

«Металл-Экспо» продолжает расширяться

На минувшей неделе в Москве состоялся выставочно-конгрессный форум «Металл-Экспо – 2011». По предварительным оценкам, крупнейшее отраслевое мероприятие в России и странах СНГ посетили свыше 20 тыс. руководителей и специалистов металлургических и металлопотребляющих предприятий. (Подробнее на стр. 3) ➔

**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

Строительная компания
«Подземстройреконструкция»

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

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

НОВЫЙ ФРУКТ В ЭКСПЕРТИЗЕ



СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ:
«РЕАЛЬНЫЙ ПЕРЕХОД ИЗ НАСТОЯЩЕГО
В БУДУЩЕ НАСТУПАЕТ
НЕ СО СМЕНОЙ ДАТ, А С ВНЕДРЕНИЕМ
НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В РАБОТУ»



EXPERTIZA SPB.RU
Т. 993-993-0

КАПИТАЛ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ТВОЙ УСПЕХ
ТВОЙ КАПИТАЛ!**

Зелёные зоны отдыха

**Дома
ручной
работы**

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

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.stroytrest.spb.ru
Допуск СРО №33-2-2009-7804004544-С-3 от 23.09.2009

**КВАРТИРЫ
от 2,3 МЛН РУБЛЕЙ**

07.11 - 07.12

Выставка детского рисунка
Миллион алых сердец

в офисе компании
Кондратьевский пр., д. 62,
корп. 4

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ**

ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

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

331-2000

www.stroytrest.spb.ru

Служба вызова бетона
49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов
TAXI БЕТОН

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

ЭЛМО

ЭЛЕКТРОМОНТАЖ

438-00-88

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

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



V Съезд строителей Ленинградской области

25 ноября 2011 года

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

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

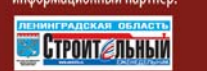
Организатор:



При поддержке:



Генеральный
информационный партнер:



Официальные спонсоры:



Генеральные деловые партнеры:



Деловые партнеры:

Информационные партнеры:



БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

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

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

КОНФЕРЕНЦИЯ — ВЫСТАВКА ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ

6 декабря 2011 года/Санкт-Петербург, Ленэкспо

Участие бесплатно по предварительным заявкам.
<http://www.rbee-expo.ru>

Организаторы:



Партнеры:



Информационные партнеры:



Генеральный информационный партнер:



Официальный информационный партнер:



Приглашаем принять участие в спецвыпуске

К IX СЪЕЗДУ СТРОИТЕЛЕЙ

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

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

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!

8
декабря
2011 года

театр «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
ст. метро «Горьковская»
посещаемость
7-10 тыс. граждан за вечер

18-19
февраля
2012 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
ст. метро «Пр. Большевиков»
посещаемость
30 тыс. граждан за 2 дня

РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:

городская недвижимость
загородная недвижимость
финансовые и юридические услуги
ремонт, отделка, интерьер

Условия участия – на сайте www.gilproekt.ru
(раздел «Для профессионалов»)

ОРГАНИЗАТОРЫ



www.gilproekt.ru тел. 329-49-86

В рамках форума прошла международная выставка металлопродукции и металлоконструкций для строительной отрасли «МеталлСтройФорум-2011», объединившая металлургов и строителей. 17 специализированных салонов по основным сегментам черной и цветной металлургии усилила также отдельная экспозиция оборудования и технологий для металлургии и металлообработки «МеталлургМаш-2011».

Одна из первых

В настоящее время выставка «Металл-Экспо – 2011» занимает второе место среди всех промышленных выставок России и стран СНГ и Восточной Европы, уступив первенство только форуму «Металлообработка», который определяет вектор развития отечественного станкостроения и машиностроения. В европейском рейтинге у «Металл-Экспо» уже в течение ряда лет прочное третье место.

По информации пресс-службы «Металл-Экспо», в этом году в форуме вновь приняли участие компании из Германии, Италии, Испании, Финляндии, Австрии. Президент НП «Российский союз поставщиков металлопродукции» Александр Романов уточнил, что на сей раз партнеры из Германии увеличили свое выставочное пространство до 40 стендов, а коллеги из Италии привезли 25 стендов. «Причем на каждом стенде могут быть размещены экспозиции сразу пяти компаний», – объяснил эксперт.

Глава НП «Российский союз поставщиков металлопродукции» также отметил, что еще более активными стали предприятия из стран ЮВА – Китая, Южной Кореи и Японии. Например, китайцы в этом году привезли 32 стенда.

В общей сложности ключевая индустриальная выставка собрала 650 компаний из 32 стран мира. В числе ведущих российских металлургических групп – ММК, «Северсталь», НЛМК, «Евраз Групп», «Металлоинвест», «Мечел», «РТ-Металлургия».

В общей сложности ключевая индустриальная выставка собрала 650 компаний из 32 стран мира

Кроме того, присутствовали лидеры трубной подотрасли – ТМК, ОМК, ЧТПЗ. Среди игроков рынка цветной металлургии стоит отметить «УГМК-Холдинг», корпорацию ВСМПО-АВИСМА, РМК, Alcoa Rus, КУМЗа, ЧЦЗ, заводы ОЦМ.

Выставка для топов

Организаторы выставки считают, что «Металл-Экспо» – одно из немногих мероприятий страны, которое посещают первые лица компаний. По данным независимого аудита, на долю топ-менеджеров и лиц, которые принимают решение, приходится 53% посетителей «Металл-Экспо». Так, в прошлом году в числе участников были зарегистрированы 2600 генеральных и коммерческих директоров, свыше 200 исполнительных директоров и президентов компаний, более 700 главных инженеров, конструкторов и технологов. «В подобном интересе топ-менеджмента к выставке нет ничего удивительного, – считает Александр Романов. – Этот форум знают все мировые компании, которые занимаются производством и сбытом черных и цветных металлов. За 17 лет своего существования «Металл-Экспо» стал площадкой для проникновения технологий из Европы и Юго-Восточной Азии в Россию, и металла – из России в Европу, на Ближний Восток и Юго-Восточную Азию».

Опрошенные экспоненты подтвердили, что выставка «Металл-Экспо» действительно является основной переговорной площадкой для руководителей металлургических

«Металл-Экспо» продолжает расширяться

Татьяна Елекоева / На минувшей неделе в Москве состоялся выставочно-конгрессный форум «Металл-Экспо – 2011». По предварительным оценкам, крупнейшее отраслевое мероприятие в России и странах СНГ посетили свыше 20 тыс. руководителей и специалистов металлургических и металлопотребляющих предприятий. ➔



Александр Романов: «За 17 лет своего существования выставка стала площадкой для обмена технологиями»

«Металл-Экспо» деловыми мероприятиями, – признается Алексей Ефимов. – Слишком много конференций и семинаров, с одной стороны, привлекает участников, а с другой – отвлекает от работы на самой выставке».

Нет причин для тревоги

Не исключено, что благоприятные показатели, которые многие годы демонстрирует выставка, могут быть серьезно снижены из-за все большей популярности общения через Интернет. «Я заметил, что на нынешней выставке отсутствует ряд крупных производителей, практически нет региональных трейдеров, – поделился свои-

ми наблюдениями коммерческий директор ОАО «Руструбпром» Сергей Воробьев. – Мне кажется, что сейчас этот формат общения подошел к некоей переломной точке. И куда она уйдет – вниз или вверх, – пока непонятно».

Однако Александр Романов развеял сомнения коллеги. «Ряд крупных металлургических предприятий – как российских, так и зарубежных – традиционно не принимают участия в каждой выставке, – объясняет Романов. – Некоторые компании считают для себя необходимым приезжать на форум не чаще чем раз в два-три года. Например, нижнетагильский горно-металлургический холдинг «Металлоинвест» – в качестве экспонентов мы их видим только раз в два года. Есть компании, которые участвуют раз в четыре года. Хотя есть крупные компании, которые не пропустили ни одного события за 17 лет. Например, Магнитогорский металлургический комбинат и ЧерМК ОАО «Северсталь».

Алексей Ефимов также считает, что причин для тревоги нет. «Да, кто-то в этот раз не приехал, но в то же время появилось много новых экспонентов – порядка 100 компаний. Кроме того, мы выросли по площади процентов на 20-25. Я считаю, что выставка удалась», – уверен глава ЗАО «Металл-Экспо».

Александр Романов убежден также, что виртуальное общение никогда не сможет заменить формат личных встреч. «Я тоже думал, что через какое-то время выставки начнут отмирать, – говорит он. – Но как ни парадоксально, люди по-прежнему стремятся к личному общению. Они хотят смотреть друг другу в глаза, улавливать какие-то невербальные вещи, и все это приводит к намного более позитивным моментам, чем ведение переговоров посредством электронной почты, например».



Валерий Голенкин: «Собственный стенд существенно расширяет возможности полноценного общения с партнерами и потребителями»

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

Заместитель главного редактора: Алена Филипова
e-mail: filipova@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 380-15-83

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

Над номером работали:

Аня Батаева, Елена Велижанова, Алеся Гриб,
Татьяна Елкоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес,
Алена Филипова.

Директор по PR: Татьяна Погалова
PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель),
Валентина Борникова, Серафима Редуто,
Елена Савоскина, Екатерина Шведова.
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:

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

Отдел дизайна и верстки:

Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

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
(специальности – по отдельному графику).

Типография: ООО «Профпринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 1230
Подписано в печать 18.11.2011 в 17.00



CREDO

Лучшее СМИ, освещающее
российский рынок недви-
жимости (лауреат 2009 г.)



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

Лучшее специализирован-
ное СМИ (номинант 2004-
2007 гг.)



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее
профессиональное СМИ
(лауреат 2003
и 2006 гг.)



КАИССА

Лучшее электронное СМИ,
освещающее рынок
недвижимости
(лауреат 2009)

Предновогодняя земельная распродажа

Павел Никифоров / На прошлой неделе через торги Фонда имущества и Российского аукционного дома было продано более 10 га городской земли. Участники рынка связывают повышенный интерес застройщиков с грядущим дефицитом пятен под строительство жилья. ➔

Фонд имущества продал земельный участок площадью 1,5 га на ул. Оптиков, недалеко от пересечения с ул. Туристской, на котором можно построить 16-этажный жилой дом с максимальной площадью квартир 31 тыс. кв. м. В торгах приняли участие 8 компаний, в том числе «Темп», «ЮИТ», «Норманн», «БалтИнвестСтрой». Основная торговля шла между представителями холдингов Setl Group и «Республика» (принадлежащая компании Legenda под управлением бывшего топ-менеджера Selt City Василия Селиванова), которые взвинтили цену лота в 5 раз – до 629 млн рублей (арендная плата за весь срок строительства) при начальной цене 125 млн рублей. Выиграла торги «Республика», заплатившая за лот 676 USD на метр возводимых улучшений. Это уже второй участок за месяц, который достался девелоперу по практически докризисной цене. По словам Василия Селиванова, объем инвестиций составит около 2 млрд рублей.

Столь значительный рост цены эксперты объясняют беспроцентной рассрочкой по выплате этой суммы, которую предоставляет город. «Цена, конечно, высокая – другие участки в этом районе в среднем уходили на 10-15% дешевле. Скорее всего, окупать проект застройщик намерен за счет встроенных коммерческих помещений, которые также востребованы. Превышение стартовой цены может быть связано с большой популярностью Приморского района у покупателей, а стоимость жилья здесь одна из самых высоких в своем классе», – полагает Анд-

рей Тетыш, председатель совета директоров АРИН. «Сегодняшние торги по продаже участка под жилье в Приморском районе по-прежнему демонстрируют докризисный интерес инвесторов к этому сегменту строительного рынка. На аукцион пришли ведущие петербургские компании-застройщики, в результате чего участок многократно поднялся в цене. Последний в этом году участок в 58-м квартале Северо-Приморской части будет реализован 14 декабря», – говорит генеральный директор Фонда имущества Андрей Степаненко.

Кроме того, Фонд имущества продал с аукциона 9 объектов недвижимости, закрепленных на праве хозяйственного ведения за ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга». «Несмотря на то что торги начались с понижения цены объектов, итоговая цена 6 из них оказалась значительно (в 2-2,5 раза) выше начальной стоимости. Это произошло потому, что в случае если при очередном понижении цены появляется несколько желающих купить объект, начинаются торги на повышение», – пояснил Андрей Степаненко. К примеру, по лотам на ул. Савушкина, 146, лит. Б, и ул. Железноводской, 27, к. 2, лит. Е, превышение начальной цены в ходе торгов составило более чем в 2,5 раза. Объект на Комсомола, 10, к. 2 лит. А, продан с превышением начальной цены в 2 раза. В 1,5 раза поднялась стоимость лотов на Воронежской, 108, лит. А, и Лесопарковой, 28, корп. 2, лит. А. С небольшим превышением продан объект на

Лесном пр., 20, к. 15, лит. П. Суммарная цена продажи лотов составила 111,04 млн рублей. Здания предоставляются в собственность, земельные участки – в аренду. После торгов земельные участки могут быть выкуплены владельцами зданий в собственность.

Также на прошлой неделе РАД реализовал еще 3 из 5 оставшихся участков компании ЛЭК рядом со станцией метро «Парнас»: пятно площадью 3,3 га за 157 млн рублей купило ООО «Компания Микк», участок в 1,5 га за 58,9 млн рублей купило ЗАО «36 Трест» и 3,4 га за 171 млн рублей купила «Прага». Все лоты реализованы по стартовой цене. «Мы удовлетворены результатами торгов. Вырученная сумма позволяет нам практически полностью погасить нашу задолженность перед Сбербанком. Оставшиеся два участка – 2,5 га за 142 млн рублей и 2,1 га за 144 млн рублей – скорее всего, останутся в земельном банке компании», – заявил глава компании ЛЭК Павел Андреев.

цифра

1,123

млрд рублей – на такую сумму на прошлой неделе были реализованы объекты недвижимости в ходе торгов Фонда имущества и РАД

вопрос номера

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в минувший четверг одобрил инициативу по передаче Ново-Адмиралтейского острова, который сейчас занимает ОАО «Адмиралтейские верфи», Петербургскому государственному университету. Считаете ли вы, что передача этой территории образовательному учреждению рациональна с точки зрения использования территории?

Алексей Ковалев, депутат ЗакСа:

– Я считаю, что на Ново-Адмиралтейском острове должна остаться организация «Адмиралтейские верфи». Те, кто отбирают территорию у действующего предприятия, совершают преступление перед Россией.

Эдуард Тиктинский, президент холдинга RBI:

– По-моему, это прекрасно, если в городе будет больше появляться подобных особенных мест со своей атмосферой – студенческих мест, мест, посвященных искусству, и т. п. Однако передать территорию мало – нужны средства

на ее освоение. И средства значительные. Важно понять, как будет финансироваться развитие такого проекта.

Марина Агеева, директор единого регионального инфоцентра проекта «Свой дом»:

– С одной стороны идея хорошая, удобно, когда все здания находятся в одном месте. Правда, непонятно, как будет решаться проблема транспортной доступности этой территории. С другой стороны, есть определенные вопросы с точки зрения целесообразности размещения в центре большого учебного комплекса. Возможно, уместнее было бы использовать эти площади под жилые и коммерческие объекты, да и в европейских традициях университетские корпуса за редким исключением обычно создаются за пределами центра города.

Андрей Лушников, председатель совета директоров ГК «Бестъ»:

– Недавно был в Америке. Там все, что связано со словом «университет», – это чуть ли огромные горо-

да, кампусы, лаборатории, это мощнейшие предприятия – не то что у нас. Если мы будем вкладывать деньги в образование, чтобы к нам потянулась мировая профессура, это будет подъем для страны. А если университет намерен извлечь выгоду из этого – понастроить объектов и начать их продавать, – это, конечно, не очень хорошо. В то же время нужно оценивать реально свои силы. На «Сколково» денег не хватает, и я не уверен, что у государства есть деньги на второй подобный проект.

Сергей Свешков, заместитель директора по развитию ЗАО «Компакт»:

– Инвесторы, которые имели виды на этот остров, конечно, будут не рады, если его передадут СПбГУ, ведь некоторые из них вложили деньги в подготовку концепций. В 2007 году, я, например, оказывал консультационные услуги самарским промышленникам, производителям алюминия. Они хотели построить на Ново-Адмиралтейском острове жилье и деловую недвижи-

мость. Архитектурную концепцию у Юрия Митюрева планировали заказывать – правда, не знаю, заказывали или нет. Многие западные инвесторы тоже интересовались островом. Хотя студенты, конечно, будут рады, им не придется ездить в общежития в Петергоф.

Всеволод Яковлев, директор филиала ГК «Спектр» по Северо-Западу:

– Меня всегда смущало, что стройки, которые ведутся структурами более или менее государственными, почему-то, как правило, медленнее и дороже, чем во всем мире. Мы в Петербурге строим самый дорогой стадион в мире. В Сочи строится самая дорогая дорога в мире. Тоннель под Монбланом почему-то оказался дешевле. Так что я сомневаюсь, что из планов университета получится что-то хорошее. Тем более на месте старых производств сложно или практически невозможно возвести современные и качественные строения. Хотя есть и плюс: наконец-то хоть что-то сдвинулось с места.

Губернатор сдал двор «Главстрою»

Николай Волков / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко пообещал до февраля будущего года передать «Главстрой-СПб» здания и помещения Апраксина двора, находящиеся в собственности Петербурга. Без этого инвестор не сможет в положенные сроки реализовать проект. ➔

Распоряжение об ускорении передачи губернатор выдал после посещения на прошлой неделе территории «петербургского чрева». Как рассказали источники в Смольном, инициатива провести проект реконструкции Апраксина двора была всецело за канцелярией губернатора. Посещать проект Георгий Полтавченко решил не один, а со всем инвестиционно-девелоперским блоком городской администрации.

К идее реконструкции Апраксина двора, который занимает около 12 га и где расположены памятники архитектуры, власти Петербурга пришли несколько лет назад. В 2007 году право на его реконструкцию выиграл «Главстрой-СПб», входящий в «Базовый элемент» Олега Дерипаски. Территория преобразования находится в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры. Здесь расположено около 172 тыс. кв. м коммерческих площадей – 66 объектов недвижимости, в том числе 62 нежилых здания и 4 многоквартирных дома. Город уже передал инвестору 12 корпусов Апраксина двора. В настоящее время подготовлен проект постановления правительства Санкт-Петербурга о предоставлении «Главстрой-СПб» еще восьми объектов недвижимости, а это 11% от общей площади помещений.

В качестве экскурсовода по «петербургскому чреву» выступал не так давно лишившийся приставки «и.о.» глава КУГИ Дмитрий Куракин, который показал переданные «Главстрой-СПб» 12 корпусов. А также не переданные корпуса. И помещения, принадлежащие другим собственникам.

Завершился обход в специально установленном шатре, где на стенах была представлена короткая экспозиция с графиком выполнения работ по приспособлению Апраксина двора для современного использования. Именно у этого стенда Георгий Полтавченко провел короткое совещание, начавшееся уточнением: действительно ли все работы будут завершены ко II кварталу 2016 года? Получив положительный ответ от генерального директора «Главстрой-СПб» Игоря Евтушевского, губернатор пригрозил инвестору штрафными санкциями, если срок выдержан не будет.

Дмитрий Куракин отчитался о том, что КУГИ уже передал «Главстрой-СПб» по договору обеспечения сохранности имущества 61,029 тыс. кв. м. Подписаны и утверждены Арбитражным судом Петербурга мировые соглашения с шестью инвесторами, занимавшими помещения общей площадью 10,48 тыс. кв. м. Единственный инвестор, не идущий на мировую, – это компания «Рюрик», переговоры с которой продолжаются.

Игорь Евтушевский объяснил, что у частных собственников выкуплено всего 3,5 тыс. кв. м и законтрактовано еще 9,8 тыс. кв. м. «С собственниками тяжело



Фото: Владимир Тилес



Посещать проект Георгий Полтавченко решил не один, а со всем инвестиционно-девелоперским блоком городской администрации

работать, но в любой момент мы сможем ускорить этот процесс. Была бы политическая воля города на продолжение проекта», – пояснил он. По словам главы «Главстрой-СПб», последние несколько месяцев проект находится в подвешенном состоянии. «Нам понятно, что никто его останавливать не собирается, но разного рода неопределенности и брожения в среде собственников присутствуют, и для ускорения процесса нужно жестко сказать, что все остается неизменным и проект будет реализован», – пояснил он. В поддержку инвестора выступил и председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов, который предложил установить для «Главстрой-СПб» относительно небольшие инвестиционные обязательства, поскольку здания имеют статус памятников и их приспособление для современного использования включает огромный

объем реставрационных работ и стоит в 3-4 раза дороже обычного ремонта. Георгий Полтавченко, выслушав стороны, поручил рассмотреть финансовый вопрос Инвестиционному комитету и КУГИ совместно с вице-губернатором Сергеем Вязаловым к 30 ноября.

Кроме того, губернатор поручил ускорить передачу зданий и помещений Апраксина двора, находящихся в собственности Петербурга, и завершить ее к началу февраля будущего года. Дело в том, что к 1 ноября 2011 года все договоры аренды с прежними арендаторами были расторгнуты. Однако из-за недобросовестных действий бывших арендаторов, а также длительности судебных разбирательств не все принадлежащие городу помещения фактически освобождены и переданы компании «Главстрой-СПб». Чиновники администрации обещали выполнить поручение губернатора.

справка



«Главстрой-СПб» выиграл конкурс на реконструкцию Апраксина двора в 2007 году. Реализация проекта началась в феврале 2008 года. Предполагается, что непосредственно к работам инвестор приступит в 2012 году. Окончание реконструкции намечено на июнь 2016 года. Общая площадь реконструируемых зданий составляет 199,8 тыс. кв. м. В результате реализации проекта Апраксин двор должен превратиться в торгово-развлекательный комплекс с офисами и апартаментами для долговременного проживания. Под торговлю планируется отвести 39% площади, под офисы – 34%, мини-отели – 13%, апартаменты – 12%, учреждения культуры – 2%.

ООО «ЛИДЕР»



«Петербургский Правовой Альянс»

С нашими реализованными проектами вы можете ознакомиться на сайте: www.groupra.ru

ООО «ЛИДЕР» ПРЕДЛАГАЕТ:

- Проведение изыскательских работ на земельном участке.
- Разработка проектов планировок и проектов межевания территории.
- Получение разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и на предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов недвижимости.
- Согласование на стадии проектирования и строительства (реконструкции) объекта.
- Получение разрешения на строительство.
- Сдача объекта в эксплуатацию.
- Регистрация права собственности на объекты недвижимости.
- Оформление прав на земельные участки.
- Изменение категории и разрешенного использования земельного участка на территории Ленинградской области.

191028, СПб,
ул. Чайковского, 12а
Тел.: (812) 273-29-81,
922-05-88

Реклама

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

РЕКЛАМА

колонка редактора

Новая власть –
НОВЫЕ АМБИЦИИ

Валерий Грибанов / Не прошло и трех месяцев после смены губернатора города, а у новой администрации уже появились свои мегапроекты. Причем по амбициозности, пожалуй, даже превосходящие самые смелые проекты Валентины Матвиенко.

Так, губернатор Георгий Полтавченко предложил строить паркинги в центре города – размещать их в дворовых флигелях зданий. Проблема с парковкой транспорта в центре назрела давно, и решать ее необходимо. Только вот, видимо, проект по введению платы за въезд на территорию города гораздо более реалистичен, чем идея градоначальника. Большинство экспертов в своих комментариях положительно оценивают возможность реализации подобного проекта с технической точки зрения. Но социально-экономический аспект как-то остался вне зоны их внимания. А что такое флигели зданий в кварталах исторического центра? Именно там преимущественно располагаются знаменитые петербургские коммуналки. Квартиры в зданиях, выходящих фасадами на улицы, были расселены еще в 1990-е годы – рентабельность таких операций была невероятно высокой. Жилье же во дворах стоит гораздо меньше, и ни один инвестор за такой проект не возьмется. ЗАО «Знаменское», расселявшее несколько домов на углу Невского проспекта и улицы Восстания (их впоследствии выкупил «Стокманн» под торговый центр) потратило на этот процесс почти десять лет. А паркинговые проекты окупаются еще хуже, чем торговые.

Город может реализовывать паркинговую программу на бюджетные деньги, ведь проблему действительно надо решать. Но при выселении жильцов коммуналок из центра города на окраины администрация может получить такой социальный взрыв, что недовольство жителей «хрущевок» программой реновации покажется ей цветочками. В коммунальных квартирах живет особая категория людей. И далеко не всем жизнь в отдельной квартире на окраине может оказаться милее жизни в старой коммуналке.

Жизнь в коммуналке уродует психику человека не хуже тюрьмы, после определенного количества лет менять условия проживания люди просто не хотят. Они уже не мыслят, как это – жить не на виду у всех.

С коммуналками связан и еще один мегапроект новых властей города. На прошлой неделе стало известно, что власти Санкт-Петербурга добиваются выделения 300 млрд рублей из федерального бюджета на восстановление исторического центра города. В рамках программы предлагается провести капремонт 1,9 тыс. домов и расселить 13,3 тыс. коммуналок, улучшив тем самым качество проживания 66 тыс. семей.

Помнится, в первые годы работы на посту губернатора Валентины Матвиенко СМИ тоже предрекали городу денежный дождь. С финансированием действительно стало получше, но Нью-Васюками Петербург так и не стал. А уж экс-губернатору тогда приписывали гораздо большую близость к Кремлю, чем у сегодняшнего градоначальника. Однако если новому губернатору все-таки удастся запустить механизм расселения коммуналок, то он определенно может рассчитывать на памятник себе еще при жизни.

Дума о земле

Никита Кулаков / Земельный рынок ждут перемены. Министерство экономического развития планирует отменить деление земли на категории. Это должно облегчить работу девелоперов, но может ударить по бюджетам всех уровней и спровоцировать появление новых коррупционных инструментов.

Фото: Владимир Тилес



На работе чиновников Ленобласти, где представлены все виды земельных участков, закон отразится непосредственно

Законопроект, разработанный МЭРТ, планируют в осеннюю сессию внести для рассмотрения в Госдуму РФ. Этот документ предполагает реформу принятой до сих пор классификации земельных участков по категориям (земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного фонда и т. д.) и видам разрешенного использования. По новым правилам останутся только три особые категории земель: «охраняемых природных территорий», «лесного фонда» и «водного фонда». Все остальные участки будут классифицированы по 13 территориальным зонам в зависимости от назначения: под жилье, общественно-деловые постройки, сельское хозяйство, заповедники, нужды военных, промышленности и даже космических запусков. В каждой зоне смогут размещаться только те объекты, которые будут прописаны в законе. Причем в той же жилой зоне будет деление на подзоны по видам недвижимости: для ИЖС, малоэтажки, дачи, высотные дома и т. д. И это деление на подзоны подробно пропишут в рамках правил землепользования и застройки муниципальные образования.

Новый закон также упростит процедуру изменения вида использования земли, которая сегодня многоступенчатая и довольно запутанная. Например, перевод земли в другую категорию осуществляют органы федеральной власти, а вид разрешенного использования меняют органы местного самоуправления. Теперь вместо двух этапов согласований останется один – в рамках установленных территориальных зон. А упрощение процедуры, как правило, несет за собой уменьшение возможностей для коррупции. «Мы и ставили перед собой задачу – снятие административных ба-

рьеров», – заявил директор департамента недвижимости МЭРТ Андрей Ивакин.

Рынок земли в Петербурге это нововведение не затронет. Председатель КУГИ Петербурга Дмитрий Куракин заявил, что вся территория Петербурга – «земли поселений», и никаких перемен здесь не предвидится. Зато на работе чиновников Ленобласти, где представлены все виды земельных участков, этот закон отразится непосредственно. Вице-губернатор Ленобласти, председатель КУГИ Александр Дрозденко заявил, что пока закон крайне сырой. «Как быть с методикой кадастровой оценки земли, которая сегодня определяется исходя из ее категории?» – спрашивает он. По его прогнозу, за период, пока старая методика будет отменена, а новая не вступит в силу, местный и региональный бюджеты могут потерять до 4 млрд рублей. «Сначала нужно разработать правила землепользования и застройки, затем – методику оценки земель, и только после этого можно будет говорить о принятии закона», – считает он.

Хотя новый закон находится на стадии обсуждения, участники рынка уже прогнозируют его возможное влияние на рынок загородного домостроения. По словам партнера юрфирмы «Дювернуа Лигал» Игоря Гущева, есть риск, что нововведения могут застопорить работу девелоперов в части согласования проектов и получения разрешительной документации как минимум на несколько месяцев. «Практика показывает, что серьезные изменения законодательства приводят к остановке работы профильных чиновников примерно на 2-3 месяца», – говорит он. Советник международной юридической фирмы Salans Ольга Урюпинская уверена, что закон особенно важен для Ленобласти, где много земли сельхозназначения. «Упрощение процедуры, направленной на возможность ее использования в других целях (общественно-деловой, жилой застройки), с одной стороны, будет привлекательным

для инвесторов, с другой, может привести к неконтролируемой утрате таких угодий», – предупреждает она.

Девелоперы встречают закон с воодушевлением. «Нынешняя система несовершенна. Земельные категории – анахронизм, сдерживающий инвестиционную активность. Их отмена позволит вовлечь в оборот больше земли, а соответственно, снизить на этом рынке цены», – говорит генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. По его мнению, возможность использования земли, например, для строительства либо любой другой деятельности должна регулироваться не категориями, а градостроительной документацией и генеральным планированием. «Проблема же в том, что с этой документацией ситуация далека от совершенства, что также увеличивает риск коррупции и сдерживает инвестиционную деятельность», – отмечает он. «Нынешняя система несовершенна, но застройщикам в городе особых трудностей не создает, поскольку есть Генплан. Более остро стоит вопрос стоимости земли под застройку, напрямую влияющей на стоимость «квадрата» жилья для потребителя», – говорит руководитель отдела развития ГК «Прок» Андрей Беляев.

МНЕНИЕ

Олег Юрко, партнер девелоперской компании «Вереск»:

– Сам по себе законопроект, конечно, не способен решить всех проблем на земельном рынке. Его принятие – лишь одна из мер повышения прозрачности отношений между властью, бизнесом и покупателями недвижимости.

Портовые апартаменты

Светлана Семенович / Компания «ПортЖилСтрой» объявила конкурс на право заключения договора подряда на выполнение эскизного проекта многофункционального здания для административно-гостиничного комплекса в новом поселке Усть-Луга Ленинградской области. ➔

По словам Михаила Бабкина, генерального директора «ПортЖилСтрой», на реализацию проекта потребуется порядка двух лет. Объем инвестиций в проект он назвать отказывается, однако аналитики оценивают вложения в размере 300-400 млн рублей.

«Многофункциональный комплекс возводится в рамках проекта комплексного освоения территории, он будет полностью удовлетворять потребности людей, проживающих в поселке, а также работающих по договорам найма в порту Усть-Луга и командировочных», – отметил господин Бабкин. Он также отметил, что гостиничный комплекс площадью 7 тыс. кв. м на 80 номеров будет рассчитан на эконом-сегмент.

По мнению аналитиков рынка, гостиница, безусловно, будет востребована, однако только определенной категорией людей, которые имеют непосредственное отношение к порту. В целом же новый проект комплексного освоения никак не повлияет на ситуацию на рынке жилья в близлежащих районах, а также в самом поселке.

«Скорее всего, строительство данного поселения будет иметь незначительное косвенное влияние как на рынок недвижимости Ленобласти, так и Санкт-Петербурга. Сейчас Усть-Луга – это моногород, кото-

рый привязан исключительно к порту. Стоит отметить, что он находится в непосредственной близости к Ивангороду и Кингисеппу, а расстояние до границы с Эстонией составляет около 20 км. В связи с этим данное поселение может стать привлекательным для тех, кто хочет на выходные выбраться в Нарву. Вовлечению удаленных территорий Ленобласти в оборот земли может способствовать развитие транспортной инфраструктуры, в том числе строительство автотрассы Усть-Луга – Великий Новгород», – прокомментировал ситуацию Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

Виктория Резник, ведущий аналитик АГ SOLUM, считает, что вложенные средства отобьются за 7-9 лет при удачном позиционировании и рыночной конъюнктуре. «Учитывая то, что грузооборот порта Усть-Луга постоянно растет (за десять месяцев 2011 года он вырос на 81,6%, можно сделать вывод о том, что потребность в гостиницах будет также увеличиваться, особенно при условии демократичных цен. В целом запланированный объем жилья в 1 млн кв. м в новом городе потребует от застройщика предусмотреть различные объекты социальной инфраструктуры», – говорит она.



Новый отель в Усть-Луге станет принимать постояльцев, приехавших туда по делам порта

справка



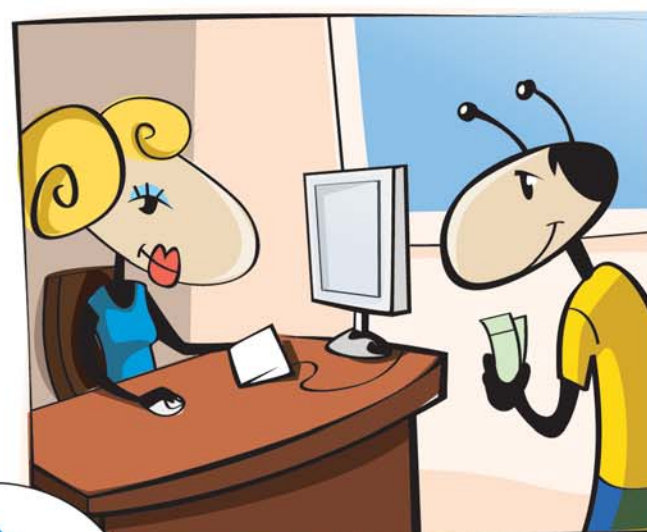
Сегодня в строящемся порту Усть-Луга трудится более 2 тыс. человек. К 2018 году, когда порт выйдет на полную мощность, и заработают предприятия в припортовой зоне, количество рабочих мест увеличится ориентировочно до 6-8 тыс. человек.

Возведение города Усть-Луга идет в рамках комплексного освоения территории. По близости строится и уже работает одноименный морской порт, промышленная зона. Строительство города началось с четырех пятиэтажек. В компании «Усть-Луга» эти дома называют более поэтично – жилой комплекс «Лауккаан Ранта». Каждый из вновь возведенных домов имеет по 53 квартиры и жилую площадь в размере 6071,6 кв. м. В квартирграфии предпочтение отдано двухкомнатным квартирам, их в каждом доме 116 шт. Кроме того, 56 однокомнатных квартир, 16 студий и 24 трехкомнатные.

Строительство ведется в два этапа: первая очередь нового города на 24,5 тыс. человек будет сдана к 2017 году; вторая, на 34,5 тыс. человек, – к 2025 году. Общая площадь нового поселения составит 1849 га.

ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

высокое качество и низкие цены



Промзона Парнас, 5-й Верхний, д. 16, тел.: 318-31-05, 318-31-06, www.lensdet.ru

ЛЭК меняет название

Алена Шереметьева / На прошлой неделе компания ЛЭК заявила о ребрендинге. В ближайшее время она сменит название на «Компания Л1». По сообщению пресс-службы, причины перемен – планируемый в следующем году выход компании на IPO и необоснованные требования по повышению размера вознаграждения за использование прежнего названия. ➔

Сумму, которая будет потрачена на ребрендинг, в компании не раскрывают. По оценкам Владимира Домнина, главного редактора журнала «Бренд-Менеджмент», затраты могут составить порядка 100-200 тыс. USD.

По сообщению некоторых СМИ, ребрендинг ЛЭК на самом деле связан с тем, что правообладатель товарного знака «ЛЭК» (компания «Аллен Маркетинг ЛТД», зарегистрированная на Сейшельских островах) принял решение об отзыве у всех структур компании ЛЭК прав на использование товарных знаков «ЛЭК» с 1 февраля 2012 года.

В компании ЛЭК рассказали, что название по рекомендации инвестиционных банкиров, которых компания привлекала для подготовки к выходу на IPO, они планировали сменить еще в 2008 году, так как для англоговорящих клиентов оно звучит неудачно.

«Lack в переводе с английского означает «недостаток», «отсутствие», «нехватка». С таким названием было бы непростое выходить на новые рынки. Известно, что у компании были трудные времена. Это тот самый случай, когда ребрендинг является вынужденной мерой», – говорит Мария Кириллова, управляющий директор информационной группы «Медиа-Консьерж».

«Чтобы выйти на IPO, нужно соответствовать стандартам западных бирж, часто этот процесс требует оптимизации струк-



С фасада здания своего главного офиса на Невском проспекте название «ЛЭК» застройщик уже демонтировал

туры, усиления прозрачности бизнеса, внедрения новых управленческих технологий и т. п. Понятное и благозвучное для европейцев название в этом списке инструментов занимает далеко не первое место», –

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

«Смена названия и ребрендинг – это разные вещи. Если произойдет настоящий ребрендинг, изменится система ценностей

компании, культура строительства и взаимоотношений с клиентами и контрагентами, скорректируется маркетинговая политика, то с течением времени удастся изменить имидж компании в глазах целевой аудитории, повысится ликвидность ее проектов, а необходимый уровень продаж будет достигаться уже не просто путем ценового демпинга», – рассуждает Галина Черкашина, руководитель отдела маркетинга и PR Knight Frank St. Petersburg.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов полагает, что ребрендинг поможет ЛЭК привлечь часть покупателей, однако финансовые проблемы компании это не решит. «В большинстве случаев покупатели обращают внимание не на бренд, а на темпы ввода строительства и ввода жилья. Для клиентов, которые никогда не покупали квартиру, возможно, ребрендинг будет иметь большее значение, чем для тех, кто уже приобретал квартиру и в курсе событий рынка», – резюмировал господин Султанов.

цифра

100-200

тыс. USD могут составить затраты компании ЛЭК на мероприятия по ребрендингу

Ребрендинг в тренде

Алена Шереметьева / Реконцепцией и ребрендингом рынок недвижимости Петербурга уже не удивить. Мероприятия, направленные на изменение внешних и внутренних характеристик как объектов недвижимости, так и самих компаний, уже стали своего рода трендом.

Рынок становится все более мобильным, и эксперты утверждают, что ребрендинг – это неизбежный процесс. «Меняется мировоззрение клиентов, появляются новые маркетинговые тренды, требования к имиджу торговых марок. Причины для ребрендинга могут быть разными – моральное устаревание бренда, несоответствие новым сферам деятельности компании, диверсификация бизнеса, раздел компании между собственниками, выход на IPO и др.», – рассуждает Галина Черкашина, руководитель отдела маркетинга и PR Knight Frank St. Petersburg. «Ребрендинг – явление нечастое. Обычно он связан либо с выходом на рынок публичных заимствований, изменением бизнес-модели, либо со стремлением улучшить репутацию компании, начав новую исто-

рию», – соглашается с коллегой Сергей Федоров, заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

Частая практика

За последнее время ряд петербургских компаний, работающих на рынке недвижимости, пережили ребрендинг, ренейминг и рестайлинг. «К подобным изменениям можно отнести превращение Гатчинского домостроительного комбината в Городскую домостроительную компанию, корпорации «Петербургская недвижимость» в «Сетл Групп» и т. д. Помимо этого, для реализации проектов в различных сегментах рынка компании довольно часто создают группу брендов в рамках одного холдинга. Так, например, RVI вывел отдельный бренд «Северный город», отвечающий за объекты эконом- и комфорт-класса, в то время как сам RVI укрепил свой имидж в премиальном сегменте», – делится наблюдениями Галина Черкашина. Сергей Федоров поясняет, что ребрендинг также часто воспринимается как мера, способная улучшить репутацию компании на рынке. «На память

приходит ситуация с ИВИ-93, когда после приобретения компанией «Альфа-Групп» она стала называться «А1», однако реального улучшения состояния дел компании за этим не последовало», – говорит господин Федоров. «В конце 1990-х – начале 2000-х многие строительные компании тяготели к названиям и логотипам, ассоциативно напоминающим советскую символику. Со временем в связи с различными международными проектами стало очевидно, что советским названиям необходим рестайлинг, и сегодня вместо «Строймонтаж», ЛенСпецСМУ, «Пионер» существуют Mirax Group, «Эталон» и Pioneer», – рассказывает Мария Кириллова, управляющий директор информационной группы «Медиа-Консьерж». Обострившаяся конкуренция на рынке породила также практику корректировки брендов и редизайна логотипов. «В 1998 году ЛенСпецСМУ превратилась в «Эталон-ЛенСпецСМУ», позиционируя себя для покупателя как лидера рынка и образец для подражания. Из примеров этого года – редизайн логотипов ГК «Прок», – говорит Анна Седель-

ская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок». «На рынке недвижимости гораздо чаще случается ребрендинг отдельных девелоперских проектов, нежели самих компаний. Проект – это конкретный товар, по реализации которого можно понять, успешен он или нет. Всегда проще провести ребрендинг проекта, чем целой компании. Тем более что у проектов хозяева время от времени могут меняться, а с компаниями это происходит значительно реже», – рассказывает госпожа Кириллова.

Цена имени

По словам аналитиков, ребрендинг – мероприятие не из дешевых. К тому же поднять узнаваемость нового бренда на уровень прежнего практически невозможно. «Цифры затрат на ребрендинг могут отличаться в десятки и даже сотни раз. Для небольших компаний это могут быть сотни тысяч рублей, для других – миллионы долларов», – поясняет Галина Черкашина. «Бренд является реальным выражением нематериальных активов компании: репутации ее продукта, услуг, отношений

с потребителями, партнерами, государством. Бюджет на ребрендинг рассчитывается на основании предварительной оценки бренда по методу остаточной вмененной стоимости. В соответствии с ним из общей рыночной стоимости компании последовательно вычитаются стоимость материальных и нематериальных активов. То, что останется, является бренду в качестве стоимости «добраго имени», – рассказывает Анна Седельская. По словам госпожи Седельской, ЗАО «Искрасофт» инвестировало в ребрендинг своей сети порядка 10 млн USD, вложения в смену торговой марки

SetlCity – несколько сотен тысяч долларов. «Вложения в ребрендинг – это не только затраты на разработку фирменного стиля и на правовую защиту новой марки. Львиную долю расходов составляют вложения в рекламную кампанию, цель которой – повышение узнаваемости нового бренда до уровня прежнего», – рассуждает господин Федоров. «Как любым активом, брендом нужно грамотно управлять. Тогда ребрендинг позволит повысить капитализацию холдинга и увеличить стоимость дочерних компаний, прибыль в перспективе покроет расходы на ребрендинг в разы», – резюмирует госпожа Седельская.

мнение



Сергей Федоров, заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

➔ Известность нового бренда часто продолжает находиться на весьма скромном уровне в сравнении с узнаваемостью бренда-предшественника. В этой связи вполне объясним компромисс «Петербургской недвижимости», которая оставила прежний бренд для бизнес-направления, контактирующего с наиболее массовой аудиторией компании – покупателями первичного жилья.

Координационный совет прошел во второй раз

В Петербурге прошло второе заседание Координационного совета по развитию саморегулирования в СЗФО. Участниками были рассмотрены общие тенденции развития строительной отрасли СЗФО, актуальные проблемы деятельности саморегулируемых организаций в строительной сфере, организационные вопросы работы Координационного совета. ➔

10 ноября 2011 года в Петербурге под председательством первого вице-президента Национального объединения строителей, генерального директора и председателя правления ОАО «Группа ЛСР» Александра Вахмистрова состоялось заседание Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа. В работе совета приняли участие заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин; член совета НОСТРОЙ, президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», председатель совета директоров холдинга Setl Group Максим Шубарев; координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу (кроме Санкт-Петербурга), депутат Госдумы РФ Сергей Петров; координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов, руководители региональных СРО, курирующие строительный сектор представители органов исполнительной власти субъектов РФ в СЗФО.

Работать в едином блоке

Открывая очередное заседание совета, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин пожелал всем участникам успешной работы и заверил собравшихся, что аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО по-прежнему заинтересован во взаимодействии с представителями строительного бизнеса. Сергей Зимин выразил уверенность в том, что совместная работа в рамках заседаний Координационного совета даст хорошие результаты. Кроме того, Зимин обозначил позицию полномочного представителя Президента РФ в СЗФО в части того, что и Санкт-Петербург, и субъекты Северо-Западного региона всегда решали проблемы сообща, и впредь также должны работать в едином блоке.

Выступая перед участниками заседания с докладом, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО отметил, что приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» – один из наиболее сложных проектов подобного уровня, поскольку в целом по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в Северо-Западном федеральном округе идет сокращение объемов строительства жилья. Это касается пяти регионов округа – Ленинградской, Вологодской, Калининградской, Мурманской областей и Республики Карелия.

Уровень внимания к проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» снизился, программа фактически не финансируется

Тем не менее, по словам докладчика, в последнее время в округе наблюдается замедление темпов снижения объемов строительных работ. «Мы рассчитываем, что строительный рынок все-таки оживится, ведь по состоянию на 1 октября 2011 года процент исполнения плана по строительству жилья составил 54,7, – констатировал Сергей Зимин. – С учетом того, что основная нагрузка по строительству обычно приходится на последние месяцы года, надежда на то, что основные показатели национального проекта будут выполнены, сохраняется».

Координационный совет счел необходимым, исходя из анализа причин замедления темпов жилищного строительства, подготовить предложения по восстановлению необходимой динамики строительства жилья для формирования на их основе обращения в Минрегион.

Заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО затронул вопросы реализации программы расселения



Участники Координационного совета выразили надежду, что планы по вводу жилья в 2012 году в СЗФО будут выполнены

граждан из ветхого и аварийного жилья, а также обеспечение жильем ветеранов Великой Отечественной войны и молодых семей. «Наибольшее количество молодых семей, получивших субсидии на приобретение жилья за отчетный период, проживает в Санкт-Петербурге, – рассказал Сергей Зимин. – В то же время молодым семьям, проживающим в Республике Карелия, в Республике Коми или в Архангельской области, субсидии на приобретение жилья в этом году не выдавались вообще». Сергей Зимин отметил, что на данном этапе экономического развития уровень внимания к проекту «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» снизился, программа фактически не финансируется. Для успешной реализации подобных проектов

в будущем аппаратом полпреда сформулированы предложения, в соответствии с которыми при получении какой-либо программой статуса национального проекта она должна быть подкреплена высшей формой государственной поддержки в виде 100%-го финансирования по определенной, жесткой и прозрачной финансовой схеме.

Еще одной темой выступления Сергея Зимина стала тема обманутых дольщиков. По его данным, округу для решения проблемы 7,8 тыс. обманутых дольщиков необходимо завершение строительства около 100 жилых домов.

«При этом хочу отметить, что с учетом особенностей формирования бюджета на 2012 год денег на это у регионов не будет», – сказал Сергей Зимин. Округ рассчитывает на выделение необходимых средств в размере 3,6 млрд рублей из федерального бюджета. «Если это федеральная проблема, то и решать ее нужно с использованием средств федерального бюджета», – отметил Сергей Зимин.

В заключение своего выступления заместитель полномочного представителя Президента РФ подчеркнул, что аппарат полпреда, опираясь на анализ причин замедления темпов жилищного строительства, подготовил предложения по восстановлению необходимой динамики строительства жилья. На их основе и с учетом предложений членов Координационного совета будет подготовлено соответствующее обращение в Минрегион России.

СРО без коммерциализации

Следующим вопросом заседания совета был определен вопрос преодоления коммерциализации деятельности саморегулируемых организаций в сфере строительства.

«Несмотря на то что таких организаций в целом по России не так уж много, сам факт их наличия, то, насколько «эффективно» они работают, как пылесос, вбирая в себя фирмы-однодневки, которые занимаются отмыванием средств через строительные подряды и организации, которые демпингуют на торгах, фактически разрушая систему государственного заказа, – все это настолько негативно отражается на системе саморегулирования и строительном бизнесе, что не бороться и не замечать это явление мы просто не можем», – указал на остроту проблемы секретарь Координационного совета, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов.

Координационному совету по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа были представлены предложения по внесению изменений в Градостроительный кодекс РФ, подготовленные рабочей группой Национального объединения строителей.

По мнению председателя Координационного совета Александра Вахмистрова, экономические и рыночные механизмы эффективнее усиления государственного контроля, но нужно время, чтобы они заработали. Несмотря на необходимость уточнения федерального законодательства,

нельзя недооценивать возможности самой системы саморегулирования. «Если моим партнером является «плохая» организация из «коммерческой» СРО, я не буду ее проверять, а в соответствии с договором выставлю штрафные санкции за невыполнение работ, – прокомментировал ситуацию Александр Вахмистров. – Если компания не сможет их оплатить, я переадресую их в ту СРО, которая выдала допуск. Если саморегулируемая организация не возместит убытки, я обращусь в суд. И чем быстрее заработают эти экономические механизмы, тем быстрее все встанет на места». В целом совет поддержал представленные предложения по преодолению коммерциализации СРО.

Кроме этого, на совете были приняты решения, касающиеся его организационной и структурной деятельности. В частности, решение о дополнении области компетенции совета такой целью, как координация деятельности территориальных органов федеральной исполнительной власти и органов государственной власти субъектов РФ в сфере реализации государственной политики в строительной отрасли.

Отмечая важность проблем безопасности и качества строительства, совет посчитал целесообразным создание рабочей группы по данной проблематике.

Также участники заседания поддержали предложение расширить представительство в Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли Северо-Западного федерального округа за счет проектных, изыскательских и энергоаудиторских саморегулируемых организаций.

По завершении Координационного совета состоялся пресс-подход, организованный газетой «Строительный Еженедельник. Ленинградская область», в ходе которого участники Координационного совета ответили на вопросы журналистов.

В частности, координатор НОСТРОЙ по Северо-Западному федеральному округу (кроме Санкт-Петербурга), депутат Госдумы РФ Сергей Петров подвел итоги состоявшейся в этот же день окружной конференции членов Национального объединения строителей в Северо-Западном федеральном округе. Он отметил, что самым обсуждаемым вопросом конференции стали результаты формирования Единой системы аттестации. Одобрив продланную работу в целом, руководители СРО высказали ряд принципиальных замечаний о дальнейшем развитии Единой системы. В частности, была высказана обеспокоенность стоимостью процедуры аттестации, которую аккредитованные учебные центры в перспективе могут устанавливать бесконтрольно.

цифра

3,6 млрд

рублей ожидают из федерального бюджета в СЗФО на решение проблем дольщиков

Застройщики борются за энергетическую независимость

Мария Яцко / Застройщики нашли способ стать независимыми от прихотей энергетических монополистов. Собственные котельные все чаще устанавливают не только в загородных коттеджах и элитных особняках, но и в обычных многоквартирных домах. ➔

Последнее десятилетие рынок поставки, монтажа и сервисного обслуживания автономных котельных на Северо-Западе развивался стремительными темпами. Сейчас в регионе представлены практически все иностранные и отечественные производители котельных. Как рассказал генеральный директор группы компаний «Петроинж» Андрей Поланов, сейчас на этом рынке в Петербурге работают около 50 дилерских центров и более 100 монтажных организаций. «Рынок очень плотный, и конкурировать на нем крайне сложно. Особенно отечественным производителям», – отметил специалист. Большую часть рынка занимают дилеры иностранных производителей в Петербурге. В сегменте наиболее дорогостоящего оборудования лидируют немецкие марки Viessmann, Buderus, Bosch и Wolf, в среднем сегменте – итальянские производители Lamborghini, Ferroli и Ariston. Наиболее экономичные решения на рынке предлагают отечественные производители. В Петербурге единственным производителем газовых и электрических котельных является ОАО «Газаппарат». Завод входит в концерн «Балтийская газовая компания», который продает в регионе не только собственное котельное оборудование, но и оборудование других отечественных производителей – ЗАО «Ростовгазгаппарат» (газовые котлы АОГВ, АОГВК), ЗАО «Жуковский машиностроительный завод» (газовые котлы АОГВ, АКГВ) и др. В регионе компания контролирует около 30% рынка.

Один местный

При этом большую часть рынка контролируют иностранные производители. «На Северо-Западе заказчики всегда отдавали предпочтение зарубежному оборудованию, но во время экономического кризиса многие начали обращать внимание на отечественных производителей в целях экономии. Однако сейчас спрос на импортные котельные возвращается на прежний уровень», – рассказывает представитель группы компаний «Климат Проф» Алексей



Фото: Владимир Тилес



Срок эксплуатации автономных котельных варьируется от 10 до 25 лет

Ильин. Как заявили в ООО «Теплогазстрой», большинство отечественных компаний лишь импортируют в регион иностранные технологии, не предлагая своего оригинального решения. При этом, по оценкам компании, ценовая разница на оборудование не так велика.

Наибольшей популярностью пользуются газовые и дизельные котельные. Газ считается самым экономичным топливом, но доступ к нему есть не везде, а дизель – более дорогое, но и вполне доступное топливо. Менее популярна аппаратура, работающая на электроэнергии и твердом топливе (уголь, дрова). Первые не популярны из-за дороговизны электроэнергии и зачастую ее отсутствия, вторые – из-за множества неудобств в эксплуатации. Срок эксплуатации оборудования в зависимости от уровня фирмы производителя варьируется от 10 до 25 лет. Большинство современных котельных не требуют постоянного сервисного обслуживания. При этом им необходим «техосмотр» в среднем два раза в год.

Демократизация рынка

По мнению Алексея Ильина, собственная котельная – это дорогостоящее удовольствие, и в городе она уместна лишь в домах премиум-класса. ГК «Климат Проф» устанавливала котельные в особняках на Крестовском острове, в элитном жилом квартале «Новая звезда» на Песочной набережной и др. Стоимость установки и ввода в эксплуатацию такой котельной эксперт оценил в 150 тыс. USD за 1 МВт. Таким образом, котельная для дома площадью 30 тыс. кв. м мощностью 3-4 МВт обойдется, по оценкам эксперта, в 500-800 тыс. USD. Собственная котельная дает жильцам возможность самостоятельно определять, когда топить, а когда нет, независимо от графика монополистов, и, безусловно, повышает уровень комфорта жилья. «Единственный минус автономных котельных – это их дороговизна. И не только при установке, но и во время эксплуатации. Но для жильцов домов, которые готовы платить ежемесячно квартплату в размере 1,5 тыс. USD в месяц, эта разница совсем неощутима», – считает Алексей Ильин.

Однако автономные котельные все чаще используются и при строительстве обычных многоквартирных домов. Причин для этого несколько. Крупные строительные компании сейчас все активнее осваивают земельные участки, на которых отсутству-

ют или невозможно строительство теплосетей. При этом «Ленэнерго» и ГУП «ТЭК СПб» при подключении домов на неосвоенных земельных участках зачастую переключаются на застройщиков обязанности по строительству коммуникаций. После того как застройщик за свой счет построит все коммуникации, они передаются на баланс монополиста, и производится подключение дома. Недостаточное финансирование профилактических и ремонтных работ на существующих теплосетях, низкие темпы строительства новых мощностей и высокие требования потребителей к бесперебойности подачи тепла и горячей воды вынудили застройщиков переходить на автономное обеспечение домов.

Первый заместитель генерального директора компании Setl City Владимир Пестов уверен, что сейчас решение об установке автономного оборудования принимается с учетом не столько класса недвижимости, сколько наличия или отсутствия достаточных тепловых мощностей в районе, где ведется застройка. «Сейчас затраты на установку автономной котельной сопоставимы с затратами на подключение к городским сетям. А при дальнейшей эксплуатации она обходится жильцам даже дешевле, чем городское тепло», – уверен эксперт.

мнение

Леонид Замураев, ведущий специалист по маркетингу группы компаний «Прогресс»:

➔ – Как правило, если принимается решение о собственном автономном источнике тепла, в Санкт-Петербурге девелоперы идут по пути строительства квартальных котельных в новых жилых комплексах. Старый фонд по привычке пользуется услугами централизованных систем.

Автономные котельные являются независимыми и надежными источниками тепла, лишенными известных проблем централизованных сетей. Минусы – в сложности получения разрешения на строительство автономного источника теплоснабжения. Средняя стоимость гигакалории, вырабатываемой такими котельными, составляет 650-750 рублей. В зависимости от района города она на 30-45% меньше стоимости тепла централизованных систем.

цифра

в 500-800 тыс. USD

обойдется мини-котельная для дома площадью 30 тыс. кв. м

Электрификация по-новому началась с «Южной»

Аня Батаева / На прошедшей неделе ОАО «ФСК ЕЭС» ввело в работу подстанцию 330 кВ «Южная». Комплексная реконструкция подстанции велась с 2007 года. Общая сумма инвестиций Федеральной сетевой компании в реконструкцию под-

станции составила 7,6 млрд рублей.

Необходимость строительства нового энергообъекта была связана с износом большей части оборудования подстанции «Южная», построенной в 1968 году, а так-

же постоянно растущим числом потребителей. Техническое перевооружение позволило сократить площадь подстанции в 3,5 раза – с 12,5 до 4,5 га, а также увеличить трансформаторную мощность на 25%. Освобожденные земли принадле-

жат городу, их дальнейшая судьба пока не решена. Генеральным подрядчиком выступило ОАО «Инжиниринговый центр «Энерго», генпроектировщиком – ОАО «СевЗап НТЦ». Реконструкция подстанции «Южная» входит в пятилетнюю программу реконструкции и модернизации объектов электроснабжения, принятой в 2009 году. В программу включен 21 объект. Стоимость ее составляет 38 млрд рублей.

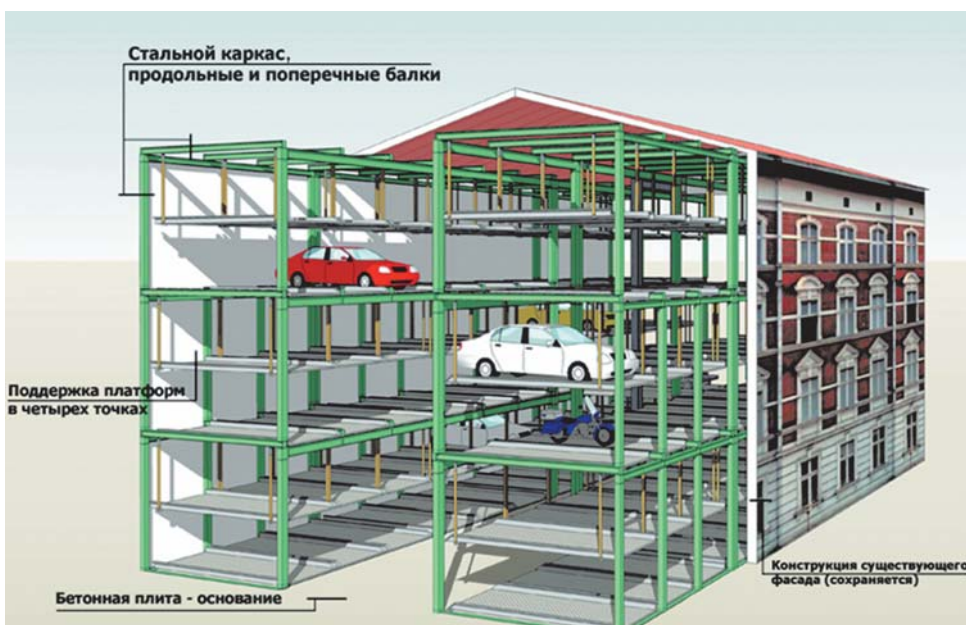
Установленная мощность подстанции составляет 1560 МВА. Среди потребителей подстанции – Колпинский, Фрунзенский, Московский, Пушкинский и Центральный районы Петербурга. Директор ОАО «ФСК ЕЭС» Тарас Дзюба отметил, что работы на подстанции еще будут продолжаться. В ближайшее время на нее будут заведены три кабельных линии класса напряжения 330 кВ.

Ввод подстанции в эксплуатацию повысил надежность электроснабжения предприятий южной части промышленных зон Санкт-Петербурга, среди которых – ОАО «ГОЗ Обуховский завод», ОАО «Ижорские заводы», АО «Завод алюминиевых конструкций», таможенный терминал «Южный», автомобильный завод «Тойота», а также две станции метрополитена и объекты социального значения.

Паркинговые прожекты

Роман Русаков, Татьяна Елекоева / Новая администрация города готовит очередную комплексную программу по размещению многоэтажных гаражей (паркингов). Прошлая программа по строительству стоянок, принятая еще при прежнем губернаторе, закончилась фиаско. ➔

📌 **Проект встраивания паркинга в существующее здание, разработанный ГК «Размах»**



По информации пресс-службы Комитета по строительству города, на сегодняшний день правительством Санкт-Петербурга разрабатывается новый документ, направленный на решение проблемы со стоянками для автомобилей – комплексная программа по размещению многоэтажных гаражей (паркингов), которая должна быть утверждена постановлением правительства. «Идея правительства города создать и развить сеть многоэтажных гаражей в Петербурге, безусловно, правильная, – комментирует коммерческий директор ООО «Геоизол» Александр Стрельников. – Паркинги (надземные и подземные) – это обязательная часть развития любого мегаполиса, обеспечения комфортной работы и жизни горожан. Однако массовое, а не эпизодическое строительство паркингов в Петербурге возможно только при соблюдении двух обязательных условий: господдержки в финансировании и жесткий запрет на парковку в неполюженных местах».

Подробности программы пока не сообщаются. Однако на прошлой неделе губернатор Георгий Полтавченко предложил размещать многоуровневые парковки в старых флигелях домов исторического центра. По мнению господина Полтавченко, строительство новых многоуровневых паркингов в центре города осложняется из-за грунтовых вод, в то время как переоборудовать под парковки уже существующие постройки вполне возможно.

Опрошенные эксперты считают предложение главы города вполне реалистичным. «Заполнение объема исторического здания с сохранением его фасадов – это перспективная, разумная и реальная схема, – комментирует управляющий директор NAI Besag Илья Андреев. – Существуют европейские технологии – готовые автоматизированные решения, которые позволяют размещать многоуровневые парковки в любых зданиях, сохраняя стены и наружные фасады. Такие технологии есть в Скандинавии, например, и они довольно распространены».

Руководитель отдела инвестиционного консалтинга ASTERA Александр Волошин также считает, что идея заполнения объемов старых зданий за счет современных технологий достаточно разумна. Однако предупреждает, что реализация проекта неизбежно будет сопряжена со сложностями, связанными с соблюдением охранных обязательств, которые распространяются на большинство зданий исторического центра. «Это накладывает серьезные ограничения на возможность реконструкции и приспособления флигелей для ново-

го использования, – говорит Александр Волошин. – Помимо этого, в ряде случаев придется решать вопрос с собственниками земельного участка, на котором будут располагаться подъезды к таким паркингам. Ведь далеко не всегда эта земля принадлежит городу».

Эксперт также выразил сомнение в том, что подобные проекты будут инвестиционно привлекательными – просто в силу того, что в Петербурге и в России в целом пока еще не получила широкого распространения традиционная для европейских городов практика платы за парковочное место.

В ГК «Размах» поддержали идею губернатора Георгия Полтавченко устраивать в старых флигелях домов исторического центра многоуровневые парковки. «Анализ существующих условий для строительства паркингов в Петербурге, проведенный в марте-апреле 2011 года по заказу ГК «Размах», однозначно доказал, что

строительство подземных автостоянок в центре города обязательно столкнется с выявлением обстоятельств, не позволяющих реализовать проект на любом из его этапов. В частности, к неминуемому краху может привести наличие слабых грунтов, высоких грунтовых вод и плывунов, обнаружение залегающих старых фундаментов, слабые основания соседних зданий, необходимость проведения специальных мероприятий по защите подземной парковки от обводнения, невозможность соблюдения санитарно-защитных зон существующей застройки. Нельзя не принимать во внимание существующий печальный опыт строительства подземного паркинга отеля «Невский палас» (что привело к необходимости проводить реконструкцию всего квартала), подземных переходов рядом с домом № 6 по Конногвардейскому бульвару и костелом Святой Екатерины на Невском проспекте (что привело к осадкам зданий)», – рассказали в «Размахе».

Примечательно, что прежняя программа по строительству парковок была принята менее года назад.

Правительство Валентины Матвиенко объявило конкурс на застройку 462 земельных участков многоэтажными паркингами в начале 2011 года. Условия аукциона, одобренные постановлением городского правительства 30 декабря 2010 года, вызвали недовольство у широкого круга горожан. В УФАС по Петербургу обратилось сразу несколько общественных организаций (среди них «Движение гражданских инициатив», «Охтинская дуга», «Живой город», профсоюз владельцев гаражей «Рубеж», региональное отделение движения автомобилистов «Тигр»), а также ООО «Максидом» и ЗАО «Текком». Эти же структуры обратились в Арбитражный суд Петербурга и Ленинградской области. Поводом для недовольства всех перечисленных заявителей стало объединение 462 земельных участков в единый лот, что, по мнению несогласных, приводит к нарушению конкуренции и продаже городской земли за копейки (стоимость годовой аренды 3,8 млн кв. м составляла, по условиям аукциона, 16,5 млн рублей). Всего, как рассказывали в УФАС, в ведомство по этому тендеру поступило рекордное количество жалоб – около 100.

В конце концов Смольный «отложил» скандальный конкурс на строительство многоэтажных паркингов в Санкт-Петербурге.

цифра

100

жалоб поступило в антимонопольные органы от частных лиц, коммерческих и общественных организаций на последнюю городскую программу по строительству паркингов

Центр вариантами не балует

Татьяна Елекоева / Строительство паркингов в историческом центре потребует серьезных затрат.

«Если сравнивать стоимость работ по устройству паркинга на площадках, расположенных на периферии города, с аналогичным паркингом в центре, то в центре строительство обойдется дороже минимум вдвое, – объяснил коммерческий директор ООО «Геоизол» Александр Стрельников. – Это обусловлено прежде всего плотностью прилегающей застройки». Управляющий партнер компании Parking-Set Сергей Назаров подтвердил слова коллеги. «Если застройщик попытается вмонтировать авто-

матизированный паркинг в фасад старого здания в центре города, то себестоимость строительства будет значительно выше, нежели возведение отдельно стоящего гаража на свободном пространстве, – это связано с особенностями реконструкции и охраны зданий». Эксперт также рассказал, что удорожание строительства зависит от множества факторов – этажности гаража, количества лифтов, которые используются в интерфейсе, от того, уходит ли паркинг под землю. «Подземные работы, естественно, увеличивают стоимость – выемка грунта в условиях Петербурга в обводненном грунте стоит где-то примерно до 1000 EUR за кубиче-

ский метр. Если мы хотим сделать паркинг обычного ярусного типа с въездом по традиционной спирали, то мы будем тратить на размещение одного автомобиля порядка 180 куб. м. А если ставим автоматизированный паркинг, то можем уложиться в 40-45 куб. м на автомобиль. Имеет значение также и то, каким образом работает этот механический паркинг – на одновременный прием и выдачу, на дневной или ночной режим хранения или выдачи», – объяснил Сергей Назаров. Места же в коммерческих гаражах по-прежнему остаются популярными. Рядовым петербуржцам со средним доходом не удается воспользоваться стоянками в многоуровневых

гаражах по причине их дороговизны. По словам Сергея Назарова, стоимость машино-места в паркинге варьируется от 10 до 30 тыс. EUR. Плата за аренду машино-места в паркинге, по данным NAI Besag, составляет 3,5-6 тыс. рублей в месяц в зависимости от расположения и типа (холодный или теплый). «Встраивание механических паркингов в существующие здания имеет также преимущества, обусловленные экономическими показателями: если на весь процесс переоборудования/реконструкции/строительства подземной автостоянки площадью 540 кв. м на 144 машино-места с момента проведения изыскательских работ до

мнение



Сергей Коротков, председатель совета директоров ГК «Стандарт»:

➔ Подземное строительство в нашем городе – дело непростое, но технически возможное. Конечно же, строительство подземных паркингов (особенно многоярусных) гораздо дороже надземных многоэтажных автостоянок. Но зачастую (например, в исторической части города) других альтернатив практически нет (идею полностью закрыть центр для въезда автомобилей и всем пересечь на велосипеды в расчет не берем как утопическую). Поэтому освоение городского подземного пространства – вопрос времени и инвестиций.

ввода готового объекта в эксплуатацию потребуется около 36 месяцев и 110 млн рублей инвестиций, то в случае надземной автоматиче-

ской парковки, соответствующей тем же параметрам, потребуется 21 месяц и 40 млн рублей», – добавляет в «Размахе».

«Адамант» начал строить новый «Континент»

Роман Русаков / Холдинговая компания «Адамант» приступила к строительству третьего торгово-развлекательного комплекса «Континент», который расположится во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, на пересечении ул. Бухарестской и Салова. ➔

Как сообщила пресс-служба ХК «Адамант», в здание ТРК будет интегрирована станция Петербургского метрополитена «Бухарестская».

В составе комплекса площадью 74 700 кв. м. (без учета вестибюля метрополитена) планируется открытие галереи магазинов одежды, обуви и аксессуаров известных торговых марок, продуктового гипермаркета Prisma, игровой зоны, кинотеатра, площадки для керлинга и ледового катка, фудкорта, кафе и ресторанов, предприятий сферы услуг, бизнес-центра. Комплекс будет оснащен встроенным крытым паркингом на 640 парковочных мест.

Открытие торгово-развлекательного комплекса запланировано в 2012 году.

Первые два комплекса «Континент» были открыты в 2006 году на пр. Стачек и на Байконурской ул. (Приморский район).

Летом 2011 года руководство холдинга объявило о планах по строительству еще одного «Континента» – у станции метро «Звездная».

Для этих целей Северо-Западный региональный центр банка ВТБ в июле 2011 года предоставил ЗАО «Звездный» (холдинг «Адамант») инвестиционный кредит в форме невозобновляемой кредитной линии с лимитом выдачи в сумме 44 млн EUR

сроком на 7 лет. Кредитные средства будут направлены на финансирование затрат по строительству второй очереди торгово-развлекательного комплекса «Континент» на Звездной. «Континент» у «Звездной» расположится на пересечении Звездной ул. и ул. Ленсовета. Строительство «Континента-4» площадью 65 тыс. кв. м планируется завершить в III квартале 2013 года.

В настоящее время ведется строительство второй очереди ТРК. Эксперты оценивали вложения в «Континент-4» в размере 90 млн EUR.

Т а к и м

образом, можно предположить, что инвестиции в «Континент» на Бухарестской составят не менее 110 млн EUR.

Переименовывать в «Континенты» уже работающие центры в «Адаманте» не планируют. «В состав холдинга «Адамант» входят 24 торгово-развлекательных комплекса общей площадью более 850 тыс. кв. м, расположенные во всех районах Санкт-Петербурга. Все они по-своему уникальны и обладают собственными, отличными от ТРК «Континент» концепциями.



Первые «Континенты» «Адамант» открыл еще шесть лет назад

Таким образом, подобный ребрендинг не может быть реализован», – заявили летом в холдинге.

В «Адаманте» подчеркивают, что ТРК «Континент» – это в первую очередь комплексы районного масштаба. «Открытие нового комплекса в другом районе города не скажется на посещаемости существующих объектов, ведь аудитории почти не пересекаются. При проведении рекламных кампаний и в навигационных элементах в названии каждого комплекса всегда упоминается приставка к названию: «Континент» на Стачек, «Континент» на Байконурской, «Континент» на Звездной – это позволяет избежать путаницы в названиях и четко донести информацию до потребителя», – рассуждают маркетологи «Адаманта».

Как говорят специалисты, развитие торговых центров под одним брендом имеет ряд преимуществ. В большинстве случаев продвижение торгового центра проходит с помощью интегрированной рекламной и PR-кампании, что позволяет сокращать расходы и усиливает узнаваемость сразу всех комплексов.

КСТАТИ



В России помимо «МЕГИ» под единым брендом развиваются торговые центры «Капитолий», «Золотой Вавилон», Park House, «Июнь». Но строгое следование принципу единства формата присутствует не во всех случаях. Под брендом «Июнь» в Петербурге действует торгово-развлекательный комплекс на Индустриальном проспекте общей площадью 35 тыс. кв. м, при этом ТРК «Июнь» в Мытищах Московской области имеет общую площадь 100 тыс. кв. м.



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

Партнеры



SMU-303
группа компаний



МЕЖДУНАРОДНАЯ
ГРУППА КОМПАНИЙ
www.grandmeta.ru



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ



Балтийский
строительный
комплекс



Генеральный
информационный
партнер



Генеральный
интернет-партнер



Официальный
информационный
партнер съезда



Информационные
партнеры



ПУТЕВОЙ



www.spofo.ru



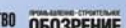
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ
& БИЗНЕС



ГОРИЗОНТ



СТРОИТЕЛЬСТВО



ОБОЗРЕНИЕ



ВЕСТНИК

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

В Токсово реанимируют олимпийский проект

Сергей Соколов / Администрации Ленобласти не удалось расторгнуть договор аренды участка в Токсово, где Ассоциация зимних олимпийских видов спорта планировала возвести крупнейшую в регионе спортивную базу. Если суды окончательно займут позицию инвестора, строительство комплекса продолжится. ➔

Спорткомплекс в Токсово изначально собирались построить к 2009 году. Тремя годами ранее участок площадью 123 га передали Ассоциации олимпийских видов спорта в аренду до 2053 года. Тогда проект поддержало Управление делами Президента РФ. Однако с того времени инвестор не построил ни одного спортивного объекта.

Учредители ассоциации говорили, что на территории нового комплекса можно будет проводить различные соревнования международного масштаба. Были планы организовать в Токсово чемпионат мира по лыжным видам спорта в 2013 году. Впрочем, местная администрация так и не подала заявку на проведение мероприятия – по некоторым данным, возникли проблемы с финансированием.

На территории будущей спортбазы планировали создать всю необходимую спортивную инфраструктуру для соревнований лыжников, прыгунов с трамплина и двоеборцев. Кроме того, проект предполагал строительство нескольких гостиниц и коттеджей.

Как заявлял президент Федерации прыжков с трамплина и лыжного двоеборья России Владимир Славский, спорткомплекс в Токсово должен был стать круп-

нейшим в стране учебно-тренировочным центром зимних видов спорта. В проект хотели вложить свыше 135 млн EUR.

За пять лет ассоциация сделала экологическую экспертизу, оформила документы на земельный участок, возвела необходимые объекты инженерной инфраструктуры – на эти цели инвестор потратил более 300 млн рублей. В прошлом году проект внесли в список приоритетных объектов для подготовки спортсменов к Олимпийским играм в Сочи. На строительство пообещали дополнительно выделить 3 млрд рублей из федерального бюджета.

Но весной этого года Комитет по природным ресурсам Ленинградской области подал иск, в котором потребовал расторгнуть договор аренды. В ведомстве заявили: ассоциация нарушила условия соглашения. Инвестор обратился к чиновникам со встречным иском и потребовал скорректировать условия договора. В частности, хотел обязать провести кадастровый учет земли. Впрочем, это дело компания проиграла.

Представители Ассоциации олимпийских видов спорта утверждают: проект не смогли завершить в срок по объективным причинам. Часть участка, на котором хоте-

ли возвести спорткомплекс, находится в собственности у ООО «Спортивно-оздоровительная база отдыха «Токсово». Кроме того, на территории будущего спорткомплекса находятся несколько самовольных построек, которые принадлежат ООО «Лизинг-Капитал».

Чиновникам, однако, тоже не везет. Арбитраж первой инстанции отказал Комитету по природным ресурсам в иске к ассоциации. Как посчитал суд, инвестор добросовестно выполняет свои обязательства. Ведомство, правда, уже обжаловало это решение в апелляции – заседание суда состоится 16 ноября. Если решение первой инстанции подтвердится, ассоциация продолжит реализацию проекта.

цифра

300 млн

рублей составили объемы вложений в участок в Токсово Ассоциации зимних олимпийских видов спорта

НОВОСТИ

➔ Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» и ООО «Петра-8» (дочерняя организация Mirland Development Corporation) подписали в Санкт-Петербурге соглашение об открытии кредитной линии с лимитом 1,245 млрд рублей. Кредит сроком на 3 года предоставлен на цели финансирования затрат по возведению многоквартирного жилого дома, относящегося к 1-й очереди строительства жилого комплекса «Триумф Парк». «Триумф Парк» строится в Московском районе Санкт-Петербурга на пересечении Дунайского проспекта и Пулковского шоссе. Проектом предусмотрено создание свыше 1 млн кв. м площадей. Общий объем инвестиций в проект оценивается более чем в 1 млрд USD. Первый этап первого пускового комплекса предусматривает возведение 8-секционного жилого дома на 510 квартир с подземным паркингом на 194 машино-места.

➔ В 2011 году холдинг RVI инвестировал около 80 млн USD в покупку земельных участков, сообщил глава RVI Эдуард Тиктинский. Сейчас компания закрывает две сделки (участки не называются) на приобретение земель на севере города для строительства 200 тыс. кв. м жилья и на юге – 100 тыс. кв. м. Большинство земельных участков, по словам господина Тиктинского, находятся в центре или прилегающих к центру участках. Известно, что среди приобретаемых земельных участков есть складские помещения и бывшие индустриальные объекты.

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.

Если по условиям аттестации рабочие места не соответствуют гигиеническим требованиям, результаты аттестации используются для разработки мероприятий по приведению рабочих мест в соответствие с требованиями норм и правил по охране труда, а также обоснования предоставления льгот и компенсаций работникам, занятым на работах с тяжелыми и (или) опасными условиями труда, включая их как приложение к коллективному договору.

Обеспечивают обучение и повышение квалификации по вопросам охраны труда представителей первичных профсоюзных организаций, участвующих в работе организации работодателем аттестационной комиссии за счет собственных средств.

5.2.4. Финансируют мероприятия по улучшению условий и охраны труда в размере не менее 0,3% суммы затрат на производство продукции (работ, услуг). Фактические затраты, которые необходимо выделять на финансирование мероприятий по улучшению условий и охраны труда, ежегодное соглашение по охране труда, должны обеспечить выполнение нормативных требований охраны труда в строительстве и производстве строительных материалов.

5.2.5. Создают службы охраны труда в соответствии со статьями 212 и 217 ТК РФ, Рекомендациями по организации работы службы охраны труда у работодателя, утвержденными постановлением Минтруда России от 8 февраля 2000 года № 14 и Межотраслевыми нормативными численности работников службы охраны труда у работодателя, утвержденными постановлением Минтруда России от 22 января 2001 года № 10. Создают на всех стройках и производствах кабинеты (уголки) по охране труда. Укомплектовывают их современными техническими устройствами и оборудованием, обеспечивают необходимой нормативной литературой и наглядной агитацией, тренажерами и т. п.

5.2.6. Информировать работников о нормативно-правовых требованиях к условиям труда на рабочих местах, фактическом их состоянии, режиме труда и отдыха, о существующем риске повреждения здоровья и существующих льготах и компенсациях, а также средствах индивидуальной защиты.

5.2.7. Обучают безопасным методам и приемам выполнения работ (в т. ч. путем повышения квалификации), проводят инструктаж по охране труда, стажировку на рабочем месте работников и проверку знаний требований охраны труда, не допускают к работе лиц, не прошедших в установленном порядке указанное обучение, инструктаж, стажировку и проверку знаний требований охраны труда. Ежегодно проводят обучение работников рабочих профессий оказанию первой медицинской помощи пострадавшим.

5.2.8. Обеспечивают в соответствии с установленными нормами работников, занятых на работах с опасными

и вредными условиями труда, а также на работах, выполняемых в особых температурных условиях или связанных с загрязнением, спецодеждой, спецобувью и другими средствами индивидуальной защиты (СИЗ), смывающими и обезжиривающими средствами. Обеспечивают хранение, стирку, чистку, ремонт, дезинфекцию СИЗ. Обеспечивают наличие в подразделениях необходимого количества дежурных комплектов специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты для представителей инспектирующих органов. Нормативы обеспечения, перечни работ и профессий (должностей), дающие право на подобное обеспечение, согласовывают с первичной профсоюзной организацией.

5.2.9. Организуют санитарно-бытовое и лечебно-профилактическое обслуживание, ежегодные профосмотры, вакцинацию от гриппа работников за счет работодателя, предусмотрев расходы в соглашении по охране труда. Список должностей и профессий, подлежащих вакцинации, определяется коллективным договором по согласованию с первичной профсоюзной организацией, членами которой являются работники. Обеспечивают производственные участки питьевой водой и аптечками первой медицинской помощи на рабочих местах.

5.2.10. Проводят за счет собственных средств обязательные (при поступлении на работу), периодические (в течение трудовой деятельности) медицинские осмотры (обследования) работников в случаях, предусмотренных законодательством, и внеочередные медицинские осмотры по просьбе работников, в соответствии с медицинскими рекомендациями с сохранением за ними места работы (должности) и среднего заработка на время прохождения указанных медицинских осмотров. Не допускают работников к выполнению ими трудовых обязанностей без прохождения обязательных медицинских осмотров, а также в случае медицинских противопоказаний. Совместно с первичной профсоюзной организацией не реже одного раза в полугодие проводят анализ заболеваемости и производственного травматизма

5.2.11. Обеспечивают расследование и учет несчастных случаев и профессиональных заболеваний в соответствии с законодательством Российской Федерации и при обязательном участии технических инспекторов труда и представителей профсоюзной организации. Сообщают по форме и в сроки, установленные нормативными правовыми актами, в Территориальную организацию профсоюза о каждом групповом и тяжелом несчастном случае, а также о случаях со смертельным исходом.

5.2.12. Обеспечивают беспрепятственный доступ представителей Территориальной организации профсоюза (правовых и технических инспекторов труда и других представителей региональных организаций профсоюза) при наличии соответствующего удостоверения для проведения проверок условий и охраны труда у работодате-

ля и расследования несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний.

5.2.13. Предоставляют органам профсоюзного контроля за соблюдением трудового законодательства информацию и иные документы, необходимые для осуществления ими своих полномочий.

5.2.14. С целью исключения несчастных случаев на производстве по причинам недомогания, ухудшения самочувствия или нахождения в состоянии алкогольного, наркотического опьянения проводят выборочный медицинский контроль физического состояния работников перед началом смены и в течение рабочего времени и при необходимости отстраняют работника от выполнения своих трудовых обязанностей.

5.2.15. Обеспечивают работников бесплатно по установленным нормам лечебно-профилактическим питанием, молоком, витаминами или другими равноценными пищевыми продуктами на работах с вредными условиями труда. Нормы и условия бесплатной выдачи молока или других равноценных пищевых продуктов, а также лечебно-профилактического питания и витаминов утверждаются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

5.2.16. Работникам, занятым на работах, связанных с загрязнением, обеспечивают выдачу бесплатно по установленным нормам мыла, а на работах, где возможно воздействие на кожу вредных действующих веществ, выдачу бесплатно по установленным нормам смывающих и обезвреживающих средств. Перечни работ и профессий (должностей), дающих право на получение мыла, смывающих и обезвреживающих средств, определяются работодателем с учетом мнения первичной профсоюзной организации и включаются в коллективный договор.

5.2.17. Принимают меры по предотвращению аварийных ситуаций, сохранению жизни и здоровья, в том числе по оказанию пострадавшим первой медицинской помощи.

5.2.18. В случае гибели или утраты трудоспособности работника, наступившей в результате несчастного случая или профессионального заболевания при выполнении своих трудовых обязанностей, возмещают потерпевшему или семье погибшего (умершего) работника моральный вред. Условия и размер выплат определяются работодателем совместно с первичной профсоюзной организацией и включаются в коллективный договор.

5.2.19. Предоставляют профсоюзным органам, осуществляющим контроль за соблюдением трудового законодательства, информацию и иные документы, необходимые для осуществления ими своих полномочий.

ты и сохранением средней заработной платы. Обучение производят как за счет средств Фонда социального страхования, так и за счет собственных средств.

Осуществляют доплату уполномоченным лицам профсоюза по охране труда в размере 20% от размера тарифной ставки (оклада), а также предоставляют им не менее 2 часов в неделю для осуществления возложенных на них функций контроля и надзора с сохранением заработной платы.

Увольнение уполномоченных профсоюза по охране труда по инициативе работодателя возможно только с согласия первичной профсоюзной организации. В коллективных договорах может быть предусмотрен иной размер доплат, поощрений и продолжительность времени освобождения от работы.

5.2.21. Совместно с первичной профсоюзной организацией проводят ежегодный смотр-конкурс на звание «Лучший уполномоченный по охране труда профсоюза» с выделением необходимых средств для поощрения победителей.

5.2.22. Денежные средства, полученные от депримирувания нарушителей безопасности труда, направляют по согласованию с комиссией (комитетом) по охране труда и профсоюзным комитетом первичной профсоюзной организации для поощрения коллективов, подразделений, участков, бригад за работу по снижению производственного травматизма и отдельных работников (уполномоченных по охране труда), внесших личный вклад в улучшение охраны труда.

5.2.23. В целях сотрудничества совместно с первичной профсоюзной организацией формируют комиссию (комитет) по охране труда на паритетной основе.

5.2.24. Содействуют представителям профсоюза в организации и осуществлении административно-общественного (трехступенчатого) контроля за состоянием охраны труда в соответствии с Методическими рекомендациями Росстроя России и Профсоюза строителей России.

5.2.25. Проводят профессиональную переподготовку работников в случае ликвидации рабочего места вследствие нарушения требований охраны труда.

5.2.26. Сохраняют за работником место работы (должность) и средний заработок на время приостановления работ органами государственного надзора и контроля за соблюдением требований охраны труда вследствие нарушения требований охраны труда не по вине работника.

5.2.27. С учетом мнения первичной профсоюзной организации разрабатывают и утверждают инструкции по охране труда для работников

5.2.28. Обеспечивают обязательное исполнение постановлений по вопросам охраны труда и здоровья работников, принятых соответствующим органом профсоюза.

Продолжение в следующем номере.

НОВОСТИ

➔ ГБУ «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» освободило от незаконных арендаторов земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Православного культурного центра с храмом, сообщили в пресс-службе администрации Петербурга, передает «АСН-инфо».

В учреждении напомнили, что земельный участок по улице Долгоозерной Приморского района Петербурга общей площадью 7657 кв. м в 2005 году был передан в краткосрочную аренду на три года под размещение автостоянки. В феврале 2011 года договор аренды был расторгнут в судебном порядке. Несмотря на это бизнесмены продолжали осуществлять на объекте свою хозяйственную деятельность без правоустанавливающих документов. На прошлой неделе силами сотрудников ГУ незаконные арендаторы были выселены. В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 13.07.2011 № 975 освобожденный земельный участок будет предоставлен Православной местной религиозной организации для строительства церкви Архистратига Михаила и Прочих Небесных Сил, небольшой хлебобулочной и кондитерской. В дальнейших планах организации также постройка храма Сошествия Святого Духа на Апостолов. Новый православный храм будет рассчитан на 3000 человек. Строительство Православного культурного центра будет завершено в 2014 году.

➔ Проектировщик «Петербург-Дорсервис» оценивает стоимость строительства радиально-дуговой магистрали КАД-2 в 265 млрд рублей, сообщил первый замгендиректора организации Евгений Медрес, передает «АСН-инфо».

«Строительство второй кольцевой автодороги вошло в перечень первоочередных проектов. Ее предварительная стоимость – 265 млрд рублей. Пока эти деньги не прописаны в бюджете. Мы готовим предложения, и уже через 1-2 недели они будут представлены в Росавтодор», – рассказал глава Медрес.

По его словам, на строительство КАД-2 понадобится 6-8 лет. «Возведение первого наиболее сложного участка дороги Таллинское – Мурманское шоссе начнется уже в конце 2013 – начале 2014 года», – отметил господин Медрес. По информации ЗАО «Петербург-Дорсервис», существует два варианта строительства трассы: по магистральной дороге А-120 или на территории между существующей кольцевой автодорогой и магистралью А-120. «На наш взгляд, наиболее предпочтителен второй вариант. Общая протяженность дороги составит около 190 км в 4-6 полос. Будет построено 12 транспортных развязок, 32 путепровода и моста. А также мост через Неву с пролетом как у вантового моста», – отметил первый заместитель гендиректора проектной организации. Как заявил господин Медрес, 90% транзитного движения пройдет по новой КАД. Кроме того, она даст возможность подъезда к районным центрам – Всеволожску, Гатчине, Колпино и т. д. «Строительство радиально-дуговой магистрали КАД-2 связано еще и с ростом автомобилизации города. К 2018-2020 году в Петербурге на тысячу жителей будет приходиться 400 автомобилей», – добавил господин Медрес. Отметим, «Петербург-Дорсервис» проектировала КАД-1, а также занимается проектированием скоростной магистрали Москва – Петербург.

Setl выйдет на Ушаковскую набережную

Павел Никифоров / Setl Group примет участие в строительстве многофункционального комплекса Clover Plaza по адресу: Ушаковская набережная, 3Е, на бывшей южной площадке «Северного завода». Объем инвестиций в проект составит не менее 400 млн USD. ➔



Фото: Владимир Тилес

Информацию о том, что Setl group вошла в проект строительства МФК «Clover Plaza», рассказали сразу два источника на рынке недвижимости. Информацией о том, что сделка была заключена, обладает Сергей Федоров, заместитель директора Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. По его словам, речь идет не о чисто денежной сделке, а о денежно-бартерной, то есть Clover Group получила долю квартир в будущем проекте. «Думаю, на рынке подобный участок мог бы стоить порядка 30-40 млн USD», – подсчитал он.

И наконец скрывать очевидное не стали и в Setl Group. «Да, мы проект купили. В настоящее время идет завершающий этап сделки. Поэтому от более расширенных комментариев пока воздерживаемся», – заявил глава холдинга Setl Group Максим Шубарев. В «Кlover Групп» сделку подтвердили, но комментировать не стали. Как говорят эксперты, знакомые со сделкой, Setl Group хотела полностью выкупить участок площадью 7,8 га рядом с Ушаковской развязкой. Но в результате стороны договорились о совместной ре-

ализации проекта, в котором 80% будет у Setl Group и 20% – у Clover Group.

Девелоперская компания «РГС-Недвижимость» (она стала одним из создателей холдинга Clover Group) приобрела земельный участок на Ушаковской набережной еще в 2006 году. В мае 2007 года проект застройки Clover Plaza, разработанный Charman Taylor по заказу холдинга «Кlover Групп», был презентован губернатору Петербурга Валентине Матвиенко и получил положительный отзыв. Тогда планировалось, что на участке в 7,8 га планируется возвести многофункциональный комплекс, в состав которого войдут бизнес-центр класса А (72 тыс. кв. м), жилой комплекс на 650 квартир (90 тыс. кв. м), торгово-развлекательный комплекс (30 тыс. кв. м), конференц-зал на 2500 человек (3 тыс. кв. м), апарт-отель на 120 номеров, гостиница класса 4 звезды на 150 номеров и паркинг на 3500 машино-мест (96 тыс. кв. м). В ноябре 2008 года проект застройки попытались согласовать с Градостроительным советом Петербурга, который отклонил проект, назвав его «актом градостроительного ванда-

лизма». По мнению архитекторов, концепция проекта не имеет общего градостроительного решения и не вписывается в окружающую застройку. В 2008 году инвестор провел рекультивацию территории, со стороны Черной речки укрепил берег. Но последние годы проект был заморожен. «Реализовать его в заявленных параметрах не получилось, поскольку он не вписался в изменившиеся градостроительные нормы», – заявил источник, знакомый с ситуацией.

Как говорят участники рынка, скорее всего, концепцию проекта придется кардинально менять. «В данный момент старый проект не пролезает ни в какие действующие градостроительные документы – он слишком большой, слишком высокий и там слишком много коммерческой недвижимости. Его нужно делать заново, с привлечением новых идей», – считает Андрей Тетых, председатель совета директор АРИН. По оценке экспертов АРИН, сейчас рыночная стоимость пятна на Ушаковской набережной – 30-40 млн USD, а инвестиции в проект даже при условии сокращения площадей застройки составят до 250 млн USD. «Жилье в этом районе сейчас стоит до 85 тыс. рублей за 1 кв. м.», – уверена директор по продажам компании KVS Наталья Агрэ. «Здесь можно построить 150-200 тыс. кв. м жилья», – подсчитал Сергей Федоров. «Район интересный с хорошими видами на Невку, Песочную набережную. Здесь действительно можно построить жилье бизнес-класса, со стоимостью 1 кв. м. от 90 тыс. рублей», – уверен Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

цифра

30-40

млн USD составляет стоимость участка на Ушаковской набережной, 3Е

Ново-Адмиралтейский остров передадут СПбГУ

Александр Аликин / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко в минувший четверг одобрил инициативу депутатов Заксобрания передать Ново-Адмиралтейский остров, занимаемый ОАО «Адмиралтейские верфи», Петербургскому государственному университету.

«Если мы претендуем на звание не только культурной, но и интеллектуальной и духовной столицы страны, то есть смысл подумать о том, чтобы создать в историческом центре города мощный научный образовательный кластер под эгидой всемирно известного СПбГУ», – заявил губерна-

тор, отвечая на вопросы журналистов. На острове расположены здания промышленной архитектуры XIX века, представляющие историческую ценность. Это, по мнению госпоина Тюльпанова, накладывает ограничения на застройку, что может стать препятствием для воплощения коммерческих проектов. Поэтому, на его взгляд, целесообразно передать остров СПбГУ для создания «учебных корпусов, жилых малоэтажных зданий, объектов спорта и культуры (бассейн, футбольное поле, яхт-клуб, музыкальный клуб), а также Музея судостроения и флота России», – говорится в обращении.

Как сообщил «Строительному Еженедельнику» проректор СПбГУ Илья Дементьев, проект застройки Ново-Адмиралтейского острова площадью 16,8 га существует лишь в форме идеи. «Мы планируем перевести на остров часть своих подразделений. Естественно, часть зданий и участков после этого мы вернем в федеральную либо городскую собственность. Возможно, мы отдадим общежития в Петродворце, а это около 350 тыс. кв. м, что составляет половину от общей площади занимаемой вузом недвижимости», – сказал он. Переезд Адмиралтейских верфей в Кронштадт вызван потребностью предприятия в дополнитель-

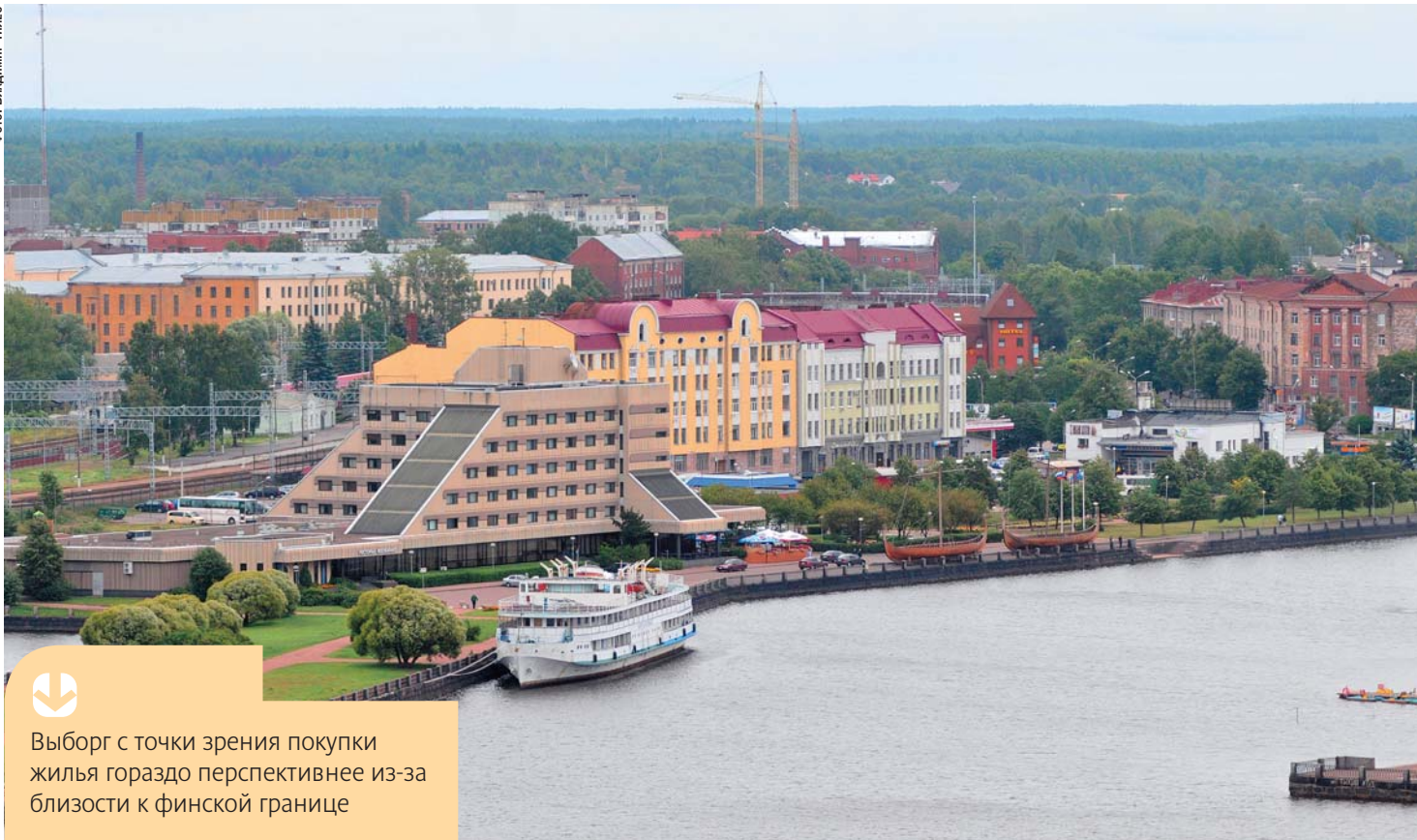
ных площадях для усовершенствования производства.

Предполагалось, что городское правительство заплатит ОСК за переезд 3,5 млрд рублей. Как заявлял в июне вице-губернатор Юрий Молчанов, деньги планировалось выручить с продажи участка на торгах летом 2012 года, а в случае недостачи выделить часть денег из бюджета. Предполагалось также, что осенью 2011 года ОСК освободит участок площадью 2,8 га в центре острова для строительства к концу 2013 года Ново-Адмиралтейского моста, который соединил бы его с Васильевским островом (сейчас на остров ведет лишь один мост с набережной Мойки). В октябре СМИ неоднократно сообщали, что проект строительства Ново-Адмиралтейского моста заморожен, однако Георгий Полтавченко заявил, что окончательное решение об этом еще не принято.

Дальние метры

Павел Никифоров / Строители констатируют: продажи нового жилья на дальних границах Ленинградской области в Выборге, Приозерске, Кингисеппе оживились. Чаще всего квартиры приобретаются в качестве дополнительного жилья или для инвестиционных целей. ➔

Фото: Владимир Тилес



Выборг с точки зрения покупки жилья гораздо перспективнее из-за близости к финской границе

За первые восемь месяцев 2011 года в Ленобласти введено в эксплуатацию 6485 квартир общей площадью 510,5 тыс. кв. м. Всего, по данным экспертов «БФА Девелопмент», настоящее время в Ленобласти строится порядка 100 жилых домов. Средние цены на жилье в Ленобласти колеблются от 35 до 45 тыс. рублей за 1 кв. м. Есть и дорогое предложение – от 55 тыс. рублей.

Как говорят эксперты, рынок области очень расслоен: жилье строится либо рядом с Петербургом, либо на большом удалении от него рядом с большими городами областного значения – Тихвином, Выборгом, Приозерском. Это показывает и распределение введенных метров среди муниципальных образований – лидерами в Ленобласти являются Всеволожский (165,3 тыс. кв. м), Тихвинский (78,1 тыс.), Выборгский (69,4 тыс.), Гатчинский (58,6 тыс.), Тосненский (31,4 тыс.) районы.

«Жилье в удаленных городах Ленинградской области строится в рамках единичных проектов и характеризуются достаточно низкими показателями спроса, который прежде всего обусловлен низким

Как говорят эксперты, рынок области очень расслоен: жилье строится либо рядом с Петербургом, либо на большом удалении от него

количеством жителей в этих самых городах», – уверен Арсений Васильев, генеральный директор УК «УНИСТО Петро-сталь». С ними согласен Илья Логинов, директор по маркетингу «Мира недвижимости». «В каждом городе есть по 1-2 проекта. Большой объем не переварить. Спрос на жилье удовлетворяется вторичным рынком на 95%. Перспективы рынка строящейся недвижимости есть только в тех городах, вблизи которых ожидается или уже ведется значительное промышленное строительство, открываются новые производства, то есть где есть потенциал роста населения», – считает он.

И без того узкий спрос окончательно подкосил кризис. С другой стороны, часть рынка недвижимости в некоторых городах постепенно оттаивает, например постепенно меняется к лучшему ситуация в Выбор-

ге. «Когда мы выходили на строительный участок, бум строительный был повсеместно, и в Выборге в том числе. После и во время кризиса, естественно, этот бум спал, и очень значительно. Сейчас ситуация меняется в лучшую сторону. Еще в конце прошлого года и в начале этого активность покупателей была минимальна. Сейчас мы видим все усиливающийся интерес к нашим домам. За лето мы провели несколько сделок по продаже квартир «Малой Финляндии» и планируем до конца года продать оставшееся жилье в уже построенной первой очереди объекта», – говорит Паси Туркулайнен, руководитель компании SRV, которая возводит в Выборге жилой район «Малая Финляндия». «Выборг с точки зрения покупки жилья гораздо перспективнее более мелких городов из-за близости к финской границе, красивой

природе, хороших демографических показателей и общей развитости района. Если жители обеспечены работой и всеми социальными возможностями, у них нет повода планировать уезжать поближе к крупному мегаполису, а следовательно, нам есть для кого строить новое жилье», – говорит Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест».

Еще одной точкой притяжения, по мнению Ильи Логинова, является Кингисепп. «В Усть-Луге на строительство порта привлечено огромное количество специалистов. В планах – построить жилье на 50 тыс. человек. Пока эти планы реализуются, спрос вырос в городах, находящихся в непосредственной близости, в частности в Кингисеппе, в особенности на аренду, но также и на покупку. Сделки проходят очень быстро. Постепенно поползли вверх цены», – рассказывает эксперт.

Местные и не очень

Как говорят участники рынка, львиная доля покупателей – местные. «Основная масса покупателей квартир в строящихся домах в удаленных городах Ленобласти – жители этих городов, улучшающие жилищные условия. Как показал опрос потенциальных покупателей жилья, проведенный специалистами «БФА-Девелопмент», покупатели квартир предпочитают не менять территорию проживания – более 93% выбирают квартиру в том же административном районе, где проживают сейчас, или в соседнем», – считает Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент». С ней согласен и господин Лелин. «Наибольшую долю покупателей жилья в таком отдалении от Петербурга составляют местные жители данных областных центров. В последние полгода наблюдается рост спроса на жилье в Выборге, что дает нам основание считать развитие рынка в этом городе вполне перспективным», – уверен он.

С другой стороны, кризис поменял конъюнктуру рынка. «Сейчас «Малая Финляндия» – единственный строящийся объект в городе. Мы видим интерес к нашему объекту не только со стороны выборжан, но петербуржцев и москвичей», – говорит Паси Туркулайнен. С ним согласен и Арсений Васильев. «Основной покупатель на областное жилье – местные жители. Пожалуй, исключением здесь является только Выборг, квартиры в котором зачастую приобретают в качестве второй-третьей квартиры или для инвестиционных целей», – уверен он.

цифра

от 35 до 45

тыс. рублей за 1 кв. м – средняя цена на строящееся жилье в городах Ленобласти

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!
Подобная информация на asninfo.ru

ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ:

12.00-13.30

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:

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

РЕКЛАМА

НОВОСТЬ

Стадион и его подрядчика корректируют

Юлия Чаюн / На следующей неделе в Главгосэкспертизу будет направлен скорректированный проект стадиона «Зенит», расположенного на Крестовском острове. Внесение изменений в проект в соответствии с требованиями ФИФА связано с тем, что в Петербурге может быть проведен полуфинал чемпионата мира по футболу в 2018 году.

Власти Петербурга указывают на необходимость сохранения стоимости стадиона в пределах цены существующего контракта – 22,4 млрд рублей, в противном случае власти будут рассматривать возможность привлечения соинвестора к финансированию проекта и проведения нового конкурса по поиску генподрядчика.

В прошлую пятницу состоялось выездное совещание губернатора Петербурга Георгия Полтавченко и вице-премьера Правительства России Дмитрия Козака на стадионе «Зенит», который строится на Крестовском острове.

На вопрос корреспондентов, почему на стройке не заметно оживления, господин Полтавченко отметил, что примерно 70% строительных работ по старому проекту уже выполнено, как только новый скорректированный проект пройдет согласование в Главгосэкспертизе, активность на объекте вновь возобновится.

Изначально стадион проектировался под требования ФИФА и УЕФА 2006 года, но в 2009 году они изменились, и пришлось корректировать само проектное решение. В частности, была увеличена вместимость стадиона с 62 тыс. до 69 тыс. человек, увеличена общая площадь стадиона с 208,4 тыс. до 287,6 тыс. кв. м.

Проект планируется отправить на рассмотрение в Главгосэкспертизу на следующей неделе. Если все согласования будут получены к марту 2012 года, то завершить строительство стадиона рассчитывают в 2013 году. Ранее сдать в эксплуатацию объект предполагалось в 2009 году, однако потом сроки были перенесены на 2012 год.

По словам господина Козака, в ходе проверки проекта в Главгосэкспертизе будет создана рабочая группа по оптимизации стоимости проекта. «Мы рассчитываем на то, что стоимость стадиона будет сохранена в рамках существующего контракта – 22,4 млрд рублей, – говорит Дмитрий Козак. – Мы хотим сделать стадион, который соответствовал бы требованиям ФИФА, но стадион за те деньги, которые у нас есть».

Изначально цена реализации проекта составляла 6,7 млрд рублей, теперь же она выросла до 22,4 млрд рублей.

Как отметил господин Полтавченко, если с учетом внесения изменений проект удорожится, город будет рассматривать возможность привлечения соинвестора, но на данный момент такой необходимости нет.

В ходе совещания также было отмечено, что в случае повышения сметной стоимости проекта будет проведен новый конкурс по выбору генподрядчика, а проведение конкурса означает, что на 3-4 месяца будет остановлено строительство.

Заказчиком строительства выступает Комитет по строительству города, проектные работы выполняет ГУП МНИИП «Моспроект-4», а строительные-монтажными работами занимается ЗАО «Инжиниринговая корпорация «Трансстрой».

Коммерческий заплыв

Никита Кулаков / Инвесторы обещают за 3 года построить в Петербурге около 30 объектов, где будут плавательные бассейны. Таким образом, число городских бассейнов вырастет на треть. Насколько реальны такие планы, эксперты судить не берутся – окупаемость подобных комплексов в 2-3 раза больше, чем у других объектов коммерческой недвижимости. ➔



Фото: Владимир Тилес



Срок окупаемости бассейна может достигать 20 лет

Сейчас в Петербурге работает около 100 бассейнов, включая частные и ведомственные. «Потребность города удовлетворена лишь на 30%. Выйти на европейский уровень мы планируем года через два, когда будет реализована большая часть заявленных проектов», – отметили в Комитете по физической культуре и спорту.

Лидеры рынка

По данным комитета, бассейны сегодня в городе строят четыре инвестора – Газпром (в рамках соглашения с администрацией Петербурга построил 6 бассейнов и еще 6 проектов в работе) и три компании по собственной инвестиционной инициативе: «Перспектива» (4 бассейна), «Эко-Проект» (3 бассейна) и RedFox (20 бассейнов). «Когда все заявленные объекты будут построены, потребность города в бассейнах будет удовлетворена на 70%», – считают в Смольном.

Крупнейший застройщик бассейнов – RedFox – анонсировал свою программу еще в 2009 году. За три года инвестор обязался построить 20 бассейнов в девяти районах Петербурга и в дальнейшем расширить сеть до 25 спортивных объектов. Стоимость программы оценивают в 5 млрд рублей. Программа получила поддержку администрации. «На данный момент банк «Санкт-Петербург» профинансировал строительство трех бассейнов. Средства выданы на 7 лет. Возможность кредитования еще трех строек рассматривается», – сообщили в пресс-службе банка. Владислав Мороз, генеральный директор компании «Бассейны» («дочка» RedFox), заявил, что сотрудничество с банком позволит реализовать программу в обозначенные сроки.

Все спортивные комплексы строят по типовому проекту. В их составе три бассейна разной площади: «квадрат» 25x25 м, для водного поло, спортивного и синхронного плавания, а также детский бассейн и бассейн для аквааэробики. Объекты спроектированы так, что ими смогут пользоваться

и люди с ограниченными возможностями, например инвалиды-колясочники и больные ДЦП. Каждый комплекс рассчитан на 2240 посещений в день. Таким образом, ежедневно бассейны смогут посещать почти 45 тыс. петербуржцев. Отсюда и название программы – «народные бассейны».

Особые технологии

Бассейны – очень сложные с технологической точки зрения сооружения. Специалисты говорят, что примерно 50% объема бассейна и до 80% его стоимости составляет инженерное оборудование. «Чаша – это видимая часть айсберга. Нужно очень серьезное оборудование, чтобы все это не текло

доступный в России и не очень дорогой материал, чего нельзя сказать об инженерном оборудовании. «Инженерия у нас на 30-40% дороже, чем в Европе. Чтобы избежать этих «накруток», приходится идти на хитрости. Мы, например, несколько раз закупили агрегаты за границей. Но при этом никогда не говорили, что мы из России. Всегда работали через европейские компании. Иначе цены все равно взвинчивали. Почему-то считают, что россияне – аборигены и им можно бусы по цене золота втюхать», – возмущается господин Свешков.

Эксперты отмечают, что до 2000 года основное оборудование для бассейнов было импортным. Но в последние годы появились отечественные ноу-хау, в том числе по очистке воды без хлора, которые позволяют строить объекты дешевле.

Долгий бизнес

Коммерческая выгода от строительства спортивной инфраструктуры в Петербурге сегодня не очень высока. «Доходность составляет всего 8-12%, а сроки окупаемости могут достигать 20 лет. Сделав ставку на одни только бассейны без фитнес-центров, компания, конечно, сэкономит на первичных вложениях, но рискует оказаться вне рынка», – говорит аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин.

На рынке Петербурга практически не встречается отдельно взятых бассейнов. Практически всегда они являются частью спортивного комплекса. «В фитнес-центрах определенного уровня бассейн является неотъемлемой частью, к тому же порой его наличие становится главным критерием выбора клуба. Бассейны встречаются также в составе спортивно-развлекательных комплексов, например аквапарков. Окупаемость подобных объектов – в среднем около 7 лет», – говорит управляющий директор NAI Besag в Петербурге Илья Андреев. «Если удастся договориться со школами о проведении в бассейнах школьных уроков физкультуры или получить госзаказ на такие уроки, сроки окупаемости также сократятся. Управление пулом аналогичных объектов также позволяет сократить расходы», – говорят в АРИН.

«А проекты строительства отдельных бассейнов, как правило, инициирует государство исходя из потребностей по развитию спортивной функции отдельных районов

Проекты строительства отдельных бассейнов, как правило, инициирует государство исходя из потребностей по развитию спортивной функции отдельных районов

и исправно работало», – говорит первый заместитель гендиректора компании «Эдванс» Владимир Альев. Основные элементы оборудования – системы подачи и очистки воды, системы отопления, вентиляция.

«В бассейне влажный воздух, пропитанный к тому же химией (основное число бассейнов до сих пор используют для обеззараживания воды хлорку). Это агрессивная среда для конструкций здания, особенно кровли и колонн. Обычно металл, подверженный коррозии, при строительстве бассейнов не используют. Предпочтение отдают ЖБИ и деревянным конструкциям со специальной пропиткой. «Купол аквапарка «Питерлэнд», самый большой в России, сделан именно из такого дерева», – говорит Владимир Альев. Коллегу поддерживает замдиректора по развитию ЗАО «Компакт» Сергей Свешков. По его словам, устойчивая к коррозии древесина –

либо под конкретные цели», – добавляет заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Мария Дворецкая.

Но аналитики единодушны: у Петербурга есть потребность в подобных проектах. Причин несколько: плохая экология, развитая культура потребления спортивных услуг у населения, дефицит доступных и удобно расположенных объектов.

цифра

20 лет

могут составить сроки окупаемости бассейна

Зависшие мосты

Влада Гасникова / Три проекта переправ через Неву заморожены новой городской администрацией из-за сомнений в их экономической целесообразности. Однако, по мнению экспертов, городу уже сейчас остро не хватает имеющихся мостов и тоннелей, поэтому к строительству новых, в том числе и не из числа приостановленных проектов, необходимо приступать как можно скорее. ➔

С приходом к власти команды Георгия Полтавченко реализация сразу трех проектов переправ через Неву оказалась в подвешенном состоянии: Ново-Адмиралтейский мост (запроектирован между 16-17-й и 18-19-й линиями Васильевского острова с выходом на Ново-Адмиралтейский остров), пока безымянный мост через Малую Неву в створе острова Серный и Орловский тоннель (должен был соединить Смольную и Свердловскую набережные). По первым двум проектам выбраны подрядчики – ЗАО «Пилон» и ОАО «Мостострой № 19» соответственно, проект Орловского тоннеля имеет частного участника – ООО «Невская концессионная компания».

В экономической целесообразности приостановленных проектов усомнился финансовый блок администрации нового губернатора, поэтому теперь денежная составляющая каждого из них тщательно просчитывается.

На сегодняшний день, по данным Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ), в ведении ГУП «Мостотрест» находится 415 мостов, пешеходных и транспортных тоннелей. И сейчас, по оценке Комитета по транспортно-транзитной политике (КТТП), «недостаток переправ через многочисленные реки и каналы Санкт-Петербурга очень остро ощущается горожанами, особенно автомобилистами».

Два из трех отложенных проектов эксперты называют необходимыми городу в первую очередь – без Ново-Адмиралтейского моста и моста в створе острова Серный невозможно закрыть на ремонт Дворцовый и Тучков мосты, находящиеся в аварийном состоянии.

Юрий Агафонов, директор НП «Саморегулируемая региональная ассоциация предприятий дорожного комплекса Северо-Запада», говорит, что Дворцовый «еще вчера должен был встать на ремонт». «На строительство этих новых мостов уйдет год-полтора, с учетом того, что подрядчики уже выбраны. Ждать больше состояние Дворцового и Тучкова не позволяет», – считает господин Агафонов. При этом эксперт не считает Орловский тоннель проектом первой необходимости для города:



«Этот очень дорогой проект начали рекламировать как крайне важный, но у нас есть Вантовый мост, который позволяет в любое время суток перебраться с одного берега на другой. У города есть множество более значимых адресов, по которым нужно строить переправы. К примеру, это задуманные еще 12 лет назад мосты в створе Арсенальной улицы и улицы Коллонтай», – говорит Юрий Агафонов.

Сергей Чижов, советник генерального директора ОАО «Мостострой № 6», полагает, что мосты первым делом нужны в местах развития новых территорий, строительства жилья и в районах подключения существующей транспортной инфраструктуры к ЗСД и КАД. «В первую очередь это мосты через Неву – Ново-Адмиралтейский, мост в створе улицы Коллонтай в Невском районе, остро необходима переправа между мостом Петра Великого и Литейным мостом, которая вынесет потоки транспорта из центра города в район реки Охты и Красногвардейский район», – считает господин Чижов.

Фото: Владимир Тилес

кстати

➔ Согласно транспортной стратегии развития Петербурга до 2025 года, утвержденной городским правительством этим летом, в ближайшей перспективе Петербургу необходимо строительство широтной связи от проспекта Стачек до проспекта Энергетиков с мостом через реку Неву, двух мостов между мостом Александра Невского и Володарским мостом, которые позволят отвести 40-50 тыс. автомобилей из центра. По планам КТТП, остальной поток в перспективе составят межрайонные связи, среди которых значительная роль отводится Западному скоростному диаметру.

Взаимосвязанные проекты

Влада Гасникова / Развитие дорожной инфраструктуры города – вопрос, требующий комплексного подхода, поэтому, говоря о переправах первой необходимости, эксперты не могут не сказать о других нуждах Петербурга. Речь о путепроводах и развязках.

Юрий Агафонов, глава Ассоциации предприятий дорожного комплекса Северо-Запада, считает, что для нормального развития городу необходимо первым делом строить недостающие путепроводы и переезды над всеми железнодорожными путями на территории мегаполиса, а также заняться строительством магистрали непрерывного движения на правом

берегу Невы, позволяющей автомобилям ехать без левого поворота и разворота. Для реализации последнего проекта трассу необходимо оборудовать надземными и подземными пешеходными переходами. Сергей Чижов, советник генерального директора ОАО «Мостострой № 6», согласен насчет необходимости оперативно решать вопрос с созданием развязок на пересечении с существующими железнодорожными путями. «Таких точек в городе очень много. Это и путепровод на выезде из города на Приморском проспекте. Существенно облегчил бы транспортную ситуацию во Фрунзенском и Невском районах еще один путепровод через пути Московского направления в районе

Навалочной, разгрузив существующие переходы. Требуется решить транспортную ситуацию, сложившуюся в Калининском и Красногвардейском районах. Особенно ясно это осознаешь, когда добираться в пробках в районе площади Мужества по Гражданскому проспекту, Пискаревскому проспекту. Очевидно, выход один – построить и реконструировать искусственные сооружения надо на порядок больше, чем сейчас», – рассуждает господин Чижов. «Сооружения должны быть архитектурно привлекательны и обладать максимумом потребительских качеств. Не должно быть таких ситуаций когда, например, пешеход переходит реку через мост и не может спуститься с моста на набереж-

ную, а автомобилист, для того чтобы поменять направление движения, должен объехать полгорода. В этой связи современные городские транспортные сооружения должны включать и тоннельные, и мостовые развязки, которые не должны допускать снижения пропускной способности основных сооружений», – говорит Сергей Чижов.

справка

➔ По данным КТТП, уровень автомобилизации в Петербурге к 2025 году достигнет 420 единиц личного транспорта на 1000 жителей при численности населения в 4,7 млн человек.

НОВОСТИ

➔ ГУП «УКС Реставрация» (подведомственное Комитету по строительству) получило положительное заключение экспертизы по проектной документации по объекту: Санкт-Петербург, Красносельский район, уч. 5, сообщили сегодня в комитете, передает «АСН-инфо».

«Получение положительного заключения ГАУ «ЦГЭ» означает, что застройщиком (с августа 2011 года права застройщика переданы ООО «Стоун») в ближайшее время будет получено разрешение на строительство, опубликована проектная декларация, и дольщики смогут перезаключить свои договоры с ООО «Стоун» в соответствии с требованиями Федерального закона 214», – отмечается в сообщении комитета.

Строительство 20-этажного дома по этому адресу ЗАО «НПО Стройтехнология» начало еще в 2006 году и при этом привлекло через подконтрольную организацию средства 150 дольщиков. А в 2008 году строительство остановилось.

В числе задач, поставленных перед «УКС Реставрация» Комитетом по строительству, была разработка необходимых мероприятий в целях защиты прав граждан, направленных на завершение строительства жилого дома. Директор ГУП «УКС Реставрация» Владимир Антонов так комментирует ситуацию: «Это очередная шаг в системе мер, предпринимаемых властью Санкт-Петербурга, направленных на решение проблем обманутых в строительной отрасли граждан. Я как руководитель учреждения, выполнявшего всю работу по сопровождению и согласованию проекта от начала и до конца, уверен, что по каждой ситуации можно найти решение в интересах граждан. Не стану давать никаких комментариев по деятельности ООО «Строительные технологии», которые начали строительство, собрали деньги и испарились, это не в моих полномочиях. Но тот факт, что судьба объекта теперь зависит от другого застройщика, целью которого является достройка дома, оцениваю положительно. Хочу выразить признательность коллегам из других органов исполнительной власти Администрации Санкт-Петербурга, руководству и сотрудникам ГАУ «Центр государственной экспертизы», проектной организации ООО «Архитектурное бюро Студия-17» за конструктивный подход при взаимодействии в рамках данного проекта».

➔ Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко ознакомился с ходом строительства второй сцены Мариинского театра.

Как передает «АСН-инфо», в настоящее время ведутся строительные-монтажные работы: бетонирование стен, перекрытий, лифтовых шахт, монтаж и заливка лестниц. В зоне зрительного зала полностью залит первый ярус балкона, практически завершены работы по заливке стен под второй ярус. Начались работы по укреплению навесных фасадов со стороны улицы Союза Печатников и Минскому переулку. Полностью завершены работы по укреплению фундаментов жилых зданий по Минскому переулку. Согласно проекту, у театра будет 7 надземных этажей и 3 подземных. Объем финансирования объекта на 2006-2011 годы превышает 19 млрд рублей. Он также отметил, что строительство второй сцены Мариинского театра планируется завершить в декабре 2012 года.

Группа ЛСР вышла на рынок цемента

Александр Аликин / Компания, до сих пор производившая цемент для себя, объявила о выходе на рынок Петербурга и Ленобласти. ➔

Фото: Владимир Тилес



КСТАТИ

➔ Предприятие Группы ЛСР не единственное, которое ждет на рынке. В I квартале 2014 года в Новгородской области планируется открытие Бабиновского цементного завода, заказчиком которого выступает ОАО «Цемент» (строительство ведется с 2009 года). Завод намерен продавать цемент строительным компаниям Петербурга, Ленобласти и других регионов СЗФО, что может существенно изменить структуру рынка.

цифра

445

млн EUR – общий объем инвестиций в строительство завода «ЛСР-Цемент»

ОАО «Группа ЛСР» объявило на прошлой неделе о выходе на рынок производства цемента. Принадлежащий группе завод «ЛСР-Цемент» в Сланцах начал выводить цемент на строительный рынок Петербурга и Ленобласти. Мощность предприятия составляет 1,86 млн тонн цемента в год, из которых 1 млн тонн пойдет на стройки дочерних предприятий группы, 860 тыс. тонн – на нужды строительных компаний Петербурга и Ленобласти. На заводе есть возможность в будущем увеличить объем производства вдвое, однако пока об этих планах компания не заявляла.

Как сообщили в Группе ЛСР, часть цемента будет также поставляться в Москву, Московскую, Новгородскую, Вологодскую, Архангельскую, Тверскую, Псковскую области, а также в Карелию, однако приоритетным рынком сбыта останется рынок Петербурга и Ленобласти.

Технологический запуск завода произошел в конце 2010 года. Общий объем инвестиций в его строительство составил 445 млн EUR, из которых 237 млн EUR – кредит Внешэкономбанка, 107 млн EUR – кредит банка ABN AMRO/HSBC, 101 млн EUR – собственные деньги Группы ЛСР.

Завод строило ООО «Цемент Северо-Запад» (дочернее предприятие китайской фирмы Hefei Cement Reserchand Design Institute) в течение 2,5 года, проектировщиком и поставщиком оборудования выступила датская компания FLSmidgt & Co.

Работа завода может вестись в том числе за счет сжигания побочных продуктов производства и коммунальных отходов (покрышек, пластика, отработанных масел), при производстве цемента будут утилизироваться отвалы горючих сланцев, которые могут быть использованы и как сырье, и как топливо.

По словам Алексея Зотова, коммерческого директора завода «ЛСР-Цемент», завод ведет переговоры с «целым рядом ретейлеров», которые показывают «высокую заинтересованность в продукции». «В 2012 году планируется выпустить 270 тыс. тонн тарированного цемента, однако о количестве, которое будет продано в розничных сетях, говорить преждевременно», – сказал господин Зотов.

Производители цемента опасаются, что завод Группы ЛСР вытеснит их с рынка Петербурга и Ленобласти. По мнению аналитиков, эта участь ждет не их, а региональных поставщиков и импортеров.

Петербург ждет переизбыток цемента

Александр Аликин / Производители считают, что появление на строительном рынке Петербурга и Ленобласти нового завода может вытеснить нынешних игроков и вынудит их искать рынки сбыта в других регионах.

Аналитики с ними не согласны и полагают, что с местного рынка будут вытеснены региональные поставщики и импортеры, а объемы производства и поставок областных предприятий изменятся незначительно. Рынок производства цемента в Ленобласти представлен тремя крупными заводами (в Петербурге цементных заводов нет). По словам гендиректора консалтинговой компании «Решение» Александра Батушанского, ЗАО «Пикалевский цемент» (холдинг «Евроцемент групп») занимает около 65% общего объема производства областных предприятий, ОАО «Сланцевский цемент-

ный завод «Цесла» (немецкий холдинг Heidelberg Cement Group) – 25%, Волховский цементный завод «Метаксим» (ОАО «ФосАгро») – 10%. Суммарный объем производства заводов Ленобласти за 9 месяцев 2011 года, по данным «Решения», составил около 2,2 млн тонн цемента, часть этого объема вывозится в СЗФО и ЦФО. Емкость рынка Петербурга и Ленобласти за

компаниями закупают цемент у ОАО «Воркутинский цементный завод» (ООО «Воркутацемент»), а также у ЗАО «Савинский цементный завод» (Архангельская область), ОАО «Липецкцемент» (оба предприятия входят в «Евроцемент групп») и у латвийского производителя Сетех. Бывший гендиректор Волховского цементного завода «Метаксим» Александр Утевский

существующими цементными заводами. Так что цемент Группы ЛСР будет избыточным». Избыточный цемент, по мнению Вячеслава Шматова, гендиректора ООО «БазэлЦемент» (поставляет цемент в Сибирь и ЦФО), будет иметь низкую себестоимость за счет «сухого» способа производства клинкера (удельный расход топлива на обжиг клинкера вдвое меньше, чем при традиционном, «мокром» производстве), следовательно, компания сможет держать низкие цены. «Рынок будет перенасыщен цементом ЛСР, остальные игроки будут вынуждены поставлять продукцию в другие регионы», –

Еженедельнику» сообщила гендиректор аналитического агентства «Амикрон-консалтинг» Ольга Киюцина, Группа ЛСР может занять 20-25% рынка, где 10% будет сформировано за счет потребления цемента внутри Группы ЛСР, еще 10-15% – за счет вытеснения с рынка поставщиков из других районов и импортеров. По ее данным, в первом полугодии 2011 года в город и область было поставлено 400 тыс. тонн цемента из регионов, не входящих в СЗФО, в том числе 100 тыс. импортно-

го цемента, главным образом из Прибалтики. «Вероятнее всего, уменьшится доля поставок из других регионов и сократится импорт. Объемы производства и продаж местных игроков вряд ли значительно изменятся, особенно в условиях растущего рынка. Что касается цен, то в их падении никто из игроков не заинтересован, но темпы их роста все же замедлятся за счет усиления конкуренции», – соглашается с коллегами Александр Батушанский.

В среднесрочной перспективе темпы роста цен на цемент могут замедлиться из-за усиления конкуренции

этот же период составила 2,7 млн тонн. Разница между емкостью и объемом производства (с учетом вывоза) компенсируется поставками из других регионов и импортом. В частности, строительные

назвал планы Группы ЛСР «серьезным переделом рынка», однако заявил, что «сегодня строители Петербурга и Ленобласти не нуждаются в цементе, поскольку их потребности полностью покрыты дей-

считает Вячеслав Шматов. По мнению аналитиков, областные заводы не пострадают, поскольку с рынка сбыта Петербурга и Ленобласти будут вытеснены поставщики из других регионов. Как ранее «Строительному

мнение



Андрей Земцов, генеральный директор ЗАО «Пикалевский цемент»:

➔ Доли участников рынка обязательно изменятся. Но поскольку многие строительные компании Петербурга объявили о росте темпов жилищного строительства, рынок производства цемента вырастет, и доли, вероятно, выравняются. Если до кризиса емкость рынка города и области составляла 3,4 млн тонн в год, то к 2013-2015 годам он может вырасти до 4,5-5 млн тонн.

Тротуарная плитка привлечет миллионы

Алена Филипова / Рынок тротуарной плитки Петербурга, по словам экспертов, ожидает изменение структуры игроков и их долей. Новые производители находят этот рынок интересным, несмотря на то что он уже достаточно насыщен. ➔

О запуске новых мощностей объявили две компании, которые уже работают на рынке.

Так, один из лидеров, компания «Лентехстром» (10%) в апреле 2012 года планирует запустить новые линии мощностью 2 тыс. кв. м в день. Инвестиции в проект, по оценкам экспертов, могут составить порядка 2,5 млн USD.

«Объем продаж в 2011 году вырос более чем в 2,5 раза по сравнению с 2010 годом. Связано это в первую очередь с выходом из кризиса строительной отрасли в целом», – говорит Александр Хохлов, исполнительный директор компании «Лентехстром».

Оптимистично настроена и компания «ПрофБлок», вышедшая на этот рынок только в августе 2010 года с мощностью 1 тыс. кв. м в день. Весной 2012 года компания планирует удвоить мощности. Объем инвестиций в новое производство составит порядка 2 млн USD. По словам Андрея Сорокина, руководителя отдела продаж ООО «ПрофБлок», существующие мощности загружены лишь на 60%. Компания сегодня, по собственным подсчетам, занимает около 5-7% рынка.

В 2013 году новый завод по производству керамической тротуарной плитки в Кировском районе Ленобласти запустит ОАО



«Победа ЛСР». Мощность новой линии составит 870 тыс. кв. м в год. Инвестиции в производство могут составить порядка 28 млн EUR.

Эксперты говорят, что выход на рынок новых мощностей оправдан, даже несмотря на текущую степень насыщения. Евгений Ботка, генеральный директор ЗАО «Агентство строительной информации», считает, что новые игроки смогут укрепиться на рынке, так как объем работ, а следовательно, и потребность в тротуарной плитке в среднесрочной перспективе будут расти. «Существует европейская мода на мощение тротуаров плиткой. Во-первых, она выглядит более эстетично, поэтому как минимум в центральной части Петербурга прогулочные зоны будут выполнены из этого материала. Во-вторых, эксплуатационные расходы при грамотном подходе существенно ниже, чем в случае с асфальтом». К тому же, по словам эксперта, мощности существующих предприятий нуждаются в обновлении и модернизации.

Сами участники рынка с одобрением относятся к появлению новых производителей. «Как минимум они отберут рыночные доли у наших конкурентов», – говорит Вячеслав Засухин, коммерческий директор ЗАО «Цемсис».

мнение



Александр Батушанский, генеральный директор ЗАО «Решение»:

➔ – Весьма вероятно, что в ближайшее время с новым продуктом для мощения тротуаров выйдут существующие производители керамических кирпичей, так что рынок тротуарной плитки ждет изменения структуры игроков.

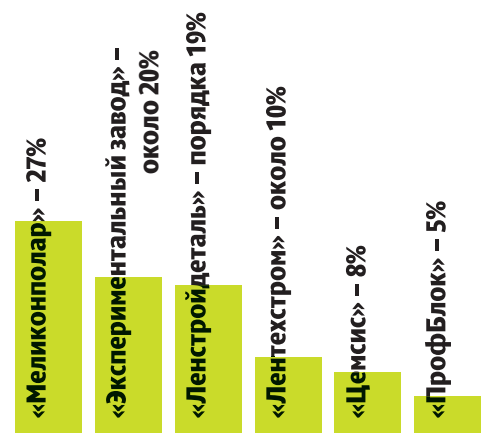
Плитка уходит в рост

Алена Филипова / Рынок тротуарной плитки, просевший в кризисный период практически в два раза, демонстрирует рост. Так, объем продаж, по оценкам основных игроков, увеличился в два раза.

В Санкт-Петербурге сегодня работает около 10 крупных компаний, выпускающих тротуарную плитку различной модификации.

«Сам рынок можно условно разделить на две части – производство и продажа вибролитевой плитки и вибропрессованной плитки. Вибролитевую производят мелкие производители, а покупают в основном физлица или небольшие компании, которые хотят замостить территорию вокруг торговой точки. Этот сегмент занимает 10-20% от всего рынка. На вибропрессованную плитку приходится, соответственно, 80-90% рынка тротуарной плитки. Она используется в дорожном строительстве в основном для мощения тротуаров. Ее также делают кустарно, но процент небольших производителей в этом сегменте низкий», – рассказывает Виктор Адамов, исполнительный

➔ Доли основных производителей тротуарной плитки в Санкт-Петербурге



директор СТД «Петрович». Основным рынком сбыта по-прежнему являются бюджетные объекты. На их долю приходится порядка 70%, остальные 30% – частные заказы. «За 9 месяцев 2011 года мы продали в 2,5 раза больше тротуарной плитки, чем за весь 2010 год. Основной объем поставленной продукции пришелся на такие «бюджетные» объекты, как «Московская Славянка» и «Осиновая роща», благоустройство которых финансировалось в рамках госзаказа. К со-

жалению, мы не почувствовали восстановления таких рыночных сегментов, как спрос со стороны частных клиентов и коттеджных девелоперов», – сетует Вячеслав Засухин, коммерческий директор ЗАО «Цемсис». «В прошлом году мы ожидали, рост рынка на уровне 10-15%, однако сегодня мы этого не наблюдаем. В 2012 году, по нашим прогнозам, рынок должен прибавить 10-15%», – делится прогнозами Андрей Сорокин, руководитель отдела продаж ООО «ПрофБлок».

Порядок цен

По оценкам экспертов, прайс на тротуарную плитку вырос с начала года в среднем на 15% в зависимости от вида продукции. Рост цены был обусловлен сырьевой составляющей.

«В этом году цены выросли в среднем на 20%. В основном это было связано с подорожанием цемента. Если цены на сырье не будут расти, то цены на плитку в перспективе также не вырастут», – считает Вячеслав Засухин.

«Учитывая подорожание за последний год цемента, щебня и песка, увеличение цен на тротуарную плитку отстает от роста материалов, но это должно выровняться в будущем году», – говорит Юрий Климовский, директор по производству мелкоступной бетонной продукции ОАО «Лентстройдеталь».

Виктор Адамов, напротив, полагает, что по мере насыщения рынка цены на тротуарную плитку будут снижаться, и ускорит этот процесс могут как раз новые игроки.

Лучше, чем асфальт

Участники рынка надеются, что плитка со временем вытеснит асфальт с городских пешеходных зон. Тротуарный камень получил широкое распространение

благодаря высокой износостойкости, эстетичности и вариативности фигурной и цветовой палитры, а также легкости в эксплуатации и ремонте. Несмотря на то что плитка обходится на 10% дороже асфальтирования, затраты на эксплуатацию при грамотном обслуживании можно снизить на 10-15%. Невский проспект, к примеру, мостят натуральным камнем – его стоимость существенно выше бетонного, но и адаптивность к нагрузкам более высокая. Также

натуральным камнем предпочитают мостить территории у бизнес-комплексов класса А, правительственных учреждений и жилых домов элит- и бизнес-класса в городе и в пригородах.

«Спрос на плитку растет. Во многом благодаря тому, что в некоторых местах это более выгодно, чем асфальтирование. В продажах СТД «Петрович» спрос на тротуарную плитку увеличивается примерно на 50% каждый год», – говорит Виктор Адамов.

цифра

1,3

млн кв. м – емкость рынка тротуарной плитки Санкт-Петербурга

мнение



Вячеслав Засухин, коммерческий директор ЗАО «Цемсис»:

➔ – Рынок плитки стабильно прирастает последнее десятилетие. Возможны скачкообразные всплески потребления, как это было в этом году в Москве, когда новые власти решили одновременно замостить 800 тыс. кв. м московских тротуаров. Если новый губернатор Санкт-Петербурга примет аналогичное решение, то мы этому будем только рады.

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ МИКРОРАЙОН

ПРИЗНАН ЛУЧШИМ ПРОЕКТОМ

в номинации «За эффективное решение
вопроса доступности жилья»

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения
территорий – 2011 (Министерство регионального развития РФ)



Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru

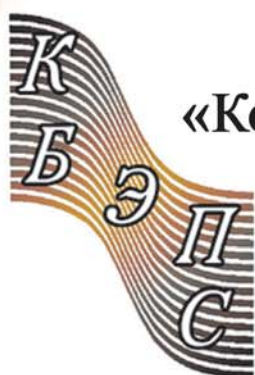
УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»



777-0-500

Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru



Общество с ограниченной ответственностью

**«Консультационное бюро экспертизы
проектов строительства»**

**ООО «КБЭПС» выполняет работы по обследованию технического
состояния строительных конструкций и инженерных систем зданий
и сооружений, а также инженерных сетей.**

**Фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, Лифляндская ул., д. 6, лит. Д,
тел.: 332-42-18, факс 332-12-01**

ООО «КБЭПС» является членом СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»,
рег. № СРО-П-042-05112009, свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации
№ 0670-2011-7805467915-04 от 25.10.2010