

События

В правительстве города произошли очередные кадровые перестановки. Так, председателем Жилищного комитета стал Валерий Шиян.

Новые кадры Смольного, стр. 3



События

Фонд имущества на аукционе по продаже двух домов в центре Петербурга и участка на ул. Оптиков в Приморском районе выручил 715 млн рублей.

Фонд имущества продал три участка, стр. 4



Лизинг, стр. 14 • Коммерческая недвижимость, стр. 17



«Набережная Европы» без грязного грунта

На прошлой неделе консорциум в составе компаний «Метрострой» и «Компакт» приступил к первой стадии работ по освоению площадки института «Прикладная химия», на которой с лета 2013 года начнется строительство многофункционального комплекса «Набережная Европы». (Подробнее на стр. 4) ➔

Служба вызова бетона
☎ 49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов
TAXI BETON

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

АПБ 15 ноября, Ленэкспо, в 13.00, 7 павильон, конференц-зал, 2 этаж

Приглашаем на Совет проектировщиков в рамках Дня монтажника и проектировщика

Регистрация по тел. 248-91-39, участие бесплатное
www.apbez.ru **SfiteX** «Охрана и безопасность»

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



EXPERTIZASPB.RU
Т. 993-993-0

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

ГК СТАНДАРТ группа компаний **ПРОДАЖА**

г. Тихвин, новый кирпичный жилой дом
-1, 2, 3-х ком. квартиры от 50 до 90 кв.м.
- ком. помещений под магазин, банк, фитнес-центр, офисы, кафе

Паркинг в СПб
-помещения от 30 до 1500 кв.м на 1-5 этажах под ремонт авто, кафе, магазины, офисы, склад, ветклинику, машино-места

Приглашаем к сотрудничеству
-строительные организации и поставщиков материалов

+7 (812) 244-07-74 www.giskstandart.ru
+7 (921) 951-02-82 www.stingroup.ru

НЭПС ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»

Оказывает услуги по проведению негосударственной экспертизы: проектной документации в полном объеме или ее отдельных разделов, материалов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, осуществляет проверку достоверности сметной стоимости по проектной документации объектов капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, технического перевооружения и модернизации. Оказывает услуги заказчикам-застройщикам на выполнение функций по осуществлению строительного контроля, функций заказчика-застройщика, вводу в эксплуатацию построенных объектов.

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- высокий профессионализм сотрудников;
- качественное выполнение работ в сжатые сроки.

Сотрудничество с нашей организацией сэкономит ваше время и средства с гарантией получения качественных услуг высококвалифицированных специалистов строительной отрасли.

190020, Санкт-Петербург, Лифляндская ул., д. 6, лит. Д, тел./факс 332-12-01

320-20-55



PRORAB.RU

ИС:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОС ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ
 ПТО БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СМР
 БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА КС-9 РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ
 ОМТС СНБ ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КС-6А

ПБУ 2/2008

АВТОМАТИЗАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА М-29

КС-6 РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА
 УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА УМИАТ
 КС-11 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
 ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА СММ КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ
 214 ФЗ КС-2 ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ ППР
 СВОДНЫЙ СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ КС-14 ЛОКАЛЬНАЯ СМЕТА

PRORAB.RU

320-20-55

БЭСКИТ®

18 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование

капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н

тел.: 272-44-15, 272-54-42

e-mail: beskit@mail.ru

www.beskit-spb.ru

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

ЗАО «АБЗ «МАГИСТРАЛЬ»

ГРУППА КОМПАНИЙ

- асфальтобетонные смеси
- битумные эмульсии
- минеральный порошок
- щебень
- бортовые камни
- тротуарная плитка

Адрес: 193318, Санкт-Петербург, ул. Ванеева, д.6
www.abz-magistral.ru

Тел.: (812) 444-02-51, 719-35-66

ПМК

ПРОИЗВОДСТВО
ИСКУССТВЕННОГО
КАМНЯ

195027, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, 11
Тел./факс: (812) 622-01-26
E-mail: pick.spb@bk.ru
www.pick-spb.ru

БЛОКИ СТЕНОВЫЕ БЕТОННЫЕ
 КЕРАМЗИТОБЕТОННЫЕ
 КАМЕНЬ ПЕРЕГОРОДОЧНЫЙ
 КАМЕНЬ ОБЛИЦОВОЧНЫЙ
 ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА
 БОРДЮРЫ
 ЦЕМЕНТ

группа компаний

Оценка | Аудит | Консалтинг
 На рынке с 1995 года

- Сопровождение инвестиционных и строительных проектов.
 Комплекс услуг по сопровождению проекта, начиная от обоснования инвестиций, написания бизнес-планов, разработки проектно-сметной документации, сопровождения строительства и заканчивая регистрацией прав собственности.
- Сопровождение договоров аренды, заключенных с КУГИ СПб, включая сопровождение выкупа арендуемых помещений.
- Решение вопросов имущественно-правового характера.

Тел.: +7(812)320-97-75
 +7(931)256-14-41
 E-mail: V.Shilova@avg.ru
 Internet: www.avg.ru

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

ДИАМАНТ

ГРУППА КОМПАНИЙ

Приглашает

ИНВЕСТОРОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ:

- жилья
- торговых комплексов
- офисных зданий
- объектов социально-бытового назначения

Тел. 325-1125, e-mail: office@diamant-gr.ru

Новые кадры Смольного

Алена Филипова / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на прошедшем заседании правительства объявил о новых кадровых перестановках в аппарате Смольного. Перемены в том числе коснулись главы городской администрации и председателя Жилищного комитета. ➔

Аномально снежные последние две зимы и неудачи прежней администрации в борьбе с ними привели к отставке главы Жилищного комитета Юрия Осипова, занимавшего этот пост с 2009 года. Он был освобожден от должности с формулировкой «в связи с переходом на другую работу». Господин Осипов поблагодарил коллег за совместную работу и сказал, что он «не просто счастливый человек, но и счастливый чиновник». Теперь под руководством вице-губернатора Сергея Козырева бороться с сосульками и снегом будет новый глава Жилищного комитета – Валерий Шиян, который ранее работал заместителем главного инженера ГРО «ПетербургГаз».

С такой же формулировкой в отставку ушел глава Приморского района Андрей



Новым председателем Жилищного комитета назначен Валерий Шиян

Кутепов. Его пост займет Вячеслав Чазов, экс-глава Комитета по спорту.

На своих местах остались переназначенные губернатором Валерий Калугин, председатель Комитета по земельным ресурсам и землепользованию, и Дмитрий Куракин, глава Комитета по управлению городским имуществом.

Свой пост также покинул вице-губернатор Михаил Осеевский, проработавший в Смольном 8 лет. После заседания правительства он заявил журналистам, что переходит на работу в Минэкономразвития, где планирует заняться проблемами малого бизнеса. «Я перехожу на работу в Министерство экономического развития, где буду курировать целый ряд вопросов, таких как развитие федеральной контрактной системы, развитие малого бизнеса и вопросы конкуренции», – сказал господин Осеевский. На место уходящего вице-губернатора Георгий Полтавченко предложил Игоря Дивинского, который недавно назначен первым заместителем руководителя администрации губернатора.

«Игорь Борисович Дивинский уже более месяца является моим заместителем. За это время он проявил себя достойным человеком, и я надеюсь, что он продолжит мою работу, начатую еще моими предшественниками», – сказал Михаил Осеевский о своем преемнике.

9 ноября городские парламентарии утвердили господина Дивинского в должности руководителя городской администрации.

справка

➔ **Валерий Шиян, председатель Жилищного комитета Санкт-Петербурга**

В 1977 году окончил Киевский строительный техникум, работал мастером строительного участка. Выбор этой сферы деятельности обусловлен тем, что его отец также был строителем – служил в строительных войсках.

В 1984 году закончил Военный инженерно-технический университет имени А.Н. Комаровского в Ленинграде. Служил в правоохранительных органах на инженерных должностях, отвечал за строительство и эксплуатацию жилых и административных зданий.

С 2000 по 2011 годы работал в коммерческой компании в строительной сфере.

С 2011 года до перехода в Жилищный комитет – заместитель главного инженера ГРО «ПетербургГаз».

Вновь назначенные главы еще не сделали никаких объявлений, зато с предложением о создании историко-культурных заповедников регионального значения выступил новый председатель КГИОП Александр Макаров. Господин Макаров пояснил, что заповедником регионального значения может стать территория, на которой есть несколько объектов исторического и культурного наследия.

Определять границы историко-культурного заповедника, по словам главы КГИОП, будут на основании заключения экспертизы, согласованного с КГИОП и утвержденного правительством города. Появиться такие охранные зоны могут уже в 2012 году.

вопрос номера

На прошлой неделе строители в очередной раз обсуждали проблемы малого бизнеса (см. заметку на стр. 9). Небольшая доля малых фирм на рынке, говорят эксперты, плохо сказывается на конкуренции и, следовательно, качестве работ. «Строительный Еженедельник» обратился к профессионалам с вопросом: какой, по вашему мнению, должна быть доля малого бизнеса в общем обороте строительного рынка Санкт-Петербурга?

Юрий Воропаев, генеральный директор ЗАО «МКД»:

– Есть такое представление, что доля малого бизнеса должна составлять не менее 20%. Но верхней границы нет. Она может достигать хоть 100%, и в мире есть страны, где подобные примеры имеются. Вообще считается, что средний срок жизни малого предприятия – 3-5 лет. Например, в Австралии есть закон, который дает льготу на первые три года работы малого предприятия. Они работают три года, а потом закрываются, регистрируют новую компанию и продолжают работать. Все довольны, занятость обеспечивается.

Леонид Говоров, президент Московской торгово-промышленной палаты:

– Сейчас в Москве доля малого бизнеса в общем обороте строительного рынка составляет около 15-20%. В перспективе она может вырасти до 30-40% в связи с развитием «Большой Москвы», где будут колоссальные объемы работ.

Эдуард Полонуер, директор НП «Производители строительных материалов и изделий»:

– Его доля должна составлять не менее 40-60% в общем обороте строительного рынка Петербурга. Но это должен быть цивилизованный малый бизнес, который согласен сертифицировать свою продукцию и добровольно принимать на себя обязательства по качеству. Малый бизнес без контроля качества может быть просто опасен для отрасли.

Виталий Зеленский, директор по развитию гидростроительного предприятия «СпецМонтаж-Строй»:

– В физическом объеме эта цифра должна составлять не менее 20%. В суммарном, то есть денежном

выражении доля малого бизнеса должна составлять около 10%. Объясняется это тем, что дополнительные затраты, связанные с управлением и подготовкой проектов, сопутствующие расходы и т. д. несет крупный бизнес, а затраты малого бизнеса – это только операционные затраты на работу.

Виктория Желтова, руководитель проектного направления ЦСР «Северо-Запад»:

– Не более 15%. У нас большой мегаполис, и это определенным образом сказывается на том, как выстроен бизнес. Малые компании могут работать на аутсорсинге у крупных девелоперских фирм. Важно, чтобы это были высокотехнологичные компании.

Роман Розенталь, генеральный директор Mirland Development Corporation Plc:

– Я считаю, что малый бизнес привлекать, безусловно, надо. Но оценить его долю мне сложно. Это как лотерея. Баланс должен быть, но с какими цифрами он достигается, сказать сложно. В западных странах обычно доля малого бизнеса составляет 20-30%. Это даже

не малый, а скорее, средний бизнес. Думаю, к таким показателям скоро придет и российский рынок. Если уже не пришел.

Владимир Катенев, президент Петербургской торгово-промышленной палаты:

– Сейчас эта цифра находится на уровне 10%. К примеру, в Финляндии она значительно выше. Там заказчиков даже больше, чем малых предприятий. В перспективе малых фирм может стать значительно больше, если они будут обеспечены заказами.

Борис Байдалаков, заместитель генерального директора ОАО «Мостострой-6»:

– Строительный рынок делится на различные сегменты, в которых существуют определенные требования к деятельности компаний. К примеру, мостостроение. Если у персонала компании нет определенных знаний и оборудования, ее работа в этой сфере будет нецелесообразна. А малому бизнесу получить такое оборудование и знания сложно. Малый бизнес может участвовать в отделе жилья, строительстве коттеджей.

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 Велигжанина, 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 (специальски – по отдельному графику).

Директор по PR: Татьяна Поглова

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 Редут, Елена Савоськина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1225
Подписано в печать 11.11.2011 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)

колонка редактора

Ларек или гипермаркет

Валерий Грибанов / На прошлой неделе прошли очередные торги землей. Город выставил на торги всего три участка. С учетом того, что в этом году городская подготовленная территория под жилое строительство на аукцион выставлялась всего во второй или третий раз, борьба за лоты развернулась нешуточная.

В итоге земля в Приморском районе была продана в 5,5 раза дороже стартовой. Что вызвало радость руководства Фонда имущества, которое припомнило, что последний раз так удачно цена земли взлетала еще до кризиса. И это позволило организатором торгов сделать вывод о том, что ситуация в девелопменте стремительно восстанавливается. Однако подобный оптимизм разделить сложно. То есть радость дирекции Фонда имущества понятна – на организацию возложена задача как можно быстрее и как можно выгоднее продавать городское имущество, пополняя казну Петербурга. С этой задачей фонд в очередной раз успешно справился. Однако то, что цена земли в условиях все еще полудремлющего рынка строительства вернулась к докризисным высотам, чем-то исключительно положительным не является. Скорее уж можно говорить о дисбалансе цен. Не говоря уже о том, что докризисные цены многие склонны были считать завышенными. Собственно, благодаря лопнувшему «пузырю» на рынке недвижимости Америки мир и получил то, что до сих пор расхлебать не может.

Лет 15 назад тогдашний пресс-секретарь Фонда имущества, рассказывая мне о целях и задачах вверенной ему организации, использовал, видимо, близкие и понятные ему образы: «Комитет по управлению городским имуществом – это азербайджанец. А Фонд имущества – это его ларек, в котором он продает хурму и апельсины!». В каком-то смысле ситуация с тем пор мало изменилась. В современный гипермаркет Фонд имущества – по крайней мере по числу товарных позиций – так и не превратился. С бухгалтерией ситуация стала более прозрачна, а вот набор продуктов крайне скуден. Продавец ларька в этом не виноват, но хозяин ларька в условиях дефицита может позволить себе взвинчивать цены на свой товар. Потребитель сметет все, что есть.

Город в ситуации с землей ведет себя как ларечник: кинет раз в несколько месяцев на прилавок горсть апельсинов – оголодавшие инвесторы бьются за каждую корочку. Бюджету вроде бы неплохо. Но вот как такие вбросы действуют на городскую экономику в целом – большой вопрос. Ажиотаж не способствует взвешенным решениям и объективному ценообразованию. А ведь цена, возникшая в аукционной горячке, в некотором смысле влияет и на весь рынок земли, задавая ему определенную планку.

О том, что город будет сам готовить землю и затем выставлять ее на торги, делая девелоперский бизнес более прозрачным, понятным и цивилизованным, власти обещают еще со времен мэра Собчака. Однако пока дальше разовых акций дело не идет. Новой администрации города вполне по силам изменить эту ситуацию и наконец сделать из Фонда имущества полноценный европейский супермаркет.

Фонд имущества продал три участка

Николай Волков / На прошлой неделе Фонд имущества провел аукцион, на который были выставлены три пятна для застройщиков. С торгов ушли два дома в центре Петербурга и участок на ул. Оптиков в Приморском районе. Земля была продана в 2,5-5,5 раза дороже стартовой цены. ➔

Подготовленные земельные участки остаются дефицитным товаром, за хороший участок с документами застройщики готовы платить уже практически по докризисным ценам, говорят участники рынка. Прошедшие торги подтвердили это утверждение. Так, по подсчетам генерального директора Фонда имущества Андрея Степаненко, участок на ул. Оптиков в Приморском районе продан с докризисным превышением. «Нагрузка на метр возводимых улучшений составила 752 USD. Аналогичный результат последний раз был зафиксирован в 2008 году при продаже



ISK «Сфера» заплатила 70 млн рублей за здание в Дмитровском пер., 15

участков в этом же районе», – заявил он. За право аренды земельного участка юго-восточнее пересечения с Туристской ул. площадью 1,47 га победитель – ООО «Система» – заплатил 570,1 млн рублей (начальная цена – 110,1 млн рублей). Всего на лот претендовало 10 участников, в том числе крупные петербургские застройщики – группа «Эталон», «ЮИТ Лентек», СК «Темп», SetlCity. Борьба велась за право строительства на этом месте 16-этажного дома с максимальной общей площадью квартир 31 тыс. кв. м.

Как рассказал Василий Селиванов, генеральный директор компании Legenda (владеет ООО «Система»), они заплатили рыночную цену. «Участок очень интересный, расположенный в хорошем месте», – заявил он. Как рассказал господин Селиванов (ранее он возглавлял Setl City – прим. «Строительного Еженедельника»), это будет не единственный проект компании.

Еще два участка в центре Петербурга – бывший жилой дом в Дмитровском пер., 15, и на ул. Мира, 36, – приобрела ИСК «Сфера». За них компания заплатила 70,2 млн рублей (начальная цена – 30 млн рублей) и 75,1 млн (начальная стоимость объекта – 31,5 млн рублей). Как рассказал Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера», на обоих участках может быть построено около 5-6 тыс. кв. м жилья.

Участники рынка не удивляются такому результату торгов, когда окончательная цена за участки выросла в 2,5-5,5 раза больше стартовой. «Действительно, хороший чистый участок под застройку сегодня найти очень нелегко, поэтому цены на такие участки неуклонно растут. Застройщи-

КСТАТИ



В следующем году, как говорят в Фонде имущества, будут проданы здания на ул. Блохина, 6/3, Большом пр. П.С., 28, Каменноостровском пр., 24, Большой Пушкарской ул., 7. Что же касается земли, то ближайшие торги на право аренды участка под строительство жилья эконом-класса в Приморском районе состоятся 16 декабря. Кроме того, 30 ноября Российский аукционный дом проведет торги по продаже участка компании ЛЭК на Приморском пр., 52

к платят за снижение рисков по земле, что находит свое отражение в росте цен на жилье и коммерческую недвижимость. Желательно, чтобы Фонд имущества значительно увеличил продажи земли, но в то же время понятно, что город не резиновый и хороших участков уже попросту не осталось, поэтому в среднесрочной перспективе при продолжении роста уровня спроса на недвижимость цены на землю будут расти», – уверен генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. «Сейчас застройщики испытывают громадный дефицит подготовленных земельных участков, их надо обеспечить социальной и инженерной инфраструктурой. А для этого нужны длинные деньги. А ни один из банков не готов давать кредиты на 10 лет и более. Другой вариант – это привлечь для обеспечения инфраструктурой городские средства. Но сейчас это если и происходит, то очень медленно. В итоге мы можем в ближайшее время не увеличить, а уменьшить объемы ежегодного ввода жилья», – считает Сергей Ярошенко, генеральный директор компании KVS.

«Набережную Европы» очистят от загрязненного грунта

Денис Кожин / На прошлой неделе консорциум в составе компаний «Метрострой» и «Компакт» приступил к первой стадии работ по освоению площадки института «Прикладная химия», на которой с лета 2013 года начнется строительство многофункционального комплекса «Набережная Европы».

Консорциум «Метрострой-Компакт» выступает подрядчиком на инженерную подготовку площадки. Как сообщило руководство компании «ВТБ-Девелопмент», которая реализует проект «Набережная Европы», помимо выноса инженерных сетей на участке предстоит серьезная рекультивация – где-то необходимо вынимать грунт на глубину от 6 до 9 метров. Также будет осуществлен снос зданий института «Прикладная химия». Как рассказал заместитель гене-

рального директора компании «Компакт» Сергей Свешков, согласно контракту земельный участок должен быть готов к лету 2013 года. В консорциуме роли распределены следующим образом: «Метрострой» предоставляет финансовые гарантии и уникальную технику. На «Компакт» ложатся обязанности по управлению работами, предоставлению рабочей силы, координации действий и контролю за реализацией проекта. Также «Компакт» участвует в проекте и своей техникой. Положительное заключение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по проекту инженерной подготовки территории было получено еще в апреле 2011 года. Как рассказал Александр Ольховский, вице-президент банка ВТБ, инвестор проекта, помимо предоставления новых помещений для администрации и производства

«Прикладной химии», должен был передать Федеральной службе безопасности 8 тыс. кв. м жилья в Петербурге и 2 тыс. кв. м – в различных городах Ленинградской области. Сейчас все жилье передано ФСБ. Оно оценивается инвестором в 800 млн рублей. В целях перебазирования института инвестором проекта ООО «Петербург Сити» было профинансировано строительство административного здания на ул. Крыленко. Заказчиком по реконструкции производственных, административных и лабораторных корпусов в поселке Капитолово выступил Институт прикладной химии. Средства на реконструкцию также выделил инвестор. Совокупные затраты на выполнение инвестиционных обязательств, по оценкам компании «ВТБ-Девелопмент», превысят 10 млрд рублей. Работа по проектированию МФК

ведется в двух мастерских. Проектированием многофункционального комплекса (кроме Дворца танцев) занимается альянс Чобана и Герасимова. Сейчас работы по проектированию находятся в стадии «П», их планируется завершить в сентябре 2012 года. Проектированием Дворца танцев занимается голландское архитектурное бюро UN Studio. Адаптером к российским требованиям выступает мастерская Григорьева. Как заявил господин Ольховский, максимальная высота зданий в комплексе составит 28 м (на набережной – 24 м). Стоимость проекта сегодня оценивается приблизительно в 47 млрд рублей (ранее озвучивалась цифра в 2 млрд USD). Завершить его планируется в 2017 году. Проект многофункционального комплекса «Набережная Европы» предусматривает строительство на 10 га земли паркинга на 2 тыс. мест, Дворца танцев площадью 24 тыс. кв. м, жилья (около 103 тыс. кв. м), гостиничного комплекса (25 тыс. кв. м) и торгово-офисной части (примерно 55 тыс. кв. м).

Классический таунхаус на Петроградке

Жилье в таунхаусах становится все более доступным не только в области, но и в городской черте. Кроме того, на рынке появился уникальный продукт – эксклюзивные таунхаусы в историческом центре Петербурга в составе жилого комплекса «Классика», возводимого на Петроградской стороне Компанией ЛЭК. ➔



Рынок таунхаусов в Петербурге остается довольно локальным, говорят эксперты. Основное предложение жилья такого формата в черте Петербурга сконцентрировано в Приморском (8 проектов) и Выборгском (5 проектов) районах. Чаще всего это стандартные проекты, состоящие исключительно из сблокированных домов. Но есть и новый формат – таунхаусы в составе крупного жилого комплекса. Как говорят эксперты, именно такое решение позволяет уйти от однообразия многоквартирных домов и в то же время сохранить единый городской стиль. Жилой комплекс разной этажности всегда выглядит более обжитым и уютным.

«Сейчас мы продаем новый формат жилья – городской таунхаус. Он расположился в составе комплекса «Классика» на Петроградской стороне. Здесь есть вся необходимая инфраструктура: детский сад, школа, фитнес-клуб, супермаркет, предприятия сервиса», – рассказывает Надежда Калашникова, директор по развитию Компании ЛЭК.

«Классика» – жилой комплекс переменной этажности с широким выбором квартир – от РИАЛ до апартаментов. ЖК «Классика» спроектирован таким образом, что создается полностью обособленная территория. Такое решение позволяет создать эффективную систему круглосуточ-

ной охраны и видеонаблюдения. Предусмотрен закрытый охраняемый паркинг.

В комплексе планируются детский клуб с мини-кинотеатром, фитнес-центр, спалон. В «Классике» будет художественно оформлена и прилегающая территория: альпийские горки и водопады, мощеные пешеходные дорожки и ночная подсветка фасадов комплекса.

На данный момент в продаже осталось всего 5 таунхаусов. Это трехэтажные здания с подвалом. Общая площадь – 250-270 кв. м. Стоимость 1 кв. м составляет 90 тыс. рублей.

«До настоящего момента таунхаусы строились либо на границах города, либо на Кре-

стовском острове. Таунхаусы в историческом районе, в окружении зданий XIX – начала XX веков появились на рынке впервые. Поступившие на реализацию домовладения представляют собой идеальное сочетание плюсов городской и загородной жизни: это малоэтажные дома в тихой части центрального района с развитой инфраструктурой. Фактически покупатель получает редкую возможность приобрести дом в центре Петербурга по цене квартиры. Еще один огромный плюс таких домов – центральные коммуникации, благодаря которым жители избавлены от мучений с собственным газовым котлом. Расположение городских таунхаусов среди многоэтажек позволяет платить за услуги ЖКХ на 30-40% меньше, чем в моноформатном загородном поселке», – говорит Надежда Калашникова.

справка

➔ Первая очередь жилого комплекса «Классика» вошла в число номинантов ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2011 в номинации «Жилой комплекс года бизнес-класса Санкт-Петербург». Компания ЛЭК была основана в 1992 году. В 1993 году она выбрала строительство жилых домов в качестве основного вида деятельности. За это время ЛЭК построил и ввел в эксплуатацию 120 жилых домов, только за последние пять лет – 1 млн кв. м жилья. В 2001 году Компания ЛЭК первой вывела на строительный рынок бренды РИАЛ и СУПЕР-РИАЛ для своих квартир-студий, которые немедленно заняли первое место по продажам в эконом-классе.

УПТК ОАО «Метрострой»

официальный партнер ведущих производителей России



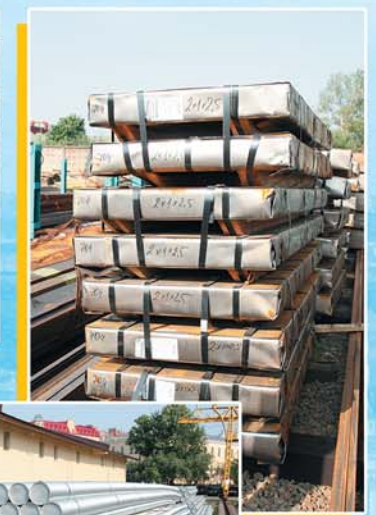
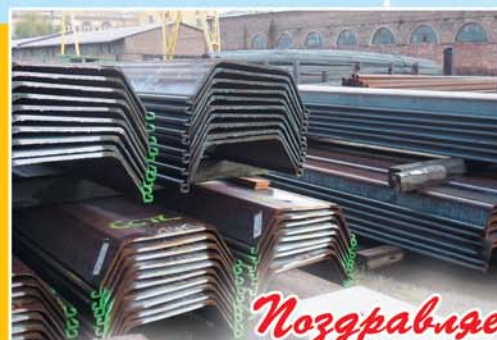
Победитель конкурса по качеству
«Сделано в Санкт-Петербурге» 2009-2010 гг.



- ПОЛНАЯ КОМПЛЕКТАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
- АУТСОРСИНГ
- ЛОГИСТИЧЕСКИЕ УСЛУГИ

МЕТАЛЛОПРОКАТ (оказываем услуги по резке в размер), МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИИ, ЧУГУННОЕ ЛИТЬЕ, ТРУБЫ, ШПУНТ, СТРОЙМАТЕРИАЛЫ, ОТДЕЛОЧНЫЙ КАМЕНЬ, КАБЕЛЬ, ОБОРУДОВАНИЕ...

192007, Санкт-Петербург, ул. Расстанная, д. 17, т. 766-22-62, e-mail: info@uptkstr.spb.ru



*Поздравляет коллектив
ТУП «Петербургский метрополитен»
с Днем рождения организации!*

- отдел стройматериалов: 766-14-29, 767-08-04, 766-58-94
- отдел металлов: 767-06-19, 767-10-82, 766-56-05
- отдел оборудования: 766-63-73, 767-15-32, 767-10-82

www.uptk.ru

НОВОСТИ

➔ На последнем заседании правительства города признало утратившим силу постановление о проектировании и строительстве развлекательного комплекса в Приморском районе. ООО «ЛСК» лишилось участка площадью 15,44 тыс. кв. м на пересечении ул. Маршала Новикова и Парашютной, который был выделен компании в 2008 году. По условиям инвестиционного договора компания должна была выплатить в бюджет 59,3 млн рублей. Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, уточнил, что инвестор перечислил только половину от положенной суммы. К тому же объем проведенных на объекте строительных работ на начало октября составил менее 10%, а проектирование выполнено на 90%. На основании неисполнения компанией обязательств Смольный принял решение разорвать с ней договор аренды участка.

Также было принято постановление о предоставлении участка под строительство многоэтажного паркинга в Московском районе. ЗАО «Хорс» получило участок площадью 9,64 тыс. кв. м на Московском шоссе (юго-западнее дома, лит. 3). Объект должен быть построен в течение 26 месяцев. В качестве платы за участок инвестор передаст в собственность города 43 из 500 оборудованных машиномест. Вячеслав Семененко отметил, что такие проекты являются необходимыми и значимыми для города.

➔ НСС к Ярмарке недвижимости, которая пройдет в Петербургском СКК, подготовила акцию для желающих приобрести квартиры в новом жилом комплексе «Эланд»: скидка на 2-комнатные квартиры – 200 тыс. рублей, а на 3-комнатные – 300 тыс. рублей. ЖК «Эланд» – второй собственный жилой проект компании НСС, который официально стартовал 13 октября. Разноэтажный жилой комплекс «Эланд», рассчитанный на 2641 квартиру, будет построен в поселке Мурино рядом со станцией метро «Девяткино» в Ленинградской области. На земельном участке 6,6 га будет возведено 7 зданий высотой 22-25 этажей. Площадь жилых помещений составит 135 тыс. кв. м, коммерческих – 5 тыс. кв. м. Объем собственных инвестиций в проект составит 7,9 млрд рублей. Первая очередь будет сдана в эксплуатацию в I квартале 2014 года. По плану, полное завершение строительства комплекса намечено на 2017 год.

➔ Группа компаний «Аверс» открыла новое направление деятельности – сопровождение инвестиционных и строительных проектов. В рамках данного направления будет оказываться комплекс услуг, начиная от обоснования инвестиций, написания бизнес-планов, разработки проектно-сметной документации, сопровождения строительства и заканчивая регистрацией прав собственности, а также содействием в решении иных вопросов имущественно-правового характера.

➔ ООО «Группа компаний «Регион-ГазЭнергоСтрой» и ОАО «Группа Е4» заключили договор подряда на строительство под ключ тепломагистрали от Апатитской ТЭЦ до г. Кировска с установкой ЦТП. Заказчиком является ОАО «Хибинская тепловая компания». Строительство данного объекта выполняется в рамках программы развития теплоснабжения Апатитско-Кировского региона.

Чиновники отстаивают «целевку» в судах

Сергей Соколов / Администрация Петербурга пытается отстоять право на целевую передачу здания на Марсовом поле, 1, компании «Лотос Отели». Арбитражный суд первой инстанции уже поддержал позицию антимонопольного ведомства, которое признало действия Смольного незаконными. Тем не менее чиновники решили оспорить данное решение в апелляционной инстанции. ➔



Окончательное решение по делу о здании на Марсовом поле вынесут не раньше чем через полгода

В марте этого года Управление Федеральной антимонопольной службы по Петербургу (УФАС) заявило о том, что Смольный нарушил закон о конкуренции, предоставив здание бывших Павловских казарм на Марсовом поле, 1, компании «Лотос Отели», которая принадлежит предпринимателям Михаилу и Борису Зингаревичам. Правительству предписали «исключить предоставление госимущества без проведения торгов либо без предварительного согласия антимонопольного органа», но постановление о выделении объекта отменять не стали. Однако чиновники решили оспорить решение УФАС.

Торг неуместен

Здание на Марсовом поле передали ООО «Лотос Отели» в мае прошлого года. Соответствующее постановление приняли на закрытом заседании правительства – торги по продаже объекта решили не проводить. Согласно инвестиционным условиям, компания должна реконструировать объект под гостиницу к 2015 году. Только на реставрацию здания компания обязалась потратить 420 млн рублей. А реализация всего проекта оценивалась почти в 4 млрд.

Тот факт, что объект предоставили без проведения аукциона, заинтересовал УФАС – руководство службы заявило, что чиновники нарушили закон о конкуренции. Ведомство выписало соответствующее предписание, однако Смольный обжаловал его в суде.

На судебных разбирательствах представители Смольного утверждали: соглашение с компанией предусматривает лишь ее

допуск к объекту. «Правами пользования зданием «Лотос Отели» мы не наделяли. Поэтому проводить аукцион было необязательно», – утверждали юристы городской администрации.

Защитники позиции УФАС парировали тем, что условия подписанного с компанией договора дают ей право неограниченного пользования как зданием, так и участком под ним. А значит, Смольный предоставил «Лотос Отели» необоснованную преференцию.

Разбирательства шли больше полугодом: в начале октября арбитраж признал действия антимонопольной службы вполне законными. Тем не менее несколько дней назад правительство Петербурга подало на это решение апелляционную жалобу. Чиновники утверждают, что не нарушали закона о конкуренции, а целевое предоставление здания на Марсовом поле – это часть реализуемой в городе программы по развитию гостиничной инфраструктуры. Окончательное решение по делу вынесут не раньше чем через полгода: в случае если та или иная сторона выиграет разбирательство в апелляционной инстанции, проигравшая явно подаст кассационную жалобу.

Целевая тенденция

Тем временем Смольному уже удалось выиграть в первой инстанции разбирательство по аналогичному делу: чиновники сумели доказать, что здание на Конюшенной площади, 1, передали без торгов вполне законно. Решение о предоставлении объекта также приняли на закрытом заседании правительства в мае прошлого года. А инвестором также стала компания братьев Зингаревичей – «Оранж Девелопмент». Фирма обязалась вложить в проект порядка 3 млрд рублей. УФАС также заявило, что Смольный нарушает антимоно-

польное законодательство. Чиновники оспорили этот вердикт в арбитражном суде и выиграли дело. Как утверждал председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов, служители Фемиды восстановили право предоставлять объекты целевым назначением при наличии одной заявки. Тем не менее антимонопольное ведомство уже подало апелляционную жалобу – разбирательство состоится 30 ноября.

Споры антимонопольной службы и Смольного по поводу целевого предоставления скоро прекратятся. Еще в декабре прошлого года правительство приняло постановление, по которому при поступлении двух и более заявок на один объект его надлежит выставлять на торги.

цифра

4 млрд

рублей – стоимость проекта по реконструкции здания на Марсовом поле под отель

справка

➔ Здание на Марсовом поле, 1, построили в первой половине XVIII века. В 1821 году в нем разместили лейб-гвардии Павловский полк. Летом 1917 года его переформировали в Павловский гвардейский резервный полк. В 1928 году объект передали управлению «Электроток», которое позже трансформировалось в «Ленэнерго».

В Минрегионе под председательством министра регионального развития РФ Виктора Басаргина состоялось заседание Координационного совета по взаимодействию с национальными объединениями саморегулируемых организаций в сфере строительства.

В заседании приняли участие заместители министра регионального развития РФ Илья Пономарев и Александр Виктор, директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегиона Дмитрий Шаповал, а также президенты и вице-президенты национальных объединений строительной отрасли. Национальное объединение строителей представляли вице-президент Виктор Опекунов, руководитель аппарата Михаил Виктор, первый замруководителя аппарата Кирилл Холопик, директор департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Леонид Бандорин и начальник управления информационного обеспечения Лариса Поршнева.

Против коммерциализации

Первым вопросом повестки дня стало обсуждение хода исполнения решений Координационного совета от 24 мая по 8 июня 2011 года по вопросам законодательного воспрепятствования коммерциализации саморегулирования. Докладывая по этому вопросу, вице-президент НОСТРОЙ Виктор Опекунов заметил, что тема «коммерческих» и недобросовестных СРО поднимается на Координационном совете уже в третий раз, и после двух заседаний было очень много звонков и писем в НОСТРОЙ с конкретными вопросами и фактами. Поэтому сворачивать с этого пути нельзя, иначе «коммерческие» СРО начнут свою деятельность с новой силой.

По результатам двух обсуждений и деятельности рабочих групп Виктор Опекунов предложил внести в Государственную Думу ряд поправок в Градостроительный кодекс (в части саморегулирования), которые устранили бы возможность для недобросовестных СРО найти обходные пути и не исполнять закон.

Бурную дискуссию вызвал вопрос о предельном количестве членов СРО. В докладе Виктора Опекунова прозвучала цифра: не более 1000 членов для строителей и 500 – для изыскателей и проектировщиков. Такое предложение обосновано тем, что реально с выездными проверками отслеживать ежегодно более 1000 компаний невозможно, иначе исполнение закона превращается в фарс. Резко против ограничения численности СРО выступил вице-президент НОП Анвар Шамузафаров, под руководством которого работает 4 СРО с количеством членов 1400-1700 компаний. По его словам, все дело в профессионализме аппарата СРО, и тогда можно успеть проверить хоть 7000 компаний, как это делают в СРО «Объединение инженеров-строителей». Анвар Шамузафаров

Принято решение оформить поправки, касающиеся правил раскрытия информации и размещения ее на сайтах СРО. Вопрос о предельной численности СРО пока отложен

знаком с работой этой СРО, и никаких претензий у него нет. Кроме того, большие СРО могут выделить и солидные средства на разработку строительных норм и правил и другой технической документации. Малые СРО такое делать не в состоянии.

Предложение о предельной численности СРО поддержал президент НОИЗ Леонид Кушнир, заявивший, что по собственному опыту знает: СРО, в которых более 500 членов, неуправляемы. Проверки в них ведутся камерально, только по документам, никаких выездов в компании не делается.

НОСТРОЙ хочет поправить Градостроительный кодекс

Ольга Фельдман / Национальное объединение строителей предлагает внести в Государственную Думу ряд поправок в Градостроительный кодекс (в части саморегулирования), которые устранили бы возможность для недобросовестных СРО найти обходные пути и не исполнять закон. ➔



Тема «коммерческих» и недобросовестных СРО поднимается на Координационном совете уже в третий раз

В результате состоявшегося обсуждения было принято решение оформить поправки, касающиеся правил раскрытия информации и размещения ее на сайтах СРО: документов и протоколов общих собраний, реестра членов и т. д. Вопрос о предельной численности СРО пока отложен.

Проверки и суды

Вторым вопросом повестки дня было обсуждение хода проведения Ростехнадзором внеплановых проверок саморегулируемых организаций в сфере строительства.

Заместитель начальника Управления государственного строительного надзора Ростехнадзора Михаил Луняков рассказал о результатах проверок ряда СРО, проведенных Ростехнадзором по заявлениям национальных объединений. Выявлен ряд нарушений, выданы предписания по их устранению.

О позиции НОСТРОЙ относительно проекта приказа Минэкономразвития «О порядке ведения государственного реестра саморегулируемых организаций» выступил первый заместитель руководителя

аппарата НОСТРОЙ Кирилл Холопик. Он отметил, что проект приказа не учитывает особенностей ведения госреестра строительных СРО, что напрямую противоречит ряду положений Градостроительного кодекса. Кроме того, для исполнения этого приказа необходимо разработать и утвердить типовые формы ряда документов, в том числе заявлений СРО и решений уполномоченного органа. Позиция НОСТРОЙ нашла отражение в письме президента Ефима Басина на имя министра экономического развития и торговли Эльвиры Набиуллиной.

О судебной практике НОИЗ и НОСТРОЙ рассказали президент НОИЗ Леонид Кушнир и руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Виктор. Леонид Кушнир очень подробно представил историю судебных разбирательств НОИЗ с одним из своих членов – НП «Ассоциация Инженерные изыскания в строительстве» (НП «АИИС»). «АИИС» вошла 1 октября 2010 года в состав НОИЗ в силу закона, но с тех пор категорически отказывается признавать как собственное членство, так и саму норму закона. Соответственно, она не уплачивает членские и вступительный взносы и не участвует в работе НОИЗ. Все судебные тяжбы «АИИС» против НОИЗ она же и проиграла, суд обязал уплатить все задолженности. Но история по долгам повторяется раз в квартал, и каждый раз НОИЗ вынужден обращаться в суд.

Судебный опыт НОСТРОЙ, который кратко представил Михаил Виктор, более положительный: он выиграл все суды

против СРО – должников, а ряд СРО, которым грозил суд, погасили все свои долги в досудебном порядке. Михаил Виктор заметил, что даже если все суды выиграны и в дело вступают судебные приставы, есть шанс не найти по адресу этих СРО ничего – ни денег, ни имущества.

Замминистра регионального развития Александр Виктор посоветовал президенту НОИЗ поднять вопрос о нарушении дисциплины одним из членов на съезде объединения. Там же можно и принять решение о штрафных санкциях против злостных должников.

О проекте Методических рекомендаций по взаимодействию органов государственного строительного надзора и строительных СРО доложил Кирилл Холопик. Этот документ прописывает пошагово все действия органов Госстройнадзора и строительных СРО. Было принято решение обсудить этот документ с Ростехнадзором и представить для дальнейшего утверждения.

цифра

1 тыс.

членов предлагается ограничить численность одного СРО по предложенным НОСТРОЙ поправкам в Градостроительный кодекс

Снос как начало строительства

Елена Велигжанина / ООО «СПб Реновация» подошло очень внимательно к каждому этапу строительства и проектирования. Не стал исключением и этап подготовки площадки к строительству, сносу зданий, расположенных на этих площадках. Для того чтобы разобраться во всех тонкостях сноса, проектирования и обращения с отходами, была выбрана компания, имеющая большой опыт как в России, так и за рубежом. Этой организацией стала группа компаний «КрашМаш». С Александром Васильевым, управляющим директором этой компании, побеседовал наш корреспондент.

– Демонтаж за треть цены – это не рекламный слоган?
– Сотрудничество нашей компании с «СПб Реновация» началось в 2010 году, когда мы приняли участие в тендере по выбору компании-консультанта в сносе зданий на тех площадках, где планируется будущая застройка. Нам импонирует очень грамотный, современный подход к работе этой компании: всестороннее изучение передового опыта специалистов, в том числе и зарубежных, привлечение высококлассных профессионалов

на все этапы реализации проекта, стремление максимально полно реализовать на практике самые современные технологии.

Мы постарались передать максимальный объем информации. Нам это было относительно просто сделать: с одной стороны, мы имеем в составе ГК совместное российско-британское предприятие и так же, как и «СПб Реновация», стремимся использовать передовой западный опыт в строительной сфере. В контексте того, что в России рынок сноса и демонтажа сооружений в целом пока еще не сильно развит, это особенно важно. С другой стороны, мы представили специалистам «СПб Реновация» расчеты стоимости демонтажа зданий на интересующих их участках и предложения по способам его минимизации. Комплексный подход к вопросу сноса зданий и обращения с отходами позволил снизить стоимость работ более чем в три раза.

– В чем заключалась ваша работа с «СПб Реновация»?

– Мы представили заказчику предварительные расчеты по 5 различным участкам, входящим в программу реновации: со старыми деревянными зданиями, кирпичными, железобетонными, панельными

и зданиями сталинской застройки. Расчеты готовились сразу в трех направлениях: первое было связано с экономичным использованием материалов на площадке, второе – с оптимизацией структуры расходов в процессе сноса, и третье представляло собой сопоставительный анализ затрат по сравнению стоимостью при классическом сносе. Специалисты из «СПб Реновация» особенно заинтересовала экономическая составляющая ряда наших предложений по вторичному использованию и переработке строительных отходов. Вместе с тем мы представили всю необходимую документацию по экологическому сопровождению проекта. Это важно, так как на сегодняшний день в России существуют определенные проблемы в этой сфере: отечественное законодательство не всегда позволяет оптимальным способом применять современные технологии в строительстве. У нас отработан алгоритм действий по демонтажу зданий и повторному использованию отходов демонтажа. Этот алгоритм мы применяем на всех площадках. Экономический эффект от его применения профессионалам очевиден. Существенную роль при проработке вопросов сноса сыг-

рали и наши предложения по шумо- и пылеподавлению, снижению воздействия на окружающую среду, что немаловажно при использовании новых технологий демонтажа в условиях плотной городской застройки.

– Однако основной экономический эффект достигается все же за счет правильного и рационального использования строительных отходов?

– Да, потому что технологически снос зданий, входящих в адресную программу реновации, достаточно прост. Это кирпичные сооружения до 4 этажей, 5-этажные железобетонные панельные дома (так называемые хрущевки первых серий и сталинские дома послевоенной застройки). При традиционном демонтаже зданий строительные отходы ранее просто сваливались в кучу – окна, стекло, бетонная крошка, – и все без разбора вывозилось на свалку. Согласно российскому законодательству такой мусор предполагает плату за негативное воздействие на окружающую среду. Эти расходы при правильном подходе могут достигать 50-100% от стоимости самого демонтажа. Снизить экономическую нагрузку на заказчика нам позволяет современный подход к сносу

зданий. Он предполагает, что перед собственно демонтажем проводится полное экологическое обследование сооружения, которое позволяет выявить действительно загрязненные участки. Например, части железобетонных панелей, подвергшихся воздействию нефтехимических продуктов (масла, например). Эти отдельные сегменты зачищаются перед проведением демонтажа либо демонтируются отдельно от общего объема материалов. Но это несколько кубометров, а не все здание, поэтому плата за негативное воздействие будет намного меньше. Кроме того, перед сносом сооружения осуществляется ручной демонтаж окон, дверей, внутренних элементов отделки. Такой селективный подход к демонтажу также значительно снижает стоимость обращения с отходами.

– Стала ли для вас «СПб Реновация» особенным заказчиком?

– Безусловно, для меня лично и для нашей компании работа с «СПб Реновация» стоит на особом счету. Этот проект под руководством Артура Петровича является очень значимым для города и его жителей. Со своей стороны, мы готовы сделать все, что будет в наших силах для реализации данной работы. Тем не менее подход, который лежит в основе нашей работы – взаимодействие с клиентом для максимального удовлетворения требований в соответствии с законодательством и рациональным подходом, мы соблюдаем на всех наших объектах. Сегодня мы работаем не только в Санкт-Петербурге, но и Ярославле, Томске, Нижнем Новгороде, Мурманске и других городах.



НА ПРАВАХ РЕГИСТРАЦИИ



Правительство
Санкт-Петербурга



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

IX СЪЕЗД 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
КтоСтроит!

Генеральный
интернет-партнер

КтоСтроит.ru
Единый строительный портал Северо-Запада

Официальный
информационный
партнер съезда

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

Эксперты обсудили качество

Татьяна Елекова / 10 ноября состоялась конференция «Состояние и пути повышения качества проектирования, строительства и строительных материалов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области». ➔

Фотс. Владимир Тилес



Вице-президент «Союзпестростроя» Лев Каплан предлагает строителям взять на вооружение опыт Великобритании, где малый бизнес выполняет до 85% всех работ на строительном объекте

Организаторы конференции – Комитет по строительству правительства Санкт-Петербурга, Общественный совет по СРО при правительстве Санкт-Петербурга, Союз строительных объединений и организаций, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургское отделение ООФ «Центр качества строительства, СРО НП «Союзпестрострой-Проект», Санкт-Петербургский Союз строительных компаний.

Градкодекс виноват

Выступление вице-президента «Союзпестростроя» Льва Каплана было посвящено проблеме конкуренции, существование которой является обязательным условием повышения качества. «В Петербурге насчитывается 22,5 тыс. малых строительных компаний. Из них – 20 тыс. компаний микробизнеса, в которых работает до 15 человек. При этом 85% жилья возводят около десяти основных игроков рынка – застройщики, получающие до 90% всей прибыли на рынке недвижимости, – озвучил статистику Лев Каплан. – Малый и средний бизнес практически не вовлечены в строительный процесс. А развитие конкуренции невозможно без включения в нее малого и среднего бизнеса».

Господин Каплан рассказал, что в Великобритании, например, из 72 тыс. компаний, которые работают в строительном комплексе страны, только 39 тыс. имеют численность рабочих больше 500 человек. «Все остальное – это специализированные малые компании, которые выполняют до 85% всех работ на объекте», – объяснил глава «Союзпестростроя».

По его словам, за последние 2-3 года монополизация на строительном рынке Петербурга значительно возросла. «Систе-

ма госконтроля за ведением строительных работ отсутствует. Сегодня сами строители принимают у себя объекты. В связи с этим качество возводимого жилья часто не выдерживает критики, – резюмировал Лев Каплан. – Сейчас есть жилье эконом-класса, комфорт-класса и элит-класс. Но качество всюду одинаково», – заключил он.

Исполнительный директор СПб ООФ «Центр качества строительства» Анатолий Летчфорд подтвердил, что согласно нынешнему Градостроительному кодексу РФ строительный контроль за объектом действительно должно совершать лицо, осуществляющее строительство. «Если объект возводится на основании договора, то строительный контроль должен также проводить застройщик или заказчик. Либо привлекаемое ими на основании договора физическое или юридическое лицо», – рассказал эксперт. Однако строительный контроль должен осуществляться не только за конструкциями, работами и участками сетей инженерно-технического обеспечения, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства, но и за соответствием выполненных работ проектной документации. «Все требования проектной документации подлежат строительному контролю, – подчеркнул он. – Это положение Градкодекса можно оценивать как часть оценки качества капитального строительства, потому что проектные решения по конструкциям и работам, которые оказывают влияние на безопасность, содержат решения по всем видам безопасности». Порядок проведения строительного контроля в настоящее время установлен постановлением Правительства РФ № 468 от 21.06.2010.

По мнению представителя Службы государственного строительного надзора и экспертизы Юрия Тихонюка, борьба за увели-

чение объемов вводимого в эксплуатацию жилья негативно влияет на качество. «В погоне за количеством возводимых метров мы нарушаем технологический процесс, сокращаем какие-то рабочие операции, и это не может не отразиться на качестве», – считает господин Тихонюк. Он также отметил, что отмена некоторых старых СНиПов лишила Службу государственного строительного надзора возможности воздействия на строительный процесс. «Иногда мы видим явные огрехи, но у нас отняли нормативные документы, в соответствии с которыми мы можем заставить строителя исправить ошибку», – объяснил он.

Господин Тихонюк также отметил, что сейчас очень важны вопросы обучения персонала – начиная от рабочего и заканчивая инженером.

Надо меры принимать

Президент СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга» Владимир Юсупджанов полностью поддержал предыдущих ораторов, заявив, что вопросы качества обозначены только в Градостроительном кодексе, где определены цели, стоящие перед саморегулируемыми организациями. «В остальных документах о качестве не сказано ни слова, – констатировал господин Юсупджанов. – Везде говорится только о безопасности, но кроме механического нарушения никто не определил параметры опасности».

По мнению главы СРО НП «Управление строительными предприятиями Петербурга», должны появиться четкие нормативы, позволяющие оценить качество строительства, и закон, определяющий лицо, несущее ответственность за допущенные ошибки. «Государство переложило ответственность за все, что творится в строительной

отрасли, на СРО. Однако двухлетний опыт показал, что СРО не работают», – резюмировал Владимир Юсупджанов.

Заместитель руководителя Академии «Кнауф» Борис Буданов убежден, что повышение качества строительства находится в прямой зависимости от уровня подготовки специалистов. По его мнению, грамотных специалистов сегодня очень немного. «При советской власти в нашем городе функционировало 33 профтехучилища, они часто принадлежали соответствующим трестам и готовили специалистов для этих трестов. Сейчас у нас осталось два ПТУ и два колледжа, которые готовят специалистов для строительной отрасли. Если даже брать Ленинградскую область, где учебных заведений немного больше, то все равно в совокупности они дадут нам всего 1500 специалистов в год. А при существующих объемах строительства нам в год надо готовить 20 тысяч человек».

Для обеспечения безопасности и качества строительства необходима обязательная аттестация специалистов, считает директор СРО НП «Строители Ленинградской области» Владимир Кобзаренко. «При аттестации определяются деловые качества работников, делаются выводы об их соответствии занимаемой должности», – объяснил эксперт. Он рассказал, что аттестации должна предшествовать необходимая подготовительная работа – так называемое предаттестационное обучение, организуемое СРО. Для проверки знаний руководящих работников и специалистов в строительстве по безопасности труда имеется методическое пособие МДС 12-26.2006. Лицам, прошедшим аттестацию, выдаются квалификационные аттестаты со сроком действия до очередной аттестации. Порядок выдачи такого аттестата и его форма должны соответствовать требованиям СРО.

По словам руководителя управления саморегулирования ССОО, технического директора СРО НП «Строители Петербурга» Сергея Фролова, о качестве начинают вспоминать тогда, когда объект уже возведен и некоторые ошибки уже не исправить. Между тем о качестве продукта надо начинать задумываться еще на этапе разработки документации. «Качество зарождается еще на этапе постановки задач, проектирования, подготовки персонала, отработки технологических параметров и процессов. Когда мы самых начальных стадиях контролируем весь технологический процесс, все этапы жизненного цикла создания строительной продукции, тогда на выходе у нас появится качественный продукт», – уверен эксперт.

По окончании конференции участники приняли меморандум, в котором призвали все заинтересованные органы государственной власти, общественные организации, проектные, строительные компании, а также предприятия стройиндустрии Петербурга и Ленинградской области принять все зависящие от них меры к значительному повышению качества возводимых, реконструируемых и ремонтируемых объектов недвижимости.

цифра

22,5 тыс.

малых строительных компаний насчитывается в Петербурге

Артур Маркарян: «Мы организовали открытый диалог с жителями»

Компании «СПб Реновация» исполнилось два года. Масштабность программы реновации жилья первых массовых серий весь период деятельности девелопера привлекала к ней пристальное внимание общественности. Генеральный директор компании «СПб Реновация» Артур Маркарян рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Павлу Никифорову о том, как будет реализовываться программа в ближайшее время. ➔

– Как родилась идея проекта реновации?

– Программа реновации прорабатывалась нами задолго до основания компании. Это были несколько лет кропотливого изучения имевшегося в Москве и в Европе опыта, анализа кварталов массовой застройки Петербурга, поиска современных технологий.

По сути, программа началась с идеи обновить городское пространство. Нынешнее состояние районов, застроенных «хрущевками», не отвечает не только стандартам современных городов, но даже элементарным требованиям комфорта и уюта.

Чего вы хотите, когда возвращаетесь домой? Вы хотите вечером отдохнуть, спокойно погулять, не боясь проезжающих машин. Вы хотите, чтобы рядом с вашим домом было кафе, магазинчик, аптека. У вас должна быть возможность пообщаться с друзьями в спокойном месте. В каждом квартале должны быть локальные точки притяжения – маленькие площади с фонтанчиком или скульптурной группой, зеленые тихие скверы, прогулочные бульвары. Мы все слишком динамично сегодня живем. И нужно создавать такую среду, чтобы у петербуржцев не было ощущения потерянности, а наоборот, подогревалось чувство дома, комфорта, безопасности.

Должна быть среда, обращенная внутрь квартала, к человеку. Сегодня такого в градостроительстве мы пока не видим.

– Компания создавалась специально для участия в городском аукционе, который проводился в 2009 году?

– Да, компания была создана незадолго до этого, но уже с четким планом действий и пониманием, как мы будем претворять в жизнь программу реновации.

По сути ведь программа, реализацией которой мы занимаемся, инициирована городом. Малоэтажная послевоенная застройка и дома, построенные по типовым проектам



первых массовых серий, сейчас находятся в крайне плохом, ветхом, предаварийном состоянии. Во многих домах, которые вошли в программу, жить просто опасно. Протечки кровли, покрытые плесенью углы зданий, сырые подвалы, растрескавшиеся панели – все это общие проблемы домов многих кварталов города на сегодняшний день. Инженерные коммуникации районов давно пришли в негодность.

Реновация – единственный возможный способ изменить в этих кварталах жизнь к лучшему, решить старые проблемы и дать людям возможность жить достойно.

– Насколько я понимаю, одним из ключевых этапов проделанной вами работы стали масштабные общественные слушания, проведенные в июне этого года. Обычно общественный ре-

зонанс получают именно сложные проекты...

– Программа реновации в том формате, в котором она реализуется нами, беспрецедентная не только для Петербурга, но и для всей страны. Вы задумайтесь: только детских садов и школ в программе более 50! И неудивительно, что любые изменения, даже если они к лучшему, часто пугают и вызывают протесты. Именно поэтому в преддверии слушаний мы организовали открытый диалог с жителями – на местах, при участии районных администраций и муниципальных образований. Нам удалось лично пообщаться с тысячами людей во всех 22 кварталах реновации. Мы хорошо знаем, чем люди живут, о чем мечтают, чего опасаются... Поэтому мы шли на публичные слушания, четко понимая, как нам дальше выстраивать диалог – и с теми, кто с нетерпением ждет переезда в новую квартиру, и с теми, кто пока не принял такого решения.

Первое, что мы увидели и услышали на слушаниях, – очень большой, живой интерес к программе. Равнодушных нет. Понятно, что многие люди пришли на общественные слушания, чтобы выразить свои мысли по целому ряду наиболее острых вопросов, не относящихся к реновации. Мы больше всего услышали и восприняли то, что людей прежде всего интересуют сроки, механизмы, правила реализации проекта и качество того, что они получат. Как девелоперы мы обязаны иметь пространственное видение территории и понимать, как будет выглядеть квартал в целом, та или иная улица, тот или иной дом. Вы знаете, это очень тяжело. И при этом нам нужно учитывать интересы каждого, кто там будет жить. Иначе реализовать такую программу просто невозможно.

– Какие кварталы наиболее сложны для реализации программы?

– Они все непростые. У каждого квартала своя история, есть свои особенности



Перспективы Колпино связаны с развитием производств, решением транспортных проблем и программой реновации. На иллюстрациях – Колпино, квартал 10

и свои нюансы. Где-то они связаны с инженерными сетями, где-то – с историческими аспектами, а где-то – в большей степени с технологией переселения, входом на площадку.

На данный момент мы разработали проекты планировок по всем 22 территориям, право реновации которых получили в 2009 году. Теперь мы приступаем непосредственно к проектированию зданий, для начала в первых десяти кварталах. Идет тендер среди российских и зарубежных проектных организаций. К весне следующего года проектная документация будет согласована, получены разрешения на строительство, выбран генподрядчик, и мы выйдем на стройплощадки. Пока сложно сказать, какие именно это будут кварталы, – мы продолжаем в процессе работы оценивать варианты по строительству первого дома, изучаем готовность конкретных домов для расселения, смотрим возможности по инженерному обеспечению. Но уверен, что в 2013 году в десятке кварталов первые дома уже будут построены.

– **Насколько известно, это будут дома с готовой отделкой.**

– Это обязательное правило, наш внутренний стандарт. Все квартиры мы будем сдавать полностью готовыми для проживания. Людям останется только перевезти вещи, и с этим мы тоже поможем, особенно социально незащищенным категориям. В коммерческой части жилья планируем сразу ставить даже кухонные гарнитуры. Идея в том, чтобы человек въехал в новую квартиру и не занимался ремонтом. Максимум, что он сможет сделать – под свой вкус перекрасить стены или переклеить обои. И то мы хотим этого избежать, чтобы не было бригад в доме. Только в этом случае

справка

В декабре 2009 года компания «СПб Реновация» стала победителем аукциона, организованного Фондом имущества Санкт-Петербурга, выиграв право инвестиционного и градостроительного развития 22 территорий (более 900 га), застроенных домами первых массовых серий. Компания выиграла все выставленные на аукцион лоты, что позволило сохранить целостность программы реновации и обеспечить ей максимальную эффективность при реализации. Договор компании с городом действует до марта 2019 года, будет возведено около 8 млн кв. м, из которых 35% получит город под расселение. Остальное жилье компания выведет в свободную продажу на рынок недвижимости.



Первое, что мы увидели и услышали на публичных слушаниях, – очень большой, живой интерес к программе. Равнодушных нет

дома превратятся в живые организмы, а не в пустующие безликие здания, в которых по два-три года живут отделочники. Как я уже сказал, первые построенные дома на 10-12 площадках мы ожидаем в 2013 году. Параллельно мы будем обеспечивать кварталы всей необходимой социально-бытовой инфраструктурой, выполнять благоустройство. Так что новое жилье действительно будет сдаваться под ключ – сразу со всем сопутствующим комфортом.

– **Вы неоднократно говорили, что при строительстве будут использоваться энергоэффективные технологии.**

– В первую очередь будут заменены или реконструированы все инженерные сети в кварталах – это обязательная часть программы. Будут заложены необходимые мощности по обеспечению электроэнергией, теплоснабжением, горячей и холодной водой не только для новых, но и для сохраняющихся в квартале домов. Так что соседи хоть и не переселятся в новые квартиры, но тоже окажутся в выигрыше.

Во-вторых, наш проект подразумевает применение самых современных инженерных технологий, таких как принудительная вытяжка, рекуперация тепла, диспетчеризация оборудования и т. д. Предполагается строительство собственных котельных.

Технологии предусматривают новый подход к разводке, подключению теплоприборов, воздухоподаче, воздухоочистке. Один из ключевых вопросов – сбережение тепла. У нас есть желание обеспечить каждому человеку возможность самостоятель-

но регулировать общий объем потребляемого тепла в квартире и на входе в квартиру ставить электронные регуляторы. Их используют во всей Европе. Мы предусмотрели целый комплекс мер, который позволит снизить потребление тепла более чем на 50%. Соответственно, должны быть снижены и расходы на оплату тепла.

Другой аспект – это водопотребление. Здесь все просто: человек лично контролирует расход воды с помощью счетчиков. Нам нужно просто провести некоторые организационные мероприятия, чтобы на 25-30% снизить ненужный расход воды.

Еще один вопрос связан с электричеством. Здесь наши работы больше направлены на потребление электричества в общественных зонах. Мы предусматриваем более совершенные механизмы в лифтовом хозяйстве, малопотребляющие энергию насосы, датчики включения на движение. Все это позволит снизить расход энергии на 10-15%.

– **Наиболее острый вопрос – нормы предоставления жилья и проблема расселения...**

– Сейчас многие пытаются спекулировать на этом. Но главное – понять, что мы, компания-инвестор, работаем только в рамках законодательства, а именно статьи 46 Градостроительного кодекса РФ. Это федеральный закон, регламентирующий развитие застроенных территорий. Каждый наш шаг контролируется правительством Санкт-Петербурга, Жилищным комитетом и профильными отделами районных администраций. Соответственно, по закону все жители территории, вошедшей

в программу реновации, получают новое отдельное жилье в своем же квартале.

Мы выделяем две категории жителей: собственники и наниматели. Законом «О жилищной политике Санкт-Петербурга» четко предусмотрен норматив предоставления площади. Для граждан, проживающих по договорам социального найма, он составляет 18 кв. м на человека, если совместно проживают 2 и более лиц, а на одиноко проживающих норма составляет 33 кв. м общей площади. Но, что немаловажно, закон четко говорит о том, что люди получат не менее занимаемой ранее площади.

Собственники, так же как и наниматели, получают новое комфортное жилье. Возникающие в процессе реализации программы вопросы мы готовы рассматривать и решать с каждым собственником в индивидуальном порядке, строго в рамках действующего законодательства. Мы уже распространяем опросные листы, в которых каждый из собственников описывает свою существующую ситуацию и ожидания от программы. Идут встречи с людьми «на местах» – жители кварталов приходят целыми семьями. Могу сказать, что мы находим полное взаимопонимание со всеми.

– **Но ведь индивидуальных ситуаций и конкретных проблем очень много. Как вы собираетесь строить работу в таком ключе?**

– Конечно, один из ключевых моментов реализации программы реновации – это именно работа с собственниками жилья. И я еще раз подчеркиваю, что наша позиция – это индивидуальная работа с каждым. В компании работает дирекция по жилищной политике, и мы находимся в постоянном диалоге с жителями всех кварталов.

Но немаловажно и то, что на данном этапе рассказывать в красках о преимуществах новых домов можно долго. Главное, что расселение будет проходить в пределах квартала реновации – это принципиальный момент для всех жителей кварталов реновации. Однако пока мы не покажем товар лицом, пока не построим первый дом, главного аргумента – готового продукта – у нас не будет, и мы отдаем себе в этом отчет.

– **Какая доля жилья из того, что вы построите в рамках программы реновации, будет выставлена на продажу? И не пугают ли вас объемы программы?**

– Всего мы возведем около 8 млн кв. м жилья, где будет проживать до 500 тыс. человек. Порядка 5 млн кв. м квартир поступит на рынок жилья.

Если бояться трудностей – не стоит заниматься девелоперской деятельностью, тем более столь масштабными проектами. У нас есть четкий план действий, есть правила и сроки, установленные законодательством и городской программой. Реновация нужна городу и является стратегически важной для него. Мы понимаем и принимаем ту ответственность, которую возложили на себя, взявшись за этот проект.



В Кировском районе особое внимание уделяется развитию инженерной и социальной инфраструктуры кварталов. На иллюстрациях – «Автово», кварталы 7, 8, 9

Уважаемый Артур Петрович!

От имени компаний – членов «Союзпетростроя» и от себя лично сердечно поздравляю Вас с двухлетним юбилеем Вашей организации. За этот короткий срок проделана огромная работа по подготовке к реновации ранее застроенных территорий, что играет исключительно важную роль для Санкт-Петербурга и его жителей. Между «Союзпетростроем» и «СПб Реновация» сложились устойчивые деловые отношения. Мы уверены в том, что компании нашего союза будут востребованы в Вашей практической деятельности и окажут существенную помощь в непростой работе, которую Вы на себя взяли. Желаем Вам и коллективу Вашей компании удачи и успехов в этом благородном деле.

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



РЕКЛАМА

Евгений Каплан:

«На основе добровольной сертификации принимаем в свои ряды только профессионалов»

Татьяна Елекоева / В марте 2011 года в Петербурге была учреждена Санкт-Петербургская корпорация профессиональных строителей.

О работе корпорации рассказал генеральный менеджер Санкт-Петербургской корпорации профессиональных строителей Евгений Каплан.



– Чем отличается корпорация профессиональных строителей от прочих саморегулируемых организаций?

– Прежде всего более жесткими критериями отбора строительных компаний. Это значит, что вступить в нашу организацию могут только истинные профессионалы с большим опытом работы на строительном рынке, обладающие необходимым кадровым и производственным потенциалом. Все ключевые решения по работе корпорации принимает наблюдательный совет, в который входят представители наиболее уважаемых и авторитетных строительных компаний.

– В связи с чем возникла необходимость создания корпорации?

– Ни для кого не секрет, что сегодня допуски, выдаваемые СРО, не являются гарантией надежности и профессионализма строительных компаний. Происходит это потому, что законодательство, регулирующее СРО, не предъявляет адекватных требований ни к менеджменту, ни вообще к профессиональному уровню строительных компаний. То есть требования носят чисто формальный характер, и этим пользуются так называемые коммерческие СРО, выдающие допуски всем подряд. В итоге в петербургских СРО состоит около 12 тыс. строительных организаций, хотя по экспертным оценкам реально работающих строительных компаний не более 2 тыс. Мы же на основе добровольной сертификации принимаем в свои ряды только профессионалов. Их уровень оценивается специально созданной комиссией по выдаче сертификатов, в которую входят как представители корпорации, так и приглашенные эксперты. Для этого проводится всестороннее обследование построенных объектов, проверяется качество выполненных строительно-монтажных работ на предмет соответствия строительным нормам и правилам.

– Какие преимущества получают строительные компании, вступив в вашу организацию?

– Вступив в нее, прежде всего проще получить работу. К нам, например, обращаются крупные девелоперские компании, которым в сжатые сроки необходимо подобрать пул достойных субподрядчиков на большие объемы работ. Мы помогаем им сделать это, организовывая конкурсы среди членов корпорации. Второе направление нашей работы – это продвижение прогрессивных строительных материалов и технологий, а также организация конкурсов на поставку строительных материалов напрямую от производителей. При этом производители стройматериалов также должны быть членами корпорации. И наконец, третье направление нашей деятельности охватывает финансовую сферу. Мы помогаем членам корпорации привлечь на льготных условиях кредитные средства. Сейчас, к примеру, у нас есть заявки от десяти банков, которые интересуются подбором надежных клиентов для получения кредитов как на инвестиционные цели, так и на пополнение оборотных средств.



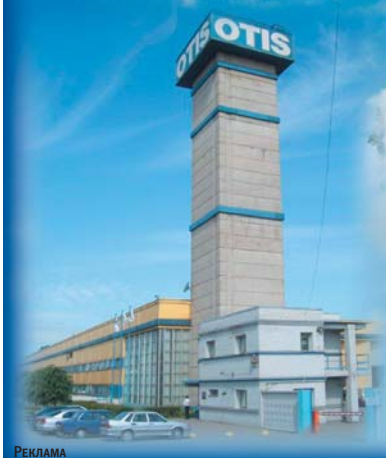
ООО «Санкт-Петербургская корпорация профессиональных строителей»
Тел. 604-00-95, www.profbuilder.ru

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Приветствую желание «СПб Реновация» решить накопившиеся годами проблемы построенных в 50-70-е годы прошлого столетия жилых кварталов Санкт-Петербурга!

Импонирует благородное желание руководства компании дать этим территориям нашего прекрасного города новую жизнь, обеспечить повышение уровня жизни десятков тысяч горожан.

Поздравляю Артура Петровича Маркаряна и его славный коллектив с Днем рождения! Удачи «СПб Реновация» в их великом и нужном городу проекте!



РЕКЛАМА

С глубоким уважением,
региональный директор
«ОТИС» по Восточной Европе,
генеральный директор «ОТИС Россия»
В.Н. Авакян

SfiteX
St. Petersburg International Security & Fire Exhibition

20-й ЮБИЛЕЙНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ
ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ

БЕЗОПАСНОСТЬ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



Строителей, безусловно, заинтересует обширный раздел выставки, представляющий новые технологии и инновационные решения систем и средств обеспечения пожарной безопасности. Специалистам-строителям и проектировщикам представят новинки систем пожарной сигнализации, систем и средств пожаротушения, другого пожаро- и взрывобезопасного оборудования. Важной частью экспозиции станут комплексные решения в проектировании, установке и обслуживании противопожарных систем. В день открытия Форума стартует уникальный проект органи-

зовалось без новинок. Так, в рамках ставшей «визитной карточкой» SFITEX конференции на актуальные темы защиты информации в нынешнем году будут обсуждены актуальные вопросы защиты персональных данных в связи с внедрением универсальной электронной карты и информационной безопасности в области предоставления электронных услуг. На конференции, посвященной общественной и личной безопасности жителей мегаполисов, специалисты дадут оценку, в числе прочего, криминогенной обстановке и общему уровню преступности в крупных городах, борьбе с коррупцией и неза-

С 15 ПО 18 НОЯБРЯ В «ЛЕНЭКСПО» ПРОЙДЕТ 20-Й ЮБИЛЕЙНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ «ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ — SFITEX» — КРУПНЕЙШЕЕ МЕРОПРИЯТИЕ ТАКОГО ПРОФИЛЯ В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЕ, НА ПЛОЩАДКЕ КОТОРОГО ВЕДУЩИЕ ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ КОМПАНИИ ПРЕДСТАВЛЯЮТ НОВЕЙШИЕ ОБРАЗЦЫ ОБОРУДОВАНИЯ, СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ПОСЛЕДНИЕ ДОСТИЖЕНИЯ И ПРОЕКТНЫЕ РАЗРАБОТКИ ВО ВСЕХ ОБЛАСТЯХ И СФЕРАХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ.

затеров – День монтажника и проектировщика, ориентированный в том числе и на строителей. В рамках этого мероприятия пройдут практические семинары, организуемые Университетом МЧС России и организациями – лидерами в области пожарной безопасности, при поддержке компании ITV Axxonsoft пройдет конкурс профессионального мастерства «Лучший монтажник».

Помимо описанного «строительного» блока отличительной особенностью Форума является его обширная деловая программа, в которой в этом юбилейном для Форума году не-

конным оборотом наркотиков, пожарной и экологической безопасности, нарушениям в миграционном законодательстве. Благодаря высокому профессиональному уровню участников и широчайшему спектру представляемых решений практически каждый посетивший выставку найдет здесь то, что его интересует. Системы пожарной безопасности и сигнализации в каждый дом; комплексные системы ограничения доступа и видеонаблюдения для офисов и предприятий и их простые и функциональные аналоги для загородных коттеджей, решения в области защиты информации, а также многое другое.

ЖДЕМ ВАС В «ЛЕНЭКСПО» С 15 ПО 18 НОЯБРЯ НА МЕЖДУНАРОДНОМ ФОРУМЕ «ОХРАНА И БЕЗОПАСНОСТЬ — SFITEX»!
Бесплатный пригласительный билет — www.sfitex.ru

RPT построит новые автоцентры

Екатерина Брындина / Автохолдинг RPT планирует до конца 2014 года построить в Петербурге 5 новых дилерских предприятий. Инвестиции в эти проекты превысят 1,2 млрд рублей. Генеральным подрядчиком станет аффилированная с RPT строительная компания «Русфинстрой».

Петербургский автохолдинг RPT собирается до 2014 года построить в городе как минимум 5 новых дилерских предприятий. По словам Олега Барабанова, генерального директора и владельца RPT, в планах компании – в ближайшие два года построить новый салон Subaru на пересечении Дальневосточного проспекта и Зольной улицы. Сейчас холдинг ведет переговоры о покупке там земельного участка. Площадь автоцентра составит более 1,6 тыс. кв. м. Инвестиции в проект не раскрываются. Но в октябре RPT открыл аналогичный салон Subaru на Выборгском шоссе, который обошелся компании в 230 млн рублей.

цифра

4 млрд

рублей намерен направить холдинг RPT в расширение сети автоцентров до 2016 года

Кроме этого, у RPT есть участок площадью 12 га в районе Парнаса. По словам Олега Барабанова, там к 2014 году планируется построить дилерскую деревню из четырех салонов под такие бренды, как Nissan, Honda, GM (Chevrolet, Opel) и коммерческий транспорт Mercedes. Инвестиции в этот проект составят около 1 млрд рублей.

RPT является одной из крупнейших автодилерских компаний Петербурга. По данным агентства «Auto-Dealer-СПб», холдинг занимает 7,2% петербургского рынка иномарок. По объему продаж машин в городе RPT уступает только группе «Рольф». Помимо Петербурга RPT владеет автосалонами еще в десяти городах России. Всего у компании 27 предприятий, 13 из них – в Петербурге. Холдинг торгует такими брендами, как Subaru, Nissan, Honda, Opel, Chevrolet, Skoda, Land Rover, Hyundai, Cadillac, Ford.

Холдинг не останавливал свое развитие даже в кризис. В начале прошлого года компания приобрела за 300 млн рублей здание дилерского центра Honda «Хонда Пискаревский» площадью 5,5 тыс. кв. м на проспекте Науки. После реконструкции стоимостью 15 млн рублей в сентябре это-

го года RPT открыл в этом здании салон Hyundai. Летом прошлого года RPT за 330 млн рублей приобрел у холдинга «Атлант-М» недостроенное здание дилерского центра GM площадью 17,2 тыс. кв. м. В завершение его строительства было вложено еще около 440 млн рублей. Салон был открыт в октябре. Уже до конца этого года у RPT должен появиться еще один актив в Петербурге. Компания планирует закончить строительство салона Skoda стоимостью 200 млн на Таллинском шоссе.

Отметим, что в целом за счет развития в регионах компания планирует к 2016 году увеличить свою дилерскую сеть до 40 предприятий, вложив в расширение 4 млрд рублей. Примечательно, что с RPT аффилирована строительная компания «Русфинстрой». Она имеет ряд собственных девелоперских проектов в Петербурге и регионах. Но одним из главных направлений деятельности остается строительство дилерских предприятий для RPT. В автохолдинге не раз признавались, что наличие родственной строительной компании позволяет строить салоны быстрее и дешевле, чем при участии сторонних подрядчиков.

НОВОСТИ

➔ Компания KVS открывает продажи квартир во второй очереди жилого комплекса «Gusi-Лебеди». Возведение комплекса и продажи квартир в нем были начаты в июне этого года. Сейчас строительство идет с опережением сроков на 2 месяца. С июня по конец октября построено по 14 и 10 этажей в первом и втором корпусах, кирпичная кладка идет на уровне 8 этажа. Жилой комплекс «Gusi-Лебеди», расположенный недалеко от Юнтоловского заказника, будет состоять из 4 многоквартирных домов с тремя встроенно-пристроенными автостоянками. Общая площадь квартир – более 80 тыс. кв. м. Квартиры сдаются с полной отделкой, выполненной по авторскому дизайну

➔ Группа компаний «Балтрос» расширяет спектр программ для приобретения квартир в районе «Славянка». Своим потенциальным покупателям компания предложила программу «Отложенный платеж», а также ипотечные продукты, созданные в партнерстве с банком ВТБ24. «Отложенный платеж» – новая программа на рынке Петербурга. Она предоставляет потенциальному покупателю возможность выбрать квартиру в строящемся объекте, зафиксировать ее стоимость на текущий момент, а оплату в полном объеме отложить до оформления прав собственности. У покупателя отсутствует необходимость вкладывать средства непосредственно в строительство, за него это делает застройщик. Он оплачивает и оформляет в собственность квартиру при ее 100%-й фактической и юридической готовности.

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.

– в письменной форме сообщить о предстоящем сокращении численности или штата работников выборному органу первичной профсоюзной организации не позднее чем за 2 месяца до начала проведения соответствующих мероприятий, а в случае если решение о сокращении численности или штата работников может привести к массовому увольнению работников – не позднее чем за 3 месяца до начала проведения соответствующих мероприятий;

– представить профсоюзной организации информацию о предполагаемом количестве и категориях (профессиях, должностях, поле, возрасте, семейном положении) увольняемых работников;

– представить профсоюзной организации проект мероприятий по содействию занятости увольняемых работников с указанием размера средств, которые работодатель готов выделить на проведение таких мероприятий.

4.9. При массовых увольнениях работодатели совместно с соответствующими профсоюзными организациями разрабатывают комплекс мер, направленных на снижение уровня безработицы, которые в том числе могут включать:

– профессиональную переподготовку, повышение квалификации работников, трудоустройство которых затруднено из-за специфики профессий и специальностей;

– оказание материальной помощи уволенным работникам и членам их семей при переезде к новому месту жительства;

– репрофилирование работодателей и создание новых рабочих мест;

– приватизация работодателей – юридических лиц;

– другие меры, направленные на содействие занятости высвобождаемых работников (перевод на постоянную работу к другому работодателю, перемещение работников на другое рабочее место у работодателя, приостановки найма, переводом на режим неполного рабочего времени и т. д.);

– не сокращают работников, другие члены семьи которых не имеют самостоятельного заработка.

4.10. При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией работодателя либо сокращением численности или штата работников работодателя увольняемому работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (для работников, работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, – не свыше трех месяцев со дня увольнения), с зачетом выходного пособия.

В исключительных случаях средний месячный заработок сохраняется за уволенным работником в течение третьего месяца со дня увольнения по решению органа службы занятости населения при условии, если в двух-

недельный срок после увольнения работник обратился в этот орган и не был им трудоустроен.

В коллективном договоре, трудовом договоре работникам, увольняемым по вышеуказанным основаниям, рекомендуется устанавливать выходные пособия на период трудоустройства в следующем размере:

– при увольнении работников предпенсионного возраста (мужчин в возрасте от 58 до 60 лет, женщин в возрасте от 53 до 55 лет) – в размере не менее 150% среднего заработка;

– при увольнении работников, постоянно работающих в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, – в размере не менее 200% среднего заработка.

4.11. Увольнение работников предпенсионного возраста (от 58 до 60 лет – мужчин и от 53 до 55 лет – женщин) только в исключительных случаях с обязательным уведомлением об этом территориальных органов занятости и Территориальной организации профсоюза не менее чем за 2 месяца.

Работникам, уволенным по сокращению численности или штата за два года до назначения пенсии, стоящим на учете в службе занятости, за счет средств соответствующего работодателя производятся ежемесячные выплаты пособий, размер которых соответствует разнице между пособием по безработице и средним заработком уволенного работника.

4.12. Работникам, увольняемым работодателем в связи с сокращением численности или штата, в соответствии с заключенными коллективными договорами (соглашениями) гарантируются после увольнения сохранение очереди на получение жилья (улучшение жилищных условий) по прежнему месту работы, а также возможность пользоваться лечебными учреждениями, а их детям – детскими дошкольными учреждениями на равных условиях с гражданами, работающими у данного работодателя.

4.13. Оформляют при приеме на работу трудовые отношения заключением трудового договора в письменной форме, содержание которого должно соответствовать ст. 57 Трудового кодекса РФ. Не переводят работников на срочные трудовые договора, если работа носит постоянный характер.

Прекращение трудового договора производят на основании и в порядке, предусмотренном положениями трудового законодательства.

Расторжение трудовых договоров по инициативе работодателя с работниками, являющимися членами профсоюза, производят по предварительному согласию соответствующего органа профсоюза.

Трудовые отношения в организациях бюджетной сферы регулируются действующим федеральным и областным законодательством.

Аттестация работников, являющихся членами профсоюза, осуществляется аттестационными комиссиями, в состав которых входят представители профсоюза.

4.14. Обязаны возместить работнику не полученный им заработок во всех случаях незаконного лишения его возможности трудиться. Такая обязанность, в частности, наступает, если заработок не получен в результате:

– незаконного отстранения работника от работы, его увольнения или перевода на другую работу;

– отказа работодателя от исполнения или несвоевременного исполнения решения органа по рассмотрению трудовых споров или государственного правового инспектора труда о восстановлении работника на прежней работе;

– задержки работодателем выдачи работнику трудовой книжки, внесения в трудовую книжку неправильной или не соответствующей законодательству формулировки причины увольнения работника;

– других случаев, предусмотренных федеральными законами и коллективным договором.

4.15. Соблюдают требования, установленные законодательством, при обработке персональных данных работников и гарантии сохранения и защиты от разглашения этих данных.

V. Охрана труда

5.1. Стороны договорились:

5.1.1. Проводить совместную отраслевую политику в области охраны труда, направленную на обеспечение приоритета сохранения жизни и здоровья работников.

5.1.2. Проводить отраслевой учет и обмен информацией о случаях производственного травматизма, профессиональной заболеваемости и состоянием охраны труда.

5.1.3. Содействовать внедрению у работодателей современной и эффективной системы организации охраны труда на основе межгосударственного стандарта ГОСТ 12.0.230.2007 «Системы управления охраной труда. Общие требования».

5.1.4. Регулярно подводить итоги о состоянии охраны труда у работодателей строительного комплекса Ленинградской области, обмениваться информацией о случаях производственного травматизма, профессиональной заболеваемости.

Не реже одного раза в год совместно рассматривать состояние дел по охране труда у работодателей строительного комплекса Ленинградской области на совместном заседании исполкома Территориальной организации профсоюза, представителей объединений работодателей и представителей органов исполнительной власти Ленинградской области.

5.1.5. В случае необходимости проводить совместные проверки состояния охраны труда у работодателей строительного комплекса Ленинградской области в соответствии с Соглашением о взаимодействии между государственной инспекцией труда, Комитетом по строительству, объединений работодателей и Территориальной организацией профсоюза.

5.1.6. В соответствии с действующим законодательством совместно расследовать несчастные случаи со смертельным исходом, тяжелые и групповые несчастные случаи на производстве.

5.1.7. Проводить смотр-конкурс по охране труда, культуре производства и быта на лучшего работодателя строительного комплекса Ленинградской области в строительстве и в производстве строительных материалов с подведением итогов и награждением победителей.

5.1.8. В случае нарушения со стороны работодателя нормативных требований к условиям труда, установленных режимов труда и отдыха, предусмотренных норм социально-бытового обслуживания в строительстве и в производстве строительных материалов, не обеспечения работника необходимыми средствами индивидуальной защиты (СИЗ), в результате чего создается реальная угроза работоспособности (здоровью) работника, последний вправе отказаться от выполнения работы до принятия мер по устранению выявленных нарушений, поставив в известность непосредственного руководителя и члена представительного органа профсоюзной организации (профкома, цехкома, участкового комитета, профгруппора). Факт реальной угрозы может подтверждаться заключением комиссии (комитета) по охране труда, уполномоченным по охране труда, или должностным лицом.

За время приостановки работы по указанной причине за работником сохраняется место работы и ему выплачивается средняя зарплата за этот период.

5.2. Работодатели:

5.2.1. Признать приоритет жизни и здоровья работников по отношению к результатам производственной деятельности. Обеспечивают безопасные и здоровые условия труда для работников в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, правилами, инструкциями по охране труда, федеральными и отраслевыми целевыми и другими программами, Соглашением.

5.2.2. При организации и в процессе строительства выполняют требования СНиП РФ 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть I. Общие требования». СНиП РФ 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве». Часть 2. Строительное производство». СНиП РФ 12-01-2004 «Организация строительства».

5.2.3. Проводят поэтапную аттестацию рабочих мест по условиям труда с участием представителей выборного органа первичной профсоюзной организации в составе аттестационной комиссии в соответствии с Порядком проведения аттестации рабочих мест по условиям труда (Приказ Министерства здравоохранения и социального развития России от 31.08.2007 № 569).

Продолжение в следующем номере.

Рынок лизинга строительной техники набирает обороты

Кристина Наумова / Рынок лизинга строительной техники демонстрирует стремительный рост. По итогам первого полугодия 2011 года объем российского рынка лизинга составил 45,5 млрд рублей. При существующих темпах роста по итогам трех кварталов этот показатель может достигнуть 65-70 млрд рублей, прогнозируют эксперты. Впрочем, даже эти цифры будут еще далеки от докризисных. ➔

С начала 2011 года рынок лизинга строительной и дорожно-строительной техники демонстрирует наиболее активные темпы роста по сравнению с другими сегментами. Как сообщил генеральный директор компании «ПН-Лизинг» Роман Маланин, по итогам первого полугодия новый бизнес российских лизинговых компаний по данному виду финансовой аренды составил 45,5 млрд рублей, что более чем в 2 раза превышает показатели аналогичного периода прошлого года. При сохранении текущих темпов роста объем рынка по итогам трех кварталов может составить 65-70 млрд рублей, полагает эксперт.

Показатели компании «ПН-Лизинг», по словам господина Маланина, по итогам 9 месяцев демонстрируют пятикратный рост. В частности, сумма сделок, заключенных за указанный период в сегменте строительной и дорожной техники, составила почти 98 млн рублей.



Фото: Владимир Тилес

цифра

50% –

доля строительной техники зарубежного производства на строительных площадках города

Эксперт полагает, что рынок лизинга строительной техники стремительно восстановился после кризиса, чему способствовали относительная стабильность в экономике в первой половине года, возобновление жилищного строительства, возведение инфраструктурных объектов, а также развитие рынка аренды техники.



Доля лизинга на рынке строительной техники Петербурга составляет порядка 25-30%

Господин Маланин напомнил, что на рынке Северо-Запада присутствуют компании, специализирующиеся на приобретении техники с помощью лизинга для последующей

сдачи в аренду. «В течение года они наращивали количество техники в своих парках, активно используя лизинг в качестве способа приобретения. Компанией «ПН-Лизинг» за три квартала 2011 года было заключено 9 подобных сделок», – рассказал он.

Компания «Балтийский лизинг» за 9 месяцев этого года увеличила объем заключенных сделок в сегменте лизинга строительной техники в 3 раза по сравнению с тем же периодом годом ранее. При этом, по словам менеджера по маркетингу и рекламе компании Ирины Кенюховой, значительно выросла доля строительной и дорожно-строительной техники – до 22%. По Петербургу этот показатель еще больше: за 9 месяцев текущего года было заключено около 80 договоров лизинга на сумму 784,4 млн рублей. Прирост составил около 300%, отметила госпожа Кенюхова.

Впрочем, по оценке председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова, рынок лизинга строительной техники в целом восстанавливается очень медленно и докризисных объемов достигнет только через год или два.

Отметим, что по итогам докризисного 2007 года рынок лизинга строительной техники России вырос в 2,6 раза и достиг 997 млрд рублей. При этом доля строительной и дорожно-строительной техники в новом бизнесе лизинговых компаний в 2007 году составляла лишь 6,6 и 3% соответственно.

Рынок поделили на двадцать

Кристина Наумова / На сегодняшнем рынке лизинга строительной техники Северо-Запада работает около двух десятков компаний.

«На рынке лизинга Северо-Запада действуют порядка 22 крупных игроков. Спецтехника – второй по популярности после автотранспорта предмет лизинговых сделок, поэтому практически все компании имеют программы финансовой аренды строительной и дорожно-строительной техники», – отметил генеральный директор компании «ПН-Лизинг» Роман Маланин. Начальник отдела организации продаж ГК «Интерлизинг» Вячеслав Спириков также полагает, что основных игроков на рынке Северо-Запада порядка 20. При этом всего на региональном рынке работает множество компаний, так как для осуществления данного вида деятельности лицензии не требуется, – добавил эксперт. Доля лизинга на рынке строительной техники Петербурга составляет порядка 25-30%,

отметил председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов. По его словам, компании чаще склоняются к аренде, выбирая между приобретением техники в собственность, арендой и лизингом. «Решение зависит от количества проектов у застройщика и продолжительности работ на объектах. Лизинг в основном пользуется популярностью в тех отраслях, где сложно получить кредит или где за последнее время значительно ужесточились требования к предметам залога для получения кредита», – считает господин Созинов.

По оценкам господина Спирикова, в зависимости от поставщика около 40-60% продаж техники осуществляется в лизинг. «Лизинг позволяет клиентам оперативно получить финансирование без сложных процедур рассмотрения сделки и поиска имущества для залога банку. При этом, получая финансирование по механизму лизинга, клиент автоматически пользуется всеми нало-

говыми льготами, гарантированными законодательством», – комментирует эксперт. По мнению менеджера по маркетингу и рекламе компании «Балтийский лизинг» Ирины Кенюховой, продажа техники и ее приобретение через лизинговый механизм имеет ряд преимуществ перед другими видами финансирования или прямой покупкой. Как пояснила госпожа Кенюхова, основным преимуществом лизинга по сравнению с кредитом является возможность беззалогового финансирования. Поскольку сам предмет лизинга остается в собственности лизинговой компании, дополнительное залоговое обеспечение, как при кредите, не требуется. Кроме того, лизинговое финансирование может быть привлечено на более длительный срок, чем обычно выдается кредит. «Лизинг также позволяет отнестись на себестоимость всю сумму лизингового платежа, а не только проценты, как при кредите», – говорит эксперт. Сравнивая лизинг и аренду,

следует сказать, что лизинговые платежи обычно выше арендных, так как включают в себя не только плату за пользование техникой, но и постепенное возмещение ее стоимости.

«Фактически лизинг можно рассматривать как приобретение техники в рассрочку без отвлечения оборотного капитала компании на ее покупку. Особенно актуальным это стало в кризисный период, когда из-за снижения объемов деятельности и задержек поступления платежей от контрагентов многим компаниям сложнее стало аккумулировать сумму, необходимую для единовременной покупки техники», – прокомментировала госпожа Кенюхова.

По оценке господина Маланина, основным преимуществом лизинга перед единовременной покупкой является возможность расширения и обновления парка техники с минимальным вложением собственных средств. Внеся лишь 15-20% стоимости техники, лизингополучатель может сра-

зу полноценно ее эксплуатировать.

Если сравнивать лизинг с кредитом, то главным преимуществом лизинга можно назвать налоговые льготы, которыми пользуются клиенты лизинговых компаний, отметил господин Маланин. Снижение нагрузки по налогу на имущество происходит за счет ускоренной амортизации. НДС, который клиент выплачивает в составе лизинговых платежей, возмещается ему в полном объеме. В общей сложности легальная оптимизация налогообложения позволяет сэкономить до 20% по сравнению с кредитом.

В целом за последний год значительно смягчились условия лизинговых программ. В част-

ности, как подчеркнул господин Маланин, значительно облегчены условия по авансу, ставкам удорожания и сроку лизинга. На сегодняшний день размер удорожания находится на докризисном уровне – 6-10%. Минимальный авансовый платеж составляет 15-20%, а максимально возможный срок лизинга достигает 5 лет. Основными требованиями к лизингополучателям остаются срок успешной деятельности на протяжении как минимум года и отсутствие задолженностей перед государством и кредиторами. Впрочем, как признают эксперты, в будущем условия лизинга могут быть изменены в зависимости от общеэкономической ситуации.

цифра

20%

может составлять экономия от легальной оптимизации налогообложения при лизинге строительной техники по сравнению с расходами по приобретению ее в кредит

Трудный путь к «Ё-мобилю»

Екатерина Брындина / Городская Дирекция транспортного строительства вновь объявила конкурс по выбору подрядчика для строительства подъездной дороги к промзоне Марьино, где до конца следующего года должен заработать завод по сборке гибридных «Ё-мобилей». Примечательно, что если ранее дирекция оценивала строительство дороги в 177 млн рублей, то теперь стартовая цена дороги снизилась до 96 млн рублей. ➔

Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти удовлетворил иск городской Дирекции транспортного строительства к региональному управлению Федеральной антимонопольной службы (ФАС), признав незаконным инициированную антимонопольным ведомством отмену конкурса по выбору подрядчика для строительства подъездной дороги к промзоне Марьино. Дирекция уже возобновила конкурс. Заявки от участников будут приниматься до 17 ноября, а победитель станет известен 28 ноября.

ФАС инициировала отмену конкурса по строительству этой дороги по иску одного из потенциальных подрядчиков в середине сентября, что обернулось громким скандалом.

Жалобу в антимонопольное ведомство от лица неизвестного подрядчика в конце августа подала московская компания «Кауфман, Романов и партнеры», которая специализируется на сопровождении контрактов по госзакупкам. В жалобе говорилось, что тендерная документация, которую предоставил заказчик, неполная, из-за чего потенциальный подрядчик, чьи интересы представляет «Кауфман, Романов и партнеры», не может сформировать ценное предложение. Примечательно, что ранее дирекция оценивала строительство дороги в 177 млн рублей, но по новому конкурсу цена снизилась до 96 млн рублей. В дирекции утверждают, что пересчет стал следствием корректировок, внесенных в конкурсную документацию, не уточняя деталей.

Промзона Марьино площадью 130 га управляется структурами ВТБ. Банк долго не мог привлечь инвесторов, в том числе из-за кризиса, для ее освоения. Но в июне этого

года 40 га земли в Марьино купили структуры группы ОНЭКСИМ Михаила Прохорова. Было объявлено, что ОНЭКСИМ и ее партнер, холдинг «Яровит» предпринимателя Андрея Бирюкова, построят на этом участке первый в России завод по сборке гибридных «Ё-мобилей» мощностью 45 тыс. единиц в год, предприятие по выпуску комплектующих для них, а также завод

В дирекции утверждают, что пересчет стал следствием корректировок, внесенных в конкурсную документацию, не уточняя деталей

по производству 6 тыс. грузовиков в год. Общие инвестиции в эти проекты оцениваются в 8,8 млрд рублей. Причем инвесторы покупали землю с запасом, чтобы иметь возможность расширяться.

Официальная закладка «Ё-завода» состоялась 8 июня. Его запуск намечен на конец 2012 года. В закладке предприятия приняла участие экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко, взявшая на себя обязательство построить к старту завода новую подъездную дорогу. Но из-за августовского обращения в ФАС компании «Кауфман, Романов и партнеры», с доводами которой антимонопольщики в итоге согласились, конкурс по выбору подрядчика был отменен. Однако так совпало, что ФАС объявила о своем решении приостановить конкурс по выбору подрядчика до устранения нарушений в тендерной документации в тот

самый момент, когда политическая карьера Михаила Прохорова в роли главы партии «Правое дело» потерпела крах, а сам олигарх обвинил в этом Кремль. СМИ не преминули связать оба события, а ряд экспертов высказали мнение, что проекту господина Прохорова по выпуску гибридных «Ё-мобилей» пришел конец, и страна этих машин на своих дорогах так и не увидит.

единяющей зону строительства «Ё-завода» и Ропшинское шоссе с дальнейшим выездом на КАД, – завершено и находится в стадии экспертизы. В комитете обещают, что в ближайшее время строительство начнется. При этом там отмечают, что дорога, аукцион на строительство которой был отменен (проезд № 2), не имеет решающего значения при организации доступа к «Ё-заводу». И даже несмотря на отмену конкурса, настаивают чиновники, отставания от графика нет, и работы будут выполнены в установленный срок. Напомним, подъездную дорогу к «Ё-заводу» планировалось сдать летом следующего года.

Эксперты обращают внимание, что дорога нужна не столько структурам Михаила Прохорова, сколько ВТБ. В банке надеются, что вслед за группой ОНЭКСИМ в Марьино потянутся и другие инвесторы, особенно с учетом дефицита инженерно подготовленной земли для промышленного развития, находящейся в ведении городской администрации. Но новых инвесторов без хорошей транспортной доступности ВТБ будет привлечь сложнее, а у банка там еще 90 га свободной земли.

цифра

90 га

составляет свободная для застройки территория в промзоне Марьино

РЖД подготовит территорию для ВСМ

Екатерина Брындина / ОАО «РЖД» просит из бюджета 24 млрд рублей для проведения в декабре тендера по выбору подрядчика, который займется выносом коммуникаций и подготовкой территорий для строительства высокоскоростной железнодорожной магистрали Петербург – Москва.

Совет директор ОАО «РЖД» до конца месяца намерен обсудить вопрос о запросе из бюджета 24 млрд рублей на 2012-2013 годы для выноса коммуникаций в рамках подготовки территорий для строительства высокоскоростной железнодорожной магистрали (ВСМ) Петербург – Москва, сообщила пресс-служба РЖД.

По словам Дениса Муратова, главы ОАО «Скоростные магистрали» («дочка» РЖД, разрабатывающая ВСМ), в 2012 году на вынос коммуникаций и подготовку территорий, по которым пройдет магистраль, потребуется 15 млрд рублей, в 2013 году – 9 млрд рублей. «Мы надеемся, что в ближайшее время будет принято ре-

шение (о необходимости субсидии) советом директоров РЖД, и дальше Минтранс инициирует принятие постановления правительства о выделении субсидий на проведение тендера», – сказал господин Муратов. В Минтрансе утверждают, что «в целом поддерживают проект ВСМ», но «источники финансирования, а также со-

став и объем работ по созданию магистрали еще подлежат обсуждению на правительственном уровне». Впрочем, в РЖД говорят, что предварительно вопрос уже обсуждался с Минфином, Минэкономики и Минтрансом, где в целом «согласны с предложением» предоставить ВСМ субсидию в объеме 24 млрд рублей.

Эти деньги планируется объединить в единый контракт. Подрядчик, который его получит и займется выносом коммуникаций и подготовкой территорий, будет выбран на предварительном тендере, который может быть объявлен в декабре этого года, а состояться в начале следующего. После этого, не позднее августа 2012 года, состоится основной тендер по выбору подрядчика на строительство самой магистрали.

КОНКУРС ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
20 МАЯ - 3 ДЕКАБРЯ
ВЫБЕРИ КОМПАНИЮ, КОТОРОЙ ДОВЕРЯЕШЬ!
STROYPROBLEMA.RU

НОМИНАЦИИ | СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ | РИЭЛТОРСКОЕ АГЕНТСТВО | ИПОТЕЧНЫЙ БАНК

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, факс 441-30-63

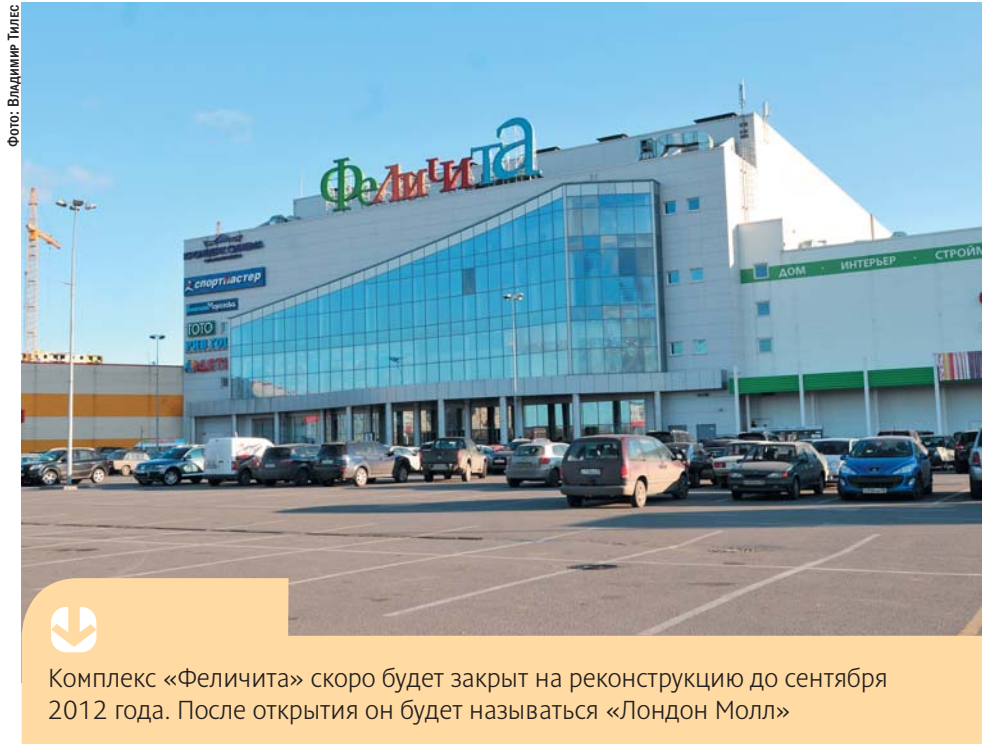
Реконцепция идет вслед за сменой собственника

Никита Кулаков / За последнее время ряд владельцев торговых центров заявили о намерении провести реконцепцию своих объектов. Как говорят эксперты, стоимость такой операции может составлять от 5 до 15 млн USD. Если речь, разумеется, идет не о простой смене арендаторов, а о реконструкции объекта. ➔

Реконцепция объектов коммерческой недвижимости в мире широко распространена. Она особенно часто применяется после резких изменений на рынке, к которым можно отнести и экономический кризис. «Основные элементы концепции – планировочные решения, состав арендаторов, позиционирование и бренд – старым комплексам, которые не показывают плановую эффективность, приходится менять, чтобы оставаться на плаву», – поясняет заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Андрей Косарев. Причинами могут стать усиление конкуренции, выявление явных пробелов в старом формате, а также снижение со временем покупательского интереса, от которого не застрахованы даже успешные ТРК. Реконцепция торгового комплекса стоит от 5 до 15 млн USD, но точная сумма зависит от масштабов принимаемых мер. «Если просто поменять концепцию и перечень основных арендаторов, это одни цифры. Если требуется провести ремонт и понести капитальные затраты – это другое», – говорят эксперты АРИН. В любом случае реконцепция – это болезненное решение, и некоторые центры, имея низкий покупательский поток, низкую заполняемость и невысокие ставки, все равно с трудом решаются на него. Обычно это решение созревает после смены собственника. Так было, например, с активами, которые приобрел в Петербурге девелопер Fort Group (компания владеет 11 ТРК совокупной площадью 500 тыс. кв. м, в том числе 6 комплексами «Макромира» площадью 230 тыс. кв. м, купленными весной 2011 года).

Новая метла

Как рассказал управляющий партнер Fort Group Максим Левченко, компании пришлось провести смену концепции ТРК «Рыбацкий» (ныне «Порт Находка» площадью 25,5 тыс. кв. м), который откроется в 2012 году. «Набор арендаторов стал более демократичный, что соответствует потребностям района», – говорит Максим Левченко. Кроме того, Fort Group провел радикальную – с 95% сме-



Комплекс «Феличита» скоро будет закрыт на реконструкцию до сентября 2012 года. После открытия он будет называться «Лондон Молл»

Причинами реконцепции могут стать усиление конкуренции, выявление явных пробелов в старом формате, а также снижение со временем покупательского интереса, от которого не застрахованы даже успешные ТРК

ной пула арендаторов – реконцепцию мебельного центра «Грейт» (ныне ТРК «Академ Парк» площадью 27,7 тыс. кв. м), выкупленного у «Адаманта». Концепцию нового проекта и брокеридж осуществляла компания Colliers International. Как сообщил ее гендиректор Николай Казанский, в ходе реконструкции общая часть проекта увеличена на 10%, арендная, за счет более эффективного использования площадей, – на 30%. В комплексе теперь представлены магазины ведущих сетевых брендов, ориентированных на масс-маркет. «В результате арендный доход про-

екта, который в обновленном виде выйдет на рынок в конце года, вырастет более чем в 3 раза по сравнению с прежним форматом. А посещаемость, ранее составлявшая 12 тыс. человек в день, составит 25 тыс. человек», – прогнозирует Николай Казанский. Кроме того, Fort Group готовит реконцепцию самого слабого актива из наследия «Макромира» – ТРК «Феличита» на ул. Коллонтай. Комплекс площадью 100 тыс. кв. м (арендопригодная – 63,6 тыс. кв. м) функционирует с 2008 года. Он заполнен арендаторами на 70%, что собственника категорически

не устраивает. «ТРК едва можно поставить 3 балла по 5-балльной шкале», – говорит Максим Левченко. Новую концепцию разрабатывает английское бюро Charman & Teulor. «В ТРК не останется «мертвых» зон, куда не доходят покупатели», – сообщили в компании. В обновленном виде комплекс будет называться «Лондон Молл». Собственник уверяет, что это будет уголок английской архитектуры и традиций в Петербурге. Откроется он к осени следующего года.

В ожидании перемен

Меняют докризисные проекты торговых комплексов и другие девелоперы. «Мы помогаем ЗАО «Доринда» делать реконцепцию ТРК «Подсолнух» – усиливаем развлекательную зону и добавляем новых «якорей», – сообщили в АРИН. А председатель совета директоров ГК «Энергия» (УК «Энергия Логистик» управляет ТК «Светлановский») Азат Григорян сообщил, что 3 из 5 этажей комплекса планируют отдать под бизнес-центр. «В торговой части поменяем дизайн, планировки и на 20% сменим арендаторов», – говорит он. «Эталон-ЛенСпецСМУ» также изменил концепцию ТК «Аура». «Изначально проект задумывался девелопером как «дизайнерский центр интерьерных товаров класса premium». Предполагалось, что торговый комплекс, расположенный на выезде из города, привлечет покупателей премиальных товаров для дома со всего Петербурга. Но с подобной концепцией на проект удалось привлечь лишь одного арендатора. Почти год готовый ТРК стоял пустым. Теперь там решено сделать галерею премиальных бутиков одежды и обуви», – сообщили в компании Astera. Похожие метаморфозы произошли и с ТК «Смайл» в Невском районе. По мысли девелопера, его должны были заполнить торговые операторы сегмента средний плюс. Он должен был составить конкуренцию расположенному рядом моллу «МЕГА». Но реализовать эти планы на практике не удалось. Заполнение объекта происходило крайне медленно. Поэтому потребовалась реконцепция в более демократичный формат. Эксперты утверждают, что с осени 2010 года условия аренды в торговых комплексах города практически вернулись к своему докризисному состоянию. Вакантные площади стремятся к нулю, листы ожидания присутствуют практически во всех торговых комплексах.

цифра

3,6 млн

кв. м – объем предложения торговой недвижимости в Петербурге

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

23 НОЯБРЯ 2011 ГОДА

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Высотное домостроение Северной столицы – где его «потолок»?

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- Нужны ли высотки Петербургу?
- Почему в Северной столице до сих пор так мало высотных зданий даже на окраине?
- Основные сложности при проектировании, строительстве и эксплуатации высоток, особенно в условиях петербургских грунтов.
- Что сильнее – страх за свою безопасность или желание «оказаться на высоте»: как влияют на рынок жилья в высотных зданиях фобии людей и их представления о престижном месте?
- Существует ли у петербуржцев особый «равнинный менталитет», который делает высотки для горожан не столь интересными, как, например, для жителей Москвы?

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

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!
Подробная информация на asinfo.ru

ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ:

12.00-13.30

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:

пл. Островского, д. 11,
выставочный конференц-
центр «Санкт-Петербургское
агентство прямых
инвестиций»

Складская заморозка

Татьяна Елекоева / Впервые в истории рынка в течение 10 месяцев года в городе не введено ни одного склада. В предчувствии предстоящего дефицита арендаторы проявляли небывалую активность. ➔

Фото: Владимир Тилес



Рынок петербургской складской недвижимости демонстрирует резкий рост спроса, наблюдаемый с начала 2011 года

Аналитики говорят, что свободных складских площадей в городе практически не осталось, и девелоперы вновь начали задумываться о новых проектах.

По истечении десятого месяца 2011 года эксперты удовлетворенно констатировали: фаза стагнации, которая продолжалась в течение двух посткризисных лет, успешно преодолена.

«В 2011 году активность спроса находится на стабильно высоком уровне, что подтверждается большим количеством сделок, – рассказывает консультант отдела консалтинга и оценки компании Maris/CBRE Наталия Киреева. – По нашим оценкам, объем сделок составил не менее 130 тыс. кв. м».

В Knight Frank подтвердили слова коллег. «Рынок петербургской складской недвижимости демонстрирует резкий рост спроса, наблюдаемый с начала 2011 года, – говорит руководитель отдела коммерческой недвижимости Knight Frank Санкт-Петербург Михаил Тюнин. – В основном это объясняется продолжающимся преобразованием отложенного спроса в реальные сделки». По данным Knight Frank, объем поглощения за 10 месяцев текущего года составил 175 тыс. кв. м, что уже практически равно годовому объему сделок, совершенных в 2010 году.

Эксперты рассказали, что наиболее крупной сделкой стала аренда помещения

площадью 9 тыс. кв. м в складском комплексе класса А «МЛП Уткина Завод», в котором строительная компания «Торговый дом «Петрович» планирует открыть единый распределительный центр (ЕРЦ).

По словам Михаила Тюнина, значительную часть нового поглощения составляют сделки расширения арендаторов в рамках тех комплексов, где они уже сняли помещения, что свидетельствует о стабильном росте бизнеса потребителей современных складов.

Пользуются спросом и новые помещения, в которых в перспективе существует возможность дальнейшего увеличения

площадей. Например, в сентябре компания «Карат Групп», являющаяся ведущим дистрибутором автомобильных масел в СЗФО, на пять лет арендовала 6,5 тыс. кв. м в строящемся складском комплексе Nordway на территории промышленной зоны «Шушары-2». «Ключевым фактором выбора объекта аренды стала возможность расширения арендуемых площадей в будущем», – объясняет аналитик.

Однако уже в самое ближайшее время расширяться арендаторам будет некуда. По разным оценкам, сегодня рынок предлагает 1,5 млн кв. м качественного складского предложения, из которых свободными осталось всего 67,6 тыс. кв. м, или 7% от общего объема спекулятивного предложения.

Впрочем, дефицит складских помещений пока еще не наступил. Несмотря на это собственники уже начали вздергивать цены.

В процентном выражении рост ставок в целом по рынку по итогам 10 месяцев 2011 года составил 12,6%. По мнению директора департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург Венеры Лаухиной, в ближайшей перспективе с учетом объектов нового строительства, которые будут введены в эксплуатацию в 2011-2012 годах, темп роста ставок несколько замедлится.

Мнение



Венера Лаухина,
директор департамента складской и промышленной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург:

➔ На фоне продолжающегося усиления активности со стороны потенциальных арендаторов и постепенного сокращения текущего предложения девелоперы поэтапно увеличивают ставки аренды. По итогам первых 10 месяцев 2011 года цена на складские помещения варьировались в диапазоне 110-115 USD за 1 кв. м в год на класс А и 93-107 USD за 1 кв. м в год на класс В.

Срочно надо что-то строить

Татьяна Елекоева / Почти два года складские девелоперы не заявляли о новых проектах. В конце 2011 года ситуация изменилась.

«До кризиса объем строящихся и проектируемых проектов складской недвижимости составлял около 2 млн кв. м, – вспоминают аналитики Maris/CBRE. – На текущий момент он не превышает 400 тыс. кв. м».

Однако уже в следующем году ситуация обещает быть более оптимистичной. Так, компания «Эдванс» объявила о планах строительства своего первого собственного проекта – складского комплекса общей площадью около 33 тыс. кв. м в течение следующих 3-5 лет. Площадь участка, предназначенного под строительство объекта и расположенного в промыш-

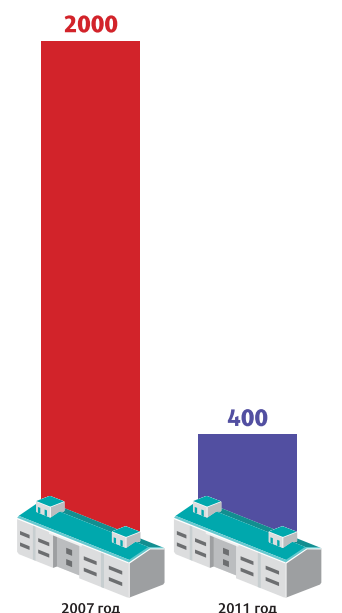
ленной зоне «Торфяново-Пригородное» в Гатчинском районе Ленинградской области, составляет 10 га. В рамках проекта 15 тыс. кв. м предназначены для собственных производственных и складских нужд, оставшиеся площади планируются сдавать в аренду. Кроме того, в июле 2011 года мировой производитель автомобилей – компания Fiat – объявил о том, что рассматривает возможность размещения своего завода в Санкт-Петербурге. Изучая рынок, компания заинтересовалась проектом города-спутника Южный, девелопером которого является ОАО «Старт Девелопмент». Рядом с Южным планируется создание индустриального парка «Дони-Верено». Окончательно определить с местом для размещения своего завода Fiat планирует до конца текущего года.

Индустриальный парк намерена построить и компания «Ренессанс Констракшн», объявившая о своих планах еще в конце 2010 года. В III квартале стало известно о намерении строительной компании реализовать этот проект на земельном участке площадью 150 га на Киевском шоссе. Компания планирует заполнить парк резидентами в течение 3-4 лет. Основное предложение по-прежнему сконцентрировано в южной части города, которая в будущем году пополнится еще одним завершенным складским объектом. Им станет логистический комплекс Nord Way в промзоне «Шушары» площадью 102,7 тыс. кв. м, который стартовал в 2008 году, но был заморожен из-за кризиса. В мае литовские компании Hanner и Girtka начали активные

работы по строительству первой очереди, размер которой составляет около 40 тыс. кв. м. Вторая очередь комплекса площадью более 60 тыс. кв. м будет введена в строй в 2012 году. По словам председателя правления компании Hanner Арвидаса Авулиса, переговоры с арендаторами начались еще в начале года, среди них есть известные компании. Потенциально клиентами могут стать фирмы, занимающиеся дистрибуцией любых непродовольственных товаров, а также различные производственные компании, которым необходимо хранение на складе деталей и компонентов. На севере города также ожидается пара премьер. Так, уже в IV квартале 2011 года откроется первая очередь складских комплексов «Орион Лоджистик» площадью 10 тыс.

кв. м и второй очереди СК «Осиновая роща» на 12 тыс. кв. м. Ближизит к завершению и строительство закрытого грузового терминал-склада ООО «ИнвестБургы», который разместится на территории размером в 52 тыс. кв. м. Эксперты считают, что складской рынок Петербурга по-прежнему обладает богатым потенциалом. По словам руководителя отдела аналитических исследований АРИН Оксаны Малеевой, обеспеченность качественными складскими площадями в нашем городе по-прежнему очень низкая – на 1 тыс. жителей приходится всего 291 кв. м. При этом грузооборот петербургских компаний постоянно увеличивается. А это значит, что все заявленные в 2011 году проекты, без сомнения, будут востребованы.

➔ Объемы строящихся и проектируемых складских мощностей в Санкт-Петербурге (тыс. кв. м)



Огнеупорный бизнес

Даша Гилёва / Системами противопожарной безопасности оснащено практически каждое современное здание. В одних упор сделан на оповещение, своевременное блокирование работы лифтов и открытие аварийных выходов, в других к этим функциям добавлены еще и автоматические системы пожаротушения. ➔



Фото: Владимир Тилес

Все взаимоотношения, касающиеся противопожарной безопасности, которые не регламентируются законодательством, заинтересованные стороны прописывают в договоре

Договоры на обслуживание систем безопасности преимущественно заключаются с компаниями, имеющими лицензии МЧС на монтаж, ремонт и обслуживание средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений.

Со стороны собственника здания первые шаги по обеспечению его противопожарной безопасности предпринимаются еще на этапе проектирования. Современные возможности позволяют встраивать противопожарную систему, состоящую из подсистем пожарной сигнализации, пожаротушения, оповещения и эвакуации людей при пожаре, противодымной защиты, в единую систему управления зданием, что в дальнейшем позволяет экономить на расходах, связанных с ее эксплуатацией и контролем. Также наличие и уровень противопожарных систем снижает и затраты на страхование объекта.

Обеспечение противопожарной безопасности, говорит Максим Петухов, коммерческий директор компании Sreason, также является одной из основных функций генерального подрядчика, который проводит большой комплекс строительных и ремонтных работ в здании.

«Среди мероприятий по предотвращению пожаров, за которые отвечает генподрядчик, это выполнение проектных работ по средствам обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, проведение экспертиз организационных и технических решений в этом же направлении, – рассказывает эксперт, – проведение занятий по программам пожарно-технического минимума».

Стоимость системы противопожарной безопасности зависит от многочисленных факторов, среди которых два основных – физические параметры самого здания и цели и задачи собственника. Как говорит Татьяна Яблокова, руководитель направления консалтинга Praktis C&V, последний фактор является определяющим, поскольку только от собственника зависит, будет ли здание оснащено средствами пожарной безопасности минимально ради получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, или же он действительно озабочен безопасностью обитателей здания, а потому готов на значительные начальные инвестиции.

По оценке Валентина Каверина, директора департамента эксплуатации объектов NAI Весар в Санкт-Петербурге, для обеспечения дома, торгового или офисного центра всеми системами противопожарной безопасности требуется в среднем около 2,5 тыс. рублей на 1 кв. м.

Все отношения, в том числе и по противопожарной безопасности, между арендодателем и арендатором, если речь идет о бизнес-центре или офисном центре, регламентируются договором, а также иными нормативными документами, рассказывает Евгения Скачкова, директор департамента управления и эксплуатации недвижимости Maris/CBRE. Собственник, как правило, разрабатывает комплекс мер, например проводит ежегодные тренировки по мгновенному реагированию на пожар, а арендатор должен их неукоснительно соблюдать.

справка

➔ Основными нормативными документами, гарантирующими противопожарную безопасность здания, являются:

- Федеральный закон № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

НОВОСТИ

Застройщиков предупредили по поводу сроков

Денис Кожин / На прошлой неделе в Комитете по строительству заместитель председателя Владимир Кузнецов провел совещание с компаниями-инвесторами, которые должны сдать в эксплуатацию дома в декабре текущего года.

По сообщению пресс-службы Комитета по строительству, кроме строителей в совещании приняли участие представители районных администраций, профильных комитетов и энергоснабжающих организаций.

Открывая совещание, Владимир Кузнецов обратился к застройщикам с предупреждением: «Сегодня Комитет по строительству ужесточает требования по продлению сроков строительства по адресам, где застройщиком не исполнены инвестиционные обязательства без веских на то причин. Выполнение графиков работ должно быть безусловным – это наша совместная цель. За каждым строящимся домом стоят живые люди, которые с нетерпением ждут своих квартир».

Рассмотрение адресов было построено по территориальному принципу, а все выступления строителей сопровождались комментариями сотрудников районных администраций. Всего было рассмотрено 43 адреса. Каждый из объектов находится в высокой степени готовности: на многих адресах заканчивается благоустройство, где-то идет оформление документов. Почти по всем адресам строители подтвердили ввод в установленные сроки. Несмотря на это в ходе совещания было принято решение о проведении совместных со Службой строительного надзора и экспертизы выездных совещаний. Таким образом, непосредственно на строительных площадках комитетом будет получена достоверная и полная информация о завершении всех работ.

Однако были выявлены и те адреса, где срок ввода может быть нарушен. Так, дом компании «Аском» в Приморском районе полностью готов, но задолженность застройщика и ТСЖ перед энергоснабжающими организациями не позволяет завершить оформление документов. Другая проблема возникла с домами ООО «Титан» в Пушкинском районе, на Ленсоветовском, – несмотря на высокую степень готовности, корпуса невозможно ввести из-за нерешенных вопросов с подключением к сетям.

Дело в том, что 4 компании, которые застраивают данный участок, не могут разобраться по консолидированному инженерному обеспечению территории. Компания ЗАО «Фирма Петротрест» получила строгое предупреждение о санкциях со стороны комитета и службы, в случае если дом в Приморском районе на улице Туристской не будет сдан. По этому адресу поступают жалобы от дольщиков. Также не погашены долги перед энергоснабжающими организациями. Данный адрес будет взят на особый контроль со стороны Комитета по строительству. Однако опасений, что дольщики останутся без квартир, нет – все перечисленные адреса находятся в очень высокой степени готовности. По всем этим адресам будут проведены дополнительные совещания, при необходимости с выездом на объекты и привлечением профильных служб и комитетов.

«Меры по обеспечению противопожарной безопасности здания соблюдаются согласно Федеральному закону № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», – комментирует госпожа Скачкова. – Если это общероссийский нормативный документ, то арендодатель и арендатор его не подписывают, а только руководствуются им. Все иные взаимоотношения, которые не регламентируются законодательством или указаны обще, стороны прописывают в договоре».

В частности, собственник или управляющая компания сдают здание на проверку специальной комиссии, оценивающей в том числе уровень работы систем противопожарной безопасности, рассказывает Юрий Иоффе, вице-президент генподрядной компании STEP. «Если арендатор проводит какие-то изменения в своем офисе, он должен согласовать их с собственником, чтобы тот мог внести изменения в проект и согласовать их в надзорных органах», – говорит специалист.

Локальные нормативные акты по противопожарной безопасности в БЦ также существуют. Разрабатываются они на основе существующих утвержденных государством документов.

«Такие акты необходимы для того, чтобы уточнить федеральные документы, локализовать под конкретное здание, скоординировать действия людей, в том числе ответственных за пожарную безопасность в экстренных случаях», – комментирует Евгения Скачкова.

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут собственники имущества, руководители федеральных органов исполнительной власти, руководители органов местного самоуправления, лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций, лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности, а также должностные лица в пределах их компетенции.

За нарушение требований пожарной безопасности, а также за иные правонарушения в области пожарной безопасности ответственные могут быть привлечены к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

МНЕНИЕ

Вячеслав Лебедев, генеральный директор СРО НП «АПБ»:

➔ – В последнее время нередко возникает необходимость стороннего подтверждения требуемой квалификации для фирм, занимающихся пожарной безопасностью. Для этого отлично подходит институт саморегулирования. Так, при выборе подрядной организации наличие допуска от СРО в области пожарной безопасности, пусть даже и добровольной, будет существенным фактором в пользу той или иной организации.



РАЗМАХ

Технологии. Инновации. Возможности.

www.raz-max.com



ГЕОСТРОЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

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

Геотехнические работы
www.geostroy.ru

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