

№43 (488)

7 ноября
2011 года

издается
с 2002 года

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

www.asninfo.ru

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

IX СЪЕЗД
СТРОИТЕЛЕЙ
Санкт-Петербурга

28 ноября 2011 года



Интеграция выставок и конгрессов

«ЭкспоФорум» выкупил выставочный бизнес «Ленэкспо» и стал оператором комплекса в гавани на ближайшие два года. В 2014 году весь выставочный бизнес «Ленэкспо» переедет в Пулковку, на площади нового комплекса «ЭкспоФорум», а на Васильевском острове начнется строительство МФК. (Подробнее на стр. 4)

ЗАО «Холдинговая
Строительная Компания-2»

Телефон отдела продаж:
(812) 700-66-87, (812) 700-66-90,
e-mail: hosk2@mail.ru
www.hosk2.ru
Ярмарка недвижимости,
стенд 260

Экономьте время –
выбирайте НАДЕЖНОГО ПАРТНЕРА!

ЭЛМО

ЭЛЕКТРОМОНТАЖ

438-00-88

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

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ДСА

Сетки
Любых линейных размеров

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

Зеленогорск
300 м
от залива

Мои Териоки
малозэтажный жилой комплекс

- таунхаузы
- коттеджи
- квартиры
- участки

8 (911) 777-25-52 moiterioki.ru

ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ «ПОД КЛЮЧ»

www.grom.ru 605-08-01

Гром

- Сантехника
- Отопление
- Канализация
- Водоснабжение
- металлопрокат
- Строительные материалы

Санкт-Петербург Митрофаньевский тупик, д. 9
Отдел продаж: (812) 605-08-01 (02)

Отдел региональных продаж: (812) 605-08-08
Магазин розничной торговли: (812) 605-08-09

Всеволожск Всеволожский пр., д. 107
(81370) 24-569
(812) 605-08-05 (06)

Магазин розничной торговли: Всеволожский пр., д. 114
(81370) 20-228

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

т. 777-0-500 www.7770500.ru

Служба вызова бетона
49 333 49 www.taxibeton.ru

Производство товарных бетонов и растворов

TAXI БЕТОН

Санкт-Петербург,
ул. Седова, 12




SMU-303
группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Все свидетельства о допусках и лицензии размещены на сайте www.smu303.ru

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

Уважаемый Кирилл Александрович!

Вы - представитель молодой плеяды российских руководителей, в лучшем смысле слова – бизнесменов новой формации.

Свой день рождения Вы встречаете полным творческих сил и организаторских способностей, которые позволили Вам за прошедшие годы создать компанию-лидера рынка в своей сфере деятельности.

Мы не сомневаемся, что впереди Вас ждут новые успехи, и Ваши деловые и человеческие качества будут служить на благо интересов не только коллектива Ваших единомышленников, но и всех жителей нашего замечательного города.

От души поздравляем Вас с днем рождения, желаем личного счастья, исполнения всего задуманного и процветания!



ТЕРРИКОН ТЕРМИНАТОР

С наилучшими пожеланиями, коллектив компании «Террикон»

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:  При поддержке:    Генеральный информационный партнер:  

Официальные спонсоры:    

Генеральные деловые партнеры:       

Информационные партнеры:         



IX СЪЕЗДА СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербург
28 ноября 2011 года

Начало: 17.00
Начало регистрации делегатов: 16.00

Место проведения:
Выставочный комплекс «Ленэкспо»,
7 павильон, зал 7.1
СПб, Большой проспект В.О., 103

Генеральный информационный партнер:  в Петербурге

Генеральный информационный партнер съезда:  ru
Единый строительный портал Северо-Запада

Информационные партнеры:         

Информация об участии по тел.:
(812) 570-30-63, 336-45-54, 571-31-12
Дирекция Союза строительных объединений и организаций
www.stroysoyuz.ru e-mail: ssoo@stroysoyuz.ru

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



ПЕРЕЕЗД РЕАЛЕН

КВАРТИРЫ
в строящихся домах

**Беспроцентная
рассрочка до 5 лет!**

**скидка
до 20%**

при единовременной оплате,
с первого взноса
или при ипотеке

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

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

www.cds.spb.ru

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 Велижанина, 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», «Паспорт объекта» 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 Редуто,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1222
Подписано в печать 03.11.2011 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)

«УНИСТО Петросталь» вольет в бетон сотни миллионов

Роман Русаков / В конце прошлой недели руководство ГК «УНИСТО Петросталь» заявило о намерении направить 550 млн рублей в создание собственной производственной базы – трех бетонно-растворных узлов и завода железобетонных изделий. ➔

Как рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев, компания планирует инвестировать средства в три бетонно-растворных узла (БРУ) в Ленинградской области – в Колтушах, Красном Селе и Новодевяткино. Мощность каждого предприятия составит 5 тыс. куб. м в месяц. Половина мощностей будущих предприятий будет использоваться под собственные нужды группы. В этом году компания намерена ввести в строй около 50 тыс. кв. м жилья. К 2013 году «УНИСТО Петросталь» намерена выйти на объемы 120 тыс. кв. м в год.

Работы по строительству первого узла БРУ в Колтушах уже начались, вводить объект ГК «УНИСТО Петросталь» намерена уже в начале марта 2012 года, к началу нового строительного сезона. Еще два предприятия приступят к работе в 2012 году с интервалом в 4 месяца. Закупка оборудования на первый узел уже началась – ГК «УНИСТО Петросталь» приобрела 2 миксера в собственность по лизинговой схеме, остальные будут арендоваться. Инвестиции в один узел составят около 50-60 млн рублей. «Невысокая стоимость достигается за счет того, что многое мы делали своими силами. Рыночная цена одного узла БРУ – около 80 млн рублей», – уточнил Арсений Васильев, генеральный директор ГК «УНИСТО Петросталь». Строительство будет осуществляться на собственные средства ГК, без привлечения банковского финансирования.

Кроме строительства БРУ у ГК «УНИСТО Петросталь» есть планы по запуску собственных заводов ЖБИ. «Мы поработали со многими комбинатами, но остались не

очень довольны качеством. Нашей основной целью при запуске производства станет обеспечение наших объектов качественным продуктом», – отметил Арсений Васильев. Компания рассматривает различные варианты – от запуска своих линий на чужих мощностях до модернизации старых производств. «Мы рассматриваем все предложения по готовым площадкам. В том числе и ведомственным заводам ЖБИ, которые сегодня не находят себе применения», – сообщил генеральный директор ГК. Строительство с нуля, по его словам, – гораздо более сложный и длительный процесс, чем модернизация. Местоположение и удаленность от строительных площадок не будет иметь решающего значения, так как готовые конструкции перевозить гораздо проще.

Сроки реализации проекта – до конца 2012 года. Определиться с площадкой и партнерами ГК «УНИСТО Петросталь» планирует в ближайшие полгода. Инвестиции в проект завода ЖБИ господин Васильев оценивает в объеме 400 млн рублей. Он говорит, что рассчитывает отладить производство так, чтобы оно работало как полноценный домостроительный комбинат мощностью 50 тыс. кв. м жилья в год.

Следует отметить, что по оценкам экспертов, рынок товарного бетона сегодня достаточно конкурентен. По итогам первого полугодия он показал рост в пределах 25% по сравнению с аналогичным периодом 2010 года. Впрочем, потенциал для роста его по-прежнему остается.

Более 100 компаний заняты в этом производстве, из них 50 – основные производители. Среди них всего порядка 4-5 крупных производителей с мощностью свыше 100 тыс. куб. м в год.

вопрос номера

В октябре 2011 года впервые за последние полтора года ставки по ипотечным кредитам снова стали расти. Пока стоимость кредитов подняли не ключевые игроки рынка. Когда, по вашему мнению, сломаются лидеры и тоже станут поднимать планку?

Александр Банник, генеральный директор ООО «Инвестиционная строительная компания «Гелеанд»:

– Мне, по большому счету, все равно, какие ставки. Я считаю, что уже в феврале-марте 2012 года нас всех захлестнет вторая волна кризиса, и нам уже будет не до кредитов. Независимо от того, вырастут ставки или нет. Поэтому говорить сейчас о возможном повышении ставок нет никакого смысла.

Георгий Тер-Аристокесянц, вице-президент, начальник управления разработки кредитных продуктов и партнерских программ департамента ипотечного кредитования ВТБ24:

– Нестабильность рынков привела к увеличению стоимости ресурсов, которые привлекают российские банки, в результате чего не-

которые из них уже пересмотрели ставки по ипотеке в сторону увеличения. По нашим оценкам, подобная тенденция может сохраниться до конца года. Но крупные банки со стабильной ресурсной базой и большой долей на рынке ипотеки от пересмотра ставок по крайней мере до конца года могут отказаться.

Юха Вятто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус»:

– У крупных игроков, с которыми мы в основном работаем, нет особых предпосылок для поднятия ставок. Они более стабильны: у них большое количество клиентов, и они не так зависят от европейских кредитов. Так что это вряд ли случится. На нас с такими предложениями пока никто не выходил, наоборот, в ходе переговоров пару месяцев назад были прецеденты по незначительному, но снижению первоначальной ставки.

Георгий Богачев, директор по стратегии и развитию бизнеса Группы ЛСР:

– Я надеюсь, что этого вообще не случится. Ипотечные ставки – это

серьезный драйвер не только строительной отрасли, но и экономики в целом. Объем ипотечных сделок только начал возвращаться к докризисному уровню, и хотелось бы надеяться, что государство и банки постараются сделать все возможное, чтобы не допустить роста ставок.

Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок»:

– По нашим данным, ведущие банки из первой десятки лидеров уже начали поднимать ставки по ипотечному кредитованию. Это связано с ростом неплатежей (смягчение условий привело к большому количеству кредитов «на пределе возможностей», с большими рисками невыплат). Дальнейший тренд зависит, скорее, от ЦБ РФ – в конце ноября будет пересматриваться ставка рефинансирования, если она вырастет, то вырастут и ставки у всех банков.

Дмитрий Адамов, аналитик независимого агентства «Инвесткафе»:

– Размер ставок определяется в значительной степени как спро-

сом, так и стоимостью привлеченных средств. Возможно, в данном случае имело место удорожание привлечения финансирования для некоторых банков, что и сказалось на ставках. Объективных оснований для повышения ставок всеми участниками рынка не так много.

Константин Кижель, помощник президента Российского союза строителей:

– Ипотечные ставки в ближайшее время продолжат расти, если их не зафиксирует федеральное правительство.

Михаил Горба, вице-президент банка «Санкт-Петербург»:

– Ставки – это не самоцель, это некая реакция на рыночную ситуацию. Сейчас, когда есть предпосылки возможного возникновения экономического кризиса, многие банки переоценивают свои риски. Чтобы обезопасить бизнес и не выводить его в отрицательную зону по доходности, думаю, все банки отреагируют на сложившуюся рыночную ситуацию и незначительно повысят ставки – в пределах 1-2%.

цифра

15 тыс.

куб. м товарного бетона в месяц сможет производить компания «УНИСТО Петросталь» после ввода в строй всех БРУ



ИПОТЕКА*

Дома Бизнес-Класса от 69000 руб./м²

680-44-22
www.ndv-spb.ru

Ход строительства на сайте www.ndv-spb.ru

Жилой комплекс «Империал»

Срок сдачи: II квартал 2012г.
Метро: Фрунзенская, 7 мин. пешком
Адрес: угол Киевской ул. и Московского пр.



**ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ
В ПРОДАЖЕ АПАРТАМЕНТЫ!**

- Разноуровневый 5-6-12-19 этажный жилой комплекс
- Видовые 2-уровневые апартаменты с террасами на последних этажах
- Высота потолков более 3 м
- Закрытый охраняемый паркинг
- Закрытая территория с круглосуточной охраной
- Современные бесшумные скоростные лифты до уровня паркинга
- Витражное остекление и подсветка фасадов
- Выделенный Интернет-канал

Жилой комплекс «Классика»

срок сдачи: IV квартал 2011
Метро: Чкаловская, 10 мин. пешком
Адрес: квартал, ограниченный ул. Резная и Малая Зеленина



**ВЫСОКАЯ СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ!
СДАЧА В КОНЦЕ ГОДА!**

- Многоэтажный жилой комплекс, в том числе 3-х уровневые таунхаусы с отдельными входами
- Эксклюзивные квартиры с террасами и панорамными видами на Петроградскую сторону и Крестовский остров
- Закрытая территория комплекса с круглосуточной охраной
- Панорамное остекление окон и «французские балконы»
- Высота потолков более 3х метров
- Подъезды оснащены современными бесшумными лифтами
- Фитнес-центр, спа-салон и клубы для детей и взрослых
- Художественное оформление прилегающей территории и великолепная ночная подсветка ландшафта и фасадов.

Жилой комплекс «Премьер Палас»

срок сдачи: I квартал 2012
Метро: Чкаловская, 15 мин. пешком
Адрес: наб. Адмирала Лазарева



**ИДЕТ ОСТЕКЛЕНИЕ И ОТДЕЛКА ФАСАДОВ
В ПРОДАЖЕ ВИДОВЫЕ КВАРТИРЫ!**

- Обособленная территория с системой круглосуточной охраны
- Красивые просторные холлы с зеркальными лифтами
- Панорамное остекление окон
- Профессиональная управляющая компания с 24 - часовым сервисом для жильцов
- Охраняемый теплый подземный паркинг
- Фитнес-центр, спа-салон, сауна
- Скверы и парки Крестовского острова в 10 минутах ходьбы

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.lcc.ru и www.ndv-spb.ru. *Ипотека предоставляется ОАО АКБ «Балтика» (лиц.№ 967 от 18.04.2011) **Цена указана с учетом скидок по опции SMART (возможность получения скидки 7%).

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**
- **Вибродиагностические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

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

Приглашаем принять участие в спецвыпуске

К IX СЪЕЗДУ СТРОИТЕЛЕЙ

газета «Строительный Еженедельник» № 46 от 28.11.2011 будет распространена на Съезде строителей (**28 ноября 2011 года, Ленэкспо**), на Большом салоне недвижимости (**2-4 декабря**) и конкурсе «Доверие потребителя - 2011» (**3 декабря 2011 года**).

Прием заявок: тел. 380-15-81(82), факс 441-30-63

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ

в административных границах Санкт-Петербурга

SetiGroup

investor@setcity.ru

т.: 33-55-111
(доб. 3363)

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

колонка редактора

Проверка на прочность силами природы

Валерий Грибанов / Последние недели правительство города активно рассказывало общественности, как оно готовится к наступлению зимы. Власти разъясняли, какие меры уже приняты, какое оборудование закуплено – в общем, рисовали радужные картины того, как по расчищенным от снега прямым дорожкам электротат 4 декабря сможет дойти до каждого избирательного участка.

Накануне прошлой зимы правительство Валентины Матвиенко также значительную часть своей работы посвящало самопиару. И когда случилась очередная катастрофа – полеще той, что была зимой предыдущей, – городские власти руки не опустили и не отчаялись. Населению еще с большей энергией стали рассказывать про то, как в городе хорошо поставлена работа по вывозу снега, что в европейских городах ситуация ничуть не лучше и власти делают все что могут для борьбы со стихией.

Ответа на вопрос, куда делись миллиарды рублей, потраченные на закупку уборочной техники, тогда дано не было, зато были достигнуты очередные договоренности о поездке чиновников в командировки для обмена опытом.

Надо полагать, нынешние власти поражение своих предшественников в зимней кампании 2009-2011 годов учли, и если снег снова выпадет в таких же объемах, повторения катастрофы уже не случится. В конце концов, новый глава города понимает, что именно благодаря бездарному управлению во время «снежного кризиса» Валентина Матвиенко отправилась «на повышение».

Однако природа, как ей свойственно, запросто может соорудить очередную гримасу, и такого снега, как в прошлые зимы, может уже и не повториться. По прогнозу синоптиков, все к тому и идет. Но природа переменчива, как настроение избирателей в демократических странах. И вместо снега может подкинуть какую-нибудь другую неожиданную напасть. Небывалые морозы, ледяной дождь, а может, и аномальную жару и горящие торфяники.

Устойчивые системы характеризуются тем, что выпадение одного звена не приводит к тотальному коллапсу. И напротив, сбой в работе какого-то одного элемента в неотлаженных механизмах является причиной его полной остановки. Прошлая зима наглядно показала, что прежняя администрация не сумела отладить механизм управления городом. Руководству страны понадобилось несколько лет, чтобы понять, что этот элемент в федеральном механизме власти нужно менять, чтобы «паралич» не захватил и другие звенья.

Насколько устойчивой окажется система, которую выстраивает новый губернатор, пока неизвестно. И насколько эта система новая. Проверить это станет возможно во время следующей критической ситуации. Хотелось бы, чтобы таких ситуаций не было. Но правда жизни состоит в том, что они все-таки случаются. И даже когда у избирателей нет возможности менять систему, на помощь приходят силы природы. Именно она устраивает проверку на прочность власти.

Интеграция выставок и конгрессов

Никита Кулаков / «ЭкспоФорум» выкупил выставочный бизнес «Ленэкспо» и стал оператором комплекса в гавани на ближайшие два года. В 2014 году весь выставочный бизнес «Ленэкспо» переедет в Пулковку, на площади нового комплекса «ЭкспоФорум», а на Васильевском острове начнется строительство МФК. ➔



Продолжается интеграция компаний «Ленэкспо» и «ЭкспоФорум» (ее акционеры – «Газэнергопром девелопмент» (51%) и ООО «Балт-клин-комплект» (49%) – в прошлом году выкупили 47,7% «Ленэкспо»).

На днях стало известно, что «ЭкспоФорум» приобрел весь портфель выставок ОАО «Ленэкспо», торговые марки и информационные базы выставочных проектов. Сумма сделки, по данным пресс-службы «ЭкспоФорум», составила 67,3 млн

рублей. Кроме того, «ЭкспоФорум» взял в аренду выставочный комплекс «Ленэкспо» площадью 55,9 тыс. кв. м до 31 декабря 2013 года по цене 18,3 млн рублей в месяц (плата за все время аренды превысит 250 млн рублей). Сотрудники «Ленэкспо» также переходят в ЗАО «ЭкспоФорум», головной офис которого находится на 14-м этаже бизнес-центра «Биржа» на 26-й линии Васильевского острова.

Генеральный директор ОАО «Ленэкспо» Сергей Алексеев пояснил, что развитию

«Ленэкспо» не хватало инвестиций для создания современного конвеншн-центра. «С приходом новых акционеров появился шанс создать компанию мирового уровня. Я буду представлять обе компании в российских и международных объединениях и союзах», – сообщил он.

По словам гендиректора «ЭкспоФорума» Анатолия Еркулова, в 2014 году, когда откроется строящийся конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум» в Пулковку, вся выставочная деятельность переместится из гавани туда. А на освобожденном участке площадью 20 га начнется строительство нового МФК, концепция которого сейчас обсуждается. «Там может быть что угодно – от жилого квартала до Диснейленда. Что именно – решим следующим летом. Сейчас советуемся с международными консультантами», – сообщил он. Выставочная деятельность будет лишь одной из составляющих нового проекта.

«На этой территории целесообразно построить порядка 800 тыс. кв. м жилья комфорт- или бизнес-класса. Инвестиции в проект могут составить порядка 1 млрд USD», – говорит заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров. Он отмечает, что участок расположен в районе, который пользуется популярностью у покупателей жилья. «Он имеет хорошее местоположение – недалеко находятся станции метро «Приморская» и «Василеостровская». Кроме того, в 2014 году запланирован ввод участка ЗСД, что улучшит транспортную доступность острова. Основная конкуренция у этого проекта будет с «Морским фасадом», где также планируется жилищное строительство, но в большем объеме», – говорит Сергей Федоров. По мнению руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Андрея Старкова, здесь кроме жилья возможно строительство районного торгового комплекса площадью не более 20 тыс. кв. м. «Преимуществами территории являются видовые характеристики и расположение в непосредственной близости от центра города», – утверждает он. С коллегами согласна руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова. По ее словам, территория по всем своим характеристикам уникальная, учитывая ее немалую площадь. Потенциал участка очень высокий, на сегодняшний день она востребована под любую функцию.

справка

➔ Выставочный комплекс «Ленэкспо»

Выставочный комплекс «Ленэкспо» существует с 1968 года. Занимает территорию 15 га и включает девять павильонов площадью 40 тыс. кв. м, а также 63 тыс. кв. м открытых выставочных площадей. Зал конгрессов на 2800 человек, конференц-залы различной вместимости, пресс-центр и комнаты переговоров. Ежегодно на территории комплекса проходит около 100 различных мероприятий. Кроме «Ленэкспо» в Петербурге есть две выставочные площадки, но их возможности гораздо скромнее – СКК (10 тыс. кв. м) и Манеж (4,4 тыс. кв. м). Дефицит выставочных площадей в городе составляет 100 тыс. кв. м.

➔ Конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум»

Новый международный конгрессно-выставочный центр «ЭкспоФорум» будет построен на Петербургском шоссе к концу 2013 года. Проект включает 6 выставочных павильонов общей площадью около 100 тыс. кв. м, 40 тыс. кв. м открытых выставочных площадей, конгресс-центр с основным залом на 3000 человек, 2 гостиницы под управлением Hilton Worldwide на 451 номер, бизнес-центр, а также объекты инженерной и сопутствующей инфраструктуры. Общая стоимость проекта – около 1 млрд USD.

Солодовню снова уценили и продают третий раз

Денис Кожин / Фонд имущества Санкт-Петербурга второй раз снижает цену здания солодовни пивзавода «Новая Бавария» до 78 млн рублей.

Как сообщает глава фонда Андрей Степаненко на своей странице в Twitter, новые торги назначены на 21 декабря 2011 года. По информации «АСН-инфо»,

первые торги по продаже здания были объявлены в марте 2011 года и должны были пройти 8 июня 2011 года, но не состоялись, поскольку была подана только одна заявка. Первоначальная цена составляла 130 млн рублей. Затем солодовню предполагалось продать в сентябре в рамках международного инвестиционного форума

PROEstate-2011, минимальная цена торгов составляла 99 млн рублей. Объект был снят с торгов в связи с малым количеством заявок. Затем аукцион по продаже солодовни перенесли на 12 октября 2011 года с сохранением цены, но торги вновь не состоялись из-за отсутствия заявок. Теперь город надеется продать здание, снизив цену еще на 20%.

Солодовня расположена на Петровском проспекте. Здание разрушено: частично повреждены фундамент, стены, перекрытия, кровля. Тем не менее солодовня относится к числу объектов культурного наследия, и победитель конкурса должен будет заключить охранное обязательство с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Площадь 7-этажного здания составляет 1,684 тыс. кв. м, площадь продаваемого вместе с ним земельного участка – 3,974 тыс. кв. м.

НОСТРОЙ корректирует законопроект

Ольга Фельдман / НОСТРОЙ принял участие в совещании в Правительстве РФ по вопросу обсуждения законопроекта № 126184-5 «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях».

27 октября 2011 года под председательством директора Департамента государственного управления, регионального развития и местного самоуправления Правительства Российской Федерации Андрея Шарова было проведено совещание по вопросу обсуждения новой редакции закона «О саморегулируемых организациях». В совещании принял участие председатель Комитета Госдумы по собственности Виктор Плескачевский, представители Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства регионального развития Российской Федерации, Ростехнадзора и других заинтересованных министерств и ведомств. Национальное объединение строителей представлял заместитель директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Алексей Суров, Национальное объединение изыскателей – руководитель аппарата Андрей Акимов.

Отраслевой принцип

Представители Минрегиона России выступили за то, что прежде всего должны быть «разведены» понятия «стандарт организации», предусмотренный 315-ФЗ, и стандарты сферы технического регулирования. 315-ФЗ вводит понятие «стандарт организации», подразумевая под этим этические, профессиональные стандарты и т. п. В строительстве для каждого вида работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, необходимы определенные стандарты, по которым такие работы будут выполняться. Стандарты в строительстве, как и, например, в медицине – это прежде всего безопасность.

Также представители Минрегиона отметили, что в законопроекте необходимо учесть отраслевой принцип. Поправки в закон устанавливают общие для всех саморегулируемых организаций принципы, вне зависимости от их специализации. В действующей редакции 315-ФЗ предусмотрено, что для саморегулируемых организаций разных сфер деятельности профильным законодательством могут устанавливаться требования, соответствующие их отраслевой принадлежности. Новый законопроект сильно сужает возможности профильного законодательства, оставляя в его компетенции лишь разницу требований к страхованию, компенсационному фонду, количеству членов, структуре специализированных органов отраслевых СРО.

По вопросу необходимости учета в законопроекте № 126184-5 отраслевого принципа было решено провести дополнительное совместное совещание в Комитете Госдумы по собственности.

Новый законопроект сильно сужает возможности профильного законодательства, оставляя в его компетенции лишь разницу требований к страхованию, компенсационному фонду, количеству членов, структуре специализированных органов отраслевых СРО

Замечания и предложения саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство, в проект № 126184-5, поступившие в аппарат Национального объединения строителей, были переданы в Аппарат Правительства РФ.

Критика законопроекта

26 октября в Красноярске прошла окружная конференция саморегулируемых организаций строителей Сибирского федерального округа (СФО). В конференции приняли участие представители



Михаил Викторов обратился к участникам конференции с призывом оценить поправки

18 саморегулируемых организаций, то есть 90% от всех СРО строителей, зарегистрированных в регионах округа. Провел конференцию координатор Национального объединения строителей по СФО Михаил Фокин.

В работе конференции приняли участие представители аппарата Национального объединения строителей: руководитель аппарата Михаил Викторов, директор Департамента нормативного обеспечения технического регулирования Сергей Пугачев и начальник управления профессионального образования Надежда Прокопьева. На окружной конференции все руководители и представители СРО единогласно высказались против поправок в Федеральный закон № 315 «О саморегулируемых организациях». По мнению сибирских строителей, данный законопроект не учитывает специфики строительной отрасли, ломает выстроенную с таким трудом логичную законодательную базу деятельности строительных СРО и всей системы саморегулирования в строительстве. Системе саморегулирования строительной сферы нет еще и трех лет, и поэтому постоян-

ные реформы законодательства только вредят работе этого института. Напомним, что на состоявшейся неделей раньше окружной конференции членов Национального объединения строителей по городу Санкт-Петербургу ее участники также выступили с критикой законопроекта. По мнению присутствовавшего на окружной конференции руководителя аппарата Национального объединения строителей Михаила Викторова, данный законопроект несет серьезную угрозу саморегулированию в строительстве. В случае если законопроект будет принят, он пошатнет сложившуюся систему. По мнению координатора НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексея Белоусова, на сегодняшний день в Северной столице многие профессиональные сообщества – экологические, транспортные и ряд других – уже приступили к созданию саморегулируемых организаций по 315-ФЗ. Появление поправок в закон, вводящих жесткие требования к членству в таких СРО, серьезно затруднит формирование этих организаций на добровольной основе. «В свое время функционирование системы саморегулирования в строительстве и создание саморегулируемых организаций по Федеральному закону № 315-ФЗ позволило без серьезных проблем перейти к формированию СРО после появления отраслевого закона – поправок в Градостроительный кодекс РФ», – подчеркнул координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу. Михаил Викторов обратился к участникам конференции с призывом оценить поправки и направить свои замечания и предложения в Департамент нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ.

Мнение

Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ:

– 17 октября НОСТРОЙ сделал рассылку поправок в 315-ФЗ, который подготовил Аппарат Правительства РФ. Если эти поправки пройдут в неизменном виде, нашу систему они могут сильно поломать. Не секрет, что между федеральными органами власти идет борьба по поводу того, какой подход применять – отраслевой или унифицированный. Наиболее яркий пример – 94-ФЗ, который был создан Минэкономразвития 7 лет назад по модели унификации. В итоге строительное сообщество все эти годы бьется над этим законом, и нам никак не добиться того, чтобы для отрасли были сформированы свои, учитывающие ее специфику положения. Текущие поправки в 315-ФЗ демонстрируют отказ от отраслевого подхода и несут в себе существенную угрозу. Мы обращаемся к членам НОСТРОЙ с призывом активно участвовать в обсуждении этих поправок – в существующем виде они пройти не должны.

Кроме того, 11 октября текущего года под председательством Президента РФ прошло совещание по системе госзакупок с руководителями федеральных органов – Минэкономразвития РФ, Минрегионразвития РФ и ФАС. Очевидно, что внимание высших лиц государства склоняется к модели развития федеральной контрактной системы (ФКС). Несмотря на то что ФАС активно защищает 94-ФЗ, мы отмечаем, что в законопроекте по ФКС есть ряд моментов, которые учли позицию отраслевого сообщества – это и введение предквалификации, и ограничение демпинга, и обязательное предоставление экономического основания, и др. Однако необходимо, чтобы все эти моменты были детально прописаны в законе. Есть угроза, что если какие-то положения не будут прописаны до конца четко или будут перенесены на расшифровку и дополнение в соответствующих постановлениях правительства, может возникнуть неприятная для строительного сообщества пауза. Предполагается, что этот закон будет принят до конца текущего года. НОСТРОЙ призывает своих членов обратить внимание на этот законопроект. Это очень важно для отраслевых СРО – дорожников, сетевиков, монтажников, – поскольку они сильно зависят от госзаказа.

Парковки ставят на механику

Антонина Асанова / Механизированные паркинги начали появляться не только в обеих столицах, но и по всей России. Их рынок развивается. Однако новая технология вряд ли получит широкое распространение в ближайшем будущем. ➔



Механизированный паркинг – идеальное решение для любого инвестора объекта недвижимости, расположенного в центре

Механизированный паркинг – своего рода многоярусный склад с ячейками для машин. Водитель паркует автомобиль на приемнике, активирует электронный ключ, и автоматика приходит в движение. Подъемные устройства, движущиеся платформы, поворотные механизмы, транспортеры и конвейеры – вся система полностью автоматизирована и контролируется одним оператором.

Эргономика

«Если в традиционном многоярусном гараже используется 35-40 кв. м, или 160-180 куб. м на одно машино-место, то современные технологии механизированного паркинга способны увеличить коэффициент использования пространства до 14-15 кв. м, или 40-45 куб. м на одно Машино-место, – говорит Кшиштоф Поморски, технический директор ГК ВиПС. – Результат – в четыре раза больше машин на 1 кубометр строительного объема».

Более эффективное использование пространства – это главное достоинство механизированных парковок. Однако и других преимуществ много. Минимальная площадь для создания такой стоянки гораздо

меньше за счет отсутствия пандусов и подъездов. Риски, связанные с человеческим фактором, такие как возгорание, кражи и вандализм, сводятся на нет. Количество аварий сравнимо с их числом в обычном многоярусном паркинге. К тому же механизированная парковка выступает в роли швейцара – автолюбителю больше не надо маневрировать по загазованной стоянке самому. Машину доставляет система за 1,5-2 минуты.

«Более того, весь процесс парковки происходит с неработающим двигателем, что позволяет сократить объемы выхлопных газов от автомобилей и в полной мере отвечает стандартам экодевелопмента», – продолжает Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент».

А это значит, что строительство механизированных стоянок позволит обойти санитарные нормы, предполагающие строительство в жилой зоне паркингов не более чем на 300 машино-мест.

Казалось бы, такой паркинг – идеальное решение для любого инвестора объекта недвижимости, расположенного в центре. При дефиците и дороговизне земли логично использовать ее максимально

эффективно. И рынок механизированных паркингов растет. Однако пока еще новым технологиям девелоперы не очень-то доверяют.

За 3 года в Петербурге появились всего 2 механизированные стоянки. Трехуровневая механизированная парковка немецкой фирмы KLAUS на 40 машино-мест работает в деловом комплексе BolloevCenter в переулке Гривцова, 4. Еще один паркинг – двухуровневый, на 121 машино-место, расположен в деловом центре Quattro Corti на Почтамтской ул., 3-5. Производитель этой технологии – итальянская компания Interpark.

Несколько паркингов строятся. Максим Лемешкин, руководитель направления продаж автоматизированных парковок компании «СЗПК», одной из двух, предлагающих автоматизированные паркинги в Петербурге, сообщил о четырех реализуемых проектах и еще о 50 находящихся в стадии согласования. У второго дистрибьютора – компании «Алийос груп» – реальных продаж пока нет.

Планирующихся проектов действительно много. Альбина Ямалетдинова, директор департамента консалтинга NAI Besar в Санкт-Петербурге, рассказала об известном ей проекте автоматизированного паркинга в строящемся апарт-отеле на Лиговском проспекте.

Строительство механизированного паркинга на 93 машино-места включает и проект второй сцены Мариинского театра. Сейчас он проходит экспертизу. И хотя от плана до строительства проходит срок в 2-3 года и не все планы утверждаются, спрос на технологию автоматизированного паркинга, по утверждению Максима Лемешкина, устойчиво растет.

Дмитрий Абрамов рассказывает: «В нашем многофункциональном комплексе «У Красного моста» будет и тот, и другой паркинг: двухуровневый автоматизированный на 144 машино-места и обычный подземный на 38 машино-мест. Площадь автоматизированного составит 4480 кв. м, а обычного – 2240 кв. м. Общая стоимость проектов, разрабатываемых нашей компанией, составляет около 1 млрд рублей. Однако емкость рынка гораздо больше».

«Необходимость в полностью автоматизированных парковках действительно назрела, – подтверждает Альбина Ямалетдинова. – В центре остро ощущается нехватка площадей».

Впрочем, пока такие паркинги устанавливают в основном бизнес-центры класса А и люксовые отели. Причина тому – желание инвесторов соблюсти формальные нормы классности объекта. Формальные, потому что, по данным Colliers International, арендаторы бизнес-центров класса А в центре города не связывают уровень арендной ставки с количеством парковочных мест – они выбирают конкретный деловой центр за его местоположение.

цифра

1,5-2

минуты – время, которое требуется, чтобы припарковать машину на механизированной парковке



Площади, которые требуются для автомобиля (кв. м)

35-40
на обычной парковке



14-15
на автоматизированной парковке



Экзотика для девелоперов

Антонина Асанова / Основное препятствие для распространения механизированных парковок – их цена.

«Само строительство такого паркинга в историческом центре Петербурга довольно затратно, так как каждый проект разрабатывается эксклюзивно с учетом несущих конструкций, фундаментов зданий и площади паркинга. Для организации подземного паркинга подвальные помещения комплекса Quattro Corti были углублены на 8 м», – сообща-

ют в УК Megapolis Property Management. «Оборудование одного машино-места обойдется в сумму от 150 до 350 тыс. рублей», – оценивает Максим Лемешкин. «Чем плотнее расположение машин, тем дороже, – продолжает Кшиштоф Поморски. – В паркинге, в котором плотность машино-мест в 2 раза выше, чем на обычном, одно парковочное место будет дороже на 6,5-8 тыс. EUR. В паркинге, где поместится в 3 раза больше автомобилей, машино-место подорожает на 15 тыс. EUR».

Установка механизированного паркинга позволит сократить количество наиболее дорогих – земляных – работ. По данным Colliers International, себестоимость строительства подземного паркинга колеблется от 2 до 3 тыс. USD за 1 кв. м. А по подсчетам Альбины Ямалетдиновой, земляные работы с учетом обустройства фундамента могут составлять до 30% стоимости здания. «До недавнего времени было мнение, что строительство подземных гаражей в исторической части Петербурга – это

очень дорогостоящее удовольствие, – говорит Дмитрий Абрамов. – Однако наш проект доказывает, что экономическую составляющую подземного строительства можно оптимизировать. Себестоимость квадратного метра под МФК «У Красного моста» является одной из самых низких в городе». И все-таки о получении прибыли от сдачи подземных механизированных парковок в аренду речь пока идти не может. Даже в сегменте бизнес-центров, где расценки са-

мые высокие (в среднем 11 тыс. рублей/мес.) при стоимости одного машино-места 15 тыс. EUR срок окупаемости только механизма парковки составит около 4,5 года. «Парковка для девелопера – своего рода обременение, так как не приносит высокого дохода и влияет на окупаемость всего проекта в сторону увеличения, – говорит Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург. – По сравнению с крупными городами Европы стоимость парковки в Петербурге ниже, мы далеко не в десятке городов-лидеров по этому параметру. Связано это с тем, что рынок аренды парко-мест у нас только начал развиваться. По стоимости

парковки Санкт-Петербург стоит рядом с такими городами, как Рига, Бухарест, Берлин, Таллин». Более выгодно строительство наземных механизированных парковок, однако пока средняя стоимость месячной аренды составляет 4600 рублей, по данным Colliers International, а мест для парковки на улице достаточно много, прибыльным вложением такие стоянки не станут. В любом случае, без вмешательства правительства города механизированные парковки будут пользоваться спросом только у деловых, торговых центров и отелей высшего класса, а также у предпринимателей с небольшой внутренней территорией.

Горячий сезон в «Академ-Парке»



Александр Кретов: «Качество в цене»

В период кризиса четкая граница между классами жилой недвижимости начала смысаться. Эксперты строительного рынка объясняли сложившуюся ситуацию тем, что в охоте за потребителями застройщики повысили качество строительства домов. О новых стандартах жилья комфорт-класса на первичном рынке недвижимости рас-

сказал Александр Кретов, исполнительный директор ЗАО «БФА-Девелопмент».

– Изменились ли критерии комфорт-класса за последние три года?

– Кризис заставил мобилизоваться и подтянуться по всем позициям. Например, если раньше спуск лифтов на нулевой этаж подземной стоянки считался преимуществом элитного жилья, то сейчас такие опции есть и в эконом-классе. Если изначально покупателям предлагались квартиры со стандартной отделкой, то сейчас – с улучшенной, на полу постелен ламинат, стены выложены кафелем до потолка, квартиры оборудованы сантехникой. Чтобы оставаться в заявленной классности, нужно задумываться о повышении уровня удобств – о таких возможностях, как доставка к лифту крупногабаритных грузов, колясок, велосипедов. Две последние зимы показали необходимость механизированной уборки прилегающей территории и т. п.

По существу, разница между комфорт- и эконом-классом определяется в первую очередь местоположением, близостью к историческому центру, отсутствием рядом высотной застройки, наличием парковых зон.

– Жилой комплекс «Академ-Парк» – это жилье комфорт-класса. В чем его неоспоримые преимущества?

– Жилой комплекс «Академ-Парк» полностью соответствует требованиям, которые предъявляются к жилью комфорт-класса. Развитая социальная и торговая инфраструктура, удобное месторасположение рядом с метро «Академическая», живописный вид из окна на Пискаревский парк, облагороженный пруд, прогулочные дорожки – все это создает благоприятные условия для проживания современного человека.

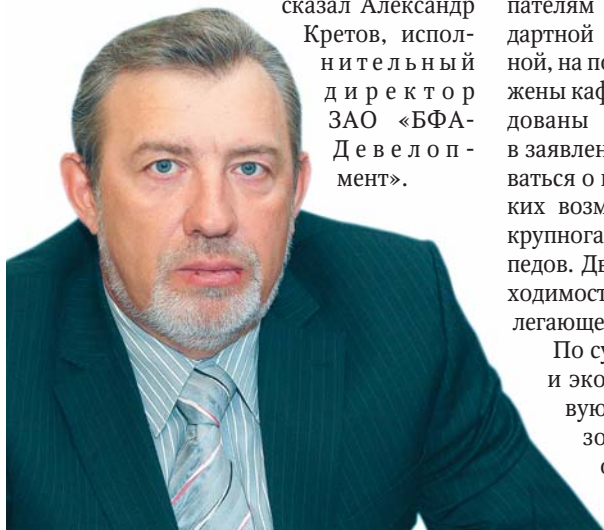
Жилой комплекс «Академ-Парк» состоит из десяти кирпично-монолитных домов разной этажности площадью 184,9 тыс. кв. м, объединенных общностью архитектурно-планировочных решений. Объем инвестиций в проект составляет почти 13 млрд рублей. Дома в «Академ-Парке» будут построены в три очереди. На первом этапе будут введены 4 корпуса из 10. Потенциальным покупателям предложен объект в высокой степени готовности. Продажи квартир ведутся в соответствии с 214-ФЗ. Сдача первой очереди запланирована на III квартал 2012 года.

– В жилом комплексе «Академ-Парк» сформирован большой лист ожидания. Какой процент жилья вы планируете реализовать до сдачи?

– Несмотря на то что продажи первой очереди «Академ-Парка» стартовали всего за год до окончания строительства, мы рассчитываем реализовать там более 80% до завершения стройки. Делать такие жизнеутверждающие прогнозы нам позволяет уникальность выводимого на рынок объекта. В настоящее время в лист ожидания ЖК «Академ-Парк» включены более 500 заявок от потенциальных дольщиков.

О КОМПАНИИ

История «БФА-Девелопмент» началась с основания компании «Петровский трейд хаус», которая до 2005 года была известна как крупнейший акционер Промышленно-строительного банка (ПСБ). За годы работы силами команды профессионалов удалось создать разветвленную филиальную сеть ПСБ, дочерним компаниям банка – реализовать более 15 инвестиционных проектов в области жилой и коммерческой недвижимости. После продажи акций ПСБ ведущие специалисты этих направлений перешли на работу в новую компанию, которая в 2007 году получила название, под которым сегодня известна на рынке, – «БФА-Девелопмент». Основным видом деятельности стал девелопмент, при этом финансовый сектор также не остался без внимания руководства. В настоящее время в активе компании проекты в сфере коммерческой и жилой недвижимости общей площадью 1,5 млн кв. м стоимостью более 0,5 млрд USD, параллельно развивается финансовое направление. В числе реализованных проектов – бизнес-центры класса А «Невский, 38» и «Линкор» на Петроградской наб., 36, многофункциональный центр класса А на ул. Некрасова, Residence Hotel & SPA в Репино и другие объекты. В 2011 году «БФА-Девелопмент» вышла на рынок жилищного строительства.



Людмила Коган: «Академ-Парк» соответствует всем современным требованиям»

Жилой комплекс «Академ-Парк» активно строится. Не за горами сдача первой очереди объекта. Людмила Коган, генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказала о преимуществах нового проекта. ➔

– В чем, по вашему мнению, основные особенности «Академ-Парка»? Какие параметры жилья ценят ваши покупатели?

– В настоящее время мы выводим на рынок новый объект комфорт-класса – жилой комплекс «Академ-Парк», в нем учтены все требования, которые предъявляют покупатели к качественному жилью. Прежде всего, объект имеет уникальное месторасположение – находится на пересечении улиц Бутлерова и Верности рядом с Пискаревским парком, на территории комплекса расположен облагороженный водоем. Отдельным преимуществом является близость к станции метро «Академическая», а также удобство подъездных путей. Движение вокруг комплекса не отличается интенсивностью, жилая застройка примыкает к кварталу только с двух сторон, что гарантирует минимум беспокойства. Центр города всего в 20 минутах езды, через проспект Непокоренных можно легко выехать на КАД. «Академ-Парк» расположен в микрорайоне с развитой социальной, транспортной и торговой инфраструктурой. В зоне шаговой доступности – детские сады, школы, поликлиники, спортивные стадионы и площадки.

Все перечисленные преимущества позволяют нам с уверенностью говорить о том, что ЖК «Академ-Парк» будет пользоваться повышенным спросом в течение всего периода продаж.

– Часть квартир первой очереди «Академ-Парка» будет сдана с улуч-

шенной отделкой. Чем она отличается от стандартной?

– В домах «Академ-Парка» действительно предусмотрена улучшенная отделка: это кафель в ванной, ламинат на полу, отделка входных групп по индивидуальным дизайн-проектам, двухкамерные стеклопакеты. Для тех, кто желает заняться дизайном самостоятельно, есть возможность купить квартиру без отделки.

– Чем еще привлекателен объект?

– Например, в каждом новом доме – индивидуальная планировка, планировочные решения продуманы до мелочей. По площади квартиры распределяются следующим образом: студии – 25,9-31 кв. м, однокомнатные – в диапазоне 32,9-62,8 кв. м, двухкомнатные – 54,3-91,8 кв. м, трехкомнатные – от 78,7 до 98 кв. м, четырехкомнатные – 109,2-121,4 кв. м. Метраж помещений кухонь – более 10 кв. м, в крупногабаритных квартирах будет установлено несколько санузлов, большие окна. В каждой парадной – место для консьержа и колясочная, бесшумные лифты и домофоны с возможностью подключения видеонаблюдения. Для удобства жильцов ведется строительство охраняемого паркинга, спуститься в который можно не выходя из дома. Гостевые стоянки, места отдыха, современные и безопасные детские площадки и спортивные сооружения также порадуют тех, кто привык жить в комфорте.

Строительство стартовало еще до кризиса, поэтому появилась необходимость в диверсификации предложения. Проект

«Академ-Парка» был серьезно переработан. Теперь он максимально соответствует всему спектру спроса.

– Квартиры в «Академ-Парке» продаются в соответствии с 214-ФЗ. Какие преимущества это дает покупателю?

– 214-ФЗ – это закон, стоящий на страже интересов дольщиков. Мы как клиентоориентированная компания стремимся, чтобы наши покупатели чувствовали себя максимально защищенными. В последнее время позиция власти в этом вопросе серьезно ужесточилась, она совпадает с нашим желанием работать в правовом поле, на острие потребностей и ожиданий рынка.

Конечно, преимущества покупателей при работе по этой схеме очевидны. Так, средства переводятся застройщику только после регистрации договора долевого участия. Таким образом, сделка не может быть положена под сукно, что защищает человека от двойных и тройных продаж. Дольщики уверены, что их права находятся под охраной государства, это и есть то главное достижение 214-ФЗ, ради которого он принимался.



ход строительства



Дмитрий Михайлов, руководитель группы сопровождения проектов ИСУ ЗАО «БФА-Девелопмент»:

– Строительство первой очереди ЖК «Академ-Парк» ведется в соответствии с установленным графиком. К середине декабря третий корпус примет окончательный внешний вид. В течение двух недель после демонтажа башенного крана будут закрыты все технологические отверстия и установлены оконные проемы. В это же время начнутся работы по устройству витражных систем. Полным ходом идут работы по устройству паркинга третьего и четвертого корпусов. Заканчивается работа по монтажу финишных полов. В четвертом корпусе, не дожидаясь полного окончания работ по кирпичной кладке, началось остекление. Строительство шестого корпуса идет с опережением графика почти на месяц.



К середине декабря третий корпус примет окончательный внешний вид

варианты оплаты



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

– Квартиры в «Академ-Парке» можно купить как в рассрочку, которая удобна для людей, так и с привлечением ипотеки. На старте продаж мы предоставляем нашим клиентам рассрочку, которая зависит от соблюдения ряда условий. Узнать подробности и рассчитать график выплат можно в отделе продаж. Однако в настоящее время более востребованным инструментом является ипотечное кредитование. На строительном рынке представлено более 30 вариантов ипотечных программ с различными условиями кредитования. Мы стремимся предложить дольщикам максимальный выбор, поэтому получаем аккредитацию многих банков. Нашими партнерами уже стали банк «Балтика», Промсвязьбанк, ведутся переговоры с ВТБ24, а также с другими банками.

Среднеэтажные комплексы предлагают петербургским семьям комфорт и безопасность



Сегодня в своем выборе нового дома петербуржцы все чаще останавливаются на недвижимости в малоэтажных и среднеэтажных комплексах, расположенных в ближайших пригородах. «Не хочу, чтобы надо мной кто-то жил», «хочу знать своих соседей в лицо», «хочу, чтобы всегда было место у дома для парковки» – именно такие запросы потенциальных покупателей слышат сотрудники отделов продаж строительных компаний и агентств недвижимости. ➔

Как бы ни был велик спрос, предложение в сегменте среднеэтажного жилья в Петербурге ограничено. Строительство объектов небольшой этажности с отсутствием высоток в 20-25 этажей не является полностью сформировавшейся тенденцией. Появление подобных проектов носит скорее стихийный характер. Может быть, еще и поэтому выход каждого малоэтажного и среднеэтажного проекта является заметным событием на рынке. Самым характерным примером таких проектов является новый жилой район «Славянка», который возводит в Пушкинском районе группа компаний «Балтрос».

Комфортный и современный

«Славянка» – район, формирующий новое представление о комфортной городской среде. Именно комплексность подхода позволяет продумать и сообразить единую архитектур-

ную концепцию района, оснастить территорию современными инженерными сетями, предусмотреть достаточное количество зеленых и рекреационных зон, продумать систему парковок для личного транспорта. Словом, детально разработать все те условия, которые делают район благоустроенным, а жизнь в нем – комфортной.

В архитектуре района «Славянка» продолжены традиции городского ансамблевого строительства: единая концепция кварталов, симметрия в фасадах, а главное, продуманность планировки – системное и рациональное использование пространства. В «Славянке» просторные и широкие улицы, аллеи с прогулочными дорожками и уютные, закрытые двory.

Высотность зданий в районе не превысит 9 этажей. Средняя этажность жилых домов психологами всего мира признана как наиболее комфортная. Для зданий выбрана классическая архитектура. Фасады зданий

выполнены из керамогранита в современной стилистике, сохранившей элементы «классического Петербурга».

Среднеэтажная застройка кварталов «Славянки» обуславливает более низкую, чем в районах высотной застройки, плотность населения. В «Славянке» соседи знают друг друга, и это помогает формировать среди жителей района атмосферу доверия и теплых, добрососедских отношений.

Быстро и комплексно

Строительство «Славянки» началось в 2009 году, а сегодня в здесь уже построено три квартала почти на 100 домов. Выполнено благоустройство территории, организованы детские площадки. Район строится по принципу «все включено» – одновременно с жилыми домами в районе строятся коммерческие помещения, торговые комплексы, объекты социальной инфраструктуры.

Уже сейчас в «Славянке» работает единый центр комплексного обслуживания: паспортный стол, бухгалтерия и РЭУ находятся в одном здании, в центре района. Тут же размещен отдел по продаже квартир. В районе определены участки для строительства гипермаркетов. Два торговых центра вырастут около центрального парка, образуя места встреч и отдыха горожан.

Жителям «Славянки» не придется стоять в очереди на запись ребенка в детский сад или искать школу вдали от дома. Одновременно со строительством жилых домов возводятся школы, детские сады, лечебные

учреждения, центры для развития и досуга. В ближайшее время в районе начнут функционировать первые два детских сада и школа.

Выгодно и удобно

Девелопер проекта «Славянка» – группа компаний «Балтрос» – позаботилась не только о комфорте жизни, но и о широком выборе программ и выгодных условиях приобретения недвижимости. Так, например, в компании работает программа «Отложенный платеж», которая позволяет выбрать квартиру в строящихся жилых домах в «Славянке», зафиксировать ее текущую стоимость, а оплату отложить до момента подписания договора купли-продажи, который произойдет уже тогда, когда дом будет полностью готов и сдан в эксплуатацию.

Партнером ГК «Балтрос» в реализации квартир в новом жилом районе «Славянка» стал банк ВТБ24. В рамках партнерских отношений он активно развивает ипотечные программы для покупки жилья в «Славянке». Благодаря соглашению о партнерстве покупателям квартир в районе «Славянка» в банке ВТБ24 предлагаются ипотечные кредиты с более низкими процентными ставками, чем в базовых тарифах.

**Подробнее о районе по телефону
(812) 777-70-77
www.oslavyanke.ru**

ООО ДСК «Славянский». НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Ипотечные ставки лихорадит

Мargarита Арановская / В октябре впервые за последние полтора года ставки по ипотечным кредитам у некоторых банков снова стали расти. Впрочем, у государственных банков, которые контролируют основную долю рынка, ставки за последний месяц не менялись.

В середине октября появилась новость о том, что ипотечные кредиты стали менее доступны. Поводом послужило повышение рядом крупных банков ставок ипотечного кредитования на 1-2% (их повысили Альфа-банк, Райффайзенбанк и «Юникредит»). Кроме того, ряд банков отказались от скидок, ужесточили условия кредитования и сократили число программ, например Номос-банк отказался от выдачи долларовых кредитов.

При этом практически все банки сегодня крайне тщательно подходят к вопросу о проверке платежеспособности клиента: форма 2-НДФЛ – это минимум что потребуются. Эксперты связывают такую тенденцию с нестабильностью на мировом финансовом

Эксперты не исключают, что скоро и другие банки поднимут ставки на 1-1,5%

рынке, а также дефицитом средств у банков – кредиты дорожают вслед за ростом стоимости денег. При этом они не исключают, что скоро повышением займутся и другие участники российского рынка кредитования, которые также поднимут ставки на 1-1,5%

в конце 2011-го – начале 2012 года. Сейчас средняя ставка ипотечных кредитов составляет 11-14% годовых. В то же время не исключено, что повышение ставок у отдельных игроков – это реакция рынка на рост спроса. В последнее время рынок

ипотеки в Петербурге демонстрировал уверенный подъем и практически приблизился к докризисным показателям. По данным Санкт-Петербургского ипотечного агентства, с января по сентябрь 2011 года объем выданных населению ипотечных кредитов

достиг отметки в 28,09 млрд рублей, таким образом, размер кредитного портфеля банков в регионе вырос по сравнению с прошлым годом в 3,2 раза. Суммарно на покупку недвижимости в ипотеку было выдано порядка 13,75 тыс. кредитов. Лидирует

по-прежнему Сбербанк России (9,16 млрд рублей). Далее идут Газпромбанк (3,79 млрд рублей) и ВТБ (3,48 млрд рублей). Суммарно они контролируют более 50% рынка. При этом общее количество банков, дающих ипотеку, превышает 30.

Все три лидера, правда, имеющие доступ к государственным деньгам, в повышении ставок пока замечены не были. Как заявили в пресс-службе Северо-Западного отделения Сбербанка России, в последний месяц условия предоставления жилищных кредитов в банке никак не изменились, ставки также остались на прежнем уровне: первоначальный взнос по базовым программам остается на уровне 10%, ставки по рублевым кредитам находятся в диапазоне 9,5-14%, а по валютным – 8,8-12,1%. В Газпром-

банке ставки ипотеки составляют около 12,5%, в ВТБ24 – от 13,5%. Коммерческие частные банки предлагают ипотеку, как правило, по ставкам от 12 до 15%. И это на фоне разговоров президента России Дмитрия Медведева о том, что ипотека должна быть на уровне 6-7%.

Даже незначительное подорожание ипотеки может быть очень печальной новостью и не лучшим образом сказаться на рынке недвижимости. В Петербурге около 30% всех сделок по покупке нового жилья относятся к ипотечным.

цифра

13 746

ипотечных кредитов было выдано за 9 месяцев этого года банками Петербурга на сумму более 28 млрд рублей

Источник: Санкт-Петербургское ипотечное агентство (СПИА)

Игорь Евтушевский: «Наш проект локомотивом потянет развитие прилегающих территорий»

«Главстрой-СПб» в ближайшее время к реализуемому проекту строительства района «Северная долина» добавит еще два – жилой район «Юнтолово» и многофункциональный комплекс «Шкапина-Розенштейна». Игорь Евтушевский, генеральный директор компании «Главстрой-СПб», рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Павлу Никифорову о стратегии дальнейшего развития компании. ➔

– Как обстоят дела в вашем флагманском проекте – «Северная долина»?

– Первая очередь проекта уже успешно реализована. В частности, три жилых корпуса общим метражом чуть меньше 200 тыс. кв. м уже заселены. Следующие 86 тыс. – на подходе. Первая и вторая очереди проданы полностью. Дальше жилой район будет развиваться еще быстрее – уже начаты работы по следующим очередям общей площадью 420 тыс. кв. м. Всего мы построим до 2017 года около 2,7 млн кв. м.

Действительно, для нас это флагманский проект – именно на нем мы отработывали те технологии быстрого и качественного строительства, которые в дальнейшем будут реализованы и на остальных наших петербургских проектах.

Кроме того, мы сейчас не только строим жилье в «Северной долине», но и создаем социальную инфраструктуру. Сейчас уже построен первый детский сад, детские площадки, начались работы по возведению школы на 900 мест, которая будет построена в будущем году. Всего же к окончанию строительства «Северная долина» получит 12 детских садов и 8 школ.

– Район Обводного канала, где будет реализовываться ваш проект «Шкапина-Розенштейна», крайне неоднозначно воспринимается петербуржцами. Как будете ломать стереотипы?

– В далекие времена в Адмиралтейском районе строили шикарные усадьбы, где жили представители дворянской знати и приближенные к императорскому двору. С этим районом связаны имена Монферрана, Кваренги, Росси, Стасова... Кто-то же должен снова дать точку роста этому району, который находится в самом центре Санкт-Петербурга. Наш проект, я уверен, локомотивом потянет развитие прилегающих территорий. Мы будем первыми, но не одиночками – уже готов проект планировки территории, прилегающей к Балтийскому вокзалу. Там тоже планируется



строительство многофункционального комплекса, с музеем железнодорожного транспорта, офисами, развлекательными учреждениями. А это буквально «через дорогу» от нас.

– Все ваши проекты разные и по концепции, и по идее, которые вы в них вкладываете. На какую традицию комплексной застройки территории опираетесь вы? Давайте поговорим на примере «Юнтолово».

– Исторически весь Петербург можно назвать проектом комплексной застройки, это означает, что традициям здесь более 300 лет. Но, с другой стороны, в длительной исторической перспективе город прирастал постепенно, и лишь недавно мы вернулись к проектам по 200 га и более.

«Юнтолово» строится на принципах устойчивого развития. Это современная, экологичная и низкоплотная среда, которая формируется с учетом опыта, накопленного западными архитекторами уже на уровне ге-

нерального плана. На территории проекта организованы три внутренних парка, озеленение предусмотрено вокруг каждого квартала и внутри. Идея развития жилого района в этой части города базировалась на желании создать район, лишенный недостатков городской среды – шума, смога, транзитного трафика, высокой интенсивности потоков – и вместе с тем обладающий всеми достоинствами города: развитой инфраструктурой, легко и быстро доступными сервисами и услугами, транспортной доступностью. Более всего это походит на переосмысление идеи «города-сада».

Этот район станет совершенно новым подходом к созданию жилой среды для Петербурга, где высокая плотность застройки – жизненная необходимость, дающая возможность расселить как можно большее количество людей. В «Юнтолово» многоэтажек не планируется. Максимальная высота зданий первой очереди будет не более 5 этажей. Дворы же будут находиться на некотором удалении друг от друга,

а разделять их будут так называемые зеленые пояса – бульвары, скверы, парки. Жители этого района будут знать в лицо своих соседей по дому.

Щадящая высотность – это тоже европейская традиция. Исследования психологов показали, что есть связь между высотой жилых домов и поведением их жильцов. Чем ниже этаж проживания, тем менее агрессивной ими воспринимается среда обитания. Но экономика подталкивает строителей в эконом-классе на многоэтажные решения. Не исключение и наша «Северная долина», где дома по 26 этажей. «Юнтолово» становится исключением из общего правила.

– А какова структура застройки по этажам?

– В проекте предусмотрены две самостоятельные зоны: малоэтажное строительство (ближе к Юнтоловскому заказнику) – до пяти этажей – и среднеэтажное – 7-11 (плавное повышение этажности к Конной Лахте). Есть несколько кварталов с более высокими отметками, но они планируются под общественно-деловые функции. Но малоэтажная застройка в проекте преобладает. В этом формате запланировано около 1200 тыс. кв. м.

– Обещано, что каждый из ваших кварталов будет иметь свое лицо. О каких-то особенностях фасадов, пространственной планировки можно говорить?

– Разумеется, такую территорию невозможно решить в едином архитектурном стиле. Необходимо учитывать индивидуальные особенности кварталов, их расположение, типы домов, сопутствующие функции и социальные объекты. Для первой очереди, где мы возводим 14 жилых домов, разработано три архитектурных стиля, которые объединяют строения в микрокварталы. Этот прием создаст архитектурно разнообразную среду. Мы также внимательно проработали архитектуру детского сада, постарались создать внутриквартальные доминанты, например башню с часами.

– Какова структура по типу жилья (комфорт-класс, бизнес-класс, элита)? На какой срок окупаемости по каждому из них и проекта в целом вы рассчитываете?

– В настоящий момент концепция проекта подразумевает создание жилья класса комфорт по ценам эконома. Это качественное жилье, доступное большинству петербуржцев. Более того, при нашей ценовой политике клиенты компании смогут позволить себе в «Юнтолово» вдвое, а то и втрое больше метров, чем в центре города.

Для реализации более дорогого жилья в проекте предусмотрены все необходимые возможности, но решение все же стоит принимать исходя из структуры спроса. И пока это массовый сегмент.

– Конкуренции не боитесь?

– Не боимся! «Главстрой» начинает в «Юнтолово» с малоэтажной застройки, и это будет абсолютно новым для Петербурга форматом. Мы завершили полуторагодовалый период проектирования, получили все технические условия, есть проекты всех сетей. Заключение экспертизы по проекту будет готово в ноябре, и получить разрешение на строительство – вопрос дней. Подготовительная работа идет с августа, сейчас «Главстрой» приступает к инженерной подготовке. Свайное поле начнут забивать в декабре-январе. Сроки завершения строительства первой очереди компания определила себе тоже на 2013 год.

Первая очередь – 115 тыс. кв. м жилья. Таких «автономных» европейских районов на 70 тыс. жителей в пределах Санкт-Петербурга еще никто не строил. «Юнтолово» будет первым проектом такой концепции, доступным в Петербурге не только для отдельных весьма состоятельных людей, но и для широких масс потребителей.



Под прессом конкуренции

Мария Яцко / Рынок проектных организаций Петербурга, так и не оправившийся после экономического кризиса 2008 года, продолжает сокращаться. ➔

Фото: Владимир Тилес



Крупные строительные компании пока не собираются отказываться от своих проектных подразделений

Сейчас на рынке проектных организаций, по оценкам экспертов, работает не более 100 компаний, которые занимаются реальными проектами, несмотря на то что в списках саморегулируемых организаций (СРО) Петербурга числятся сотни различных компаний. К примеру, в Гильдии архитекторов и инженеров Петербурга состоит 124 компании, а в НПП «Союзстрой-Проект» – около 60 компаний.

Мертвые души

Большая часть «компаний-призраков» свернула свою деятельность во время экономического кризиса, а сейчас начинают уходить или объединяться и более солидные компании, и филиалы крупных иностранных игроков. Как рассказал заместитель директора по развитию ЗАО «Компакт» Сергей Свешков, многие компании приняли решение об уходе в течение по-

следних 3-4 месяцев. Дело в том, что банки в ожидании нового витка экономического кризиса отозвали свое финансирование по ряду крупных строительных проектов города. К тому же некоторые проекты были свернуты из-за назначения на пост губернатора Петербурга Георгия Полтавченко, который пересмотрел инвестиционную программу города на ближайшие годы. Часть проектных организаций сейчас репрофилируется в строительномонтажные компании, сливается с более крупными игроками, а часть была вынуждена закрыться. По оценкам Сергея Свешкова, объем рынка проектирования в Петербурге сократился до 300-500 млн USD в год. При этом минимальная стоимость проектирования сейчас составляет около 30 USD за 1 кв. м, а средняя стоимость – 40-50 USD за 1 кв. м. Параллельно падает и качество проектирования, поскольку заказчики во время экономической нестабильности и погоне за экономией обращаются в сомнительные проектные организации. «Многие не понимают, что сэкономленный на проектировании рубль может обернуться миллионны-

ми затратами на этапе строительства», – уверен эксперт.

В группе компаний «Геореконструкция» (один из старейших игроков рынка проектирования) также отмечают, что в период строительного бума в проектировании впервые появились новые компании, но кризис и последовавшая за ним неопределенность заставил их сменить сферу деятельности с проектирования на менее интеллектуальное и более денежное производство.

Сложный выбор

Для того чтобы уберечь себя от «авантюристов», зачастую заказчики обращаются в научно-исследовательские институты или иностранные компании. Как пояснили в ЗАО «ЛенПромЭкспертиза», различные НИИ и НИПИ – это не пережиток советского прошлого. Параллельно с проектной деятельностью в НИИ ведется и научно-исследовательская деятельность, что повышает качество и надежность разработанных ими проектов. Однако, по мнению кандидата технических наук и преподавателя Санкт-Петербургского государствен-

ного горного института Максима Карасева, частные компании, созданные при строительных институтах, сейчас не уступают по качеству проектирования оставшимся с советских времен. «Просто при поддержке действующего правительства была создана новая форма взаимодействия научных институтов и частного бизнеса и для внедрения новых технологий в строительную отрасль», – отмечает эксперт.

Работа с зарубежными проектировщиками, как ни странно, тоже не уберезит застройщика от неудач. Эксперты ГК «Геореконструкция» уверены, что иностранные компании без «русского лоцмана» не в состоянии привести проект к успеху. Именно поэтому на российском рынке такие компании практически не работают обособленно. Одной из крупнейших компаний, которые объединяют в себе иностранный и отечественный бренды и успешно работают на рынке Петербурга, является ЗАО «Рамболь».

Ход конем

Однако крупные строительные компании пока не собираются отказываться от своих проектных подразделений. Константин Рядинских, генеральный директор ЗАО «ЭталонПроект» (входит в ГК «Эталон»), доверяет только компании-проектировщику, входящей в ГК «Эталон». По его словам, содержание своих проектировщиков позволяет не только снизить затраты на подготовку проекта, но и сэкономить время за счет параллельного со строительством выполнением проектной документации. «Главное достоинство такого партнерства – оперативное принятие решений на стадии согласования эскизных предложений сначала с инвесторами, а затем и с заказчиком», – отмечает он. При этом Константин Рядинских уверен, что собственную проектную организацию может иметь любая строительная компания независимо от объемов ее строительства, поскольку загрузить сотрудников можно и сторонними проектами. По мнению застройщика, главной сложностью, с которой сталкиваются проектировщики крупных компаний, является противоречие между технологией проектирования и технологией строительномонтажных работ. Застройщик начинает закладывать фундамент будущего здания сразу после получения разрешения на строительство, а проектировщик в это время только приступает к созданию проекта будущего здания, фундамент которого на чертежах создается в последнюю очередь.

цифра

40-50 USD

за 1 кв. м сегодня составляет средняя стоимость проектных работ



ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

Предлагаем вам рассмотреть различные варианты подписки на газету «Строительный Еженедельник»

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

Заполнить подписной купон и выслать в адрес редакции по тел./факсу (812) 380-09-74, 380-15-81 или по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной купон вы можете найти на сайте www.asninfo.ru



подписной индекс **14221**

Название фирмы _____

Вид деятельности _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

ФИО контактного лица _____

Количество экземпляров _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

- ООО «СЗА «Прессинформ», тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- Каталог Российской Прессы «Почта России» – свое почтовое отделение

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.

3.30. Об изменениях существенных условий труда (систем и размеров его оплаты, льгот, режима работы, установлении или отмене неполного рабочего времени, совмещении профессий, изменении разрядов, наименований должностей и других) работники должны уведомляться работодателями в письменной форме с учетом мнения профсоюзного органа не позднее чем за два месяца до введения этих изменений.

3.31. Не могут вводиться изменения существенных условий трудового договора, ухудшающие положение работников по сравнению с условиями Соглашения, коллективного договора.

3.32. Работодатель сохраняет место работы и среднюю заработную плату за работниками на время приостановки работы для устранения нарушений, связанных с угрозой здоровью и жизни работников.

Время простоя не по вине работника, в том числе время, когда работник не работал в связи с переводом на неполный рабочий день или неполную рабочую неделю по инициативе работодателя, а также в случае приостановки работы в порядке, установленном ст. 142 Трудового кодекса Российской Федерации, работодатель обязан произвести работнику оплату за весь период приостановки работы в размере не ниже 2/3 средней заработной платы.

Работодатель обязан обеспечить условия для выполнения работниками норм выработки.

3.33. Работодатель сохраняет за работником его прежнюю заработную плату на период освоения нового производства (продукции).

Работодатель не применяет принудительный труд.

3.34. Оплата труда (а также надбавки, премирование) работников работодателями, финансируемых из бюджетов всех уровней, устанавливается федеральными законами и законами Санкт-Петербурга.

Рекомендуется размер должностного оклада руководителя государственного унитарного предприятия устанавливать в зависимости от величины тарифной ставки рабочего основной профессии, определенной коллективным договором в данном предприятии, который не должен превышать 4-5-кратного размера тарифной ставки рабочего I разряда основной профессии.

Должностной оклад руководителя государственного предприятия повышается одновременно с увеличением тарифных ставок рабочих данного предприятия.

Руководителям государственных предприятий выплачивается вознаграждение по результатам финансово-хозяйственной деятельности – доля прибыли, остающейся в распоряжении предприятия после расчетов с бюджетами всех уровней, которая не может превышать 12 должностных окладов.

3.35. Тарифные ставки и должностные оклады работников, Положения об оплате труда, материальном стимулировании (премировании и других формах материаль-

ного поощрения), а также доплаты при выполнении работ в условиях, отклоняющихся от нормативных (при выполнении работ различной квалификации, совмещении профессий, работе за пределами нормальной продолжительности рабочего времени, в ночное время и др.) оформляются в качестве приложений к коллективному договору.

IV. Обеспечение занятости

Стороны договорились:

4.1. В целях защиты интересов отечественных производителей работ (товаров, услуг):

– способствовать привлечению работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга к участию в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»;

– рекомендовать государственным заказчикам и генеральным подрядчикам предусматривать при заключении и реализации государственных контрактов максимально использовать производимые в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Северо-Западном федеральном округе строительные материалы, изделия и оборудование, отвечающие установленным требованиям по качеству, конкурентоспособные на внутреннем и внешнем рынках, за исключением случаев, когда аналогичные виды продукции в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Северо-Западном федеральном округе не производятся или их применение экономически нецелесообразно;

– создать в строительстве условия цивилизованного рынка труда, оперативно обеспечивающего работодателя квалифицированными работниками необходимыми профессиями и специальностями, а работника – работой, достойной заработной платой и безопасными условиями труда;

– совершенствовать и развивать систему профессиональной ориентации среди обучающихся в учреждениях общего профессионального образования, направленную на подготовку профессиональных рабочих и специалистов высокой квалификации для строительного комплекса;

– принимать меры по привлечению работодателями в строительство и производстве строительных материалов, в том числе на вновь начинаемых стройках, прежде всего работников – граждан Российской Федерации;

– анализировать положение с обеспечением занятости работников строительного комплекса Санкт-Петербурга и принимать меры по предупреждению массового высвобождения работников.

Работодатели:

4.2. Определяют необходимость профессиональной подготовки и переподготовки кадров для нужд работодателя. Проводят профессиональную подготовку, переподготовку, повышение квалификации работников, обучение их

вторым профессиям у работодателя, а при необходимости – в учреждениях начального, среднего, высшего профессионального образования на условиях и в порядке, которые определяются коллективным договором, соглашениями, трудовым договором. Предусматривают в коллективных договорах затраты на эти цели в размере не менее 2,5% фонда заработной платы работодателя.

Формы профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации работников, перечень необходимых профессий и специальностей определяются с учетом мнения профсоюзного комитета.

Работодатели обязаны в случаях, предусмотренных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, проводить повышение квалификации работников, если это является условием выполнения работниками определенных видов работ. С участием профсоюзной организации проводят конкурсы профессионального мастерства среди работников основных специальностей.

4.3. Работодатели, имеющие намерение привлечь иностранную рабочую силу, уведомляют об этом выборный орган первичной профсоюзной организации, Территориальную организацию профсоюза.

При выборе квоты на привлечение определенного числа иностранных граждан работодатели учитывают наличие на соответствующей территории равноценной рабочей силы и отсутствие возможности перераспределения трудовых ресурсов из других регионов страны, свои возможности обеспечить равные условия работы и оплаты труда иностранных работников и работников – граждан Российской Федерации, необходимость предотвращения негативного воздействия найма иностранных граждан на условия занятости российских граждан.

Осуществляют по согласованию с соответствующими профсоюзными организациями прием иностранных работников при наличии вакантных мест для трудоустройства. Конкретные условия использования иностранной рабочей силы регулируются федеральными законами, отражающими в коллективных договорах и соглашениях.

4.4. При наличии признаков банкротства, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», работодатель обязан уведомить работников и профсоюзную организацию о возможном банкротстве, а при рассмотрении арбитражным судом дела о банкротстве должника-работодателя уведомить их также о проводимых процедурах (наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление и т. д.).

4.5. В случае реорганизации или ликвидации работодателями обязаны:

- уведомить работников о принятии решения о ликвидации, реорганизации (ее форме) и примерных сроках проведения;
- известить выборные органы профсоюзной организации о предстоящей реорганизации или ликвидации;

– предоставить выборным органам профсоюзной организации информацию о решении по реорганизации или ликвидации в течение 20 дней со дня принятия соответствующего решения, а также информацию о графике мероприятий проведения реорганизации или ликвидации. Удовлетворяют в соответствии со ст. 64 Гражданского кодекса Российской Федерации претензии работников по коллективному договору на определенную часть имущества ликвидируемой организации, до осуществления расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами. Размер средств, направляемых на удовлетворение претензий работников, определяется и распределяется среди работников ликвидационной комиссией по согласованию с профсоюзным органом работников, подписавшим коллективный договор.

4.6. Обеспечивают своевременно, не менее чем за три месяца, и в полном объеме, представление органам службы занятости и Территориальной организации профсоюза информацию о возможных массовых увольнениях трудящихся, числе и категориях работников, которых они могут коснуться, сроке, в течение которого их намечено осуществить, и несут ответственность в установленном порядке.

4.7. Критериями массового увольнения (высвобождения) являются показатели численности увольняемых работников в связи с ликвидацией организации либо сокращением численности или штата работников за определенный календарный период.

К ним относятся:

- а) ликвидация организации любой организационно-правовой формы с численностью работающих 15 и более человек;
- б) сокращение численности или штата работников работодателя в количестве:

- 50 и более человек в течение 30 календарных дней;
- 200 и более человек в течение 60 календарных дней;
- 500 и более человек в течение 90 календарных дней.

4.8. При принятии решения о сокращении численности или штата работников и возможном расторжении трудовых договоров с работниками в соответствии с п.п. 2 ч. 1 ст. 81 Трудового кодекса Российской Федерации работодатель обязан:

- одновременно с предупреждением о предстоящем высвобождении (не позднее чем за 2 месяца до увольнения) предложить работнику другую имеющуюся у работодателя, соответствующую квалификации, опыту работы и состоянию здоровья работнику (в т. ч. вакантную нижестоящую должность или нижеоплачиваемую работу);
- предоставить увольняемому работнику информацию о вакансиях в других филиалах, представительствах, иных обособленных подразделениях работодателя, в т. ч. расположенных в другой местности;
- предоставлять работнику время для поиска работы, но не менее 2 часов в течение рабочего дня (смены);

Продолжение в следующем номере.

При поддержке Правительства Санкт-Петербурга

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

с 11.00 до 18.00

11-13 ноября

Петербургский СКК метро "Парк Победы"

☎ 050 Y-EXPO.RU

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

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАРЕГИСТРИРУЙСЯ на сайте www.y-expo.ru
ПОЛУЧИ ДИСКОНТНУЮ КАРТУ на Ярмарке недвижимости

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости: ЦС ЦДС

Официальный спонсор Ярмарки недвижимости: TOP

Генеральный спонсор выставки "Альтернатива городу": МАГАЗИН ГОТОВЫХ ДОМОВ

Спонсор выставки "Альтернатива городу": Kivennapa

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: ИЖИТЕЛЬСКИЙ ДЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

Спонсор "Путеводителя по рынку недвижимости": ВАНИНО

СЕМИНАРЫ И КОНСУЛЬТАЦИИ

СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

11 ноября, ПЯТНИЦА

12.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

13.00 Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214 Закону. («Бекар»)

14.00 Рынок строящегося жилья в 2011 году. Цены, прогнозы, перспективы. («Петербургская Недвижимость»)

15.00 Новая квартира: с отделкой или без? Достоинства и недостатки. (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)

16.00 Как грамотно купить квартиру в новостройке. Советы риэлтора. («АРИН»)

17.00 Обзор судебной практики по защите прав дольщиков. (Общественная организация потребителей «Диалог»)

12 ноября, СУББОТА

12.00 Как определить надежность компании-застройщика. («Отделстрой»)

13.00 Неприятности – в деталях! Покупка квартиры без посредников: на что необходимо обращать внимание при выборе проекта и застройщика? Основные вопросы оформления сделки. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», справочник «Квартиры в строящихся домах»)

14.30 Новостройки Петербурга: больше выбор – больше рисков? Прогнозы и гарантии профессиональных участников рынка долевого строительства. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга», справочник «Квартиры в строящихся домах»)

16.00 «Квартира в зачет» и другие варианты улучшения жилищных условий при покупке жилья в новостройках. («ИТАКА»)

13 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ

12.00 Квартиры от подрядчика: почему дешевле? Условия и особенности приобретения. («Новый город»)

13.00 Новые районы Петербурга. Цены. Прогнозы. Перспективы. («Балтрос»)

14.00 Приобретение квартиры по договору долевого участия и через ЖК: в чем разница для покупателя? («НДВ СПб»)

15.00 Обзор рынка новостроек: информация по ценам, текущему состоянию и скидкам. («Бюллетень Недвижимости»)

16.00 Контроль качества строительства и приемка квартиры от застройщика. Инструкция для дольщиков. (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм – ЭСОН)

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

11 ноября, ПЯТНИЦА

12.00 Критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Как купить или продать недвижимость без участия агентства недвижимости? («Юрист»)

14.00 Аналитика рынка жилой недвижимости. Сроки экспозиции объектов в рекламе. («Бюллетень Недвижимости»)

15.00 Жилищные права детей. («Авентин»)

16.00 Когда помощь риэлтора действительно необходима, или за что мы готовы ему платить? (Центр жилищного кредитования)

17.00 Стоит ли недвижимость того, чтобы ее покупать? (Большой Сервер Недвижимости)

12 ноября, СУББОТА

12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Новое или готовое? Как могут повлиять на решение покупателя недвижимости условия банков? («Бекар», журнал «Недвижимость. Из рук в руки»)

14.00 Поиск жилья на вторичном и первичном рынках: как оценить все плюсы и минусы? («Бекар», журнал «Недвижимость. Из рук в руки»)

15.00 Посталное улучшение жилищных условий с помощью агентства недвижимости. («Большой Каталог Недвижимости – БКНРУ»)

16.00 Взаиморасчеты по сложным сделкам с недвижимостью. Ипотека, субсидии, сертификаты, материнский капитал. («Адвекс-Недвижимость»)

17.00 Недвижимость в семье: брачный договор, гражданский брак, ипотека и наследство. («Авентин»)

13 ноября, ВОСКРЕСЕНЬЕ

12.00 Выбираем квартиру своей мечты: доверяем, но ВСЕ проверяем. Как? (Интернет-портал «ГДЕЗТОТДОМ.РУ»)

13.00 Сделки с долями. Порядок действий и подводные камни при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («Невский Альянс»)

14.00 «Квартира в зачет»: как работает эта схема в современных реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Сколько стоят квартиры на самом деле? Рекламные и реальные цены продаж. («АРИН»)

16.00 Улучшение жилищных условий путем обмена. Как сделать это наиболее выгодно для Вас? (Центр жилищного кредитования)

13 ноября в 14.00 «Земельные участки: есть ли жизнь без подряда?» (Газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область») Зал «Загородная недвижимость»

Привычка к аренде

Татьяна Елекоева / В ходе заседания круглого стола «Доходная недвижимость как средство инвестиций», проведенного «Строительным Еженедельником» совместно с Гильдией управляющих и девелоперов, эксперты строительного рынка и представители государственных органов власти постарались ответить на вопрос, является ли подобное увлечение лишь мимолетной модой или возведение жилья для последующей сдачи его внаем станет тенденцией, которая на ближайшие годы сможет определять развитие рынка недвижимости. ➔



Валерий Грибанов, модератор круглого стола, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник»



Александр Погодин, первый заместитель директора направления Санкт-Петербург компании «Пионер»



Илья Андреев, управляющий директор NAI Besar



Елена Гришина, генеральный директор ООО «Коломяжский, 15»



Стаффан Таст, генеральный директор компании SATO



Валерий Лазугин, заместитель генерального директора агентства недвижимости «Итака»



Игорь Горский, управляющий партнер АРИН



Вячеслав Костров, директор по развитию издательских проектов ГК «Бюллетень недвижимости»



Сергей Филимонов, генеральный директор ГУ «Горжилобмен»



Заместитель генерального директора ГК «Пионер» (Санкт-Петербург) Александр Погодин рассказал, что наряду с доходными домами в Петербурге начал формироваться сегмент апарт-отелей – готовые к заселению апартаменты, полностью меблированные, оборудованные всеми современными видами связи и дополненные гостиничным сервисом. Эксперт рассказал, что осенью 2013 года петербургское направление ГК «Пионер» выведет на рынок города 975 апартаментов общей площадью 28 тыс. кв. м в составе апарт-отеля YE'S, который разместится у станции метро «Проспект Просвещения» в Выборгском районе города. Минимальная площадь апартаментов составит 29 кв. м. Помимо апартаментов в состав многофункционального комплекса YE'S войдет жилой корпус, оздоровительный центр с бассейном, торговые площади, рестораны и паркинг. Общая площадь проекта составит 157 060 кв. м.

Глава ГК «Пионер» также рассказал, что по стоимости аренда апартаментов фактически останется на уровне однокомнатной квартиры у метро. То есть желающим жить в апартаментах придется заплатить от 15 до 25 тыс. рублей в месяц, в то время как цены на размещение в гостиничных комплексах, предлагающих аналогичный сервис, начинаются от 2-3 тыс. рублей в сутки. Соответственно, месячное проживание в отеле будет обходиться в 60-90 тыс. рублей.

Помимо апарт-отелей в Петербурге также начал развиваться сегмент доходных домов. Господин Погодин рассказал, что сегодня в городе всего несколько доходных домов, и все они находятся под управлением западных компаний. Один из них расположен на Коломяжском пр., 15. Несколько лет назад финский пенсионный фонд Icesapital Housing Fund выкупил в доме 86 квартир, объединив их в доходный дом. Еще один игрок на этом рынке в Петербурге – компания «Сато», которая является одним из операторов по предоставлению съемного жилья в Финляндии.

Заместитель генерального директора АН «Итака» Валерий Лазугин сказал, что по факту в Петербурге пока функционирует только один доходный дом – на Коломяжском, 15. «Все остальные дома, которые называются доходными, в частности те, которые подпадают под программу Жилкомитета и в первую очередь используются администрацией города с целью обеспечения жильем гастарбайтеров для решения вопроса с рабочей силой в сфере ЖКХ, в чистом виде доходными не являются. Есть также и отдельные инвесторы, владеющие квартирами, которые используются с целью получения дохода. Но сами дома, в которых расположены эти квартиры, доходными не являются».

Управляющий директор NAI Besar Илья Андреев подтвердил, что доходного жилья в Петербурге пока немного, и этот сегмент развивается крайне медленно. «В отличие от Америки и европейских стран у россиян пока нет привычки жить в съемном жилье, – считает эксперт. – В России люди, вынужденные снимать квартиру, чувствуют себя некомфортно. Между тем доля арендного жилья в развитых странах, таких как Нью-Йорк или Лондон, составляет не менее 65%».

В Австрии в аренду сдается еще большее количество жилья. Об этом рассказал генеральный директор ГУ «Горжилобмен»

сами они обеспечивают совершенно невысокую рыночную ставку, которой четко придерживаются».

Управляющий партнер АРИН Игорь Горский согласился, что сегмент доходных домов пока находится в зачаточном состоянии, однако если верить прогнозам Министерства регионального развития, к 2020 году до 20-30% жилья будет арендным. «Исторически так сложилось, что Петербург – это не только столица Российской империи, но еще и один из самых крупных российских городов, где большая часть недвижимости была доходной, – рассказал Игорь Горский. – Поскольку до революции Северная столица активно развивалась во всех сферах экономики и культуры, сюда съезжалось много рабочей силы. В связи с этим потребность в доходных домах была очень велика. По сути дела, вся Петроградская сторона и Выборгский район практически полностью были застроенны объектами доходной недвижимости».

В своем выступлении Игорь Горский также отметил, что медленное развитие сегмента доходных домов связано с недостаточной информированностью российского населения относительно преимуществ подобного жилья. «В свое время плотно работая с Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (РЖС), нами были проведены исследования, в результате которых выяснилось, что для удовлетворения потребностей российских граждан в качественном жилье необходимо построить 763 млн кв. м. Кроме того, было подсчитано, что в улучшении жилищных условий нуждаются 28,5 млн российских семей. И только 5% из них рассматривает вопрос аренды. Однако после проведения разъяснительной работы 38% респондентов, или 11 млн семей, были готовы рассматривать доходный дом как объект своего постоянного проживания».

Эксперт считает, что результаты этого исследования позволяют сделать вывод, что потенциал и тренд роста сегмента доходных домов огромен. «Начиная в 2008 году работать с компанией «Пионер», мы достаточно сильно рисковали, закладывая модель доходного дома как нового объекта строительства. Однако тот риск, на который мы пошли, тем не менее, совершенно оправдан, поскольку мы искренне считаем, что за доходными домами будущее», – уверен аналитик.

В подтверждение своих слов он привел также цифры, полученные в ходе дополнительных исследований, которые были заказаны представителями компаний из Московского региона. «К 2015 году черные маклеры, занимающиеся наймом и сдачей квартир в аренду, в значительной степени уступят свои позиции более цивилизованному и понятному рынку доходных домов, – убежден эксперт. – Кроме того, в отличие от стихийного частного рынка аренды доходные дома предлагают более приемлемые цены. Например, средняя арендная ставка на однокомнатную квартиру составляет около 8,5 тыс. рублей».

Дело не в доходности

По мнению генерального директора компании SATO Стаффана Таста, несмотря на то что в Петербурге сдаются в аренду

цифра

от 18 до 22

лет – срок окупаемости доходных домов в сегменте эконом

около 300 тысяч квартир, или около 15% жилого фонда города, существующий рынок аренды в Северной столице очень неорганизованный. Кроме того, он, как и в остальных российских городах, непрозрачен, хаотичен и на 99% сосредоточен в руках частных владельцев.

Остается открытым также и вопрос решения социальных проблем, потому что этот рынок работает не только в элитном секторе, но и в сегменте дешевых квартир. «Основное преимущество аренды в том, что она позволяет людям гибко реагировать на возникающие в их жизни ситуации, жить здесь и сейчас», – высказался Стафан Таст.

Что касается окупаемости инвестиций в строительство доходных домов, то если девелоперские проекты в области долевого строительства жилья начинают приносить доход еще на этапе строительства, то проект, связанный с управлением доходными домами, – на более поздних этапах. Такое мнение высказал Вячеслав Костров.

По расчетам специалистов компании SATO, окупаемость таких проектов составляет около 10 лет, доходность находится на уровне 50%. Генеральный директор первого в Петербурге доходного дома «Коломяжский, 15» Елена Гришина считает, что срок окупаемости проектов доходных домов вполне может быть и выше. «Следует понимать, что если мы говорим не об апарта-отеле, а именно о доходном доме, то это очень долгие деньги, и о быстрой доходности речь идти не может. Смысл доходных домов состоит в сохранении денег с незначительным приумножением, а не в быстрой доходности», – резюмировала глава ООО «Коломяжский, 15».

Александр Погодин считает, что уровень доходности зависит от класса доходной недвижимости. «Если говорить о проекте финской компании SATO, которая сдает в аренду элитные квартиры и объекты бизнес-класса в Петербурге, то процент доходности здесь будет значительно менее скромным, нежели инвестиции в экономичную недвижимость на Коломяжском, 15», – заявил эксперт.

Игорь Горский подтвердил, что бизнес, связанный со строительством доходных домов, отличается очень низкой доходностью, что связано с первоначально высокими затратами. «Наши расчеты показывают, что окупаемость проектов эконом-класса находится в диапазоне от 18 до 22 лет, – утверждает эксперт. – Сроки окупаемости объектов в элит- и бизнес-классе значительно короче – в Москве, например, они составляют от 7 до 10 лет, поскольку здесь достаточно понятен платежный спрос и заполняемость подобных объектов достаточно высока. Но Москва не может быть показателем, это столичный город с огромным количеством местного населения и приезжих (в частности иностранцев).

В то же время участники круглого стола отметили надежность инвестиций в доходную недвижимость. Илья Андреев считает, что риски в доходных домах самые низкие. Доходная недвижимость в минимальной степени подвержена влиянию кризисных явлений. Эксперт рассказал, что в США после начала кризиса офисные центры



продавались ниже себестоимости. Владельцы же доходной недвижимости практически не пострадали. «Платежи за аренду квартир снизились всего на 10-15%, – рассказал Андреев. – И заполняемость оставалась на уровне 90% и выше. И все это очень просто объясняется: людям всегда, независимо от экономической ситуации, надо где-то жить».

Для того чтобы уменьшить сроки окупаемости по проектам доходных домов, очень важна кооперация с государством, уверены специалисты. «Государство должно предоставить инвесторам более льготные условия для приобретения земельных участков, а также ипотечные кредиты. Запуск программы, направленной на развитие сегмента доходных домов, также может принести большую пользу», – уверен Игорь Горский.

Квартира за три тысячи

Сергей Филимонов рассказал, что в Санкт-Петербурге в этом году принят законопроект, предусматривающий сдачу в коммерческий наем бюджетного жилья тем, кто стоит в очереди на квартиру. По словам главы Горжилобмена, квартиры выделяются с соблюдением социальных норм жилой площади и сдаются внаем по более чем приемлемым ценам. Месячная плата за однокомнатную квартиру общей площадью 36 кв. м составляет в среднем 4,6 тыс. рублей. Цена может быть еще меньше. Например, в Красном Селе – именно там город выделил первые квартиры по этой программе – жильцы будут платить около 3 тыс. рублей в месяц.

В 2011 году планировалось передать очередникам 500 квартир, однако строители задерживают оформление жилья в собственность. Тем не менее по некоторым адресам уже выданы смотровые листы. «Сейчас одной из основных задач для нас является скорейшая регистрация госсобственности, чтобы ускорить процесс распределения этих квартир между нуждающимися в улучшении жилищных условий». В 2012 году планируется еще 1,5 тыс. квартир сдать очередникам. Окупить инве-

стиционные затраты администрация города планирует в течение 25 лет.

Сергей Филимонов также сообщил, что граждане, которые вселяются в подобные квартиры, снимаются с учета по улучшению жилищных условий. Кроме того, закон запрещает приватизировать, отчуждать и сдавать внаем это жилье.

Глава Горжилобмена подробно описал процедуру получения бюджетного жилья в аренду. «Прежде всего желающему получить возможность проживания в такой квартире необходимо написать заявление в госучреждение «Горжилобмен». Мы передаем дело на рассмотрение в Жилищный комитет, и в случае положительного решения с гражданином заключается договор. Этот договор является трехсторонним. С одной стороны ставится подпись Горжилобмена, так как он является оператором данной программы, с другой свою ре-

золюцию выносит ГУЖА. Третьей стороной является гражданин, которому предоставляется данное помещение», – объяснил господин Филимонов. Он также добавил, что при заключении договора гражданин должен в обязательном порядке страховать выделенное ему жилое помещение. «Текст данного договора будет опубликован на нашем сайте (www.obmencity.ru), на котором также можно более подробно ознакомиться и с самой программой», – сказал Сергей Филимонов.

По словам господина Филимонова, активной работы по информированию населения власти пока не проводили: «Мы хотим сначала получить государственную регистрацию первого дома. Хотя уже сейчас, несмотря на отсутствие широкой информационной работы среди населения, около 1500 заявлений от граждан находится в Горжилобмене».

По мнению Александра Погодина, появление подобной городской программы должно стимулировать развитие рынка доходного жилья и, соответственно, улучшить ситуацию на рынке. «Прежде всего это мощный социальный аспект, ведь существует достаточно обширный пласт граждан, которые не имеют возможности ни приобретать квартиры, ни арендовать их по той стоимости, которую сейчас предлагает рынок. Кроме того, подобные государственные программы позволят россиянам быстрее осознать, что аренда жилья – это правильно, удобно и комфортно. А это первоочередная задача, которую нам надо вместе решать. Немаловажным моментом станет также и то, что чем больше будет появляться цивилизованных доходных домов, тем быстрее рынок аренды утратит присущую ему сегодня хаотичность, станет более прозрачным и организованным. Сейчас же не защищен ни арендодатель, ни арендатор. И у той, и у другой стороны совершенно размыт статус и какие-то непонятные права».

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК
www.stroypress.ru

13 ноября 2011 года
КРУГЛЫЙ СТОЛ

«Земельные участки: есть ли жизнь без подряда?»

**В РАМКАХ ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЫ ВЫСТАВКИ
«ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Обсуждаемые вопросы:

- 1) Динамика и тенденции развития рынка земельных участков без подряда.
- 2) Структура предложения.
- 3) Ценовая динамика и прогноз.
- 4) Участки без подряда: кто будет тянуть газ, воду и электричество – застройщик или покупатель?
- 5) Как грамотно выбрать и приобрести участок без подряда (советы юриста).

Модератор: Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ:
14.00 – 15.00

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
СКК «Петербургский», зал «Загородная недвижимость»

Аккредитация по адресу:
pr@stroypress.ru,
PR-отдел: 380-15-81

В формате игры
«ЧТО? ГДЕ? КОГДА?»

КСТАТИ

С 1 июля 2011 года в Санкт-Петербурге заработала программа коммерческого найма жилой недвижимости. Очередникам, ожидающим получения бесплатного жилья, было предложено снять квартиры в аренду. Пока город на эту программу направил 500 квартир. Согласно программе аренда однокомнатной квартиры обойдется в среднем в 4620 рублей в месяц, двухкомнатной – в 6380 рублей, трехкомнатной – в 8690 рублей. Плюс коммунальные услуги. По словам представителей Жилищного комитета, цена будет регулироваться договором и незначительно варьироваться год от года. Договор на аренду жилья заключается с очередниками на срок 5 лет и может быть продлен или прекращен по желанию нанимателя. В случае если квартиросъемщику жилье не понравилось и он его освобождает, в очередь на улучшение жилищных условий он может встать лишь через 5 лет.

Торговля сокращает долю вакантных площадей

Роман Русаков / В III квартале 2011 года в Санкт-Петербурге был введен в эксплуатацию один объект торговой недвижимости – ТРК «Лиговъ» на Лиговском пр., 153. Совокупный объем рынка качественных торговых площадей увеличился на 35 700 кв. м и составил 4 090 950 кв. м. ↗

По данным NAI Besar, рост ставок аренды по разным объектам за 2011 год составил от 4 до 10%. Ставки аренды в новых качественных проектах приблизились к докризисному уровню.

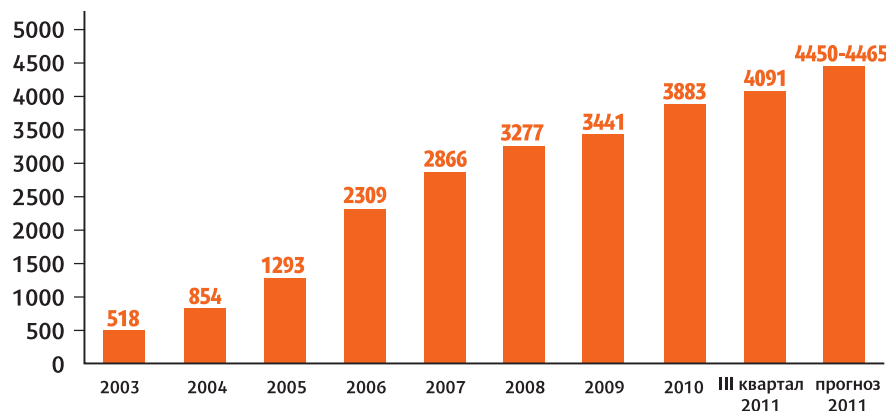
На IV квартал 2011 года запланирован ввод порядка 374 300 кв. м общей площади в объектах торгового назначения. При условии что все проекты будут завершены в срок, совокупный объем предложения качественных торговых площадей к концу 2011 года составит более 4460 тыс. кв. м, обеспеченность на тысячу жителей Санкт-Петербурга – 921 кв. м.

В III квартале 2011 года многие торговые сети заявили о расширении бизнеса посредством открытия новых форматов или изменения старых. Например, финский концерн SOK открыл восьмой супермаркет Prisma в на Лиговском проспекте. Супермаркет открылся в составе торгово-развлекательного комплекса «Лиговский». Новая Prisma занимает около 2,3 тыс. кв. м. Общий объем инвестиций составил около 5 млн EUR. Продуктовая сеть «Фреш» начала активную деятельность на рынке в июле 2010 года, открывая точки не только в Санкт-Петербурге, но и в Ленинградской области. Сейчас в городе около 40 магазинов сети «Фреш», до конца 2011 года планируется открыть еще порядка 10 новых точек.

«Пассаж» привлек всеобщее внимание

Как считают специалисты NAI Besar, к наиболее значимым событиям III квартала 2011 года можно отнести подписание банком ВТБ с Jensen Group договора о продаже торгового центра «Пассаж» на Невском проспекте общей площадью около 21 тыс. кв. м. Этот актив в числе других активов бизнесмена Шалвы Чигиринского достался ВТБ в 2009 году после ареста Высоким судом Лондона имущества бизнесмена из-за невыплаченных банку кредитов на 3 млрд рублей. Jensen Group специализируется на инвестициях в недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. В частности, ей принадлежат бизнес-центры на Невском пр., 32, и на наб. Макарова, 32, а также ряд торговых помещений в центре города. Выставляя объект на продажу, банк хотел выручить 70-75 млн USD. «Пассаж» привлекателен

Динамика и прогноз предложений качественных торговых площадей в Петербурге, тыс. кв. м



Источник: NAI Besar

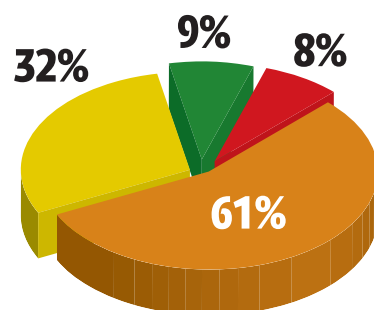
для арендаторов, на сегодняшний день в нем сдано 100% площадей.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank Saint-Petersburg, к ключевым событиям рынка в III квартале также относит покупку кинотеатра «Колизей» (Невский пр., 100) общей площадью 2616 кв. м. Покупателем здания выступила миссия «Благая весть».

Господин Пашков также считает важным, что в III квартале 2011 года было объявлено о планах реализации сразу нескольких новых проектов. «Так, «Мостострой-12» объявила о своих планах строительства ТРК в Приморском районе общей площадью 58 тыс. кв. м (GLA – 30 тыс. кв. м), ввод которого запланирован на 2013 год, а компания «Старт Девелопмент» планирует построить гипермаркет общей площадью 36 тыс. кв. м на улице Руставели. Кроме того, было объявлено, что на месте кинотеатра «Спутник» планируется возведение МФК общей площадью 80 тыс. кв. м, строительством которого будет заниматься компания «Конрад», а ввод в эксплуатацию объекта запланирован на 2014 год», – говорит господин Пашков.

Аналитики указывают на то, что одновременно с явной позитивной динамикой основных показателей на рынке наблюдается качественное расслоение. Примеры успешных проектов с хорошим местоположением и продуманной концепцией подталкивают девелоперов и торговых операторов к активному развитию. В то же время на рынке также присутствуют объекты,

Структура действующих торговых центров по площадям (GLA, кв. м)



Источник: АРИН

которые фактически построены, но не вводятся в эксплуатацию из-за отсутствия достаточного количества арендаторов. Таким образом, дальнейшее развитие рынка будет сопровождаться замещением непрофессиональных или морально устаревших объектов новыми торговыми комплексами с качественной концепцией.

Одновременно с ростом активности девелоперов и торговых сетей увеличивается число объектов, чье строительство было завершено, но открытие для посетителей не

состоялось в срок. Частично это объясняется тем, что большинство из них являются дополнительными очередями не слишком успешных комплексов, где уже наблюдались низкие уровни заполняемости.

«До конца 2011 года планируются к открытию 5-7 крупноформатных торговых объектов, среди которых мы ожидаем полномасштабное открытие третьей очереди ТРК «Сити Молл» и ТК «Prisma», которую в 2013-2015 годах планируется дополнить еще двумя очередями ТРК «Скандинавия». Количество проектов, ожидаемых к открытию в 2011 года, сократилось, так как стало известно, что ввод в эксплуатацию некоторых объектов перенесен на 2012 год в связи с удлинением сроков их строительства. Таким образом, предложение качественных торговых площадей до конца года увеличится на 150-190 тыс. кв. м общей площади, и мы ожидаем, что совокупный ввод 2011 года близок к результатам 2010 года», – прогнозирует господин Пашков.

«В январе-сентябре 2011 года ввели 177,4 тыс. кв. м торговых площадей. Прирост по отношению к уровню конца 2010 года составил 6%», – рассказывает Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН.

Несмотря на значительный объем ввода торговых площадей в предшествующий период, объем вакантных площадей на рынке Санкт-Петербурга существенно не увеличился. «Высокий спрос на помещения в новых торговых комплексах обусловлен их привлекательным местоположением и хорошей концепцией», – объясняет Оксана Малеева.

Приближение к мировым стандартам

По данным АРИН, доля вакантных площадей в торговых центрах неуклонно сокращается. «В III квартале свободными в среднем оставались лишь 5% арендопригодных площадей, в то время как в конце 2010 года этот показатель находился на уровне 10%. А в пиковый период кризиса этот показатель находился на уровне 15%. Спрос на площади в торговых центрах вернулся на уровень 2007 года», – говорят аналитики АРИН.

Уровень заполняемости современных торговых центров, расположенных в наиболее ликвидных местах, близок к 100%. Вакантными продолжают оставаться в основном неликвидные помещения.

«Средняя заполняемость торговых центров класса эконом и миддл составляет 94-95%, – рассказывает Оксана Малеева. – В классах миддл-элит и элит заполняемость несколько выше (96-98%)».

«Наиболее высокие арендные ставки устанавливаются для магазинов одежды, парфюмерии и косметики, – говорит Оксана Малеева. – Наиболее низкие – для продуктовых супермаркетов, развлекательных и досуговых объектов».

По оценкам АРИН, обеспеченность качественными торговыми площадями в Петербурге приближается к показателям европейских городов.

Обеспеченность торговыми площадями по районам Санкт-Петербурга

Район	Обеспеченность торговыми площадями, кв. м на 1000 жителей	Уровень вакантных площадей, % от аренд. площади
Московский	1524	6
Приморский	1351	10
Центральный	1029	1
Выборгский	871	4
Кировский	713	3
Адмиралтейский	658	0,2
Невский	539	10
Василеостровский	491	1
Красногвардейский	491	3
Фрунзенский	449	6
Петроградский	442	6
Колпинский	412	4%
Калининский	392	6
Пушкинский	192	20
Красносельский	182	5
Петродворцовый	94	9

Источник: АРИН

Торговые комплексы, ввод которых запланирован на IV квартал 2011 года

Наименование	Адрес	Район	Общая пл., кв. м	Девелопер проекта
ТК «Аура» «ЛенСпецСМУ»	Лахтинский пр., 85	Приморский	14 300	«Эталон»
«Заневский Каскад» (расширение первой очереди)	Заневский пр./ пр. Энергетиков	Невский	4800	«Адамант»
ТК «Меркури» (реконструкция «ДЛТ»)	Б.Конюшенная ул., 21/23	Центральный	15 300	ГК «Меркурий»
ТРК «Сити-Молл», третья очередь	Коломяжский пр., 17	Приморский	47 000	«Форт Групп»
Хасанский рынок	Хасанская ул./ пр. Наставников	Красногвардейский	8000	«УИМП»
ТРК «Питерлэнд»	Приморский пр., 72	Приморский	180 000	ЗАО «Стремберг»
ТРК «РИО»	ул. Салова/Белградская/ Фучика	Фрунзенский	63 000	ГК «Ташир»
«Академ Парк» (реконструкция мебельного центра «Грейт»)	Гражданский пр., 41	Калининский	30 000	«Форт Групп»

Источник: NAI Besar

Офисный рынок притормозил до следующего года

Роман Русаков / В III квартале 2011 года объем предложения на офисном рынке пополнился на 81,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Последний раз столь высокий квартальный объем ввода был зафиксирован 2,5 года назад. ➔

Динамика предложения и темпы прироста площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга (классы А, В, С)



Источник: NAI Besar

Дальнейший существенный рост ставок маловероятен, однако возможно увеличение ставок аренды в высококачественных объектах с высокой заполняемостью

Среди введенных в эксплуатацию объектов только один относится к классу А. Тем не менее площадь офисных помещений двух корпусов делового комплекса на Малоохтинском пр., 64, – 31,5 тыс. кв. м, что составляет практически 40% от общего объема ввода. «Благодаря выходу на рынок столь значимого объекта, как «Санкт-Петербург Плаза», а также бизнес-центра Scandinavian House доля офисных площадей в Красногвардейском районе возросла более чем вдвое, до 5% от общего объема рынка», – отмечают в Knight Frank St. Petersburg.

В III квартале 2011 года рост ставок аренды не отмечен. Дальнейший существенный рост ставок маловероятен, однако возможно увеличение ставок аренды в высококачественных объектах с высокой заполняемостью. Цены продаж офисов в бизнес-центрах, заявляемые девелоперами, в течение III квартала 2011 года сохранялись на уровне 2010 года.

По данным NAI Besar, в среднем по Санкт-Петербургу во II квартале 2011 года ставки аренды (с учетом НДС и коммунальных услуг) в открытом предложении действующих бизнес-центров находились в следующих диапазонах: класс А – 1-2 тыс. рублей/кв. м/месяц; класс В – 650-1300 рублей/кв. м/месяц; класс С – 500-950 рублей/кв. м/месяц.

Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН, говорит, что на конец III квартала 2011 года наиболее высокие арендные ставки были в Красногвардейском, Центральном и Выборгском районах. Наиболее низкие ставки – в Петродворцовом районе (500 рублей/кв. м/месяц с учетом НДС и КУ).

«Заявленные на рынке Санкт-Петербурга в июле-сентябре 2011 года цены продаж 1 кв. м площади в строящихся и недавно введенных бизнес-центрах также не претерпели изменений и варьировались в диапазоне от 50 тыс. (при продаже здания целиком) до 140 тыс. рублей. Стоимость зависит от местоположения, класса объекта, размеров и состояния отделки приобретаемого офиса», – говорят в NAI Besar.

Михаил Тюнин, руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает: «На офисном рынке Санкт-Петербурга сохраняется положительная динамика, однако существенных изменений III квартал 2011 года не принес. Ставки аренды в целом по рынку стабильны, однако наблюдается значительный рост арендных ставок на освобождающиеся помещения в успешных бизнес-центрах. Объем свободных площадей колеблется в районе 200 тыс. кв. м. Знаковым событием этого квартала стал выход на рынок высококачественного объекта класса А «Санкт-Петербург Плаза» на Малоохтинском проспекте, общая площадь двух корпусов которого составляет более 50 тыс. кв. м».

По данным NAI Besar, на конец сентября 2011 года большинство офисных объектов, открывшихся в III квартале, заполнены на 100%.

Среди новых тенденций на рынке в NAI Besar отмечают появление практики, когда помимо традиционного ввода крупных объектов очередями получила распространение практика разбиения на лоты даже внутри одного здания. «Запуск в эксплуатацию части площадей, к примеру, 3-5 тыс. кв. м, требует меньших вложений и позволяет избежать замораживания объекта

в целом в ожидании достаточного объема инвестиций», – сообщают в NAI Besar.

Ключевая «Плаза»

В Knight Frank St. Petersburg к ключевым событиям рынка относят ввод в августе 2011 года в эксплуатацию двух корпусов делового комплекса «Санкт-Петербург Плаза». Общая площадь высококачественного объекта класса А составляет более 50 тыс. кв. м, арендопригодная площадь бизнес-центра – 31,5 тыс. кв. м. Также в компании считают важным то, что в 2011 году состоялись две крупные сделки по продаже в бизнес-центре на Белоостровской ул., 6. Более половины площадей (5,2 тыс. кв. м) еще в апреле приобрело ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга». Собственником оставшейся части здания стала компания «Ленстройинвест». Сделка на 4 тыс. кв. м состоялась в сентябре 2011 года.

Крупные сделки по аренде офисных площадей произошли в новых офисных объектах. Так, в бизнес-центре на пл. Конституции, 3, компания «МРСК» арендовала 6 тыс. кв. м офисных площадей. В бизнес-центре на ул. Некрасова, 14, были заключены сделки с компаниями «СПб Реновация» и Philip Morris на 3 тыс. кв. м и 2,3 тыс. кв. м соответственно.

Михаил Тюнин говорит: «На рынке офисной недвижимости сохраняется активность со стороны крупных компаний, желающих арендовать площади от 1,5 до 6 тыс. кв. м, некоторые организации также рассматривают возможность покупки. Однако в связи с неопределенностью развития экономической ситуации многие откладывают поездку на следующий год. С конца лета основной спрос приходится на помещения 300-400 кв. м, в то время как прежде интерес был на меньшие площади (150-200 кв. м). По-прежнему сохраняется дефицит недорогих помещений у метро, в районах, расположенных близко к центральной части города».

Офисные центры, открытые в I-III кварталах 2011 года

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр., участок 1	А	29 900
2	LightHouse	Певческий пер., 12	А	8800
3	Ренессанс Форум	Лиговский пр., 61-63	А	7600
4	Лиговский пер., 1	Лиговский пер., 1	А	2100
5	На Парнасе	6-й Верхний проезд, 12	В	12 000
6	Вант (2-я оч.)	пр. Обуховской обороны, 1206	В	12 000
7	Скандинавиан	ш. Революции, 69	В	9000
8	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6	В	9300
9	Охта Хаус (1-я оч.)	Индустриальный пр., 44	В	4000
10	Балканский	Балканская пл., 5	В	2700
11	Кантемировский	Инструментальная ул., 3	В	2000
12	Обводный канал (Адамант)	Лиговской пр., / наб. Обводного канала	В	1000
Итого				100 400

Источник: Colliers Int

Офисные центры, планируемые к вводу в IV квартале 2011 года

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Сенатор (2-я оч.)	17-я линия В.О., 22	А	12 400
2	Аэропорт Сити – Юпитер	Стартовая ул., 6	А	7600
3	Аэропорт Сити – Аэропорт	Стартовая ул., 6	А	4300
4	Овентал Ткачи	Боровая ул., 47, лит. В	В	8300
5	Синопская, 60-62	Синопская наб., 60-62, лит. А	В	6100
6	Лиговский (2-я оч.)	Лиговский пр., 266	В	4200
7	Елизаветинский (2-я оч.)	13-я линия В.О., 14	В	3500
Итого				46 400

Источник: Colliers International

Ожидания и прогнозы

По данным, собранным компанией NAI Besar, согласно заявлениям девелоперов и с учетом проектов, сроки сдачи которых перенесены, до конца текущего года возможен ввод 15 офисных объектов общей площадью более 180 тыс. кв. м. «Исходя из существующей реальности в течение IV квартала года можно прогнозировать сдачу в эксплуатацию порядка не более 7-8 объектов общей площадью 110-140 тыс. кв. м. На конец года общий объем качественного предложения площадей в бизнес-центрах классов А, В и С составит порядка 2,705-2,735 млн кв. м», – прогнозируют в NAI Besar.

«До конца года мы ожидаем выход на рынок около 50 тыс. кв. м качественных офисных площадей, 60% из которых составит класс В. Более половины объектов, выход на рынок которых планируется до конца года, расположены в Московском районе», – дают свой прогноз в Knight Frank St. Petersburg.

Своя версия и у специалистов компании АРИН: «До конца 2011 будет введено 9 бизнес-центров совокупной арендопригодной площадью порядка 99 тыс. кв. м. Прирост офисных площадей по итогам 2011 года ожидается на уровне 209 тыс. кв. м, что выше показателя 2010 года на 77%. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах классов В+ и В сократилась по сравнению с 2009-2010 годами».

Динамика средних арендных ставок в бизнес-центрах с 2007 по 2011 год, руб./кв. м/мес.

Период	Класс А	Класс В+	Класс В
2007	1 730	1 290	1 180
2008	1 700	1 410	1 280
2009	1 260	980	890
2010	1 210	1 050	960
III кв. 2011	1 320	1 020	970

Источник: АРИН

Областной метрополитен оживит три деревни



Фото: Владимир Тилес



Как ожидают муниципальные и региональные власти, после открытия новых станций метро Бугры, Кудрово и Янино превратятся в города

Кристина Наумова / Во Всеволожском районе Ленобласти к 2017 году должны появиться три новые станции метро – в поселках Янино, Бугры и Кудрово. Вслед за развитием метро эти земли станут более востребованы инвесторами, а квартиры здесь подорожают на 20%, полагают эксперты. ➔

Впрочем, уже сейчас девелоперы пристально смотрят на северные и восточные границы Петербурга, и в ближайшее время облик прилегающих к ним областных территорий сильно изменится.

В Петербурге почти нет места для уплотнительной застройки, и девелоперы приходят не только на окраины города, но и в ближайшие районы Ленобласти. Интересует инвесторов прежде всего территория, которая удалена от КАД не больше чем на 20 км и обладает хорошей транспортной доступностью. Этим критериям отвечает деревня Заневского сельского поселения Всеволожского района Ленобласти Янино, расположенная в 1 км от КАД и в 7 км от станции метро «Ладоская». На эти земли уже пришли два застройщика. «Главстрой-комплекс» во II квартале 2013 года сдаст в эксплуатацию жилой комплекс «Янинский», состоящий из трех 10-этажных панельных домов. Минимальная стоимость 1 кв. м здесь составляет 45 тыс. рублей.

Летом 2012 года на стройплощадку в Янино выйдет компания «Ленстройтрест», которая готовит к освоению 90 га. Деревенские поля планируется застроить 430 тыс. кв. м жилья повышенной комфортности, несколькими детскими садами, школами, поликлиникой, паркингом, футбольным стадионам.

Глава Заневского сельского поселения Алексей Гердий полагает, что после строительства станции метро в Янино придут и другие инвесторы, земля подорожает, и ее будет намного легче продать.

Проблема с энергией

В то же время руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос» Светлана Аршинникова полагает, что не стоит ждать бума на восточных границах Петербурга. По ее

мнению, сюда придут от силы несколько новых инвесторов. «Восток – энергодефицитный район с точки зрения инженерной подготовки. Подготовка земель – дорогостоящий процесс. К примеру, на подготовку «Славянки» и «Ижоры» мы потратили 5 лет и почти 3 млрд рублей. И эти деньги возвращаются долго», – комментирует госпожа Аршинникова.

Впрочем, скоро эти сложности могут исчезнуть. Как рассказал президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский, в сентябре Петербург предлагал ввести специальную

Согласно официальным материалам, опубликованным на сайте правительства Ленобласти, до 2015 года в Янино и Кудрово планируется построить две новые подстанции

программу по инженерной подготовке ближайших к городу районов Ленобласти. «Если она будет запущена, это даст новый, еще более мощный толчок к развитию жилого строительства на территории Всеволожского района».

Согласно официальным материалам, опубликованным на сайте правительства Ленобласти, до 2015 года в Янино и Кудрово планируется построить две новые подстанции.

Янино ставит на инвесторов

Господин Гердий уверен, что у Янино больше шансов заполнить крупные инвестпроекты, чем у Кудрово и Бугров. Уже сейчас поселок не обделен вниманием де-

велоперов, и здесь появляются объекты коммерческой недвижимости. Напомним, в Янино расположен многофункциональный транспортно-логистический комплекс с проектной мощностью обработки контейнеров 400 тыс. TEU в год.

Как рассказал господин Гердий, в ближайшее время на территории Янино появится складская база гипермаркета «Карусель» площадью 17 га, а также база компании «Лидер групп».

Господин Гердий полагает, что строительство новых жилых домов и объектов коммерческой недвижимости даст толчок

для роста населения. Отметим, по разным данным, сегодня в Янино проживает от 4,5 тыс. до 5,5 тыс. человек.

Бугры в ожидании новоселов

Численность населения поселка Бугры, расположенного в 300 м от северной границы Петербурга, составляет примерно 5,5 тыс. человек, и в ближайшее время эта цифра должна значительно увеличиться. За следующие несколько лет в Буграх будет построено более 300 тыс. кв. м жилья, то есть около 5 тыс. квартир. Генеральный план застройки поселка предусматривает строительство двух детских садов, расширение средней школы,

а также строительство коммерческих помещений для обслуживания населения.

Инвесторы уже давно разглядели удачное расположение поселка (10-15 минут от станции метро «Гражданский проспект», «Промсвечение», «Политехническая»). На земли Бугров пришли с проектами такие строительные компании, как «ПромСервис», «ТД Сигма», «ЦДС», «ИПС».

В конце нынешнего года будут сданы первые два 17-этажных кирпично-монолитных дома компании «Промсервис». Третью высотку достроят к середине 2012 года.

ТД «Сигма» также приступил к застройке микрорайона в Буграх. Здесь должен появиться комплекс кирпично-монолитных 25-этажных домов.

Компания «ЦДС» в конце следующего года сдаст первую очередь комплекса «Северные высоты». Стоимость 1 кв. м с чистой отделкой здесь составляет около 90 тыс. рублей. Вторая очередь комплекса будет сдана в III квартале 2013 года. Общая площадь объекта составит 56 тыс. кв. м. На данном этапе строительства один «квадрат» стоит порядка 80 тыс. рублей.

Кудрово спешит

Всего на севере и северо-востоке сейчас в предложении 350 тыс. кв. м жилья, рассказала руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зоя Захарова. Наиболее активно здесь, по ее словам, застраивается Кудрово.

Расположение этой деревни Всеволожского района можно назвать привлекательным для инвестирования – 800 м до станции метро «Улица Дыбенко», 500 м до КАД и 300 метров до административной границы Петербурга.

«ИСК Отделстрой» в прошлом году завершила строительство первой очереди жилого комплекса «Новый Оккервиль» на 1 тыс. квартир. В 2012-2013 году будет построена еще одна очередь комплекса с детским садом и спортивным комплексом. Всего в новом микрорайоне будет жить 70 тыс. человек.

В первой половине следующего года компания «Сэтл Сити» завершит строительство «Вены» – первого квартала в рамках проекта «Семь столиц». Квартал будет расположен в непосредственной близости от ТРЦ «МЕГА-Дыбенко». Квартал состоит из нескольких корпусов 8- и 9-этажных монолитных жилых домов. В общей сложности на территории «Вены» будет проживать 2,5 тыс. семей.

мнение



Евгений Рязанцев,
советник VMB Trust:



– Строительство метро имеет смысл только в Кудрово. Эта деревня примыкает к городу, там ощущается тенденция к масштабному возведению жилья, и строительство станции метрополитена послужит подспорьем для развития этой зоны как жилой и городской. А вот строительство станции метро в Буграх может даже породить конфликты. Там существуют поселки уровня элит и бизнес-класса, жители которых рассчитывают на тихое и спокойное проживание на лоне природы. А появление в Буграх станции метро в корне изменит эту атмосферу. Целесообразность открытия метро в Янино не очевидна вовсе. Гораздо острее ощущается потребность в станциях метро в Колпино, Сестрорецке, Ижоре, в Пушкинском, Фрунзенском и Красносельском районах.

Производство и продажа битума на сегодняшний день являются сферой довольно прибыльной, что неизбежно приводит к повышению спроса на данный материал. Однако, как утверждают эксперты, спрос на него не всегда стабилен и зависит от многих факторов. Так, на рынке наблюдается периодическое колебание цен и такое явление, как сезонность. Дополнительные коррективы в ценообразование вносят и регулярные изменения стоимости нефти. «Дорожный битум является продуктом сезонного спроса. Его продажа осуществляется в теплое время года, с началом проведения дорожных ремонтно-строительных работ, которые активизируются по весне и заканчиваются обычно осенью. Цена на дорожный битум находится в прямой зависимости от мировых цен на нефть (с поправкой на возможность госрегулирования цены со стороны правительства) и величины спроса (максимальная цена приходится на пик дорожного строительства)», – рассказывает Владимир Федорченко, директор компании «Терминал».

«Обороты рынка дорожного битума растут начиная с 2009 года. Это объясняется увеличением выпуска а/б смесей на заводах-производителях по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Что касается потребности в битуме (БДУС, БНД, БДУ), в сезоне 2011 года она составила не менее 300 тыс. тонн по городу и области», – говорит Алексей Степанов, менеджер по продажам ЗАО «Лемминкяйнен Дор Строй».

По данным ЗАО «Беатон», в связи с ежегодным увеличением финансирования дорожно-строительной отрасли объем потребления дорожного битума в ближайшие несколько лет будет увеличиваться.

Обычно резкий рост объемов производства и потребления битума происходит с мая по октябрь – в сезон проведения дорожных работ. Как правило, этот рост сопровождается увеличением отпускных цен. К примеру, за сезон 2011 года они выросли почти в два раза.

На сегодняшний день стоимость ухтинского битума находится на уровне 17-18 тыс. рублей за тонну. «Цена на битум для конечного потребителя зависит от развития битумного хозяйства в организации, например компании, у которых есть многотысячные емкости и возможность принимать битум в ж/д вагонах, существенно экономят, запасаясь битумом по минимальным ценам в период с декабря по март, также у них есть возможность получать битум из отдаленных регионов, например из Ухты, Нижнего Новгорода и т. д.», – объясняет Виталий Тарасов, начальник отдела снабжения ЗАО «Беатон».

Аналогов не существует

Дорожный битум является самым дешевым и наиболее универсальным матери-

Продукт сезонного спроса

Светлана Семенович / Состояние дорог в Санкт-Петербурге и Ленинградской области по-прежнему вызывает нарекания многих автомобилистов. Долговечность дорожных покрытий в значительной степени зависит от качества дорожных битумов и их составляющих. Именно на строительство дорог уходит около 90% всего производимого в стране битума, остальные 10% приходятся на строительство зданий. ➔



Фото: Владимир Титов



Цена на дорожный битум находится в прямой зависимости от мировых цен на нефть и величины спроса (максимальная цена приходится на пик дорожного строительства)

лом для применения в качестве вяжущего при устройстве дорожных покрытий, аналогов которому пока не найдено.

Сегодня существует дорожный битум различных категорий и видов. Двумя основными категориями считаются вязкие и жидкие битумы. Их применение зависит от климатических условий укладки и эксплуатации асфальта. Подобный подход основывается на том, что дорож-

ный битум отличается достаточно сильной реакцией на температурные колебания – он становится мягче и начинает плавиться при высоких температурах, а при пониженных температурах затвердевает до такой степени, что может потрескаться.

Также в зависимости от слоев дорожного покрытия в дорожном строительстве применяются два основных вида битума – для нижних слоев и для верхних. Для верхних слоев асфальтового покрытия в Санкт-Петербурге предпочитают использовать ухтинский битум, который изготавливается из тяжелой нефти месторождений Коми. По оценке экспертов, по качеству он не уступает продукции самого

известного европейского производителя битума – NYNAS AB. 70% битумов для нижнего слоя дорожного покрытия поставляется Киришским НПЗ, остальная часть привозится с Московского, Ярославского и Уфимского НПЗ.

цифра

17 тыс.

рублей за тонну составляет стоимость ухтинского битума

Качество зависит от требований

Светлана Семенович / Как отмечают эксперты, дорожные битумы российского и зарубежного производства принципиально различаются по качеству, что предопределяет различие нормативных требований к этому виду товарной продукции в нашей стране и за рубежом.

Практика дорожного строительства в России, состояние дорог даже федерального значения проверяет мнение о безукоризненности существующих требований к дорож-

ным битумам, сформулированных в ГОСТ. «Основным фактором являются низкие требования к качеству дорожного покрытия, действующие сейчас в нашей стране, несерьезные гарантийные обязательства дорожников по уложенным объектам. Как показывает мировая практика, только финансовая ответственность по обслуживанию дорог может создать предпосылки к использованию, а значит, и разработке и производству новых современных продуктов и технологий. Сейчас в России только начинает формиро-

ваться спрос на инновационные битумы, кардинально отличающиеся по качественным характеристикам от традиционных», – комментирует Сергей Дубин, заместитель генерального директора ООО «Уником». Однако качество дорожного битума – не единственная проблема, связанная с данным материалом. К сожалению, начиная с 1990-х годов регулярно появляются сбои в поставках битума. «В переходный период, когда были отменены пошлины на экспорт нефтепродуктов, битум

в Северной столице был настоящим дефицитом – все производные нефти перекочевали в Прибалтику и Скандинавию. Но и в настоящее время перебои с дорожным битумом не редкость. Так, многие потребители испытывали нехватку данного материала совсем недавно – в сентябре текущего года. Некоторые асфальтобетонные заводы (использующие битум в производственной цепочке) даже простаивали по 1-3 дня. Сегодня эта проблема постепенно решается менеджментом предприятий: битум закупается большими партиями и в Москве, Нижнем Новгороде, Уфе и в Ярославле», – подытожил Владимир Федорченко, директор компании «Терминал». Как рассказал Виталий Тарасов, начальник отдела снабжения ЗАО «Беатон», в России

в 2010 году производство битумов на НПЗ (нефтеперерабатывающих заводах) составило 4-5 млн тонн при мощности установок 10-15 млн тонн, то есть они были загружены на 44%. Сейчас ситуация принци-

пиально не изменилась: производить и реализовывать битум в России по-прежнему невыгодно для нефтеперерабатывающих компаний, поэтому производство битума планируется по остаточному принципу.

мнение

Ирина Смирнова, руководитель отдела снабжения ЗАО «ПСП»:

➔ – Проблемы с поставками битума предприятиям городской дорожной отрасли возникают в связи со снижением платежеспособности дорожников в период кризиса. Еще одной сложностью является отсутствие в городе специализированных терминалов для хранения битума. В то же время у предприятий дорожной отрасли нет стимулов для приобретения качественного битума, поскольку устаревший госстандарт не содержит необходимых требований к материалам.

Цены и темпы ввода жилья остаются стабильными

Денис Кожин / В октябре петербургские строители ввели в строй 90 тыс. кв. м жилья. На 1 ноября с начала года общий ввод нового и реконструированного жилья составил 1,5 млн кв. м. По итогам года ожидается, что в городе будет введено 2,7 млн кв. м жилья. За 10 месяцев рост цен в среднем по городу составил около 5%. В ближайшее время ускорения темпов роста не ожидается. ➔

Из введенного в 2011 году жилья почти половина (45%) приходится на Выборгский район. За ним с большим отставанием идут Приморский и Красносельский районы. В значительной степени за такие объемы в Выборгском районе отвечают проекты комплексного развития территорий, на которые в 2011 году пришлось 40% от общего объема предложения и около 45% от объема ввода.

Большая часть покупателей ориентируется по-прежнему на жилье эконом-класса. И при выборе между близостью к метро и ценой для большинства горожан цена является главенствующим фактором. Поэтому растет спрос на квартиры в жилых комплексах, расположенных на границе Петербурга и области.

Эксперты указывают, что с начала этого года и до сегодняшнего момента на рынке недвижимости не отмечалось каких-либо значительных скачков цен и ажиотажного спроса. Количество инвесторов по-прежнему с начала кризиса остается незначительным, в основном люди подкупают кварти-

ры для себя, с целью улучшить свои жилищные условия. «Рост цен за 9 месяцев не превысил 5%», – уверяет Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент».

На конец сентября средняя стоимость 1 кв. м новостройки в Петербурге составила 75 150 рублей.

Директор по маркетингу «ЮИТ Дом» Екатерина Гуртовая говорит: «Мы продолжаем прогнозировать рост цен в пределах от 0,5 до 1,5 % в месяц до конца года».

Яна Долотова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака», не согласна с таким прогнозом: «Полагаю, что стоимость квадратного метра далее расти пока не будет и останется прежней как минимум до конца этого года».

Возможность прихода второй волны кризиса аналитики допускают, однако большинство из них верит, что они будут не столь катастрофичны для рынка, как 3 года назад.

«Кратковременные колебания цен в будущем возможны, но пока никто не берет-

ся предсказывать, насколько большими они будут. Это зависит от многих факторов, в том числе и от изменений на валютном рынке», – говорит Дмитрий Абрамов.

«На сегодня можно совершенно определенно говорить, что ожидание некой новой волны никак реально не сказывается на спросе, на темпах продаж и на ценах. Когда станет очевидно, что снова пришел кризис, тогда можно будет говорить о каком-то влиянии. Наши клиенты пока никак не реагируют на абстрактные ожидания второй волны, разговоры о которой идут уже третий месяц», – говорит Екатерина Гуртовая. – Тем не менее, если говорить о финансовой ситуации на рынке и росте стоимости заимствований, то на ипотечных программах эти «предчувствования» очередной волны кризиса начали уже сказываться. Можно констатировать, что ряд банков начал ужесточать условия ипотечных программ. Впрочем, пока эти изменения на ипотечном рынке не сказываются, по большому счету, на ситуации со спросом. Несмотря на определенное ужесточе-

мнение



Елена Шишулина,
начальник отдела
маркетинга ООО
«УК «СТАРТ Девелопмент»:

➔ – Если нас все-таки накроет «вторая волна», все участники рынка – и продавцы, и покупатели – отнесутся к ней уже гораздо спокойнее: механизмы уже отлажены, выводы сделаны и т. д. Другое дело, может упасть покупательская способность населения, потенциальные клиенты снова потеряют уверенность в будущих доходах. Банки могут начать сворачивать кредитные программы. То есть если спрос сожмется, это отразится на ценах. По нашим прогнозам, в такой ситуации будет возможен откат в среднем в пределах 10%.

ние со стороны банков некоторых условий по первому взносу, процентной ставке, аккредитации заемщика, все равно условия заимствования для клиентов в целом оказываются лучше, чем они были до кризиса 2008-2009 годов».

Роман Розенталь, генеральный директор Mirland Development Corporation, отмечает: «Если сбудутся худшие прогнозы аналитиков в отношении российской экономики, то девелоперы могут столкнуться с рядом проблем. Однако реализацию самых худших прогнозов мы считаем маловероятной и ориентируемся на рост цен на уровне 10% и рост продаж на уровне 10-20%».

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга за октябрь 2011 года

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	1	449	23 886,9				6	6	1 503,5	7	455	25 390,40
Выборгский							3	3	1 415,0	3	3	1 415,00
Калининский										0	0	0,00
Кировский										0	0	0,00
Невский										0	0	0,00
Красносельский	2	784	39 886,1				4	4	832,2	6	788	40 718,30
Василеостровский	2	203	12 897,6							2	203	12 897,60
Адмиралтейский										0	0	0,00
Петродворцовый							7	7	2 629,7	7	7	2 629,70
Центральный	1	46	2 819,0							1	46	2 819,00
Колпинский							7	7	1 186,8	7	7	1 186,80
Курортный							11	11	3 458,0	11	11	3 458,00
Фрунзенский										0	0	0,00
Петроградский										0	0	0,00
Пушкинский							1	1	121,3	1	1	121,30
Московский										0	0	0,00
Красногвардейский	1	107	10 605,0							1	107	10 605,00
Кронштадтский										0	0	0,00
Итого	7	1589	90 094,6	0	0	0,0	39	39	11 146,5	46	1628	101 241,1

СПРАВКА о законченном строительстве и реконструкцией жилья в районах Санкт-Петербурга на 01.11.2011

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	9	3400	198 853,5	0	0	0,0	45	45	18 168,3	54	3445	217 021,8
Выборгский	58	11118	686 155,6	0	0	0,0	25	25	8 613,8	83	11143	694 769,4
Калининский	5	2404	107 694,4	0	0	0,0	0	0	0,0	5	2404	107 694,4
Кировский	2	433	21 133,7	0	0	0,0	0	0	0,0	2	433	21 133,7
Невский	3	849	62 688,9	0	0	0,0	0	0	0,0	3	849	62 688,9
Красносельский	8	2170	108 836,8	0	0	0,0	21	21	3 056,7	29	2191	111 893,5
Василеостровский	5	1200	99 503,9	0	0	0,0	0	0	0,0	5	1200	99 503,9
Адмиралтейский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Петродворцовый	1	30	1 778,9	0	0	0,0	42	42	10 348,6	43	72	12 127,5
Центральный	1	46	2 819,0	0	0	0,0	0	0	0,0	1	46	2 819,0
Колпинский	0	0	0,0	0	0	0,0	39	39	4 590,8	39	39	4 590,8
Курортный	1	255	15 292,2	0	0	0,0	78	78	20 818,9	79	333	36 111,1
Фрунзенский	2	480	27 746,4	0	0	0,0	0	0	0,0	2	480	27 746,4
Петроградский	2	116	13 366,3	0	0	0,0	0	0	0,0	2	116	13 366,3
Пушкинский	3	653	41 162,6	0	0	0,0	34	34	7 227,6	37	687	48 390,2
Московский	3	1494	98 349,0	0	0	0,0	0	0	0,0	3	1494	98 349,0
Красногвардейский	3	413	24 287,3	0	0	0,0	0	0	0,0	3	413	24 287,3
Кронштадтский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Итого	106	25061	1 509 668,5	0	0	0,0	284	284	72 824,7	390	25345	1 582 493,2

СПРАВКА о законченных строительстве и реконструкцией объектах общегражданского назначения за октябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м	Строительный объем, куб. м
Реконструкция здания под торгово-развлекательный комплекс	Пушкинский	г. Пушкин, Гусарская ул., д. 4, лит. А, Е (г. Пушкин, Полковая ул., д. 1/25, лит. А)	ООО «Стройсвет»	11 677,8	41 408,0
Крытый велотрек	Петроградский	Северная дорога, д. 12 (Северная дорога, д. 12, лит. А)	ЗАО «Центр велоспорта Локосфинкс»	12 429,5	137 417,0
Реконструкция здания ремонтно-механических мастерских под офисный центр	Петроградский	Пионерская ул., д. 53, лит. К (Большая Разночинная ул., д. 30, лит. К)	ЗАО «ПетроЭлектроКомплекс»	3 471,1	18 603,0
Трансформаторная подстанция	Колпинский	пос. Металлострой, дорога на Металлострой, д. 5 (уч. 4) (пос. Металлострой, дорога на Металлострой, д. 5, корп. 33, лит. А)	ЗАО «Региональные электрические сети»	58,7	315,0
Клубный мотоциклетный центр	Приморский	Лахтинский пр., уч. 1 (юго-западнее пересечения с Приморским пр.) (Лахтинский пр., д. 10, лит. А)	ООО «Мото Парк»	3 224,9	20 121,0
Многофункциональный комплекс жилого и нежилого назначения: 3 пусковой комплекс – корпус № 5, распределительная трансформаторная подстанция	Красногвардейский	Новочеркасский пр., д. 35 (Новочеркасский пр., д. 33, корп. 4, лит. А)	ЗАО «Арена»	127,8	
Автозаправочная станция	Выборгский	8-й Верхний пер., уч. 3 (северо-восточнее пересечения с пр. Энгельса), 8-й Верхний пер., уч. 1 (северо-восточнее пересечения с пр. Энгельса) (пр. Энгельса, д. 173, лит. А)	ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	223,2	1 038,0
Реконструкция автозаправочной станции	Приморский	Лахтинский пр., д. 149, лит. А	ЗАО «Газпромнефть-Северо-Запад»	255,7	1 446,0
Автозаправочная станция, здание операторной	Фрунзенский	Карпатская ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с ул. Олеко Дундича) (Карпатская ул., д. 15, лит. А)	ОАО «Газпром нефть»	130,8	602,0
Автозаправочная станция, здание мойки	Фрунзенский	Карпатская ул., уч. 1 (юго-западнее пересечения с ул. Олеко Дундича) (Карпатская ул., д. 15, лит. Б)	ОАО «Газпром нефть»	106,6	553,0
Дошкольное образовательное учреждение по адресу: Шувалово-Озерки, кв. 9, корп. 6	Выборгский	ул. Композиторов, уч. 1 (юго-восточнее д. 19, корп. 1, лит. А) (ул. Композиторов, д. 16, лит. А)	Комитет по строительству	4 908,7	19 165,0
Реконструкция комбината по изготовлению быстровозводимых малоэтажных деревянных домов	Пушкинский	г. Пушкин, Автомобильная ул., д. 3, лит. Б	ООО «ДСК «Славянский»	12 050,7	123 860,0
Приспособление для современного использования (реконструкция) здания под гостинично-офисный центр	Адмиралтейский	пл. Труда, д. 2, лит. А	ООО «Аксиома»	5 090,0	29 927,0
Диагностический корпус	Курортный	пос. Песочный, ул. Карла Маркса, д. 43, лит. А	Стоппнер Аркадий Зиновьевич	1 377,6	8 294,0
Газопровод распределительный	Курортный	г. Зеленогорск, Красавица, уч. 1 (газораспределительная сеть)	ООО «Петербурггаз»	6 148,0	
Склад готовой продукции	Московский	Благодатная ул., д. 69, лит. Д (Благодатная ул., д. 69, корп. 1, лит. А)	ООО «Русив-сервис»	289,1	1 500,0
Спортивно-оздоровительный комплекс (1-я и 2-я очереди), 1-я очередь: корпус профилактория (№ 2 на генплане)	Курортный	пос. Солнечное, Приморское ш., уч. 1 (юго-восточнее д. 380, лит. В по Приморскому ш.) (пос. Солнечное, Приморское ш., д. 380, корп. 2, лит. Б)	ООО «Кристалл»	534,9	2 890,0
Спортивно-оздоровительный комплекс (1-я и 2-я очереди), 1-я очередь: корпус профилактория (№ 3 на генплане)	Курортный	пос. Солнечное, Приморское ш., уч. 1 (юго-восточнее д. 380, лит. В по Приморскому ш.) (пос. Солнечное, Приморское ш., д. 380, корп. 2, лит. А)	ООО «Кристалл»	743,1	3 959,0
Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения (1-я очередь): дошкольное образовательное учреждение на 190 мест (корпус 21)	Выборгский	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., уч. 15, западнее д. 1а, лит. А (15-1) в составе тер-рии, отведенной для комплексного освоения: пр. Энгельса, уч. 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (пос. Парголово, 3-й Верхний пер., д. 25, корп. 3, лит. А)	ООО «Главстрой-СПб»	4 446,5	17 391,0
Реконструкция обрубочного цеха (пом. 1Н, 2Н, 3Н, 6Н, 10Н, 11Н) под общественно-деловой центр с пристройкой	Калининский	Свердловская наб., д. 18, лит. З (78:5159:18), Кондратьевский пр., д. 15, корп. 3, лит. Б (78:10:5159:24)	ООО «Кондратьевский»	12 475,9	79 601,0
Реконструкция существующего строения – лит. Ж под здание столовой в составе реконструкции учебного городка № 1	Василеостровский	Косая линия, д. 15а (Косая линия, д. 15а, лит. Ж)	ФБОУ ВПО «Государственная морская академия им. Адмирала С.О. Макарова»	604,6	3 880,0
Два торговых корпуса с подвальными помещениями в пространстве между торговым корпусом по адресу: Заневский пр., д. 67, корп. 2, и торговым корпусом по адресу: Заневский пр., д. 67, корп. 3, торговый корпус № 1	Красногвардейский	Заневский пр., д. 67, корп. 2, лит. А (Заневский пр., д. 67, корп. 2, лит. Б)	ООО «Адамант-Капитал», ООО «Алекс», ООО «Адамант», ООО «Строй-Двор», ООО «Папирус», ООО «Торговое сотрудничество», ООО «Бекас», ООО «Сегмент», ООО «ТМПТЦ «Темп»	322,1	1 598,0
Два торговых корпуса с подвальными помещениями в пространстве между торговым корпусом по адресу: Заневский пр., д. 67, корп. 2, и торговым корпусом по адресу: Заневский пр., д. 67, корп. 3, торговый корпус № 2	Красногвардейский	Заневский пр., д. 67, корп. 2, лит. А (Заневский пр., д. 67, корп. 2, лит. В)	ООО «Адамант-Капитал», ООО «Алекс», ООО «Адамант», ООО «Строй-Двор», ООО «Папирус», ООО «Торговое сотрудничество», ООО «Бекас», ООО «Сегмент», ООО «ТМПТЦ «Темп»	459,2	2 391,0
Отремонтированное государственное специализированное (коррекционное) образовательное учреждение для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии, специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат (VI вида) № 9 Калининского района	Калининский	ул. Старцева, д. 7, лит. А	Комитет по строительству	6 644,7	33 786,0
Реконструкция объекта незавершенного строительства под общественно-деловой центр	Невский	пр. Обуховской Обороны, д. 295, лит. Ц (Мурзинская ул., д. 11, лит. А)	ООО «Стин»	8 589,5	37 601,0
Автоцентр	Приморский	Земледельческая ул., д. 12, лит. Е (Земледельческая ул., д. 12, лит. А)	ООО «СПАРЗ-2»	48 168,1	182 381,0
Административное здание, пристраиваемое к существующему административному зданию	Калининский	Свердловская наб., д. 44, лит. Б (Пискаревский пр., д. 2, корп. 3, лит. А)	ООО «Новый квартал»	12 436,7	58 975,0
Автоматизированная газовая котельная	Петродворцовый	г. Петродворец, ул. Воровского, д. 12 (г. Петродворец, ул. Воровского, д. 12, лит. Ф)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	300,8	2 023,0
Газовая котельная	Петродворцовый	г. Петродворец, пос. Стрельна, Львовская ул., д. 14, лит. А (г. Петродворец, пос. Стрельна, Львовская ул., д. 14, лит. Б)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	501,7	4 143,0
Котельная	Петродворцовый	г. Петродворец, пос. Стрельна, Вокзальная ул., д. 2-е (г. Петродворец, пос. Стрельна, Вокзальная ул., д. 2-е, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	62,9	213,0
Реконструкция объекта незавершенного строительства под административно-складской корпус	Красногвардейский	ул. Коммуны, д. 67, лит. З (Пороховые, ул. Красина, д. 9, лит. А)	ООО «АКТИВ»	863,0	4 354,0
Реконструкция блока вспомогательных цехов под торгово-офисные цели	Красногвардейский	Магнитогорская ул., д. 51, лит. Ж (Магнитогорская ул., д. 23, корп. 1, лит. А)	ООО «ПетроРитмы»	16 456,0	107 180,0
Реконструкция нежилого здания	Кировский	Ленинский пр., д. 122, лит. Г (Ленинский пр., д. 122, корп. 2, лит. А)	ООО «Петровив»	173,0	774,0
Дошкольное образовательное учреждение на 150 мест	Фрунзенский	Малая Каштановая аллея, д. 11, лит. А	Комитет по строительству	3 449,9	13 307,0

СПРАВКА о законченном новым строительстве жилья за сентябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.					Этажность	Строительный объем, куб. м	Вид здания	
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.				5-комн.
Жилой дом со встроенными помещениями	Центральный	Шпалерная ул., уч. 6 (южнее д. 37, лит. А по Шпалерной ул.) (пр. Чернышевского, д. 4, лит. А)	ООО «НИС. Жилищное строительство»	2 819,0	2 115,7	46	10	29	7		9 (1-2-4-9)	21 523,0	кирпично-монолитный	
Многофункциональный комплекс жилого и нежилого назначения: 3 пусковой комплекс – корпус № 5	Красногвардейский	Новочеркасский пр., д. 35 (Новочеркасский пр., д. 33, корп. 2, лит. А) (д. 33, корп. 4, лит. А – РТП)	ЗАО «Арена»	10 605,0	8 427,7	107	36	25	21	21	4	9 (1-2-6-8-9)	85 012,0	железобетон
Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями: корпус 1	Красносельский	Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) (пр. Кузнецова, д. 10, корп. 1, лит. А)	ООО «Городская ДомоСтроительная Компания»	20 013,4		428	248	178	2		18	85 559,0	железобетон	
Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями: корпус 2	Красносельский	Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) (пр. Кузнецова, д. 10, корп. 2, лит. А)	ООО «Городская ДомоСтроительная Компания»	19 872,7	12,1	356	142	106	107	1	18	85 760,0	железобетон	
Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой	Василеостровский	17-я линия В.О., д. 40, лит. Б (18-я линия, д. 45, лит. А)	ООО «Строительные системы»	12 591,4	3 203,9	201	95	70	36		9 (7-8-9-)	71 213,0	кирпично-монолитный	
Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями	Василеостровский	Большой пр., д. 91, лит. Б (Весельная ул., между д. 1 и 5) (Весельная ул., д. 3, лит. А)	ООО «Северный»	306,2	441,6	2			1	1	2 (1-2)	3 820,0	дерево, кирпич	
Жилой комплекс с учреждениями обслуживания и автостоянкой: 2-1 этап – корп. М, Еп, Ел, Ил, Ил, автостоянка	Приморский	Земледельческая ул., д. 5, лит. Б (Земледельческая ул., д. 5, корп. 2, лит. А)	ООО «СПАРЗ-2»	23 886,9	7 040,6	449	269	83	97		20 (1-3-4-17-20)	158 520,0	газобетон, кирпично-монолитный	
ИТОГО ЗА ОКТЯБРЬ:				90 094,6	21 241,6	1589	800	491	271	22	5	511 407,0		

Славянка

жилой район

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха



- экологически чистый район города
- развитая инфраструктура
- прекрасная транспортная доступность
- городская прописка
- современные архитектурные и инженерные решения
- средняя этажность застройки
- богатый выбор планировочных решений
- школы и детские сады в каждом квартале
- магазины, торговые центры, коммерческие помещения
- 2 парка, рекреационные зоны, пешеходные дорожки
- в 15 км от «Славянки» расположен «Туутари парк»

Целый район преимуществ!

(812) 777 70 77

www.baltrosgroup.ru

БАЛТРОС[®]
Агентство недвижимости

Заказчик-застройщик: ООО «ДСК «Славянский». Св-во № 0243.01-2009-7838359432-С-003 от 05.08.2010, выд. НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО-С-003-22042009. С проектной документацией можно ознакомиться в офисе продаж ООО «АН «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 4, БЦ «Боллоев-Центр», 6 этаж.