЕКЛАМА

Служба вызова бетона

49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов

TAXI БЕТОН

Санкт-Петербург, ул. Седова, 12
www.taxibeton.ru

POWERMOBILE

АРЕНДА
ДИЗЕЛЬНЫХ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ
И ОСВЕТИТЕЛЬНЫХ МАЧТ

МОБИЛЬНЫЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ
Тел. (812) 497-93-72, факс (812) 497-93-71,
моб. +7 (921) 931-89-74
info@powermobile.ru

www.powermobile.ru

РЕКЛАМА

КАПИТАЛ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ТВОЙ УСПЕХ
ТВОЙ КАПИТАЛ!**
Зелёные зоны отдыха

дома ручной работы

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

07.11 - 07.12
Выставка детского рисунка
Миллион алых сердец
в офисе компании
Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4

КВАРТИРЫ
ОТ 2,3 МЛН РУБЛЕЙ

Офисы компании:
Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4 (с 9 до 20, сб. с 11 до 17);
Коломяжский пр., д. 15 (с 9 до 19, сб.-вс. с 11 до 17);
Представительства компании: Учительская ул., д. 18, корп. 1;
ул. Есенина/Северный пр.; Железноводская ул., д. 32;
Замшина ул./пр. Металлистов; Кудрово, 15 минут от станции метро «Улица Дыбенко» (с 10 до 19, сб.-вс. с 11 до 17)

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

331-2000
www.stroytrest.spb.ru

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

ХОСК-2

Приятно жить на широкую ногу!

Телефон отдела продаж:
(812) 700-66-87, (812) 700-66-90,
e-mail: hosk2@mail.ru • www.hosk2.ru

Жилой комплекс «Ладожский парк»

РЕКЛАМА

С места в карьеру!



РЕКЛАМА

Санкт-Петербургское отделение Общероссийского общественного Фонда

«Центр качества строительства»

- Обследование строительных конструкций зданий и сооружений
- Подготовка конструктивных решений
- Независимые проверки качества, объемов и стоимости выполняемых работ
- Судебная строительная экспертиза
- Строительный контроль (технический надзор)
- Издание нормативной, технической, и справочной литературы по вопросам контроля качества и организации строительства
- Повышение квалификации и профессиональная аттестация специалистов в системе профессиональной аттестации «Стройкачество»
- Сертификация строительной продукции, систем менеджмента качества, работ и услуг в строительстве

14 лет на строительном рынке

Отделение Фонда создано 5 мая 1997 года по инициативе Главной инспекции Госархстройнадзора Госстроя России с целью повышения уровня качества и организации строительства.



191180, г. Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 37/70, лит. А, пом. 8Н.
Тел./факс: (812) 310-40-14, 310-07-39, 318-19-33
e-mail: cks_spb@mail.ru
www.cks-spb.ru

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

24 октября
2011 года



КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Доходная недвижимость как средство инвестиций»

Вопросы для обсуждения:

- 1) Сколько в Петербурге сегодня домов, которые можно назвать доходными?
- 2) Как окупаются инвестиции в доходные дома? Срок возврата средств короче, чем в жилье, офисы, гостиницы, или длиннее?
- 3) Какие основные правовые вопросы необходимо решить, чтобы развивался институт доходного жилья?
- 4) Что может быть альтернативой такому виду жилья?
- 5) Как с подобным жильем обстоит дело на Западе – сколько вводимых домов впоследствии используются как доходные?
- 6) Как нынешний рынок аренды жилья влияет на рынок доходных домов? Могут ли дома конкурировать по ценам? Если нет, то чем могут завлекать жильцов?
- 7) Вопросы регистрации в доходном жилье.

Организаторы: газета «Строительный Еженедельник», НП «Гильдия управляющих и девелоперов»

Модератор: Валерий Грибанов, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»

ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ: 12.00

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: Санкт-Петербург, пл. Островского, 11, Зал инвестиционных проектов

Контакты для аккредитации:

Алена Жигунова, тел.: +7 (812) 380-15-81, e-mail: pr@stroypress.ru;
Марина Ларкина, тел.: +7 (812) 640-60-70,
e-mail: press-center@proestate.ru



приглашаем к
сотрудничеству

строительные организации и поставщиков материалов (бетон, арматура, кирпич, ж/б изделия) на условиях полного (частичного) бартера

для взаимозачетов предлагаем:

- ком. помещения (офисы) в СПб, ЛО
- квартиры в ЛО (Тихвин, Всеволожск)

(812) 244-07-74 www.giskstandart.ru
(901) 372-60-21 www.stingroup.ru

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

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

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

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ

продаем

диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные



арматурные

СЕТКИ

любых линейных размеров

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

Ремонт жилья профинансируют за счет замороженных проектов

Екатерина Брындина / Сэкономленные городом 6 млрд рублей, которые высвободятся после отказа в реализации крупных инвестпроектов, будут направлены губернатором Георгием Полтавченко на ремонт домов и строительство дорог. Но уже будущей весной городские власти могут вернуться к рассмотрению замороженных проектов, в частности Орловского тоннеля. ➔

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко внес поправки в бюджет города на 2012 год. Как и ожидалось, глава города настаивает на приостановке финансирования из казны таких проектов, как Орловский тоннель, Ново-Адмиралтейский мост и мост в районе острова Серный. В следующем году бюджет в прежней редакции должен был выделить на эти проекты около 6 млрд рублей, но господин Полтавченко хочет эти траты исключить.

Сэкономленные в 2012 году на инфраструктурных проектах деньги губернатор предлагает потратить на ЖКХ и дороги. В частности, 4,6 млрд рублей пойдут на ремонт лифтов, крыш домов и аварийного жилья. Дополнительное финансирование в объеме 500 млн рублей будет выделено на строительство Западного скоростного диаметра, еще 700 млн рублей – на ремонт дорог.

Впрочем, о полном отказе от замороженных проектов речи еще не идет. Новую администрацию не устраивает экономическая эффективность проектов, а также форма и объем участия в них бюджета. Говоря об Орловском тоннеле, вице-губернатор Петербурга Сергей Вялков заявил, что «если этот проект начинался с 45 млрд рублей, а сегодня его стоимость уже зашкалила за 115 млрд рублей, то, наверное, это не очень

хороший проект». В 2012 году на Орловский тоннель планировалось потратить больше всего – 3,4 млрд рублей, необходимых для покупки проходческого щита.

Переоценили власти и цену Ново-Адмиралтейского моста. Ранее Георгий Полтавченко сетовал, что если сейчас сметная стоимость строительства переправы с Ново-Адмиралтейского острова на Васильевский составляет 3,9 млрд рублей, которые должен предоставить бюджет, то в дальнейшем цена этой стройки может возрасти до 5 млрд рублей, что обременительно.

Ранее планировалось, что выигравшее в прошлом году конкурс по строительству и эксплуатации Орловского тоннеля ООО «Невская концессионная компания» (ННК, контролируется группой First Quantum) начнет его прокладку до конца этого года. Сдать тоннель длиной 1,7 км предполагалось к началу 2016 года. К строительству

справка

➔ В новой редакции бюджета его доходная часть в 2012 году должна увеличиться на 12,4 млрд рублей – до 387 млрд, расходная – на 14,1 млрд рублей – до 418,3 млрд. Дефицит в итоге возрастет на 1,7 млрд рублей – до 31,3 млрд.

Ново-Адмиралтейского моста подрядчик – ЗАО «Пилон», весной выбранный по конкурсу, – должен был приступить также до конца этого года и сдать переправу в 2013 году. Что касается моста и сопутствующих развязок в районе острова Серный общей стоимостью около 18 млрд рублей, то их строительство началось еще до кризиса, но в 2008 году стройку остановили. Ее возобновление ожидалось как раз в 2012 году, но теперь этого вновь не произойдет.

Вместе с тем в Смольном говорят, что для старта замороженных проектов не обязательно ждать верстки бюджета на 2013 год. Финансирование, например, Орловского тоннеля может возобновиться и раньше, в частности в ходе корректировки бюджета во II квартале 2012 года. Но сперва власти хотят добиться от подрядчиков снижения цены, а также пересмотреть форму и принципы государственно-частного партнерства (ГЧП), на основании которых заключались госконтракты в период правления Валентины Матвиенко.



вопрос номера

В Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сменился председатель. Новым руководителем КГИОП стал генерал-лейтенант ФСБ Александр Макаров. «Строительный Еженедельник» обратился к читателям с вопросом: как генеральский опыт нового руководителя повлияет на работу по охране памятников в городе?

Михаил Мамошин, архитектор:

– Скорее всего, здесь будет востребован не генеральский опыт, а опыт человека, знающего архитектуру, опыт профессионала. Поэтому надеюсь на лучший вариант. Сейчас городу необходим легитимный институт, представляющий интересы горожан, в том числе в деле охраны памятников. И думаю, что в ближайшее время он будет создан.

Иван Уралов, архитектор, бывший главный художник города:

– Я не знаю нового главу КГИОП как человека, соответственно, предполагать, как его жизненный опыт повлияет на охрану памятников,

не могу. Наверное, после того как будет налажен конструктивный диалог, уже можно будет что-нибудь говорить. Причем я убежден, что такой диалог между комитетом и архитектурным сообществом обязательно будет налажен.

Сергей Горлач, руководитель проекта «Промышленный парк Тосно» инвестиционной компании Trigon Capital:

– Насколько я знаю, он по своему образованию связан с архитектурой, поэтому найдет в теме. А генеральский опыт в такой работе поможет. Военная служба обязывает принимать смелые решения в непростых ситуациях, и такой опыт в этой работе будет важен.

Павел Штепан, президент группы компаний «Юринфо»:

– Может, это назначение говорит о том, что настало время не правовой, а физической защиты памятников? В конце концов, генерал – это не ругательное слово. Это высокопоставленный менеджер. А насколько успешно он сможет реализовать себя на посту охраны памятников, покажет только время.

Виктор Титов, вице-президент Ассоциации банков Северо-Запада:

– Я в этой области не специалист, всех функций, которые возложены на это ведомство, я не знаю. Но если он генерал, значит, определенное умение быть руководителем у него существует. Справится. Не зря же его, наверное, поставили.

Юрий Пугач, партнер-специалист, руководитель российской практики по недвижимости Hannes Snellman:

– Пока судить рано, но можно предположить, что работа комитета будет более упорядочена и организована. Станет работать как отлаженный механизм.

Андрей Пушкарский, заместитель главы филиала акционерной компании «Бьер Люмьер Холдинг»:

– Я не знаю, насколько велики его искусствоведческие таланты. Но я думаю, что бояться человека в погонах не надо. У нас страна такая, каждый второй – в погонах. Среди строителей, банкиров, девелоперов очень много военных. Я не думаю, что воинское звание – это показатель чего-либо. Пусть про-

явит себя – посмотрим. Хотя вполне возможно, что заниматься вопросами охраны исторического центра проще будет человеку именно с таким прошлым.

Олег Барков, генеральный директор Hansa SPb Development:

– Я очень надеюсь, что многие навыки, приобретенные господином Макаровым по предыдущему месту службы, могут пригодиться ему по месту новой работы. Здесь необходим аналитический склад ума, умение анализировать массу обстоятельств, принимать единственное правильное решение, а также требуется большая преданность делу и любовь к родному городу.

Алексей Шаскольский, заместитель руководителя департамента оценки Института проблем предпринимательства:

– Будет неплохо, если он построит строителей... В охране памятников не хватает, кроме прочего, государственной дисциплины; для немалого количества застройщиков закон – что дышло. Хотя то, что из иных сфер уж и памятниками командовать некому, – это не веселит.

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
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

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая

Тел. +7 (812) 380-15-83
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:

Аня Батаева, Елена Велижанова, Алеся Гриб, Татьяна Елекоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес, 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 Савосьякина, 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 Шербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1215
Подписано в печать 21.10.2011 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

Торг начался

Валерий Грибанов / На прошлой неделе произошло сразу три события, которые могут оказать серьезное влияние на дальнейшее развитие рынка недвижимости города: пост председателя КГИОП занял генерал-лейтенант ФСБ; совет по охране культурного наследия отклонил историко-культурную экспертизу участка на Охтинском мысу, которая могла бы разрешить его застройку; а вице-губернатор Петербурга Сергей Вязалов заявил, что к программе реновации жилья первых массовых серий у города имеются вопросы.

Казалось бы, каждое событие по отдельности ничего особенного из себя не представляет. Однако стоящие рядом, эти новости могут натолкнуть на мысль если не о наступлении морозов в инвестиционном климате Петербурга, то по крайней мере о перемене ветра.

Но на самом деле все выглядит не так страшно. Генерал-лейтенант имеет архитектурное образование. Поэтому можно предположить, что «сашкой махать» с места в карьер он все же не станет. А навести порядок с охраной исторических объектов действительно необходимо. Противники прежнего губернатора имели на руках дополнительные козыри в борьбе с властью – в виде примеров по сносу исторических памятников. Наступать на те же грабли новый глава города не желает, поэтому прикрыл этот фланг генералом. Надо полагать, один титул генерал-лейтенанта ФСБ на потенциальных нарушителей будет наводить страх.

По этой же причине не одобрена экспертиза территории Охтинского мыса. Археологи считают, что на месте несостоявшегося строительства газпромовской башни находятся уникальные остатки древних сооружений и застраивать их ни в коем случае нельзя. Понятно, что перед выборами нервировать социально активных защитников старины власти не хотят.

Что касается вопросов, возникших к реконструкции «хрущевки», то они сформулированы несколько странно. Вице-губернатору Вязалову не понравилось, что компании, которые занимаются программой реновации, прежде всего стали «осваивать» выделенные участки, а не расселять «хрущевки». Хотя, казалось бы, не нужно быть профессионалом в области привлечения инвестиций, чтобы понять: прежде чем расселять, надо сначала построить новое жилье.

Впрочем, не исключено, что реплика о вопросах была сделана лишь для того, чтобы девелоперы не особо расслабились. Не исключено, что город намерен сделать условия данной программы несколько более выгодными для себя. Именно так, кстати, сейчас происходит и с Орловским тоннелем. Сначала губернатор Петербурга заявил, что проекта не будет «из-за сложных грунтов». Затем, выдержав паузу, власти сообщили, что проект не похоронен окончательно. А на днях так и вовсе было заявлено, что проект имеет все шансы быть реализованным. При условии, что консорциум, который его реализует, умиротворит аппетиты и снизит стоимость контракта. Таким образом, трюк с тоннелем показал, что идет самый обычный торг.

Росреестр возглавил человек из Росимущества

Николай Волков / Новым руководителем Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу назначен Михаил Егоров, ранее работавший заместителем руководителя петербургского ТУ Росимущества. Участники рынка в ближайшие несколько месяцев никаких изменений в работе реестра не ожидают.

Назначение состоялось приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.10.2011 № 2604-л. Михаила Егорова руководителем подразделений лично представил начальник федерального Росреестра Сергей Васильев. Он занял пустовавшее с апреля этого года место Галины Волчецкой, которая перешла на работу в Группу ЛСР. Тем не менее ожидать каких-то глобальных кадровых изменений от службы не стоит. «Сейчас ситуация в управлении постепенно налаживается, и задача – чтобы ситуация не ухудшилась. Возможно, уйдут те, кто был

в команде Галины Волчецкой, но не раньше чем полностью передадут дела», – рассказали источники в Росреестре.

Главное, чем придется заниматься новому главе службы, – это решать проблему со сроками регистрации, которые начали после последней реорганизации.

Вообще службе регистрации явно не хватает стабильности – реорганизации сотрясают бывшее ГБР уже в течение последних 6 лет. Наиболее глобальная случилась в 2005 году, когда областную и городскую службы соединили в одно ТУ, одновременно существенно увеличив сроки оформления сделок. Например, регистрация купли-продажи квартиры вместо прежних двух недель, а при ускоренном варианте трех дней стала занимать как минимум месяц. Тогда мгновенно сформировался черный рынок по организации прохождения регистрационных инстанций. Несмотря на то что официальные сроки потом удалось сократить, этот рынок действует и сейчас.

Последняя реорганизация началась с 1 сентября 2009 года. В результате реформ регистрационная служба стала единым целым с Северо-Западным окружным управлением геодезии и картографии и Управлением Роснедвижимости по Санкт-Петербургу и теперь занимается не только вопросами госрегистрации, но и осуществляет геодезический, картографический, земельный контроль, кадастровый учет, выдает информацию из ЕГРП и кадастра. А пик регистрационных проблем пришелся на осень-зиму прошлого года. Когда сроки регистрации по некоторым сделкам растягивались до пяти месяцев. Именно после этого бессменный руководитель службы регистрации Галина Волчецкая и решила покинуть свой пост.



Реорганизации сотрясают бывшее ГБР уже в течение последних 6 лет

справка



Михаил Егоров родился 23 ноября 1953 года в Ленинграде. Имеет два высших образования: Ленинградский политехнический институт имени М.И. Калинина и Северо-Западная академия государственной службы, кандидат технических наук. Трудовую деятельность начал в 1972 году в ПО «Кировский завод», работал инженером в ПО «Завод «Большевик», ГП «Городское жилищное агентство», ведущим инженером, администратором базы данных, заместителем начальника отдела ГИО «Городское бюро регистрации прав на недвижимость». С 2002 по 2009 год занимал руководящие посты в ЗАО «Петербургрегионгаз» ОАО «Газпром». С 2009 по 2011 занимал должность заместителя руководителя Территориального управления Росимущества в городе Санкт-Петербурге.

Большинство опрошенных участников рынка не смогли прокомментировать назначение, но надеются, что в ближайшее время ситуация улучшится. «Ситуация с регистрацией сейчас становится чуть лучше. В частности, за счет использования возможностей электронной регистрации документов. Тем не менее задержки усложняют строительным компаниям планирование графика финансирования строительства объекта. Хорошо, что мы имеем возможность финансировать стройку, не завися от средств дольщиков», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

«Строймонтаж» сдает последние земли

Николай Волков / В середине ноября будет продан один из последних активов ЗАО «Строймонтаж» – земельный участок в 0,12 га на ул. Эсперова, 12, на Крестовском острове. По мнению участников рынка, стартовая цена земли – 49,9 млн рублей.

В свое время «Строймонтаж» приобрел участок на вторичном рынке вместе с аварийной постройкой. Здесь компания намеревалась построить элитный жилой дом на 28 квартир. В апреле того же года он заключил кредитный договор с Альфа-банком на 4 млн USD, передав ему в залог участок. Реализовать проект девелопер не успел – в 2008 году финансовое положение строительной компании резко ухудшилось. А в 2009-м она уже

находилась в процессе банкротства и объявила о прекращении деятельности в области жилищного строительства. Основатель компании Артур Кириленко покинул Петербург.

Часть задолженности перед банками-кредиторами «Строймонтажу» удалось реструктуризовать за счет продажи земельных активов. В частности, сообщалось, что компания помимо участка на набережной Робеспьера продала также землю на Вязовой улице на Крестовском острове, которая тоже приобреталась структурой для строительства элитного жилья. Теперь на торги, которые состоятся 15 ноября на электронной площадке PropertyTrade.ru, выставлен участок на ул. Эсперова. Как уверены участники рынка, лот,

скорее всего, уйдет с превышением начальной цены. «Продажа земли под жилую функцию на Крестовском острове – явление нечастое. Думаю, что с учетом местоположения и площади участка он будет продан с превышением начальной цены как минимум в 1,5 раза при условии, что у проекта нет серьезных проблем с инженерно-технической документацией», – уверен Антон Реутов, руководитель отдела оценки Knight Frank St. Petersburg. С ним согласен заместитель генерального директора АН «АРИН» Владимир Спарак. «Крестовский остров был и остается одной из наиболее популярных территорий города для строительства элитного жилья, наряду с Центральным и Курортными районами. Сегодня здесь располагаются такие элитные жи-

лые комплексы, как «Кристаллы Крестовского», «Фаворит», «Современный аристократ» и т. д. Стоимость жилья в районе составляет около 120-140 тыс. рублей за 1 кв. м», – считает он. По оценке директора департамента оценки NAI Besar в Санкт-Петербурге Александра Филиппова, на данной территории возможно строительство 2-3 тыс. кв. м жилой недвижимости.

цифра

2-3

тыс. кв. м жилья можно построить на Эсперова, 12

«Юбилейный» станет зеленым

Елена Велигжанина / Проблема озеленения новых кварталов с каждым годом становится все более актуальной для Петербурга. Представители группы компаний «Эталон», которая строит «Юбилейный квартал», отмечают, что новый комплекс станет своеобразным городом в городе. ➔



Так, на программу по озеленению территории ГК «Эталон» выделяет отдельные средства и время.

На днях сотрудники предприятия высадили несколько десятков деревьев и более трех сотен кустарников на территории квартала.

И это далеко не единичная акция. «Для того чтобы сдать здание в эксплуатацию, нам достаточно посадить три кустарника и одно деревце. Но мы на этом не останавливаемся, — рассказывает президент ГК «Эталон» Дмитрий Заренков. — Мы уверены, что озеленение жилой территории — одна из важнейших задач для строителей».

Весенняя посадка цветочных клумб и осенняя высадка саженцев в компании стали традиционными. «Мы стараемся привлечь к этому процессу не только сотрудников компании, но и жителей района, — поведал господин Заренков. — Ведь

тот мальчик, который сегодня посадил клен, завтра не придет, не сломает его, а наоборот, будет следить за ним».

Развивая концепцию озеленения жилых территорий, в компании разрабатывают специальные программы, в которых тщательно продумываются все нюансы высадки зеленых насаждений. Например, сотрудниками компании были посажены кусты барбариса, который очень красивый и хорошо приживается в петербургском климате. Вместе с барбарисом были посажены несколько десятков кленов, рябины и каштанов. Породы деревьев, которые необходимо высаживать в том или ином районе, также определяют специалисты компании.

Такое усиленное внимание к озеленению жилой территории связано с желанием специалистов создать максимально комфортное для проживания пространство. Европейское понимание этой зоны предполагает

наличие рекреационной площадки, где жители могли бы отдохнуть, не выезжая за город.

Отметим, что все саженцы компания покупает за свой счет. Активно привлекая к программе жителей города, специалисты ГК «Эталон» отмечают, что горожане не только охотно приходят на акции, но и продолжают их развивать. «Местные жители еще в течение нескольких дней приходят и сами что-то высаживают, поливают, подкапывают», — делятся специалисты компании.

В акции озеленения комплекса на Комendantском проспекте приняли участие управляющие проектами, менеджеры, строители, специалисты различных структур. Президент группы компаний «Эталон» Дмитрий Заренков поприветствовал всех участников акции, напомнив собравшимся о том, что строительство — это прежде всего созидание и что невозможно строить дома, не заботясь о сохранении экологии и зеленых насаждений во дворах новых жилых комплексов. «С помощью этой акции мы хотели бы подать пример всем, кто хочет жить в районе с благоустроенными дворами, украшенными деревьями, кустарниками и цветами. Ведь это совсем несложно — выйти в хороший осенний день и посадить дерево», — поделился впечатлениями господин Заренков.

справка

➔ Сегодня зеленые насаждения общего пользования занимают на площади Санкт-Петербурга 10413,9 га. В границах города расположены 55 парков, 159 садов, 686 скверов, 214 бульваров, 775 озелененных улиц и 9 объектов прочего озеленения. Площадь лесопарковой зоны составляет 3305 га.

«Деметра» мечтает о сети

Екатерина Брындина / Строительная компания «Деметра» до конца октября откроет на улице Восстания четырехзвездочный Demetra Art Hotel на 60 номеров. Инвестиции в проект составили 8 млн EUR. Это уже третий премиальный отель, открытый в Петербурге в этом году. Количество дорогих отелей в городе будет увеличиваться, перерасти в сеть хочет и Demetra Art Hotel.

ООО «Деметра» принадлежит семье Людмилы Чубатюк, которая возглавляет российскую ассоциацию женщин-предпринимателей. По ее словам, «Деметра» станет управлять отелем самостоятельно. Людмила Чубатюк взялась расселять восьмиэтажный дом 1913 года постройки на улице Восстания, где сейчас расположен Demetra Art Hotel, еще 10 лет назад. Разрешение на строительство отеля компания получила в декабре 2007 года. Сперва планировалось построить трехзвездочный

отель, но чтобы окупить инвестиции, пришлось его сделать уровнем выше, сказала госпожа Чубатюк. При этом ценовая политика гостиницы еще не определена, уточнила она. Отель создан по проекту миланского дизайнера Даниэлы Росси. Как говорится в сообщении КИСП, интерьеры отеля отражают разные эпохи Петербурга: два этажа номеров в классическом имперском стиле XVIII века, два этажа номеров в дворянском аристократическом стиле XIX века и три этажа в стиле модерн начала XX века. Даниэла Росси и Людмила Чубатюк говорят, что хотели бы разви-

вать сеть отелей Demetra Art, но вкладывать собственные средства в расширение «Деметра», по словам ее руководителя, уже не готова. Компания хочет привлечь инвесторов, которым может предложить бренд, архитектурный проект, разработанный Росси, и выступить в качестве подрядчика, рассказала госпожа Чубатюк. В первый Demetra Art Hotel семья главы российской ассоциации женщин-предпринимателей вложила все имеющиеся у нее средства, поведала Даниэла Росси. Demetra Art стал третьим премиальным отелем, открытым в Петербурге в этом году. Весной на Лиговском проспекте компания Renaissance Development открыла четырехзвездочный отель Crowne Plaza (управляется британской InterContinental Hotels Group) стоимостью 60 млн EUR. Гостиница площадью 11 тыс. кв. м включает 195 номеров. Летом на Исаакиевской площади компания Starwood Hotels & Resorts открыла пятизвездочный отель W стоимостью 90 млн EUR. Площадь W составляет 9,5 тыс. кв. м, он включает в себя 137 номеров.

С открытием Demetra Art количество гостиниц в Петербурге увеличилось до 647 единиц, с общим номерным фондом 28 473 номера, говорится в сообщении КИСП. По данным АРИН, почти 70% отелей приходится на трехзвездочные гостиницы. При этом на четырехзвездочные отели приходится более четверти номерного фонда. По оценке компании GVA Sawyer, строительство отелей в Петербурге будет продолжаться. В частности, планы по расширению своих владений в городе есть у Renaissance, Starwood Hotels & Resorts и Marriot.

справка

➔ В исследовании GVA Sawyer говорится, что на май этого года на 1000 жителей Петербурга приходилось 2,87 номера. По оценке аналитиков, к 2013 году этот показатель увеличится на 12,2% — до 3,22 номера на 1000 жителей.

НОВОСТЬ

«Астория» пока без инвестора

Никита Кулаков / Фонд имущества Петербурга не смог и с третьей попытки продать здание гостиницы «Астория». Не помог даже дисконт в 30%. Правительство города взяло тайм-аут на месяц, чтобы решить судьбу объекта.

Третьи за год торги Фонда имущества Петербурга по продаже памятника федерального значения — здания гостиницы «Астория» — провалились. Не помог даже дисконт стартовой цены в 30%, на который власти города согласились после бурной дискуссии с оценщиками и потенциальными инвесторами.

В Фонде имущества сообщили, что заявки на участие в аукционе подали только два претендента. Но ни один из них даже не начал торг. Имена потенциальных заинтересованных не раскрываются. Достоверно известно, что среди участников аукциона не было представителей нынешнего арендатора здания — ЗАО «Гостиничный комплекс «Астория», контрольный пакет которого принадлежит управляющей отелю британской фирме Rocco Forte & Family (она управляет 13 отелями в разных странах мира). До 2046 года компания арендует здание по фиксированной ставке, которая сейчас составляет 3,45 млн рублей в месяц и пересматривается раз в 5 лет. Еще до торгов участники рынка называли действующего арендатора главным претендентом на покупку здания. В самой компании эту информацию не комментировали. После торгов представители компании также воздержались от комментариев. Зато вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский заявил, что правительство города возьмет небольшой тайм-аут для решения судьбы «Астории». «В течение месяца мы определимся, надо ли проводить еще одни торги. Если все-таки решим продавать здание, его стартовая цена не уменьшится. Она адекватна», — заявил вице-губернатор через пресс-службу.

Первый раз город планировал продать «Асторию» в ноябре 2010 года. Здание гостиницы на 210 номеров общей площадью 17 тыс. кв. м с участком земли площадью 0,3 га предложили инвесторам за 2,18 млрд рублей. Хотя предварительная экспертиза устанавливала стоимость актива на уровне 1,5 млрд рублей. Но в результате дискуссии в ЗакСе и Смольном было решено поднять цену.

Петербургские депутаты вообще предлагали отказаться от планов по продаже гостиницы, предлагая остановиться на сдаче «Астории» в аренду. Но чиновники настояли на продаже, объяснив решение дефицитом бюджета, который «нужно покрывать сейчас, а не с рассрочкой».

Правда, дату торгов перенесли на май 2011 года, чтобы увеличить срок экспозиции лота. Его рекламировали на саммите MIPIM в Каннах и на выставке недвижимости в Тель-Авиве, но второй аукцион также не состоялся «из-за недостаточного количества заявок». К третьим торгам город уценил «Асторию» на 30% — до 1,5 млрд рублей. Но и это не помогло.

«Мы считаем, что запрошенная городом цена несколько завышена. Неудивительно, что на торгах не было ажиотажа», — говорит генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков.

НОВОСТИ

➔ Куйбышевский районный суд признал законным строительство на месте дома № 9, лит. А, по 4-й Советской улице. В частности, суд подтвердил законность выданного Службой госстройнадзора и экспертизы Санкт-Петербурга разрешения на строительство и положительного заключения государственной экспертизы по указанному адресу.

Напомним, положительное заключение по проекту жилого дома со встроенными помещениями автостоянки в первом и подвальном этажах дома на 4-й Советской улице было выдано еще существовавшим тогда Управлением государственной экспертизы в сентябре 2009 года. Проектом предусматривался снос 3-этажного жилого дома, находящегося в аварийном состоянии, с угрозой обвала. Приведенный физический износ здания на 2008 год составлял 71%. Здание было отнесено к категории ветхих домов, капитальный ремонт которых нецелесообразен.

Кроме того, согласно заключению КГИОП дом № 9 по 4-й Советской улице не являлся объектом (выявленным объектом) культурного наследия и был расположен вне границ территорий объектов культурного наследия.

Учитывая вышеизложенное, службой застройщику ООО «Северная Эстейт» в декабре 2009 года было выдано разрешение на строительство. Однако данное решение вызвало протест представителей общественности, которые обратились с соответствующим заявлением в прокуратуру города, которая, в свою очередь, обратилась в суд.

➔ Петербургский «Метрострой» стал победителем конкурса на лучшее применение передовых технологий при освоении подземного пространства, организованного в рамках V юбилейной Международной градостроительной выставки «CityBuild. Строительство городов». Дипломы победителя за работы «Комплексный геотехнический мониторинг проходки при строительстве наклонного хода станции «Адмиралтейская» и «Строительство крупногабаритного подводного автомобильного тоннеля в комплексе защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений» были вручены председателем правления Тоннельной ассоциации России Александром Левченко генеральному директору ОАО «Метрострой» Вадиму Александрову. Конкурс ежегодно проводится Тоннельной ассоциацией России при поддержке Министерства транспорта РФ и правительства Москвы. В этом году на конкурс было подано 25 заявок от ведущих строительных, проектных и образовательных учреждений со всей России (Москва, Санкт-Петербург, Красноярск, Уфа, Казань, Минск, Сочи, Новосибирск). Главным критерием, по которому оценивались работы, – применение прогрессивных технологий, конструкций, оборудования и материалов при сооружении подземных объектов. На сегодняшний день это единственный всероссийский специализированный конкурс, ориентированный именно на подземных строителей.

➔ На капремонт жилого фонда в 2012 году Петербургу требуется 24,6 млрд рублей. Такую оценку дал вице-губернатор Сергей Козырев на Всероссийском совещании по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, добавив, что 4 млрд рублей город рассчитывает получить из фонда ЖКХ.

«Охта-центр» попал в историю

Николай Волков / Совет по сохранению культурного наследия при правительстве Санкт-Петербурга почти единогласно рекомендовал КГИОП не согласиться с выводами историко-культурной экспертизы, выполненной по заказу ОДЦ «Охта» для определения охранного статуса принадлежащего ему участка Охтинского мыса. Таким образом, статус не удалось снизить до «достопримечательного места регионального значения», где возможно капитальное строительство. ➔



Сейчас создается специальная группа, которая займется разработкой дальнейших действий

Экспертизу проводили глава псковского представительства Российской ассоциации реставраторов Игорь Лагунин, сотрудник ульяновского ООО «Симбирскпроект-К» Ольга Свешникова и главный специалист петербургской архитектурной мастерской «Вега» Елена Степанова, не являющиеся археологами. Само исследование длилось всего две недели – с 16 по 31 августа – и сопровождалось однократным посещением объекта. По мнению экспертов, террито-

рию Охтинского мыса следует признать «достопримечательным местом регионального значения», что предусматривает разработку регламента его хозяйственного использования. Кроме того, предполагалось, что почти две трети площади участка Охтинского мыса станут пригодны для размещения объектов капитального строительства. А сохранить и музеефицировать предлагается лишь небольшую часть выявленных памятников (Карлов бастион).

Обсуждение было относительно недолгим, но однозначным. Большинство членов Совета по сохранению культурного наследия признали экспертизу, сделанную по заказу ОДЦ «Охта», непрофессиональной, а выводы притянутыми. В итоге единогласно, при одной воздержавшейся (ею стала покидающая пост председателя КГИОП Вера Дементьева), комитету было рекомендовано не согласиться с выводами историко-культурной экспертизы. Кроме того, совет создал специальную группу, которая займется разработкой дальнейших действий, например обратится в Министерство культуры РФ с просьбой провести еще одну экспертизу и признать Охтинский мыс археологическим памятником федерального значения.

Однако до этого далеко. Пока же продолжатся судебные прения между ОДЦ «Охта» и КГИОП. Так, в начале месяца ОДЦ «Охта» добилось в арбитражном суде исключения принадлежащего ему участка из границ выявленного объекта культурного наследия «Шведская крепость Ниеншанц» и, соответственно, снятия запрета на его застройку. КГИОП опротестовывает это решение.

В ОДЦ «Охта» не комментировали решение совета, заявив, что окончательное решение о дальнейшей судьбе Охтинского мыса будет принято после завершения всех экспертных и судебных процедур на спорном участке.

Американцы верят в российскую недвижимость

Никита Кулаков / Американская инвестиционная компания **Jensen Group, которая управляет в Петербурге недвижимостью на 400 млн USD, заявила о привлечении еще минимум 350 млн USD для покупки новых торговых объектов, бизнес-центров и земли.**

Американская компания Jensen Group заявила об увеличении фонда Jensen Russian Real Estate Fund II до 155 млн USD. Как пояснили в компании, расширение фонда, который до этого аккумулировал 89 млн USD, произошло в результате привлечения дополнительных средств от частных и институциональных международных инвесто-

ров. На эти средства Jensen Group планирует до конца года купить еще один объект недвижимости в Петербурге – землю, торговый или офисный комплекс. Фонд Jensen Russian Real Estate Fund II был сформирован в 2008 году. На его средства компания в январе 2011 года приобрела бизнес-центр на наб. Макарова, 32, а также в сентябре купила у структур банка ВТБ универсал «Невский Пассаж». Кроме того, Jensen Group в начале 2012 года начнет формировать третий инвестиционный фонд с бюджетом 300 млн USD для покупки российской недвижимости. На его формирование уйдет год, а покупать объекты компания будет в течение 3-4 лет. Таким об-

разом, с учетом расширения второго фонда и формирования третьего фонда Jensen Group привлечет еще 365 млн USD для работы на российском рынке, уточнили в компании.

Точное количество инвестиционных фондов, которые работают в России, установить трудно. По разным оценкам, их от 50 до 100. «Некоторые из них ведут себя довольно активно, в то время как другие практически не светятся и известны в основном по внутренним источникам», – пояснила директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. По ее словам, иностранные фонды не особенно активны. «Они охотятся за так называемыми distressed assets и за объектами, которые дают доходность от 13-15% годовых», – говорит она. Из наиболее заметных можно назвать фонды Raven Russia, Jensen Group, Invesco, Morgan Stanley. «Традиционно активны на рынке Петербурга скандинавские фонды. Важным критерием для них является объем актива – они предпочитают активы

от 30-70 млн USD. Но сделки, в которых участвовали эти инвесторы, единичны. В большинстве объектов коммерческой недвижимости ставки аренды в Петербурге номинированы в рублях, что делает финансирование более дорогим.

Большим спросом со стороны скандинавских фондов в текущем рынке пользуются жилые проекты», – говорит директор отдела финансовых рынков и инвестиций Jones Lang LaSalle Russia & CIS Наталия Тишендорф.

По словам аналитиков, большинство иностранных инвесторов не считают Россию хорошим местом для вложения капитала из-за высоких рисков на фоне относительно невысокой доходности. «Российские собственники, как правило, крепко держатся за качественные высоколиквидные объекты и не готовы их уступать с 5-7-летней окупаемостью, как на то рассчитывают фонды. Более того, пытаюсь привлечь иностранных инвесторов, российские девелоперы, наоборот, надеются срубить куш и продать объект по максимальной цене», – сетуют эксперты АРИН. По словам заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Михаила Гущина, проблему усугубляет состояние финансового рынка и неясные перспективы основных мировых валют.

цифра

в 10 раз

упали вложения зарубежных инвестфондов в российский рынок недвижимости за время кризиса

Состоялось XX заседание совета НОСТРОЙ

Ольга Фельдман / 17 октября 2011 года в Москве под председательством президента НОСТРОЙ Ефима Басина состоялось заседание совета Национального объединения строителей. Совет утвердил координаторов по Санкт-Петербургу, СЗФО и ЦФО, поддержал инициативу создания двух новых комитетов НОСТРОЙ, принял решение о внедрении третейского судопроизводства в саморегулировании. ➔

На совете присутствовали руководители комитетов, окружные координаторы и члены ревизионной комиссии НОСТРОЙ. В работе коллегиального органа приняли участие 27 членов совета.

В начале заседания совета первый заместитель руководителя Аппарата НОСТРОЙ Кирилл Холопик объявил результаты заочного голосования совета НОСТРОЙ по утверждению таких документов, как Методические рекомендации по взаимодействию органов государственного строительного надзора и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, типовые стандарты и рекомендации НОСТРОЙ, Положение о компенсационном фонде. По все указанным документам принято положительное решение.

По поводу порядка ведения Государственного реестра СРО строительного комплекса выступили координаторы НОСТРОЙ Сергей Кривошеин, Николай Маркин и Алексей Белоусов, которые рассказали о результатах рассмотрения данного вопроса окружными конференциями в Центральном федеральном округе, в Москве и Санкт-Петербурге соответственно. По словам координаторов НОСТРОЙ, ситуация с внесением сведений в реестр в связи с вступлением в силу постановления Правительства РФ № 207 от 24 марта 2011 года во вверенных им округах одинаковая: Ростехнадзор отказывает саморегулируемым организациям во внесении сведений о праве выдавать допуски к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства по формальным причинам.

Выслушав мнения участников заседания, члены совета решили направить руководителям соответствующих федеральных органов исполнительной власти обращение с просьбой о рассмотрении вопроса об устранении нарушений, допущенных Ростехнадзором. Также было решено обратиться в арбитражный суд с заявлением об оспаривании предписаний, вынесенных Ростехнадзором в адрес саморегулируемых организаций по вопросу устранения необоснованных требований к выдаче свидетельств о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства, и в Федеральную антимонопольную службу с коллективным заявлением о нарушении Ростехнадзором антимонопольного законодательства в части установления необоснованных требований к выдаче свидетельств о допуске к работам на особо опасных и технически сложных объектах капитального строительства.

Третейские суды оформили в концепцию

С презентацией о концепции развития системы третейских судов по разрешению конфликтов и споров в системе саморегулирования в строительстве выступила член совета НОСТРОЙ, председатель Комитета НОСТРОЙ по страхованию и финансовым рискам Инна Матюнина. В рамках этого вопроса Инна Матюнина рассказала также о недавно созданном при Комитете по страхованию и финансовым рискам подкомитете по третейскому судопроизводству,



На совете присутствовали руководители комитетов, окружные координаторы и члены ревизионной комиссии НОСТРОЙ. В работе коллегиального органа приняли участие 27 членов совета

в составе которого уже 38 членов, что подтверждает интерес к институту третейства со стороны саморегулируемых организаций. Совет утвердил концепцию развития системы третейских судов по разрешению конфликтов и споров в системе саморегулирования в строительстве и поддержал предложение Инны Матюниной о финансировании мероприятий (семинары, конференции) в рамках внедрения третейского судопроизводства в саморегулировании.

Документы согласованы

Третьим вопросом повестки дня было внесение изменений и дополнений в ранее принятые унифицированные документы (Унифицированное положение о порядке выдачи свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, и выдачи дубликата свидетельства; Инструкция о порядке заполнения свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства).

По этому вопросу выступил Кирилл Холопик. Совет утвердил Унифицированное положение о порядке выдачи свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства с учетом озвученных предложений и рекомендаций.

О Положении об экспертах в области саморегулирования в строительстве рассказал вице-президент НОСТРОЙ, председатель Комитета по профессиональному образованию Александр Ишин. По итогам голосования представленный документ был утвержден.

Далее совет заслушал отчет по работе Комитета по страхованию и финансовым рис-

кам Инны Матюниной. Комитетом разработаны и утверждены унифицированное положение о компенсационном фонде и изменения к нему, унифицированные требования к страхованию членами СРО гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, концепция развития системы третейских судов.

Сейчас в работе находятся унифицированные требования страхования членами СРО рисков, связанных с выполнением строительного-монтажных работ и унифицированные требования к страхованию членами СРО от несчастных случаев и болезней. Рабочие группы комитета сотрудничают с Минрегионом России, Всероссийским союзом страховщиков, с FIDIC (Международная федерация инженеров-консультантов).

В планах комитета – создание центра по учету страховых случаев при строительстве и эксплуатации в гарантийный период, создание базы недобросовестных страховщиков, которые не соответствуют требованиям к финансовой устойчивости и профессиональной этике, разработка типовых подрядных контрактов, разработка типовых договоров страхования по всем видам и т. д.

По итогам голосования члены совета утвердили представленные унифицированные требования к страхованию членами саморегулируемой организации гражданской ответственности, которая может наступить в случае причинения вреда вследствие недостатков строительных работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Новые комитеты

Результаты анализа деятельности комитетов НОСТРОЙ представила член ревизионной комиссии Национального объединения строителей Татьяна Кузьмина. По ее

словам, все комитеты регулярно проводят заседания. Нарекания ревизионной комиссии сводятся к неразумному численному составу и к низкой активности отдельных комитетов.

В продолжение вопроса о работе комитетов выступил вице-президент Национального объединения строителей Виктор Опекунов. По итогам голосования члены совета отклонили предложение изменить наименование Комитета по капитальному ремонту объектов городской и поселковой инфраструктуры на Комитет по капитальному ремонту и эксплуатации объектов городской и поселковой инфраструктуры. Совет проголосовал против предложения о создании при Комитете по регламенту Национального объединения строителей подкомитета по противодействию деятельности саморегулируемых организаций, допускающих нарушения требований законодательства Российской Федерации.

С предложением о создании Комитета по ценообразованию выступил генеральный директор НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» Сергей Алпатов. По его словам, новый комитет привлечет ведущих специалистов и обеспечит государственным заказчикам объективным инструментом для формирования начальной цены государственных контрактов, а строительные организации – реальной возможностью подтверждения их затрат.

Комитет по инвестиционной политике предложил создать Павел Захаров, председатель правления СРО НП «МОСО «ОборонСтрой». Согласно представленному положению о комитете предметом его деятельности станут комплексный долгосрочный анализ и прогноз финансового состояния строительного рынка, включая вопросы инвестиционного, кредитного и иного обеспечения; разработка концепции инвестиционной политики в строительной сфере; подготовка предложений по формированию институтов развития и рефинансирования для строительных организаций; разработка методических и практических рекомендаций для СРО и строительных компаний по основным направлениям финансовой, инвестиционной и кредитной деятельности и пр.

Предложения о создании новых комитетов НОСТРОЙ одобрены советом. Руководителем Комитета по ценообразованию в строительстве назначен Алексей Сорокин, директор НП организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительство, «Региональное строительное объединение». Руководителем Комитета по инвестиционной политике – Павел Захаров.

Координаторы утверждены

По вопросу об избрании координаторов НОСТРОЙ выступил руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов. Утверждение координаторов по Петербургу и СЗФО связано с решением IV Всероссийского съезда строительных СРО о внесении в устав объединения поправки о том, что в Северо-Западном федеральном округе проводятся две окружные конференции членов объединения – окружная конференция по Северо-Западному федеральному округу (кроме города Санкт-Петербурга) и окружная конференция по городу Санкт-Петербургу.

В качестве координатора НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу утверждена кандидатура члена совета НОСТРОЙ, депутата Госдумы России от Ленобласти Сергея Петрова, вице-президента НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексея Белоусова утвердили в качестве координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, председателя правления НП «СРО «Союз строителей Московской области «Мособлстройкомплекс» Сергея Кривошеина – в качестве координатора по Центральному федеральному округу.

Проектировщики определили дату съезда

Ольга Фельдман / На состоявшейся на днях окружной конференции саморегулируемых организаций в области проектирования, зарегистрированных в СЗФО, с участием членов совета Национального объединения проектировщиков (НОП) и представителей из других регионов было принято решение о проведении внеочередного съезда НОП. Он пройдет в декабре этого года в Петербурге. ➔



Вице-президент НОП Владимир Быков отметил всероссийский масштаб конференции

В конференции приняли участие вице-президенты НОП Владимир Быков, Анвар Шамузафаров, Евгений Пупырев, Владимир Константинов, Алексей Воронцов, Юлия Илюнина, члены совета НОП, руководители департаментов и представители аппарата НОП, представители 24 СРО в области проектирования, зарегистрированных на территории Северо-Западного федерального округа, а также представители и руководители проектных СРО из других регионов.

Российский масштаб

«Наша конференция приобрела характер мероприятия российского масштаба. Здесь присутствуют представители Москвы, Санкт-Петербурга и еще четырех федеральных округов», – отметил, открывая конференцию, вице-президент НОП Владимир Быков.

Присутствовавший на окружной конференции НОП координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, руководитель рабочей группы по противодействию деятельности «коммерческих» СРО в регионе Алексей Белоусов приветствовал собравшихся и напомнил о консолидации усилий национальных объединений по борьбе с недобросовестными саморегулируемыми организациями.

«Сейчас в Петербурге изменилась градостроительная политика, которая напрямую коснется проектного сообщества. Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поставил задачу по координации всех усилий, которые связаны с новым строительством. Связано это с тем, что в последнее время в городе появлялись новые дома, не обеспеченные соответствующей инженерной и социальной инфраструктурой. Принято решение, что отныне ни одного дома не должно строиться, пока не будут пройдены все необходимые согласования», – сообщил Алексей Белоусов.

По словам Алексея Белоусова, в Петербурге ведется активная работа по борьбе с «коммерческими» СРО. «Вы знаете, что

в городе работает «коммерческая» проектная СРО под единым брендом «Стройрегион». Сейчас завершена проверка этой СРО, ее результаты изучаются в Национальном объединении строителей. Решения по результатам проверки будут приняты в ближайшее время. Борьба с недобросовестными СРО – наша общая задача, мы должны объединить усилия строителей, проектировщиков, изыскателей».

Алексей Белоусов сообщил также, что 21 октября текущего года пройдет первая окружная конференция НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу.

Вице-президент НОП Евгений Пупырев обратил внимание собравшихся на то, что сообщество проектировщиков сейчас находится в трудном положении. «Сегодня идет борьба за российский рынок со структурами, которые приходят из-за границы. Более того, мы боремся друг с другом за внутренний рынок, боремся за качество наших проектов, противодействуем демпингу фирм-однодневок, ратуем за свободу творчества, ведь архитекторы в первую очередь испытывают на себе то давление, которое происходит в условиях постоянно ужесточающегося и изменяющегося законодательства», – сказал Евгений Пупырев. – Для решения всех этих задач и создан НОП, проводятся окружные конференции. Роль их чрезвычайно важна. Именно здесь мы можем сконцентрировать всю нашу профессиональную боль, грамотно ее выразить, донести наш голос до тех лиц, которые принимают решения».

Одним из главных пунктов повестки дня было обсуждение времени проведения следующего съезда НОП. Решался вопрос, когда проводить съезд – в декабре текущего года или в апреле следующего, и какие вопросы должны быть обязательно подняты на этом мероприятии. Руководитель аппарата НОП Александр Моисейков сообщил собравшимся о том, что принято решение о необходимости проведения всероссийского съезда проектировщиков в текущем году. «Президент НОП принял решение о созыве

внеочередного VI Съезда НОП 20 декабря 2011 года в Санкт-Петербурге», – заявил он. Информация была принята участниками конференции к сведению.

Несо согласованность внутри НОП

В своем приветственном слове вице-президент НОП Анвар Шамузафаров подчеркнул необходимость обсуждения путей совершенствования технического регулирования в строительной отрасли. «В бюджете НОП заложены значительные средства на развитие системы технического регулирования. Мы должны понять, насколько эффективно сегодня используются эти средства. НОП принимает участие в деятельности Минрегиона по развитию системы технического регулирования. В этом году принят документ, и он показал неважную эффективность взаимодействия НОП с Минрегионом. Принятый Министерством Свод правил по антитеррористической защищенности зданий и сооружений, к сожалению, не учитывает многих позитивных изменений, которые предложил НОП. НОП разрабатывал этот документ, а в результате Минрегион утвердил другую редакцию свода правил. Мы написали письмо в Минрегион с просьбой, чтобы наиболее важные моменты были учтены при внесении изменений в уже принятый документ. Возможность такой процедуры мы обсудили, чтобы в случае необходимости не ждать пять лет, которые отведены своду правил, чтобы можно было вносить изменения, гораздо быстрее», – сказал вице-президент НОП Анвар Шамузафаров.

«Аппарату НОП необходимо наладить процессы обмена информацией и своевременного оповещения на всех этапах работы над проектами технических документов. Нужно разработать четкую систему – схему технического регулирования, которую обеспечивает Национальное объединение проектировщиков, чтобы было понятно, кто и что делает, каким образом

формируются документы и как оформляется финансирование», – заметил генеральный директор НП «Объединение проектировщиков подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов» Сергей Алпатов.

Защита интересов

Региональный представитель НОП по Санкт-Петербургу Владлен Лявданский, член Совета НОП, рассказал собравшимся о необходимости выстраивания плановой защиты интересов проектного сообщества. «Проектировщики сегодня «придавлены» строительным комплексом. К чему это приводит? Во-первых, к чрезвычайно низкой стоимости проектных работ. Она составляет 1,5-2% от стоимости проекта. Ну, максимум 5% – элитные объекты. И это самые оптимистичные цифры, характерные для всего комплекса. Для сравнения, в Европе стоимость только архитектурных разделов может доходить до 10-15%. Возмущает сам принцип ценообразования в проектировании. Существуют рекомендуемые Минрегионом расценки, главный принцип их построения – они формируют максимальную контрактную цену. Далее следуют торги на понижение, после чего вектор ценообразования зачастую приближается к нулю. Мы знаем анекдотичные случаи, когда выигрываются тендеры на работы с нулевой стоимостью проектных работ. Мы должны очень внимательно подойти к этому вопросу. Главная наша задача – донести до регулятора, что цена проектирования и вопрос безопасности функционирования будущего объекта капитального строительства напрямую связаны между собой. Необходимо изменить сам принцип ценообразования – не по принципу максимальной цены, а по принципу минимально достаточной цены для обеспечения безопасности будущего объекта. Выбрать проектировщика заказчику поможет квалификационный отбор и конкурс идей».

О необходимости формирования стратегии развития проектной деятельности в Российской Федерации напомнил участникам заседания член совета НОП Борис Генералов. «Недооценка проектной деятельности присутствует на всех уровнях власти. Нас почти четыреста тысяч, и необходимо, чтобы наш голос был услышан», – отметил он и представил собранию перечень конкретных задач на ближайшие два года, решение которых может послужить изменению существующей ситуации.

Информационный вакуум

О планах развития информационного поля НОП доложил руководитель департамента по информационному обеспечению, международной деятельности и PR НОП Степан Сочнев.

Нарекания участников конференции вызвал тот факт, что уже долгое время должным образом не функционирует официальный сайт НОП. Степан Сочнев сообщил, что уже принят ряд организационных решений, которые позволят официальному сайту объединения заработать в полном объеме в самое ближайшее время. Он также сообщил о необходимости создания печатного органа НОП – газеты «Вестник Национального объединения проектировщиков».

О работе Комитета по информационному обеспечению НОП рассказал его руководитель, председатель Совета СРО НП «БОП» Антон Мороз. По его словам, комитет направил в аппарат НОП все необходимые рекомендации по развитию информационной деятельности на объединение, которые прорабатывались комитетом в течение года с учетом предложений членов НОП. Аппарат, со своей стороны, пообещал в ближайшее время отработать каждый вопрос и попросил поддержать расширение штата департамента для выполнения работы на необходимом уровне.



Аппарату НОП необходимо наладить процессы обмена информацией и своевременного оповещения на всех этапах работы над проектами технических документов

Юхани Питкакоски: «Российский рынок для нас ключевой»

Алена Филипова / Концерн «ЮИТ» недавно отметил 50-летие работы на рынке недвижимости России, в том числе в Санкт-Петербурге. О планах развития деятельности концерна корреспонденту «Строительного Еженедельника» рассказал Юхани Питкакоски, президент и генеральный директор YIT Corporation. ➔

Фото: Игорь Бякстин



В Петербурге площадь участков, на которых мы осуществляем строительство, значительно меньше, но спрос на квартиры значительно выше, чем в Финляндии

– Растет ли доля российского оборота в общем объеме оборота компании?

– Доля российского оборота стабильно растет. Вообще российский рынок для нашего концерна является ключевым в части строительства и девелопмента жилой недвижимости. Российский оборот компании – более 400 млн EUR, что составляет от 10 до 15% от торгового оборота всего концерна.

– Есть ли у компании планы по расширению бизнеса на северо-западе России?

– У нас есть планы по расширению бизнеса в Петербурге, но не в маленьких городах.

– Как вы оцениваете эффективность работы компании на рынке Санкт-Петербурга? В чем кардинальные отличия местного рынка от финского рынка недвижимости?

– Во-первых, в Финляндии у нас другая позиция. Там мы, безусловно, – самая крупная компания на рынке строительства жилья, и мы работаем над созданием целых жилых районов, которые, в свою очередь, состоят из более мелких объектов. В Петербурге площадь участков, на которых мы осуществляем строительство, значительно меньше, но спрос на квартиры значительно выше, чем в Финляндии, да и сам рынок значительно больше.

Что касается нашего дальнейшего развития, то перспективы весьма хорошие, в том числе и потому, что у нас налажены хорошие отношения с городской администрацией.

Однако сам процесс работы над проектом с момента его проектирования и до воплощения в жизнь значительно дольше, чем в Финляндии. Также стоит отметить, что качество строительных работ нашего концерна существенно отличается от других местных компаний в лучшую сторону. Еще одна важная особенность заключается в том, что мы предлагаем энергоэффективные строительные решения и в этом вопросе являемся пионерами и на рынке Санкт-Петербурга тоже.

– Насколько российский рынок энергоэффективных строительных решений отличается от финского?

– С точки зрения внедрения энергоэффективных технологий рынки Финляндии и Петербурга достаточно разные, но есть, конечно, и сходства. В частности, среди наших клиентов в Финляндии спрос на энергоэффективные решения выше, чем здесь. Кроме того, существующее законодательство Финляндии является более жестким в этом вопросе, чем российское. Те решения, которые мы предлагаем в России, являются, на наш взгляд, наиболее продвинутыми и результативными по сравнению с тем, что обычно предлагают другие компании.

В Финляндии мы начали строить такие дома с низким уровнем энергопотребления в 2008 году. Построенные тогда здания соответствовали требованиям, которые вступили в силу с 2010 года. Это пример того, как мы действуем. Мы не ждем, пока требования станут обязательными, а идем на несколько шагов впереди.

– Как вы оцениваете перспективность рынка «зеленого» строительства в Петербурге? Через сколько лет на рынке появится реальный спрос на такие решения при покупке жилья?

– Об этом можно будет говорить, если ситуация станет развиваться таким же образом, как в Финляндии, где сначала появляются хорошие дома определенного качества, потом развиваются целые районы с такими решениями, а потом формируется интерес потребителя и спрос на них. К тому же на спрос влияет рост стоимости энергоресурсов и электроэнергии. К примеру, я слышал, что в Петербурге энерготарифы в течение последнего года выросли. Еще одним драйвером внедрения «зеленых» технологий является молодежь, которая озабочена экологическими проблемами. Таким образом, мы считаем, что развитие, безусловно, будет. Конечно, не стоит его ждать завтра или через год. В Финляндии на принятие людьми энергоэффективных технологий ушло 2-3 года. Люди поняли, что с помощью таких решений можно сэкономить. В России на это, скорее всего, потребуется больше времени, так как нужны примеры положительного опыта. Когда мы только начинали эту деятельность, никто не хотел платить за предлагаемые решения дополнительные деньги, но спустя 2-3 года только те квартиры, в которых эти решения были заложены, стали пользоваться спросом, и критерий наличия таких решений стал основным при принятии решения о покупке жилья.

– Есть ли у вас опыт воплощения элитных жилых проектов в Финляндии?

– Да, у нас и в данный момент есть 3 элитных проекта в Хельсинки. Они располагаются на побережье, и на одном из этих объектов, например, морская вода используется для охлаждения, что позволяет экономить на потреблении тепла.

– Есть ли у вашей компании интерес к малоэтажным проектам?

– В России мы ограничиваем себя многоэтажными домами. Дело в том, что стоимость инфраструктуры для создания малоэтажного жилья достаточно высока. И на многих территориях трудно обеспечить необходимую инфраструктуру. К тому же важным показателем для нас является доходность инвестиций. А если долго ждать завершения строительства инфраструктуры, то это в значительной степени негативно влияет на доходность инвестиций. Это, пожалуй, основная причина, почему мы не работаем на этом рынке. К тому же этот бизнес более мелкий по сравнению с многоэтажным жильем. Мы, конечно, можем строить, к примеру, пятиэтажные дома, как в Финляндии, но не таунхаусы и коттеджи.

– Есть ли в планах компании вернуться к генподрядным работам?

– Наш опыт работы в качестве генерального подрядчика в России был не очень успешен. Мы считаем, что именно на рынке строительства жилья мы проявляем наилучшим образом свои навыки и умения. Это два разных типа бизнеса, и мы не планируем возвращаться к генподрядной деятельности.

НОВОСТЬ

➔ ЗАО «ЮИТ Лентек» начал разработку концепции своего первого проекта комплексного освоения территории. Он будет реализован на территории в 50 га рядом с Новоорловским лесопарком. Генеральный директор «ЮИТ Лентек» Михаил Возиянов сообщил: «Сейчас еще преждевременно говорить о конкретных параметрах нашего проекта – объем возводимой недвижимости, высотность застройки и т. д. Мы не нацелены «выжимать» с территории максимум квадратных метров в ущерб организации действительно комфортного для проживания пространства».

Господин Возиянов говорит, что строительство первой очереди предполагается начать в 2013 году. «Сейчас, вместе с разработкой концепции, мы ведем активную работу над проектом планировки, поскольку появилась определенность по ряду важных для развития территории вопросов. В частности, решены вопросы по строительству городом продолжения Суздальского проспекта. Город принял проектную документацию, разработанную по заказу нашей компании и за счет ее средств, и включил строительство Суздальского проспекта в адресную программу на 2013-2014 годы. Таким образом, будет обеспечена связь нового района с городом и решена проблема транспортной доступности будущего жилого комплекса».

Господин Возиянов также сообщил, что в 2011 году было приобретено два соседних участка площадью 2,5 га рядом со станцией метро «Фрунзенская» (на Московском пр., 65а, и ул. Красуцкого, 3). Территория будет застраиваться в три очереди. Начать строительство планируется в 2012 году. Предполагается построить здесь в течение трех лет жилой комплекс комфорт-класса площадью около 50 тыс. кв. м.

Окраинам не хватает «встроек»

Марина Акатова / Объем спроса на встроенные помещения в Петербурге за первое полугодие 2011 года увеличился примерно на треть. Предложение же прибавило едва ли более 10%. В первую очередь от существующего дисбаланса страдают продуктовые операторы. ➔

Фото: Владимир Тилес



Доля встроенных помещений в новых домах составляет 4-8%

Общий объем встроенных помещений, которые есть на рынке сегодня, аналитики затрудняются оценить. Равно как и их объем, который может быть выведен до конца года. Сказать, сколько же встроенных помещений появляется в результате ввода новых жилых комплексов, достаточно сложно. К тому же он не оказывает значительного влияния на рынок стрит-ритейла, так как застройщики предпочитают первые этажи новостроек не сдавать в аренду, а продавать, замечает директор по развитию бизнеса компании ASTERA Людмила Рева.

По подсчетам директора департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерины Лапиной, в среднем доля встроен-

ных помещений в новых домах составляет 4-8%. Как правило, застройка занимает все первые этажи. По оценке директора по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерины Гуртовой, ежегодно в городе вводится в среднем порядка 5% от общего объема ввода жилья. По итогам года в Петербурге может быть введено порядка 2,7 млн кв. м жилья. То есть «встройки» может стать больше на 135 тыс. «квадратов». Впрочем, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев дает другие оценки. По его мнению, для квартальной застройки обычно достаточно объема «встроек» в 1-2% от площади жилых помещений.

При определении площади коммерческих помещений для конкретного жилого дома необходимо учитывать комплекс факторов: наличие значимых потоков у фасадов, уро-

вень развития конкуренции, наличие потенциальных источников спроса и их уровень. К примеру, в районе «Славянка», строительство которого осуществляет группа компаний «Балтрос», в двух кварталах на 500 тыс. кв. м жилья в 2012 году запланирован ввод 30 тыс. кв. м встроенных помещений. При этом будет построено еще несколько торговых комплексов и гипермаркетов. Первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин отмечает, что для создания действительно комфортной среды в районе общий объем инфраструктурных объектов может превышать 30% всей застройки. Ведь требуются школы, детские сады и поликлиники, торговля и сфера услуг, спорткомплексы, паркинги.

«Необходимый объем встроек в жилом комплексе зависит от параметров объекта. Прежде всего от его локации, – соглашается

госпожа Рева. – Если объект строится в районе с развитой инфраструктурой, находится в зоне пешеходной доступности от уже существующих торговых зон, то количество встроенных помещений может быть минимальным. Если же другие жилые массивы, напротив, расположены в отдалении, а объекты инфраструктуры не получили должного распространения, в этом случае возможность разместить в рамках комплекса целый ряд необходимых магазинов и сервисов становится важным параметром».

По оценке Игоря Кокорева, на данный момент в спальных районах зачастую количества встроенных помещений недостаточно для размещения всей необходимой торгово-сервисной инфраструктуры. В этом году продолжалась тенденция расширения торговыми сетями географии своего присутствия на городских окраинах. Доля сделок в сегменте стрит-ритейла на окраинах увеличилась с 28% от общего числа в I квартале до 36% во II. Это связано с низким уровнем вакантных площадей в центре города, более низким уровнем арендных ставок в спальных районах и нежеланием населения совершать покупки в центре города в целях экономии времени, поясняет Людмила Рева. Приход в спальные районы крупных сетевых брендов, которые ранее были представлены только в центре города, добавляет эксперт, привело к росту арендных ставок на помещения вблизи станций метро, расположенных на удалении от центра.

цифра

135

тыс. кв. м встроенных помещений может быть введено в Санкт-Петербурге в составе новых жилых комплексов в 2011 году

Особые требования

Марина Акатова / Наибольшей популярностью у арендаторов пользуются встроенные помещения площадью от 100 до 300 кв. м, расположенные на первых этажах.

В основном арендаторы хотят, чтобы вход в помещения был расположен с магистрали. Правда, под размещение офисов могут рассматриваться площади и на вторых этажах и имеющие вход со двора. Обязательными требованиями являются витрины, наличие необходимой мощности, а также долгосрочный договор, рассказывает директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина. Если речь идет о торговле, то зачастую требуется зона разгрузки, высота потолка должна быть не менее 3,5 м, наличие мощностей в размере около 20 кВт на 300 кв. м, во-

да, тепло, канализация. К слову, продуктовым найти для себя площади бывает довольно сложно. В этой связи в последнее время получила распространение аренда ритейлерами площадей в новостройках без ремонта или даже на стадии строительства. По словам директора по развитию бизнеса компании ASTERA Людмилы Рева, в этом году наметилась интересная тенденция. Все большее значение приобретает вопрос полного соответствия техническим требованиям и максимальной готовности площади к ведению определенного вида бизнеса. Компании стали стремиться занимать помещения, где раньше располагался арендатор, работающий в том же сегменте. «Предприятия общепита предпочитают помещения, где до этого уже находилось кафе или ресторан,

банки арендуют площади после других кредитных организаций. Такая стратегия позволяет значительно сократить финансовые и временные затраты на переоборудование площади», – рассказывает госпожа Рева.

По оценке директора по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерины Гуртовой, в целом будет сохраняться ввод от 3 до 5% встроенных помещений в общем объеме строящихся жилых объектов. Она полагает, что кардинальных изменений ожидать не стоит. «Ситуация, в принципе, и не может сильно измениться с точки зрения законодательства, нормативов для строящихся объектов», – заключает эксперт. Между тем аналитики заверяют, что на данный момент еще далеко не все сети реализовали свои планы по развитию, в том числе и в связи с зата-

новшимся поиском подходящих площадей. И в ближайшей перспективе спрос на помещения будет оставаться высоким. Ожидается существенный рост ставок после открытия станции метро «Адмиралтейская» на торговые помещения на Малой и Большой Морской улицах, Невском проспекте. Аренда подорожает, по мнению экспертов, не ме-

нее чем на 20%. И за счет интенсивного туристического потока размер арендных ставок на этом участке может составить до 600 EUR за 1 кв. м в месяц. Также в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа долгосрочных договоров аренды. Если ранее по помещениям формата стрит-ритейл, как правило, заключались краткосрочные до-

говора аренды на 11 месяцев, то начиная со II квартала отмечается рост числа долгосрочных договоров аренды. Данная тенденция связана с началом активного развития сетевой розницы, для которых заключение договоров на длительный срок означает стабильное, прогнозируемое развитие в долгосрочной перспективе.

справка

➔ С начала года арендные ставки на помещения формата стрит-ритейл в Петербурге увеличились в среднем на 10-14%. Наибольший рост арендных ставок наблюдался в I квартале. Помещения у таких станций метрополитена, как «Сенная площадь», «Владимирская», «Площадь Восстания», «Парк Победы», «Гражданский проспект», подорожали на 25-30%. В течение II и III кварталов ставки на встройку оставались на том же уровне, несмотря на сохранение высокого спроса. Избежать их роста удалось за счет большого объема ликвидных помещений, освободившихся в начале 2011 года после ухода с рынка операторов игорного бизнеса. Наиболее активными игроками на рынке остаются операторы общепита, продуктовые ритейлеры. Новые точки сети открылись у сетей кофеен «Идеальная чашка» и Coffeeshop Company, на Невском проспекте появились точки сетей Burger King, Nordsee, Wok, на рынок Петербурга вышла финская сеть Hesusburger.

«РусГидро» считает затраты на ГАЭС

Екатерина Брындина / Компания «РусГидро» начала подготовку к строительству в Ленобласти гидроаккумулирующей электростанции (ГАЭС) стоимостью 100 млрд рублей, полный ввод которой запланирован на 2020-2022 годы. Подрядчиков планируется выбрать уже до конца декабря, а начать стройку – в 2012 году. ➔

В ближайшие три года на ГАЭС планируется потратить почти 17 млрд рублей. Строительство станции, из-за дешевой энергии, может стимулировать развитие промышленности на прилегающих к ней территориях. Однако возведение Ленинградской ГАЭС откладывалось уже не раз, и сейчас из-за лихорадки на финансовых рынках оно вновь может задержаться.

Государственное ОАО «РусГидро» планирует в следующем году начать строительство гидроаккумулирующей электростанции (ГАЭС) на реке Шапша в Лодьинском районе Ленобласти, сообщила пресс-служба областного правительства. 17 октября на встрече с губернатором области Валерием Сердюковым и.о. генерального директора ОАО «УК Гидро ОГК» Сергей Шманенков заявил, что Ленинградская ГАЭС – крупнейший инвестиционный проект компании «РусГидро». Новая станция станет одной из самых мощных в России. На ней будет установлено 8 гидроагрегатов общей мощностью 1,56 ГВт. Для примера, «РусГидро» объединяет 68 объектов возобновляемой энергетики (в основном ГАЭС), общие мощности которых превышают 26 ГВт. Это примерно 16-17% электроэнергии, вырабатываемой в России.

Подготовка к строительству Ленинградской ГАЭС началась еще в июле этого года, сейчас строятся две линии электропередачи и подстанция, сообщила ранее компания. В рамках подготовительных работ на месте строительства предстоит вырубить 3 га

леса, проложить временные дороги, а также создать производственную базу для сооружения инфраструктуры ГАЭС. На начальные работы до конца года будет выделено 1,88 млрд рублей, говорится в инвестиционном плане «РусГидро».

В следующем году затраты на проект составят 4,55 млрд рублей, а в 2013 году превысят 9,85 млрд рублей. Уже до конца этого года компания собирается подвести

Ленинградская ГАЭС предназначена для работы в пиковые часы нагрузок на энергосистему региона, когда ощущается дефицит высокоманевренных мощностей

итоги трех конкурсов (объявлены 25 августа) по выбору подрядчиков, которые займутся строительством основных сооружений ГАЭС. В частности, здания станции, дамбы верхнего бассейна, плотины нижнего бассейна, эксплуатационного водосброса, береговых укреплений, а также напорных водоотводов и водоприемника.

Планируется, что первые два гидроагрегата ГАЭС будут введены в строй в 2020 году, а остальные шесть заработают до конца 2022 года. Общие инвестиции в строительство станции оцениваются в 100 млрд рублей. По словам Валерия Сердюкова, строительство станции нужно

не только для обеспечения устойчивого энергоснабжения Северо-Запада, но и для нормальной работы всей энергетической системы страны.

Ленинградская ГАЭС предназначена для работы в пиковые часы нагрузок на энергосистему региона, когда ощущается дефицит высокоманевренных мощностей. Тепловые и атомные электростанции не могут быстро снижать выработку электроэнер-

гии при ночном снижении потребления или делают это с большими потерями. В свою очередь, гидроэлектростанция или отдельные ее гидроагрегаты в течение нескольких минут или даже секунд могут уменьшить или увеличить мощность, компенсируя колебания нагрузки в энергосистеме. По плану Ленинградская ГАЭС во время ночного спада энергопотребления будет закупать дешевую электроэнергию для закачки воды в верхний бассейн. А в пиковые часы нагрузок станет сбрасывать воду в нижний бассейн, вырабатывая и продавая дефицитную, а от того более дорогую электроэнергию.

Вместе с тем в связи с отсутствием топливной составляющей гидроэлектростанции отличаются низкой себестоимостью электроэнергии, а также ее независимостью от цен на топливо. В результате ГАЭС оказывают серьезное влияние как на оптовые, так и на розничные цены на электроэнергию в сторону их снижения. Цены на электроэнергию для населения в регионах с ГАЭС и без ГАЭС могут отличаться в несколько раз.

Как следствие, крупные гидроэлектростанции зачастую становятся драйверами освоения соседних территорий. В ходе их строительства создается необходимая инфраструктура (дороги, ЛЭП, жилье, связь, строительные мощности), что в совокупности с обилием дешевой электроэнергии способствует быстрому развитию вблизи ГАЭС промышленности. Наибольший интерес ГАЭС представляют для энергоемких производств, например для алюминиевых заводов.

цифра

17 млрд

рублей планируется потратить в ближайшие три года на строительство Ленинградской ГАЭС

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕТНОГО ДЕЛА Лучшие профессиональные издания по вопросам ценообразования в строительстве Открыта подписка на 1 полугодие 2012 года



Ежемесячный общероссийский журнал
Ценообразование и сметное нормирование в строительстве
Подписной индекс в каталоге агентства «Роспечать» - 41075
в каталоге российской прессы «Почта России» - 60537
В журнале публикуются
➔ Индексы пересчета сметной стоимости к базам 2001 и 1984 года для всех регионов РФ на строительство и ремонт;
➔ Нормы и расценки на новые технологии в строительстве, изменения и дополнения к сметно-нормативной базе 2001 года;
➔ Оперативная информация органов государственного регулирования;
➔ Методические и аналитические материалы по вопросам ценообразования и экономики в строительстве.



Ежемесячный общероссийский журнал
Сметные цены в строительстве

Журнал выходит в печатном и электронном виде

Подписные индексы
в каталоге Агентства «Роспечать»
на печатный вариант - 41076,
на электронный вариант - 29963
в каталоге российской прессы «Почта России»
на печатный вариант - 60538,
на электронный вариант - 60539

В журнале вы можете найти

- ➔ Сметные базисные, текущие сметные и оптовые цены на 35 000 ресурсов, применяемых в строительстве;
- ➔ Цены на перевозку, погрузку-разгрузку, тару и реквизит;
- ➔ Поправочные коэффициенты для всех регионов;
- ➔ Электронный вариант подключается ко всем основным сметным программам.



Ежеквартальный общероссийский журнал
Консультации и разъяснения по вопросам ценообразования и сметного нормирования в строительстве

Подписной индекс в каталогах
агентства «Роспечать» - 14528, 32860
русской прессы «Почта России» - 60528, 60529

- ➔ Ответы на самые актуальные вопросы в области сметного дела;
- ➔ На ваши вопросы ответят ведущие специалисты РФ в области сметного дела, разработчики нормативной базы 2001 года;
- ➔ Уникальное издание по качеству и объему информации.

По вопросам подписки и приобретения сметной-нормативной литературы следует обращаться в редакцию - **СОЮЗ ИНЖЕНЕРОВ-СМЕТЧИКОВ**

192007, Санкт-Петербург, ул. Воронежская, дом 96, офисы 3 этажа
тел/факс: (812) 326-2272, 2271, 325-5604, факс-автомат 326-2278
E-mail: sales@rccs.spb.ru, Internet: http://www.rccs.spb.ru, www.kccs.ru

Членам Союза инженеров-сметчиков при подписке через редакцию предоставляются скидки

Подробная информация об изданиях - на интернет-сайте www.rccs.spb.ru

Застряли между небом и землей

Наталья Вершинина / Во всем мире высотные здания являются неотъемлемой частью крупных мегаполисов. Однако в Петербурге, претендующем на звание Северной столицы, строительство небоскребов так и не приобрело большой популярности. ➔

На рынке жилья Петербурга на сегодняшний день практически нет небоскребов. Хотя четкого понимания, что именно можно считать небоскребом и каковы его параметры, нет. Так, в США и Европе небоскребами принято считать здания высотой не менее 150 м, а высотными – здания от 35 до 100 м. В Петербурге 25-этажные дома (до 100 м) встречаются довольно часто, а вот домов выше 25 этажей очень мало. Единственный объект, который можно будет считать небоскребом, пока находится на стадии строительства. Высота жилого комплекса «Князь Александр Невский» компании «РосСтрой-Инвест» будет достигать 33-35 этажей. Еще один высотный дом, возможно, появится на Московском проспекте в проекте «Граф Орлов» компании ЛЭК. По заявлению компании ЛЭК, один из корпусов в проекте будет иметь высоту в 36 этажей. Но строительство данного корпуса пока не начато.

Небоскребами по петербургским меркам также можно считать несколько объектов в Выборгском, Калининском, Приморском и Фрунзенском районах города. В жилом микрорайоне «Северная долина» компании «Главстрой СПб» высота домов достигает 26 этажей, по 27 этажей заявлено в «Лондон парке», проекте «Гуси-лебеди» и «Новое Мурино» (Всеволожский район Ленобласти).

Традиционно условно высотными в Петербурге считаются здания, которые на 30-40% возвышаются на фоне близлежащей застройки, поясняет ведущий аналитик компании SetlCity Владимир Копылов. Например, в исторических кварталах преобладают 5-этажные здания, высота которых в среднем 25 м, так что там объект в 40 м будет смотреться высоткой.

«Жилые дома свыше 25 этажей составляют четверть от объема рынка и треть от объема предложения в Петербурге, – говорит заместитель генерального директор КЦ «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. – Наибольшую долю в группе от 25 этажей занимают компании «Главстрой СПб» и ЛЭК – 25 и 19% соответственно».

Стоимость земли и подключений к инженерным сетям в какой-то момент становится невозможно окупить ничем, кроме высоты зданий, уверена директор дирек-

Фото: Владимир Тилес



Одна из причин отсутствия небоскребов в Санкт-Петербурге кроется в расхождении интересов инвесторов и городского законодательства

ции девелопмента «Главстрой СПб» Анастасия Козлова. В компании ЛЭК поясняют, что «из-за жестких требований к конструктивному решению себестоимость проекта при строительстве зданий выше 75 м увеличивается до 50%». Строительство высотки обходится дороже из-за более сложных инженерных систем и подъемных строительных механизмов. По мнению директора по развитию компании ЛЭК Надежды Калашниковой, стоимость возведения каждого этажа после двадцатого выше, чем строительство предыдущих этажей.

Так как в Петербурге нет достаточного объема жилых небоскребов, говорит о дифференциации цен по высотному признаку не представляется возможным.

Однако большинство девелоперов утверждают, что стоимость квадратного метра высотки в большей степени зависит от местоположения квартиры в доме и ее видовых характеристик, чем от этажности дома в целом. Квартиры на верхних этажах, как правило, стоят дороже, чем аналогичные на более низких этажах. Видовые характеристики или открывающаяся перспектива из окон привлекают покупателей к верхним этажам, констатируют эксперты.

Так, например, в ЖК «Ленинский парк» высотой 22 этажа (70 м), который строит группа компаний «ГОРОД», видовые квартиры на верхних этажах комплекса стоят дороже на 10 тыс. рублей за 1 кв. м.

В объекте «Князь Александр Невский» базовые цены на квартиры разделены на 3 основные группы и варьируются в зависимости от этажа: 2-7 этаж (не видовые), 8-18 этажи (видовые), 19-33 этажи (супер-видовые). По всем типам квартир с повышением этажной группы цена увеличивается на 1000-2000 рублей.

Развитие высотного строительства в Петербурге тормозится из-за отсутствия четкой законодательной базы возведения таких зданий. «В Петербурге нет ни одного реализованного небоскреба, – рассказывает директор дирекции девелопмента «Главстрой СПб» Анастасия Козлова. – Так как строительство высотных зданий требует выпуска и согласования специальных технических условий».

Главная причина отсутствия небоскребов в Санкт-Петербурге кроется в расхождении интересов инвесторов и городского законодательства, считает Владимир Копылов. По его мнению, инвесторы заинтере-

ресованы в территориях, обладающих исторической ценностью и хорошими видовыми характеристиками. В то время как законодательство, которое базируется на концепции культурно-исторической ценности города, ограничивает появление высотных домов рядом с центром.

Сегодня высотное строительство необходимо согласовывать на федеральном уровне в Москве, говорят игроки строительного рынка, что значительно увеличивает сроки. К тому же в городе на сегодняшний день нет достаточного количества техники для реализации подобных объектов. Любые высотные объекты реализуются только в высоко сегменте, потому что только в этом случае затраты на строительство могут окупиться. Если это жилье – то это бизнес, элита, если офисы – то это В+, А. Например, действующий «Атлантик-сити» (105 м, 27 этажей) и строящийся «Лидер» (38 этажей).

цифра

35

этажей – пока максимальная высота жилья, которое строится в Петербурге

Боязнь высоты

Наталья Вершинина / Однако с точки зрения потребителя небоскребы считаются менее привлекательными. Опыт показывает, что около 80% покупателей предпочитают квартиры не выше 10 этажа. Только 10% клиентов целенаправленно выбирают последние этажи.

«Основная масса потребителей предпочитает этажи с 5-го по 15-й», – говорит Зоя Захарова, руководитель отдела

проектов и аналитических исследований АРИН. Как правило, после 20-го этажа количество покупателей, желающих приобрести квартиры в высотном здании, значительно сокращается.

Впрочем, в Петербурге есть некоторое устойчивое количество людей, которые готовы приобретать жилье на этажах выше 25. Однако видовые характеристики в этом случае должны отличаться от стандартных (панорамный вид,

вид на воду или достопримечательности). Можно сказать, что сегодня существует не удовлетворенный спрос на подобные помещения, ввиду того что предложение ограничено. Но спрос, скорее, зависит от качества предложения девелопера: продумана ли логистика, достаточно ли лифтов, обеспечены ли меры безопасности при пожаре (например, установка индивидуальной системы эвакуации при пожаре).

По мнению Зои Захаровой, «дома высотой более 20 этажей требуют установки большего количества лифтов, а стоимость лифта для высотного здания втрое выше, чем для обычного». Основные характеристики лифтового оборудования – скорость, вместимость и время ожидания. Считается, что скоростные лифты должны перевести 10% всех обитателей высотки не более чем за 5 минут. Нужно учитывать еще и то, что скорость подъема лифта, установленного в небоскребе, несопоставима с обычной, говорят в компании «Главстрой СПб». Число лифтов рассчиты-

вается от общей площади здания и расчетного населения (или работающего персонала). Как правило, в таких зданиях

несколько независимых групп лифтов. Также применяются решения, когда лифты обслуживают каждый свою высоту.

мнение



Владимир Копылов, ведущий аналитик компании SetlCity:

➔ Есть некоторые предпосылки строительства высоток

в районе кольцевой автодороги, но там существуют ограничения инженерных мощностей, да и качество грунта не всегда соответствует нормам строительства, поэтому предпосылки так и остаются предпосылками.

Жители долгостроя на Ленской не готовы к зиме

Сергей Соколов / Генподрядчик строительства дома на Ленской, 19, – ООО «Стройиндустрия-Н» – пытается взыскать с застройщика (ООО «Трансстрой») 760 млн рублей за неисполнение инвестиционных обязательств. Тем временем жители дома пытаются заставить бывших партнеров доделать здание, в котором течет крыша и отваливается облицовка. Граждане уже обратились в прокуратуру. ➔

Дольщики намерены инициировать проверку в отношении подрядчика и застройщика. По мнению граждан, их разбирательства мешают устранить недостатки. Правда, требовать с компаний устранить недостатки, скорее всего, бессмысленно. Дело в том, что все права на объект переданы созданному дольщиками ТСЖ. Значит, «Стройиндустрия-Н» и «Трансстрой» уже не имеют отношения к зданию. Впрочем, жильцы считают иначе. Строить здание на Ленской начали в 2003-м. Позже компания «Трансстрой» заключила с ООО «Стройиндустрия-Н» соглашение, по которому последняя должна была возводить дом, а «Трансстрой» – отчислять инвестицион-

ные платежи в городской бюджет. В 2006 году 17-этажное здание планировали ввести в строй. Сделать это не удалось – руководители «Трансстроя» заявили, что «Стройиндустрия-Н» не исполнила в должной мере своих обязательств.

В компании «Стройиндустрия-Н» утверждали, что не сумели завершить строительство в срок из-за задержки выдачи технических условий на присоединение дома к энергосетям. В итоге строители дома на Ленской, 19, аннулировали соглашение и начали судиться друг с другом. В прошлом году «Стройиндустрия-Н» подала иск к «Трансстрою» с требованием взыскать 760 млн рублей неустойки за просрочку исполнения инвестиционного соглашения. Выиграть дело пока не удается – арбитражные суды первой и апелляционной инстанций отказали компании в иске. Тем не менее несколько дней назад «Стройиндустрия-Н» подала кассационную жалобу.

Как выяснилось, «Стройиндустрия-Н» несколько раз писала письма «Трансстрою» о том, что передала в Управление государственного строительного надзора и экспер-

тизы необходимый для ввода дома пакет документов. Однако «Трансстрой» не стал направлять заявление на госприемку здания. Осенью 2008 года Красногвардейский районный суд все же обязал застройщика предоставить комплект необходимых бумаг, однако дом так и не принимали.

В 2009 году городская администрация решила аннулировать права «Трансстроя» на участок и передать его ТСЖ «Новая Ржевка», которое создали жильцы Ленской, 19. Здание ввели в строй в начале 2010 года. Правда, как выяснилось, в доме было много недостатков. Сами жильцы утверждают, что созданное ими ТСЖ заключило с «Стройиндустрией-Н» договор, который компания должна была устранить все

недоделки за собственный счет. Часть работ фирма выполнила, однако крыша протекает до сих пор, а дом не подключен к сетям по постоянной схеме.

Возмущенные граждане уже написали обращение в прокуратуру Красногвардейского района, а параллельно направили запрос губернатору Петербурга с просьбой разобраться в ситуации. Жильцы говорят, что созданное ими ТСЖ не имеет финансовых возможностей устранить недостатки и что сделать это должна «Стройиндустрия-Н». Как сказано в письмах от имени дольщиков, именно подрядчик должен нести все финансовые затраты по ремонту дома на Ленской. И что если в ближайшее время не удастся выполнить все работы, дом будет невозможно подготовить к зимнему отопительному сезону. Граждане надеются, что в ближайшее время начнется прокурорская проверка и «Стройиндустрия-Н» все же закончит работы.



цифра

7 лет

вело строительство здания на Ленской

Продолжаем публикацию Отраслевого тарифного соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга на 2011-2014 годы, начало в № 38 (483) от 03.10.2011.

3.1.4. Обеспечить ежеквартальную индексацию размеров месячных тарифных ставок (окладов) на величину, опережающую не менее чем на 10% рост потребительских цен на товары и услуги (по данным Петростата). Проиндексированные тарифные ставки доводятся до всех заинтересованных работодателей не реже одного раза в квартал с учетом индексации основной заработной платы рабочих в договорных ценах и сметах на строительство Санкт-Петербургским Региональным центром по ценообразованию в строительстве.

ТАБЛИЦА 1

Рабочие I разряда, занятые:	Межотраслевой коэффициент по отношению к тарифной ставке на СМР
на строительно-монтажных и ремонтно-строительных работах	1,0
на верхолазных работах	1,24
на работах по строительству метрополитенов, тоннелей и подземных сооружений специального назначения:	
а) на подземных работах	
I группа ставок	1,83
II группа ставок	2,03
б) на открытых работах	1,32
обслуживанием агрегатов в основных производственных цехах цементных заводов	1,16
в основных производственных цехах цементных заводов и основных цехах предприятий по производству асбестоцементных изделий	1,05
в организации по добыче и переработке нерудных строительных материалов:	
на подземных работах	1,50
на открытых горных работах, работах на поверхности действующих и строящихся шахт, карьеров, рудников, на переработке нерудных материалов	1,16
в организациях других отраслей промышленности строительных материалов, по производству мягкой кровли, стекольной и фарфоро-фаянсовой промышленности	1,0

3.2. Коэффициенты межотраслевых соотношений в таблице 1 приняты исходя из соотношения тарифных ставок рабочих различных отраслей в соответствии с постановлением от 17 сентября 1986 г. № 1115 «О совершенствовании организации заработной платы и введения новых тарифных ставок и должностных окладов работников производственных отраслей народного хозяйства». Данные соотношения могут быть установлены на основе статистических данных о достигнутом уровне заработной платы рабочих, занятых в строительстве и производстве строительных материалов.

3.3. В размер минимальной месячной тарифной ставки рабочего не включаются доплаты и надбавки, премии и другие поощрительные выплаты, а также выплаты за работу в условиях, отклоняющихся от нормальных, за работу в особых климатических условиях, иные компенсационные и социальные выплаты.

3.4. Применительно к работодателям, применяющим тарифные ставки других отраслей, а также примени-

тельно к вспомогательным производствам минимальная месячная тарифная ставка рабочего I разряда устанавливается в следующем порядке: определяется отношение месячной минимальной тарифной ставки, предусмотренной схемой тарифных ставок в соответствии с постановлением от 17 сентября 1986 г. № 1115, к месячной минимальной тарифной ставке рабочего, занятого на строительно-монтажных и ремонтно-строительных работах, определенной указанным постановлением. Полученное соотношение умножается на минимальный размер месячной тарифной ставки, определенной настоящим Соглашением, с учетом индексации, произведенной на дату расчета.

3.5. Тарифные ставки рабочих последующих разрядов устанавливаются в коллективных договорах на основании нижеприведенных межразрядных тарифных коэффициентов по 8-разрядной сетке.

ТАБЛИЦА 2

Тарифные разряды	ТАРИФНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ РАБОЧИХ, ЗАНЯТЫХ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И НА РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТАХ							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Тарифные коэффициенты	1	1,085	1,19	1,34	1,54	1,8	1,92	2,05

Основа: Приказ Минздравсоцразвития России № 243 от 6 апреля 2007 г. «Об утверждении Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих», Выпуск 3, раздел «Строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы»; Методические рекомендации по определению размера средств на оплату труда в договорных ценах и сметах на строительство и оплате труда работников строительно-монтажных и ремонтно-строительных организаций (МДС83-1.99), утвержденные Госстроем России.

3.6. В соответствии со ст. 424, 746 Гражданского кодекса Российской Федерации и данным Соглашением подрядчик и заказчик вправе самостоятельно определять размер средств на оплату труда работников в договорных ценах на строительную продукцию (работы, услуги) в любых согласованных размерах, но не ниже предусмотренных настоящим Соглашением. При этом рекомендуется закреплять долю оплаты труда в себестоимости строительной продукции (работ, услуг) в размере не ниже 20-22%. Аналогично определяется размер средств на оплату труда в ценах на продукцию (услуги) производственно-технического назначения промышленных предприятий. При этом доля оплаты труда рабочих в себестоимости строительной продукции (работ, услуг) не может быть ниже достигнутого уровня, а темпы ее должны соответствовать росту потребительских цен и повышению стоимости строительной продукции (работ, услуг) в Санкт-Петербурге.

3.7. Уровень оплаты труда при расчете договорных цен на строительство объектов за счет бюджетных средств должен быть не ниже средней фактической оплаты труда в Санкт-Петербурге работников, занятых в строительстве при других источниках финансирования.

3.8. Тарификация работ и присвоение тарифных разрядов работникам производится с учетом Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих, Единого квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и служащих.

3.9. Формы и системы оплаты труда, материального поощрения, размеры тарифных ставок и окладов, а также нормы труда устанавливаются работодателем в соответствии с действующими Тарифно-квалификационными документами по согласованию с профсоюзным комитетом и являются составной частью коллективного договора. При разработке тарифных условий оплаты труда у работодателя возможны два подхода. В основу первого могут быть положены отдельные системы оплаты труда по категориям работников, система тарифных ставок для рабочих и должностных

окладов для служащих, включая руководителей, специалистов, технических исполнителей. Второй подход основан на применении условий оплаты труда в форме Единой тарифной сетки для всех категорий. Конкретный подход определяется коллективным договором. При использовании у работодателя бестарифной системы оплаты труда работнику гарантируется выплата минимального размера оплаты труда, предусмотренного настоящим Соглашением. Иные выплаты работникам работодатели используют по правилам, предусмотренным коллективным договором и могут в том числе учитывать коэффициенты трудового участия, коэффициенты квалификационного уровня, сводные коэффициенты распределения и т.д.

3.10. В целях устранения крайней дифференциации заработной платы работников рекомендуется устанавливать разрыв между категориями 10% высокооплачиваемых и 10% низкооплачиваемых работников предприятия, не превышающий 4-5 раз.

Темпы роста заработной платы и социальных выплат руководителей, специалистов и служащих увеличиваются пропорционально темпам роста зарплаты и социальных выплат рабочих.

При наличии задолженности по заработной плате поощрение руководителей не производится.

3.11. Работодатель по согласованию с профсоюзным органом через коллективный договор устанавливает гарантированную величину среднемесячной заработной платы по всем категориям персонала.

3.12. Оплата труда специалистов и служащих негосударственных и коммерческих организаций осуществляется по должностным окладам, устанавливаемым работодателем, исходя из имеющихся средств на эти цели. Размеры оплаты труда руководителей внебюджетных организаций определяются по соглашению сторон трудового договора с учетом положений пункта 3.10 настоящего Соглашения.

3.13. Для работников организаций, финансируемых за счет средств федерального бюджета, размеры возмещения командировочных расходов определяются постановлением Правительства РФ от 02.10.2002 № 729 «О размерах возмещения расходов, связанных со служебными командировками на территории Российской Федерации, работникам организаций, финансируемых за счет средств федерального бюджета».

Продолжение в следующем номере.

Дорожники подвели итоги

Татьяна Короткова / На прошлой неделе строители отмечали День дорожника и подводили итоги сезона. В 2011 году бюджет Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ) составляет 24,6 млрд рублей. Из них на текущий ремонт дорог отведено 2,8 млрд рублей, на текущий ремонт дорожных сооружений (мостов, набережных и других искусственных сооружений) – 311 млн рублей. ➔

На эти деньги комитет отремонтировал более 400 улиц, в числе которых такие важные магистрали, как Кантемировская улица, проспект Медиков, Тихорецкий проспект, Рябовское шоссе, улица Чапаева, Ждановская набережная, Индустриальный и Измайловский проспекты, частично Большой Сампсониевский, Московский и Гражданский проспекты, Петергофское шоссе, Будапештская и Пражская улицы, площадь Репина. В этом году впервые ремонт большей части объектов – около 300 адресов – были сданы до 1 сентября, то есть до возвращения большей части горожан из отпусков и с каникул. До конца строительного сезона текущий ремонт продолжался только на трамвайных путях и в пешеходных зонах.

На капитальный ремонт в текущем году КРТИ получает 2,26 млрд рублей, на капитальное латание дорожных сооружений – 414 млн рублей. В этом году сданы проспект Добролюбова, Гороховая и Большая Конюшенная улицы, продолжаются работы по капитальному ремонту трамвайных путей на проспектах Обуховской Обороны и Луначарского. На Добролюбова компания-подрядчик использовала в качестве эксперимента технологию ресайклинга, дорожная часть Большой Конюшенной была выложена брусчаткой, а тротуары – гранитными плитами. На набережной канала Грибоедова от Невского проспекта до Ново-Конюшенного моста была расширена тротуарная часть и появилась брусчатая мостовая. В качестве эксперимента

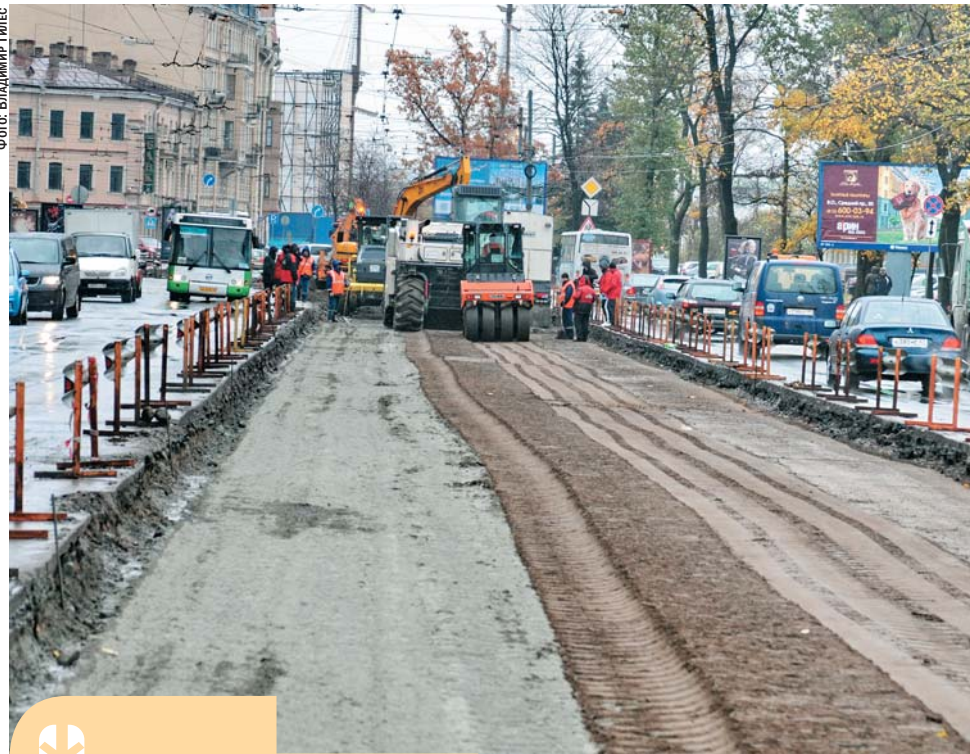


Фото: Владимир Тимес



Уже в этом году компании-подрядчики текущего ремонта предоставляют гарантию на свою работу не 5 лет, как раньше, а 6

проводится капитальный ремонт Кантемировской улицы, набережной Лебяжьей канавки, Рябовского шоссе и проспекта Ленина в Красном Селе – на этих объектах используется порфирит – камень, более устойчивый к стиранию шипами, чем стандартный габродиабаз.

Как рассказывал Борис Мурашов, глава КРТИ, из 30 млн кв. м проезжей части, находящихся в ведении комитета, на начало 2010 году в ненормативном состоянии было 33% дорог. К концу 2011 году

тельство северного и южного участков Западного скоростного диаметра, первый должен быть достроен в 2012 году, второй – до конца текущего года. В бюджете этого года на строительство платной магистрали в городском бюджете отведено 7,3 млрд рублей. В следующем году на ЗСД в проекте бюджета Петербурга не прописано ни рубля – в 2012 году строительство центрального и самого сложного участка трассы будет осуществляться уже за счет инвестора, ООО «Магистраль Северной столицы» (банк ВТБ, Газпромбанк, GPB Infrastructure project Limited (Кипр, структура, связанная с Газпромбанком), а также строительные компании Mega Yapı Insaat ve Ticaret Ltd (Турция), итальянская Astaldi и турецкая IC).

В 2012 году бюджет КРТИ планируется на уровне 28 млрд рублей. Из них на капитальный ремонт дорог отводится 2,87 млрд рублей, дорожных сооружений – 437 млн рублей

главный дорожник города обещал снизить этот показатель до 15% за счет наращивания финансирования отраслевых расходов, сокращенных в кризис. К 2015 году перед городскими властями стоит задача выйти на уровень естественного износа, то есть чтобы каждый год в Петербурге было меньше 10% дорог в ненормативном состоянии. Для этого, по оценке Бориса Мурашова, на текущий ремонт достаточно выделять ежегодно сумму порядка 4,6 млрд рублей, на капитальный – примерно столько же. Однако в КРТИ надеются на успех новых технологий, применяемых в капитальном ремонте, поэтому последний показатель со временем будет снижаться.

На строительство новых дорог в 2011 году выделено 1,5 млрд рублей. Наиболее знаковыми открытиями этого года являются первая очередь Коломяжского путепровода, тоннеля под северным съездом с Литейного моста. Активно ведется строи-

в этой области работать кто попало не сможет. Однако несовершенство закона о госзакупках, формально подходящего к выбору победителя конкурсов только по параметру максимального снижения цены контракта, грозит городу дорожными долгостроями и пропавшими деньгами. Чтобы застраховаться от непрофессионализма и непорядочности подрядчиков, КРТИ постоянно ужесточает требования, предъявляемые к участникам конкурсов. К примеру, уже в этом году компании-подрядчики текущего ремонта предоставляют гарантию на свою работу не 5 лет, как раньше, а 6. В ближайшие два года требованием к претендентам на выполнение госзаказа по ремонту дорог станет обязательное использование 3D-моделей дорог, которые позволяют на любом этапе работ выявлять недостатки работ и минимизировать человеческий фактор. «Мы понимаем жесткость этих требований и не хотим сужать рынок. Но на нем должны остаться только высококвалифицированные компании», – объясняет Борис Мурашов. По его словам, из-за растущих требований к подрядчикам со стороны города в 2010 году количество игроков на рынке дорожного ремонта сократилось до 18 при 36 в 2009 году, а в 2011 году – до 13.

По оценкам экспертов, проблемы дорожной отрасли Петербурга ничем не отличаются от сложностей других мегаполисов – это пробки, постоянный рост численности автомобилей и нехватка парковочных мест. Развитие дорожной инфраструктуры идет постоянно, власти ищут варианты решения проблем, однако на реализацию всех намеченных программ денег не хватает никогда.

Мевлуди Биадзе, генеральный директор ЗАО «Пилон», считает, что в первую очередь Петербургу необходима вторая кольцевая для транзитного грузового транспорта. «Важно постоянно работать над созданием движения без светофоров по набережной реки Невы – от Вантового моста до трассы «Скандинавия». Я считаю, что в городе нужно создавать внутренние диаметры, по которым можно быстро добраться из центра на периферию», – говорит глава «Пилона». По мнению господина Биадзе, между Володарским мостом и мостом Александра Невского необходима одна или даже две переправы.

МНЕНИЕ

Андрей Нефедов,
аналитик Consult & Advice:



– Я оцениваю состояние дорожного хозяйства Петербурга как удовлетворительное. Проблему дорожного обеспечения города нужно решать комплексно, только строительство новых дорог и ремонт старых ничего не даст, потому что машин будет становиться все больше. Городские власти стараются сделать общественный транспорт более привлекательным, строят перехватывающие парковки, проектируют паркинги. Но пока этого недостаточно, слишком много лет проблема не решалась.

справка

➔ Основные дорожные объекты, которые появятся в Петербурге в ближайшие годы, прописаны в адресной инвестиционной программе на 2012-2015 годы. Согласно документу, будет построено продолжение Комендантского проспекта на участке от Шуваловского проспекта до перспективы продолжения Парашютной улицы. Кирочная улица будет пробита до улицы Красного Текстильщика, Софийская улица будет продолжена до Московского шоссе и промзоны Металлострой. Суздальский проспект продлится от Выборгского шоссе до дороги на Каменку, будет построена транспортная развязка на пересечении Пискаревского проспекта и проспекта Непокоренных. В этот период будет введена в эксплуатацию первая очередь продолжения Витебского проспекта, построена транспортная развязка Московского шоссе с Дунайским проспектом, запущен путепровод на пересечении Пулковского шоссе с Дунайским проспектом. Также будет построен мост через реку Смоленку в районе набережной Макарова, транспортные развязки на пересечении проспекта Metallistov и Пискаревского проспекта, на примыкании последнего к Свердловской набережной.

Инвестиции в юго-западную часть города открыли новый путь

Кристина Наумова / Транспортная доступность юго-западной части Петербурга и ближайших городов – Ломоносова и Кронштадта – заметно улучшилась после открытия сквозного движения по кольцевой автодороге. Это повлечет за собой оживление на рынке недвижимости этой части города, считают эксперты. ➔

В августе этого года в Петербурге заработало сквозное движение по кольцевой автодороге, которое открыло доступ к кольцу для жителей Ломоносова и повысило транспортную доступность Кронштадта, фактически ставшего соседом Приморского района. «С улучшением дорожной ситуации возрастает востребованность и ценность юго-западной части Петербурга и ближайших городов», – полагает директор департамента инвестиционных продаж NAI Besag в Петербурге Андрей Бойков. По его словам, в скором времени здесь появятся несколько крупномасштабных проектов с жилой функцией. Но за границы экономического класса проекты не выйдут.

«Сейчас можно говорить о том, что здесь будут развиваться в большей степени дешевые проекты», – полагает директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко.

Сегодня стоимость квадратного метра в многоквартирных домах на Юго-Западе составляет 40-50 тыс. рублей. Спустя несколько лет цены на жилье здесь, скорее всего, вырастут.

По разным оценкам, стоимость квадратного метра в Кронштадте на сегодня составляет 55-60 тыс. рублей. Предложение на рынке недвижимости Кронштадта пока превышает спрос.

По прогнозам аналитиков, в перспективе цены на жилье в Кронштадте поднимутся, что связано с улучшенной транспортной доступностью и запланированными амбициозными проектами.

Однако о развитии в Кронштадте и Ломоносове торговой и общественно-деловой инфраструктуры говорит преждевременно, полагает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. Ряд экспертов сходится во мнении, что рынок пока не готов к развитию офисных центров в этих районах. В первую очередь это связано с низким спросом арендаторов.

«Качественная коммерческая торговая и офисная недвижимость ни в Кронштадте, ни в Ломоносове пока замечена не была. Вопрос в спросе. Впрочем, появление небольших торговых объектов вероятно», – говорит заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Васильева. В целом спрос на офисные площади еще не сформировался, и это связано с перспективой дальнейшего развития городов. «Так, у Кронштадта есть возможность стать одним из портовых центров благодаря близости Большого Корабельного фарватера. В городе уже несколько лет работает контейнерный терминал «Моби Дик», который, впрочем, также является примером коммерческой

недвижимости. Форты в Финском заливе, которые тянутся от Кронштадта к Ломоносову, – отдельная тема. Потенциально их освоение возможно, но в долгосрочной перспективе и не под стандартные функции, например, рекреационные дестинации», – отметила госпожа Васильева.

Потребность юго-запада в торговых площадях должен удовлетворить ТРК «Жемчужная плаза», который откроется в 2013 году в Красносельском районе. Сегодня на юго-западе всего 229 кв. м торговых площадей на 1 тыс. жителей. Среднегородской уровень обеспеченности торговыми площадями составляет 564 кв. м на 1 тыс. жителей. Зона обслуживания проекта составит 700 тыс. человек, включая не только жителей микрорайона «Балтийская жемчужина» (35 тыс. человек), но и жителей Красносельского и Кировского районов, а также Ломоносова, Стрельны, Петергофа, Кронштадта.

Директор по развитию VMB Trust Валерий Хламкин полагает, что вдоль нового участка КАД повысится инвестиционная привлекательность проектов строительства складской недвижимости. По его словам, стоимость аренды складских помещений здесь, скорее всего, будет расти. Впрочем, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский подчеркивает, что само по себе наличие

КАД не делает территорию привлекательной для развития складской и промышленной недвижимости. Скорее, такие проекты зависят от условий, которые предоставляет город своим стратегическим партнерам. Если условия будут выгодными, это как раз и может дать толчок к развитию территорий и освоению застройщиками новых участков.

МНЕНИЕ



Анна Корсакова,
заместитель генерального директора АН «Балтрос»:

➔ – Резкого скачка цен на недвижимость в связи с открытием сквозного движения по КАД не будет. Это произойдет не раньше, чем горожане полностью осознают новые возможности по транспортной доступности юго-запада города. Потребуется не менее года, чтобы петербуржцы начали активно пользоваться новым участком КАД.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННО-ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС

Информация о строительных материалах и технологиях из «первых уст»

И.И. Белинская, генеральный директор ПСЦ

У НАС ВЫ МОЖЕТЕ ЗАКАЗАТЬ:

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

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

Организация и проведение профессиональных конкурсов.
www.infstroy.ru

Правительство Ленинградской области
Комитет по строительству Ленинградской области
Союз строительных организаций Ленинградской области

**V СЪЕЗД СТРОИТЕЛЕЙ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
25 ноября 2011 года**

Место проведения:
Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
здание правительства Ленинградской области, ауд. 501

По вопросам участия обращайтесь в дирекцию ЛенОблСоюзСтроя –
тел.: (812) 333-18-82
www.lenoblsoyuz.ru

Организатор: Ассоциация Банков Северо-Запада, Комитет финансов Санкт-Петербурга

При поддержке: Ассоциация Банков Северо-Запада, Комитет финансов Санкт-Петербурга

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Официальные спонсоры: qорожник 92, T2, ЖИЛИЩНЫЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ

Генеральные деловые партнеры: ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, BalticBuild, АРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, 47-РЕГИОН, КОДЕКС

Деловые партнеры: ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, BalticBuild, АРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ, 47-РЕГИОН, КОДЕКС

Информационные партнеры: ЭКОНОМИКА И ИНВЕСТИЦИИ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ, Стройматериалы, ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ, АСН, СТРОИТЕЛЬСТВО, EBPO, ReState

Организатор: Ассоциация Банков Северо-Запада

При поддержке: Комитет финансов Санкт-Петербурга

29-30 октября 2011 года
Место проведения - ТЦ МЕГА Парнас

ФИНАНСОВАЯ ЯРМАРКА ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
с 11.00 до 19.00

СЕМИНАРЫ ПО ПОВЫШЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ
с 13.00 до 17.00

Стратегический партнер проекта: СБЕРБАНК

Генеральный спонсор проекта: Открытие банк

Партнер проекта: Фонд содействия кредитованию малого бизнеса

все мероприятия проходят в рамках регионального проекта «III БАНКОВСКАЯ НЕДЕЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА»

Организационный комитет:
Ассоциация Банков Северо-Запада, www.nwab.ru
Тел.: (812) 438-17-30, 438-17-32, education@nwab.ru

«Метрострой» завоевал бронзу

Женская команда «Метрострой» впервые в истории петербургского хоккея на траве завоевала бронзу в чемпионате России. ➔

В истории ленинградского-петербургского хоккея на траве женская команда ни разу не занимала призовых мест в российском чемпионате. С того момента, как поддержку команде стала оказывать ведущая строительная организация Петербурга – ОАО «Метрострой», команда получила возможность покупать иностранных игроков, развивать свою материальную базу, выезжать на ведущие чемпионаты России и зарубежья. Тем самым петербургский Центр хоккея на траве встал на новый путь развития, и положительные результаты не заставили себя ждать. Мы встретились с главным тренером команды Алексеем Бойцовым, чтобы подробнее узнать об успехах и планах нашей команды.

Счастливые название

Женская команда в Петербурге существовала с 1970-х годов под разными названиями. В 1980-е она называлась «Балтика», поскольку играла при поддержке Балтийского завода, а с 1990-х годов стала сборной Санкт-Петербурга. В 2009 году команда получила имя «Метрострой» и в этом же году впервые вышла в Высшую лигу, что стало по-настоящему историческим событием, так как за все время своего существования команда никогда не поднималась в Высший дивизион. В 2010 году команда вышла в финал Кубка России, став второй, а по результатам чемпионата России заняла пятое место. В чемпионате 2011 года команда заняла уже третье место, уступив таким чемпионам, как «ШВСМ Измайлово» (Москва) и «Волга Телеком» (Нижний Новгород).

Благодаря выходу в финал Кубка России – 2010 команда «Метрострой» впервые приняла участие в этом году в Кубке европейских чемпионов. В конце апреля в Дублине (Ирландия) за Кубок сражались 8 команд из России, Белоруссии, Украины, Шотландии, Ирландии, Бельгии и Италии. На Кубке «Метрострой» предстал в обновленном составе: на поле в метростроевской футболке вышла аргентинская хоккеистка Сильвия Каролина Пострана. В финале Кубка России – 2011 мы уступили лишь «ШВСМ Измайлово», и это дало нам право участвовать в следующем сезоне в Кубке европейских чемпионов.

В первой игре Кубка европейских чемпионов мы уступили белорусской «Виктории», зато во второй встрече с шотланд-



ской командой GROVE показали настоящую игру. В полной мере проявила себя аргентинская хоккеистка, забившая свой первый мяч в составе «Метростроя» в ворота шотландской команды. Авторство второго гола «Метростроя» в этой игре принадлежало Екатерине Черкасовой. Итог матча – 2:0. Третья встреча с украинским клубом «Колос» тоже закончилась нашей победой со счетом 5:0. Итоговая борьба за пятое место с украинской командой «Сумчанка» завершилась со счетом 1:1. Но, увы, по серии послематчевых пенальти украинки выиграли со счетом 4:5.

Учитывая высокий рейтинг этого турнира, результат считаю удовлетворительным. Однако нужно признать, что мы участвовали в европейском чемпионате впервые и не в полной мере пока подстроились под европейскую манеру игры. Но уверен, что в следующем Кубке, право выхода в который мы уже завоевали, команда проявит себя еще лучше.

Команда

Состав команды на сегодняшний день – 20 человек, на игру необходимо выводить 18 игроков, 11 из которых будут на поле, а остальные – на замене. В действительности в нашей команде пока только 11 игроков, отвечающих требованиям суперлиги. Это значит, что в случае травмы, к примеру, мы не можем произвести равноценную замену в ходе игры. Не хватало

нам замены и на Кубке России нынешнего сезона: мы блестяще обыграли «Волгу Телеком», но на следующей, финальной игре с командой «ШВСМ Измайлово» уже чувствовалась усталость девчонок. Это, пожалуй, основная причина того, почему мы пока не можем равносильно бороться на протяжении всего чемпионата России.

В «Метрострое» есть игроки, выступающие за сборную страны. Это Олеся Петрова, входящая в сборную второй сезон подряд, и Анастасия Ревякина. Еще две хоккеистки – Олеся Кириянова и Екатерина Черкасова – находятся в статусе кандидатов.

В этом сезоне команда «Метрострой» пополнилась новыми игроками, прибывшими из Аргентины. В начале апреля в команду прибыла уже упоминавшаяся Сильвия Каролина Пострана, ранее выступавшая за аргентинский клуб «Банко Мендоза». В начале июня, на первых домашних играх с барнаульским «Коммунальщиком», на поле вышла вторая аргентинская «метростроевка» – Мария Евгения Гуахардо (Полли), ранее игравшая за сильнейший клуб Испании «Реал Сосьедад».

Безусловно, аргентинские спортсменки показали результативную игру. Имея в команде зарубежных игроков, нам проще выступать на европейских чемпионатах, где стиль игры отличается от привычного нам. Команда встретила аргентинок тепло, что помогло им быстро адаптироваться в новой стране и новой команде. Проблем в понимании никаких нет: общаемся с Марией

и Полли через переводчика, но они сами потихоньку изучают русский язык.

О настоящем и будущем

Сейчас команда находится в хорошей форме. Аргентинские хоккеистки усилили «Метрострой» и проявили себя очень хорошо. С нами они доиграют до конца сезона-2011. В следующем сезоне мы также будем приглашать сильных игроков, возможно, участниц национальной сборной Аргентины. Также в будущем сезоне у команды может появиться новый тренер: ведутся переговоры с аргентинским специалистом.

Надо признать, что в последнее время развитие хоккея на траве как вида спорта в Петербурге сделало огромный шаг вперед. В Петербурге много делается для развития этого вида спорта, у команды благодаря поддержке «Метростроя» появилась возможность участвовать в европейских турнирах, выйти на новый уровень. Появление площадки для тренировок в Центре хоккея на траве на улице Коммуны – огромный шаг вперед для развития петербургского хоккея на траве. Однако это единственная площадка в городе, к тому же не в полной мере соответствующая требованиям. Идеальное поле для тренировок – это площадка с искусственным покрытием с коротким ворсом, идеально ровная и оснащенная системой полива. В будущем году, надеюсь, мы оснастим нашу площадку системой полива – тогда мяч, отскакивая от клюшки, будет передвигаться быстрее.

В начале июля в Санкт-Петербурге прошел форум по хоккею на траве стран Восточной Европы. В нем приняли участие вице-президент Европейской федерации хоккея Джордж Алквер (Испания), а также представители пяти стран Восточной Европы – Белоруссии, Украины, Литвы, Эстонии и России.

Со стороны Петербургской федерации хоккея на траве поступило предложение о расширении топовой группы команд в международных официальных турнирах, что позволило бы странам СНГ попасть на чемпионаты Европы и другие турниры в группу «А», однако предложение европейской стороной не было встречено с восторгом. Общий итог форума примерно таков: Европейская федерация предложила странам Восточной Европы консолидироваться и самим искать дальнейшие пути развития.

справка

Суперлига-2011. Итоговое положение команд

1. «ШВСМ Измайлово» (Москва)
2. «Волга Телеком» (Нижний Новгород)
3. «Метрострой» (Санкт-Петербург)
4. «Смена» (Анапа)
5. «Коммунальщик» (Барнаул)
6. «Дончанка» (Волгодонск)
7. «Динамо-Идель» (Казань)

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



Герман Згибай: «Петроградский район достаточно благополучен»

Петроградский район наравне с Центральным уже многие годы остается наиболее привлекательным с точки зрения проживания. Но и здесь есть проблемы. Заместитель главы администрации Петроградского района Петербурга Герман Згибай рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Татьяне Елекоевой о том, как эти проблемы решаются. ➔

– Еще в 2006 году администрацией Петроградского района было принято решение очистить дворные территории от гаражей. Это вызвало естественное недовольство со стороны их владельцев. Как в итоге разрешилась ситуация?

– В течение последнего года отдел строительства и гаражная комиссия проводили достаточно большую работу по приведению ситуации с гаражами в соответствие с соответствующими нормативными актами. Сейчас согласно законодательству во дворах домов могут размещаться гаражи только автовладельцев, пользующихся льготами, – инвалидов и участников Великой Отечественной войны. В итоге только в текущем году семь земельных участков были освобождены от незаконных строений. Данная работа продолжается.

– Недостаток мест для застройки заставляет девелоперов активно осваивать мансардные этажи; не возникают ли конфликтные ситуации?

– У нас есть два скандальных адреса, по которым ведется реконструкция мансард. Один из них находится на пр. Добролюбова, 1/79, второй – на Добролюбова, 2. Проблемы есть по обоим адресам, разница только в том, что в одном случае инвесторы в большей степени находятся в правовом поле, в другом – в меньшей. Если говорить о строительстве мансарды на Добролюбова, 2, то там было два суда по искам собственников о незаконности строительства мансард, и по обоим судам собственники проиграли. Что касается мансардного помещения на Добролюбова, 1/79, то город на инвестиционных условиях разрешил инвестору реконструкцию этого помещения. Однако объект находится под охраной КГИОП, и инвестор



Герман Згибай: «В текущем году семь земельных участков были освобождены от незаконных строений»

земельных участков, например территория на улице Полозова, 9, где сейчас стоит расселенный аварийный дом. На этом месте планируется за счет бюджетных средств построить объект социального назначения. Кроме того, полным ходом идет проектирование, и уже в этом году начнется первый этап работ по сносу зданий и рекультивации территории по ул. Добролюбова, 14, для строительства современного комплекса «Набережная Европы».

ленные стройки, по которым работы будут начаты уже в ближайшее время. Это «Пушкарские бани» (Пушкарская, 22) и «Посадские бани» (Посадская, 28).

– Когда будет завершён ремонт «Чкаловских бань»?

– Он пока не начался. Администрация Петроградского района и Комитет экономического развития проводят работу по включению их в план по реконструкции и капитальному ремонту на 2012 год. Предполагается, что затраты города на ремонт «Чкаловских бань» в 2012 году составят 87 млн рублей. В связи с тем, что «Чкаловские бани» – единственные полноценные общественные бани, которые остались у нас в районе, они будут реконструироваться поэтапно, без полного закрытия. Работы планируется завершить в 2013 году.

– Какие проблемы в части строительства и реконструкции, на Ваш взгляд, наиболее остро стоят перед администрацией Петроградского района?

– Я считаю, что в целом Петроградский район достаточно благополучен. По большому счету, все строительные вопросы имеют положительную динамику. Однако один из основных моментов, который меня волнует, – это проблема с реконструкцией мансардных помещений, поскольку правовая база по этим объектам до конца не отрегулирована. Между тем реконструкция мансард – это не только появление новых жилых помещений, но также и участие инвестора в содержании и капитальном ремонте жилых домов.

– Существуют в районе проблемные стройки?

– У нас есть земельные участки, где не ведутся работы. Один из них расположен по адресу Пионерская ул., 59. Несмотря на то что на участке начато строительство более 20 лет назад, стройка по-прежнему находится на нулевом цикле. Администрация района принимала участие даже в том, чтобы привести в порядок уже падающие ограждения. В настоящее время начата работа по переводу данного участка из федеральной собственности в городскую, для строительства современного банного комплекса. Кроме того, есть еще и приостанов-

Район-начинатель

Денис Кожин / После смены губернатора города именно с Петроградского района начались кадровые перемены в администрации города.

Константин Желудков, возглавлявший район чуть больше полугода, подал в отставку. По данным СМИ, одной из причин увольнения господина Желудкова стало недовольство Георгия Полтавченко тем, как содержатся улицы района – губернатор посетил свою «малую родину» (он вырос в Петроградском районе) и оставил нелестный комментарий в своем Twitter. Новым руководителем района две недели назад был назначен глава муниципального образования «Город Зеленогорск» Юрий Гладунов. Господин Гладунов родился в 1956 году, окончил Военно-политическую академию имени В.И. Ленина и Северо-Западную академию государственной службы. В муниципалитете Зеленогорска работал с 1999 года.

С Петроградской стороны, с Петропавловской крепости, начинался Петербург. Здесь происходило становление и расцвет архитектурного стиля «петербургский модерн». Численность жителей района на 01.01.2010, согласно данным «Википедии», составляет 124 790 человек, в том числе трудоспособное население – 63%, пенсионного возраста – 24%, детей и подростков – 13%. В районе зарегистрировано около 28 тыс. налогоплательщиков, в том числе предпринимателей без образования юридического лица – более 2 тыс., малых предприятий – около 15 тыс. На территории района расположены крупнейшие медицинские центры мирового значения: медицинский университет им. академика И.П. Павлова, НИИ экспериментальной медицины, НИИ детских инфекций, Институт мозга человека РАН, НИИ гриппа РАМН. В районе также находятся высшие учебные заведения: СПб ГУИТМО, ЛЭТИ, 1-й Медицинский институт, Военно-космическая академия им. Можайского, Топографическое училище, Нахимовское училище, кадетский корпус им. Петра Великого. В районе работает 51 учреждение культуры, в том числе Санкт-Петербургский мюзик-холл, ДК им. Ленсовета, театр «Балтийский дом», Ленинградский Дворец молодежи, планетарий, музей артиллерии, музей политической истории, музей истории города (Петропавловская крепость), Ленинградский зоопарк. В Петроградском районе расположено 5 православных храмов и единственная в городе мусульманская мечеть. На Петроградской стороне работает 401 спортивный объект, в том числе 7 стадионов: «Петровский», «Юбилейный», СКА и другие; 8 плавательных бассейнов, 2 дворца спорта, 124 спортивных зала, 14 крытых теннисных кортов, 140 спортивных площадок, 11 стрелковых тиров, 2 яхт-клуба, 6 гребных клубов, 2 конных центра. В 2003 году была поставлена задача по реконструкции коммуникаций и реновации жилого фонда. Партнером проекта стал Газпром, и в 2008 году он был завершён. Вместо 101 устаревшей котельной построена 91 новая автоматизированная. Прошла полная реконструкция 226,3 км тепловых сетей, полностью отремонтированы системы центрального отопления в 955 домах района.

Один из основных моментов, который меня волнует, – это проблема с реконструкцией мансардных помещений, поскольку правовая база по этим объектам до конца не отрегулирована

начал свою деятельность по реконструкции без согласования проекта и без разрешения данного органа исполнительной власти. Администрации Петроградского района удалось скоординировать действия по приостановке работ. Сейчас инвестор проводит работы по закрытию кровли.

– Выделяются ли в Петроградском районе новые участки под строительство?

– В настоящее время разрабатывается на различных стадиях готовности разрешительная документация по целому ряду

Престижный район контрастов

Роман Русаков / Петроградский район чрезвычайно разнообразен по структуре предложения рынка недвижимости. Здесь присутствует формирующаяся как элитная зона островов, на Петроградской стороне располагаются дорогие кварталы. С другой стороны, в районе отмечается преобладающее количество ветхого жилья и коммунальных квартир. ➔

Сегодня на Петроградской стороне особенно активно происходят преобразования на территориях, занятых промышленностью.

Обеспеченность населения жильем в районе очень высокая, однако значительная часть жилой площади приходится на коммунальные квартиры. Застройка Каменноостровского и Большого проспектов представлена большей частью доходными каменными домами в стиле модерн постройки конца XIX – начала XX века. Большинство объектов жилой недвижимости на Петроградской стороне – дома старого фонда, и большинство зданий прошли капитальный ремонт. Дореволюционная застройка в большинстве своем состоит из домов конца XIX – начала XX века, то есть с металлическими перекрытиями. Порядка 5% домов – «сталинские». Это довоенные дома на Кронверкском и Каменноостровском проспектах, несколько домов на Каменном острове, на улице Профессора Попова. Послевоенные «сталинские» дома расположены на набережной Адмирала Лазарева, Петровской набережной, на Малом и Левашовском проспектах. Нечасто, но встречаются на Петроградской стороне и обычные пятиэтажные кирпичные «хрущевки» (улицы Красного Курсанта, Колпинская). Современных домов всего несколько десятков.

Элитный сегмент жилищного фонда района представляют дома с «видовыми»



Застройка Каменноостровского и Большого проспектов представлена большей частью доходными каменными домами в стиле модерн постройки конца XIX – начала XX века

квартирами на Петровской набережной, а также апартаменты вдоль Каменноостровского проспекта.

На сегодняшний день жилой фонд Крестовского острова составляет около 108 тыс. кв. м общей площади. Из них 60% жилья признано ветхим и даже аварийным.

Предложение жилья на Петроградской стороне невелико – практически невозможно купить видовые квартиры на Петроградской набережной, Мытнинской набережной, в районе Троицкой площади. Совсем мало предложений квартир с видом на «малую» воду (Карповка, Большая и Малая Невка, Ждановка). Однако отмечается достаточное количество предложений по продаже квартир у промзон и улиц, не пользующихся спросом из-за обилия транспорта, отсутствия зелени и их узости. В этом сегменте можно встретить много предложений на квартиры большой площади.

Самым высоким спросом пользуется недвижимость на Крестовском и Каменном островах, а также квартиры с видом на «малую» воду на престижных улицах района. Чуть ниже спрос на 2-4-комнатные квартиры, расположенные на тихих улицах с зеленью – в тех местах, где можно побыть в атмосфере старого города. Естественно, самый низкий спрос на недвижимость рядом с промзонами.

цифра

60%

жилого фонда Крестовского острова признано аварийным

Под снос или реконструкцию

Роман Русаков / Новой застройки на свободных земельных участках в Петроградском районе практически нет.

Район не обладает большим потенциалом для комплексной квартальной застройки. Основной задачей в сфере жилищного строительства яв-

ляется расселение и реконструкция старых домов.

Застройщики стараются предложить объекты в местах близкого расположения к метро или в местах с достаточно развитой транспортной инфраструктурой, а также вблизи торговых и развлекательных комплексов. В данном районе вели или ведут строительство

и проекты по реконструкции такие компании, как «Строительная корпорация «Возрождение Петербурга», «ЮИТ», «Невский Альянс», «Стройинвест» и другие известные строительные компании. «В силу немногочисленности предложения первичного рынка, а также ориентации такой недвижимости на элитный

и бизнес-сегмент Петроградский район предлагает одни из самых высоких цен на недвижимость в Санкт-Петербурге», – утверждает Эдуард Киямов, директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге. Анастасия Цыганова, ведущий эксперт-аналитик отдела консалтинга GVA Sawyer, отмечает, что повышенным спросом поль-

зуются квартиры на Петроградской набережной, Мытнинской набережной, в районе Троицкой площади. Эксперты отмечают недостаток предложений квартир с видом на «малую» воду (Карповка, Большая Невка, Ждановка, Малая Невка). Марина Осадчая, руководитель отдела маркетинга «НДВ СПб», говорит, что в настоящее время на Петроградской стороне заявлено строительство 8 жилых комплексов, 3 из которых будет строить компания RBI, а остальные 5 – СК «Возрождение». Самые крупные из заявленных проектов – это «Набережная Европы» и комплекс на пр. Медиков, 10.

Из уже строящихся знаковыми проектами на рынке первичной жилой недвижимости Петроградского района являются «Премьер Палас» компании ЛЭК (общая площадь – порядка 200 тыс. кв. м), «Леонтьевский мыс» (общей площадью порядка 100 тыс. кв. м) «Ориенталь» компании «ЮИТ», «Олимпийская деревня», «Венеция» компании «Возрождение СПб», Lumier компании «БАЗИС-СПб», дом на Зоологическом пер. (в котором продаются самые дорогие квартиры в Санкт-Петербурге). Основной элитный застройщик Петроградки – это компания «Возрождение СПб», на сегодняшний день в продаже находятся следующие объекты: «Венеция», «Дом на Зоо-

логическом», дом на набережной Мартынова.

«Средняя цена на первичном рынке Петроградского района – 116 тыс. рублей/кв. м, на вторичном – 108 тыс. рублей/кв. м. Наибольшую долю по типу квартир в структуре спроса занимают 2-комнатные квартиры, которые в настоящий момент в дефиците», – подсчитала госпожа Цыганова. Марина Осадчая к плюсам района относит наличие тихих уютных жилых микрорайонов в центре города, близость к паркам Крестовского острова, видовые характеристики на воду и центр города, тесное соседство престижных деловой, торговой и развлекательной зон с жилыми районами Петроградской стороны. Павел Пикалев, директор Penny Lane Realty Saint Petersburg, к плюсам также относит возможность развития бывших промышленных территорий; хорошую транспортную доступность как с севера города, так и из центра; сложившиеся зоны сравнительно элитной жилой застройки (Крестовский, Каменный остров, Песочная набережная, в перспективе – Петровский остров), сложившаяся торговая магистраль (Большой проспект П.С.). К недостаткам района господин Пикалев относит малоперспективный с точки зрения редевелопмента район улицы Красного Курсанта.

мнение



Александр Свинолобов, директор по развитию НСС «Жилищное строительство» (Россия):

– В Петроградском районе реализуются несколько крупных проектов редевелопмента промышленных территорий, реконструкции и строительства новых объектов коммерческой и жилой недвижимости. Часть таких проектов признана стратегическими для города. Что касается нового жилого строительства, то сейчас активно ведется возведение целого ряда домов, находящихся на различных этапах строительства. В первую очередь стоит обратить внимание на проекты «Набережная Европы» и «Леонтьевский мыс», где

предполагается серьезных размеров жилая составляющая. Например, в комплексе «Леонтьевский мыс» проектом предусмотрено 500 квартир, а в комплексе «Набережная Европы» – около 700. Недавно Смольный утвердил проект планирования Петровского острова. Территорию площадью более чем 130 га в Петроградском районе между рекой Ждановкой и Малой Невкой разграничили на 6 кварталов. Функциональное назначение большинства из них – общественно-деловая застройка, многоквартирные жилые дома, коммерческие объекты, гостиницы, финансово-кредитные учреждения, гаражи

(многоэтажные и подземные), объекты розничной торговли и общественного питания, образования, здравоохранения, спортивные сооружения (в том числе яхт-клуб). Общая площадь строений оценивается в 1,5 млн кв. м. Также особого внимания заслуживает строительство нового стадиона «Газпром Арена». Арена строится на месте стадиона им. Кирова в западной части Крестовского острова. Наиболее привлекательной сферой развития для инвесторов в последние годы была офисная недвижимость (преимущественно для банковской сферы).

Островное государство

Роман Русаков / Наиболее значимыми инфраструктурными проектами в Петроградском районе является строительство Западного скоростного диаметра, строительство Аптекарской набережной от Песочной набережной до Кантемировского моста. ➔

Фото: Владимир Тилес



Инфраструктура Петроградского района находится в хорошем состоянии. И это, по его мнению, неудивительно, так как район является центром деловой и туристической активности. Район насыщен магазинами, банками, коммерческими медицинскими центрами. В Петроградском районе множество учреждений культуры и искусства, а также других мест для отдыха: парков, яхт-клубов, спортивных центров и т. д.

Уровень обеспеченности района транспортом очень высокий. На территории Петроградского района есть пять станций метро: «Петроградская», «Горьковская», «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров». Кроме того, по территории района курсируют все виды транспорта – маршрутные такси, автобусы, трамваи и троллейбусы.

«Основная проблема – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест», – говорит Александр Свинолов, директор по развитию NCC «Жилищное строительство» (Россия).

Решение транспортных проблем Петроградского района связывают со строитель-

Малого Петровского моста через реку Ждановку, далее доходит до реки Малая Нева, через остров Серный выходит на Васильевский остров в районе улицы Уральской.

Также надежды жителей обращены на проект магистрали непрерывного движения – это транспортный коридор, предназначенный для автомобильного движения без светофоров и пешеходных переходов в одном уровне. Магистраль поможет существенно снизить нагрузку на Петроградский район. Первая такая магистраль должна сформировать непрерывный транспортный поток от Приморского проспекта до Орловского тоннеля (сейчас проект заморожен) на правом берегу Невы. Магистраль от Орловского тоннеля на левом берегу Невы до Обводного канала, далее по набережным Обводного канала до подключения к ЗСД создаст возможность объезда центра города – Центрального, Адмиралтейского, Василеостровского и Петроградского районов.

Директор по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерина Гуртовая отмечает, что транспортная инфраструктура района улучшилась после ввода в эксплуатацию Лазаревского моста, который соединил Крестовский остров

Транспортная особенность: связь с районами Петербурга происходит только с помощью мостов – все острова соединяют 15 мостов

с противоположным берегом. К наиболее значимым транспортным нереализованным проектам госпожа Гуртовая относит строительство Аптекарской набережной от Песочной набережной до Кантемировского моста.

Эдуард Киямов, директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, отмечает, что район имеет транспортную особенность: связь с районами Петербурга происходит только с помощью мостов – все острова соединяют 15 мостов. С Васильевским районом Петроградский район связан через мосты Строителей и Тучков; с Приморским – через мосты Ушаковский и 3-й Елагин; с Выборгским районом – через мосты Сампсониевский,

с противоположным берегом. К наиболее значимым транспортным нереализованным проектам госпожа Гуртовая относит строительство Аптекарской набережной от Песочной набережной до Кантемировского моста.

Эдуард Киямов, директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, отмечает, что район имеет транспортную особенность: связь с районами Петербурга происходит только с помощью мостов – все острова соединяют 15 мостов. С Васильевским районом Петроградский район связан через мосты Строителей и Тучков; с Приморским – через мосты Ушаковский и 3-й Елагин; с Выборгским районом – через мосты Сампсониевский,



Транспортная инфраструктура района улучшилась после ввода в эксплуатацию Лазаревского моста, который соединил Крестовский остров с противоположным берегом

Гренадерский и новый Кантемировский; с Центральным – через Троицкий мост.

«Одно из главных достоинств района – это благоприятная экологическая обстановка и наличие большого количества объектов социальной инфраструктуры, – отмечает господин Киямов. – В Петроградском районе находится Ботанический институт с самым богатым в государстве ботаническим садом, легендарный крейсер «Аврора» – одна из главных достопримечательностей не только района, но и всего Санкт-Петербурга. Из других памятников можно выделить Петропавловскую крепость, Петропавловский собор, Князь-Владимирский собор, Елагин дворец, музей истории Санкт-Петербурга, домик Петра I, Музей артиллерии, инженерных войск и войск связи. Большой интерес представляют резиденции царской семьи и знати, расположенные на островах Каменный и Елагин. К учреждениям культуры и искусства относятся государственные театры Санкт-Петербурга «Балтийский дом», «Мюзикхолл», а также «Русская антреприза» – театр имени Андрея Миронова и другие. Развитию спортивной жизни не только города, но и России способствуют стадионы «Петровский», «Динамо», имени Ленина, а также дворец спорта «Юбилейный».

«По количеству медицинских учреждений Петроградский район занимает первое место в Санкт-Петербурге, что является существенным достоинством района. Некоторые из них: институт эпидемиологии и микробиологии имени Пастера, институт гриппа, институт экспериментальной медицины, институт травматологии и ортопедии имени Вредена, рентгенорадиологический институт. Также в этом районе находятся такие высшие учебные заведения, как Военно-инженерная академия, электротехнический университет, медицинский университет, институт точной механики и оптики», – добавляет господин Киямов.

Торговле есть куда расти

Роман Русаков / Аналитики говорят, что рынок коммерческой недвижимости в Петроградском районе, несмотря на его центральное положение, крайне неоднороден: одни сегменты развиты хорошо, другие все еще ждут своего часа.

Вероника Лежнева, старший аналитик отдела экономических и стратегических исследований Jones Lang LaSalle, отмечает, что отсутствие развитой торговой составляющей в формате торговых центров можно отнести к минусам района. «Торговля представлена преимущественно в формате стрит-ритейла с ориентиром на премиальный сегмент (Большой проспект П.С.) и нескольких небольших торговых центров (например, «Галерея Априори»). Плотная историческая застройка центральной части Петроградского района не позволяет реализовать полноценные проекты в сегменте торговой недвижимости», – уверена госпожа Лежнева.

«Офисная недвижность в Петроградском районе представляет большой интерес для арендаторов – центральная локация и арендные ставки, которые существенно ниже предложения Центрального района, делают Петроградский район крайне привлекательным, что отражается на доле свободных площадей в районе – она одна из самых низких в Петербурге», – отмечает она.

Ольга Бойко, начальник аналитического отдела группы компаний «Аверс», считает, что инвестиционный потенциал Петроградского района для гостиничной функции уступает только Центральному району. «Привлекательность для торговой функции выражена средне. Единственная зона, представляющая интерес, – это Большой проспект Петроградской стороны до площади Льва Толстого. Инвестиционный потенциал района для офисной функции не уступает Центральному району. С точки зрения жилищной функции Петроградский район лидирует в части Крестовского острова, а в остальном остается самым высоким наряду с Центральным районом», – говорит госпожа Бойко.

Управляющий директор NAI Becar в Санкт-Петербурге Илья Андреев считает, что данный район – одна из самых перспективных зон для ритейла. По его оценкам, в настоящее время арендные ставки около станции метро «Петроградская» составляют 4-5 тыс. рублей за 1 кв. м.

Эдуард Киямов, директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в Санкт-Петербурге, отмечает, что сегодня бурные темпы коммерческого строительства можно отметить на Крестовском острове. «В результате реконструкции бывшего здания трикотажной фабрики появились бизнес-центры «Евро-Авто» и «Мидель». На территории бывшей трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенной по адресу: пер. Левашовский, 13, располагается многоярусный паркинг, фитнес-клуб и многофункциональный комплекс, включающий производственно-складские помещения и бизнес-центр. Занимаемая площадь объекта составляет более 3 тыс. кв. м. Петроградский район известен продукцией машиностроения, легкой промышленности и полиграфии – здесь можно найти промышленные зоны предприятий «Электрик», «Полиграфмаш», «Печатный двор», «Красная Бавария», «Алмаз» и др.



РАЗМАХ

Технологии. Инновации. Возможности.

www.raz-max.com



ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Один из объектов ЗАО «Геострой» – строительство моста через р. Печенга в Мурманской области

Геотехнические работы
www.geostroy.ru

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