



События

Председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко выразил сомнения в эффективности использования схем ГЧП при строительстве школ и садов.

Первый и последний ГЧП, стр. 4



Дорожное строительство

Городские власти каждый год повышают планку требований к участникам конкурсов на дорожное строительство. Количество игроков на рынке уменьшается.

Дорожный ремонт по требованию, стр. 16



Паспорт объекта

Генеральный директор группы компаний «ЦДС» Михаил Медведев рассказал о новых проектах.

Подробности читайте на стр. 6-7

Энергетика, стр. 15 • Технологии и материалы, стр. 22



Строителям назвали приоритеты

На IX Съезде строителей Санкт-Петербурга губернатор Георгий Полтавченко значительную часть своего выступления посвятил теме качества строительства. По его мнению, во многом причина многочисленных браков кроется в том, что стройки заполнены трудовыми мигрантами, квалификация которых оставляет желать лучшего. (Подробнее на стр. 10) ➔

реклама

Строительная компания «Подземстройреконструкция»

Свидетельство: 78-ДСРО-19062009 НП «СОЮЗПРОСТРОЙ-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

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

РЕКЛАМА

ОПТОВЫЕ ПОСТАВКИ САНТЕХНИЧЕСКИХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

www.grom.ru

605-08-01



- Сантехника
- Отопление
- Канализация
- Водоснабжение
- Металлопрокат
- Строительные материалы

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

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

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

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

РЕКЛАМА

ТЕМП
строительная компания

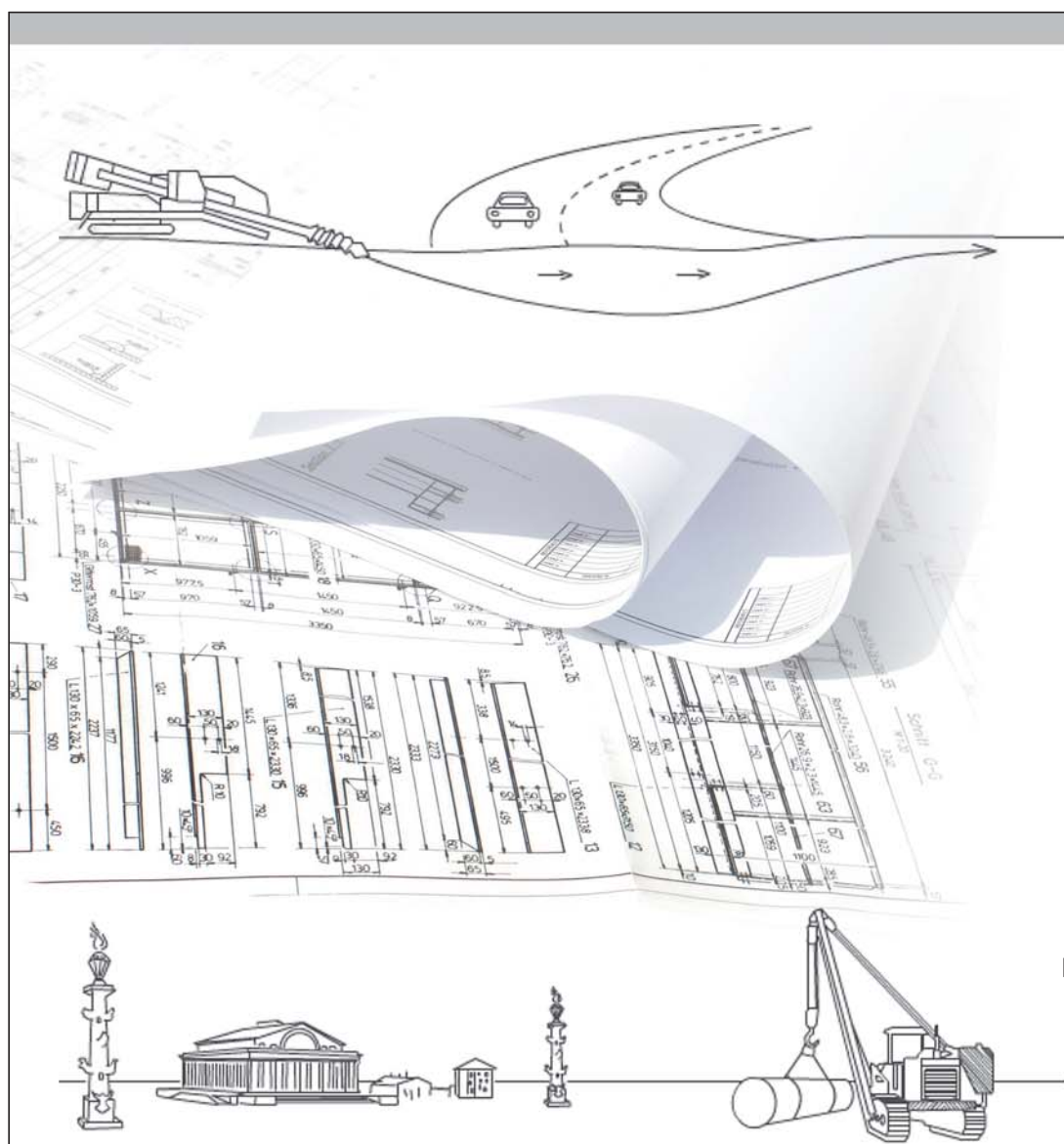
Квартиры в готовых
домах

КЛЮЧИ СЕГОДНЯ!
за 370 ТЫС. РУБ.
677-5555

Информацию о вариантах подписки можно
узнать по тел.: **380-09-74, 380-15-81**
или на сайте **www.asninfo.ru**

НАЧНИ С ПОДПИСКИ!

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

www.smu303.ru

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

8 (800) 200-23-03
(круглосуточно, звонок по России бесплатный)
www.sviaz-bank.ru

Ипотечное кредитование
Связь настоящего и будущего

Сниженные ставки по кредитам на строящееся и готовое жилье!
ОАО АКБ «Связь-Банк» предлагает привлекательные условия по ипотечному кредитованию на приобретение квартир, индивидуальных жилых домов/таунхаусов с земельным участком на первичном и вторичном рынке жилья.

Невский пр., д. 38/4, лит. А

320-20-55 PRORAB.RU
1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

БУХУЧЕТ ПОДРЯДЧИКА УМКАТ БЮДЖЕТИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ДОКУМЕНТООБОРОТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ РЕКОНСТРУКЦИЯ, РЕСТАВРАЦИЯ, РЕМОНТ КС-3
КС-6А ПТО ПРИОБЪЕКТНЫЕ СКЛАДЫ
КС-11 ПБУ 2/2008 ОМТС
СМИМ М-29
ОБЪЕКТНАЯ СМЕТА РЕСУРСНАЯ ВЕДОМОСТЬ
СНБ

**ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ
АВТОМАТИЗАЦИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА**

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РАБОТ СЕБСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА 214 Ф3 БУХУЧЕТ ЗАКАЗЧИКА
КС-2 ППР УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ ВЕДОМОСТЬ ПОТРЕБНОСТИ В МАТЕРИАЛАХ
МАТЕРИАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ ПРОРАБА КС-6 УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

PRORAB.RU **320-20-55**

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

8 декабря
17⁰⁰ - 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
СТ. МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

ЗДЕСЬ ВЫ УЗНАЕТЕ:

- **Какие есть риски при покупке готового и строящегося жилья**
- **Что будет с ценами на городскую и загородную недвижимость**
- **Как не переплатить при покупке квартиры или комнаты**

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ – БЕСПЛАТНЫЕ

ОРГАНИЗАТОРЫ

ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

ДЕЛОВОЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

+7 (812) 32-701-32 www.gilproekt.ru

Безграничный исторический центр

Александр Аликин / Члены Совета по сохранению архитектурного наследия на прошлой неделе так и не смогли договориться об уточнении границ исторического центра Петербурга, проводимом по рекомендации ЮНЕСКО. Однако к лету 2012 года эта работа должна завершиться. ➔



Фото: Владимир Тилес

На прошлой неделе, в среду, прошло заседание Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга. Некоторые его члены пришли к выводу, что Петербург может быть исключен из списка объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО, если к лету 2012 года чиновники не представят международной организации уточненные данные по границам и структуре исторического центра Петербурга и связанной с ним группы памятников.

«До сих пор не выполнены рекомендации ЮНЕСКО по определению границ и структуры объектов культурного наследия, размера буферных зон и привлечению к работе иностранных специалистов», – заявил член Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга Алексей Ковалев.

Совет по культурному наследию создал специальную рабочую группу, которую возглавил профессор Петербургского архитектурно-строительного университета Сергей Семенов. По его словам, инвентаризация затянулась, потому что чиновники Ленобласти, на территории которой находятся входящие в ОВН памятники, «фактически устранилась от работы». Так же было записано в резолюции совета. Дело в том, что Конституция, принятая в 1993 году, разделила Петербург и Ленобласть на два субъекта Федерации, а в ЮНЕСКО с 1990 года до сих пор они воспринимаются как единое целое.

Сергей Семенов намерен в ближайшее время обратиться к губернатору Петербурга Георгию Полтавченко с просьбой попросить главу Ленобласти Валерия Сердюкова решить эту проблему.

Чиновники Ленобласти опровергли обвинения в свой адрес. «Все документы, которые от нас требовались по охране памятников ЮНЕСКО, мы представили Совету по культурному наследию. Об этом знают в КГИОПе, знают и приезжавшие к нам Игорь Маковецкий, президент нацкомитета ИКОМОС, и Григорий Орджоникидзе, ответственный секретарь комиссии РФ по делам ЮНЕСКО», – сообщила Наталья Корж, зампредела Комитета по культуре, который занимается охраной памятников.

Охраняемая зона, по документам ЮНЕСКО, составляет 46 тыс. га, однако в 2005 году, когда КГИОП возглавила Вера Дементьева, зону сократили до 11 тыс. га, не внося изменения в документы ЮНЕСКО. По словам Сергея Семенова, копия документа 1990 года в России была потеряна, поэтому рабочей группе пришлось делать инвентаризацию заново. «В результате работы мы пришли к выводу, что «исторический центр Петербурга» должен иметь почти тот же состав, что и по документам ЮНЕСКО, но его территория может быть сокращена до 38 тыс. га», – сказал он.

По мнению главы архитектурной «Студии 44» Никиты Явейна, бывшего председателя КГИОП (1994-2003 годы), члены

рабочей группы перестарались. «38 тыс. га – это больше, чем во всех столицах Европы вместе взятых. В объект Всемирного наследия включена зачем-то река Нева, Выборгское и Приморское шоссе, Колтуши, у которых я не вижу особенной исторической ценности. Непонятно также, зачем составлять режим охраны, например, Таллинского шоссе. Зачем этот документ? Чтобы следить за историческим направлением этой дороги? А когда мы строим развязки, мы его меняем или что? Нарушаем режим, получается? В общем, я считаю, надо исключить из объекта Всемирного наследия дороги, Неву и Колтуши», – уверен Никита Явейн.

Члены рабочей группы намерены представить необходимые документы летом 2012 года на 36-й сессии комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО, которая пройдет в Санкт-Петербурге.

справка



«Исторический центр Петербурга и связанные с ним группы памятников» стал объектом Всемирного наследия (ОВН) ЮНЕСКО в 1990 году. В марте 2010 года комиссия ЮНЕСКО приехала в Петербург и выяснила, что в состав ОВН включены уже утраченные к 1990 году памятники, поскольку никто не проверил их сохранность, а некоторые объекты записаны дважды под новыми названиями. В связи с этим решением 34-й сессии комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО в августе 2010 года российским властям было рекомендовано до 1 февраля 2011 года представить новые документы по границам, составу, буферным зонам ОВН и «Декларацию о выдающейся и универсальной ценности» объекта.

вопрос номера

Губернатор Георгий Полтавченко заявил, что сохранение исторического центра Петербурга должно стать национальной идеей. А что бы вы могли предложить для «национальной идеи» петербуржцев?

Сергей Мигицко, народный артист России:

– Петербург – это уникальный город, и я считаю, что идея сохранения исторического центра в неизменном виде правильная. Она и должна стать национальной идеей петербуржцев.

Татьяна Буланова, заслуженная артистка России:

– Национальную идею петербуржцев можно сформулировать следующим образом: не предавать свой родной город, не стремиться уехать в Москву или за границу, а стараться

трудиться на благо Петербурга и делать все возможное, чтобы жизнь в нем была еще лучше.

Илья Черкасов, директор Санкт-Петербургской филармонии:

– За такими лозунгами часто размывается реальная работа. Сохранение исторического центра – это важная задача в первую очередь городской администрации. Центр Петербурга не должен быть таким заплеванным, как сейчас.

Михаил Боярский, народный артист России:

– Начинать необходимо с устранения разрухи в головах, потому что без этого невозможно представить того, что исторический центр будет сохранен. Той грязи, которую мы каждый раз видим после городских праздников, можно избежать только если повысится об-

щий уровень культуры и образованности петербуржцев.

Максим Чернов, генеральный директор «Адвекс-Московский»:

– Основная задача, которая стоит перед нами, – это организация местного самоуправления. На мой взгляд, очень важно заниматься наведением элементарного бытового порядка в городе. Так же, как в странах Западной Европы, где люди сами следят за порядком в своем подъезде, на придомовой территории. Или как в Америке, где люди выбирают старшего по дому, а потом по микрорайону. Эта идея мне кажется не менее важной, чем, например, сохранение исторических кварталов.

Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust:

– Работать бы научиться. Мне кажется, производительность труда

у нас очень сильно отстает от развитых стран. Поэтому национальной идеей должно стать желание ее увеличить.

Людмила Лихачева, директор по связям с общественностью архитектурной мастерской «Студия 44»:

– Добросовестность и законопослушность могли бы стать национальной идеей для России. Других национальных идей я не вижу.

Оксана Орлова, совладелец детских музеев «Сказкин дом», «Лабиринтум» и города детских профессий «Кидбург»:

– Я не считаю, что нам обязательно нужна национальная идея. Главное – всегда оставаться открытым и честным. По крайней мере с самим собой.

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:

Александр Аликин, Алесь Гриб, Татьяна Елекоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес

Директор по PR: Татьяна Поглова

PR-менеджер: Алена Жигунова
e-mail: pr@stroypress.ru

Технический отдел: Борис Гонт

e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:

Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бортникова, Серафима Редута, Елена Савоськина, Людмила Шаронова, 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», «Достижения» 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 (спецвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «ПроФПринт»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 164
Подписано в печать 02.12.2011 в 17.00



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



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



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



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

колонка редактора

Игры с идеями

Валерий Грибанов / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко продолжает развивать линию по охране исторического центра города, взяв ее с самого старта своего правления Северной столицей.

С учетом просчетов, допущенных на этом направлении его предшественницей, ход – особенно накануне прошедших вчера выборов – безусловно, политически правильный. В России это вообще для политика ход беспроигрышный – противопоставить себя негативному опыту предыдущего руководителя.

Губернатор даже предложил сделать сохранение центра «национальной идеей». Вряд ли Георгий Полтавченко всерьез рассчитывает на то, что идея сохранения внешнего облика города – хоть он и один из самых красивых в России (а может, и в мире) – может стать неким объединительным началом для всех граждан нашей необъятной родины. Среднестатистическому жителю российской глубинки, в теории, наверное, на город-музей и не наплевать. Но на практике его, среднестатистического россиянина, все же гораздо больше заботит то, что происходит в его родном поселении.

Вполне возможно, губернатор имел в виду такую маленькую, локальную «национальную идею», которая способна объединить лишь жителей нашего 5-миллионного мегаполиса. Ведь горожанам действительно хочется, чтобы город уродовали как можно меньше, а его исторический облик оставался неизменным. И печальный опыт Валентины Матвиенко показал, что есть некая критическая черта, за которую лучше не заходить – недовольство градостроительной политикой позволило оппозиции собирать все больше и больше адептов сохранения исторического центра под свои знамена. Понятно, что теперь этот же прием – объединение под своими знаменами равнодушных к судьбе города – хочет использовать в свою пользу новое руководство Северной Пальмиры.

Однако игры с национальными идеями на уровне какого-то локального поселения могут иметь и обратную сторону, которая может оказаться не самой приятной для вертикали власти. Петербуржцы с момента переноса столицы в Москву ощущали себя некоей особой, немного стоящей в стороне от всей России общностью. И это всегда не очень приветствовалось федеральными, а еще ранее – советскими властями. Достаточно вспомнить, чем закончилось противостояние Кирова и Сталина.

Поэтому любые попытки разбудить у петербуржцев самосознание – даже если эти попытки сделаны из вполне безобидных, электоральных соображений, – в конце концов могут стать неконтролируемыми. Что, в принципе, может быть не так плохо для петербуржцев. Но, возможно, опасно для защитников «суверенной демократии». Ведь если уж на то пошло, объединительная идея в Петербурге и так существует – это всеобщая любовь к «Зениту». В Москве, например, такого нет – там много клубов. Преданность многомиллионного города одному-единственному клубу – феномен, возможно, не имеющий аналогов.

А национальную идею надо придумывать на уровне всей страны. Причем такую идею, чтобы за нее не стало стыдно лет через двадцать-тридцать.

Ипотечные долги без разницы

Александр Аликин / На прошлой неделе Совет Федерации одобрил поправки, которые лишают банки права требовать с заемщиков, переставших платить по ипотечному кредиту и отдавших банку квартиру, разницу в размере кредита и стоимости заложенного жилья (если жилье по каким-то причинам резко подешевело). ➔

Однако эти поправки оказались не такими революционными, какими их представили в СМИ, поскольку касаются лишь тех случаев, когда банк не продает квартиру, а оставляет ее себе, что бывает достаточно редко.

На прошлой неделе, во вторник, Совет Федерации одобрил и направил президенту пакет поправок, касающихся рынка ипотечного кредитования.

Наиболее обсуждаемой поправкой стали изменения, вносимые в п. 5 ст. 61 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». По новым правилам, банк не сможет требовать доплаты от заемщика, в случае если он перестал платить по кредиту и был вынужден отдать банку служашую предметом залога квартиру. Как говорится в поправке, «задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества».

определенной на момент возникновения ипотеки».

В юридической компании «Качкин и партнеры» запрет требования в возмещении разницы между стоимостью жилья и размером кредита касается лишь тех случаев, когда банк оставляет квартиру себе (например, потому что не смог продать ее на аукционе).

«Наделавшая много шума новая редакция п. 5 ст. 61 Закона «Об ипотеке» вообще-то касается исключительно оставления кредитором предмета ипотеки за собой, а этот способ достаточно редко применяется профессиональными кредиторами (банками). Во всех остальных случаях сохраняется общее правило: если при продаже заложенного имущества средств не хватило, то оставшуюся часть должник оплачивает кредитор в общем порядке», – сообщил руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.



Поправки в закон об ипотеке не станут революцией

справка

➔ Поправки в закон об ипотеке, разработанные по поручению Дмитрия Медведева, как следует из пояснительной записки, призваны «развить институт ипотечного кредитования путем сокращения срока осуществления государственной регистрации ипотеки» и «облегчить порядок обращения взыскания на заложенное имущество». Помимо прочего, новые поправки снижают предельный срок регистрации ипотеки на жилые помещения с месяца до 5 рабочих дней со дня приема документов, а ипотеки на нежилые помещения, здания, сооружения, земельные участки – с месяца до 15 дней.

По его словам, законопроект предусматривает усиление роли нотариусов в этом процессе, которые получают дополнительные возможности по получению напрямую информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и подаче документов от сторон сделки.

«Что касается поведения банков в этой ситуации, можно предположить, что они будут самостоятельно оценивать свои риски, и если они применяют такой способ обращения, как оставление предмета залога за собой, то они найдут дополнительные способы защиты своих интересов за счет заемщика», – считает господин Некрестьянов.

Первый и последний ГЧП

Николай Волков / Первый вице-премьер Дмитрий Козак открыл школу в жилом районе «Славянка» – первый и, возможно, последний проект государственно-частного партнерства по строительству социальных объектов в Петербурге. Часть членов правительства считают, что подобные проекты слишком дорого обойдутся бюджету. С другой стороны, в КИСПе уверены, что за ГЧП будущее – без этого Петербург не сможет обеспечить потребности города в социальных объектах.

Первым социальным объектом, построенным по принципу государственно-частного партнерства, стала общеобразовательная школа № 511 в новом жилом районе «Славянка». Инвестиции в школу

составили более 770 млн рублей. Всего ООО «Управляющая компания «Перемена», входящим в ГК «Балтрос», в рамках ГЧП будет построено 2 школы и 3 детских сада в новых жилых районах «Славянка» и «Новая Ижора». В компании сообщили, что школа уже сдана, строительство двух детских садов находится в завершающей стадии, они будут сданы в начале 2012 года, остальные объекты планируется ввести в эксплуатацию в 2013 году. Затраты на их строительство оцениваются в 2,13 млрд рублей. По условиям ГЧП, инвестор строит объекты за свой счет и в течение 12 лет занимается их эксплуатацией. Городские власти обязуются в расрочку выкупить эти объекты, после чего собственность на школы и детские сады перейдет к Петербургу.

Будет ли продолжена программа ГЧП, пока неясно. Так, по мнению председателя Комитета по строительству Вячеслава Семеновича, с учетом процентов строительства социальной инфраструктуры по этому принципу слишком дорого обходится городскому бюджету. Тем не менее, по словам председателя Комитета по градостроительству и архитектуре правительства Петербурга Юлии Киселевой, городу для выполнения своих социальных обязательств необходимо построить 70 тыс. новых мест в детских садах и еще 300 тыс. новых мест в других образовательных учреждениях. «Понятно, что для города сумма, в которую обойдется бюджету это строительство в нынешних условиях, просто невыполнимая», – заявила глава

КГА. По оценкам экспертов, обеспечение социальной инфраструктурой уже утвержденных проектов КОТ обойдется минимум в 15 млрд рублей. Тем не менее в КИСПе уверены, что проекты ГЧП будут продолжены. «Сейчас мы совместно с районными администрациями проанализировали потребность города в социальных объектах. По данным комитета, в 2012-2013 годах необходимо построить 13 школ и 17 учреждений здравоохранения. Еще 8 школам и 7 поликлиникам необходима реконструкция», – рассказали в комитете. КИСП прорабатывает возможности применения для покрытия недостатка в таких объектах механизма ГЧП. Первые новые проекты ГЧП могут появиться в Московском и Приморском районах.

Дома Компании Л1 заработали призы

Клубный дом «Буржуа», возводимый Компанией Л1 в Петербурге, вошел в число финалистов премии в номинации «Лучший дом бизнес-класса в Санкт-Петербурге». Таким образом, камерный дом «Буржуа» с полем для мини-гольфа, расположенный в престижном Петроградском районе, официально признан одним из лучших новых проектов на рынке недвижимости Петербурга. ➔



Жилые комплексы, возводимые Компанией Л1, стали финалистами III ежегодной премии Urban Awards 2011 рынка жилой городской недвижимости

Клубный дом «Буржуа» на 46 квартир возведен в историческом центре Санкт-Петербурга на Петроградской стороне в трех минутах ходьбы от Песочной набережной. Это небольшой изысканный клубный дом для любителей спокойной и комфортной жизни, построенный по эксклюзивному архитектурному проекту.

Руководитель Компании Л1 Павел Андреев рассказал, что для комплекса была избрана концепция «буржуазности», которая предполагает камерную respectable атмосферу с небольшим количеством квартир на площадке (не более трех), огороженной территорией, на которой жильцы

будут чувствовать себя абсолютно комфортно и защищено: «Эта концепция подчеркивает статус жильцов дома, объединяя под одной крышей людей, которые четко знают, чего хотят, и всегда добиваются своей цели». Еще одним преимуществом дома господин Андреев называет близость к популярным зеленым зонам Петроградской стороны. «В непосредственной близости от дома находится Вяземский сад, по аллеям которого приятно прогуляться в любую погоду. В 10 минутах езды расположены излюбленные петербуржцами парки Крестовского острова, где можно провести время всей семьей», – говорит он.

Все это позволило клубному дому «Буржуа» стать одним из лучших актуальных предложений на рынке премиальной недвижимости Санкт-Петербурга и получить высокую оценку не только покупателей, но и профессионалов рынка недвижимости.

Кроме того, в число номинантов премии Urban Awards 2011 вошла первая очередь жилого комплекса «Классика», которая возводится Компанией Л1 на Петроградской стороне. Комплекс раскинулся практически на весь квартал, органично вписавшись в архитектуру исторической части Санкт-Петербурга. «В составе жилого комплекса строятся

шесть таунхаусов. Этот уникальный вид недвижимости сочетает в себе все плюсы городской и загородной жизни. Фактически покупатель получает редкую возможность приобрести дом в центре Петербурга по цене квартиры», – говорит Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1. Это трехэтажные здания с подвалом. Общая площадь таунхауса – 250-270 кв. м. Стоимость 1 кв. м составляет 100,7 тыс. рублей.

справка

➔ Премия Urban Awards – это престижная общероссийская награда. Основная задача премии – содействие формированию и развитию российских стандартов качества девелопмента объектов жилой недвижимости и тем самым повышение инвестиционной привлекательности и прозрачности российского рынка жилой недвижимости. Голосование проходит в 5 этапов и включает выезды на объекты. Компания Л1 (ЛЭК) была основана в 1992 году. В 1993 году компания выбрала строительство жилых домов в качестве основного вида деятельности. За это время было построено и введено в эксплуатацию 120 жилых домов, только за последние 5 лет – 1 млн кв. м.

БЭСКИТ®

18 лет
экспертной деятельности

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

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

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

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ВНИМАНИЮ РУКОВОДИТЕЛЕЙ КОМПАНИЙ!

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

ЧЕРЕЗ РЕДАКЦИЮ:

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

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

ЧЕРЕЗ ПОДПИСНЫЕ КАТАЛОГИ:

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

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221

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

«Весна» в Кудрово от «ЦДС»

«ЦДС» выходит на новые объемы

Группа компаний «ЦДС» до конца года начнет реализацию 4 новых жилых проектов общей площадью более 400 тыс. кв. м жилья. Все проекты будут завершены до 2014 года.

Сейчас в планах группы кроме уже реализуемых крупных проектов в Мурино, Буграх, Пушкине, Репино, на Пулковском проспекте, в Кудрово и Сестрорецке есть несколько интересных проектов комплексного освоения территорий, например в Парголово или недалеко от станции метро «Лесная».

В планах группы – довести ежегодный ввод жилья до 150 тыс. кв. м в год и более. «Для этого есть у нас все условия: большой земельный банк, финансовые ресурсы и доверие покупателей. Сейчас рынок переживает стабильные времена – все развивается по предсказуемому сценарию. В целом, опасений таких, какие были год или два назад, нет. Продажи растут, строятся новые объекты», – отмечает Михаил Медведев. Всего в стадии активного строительства у группы компаний «ЦДС» находится 15 жилых комплексов в стадии проектирования и строительства общей площадью около 3,5 млн кв. м, из них 4 – это проекты комплексного освоения территорий.

По итогам года застройщик введет в строй 190 тыс. кв. м жилья. Уже введены в эксплуатацию дома на проспекте Луначарского, 80, на проспекте Ю. Гагарина, 14. В конце 2011 года «ЦДС» сдаст ЖК «Острова», который строится на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Кузнецова. Будет закончено строительство ЖК «Юнтоловский» на углу Туристской улицы и Богатырского проспекта, будет сдан в эксплуатацию дом на проспекте Гагарина, 18. На 2012 год «ЦДС» запланировал ввод в эксплуатацию 5 новостроек в Петербурге и Ленинградской области: жилых комплексов «Северные высоты», «Парковый», «Кантеле», «Золотой век» и «Новое Мурино – 1».

На участке площадью 4 га недалеко от станции метро «Улица Дыбенко» застройщик возведет здание из шести высотных корпусов. Общая площадь застройки составит более 120 тыс. кв. м, за 5 лет в проект намерены инвестировать более 6-7 млрд рублей.

Многоэтажный жилой комплекс в секторе массового жилья «Весна», рассчитанный на 2500 квартир, будет вводиться в эксплуатацию поочередно. Первую очередь – два корпуса высотой 22-25 этажей и общей площадью более 27 тыс. кв. м – «ЦДС» планирует ввести в строй в IV квартале 2013 года. «Строительство будет разделено на две-три очереди. Кудрово – уникальный пример согласованности действий нескольких застройщиков. Квартал застраивается одновременно, инженерную и социальную инфраструктуру обеспечивают застройщики. Координатором выступает МО Заневка Всеволожского района Ленобласти. Полностью проект планируется завершить к 2016 году.

Все квартиры в ЖК «Весна» проектируются в соответствии с новыми требованиями серии «БК-Стандарт» – небольшие по метражу, но с удобными планировками, предусматривающими обязательное наличие кухни от 9 кв. м, балкона или лоджии, комнат от 15 кв. м, отдельного санузла, прихожей, с комфортным окружением в местах общего пользования и доступными ва-

риантами приобретения. Улучшения в новом проекте будут касаться не только жилых помещений, но и холлов, и придомовой территории.



риантами приобретения. Улучшения в новом проекте будут касаться не только жилых помещений, но и холлов, и придомовой территории.

«Это новое наполнение бренда «БК-стандарт», уже ставшего популярным среди покупателей. Мы следим за требованиями рынка и нашего потребителя. Петербуржцы хотят жить в качественных домах и комфортных квартирах – и мы их строим», – говорит Михаил Медведев. С 2012 года все новостройки серии «БК-стандарт» «ЦДС» будут оснащать лифтами иностранного производства повышенной комфортности, лифтовые холлы и коридоры проектировать по авторским дизайн-проектам. В квартирах будут установлены двухкамерные стеклопакеты, металлические входные двери, домофоны с возможностью связи с консьержем, фильтры глубокой очистки воды. В домах предусматриваются также видеонаблюдение за придомовой территорией, спутниковое телевидение и скоростной Интернет. Новые стандарты качества насчитывают в общей сложности более 15 позиций – несмотря на это цены на квартиры в новостройках «ЦДС» останутся доступными.

На участке площадью 4 га недалеко от станции метро «Улица Дыбенко» застройщик возведет здание из шести высотных корпусов

С октября в компании действует отдел контроля качества, в ведении которого не только общестроительные работы, но также управление и эксплуатация домов. В задачи службы также входит разрешение конфликтных ситуаций с клиентами в части строительных недоделок.

«На всех этапах строительства ЖК «Весна» мы будем осуществлять контроль качества работ, в том числе при подготовке к передаче готовых квартир. Мы уже реализуем подобную практику в сдающихся домах. Покупатель квартир «ЦДС» может сообщить о недоделках, выявленных при осмотре квартиры, в отдел контроля качества через форму, размещенную на сайте, и все необходимые работы – в зависимости от сложности – будут выполнены в срок до месяца», – делится Михаил Медведев.

В ближайшее время «ЦДС» планирует приобрести еще несколько земельных участков в Кудрово, неподалеку от места застройки. «На сегодняшний день район Кудрово – одно из наиболее привлекательных мест для жилищной застройки в Петербурге. Рядом располагается река Оккервиль и одноименный парк, в ближайшее время будут построены поликлиники, школы и детские сады. В 1 км от комплекса находится станция метро «Улица Дыбенко», в 2012 году планируется открытие станции метро «Кудрово», недалеко – торгово-развлекательный комплекс «Мега Дыбенко», удобный выезд на кольцевую и в район Ржевки, все это делает район привлекательным для проживания», – говорит генеральный директор «ЦДС».



Схема расположения жилого комплекса «Весна»



Жилой комплекс «Весна»

Пятерка от «ЦДС»

До конца этого года группа компаний «ЦДС» завершит строительство 5 крупных жилых проектов в разных районах Петербурга. Одновременно начато строительство еще 6. О том, как удается поддерживать такой темп, рассказал генеральный директор группы компаний «ЦДС» Михаил Медведев. ➔

– Итоги года поводить уже можно?

– Конечно. Для группы компаний «ЦДС» этот год, на мой взгляд, был успешным и результативным. За этот год компания ввела в эксплуатацию дома на проспекте Луначарского, 80, на проспекте Ю. Гагарина, 14. Еще до конца 2011 года «ЦДС» сдаст ЖК «Острова», который строится на пересечении Ленинского проспекта и проспекта Кузнецова. Будет закончено строительство ЖК «Юнтоловский» на углу Туристской улицы и Богатырского проспекта и Гагарина, 18. Всего за текущий год компания введет в эксплуатацию на территории Петербурга 190 тыс. кв. м жилой недвижимости.

На 2012 год «ЦДС» запланировал ввод в эксплуатацию 5 новостроек в Петербурге и Ленинградской области: жилых комплексов «Северные высоты», «Парковый», «Кантеле», «Золотой век» и «Новое Мурино – 1». Со следующего года мы планируем стабильно сдавать в эксплуатацию около 150 тыс. кв. м жилья ежегодно.

Группа компаний «ЦДС» с первых лет работы на рынке строящейся недвижимости сформулировала свой подход к строительству жилья в сегменте эконом-класса, который и реализует во всех проектах до сих пор. Это полноценные квартиры небольшого метража в современных кирпично-монолитных домах в районах с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой. «В прошлом году, обобщив опыт работы за 10 лет, мы вывели на рынок свой собственный бренд – квартиры серии «БК-стандарт», и мы видим, что он востребован. Сейчас мы планируем наполнить его новым содержанием. Мы всегда делали акцент на строительстве жилья в массовом сегменте, понимая, что такое жилье будет востребовано, теперь мы планируем строить жилье с улучшенными качественными и комфортными характеристиками, сохраняя при этом его ценовую доступность и доступные способы его приобретения.

– Хватает ли своего земельного банка или вы покупаете новые земельные участки?

– Мы никогда не переставали рассматривать новые предложения. Участки, которые нам интересны, мы покупаем. Торги Фонда имущества проходят редко, цены, на наш взгляд, серьезно завышены. Поэтому в торгах мы не участвуем.



С начала 2011 года доля сделок, осуществленных с участием ипотечного кредита, в компании «ЦДС» выросла в 3 раза

– Какая, на ваш взгляд, в данном случае должна быть цена продажи, скажем, квартиры?

– От 70 тыс. рублей за 1 кв. м. Тем не менее в этом году мы ожидали большего роста. Я рассчитывал, что предложений станет гораздо меньше, а спрос подрастет в большей степени. Что касается года будущего, то предполагаю рост цен на 10-15%.

Спрос подстегивает еще и то, что в городе запускается все меньше новых проектов – пятен под застройку почти нет, а те, что выставляются на торги, очень дороги. Большая часть новых проектов крупных застройщиков сконцентрирована в ближайшем пригороде – Буграх, Мурино, Кудрово и т. д. На сегодняшний день наибольший объем продаж квартир в новостройках приходится на готовые или близкие к сдаче дома. Но таких в Петербурге становится все меньше – а значит, спрос переместится на объекты, находящиеся на начальной стадии строительства как на более доступные на первичном рынке, при этом предпочтение будет отдано крупным девелоперам как наиболее надежным застройщикам. Еще одним стимулом роста объемов продаж квартир в новостройках является интенсивный рост рынка ипотечного кредитования. С начала 2011 года доля сделок, осуществленных с участием ипотечного кредита, в компании «ЦДС» выросла в 3 раза. На текущий момент у нас существуют партнерские отношения в рамках ипотечной программы в общей сложности с 13 банками, до конца года планируем заключить соглашения еще с 4-5. Мы постоянно работаем над созданием новых совместных ипотечных программ, позволяющих нашим клиентам на выгодных условиях, при низких процентных ставках по кредитам, с возможностью их досрочного погашения без штрафных санкций приобретать квартиры в наших домах. На сегодняшний день у нас аккредитовано 12 из 15 строящихся и построенных объектов. Это позволило нам увеличить долю сделок с участием ипотеки до 40% от общего уровня продаж. Также мы продолжаем предоставлять своим клиентам различные варианты приобретения квартир в рассрочку, посредством участия в целевых жилищных программах Санкт-Петербурга, материнского капитала.

цифра

10-15%

может составить рост цен на жилье в 2012 году, по прогнозам ГК «ЦДС»



Жилой комплекс «Северные высоты – 2»



Жилой комплекс «Новое Мурино»

В центре внимания – инновации в строительстве

Ольга Фельдман / В Москве прошла конференция «Инновационные технологии в строительстве – путь к модернизации России». Особую обеспокоенность участники конференции выразили по поводу отсутствия единого федерального нормативно-правового акта, регулирующего осуществление инновационной деятельности. ➔

Оформить идею в проект

Организатором конференции выступил Комитет инновационных технологий в строительстве НОСТРОЙ совместно с ФГБОУ ВПО МГСУ (НИУ).

В работе форума приняли участие около 100 человек – представители федеральных органов исполнительной власти, высших учебных заведений и строительного бизнес-сообщества, некоммерческих организаций, ставящих своей основной задачей содействие безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Главной темой конференции стали вопросы инновационных технологий полного жизненного цикла зданий и сооружений (от инженерных изысканий и проектирования до строительства и сноса).

Торжественную часть конференции открыл руководитель Комитета инновационных технологий в строительстве НОСТРОЙ Сергей Родин. Он, в частности, сказал: «Настоящее мероприятие должно стать смотрам достижений в области инновационного развития строительной сферы деятельности, дать возможность всем его участникам продемонстрировать свои успехи, рассказать о достигнутом и рассмотреть межотраслевые проблемы инновационного пути развития всего строительного комплекса и наших партнеров».

Заместитель директора Департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Министерства регионального развития Российской Федерации Марианна Самсонова в своем приветственном обращении к участникам конференции подчеркнула: «Повышению внимания к инновационным процессам может служить постоянно действующие ежегодные мероприятия под эгидой НОСТРОЙ, такие как смотр инновационных и интеллектуальных технологий в области строительства – выставка и конференция «Инновационные технологии в строительстве – путь к модернизации России».

«Ключевая задача конференции – обсуждение и выработка проектов решений по развитию инноваций и проведению модернизации в строительном комплексе. Итоговые материалы конференции планируется подготовить к печати отдельным сборником с перечнем конкретных предложений по развитию инноваций в строительстве», – отметил Михаил Лейбман, проректор по научно-производственной деятельности в строительной отрасли ФГБОУ ВПО МГСУ (НИУ).

Руководитель подкомитета по техническому регулированию Комитета инновационных технологий в строительстве НОСТРОЙ Николай Четверик призвал участников настоящей выставки и все заинтересованные структуры преобразовать свои инновационные идеи в формат проектов для последующей их реализации.

Обосновать эффективность

Немалый интерес участников конференции вызвала секция «Оценка эффективности инновационных технологий в строительстве». Главным предметом обсуждения стали разработанные Комитетом инно-



Сергей Родин: «Конференция должна стать смотрам достижений в области инновационного развития строительной сферы»

Ключевая задача конференции – обсуждение и выработка проектов решений по развитию инноваций и проведению модернизации в строительном комплексе. Итоговые материалы конференции планируется подготовить к печати отдельным сборником с перечнем конкретных предложений

вационных технологий в строительстве НОСТРОЙ Методические рекомендации по оценке эффективности инноваций в строительстве и связанные с этим проблемы. Модератором секции выступал ответственный разработчик рекомендаций Николай Четверик. На мероприятии состоялся откровенный диалог по проблеме оценки инновационных технологий в строительстве на базе рекомендаций.

Правовой базой инновационного процесса в настоящее время является законодательство в области интеллектуальной собственности. «В современных условиях развития строительного производства России и реформирования его хозяйственного механизма, ориентации на рыночные

модели экономического развития и внедрения современных инновационных технологий проблема обоснования эффективности инноваций в строительстве приобретает особую актуальность», – подчеркнул Николай Четверик.

Представители строительного комплекса единодушно выразили мнение о целесообразности внедрения Методических рекомендаций по оценке инноваций в строительстве Комитета в практику реализации инновационных проектов НОСТРОЙ и приняли решение продолжить работу по участию в разработке и согласовании необходимых методических документов в сфере инноваций в строительстве НОСТРОЙ.

Инновационное образование

Секции «Инновационное образование в России: перспективы и пути развития» и «Кадровый резерв строительного комплекса» были объединены в одну. Она проходила в форме диалога между опытными руководителями и молодыми специалистами, представляющими предприятия строительного комплекса.

Вели мероприятие Дмитрий Молчанов, генеральный директор ООО «Ай Си Девелопмент», председатель Комитета по поддержке малого бизнеса НОСТРОЙ, и Константин Герасин, заместитель председателя секции по городскому хозяйству и жилищной политике Молодежной палаты при Московской городской думе.

Центральной темой секции стали вопросы профессиональной подготовки кадров применительно к деятельности субъектов строительного предпринимательства и некоммерческих организаций, действующих в сфере проектирования и строительства. «Необходимо повышать роль профессиональных образовательных учреждений, действующих в сфере проектирования и строительства, способных ограничить доступ к таким сферам лиц, не имеющих достаточной профессиональной квалификации и опыта», – отметил Дмитрий Молчанов.

Участники секции обратили внимание на недостаточную подготовку специалистов строительного профиля и рабочих строительных специальностей в профессионально-технических училищах, учебных комбинатах, вузах, отсутствие полноценных программ повышения квалификации в сфере проектирования и строительства.

Было решено сформировать предложения Комитета по поддержке малого бизнеса НОСТРОЙ по развитию молодежного кадрового потенциала строительного комплекса России, а именно пополнять кадровый резерв строительного комплекса путем выдвижения достойных молодых рабочих и ИТР на национальный конкурс «Строймастер» в номинации «Лучший молодой специалист строительного комплекса России» и создания на основе списка лауреатов реестра «Молодежный кадровый потенциал строительного комплекса России» для выдвижения в руководящий состав строительного комплекса страны; содействовать организации работы студенческих строительных отрядов на строительных площадках предприятий; способствовать прохождению производственной практики учащейся строительными лицеями, колледжами и студентами строительных вузов непосредственно на предприятиях; предложить совету НОСТРОЙ выделить именные стипендии студентам строительных вузов страны; способствовать возрождению молодежного движения (МЖК) для улучшения жилищных условий и обеспечения жильем молодых специалистов строительного комплекса.

В заключение работы конференции было принято решение перевести мероприятие в формат ежегодного.

Продавцы договорятся

Никита Кулаков / Фонд имущества начал продавать недвижимость из совместной собственности Петербурга и частных лиц. Эксперты считают новый формат работы перспективным, поскольку в городе много объектов с разными собственниками. Но утверждают, что юридически подготовить такие лоты к торгам непросто. ➔

Фонд имущества Петербурга впервые продал недвижимость, находящуюся в совместной собственности города и частных лиц. С молотка пустили 5,2 га городской земли с постройками площадью 1,7 тыс. кв. м (714 кв. м – в собственности Петербурга, остальное – частное) на Песочной улице в поселке Лисий Нос. По данным пресс-службы Фонда имущества, здания памятниками

акций ЗАО «Метроком», которым владели Петербург (55%) и ЗАО «МСТ» Сергея Матвиенко (45%), за 2 млрд рублей купила компания «МегаФон». «Этот формат торгов мы считаем очень перспективным. Если бы каждая сторона реализовывала свою часть имущества самостоятельно, то наличие других собственников было бы обременением для покупателя», – отметил он.

участка», – посчитала Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН. «Возможно, участок купили для дальнейшей перепродажи. Потенциально за землю можно выручить 1,5-2 раза больше», – согласен инвестор жилого района «Ванино» Денис Вястрик.

По мнению директора регионального информационного центра «Свой дом» Марины Агеевой, что на участке площадью 5,2 га можно построить порядка 15 домовладений. «С учетом популярной и дефицитной локации эти домовладения можно смело оценивать в 20-30 млн рублей и выше», – говорит она. Лисий Нос, по ее словам, отличается высокой эклектичностью социального состава жителей и, соответственно, разным стоимостным уровнем частной массовой застройки. «Сегодня средняя стоимость отдельных земельных участков в Лисьем Носу площадью до 25 соток в зоне сложившейся частной застройки – 750 тыс. рублей за сотку», – утверждает она.

Совладелец девелоперской компании «Вереск» Олег Юрко отмечает, что на таком участке можно построить порядка 20-25 коттеджей с земельными участками площадью по 20 соток. «При этом каждый дом с участком будет продан минимум за 25 млн рублей», – говорит он.

«Лисий Нос расположен внутри КАД, всего в 7 км от города, поэтому здесь,

на наш взгляд, лучше всего построить коттеджный поселок. Это будет очень выгодное вложение средств, особенно если учесть, что в скором времени здесь откроется ЗСД, а в будущем недалеко отсюда будет построен деловой комплекс «Лахта-центр», – добавляет заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург Всеволод Щербаков.

«Новая схема торгов перспективна, поскольку в Петербурге много зданий, у которых несколько собственников. Главной проблемой при реализации такой недвижимости является достижение договоренности между собственниками по схеме взаимозачета денег, условий выкупов и т. п. Каждый случай индивидуален и требует особых договоренностей», – заключил директор департамента оценки NAI Besag в Санкт-Петербурге Александр Филиппов.

Лисий нос отличается высокой эклектичностью социального состава жителей и, соответственно, разным стоимостным уровнем частной массовой застройки

не являются и могут быть снесены. На освобожденном участке можно построить коттеджный поселок. В аукционе приняли участие 9 претендентов. В ходе торгов стартовая цена лота выросла со 100 млн рублей до 160,6 млн рублей. Победитель – физическое лицо, связь которого с крупным бизнесом установить не удалось.

Генеральный директор Фонда имущества Андрей Степаненко сообщил, что это первый пример успешной продажи недвижимости из частно-городской собственности. (В Петербурге по такой схеме продавали лишь акции: в октябре 2010 года 100%

По мнению Андрея Степаненко, продажа единым лотом целого комплекса зданий с большим участком значительно расширит возможности покупателя в планировке и застройке территории. «И продавцы получают существенно более высокую прибыль, чем от реализации объекта по кускам», – утверждает он.

По мнению экспертов, итоговая цена лота на торгах оказалась ниже рыночной. «Сейчас сотка земли в Лисьем Носу в среднем стоит от 20 до 30 тыс. USD. А здесь цена 10,4 тыс. USD за сотку. Но здесь можно говорить о снижении цены за размер

цифра

5,2 га

в поселке Лисий Нос было продано за 160 млн рублей

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
АКАДЕМ-ПАРК
ул.Верности/ул.Бутлерова

КВАРТИРЫ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

- м. Академическая 10 минут пешком
- ул.Верности/ул.Бутлерова
- квартиры с отделкой
- I очередь – 3 кв. 2012 г.



214

611 0550

www.akadem-park.ru

Проектная декларация на сайте www.akadem-park.ru
Застройщик - компания ООО «ЗЕНИТ-Строй-Инвест»

КВАРТИРА-СТУДИЯ

- Площадь - от 25,9 кв.м
- Стоимость - от 2 650 тыс.р.
- Разные этажи
- Улучшенная отделка
кафель в ванной и туалете, ламинат
отделка входных групп по индивидуальным дизайн-проектам
двухкамерные стеклопакеты



Строители определили приоритеты

Татьяна Елекоева / В конце ноября состоялся IX Съезд строителей Санкт-Петербурга, организованный правительством Санкт-Петербурга и Союзом строительных объединений и организаций. ↗

Фото: Владимир Тилес



Участники съезда обсудили актуальные проблемы отрасли

В рамках съезда состоялась выставка инновационных решений, используемых в службах городского правительства. Свои разработки представили Комитет по строительству, Комитет по градостроительству и архитектуре, а также Служба государственного строительного надзора и экспертизы. В том числе вниманию делегатов съезда и гостей была продемонстрирована уникальная 3D-модель города, разработанная петербургскими архитекторами, и другие новации, призванные упростить процесс взаимодействия строительного рынка с профильными комитетами и службами. Подавляющая часть инновационных решений разработана и внедрена в рамках реализации Федерального закона № 210-ФЗ от 27.07.2010 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», а также федеральной целевой программы «Электронная Россия».

Дешевле, быстрее, качественнее

С приветственным словом в адрес делегатов съезда обратился вице-премьер российского правительства Дмитрий Козак. В своем выступлении он отметил, что Петербург выгодно отличается от других регионов страны тем, что в городе полностью сформирована законодательная база по вопросам градостроительства – утвержден Генеральный план, есть План землепользования и застройки, сформированы абсолютно четкие процедуры проведения торгов.

Дмитрий Козак также напомнил собравшимся, что федеральная и городская влас-

ти в условиях кризиса приложили немало усилий для того, чтобы стимулировать спрос на строительную продукцию. «В конечном итоге были сохранены объемы жилищного строительства, обеспечены рабочие места, и это очень важно, – резюмировал Дмитрий Козак. – И в посткризисный период строительная отрасль Петербурга продемонстрировала большую устойчивость, чем другие города и регионы».

Господин Козак также сообщил, что уже сегодня петербургские строители ввели на 7% больше жилья, чем в аналогичный период прошлого года, и, по прогнозам, в этом году ввод жилья в Петербурге составит 2,7 млн кв. м. «Это на 400 тыс. кв. м больше, чем от городских строителей ожидал Федеральный центр», – сообщил чиновник.

В своем докладе Дмитрий Козак также уделил внимание такому аспекту, как критерии эффективности отрасли. «Необходимо строить дешевле, быстрее и качественнее, и на федеральном уровне сделано в этом направлении немало, – считает зампреда Правительства РФ. – Например, приняты основные законодательные акты, направленные на совершенствование системы территориального планирования и строительного зонирования, упрощающего порядок подключения объектов капитального строительства и инженерно-технической инфраструктуры. Реформируется земельное законодательство, активизируется процедура формирования и предоставления земельных участков для строительства. Развивается система негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. Проведена масштабная работа по устранению административных барьеров».

Итоги и перспективы

Выступление губернатора Петербурга Георгия Полтавченко было направлено на подведение итогов совместной работы строителей с администрацией города. По мнению губернатора, генеральный план Петербурга и Правила землепользования и застройки требуют дальнейших корректировок. «Президент России поставил задачу увеличить объемы жилищного строительства, в результате чего к 2020 году показатель годового ввода жилья

В постперестроечные годы резко снизились объемы строительства и, как следствие, упал престиж и востребованность профессии строителя. В результате стало не хватать опытных и квалифицированных мастеров своего дела

должен вырасти в среднем по стране до 1 кв. м на человека. В связи с этим нам надо более эффективно использовать городские земли для строительства жилья. И не только осваивать новые территории, но и проводить реновацию «хрущевок», расселять коммуналки. Это требует новых подходов, новых идей и механизмов», – заявил глава Северной столицы.

Георгий Полтавченко также отметил, что необходимо увеличивать объемы строительства объектов социальной инфраструктуры, которые пока значительно медленнее возводятся, нежели жилые здания. «Городу удалось с помощью целевых программ несколько сократить дефицит

социальной инфраструктуры, и мы будем строго контролировать, чтобы в дальнейшем не было допущенных ранее подобных перекосов, – сообщил он. – Я поручил Комитету по градостроительству и архитектуре, и также Комитету по строительству тщательно следить за соблюдением и исполнением нормативов по строительству детских садов, школ, медицинских учреждений при реализации проектов квартальной застройки на частных территориях».

По словам губернатора, еще одной долгоиграющей и злободневной проблемой для нашего мегаполиса, которая будет и дальше усугубляться, является вопрос с автомобильными стоянками. «В свое время, когда начался бум жилищного строительства, при планировке кварталов не предусмотрели достаточное количество парковочных мест. В результате сегодня владельцы зачастую оставляют свои машины на улицах, во дворах домов, газонах, детских площадках и прочих неподходящих местах. Это мешает и нормальному дорожному движению и ухудшает экологическую ситуацию в городе», – констатировал Георгий Полтавченко. По его словам, мириться с таким положением дел правительству города больше не намерено, и в ближайшие 5-7 лет в Петербурге будет построено как минимум 500 тысяч машино-мест. Сейчас ведется работа по подбору участков под многоэтажные паркинги, разрабатываются условия конкурса, готовится необходимая документация для проведения торгов.

Губернатор также отметил, что при реализации объектов строителям все чаще приходится сталкиваться с невысоким уровнем проектирования. «Эта проблема затрагивает всех – как государственных, так и частных заказчиков, – подчеркнул господин Полтавченко. – В аукционах на проектирование зачастую участвуют предприятия, не обладающие достаточными мощностями. Средняя численность персонала в таких компаниях иногда составляет от 3 до 10 человек. Победа на конкурсе при этом достигается за счет существенного демпинга как по цене, так и по срокам. Такая практика в реальности приводит к некачественному выполнению работ, срыву сроков проектирования, которые в результате могут затягиваться на 2-2,5 года. В итоге превышаются сроки строительства самих объектов, а заказчик вынужден прибегать к штрафным санкциям и расторжению контракта. Я считаю, что эту проблему можно решить, в том числе и через создание регионального банка типовых проектов социальных объектов».

Губернатор обратил внимание строительного сообщества и на необходимость ужесточения требований в отношении

сроков строительства и принятия мер по тем адресам, где застройщики не исполнили инвестиционные обязательства без весомых на то причин. «Я считаю, что графики работ нужно соблюдать неукоснительно, – сказал он. – Что касается обманутых дольщиков, то сегодня решением их проблем занимается не только рабочая группа, созданная при правительстве города, но и Союз строительных объединений и организаций (ССОО). Здесь был образован фонд по вопросам оказания финансовой помощи пострадавшим дольщикам, за время существования которого строительные компании помогли уже 30 дольщикам решить вопрос с приобретением жилья».

Значительную часть своего выступления Георгий Полтавченко посвятил теме качества самих строительных объектов, которое вызывает все больше нареканий со стороны покупателей недвижимости. Во многом причина многочисленных браков кроется в том, что стройки заполнены трудовыми мигрантами, квалификация которых, мягко говоря, оставляет желать лучшего. «В постперестроечные годы резко снизились объемы строительства и, как следствие, упал престиж и востребованность профессии строителя. В результате стало не хватать опытных и квалифицированных мастеров своего дела. Поэтому никто не станет отрицать, что экономика города не сможет развиваться без привлечения рабочих рук извне и строительная отрасль нуждается в таких трудовых ресурсах. Но при этом мы должны очень серьезно относиться и к воспитанию своих профессиональных кадров», – считает губернатор.

Он также отметил, что в последнее время ситуация с кадрами стала меняться к лучшему и выпускников профессиональных колледжей постепенно становится больше. Активно вносят свою лепту в работу по подготовке молодежи и квалифицированных рабочих кадров в сфере строительства такие компании, как ГК «Ленстройреконструкция», ГК «Эталон» и АОЗТ «СМУ-837».

Объемы растут, а спрос падает

Председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга Вадим Тюльпанов в своей речи затронул вопрос доступности жилья, который не теряет своей актуальности. Он согласился с предыдущими ораторами, что объемы возводимого жилья растут, но при этом наблюдается спад потребительского спроса. «Жилищный вопрос в Петербурге стоит очень остро. Из 18 тыс. обращений, зафиксированных за время работы общественной приемной В.В. Путина, около 30% исходит от граждан, у которых те или иные проблемы с жильем. И это происходит в городе, который строит жилья больше всех по стране», – возмутился глава ЗакСа.

По его мнению, необходимо решить наконец проблему доступности жилья для простых граждан. «Даже программы для учителей и врачей, предоставляющие беспроцентную ипотеку, на деле работают не для всех, – сообщил Вадим Тюльпанов. – Для того чтобы воспользоваться кредитом, необходимо внести 20% от стоимости жилья. Для работников бюджетных организаций это непомерная сумма». Господин Тюльпанов убежден, что нельзя возлагать только на власть решение подобных проблем. Чтобы дело сдвинулось с мертвой точки, строительное сообщество также должно принять активное участие в этом вопросе.

Депутат Госдумы России, координатор НОСТРОЙ в Северо-Западном федеральном округе (кроме Санкт-Петербурга), член общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга Сергей Петров большую часть своего выступления посвятил поправкам, внесенным в Закон № 94 от 21 июля 2005 года «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

Господин Петров напомнил, что согласно закону компания, которой отдается право на выполнение госзаказа, выбирается в ходе аукциона. Причем в процессе его проведения единственным критерием выбора победителя является цена. «При размещении заказов в сфере строительства, когда фактор качества играет ключевую роль, такой подход недопустим, – уверен депутат. – Ведь риски контракта очень высоки именно в сфере строительства, поскольку оценить результат и качество строительных работ в большинстве

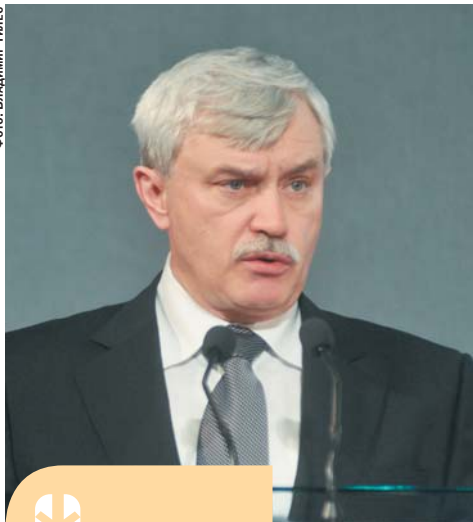


Фото: Владимир Тилес



Георгий Полтавченко заявил, что Генеральный план Петербурга и Правила землепользования и застройки требуют дальнейших корректировок



Фото: Владимир Тилес



Дмитрий Козак: «Необходимо строить дешевле, быстрее и качественнее, и на федеральном уровне сделано в этом направлении немало»

случаев можно только после сдачи объекта в эксплуатацию. Поэтому очень важно выбрать надежного подрядчика, способного исполнить госзаказ качественно и в установленные сроки. В связи с этим принято решение определять подрядчика либо путем проведения открытого аукциона, либо путем проведения конкурса. Если избрана процедура конкурса, то наряду с ценой контракта будет учитываться квалификация и опыт его участников».

Следующий докладчик – президент Российского союза строителей Владимир Яковлев – в свою очередь, заострил внимание участников съезда на вопросах недобросовестной конкуренции среди строителей, высоком уровне налогов, а также непомерном росте цен на строительные материалы. «Рост стоимости строительных материалов выходит за допустимые границы, – считает Владимир Яковлев. – Например, цементная продукция подорожала до 30%, остальные материалы подскочили в цене на 15-20%. Если говорить о песке и щебне, так необходимых для дорожного строительства инженерных объектов, то на некоторых территориях их стоимость возросла в 4-5 раз». Глава РСС сообщил, что Правительство РФ дало поручение Министерству регионального развития разобраться в причинах этого явления, в значительной степени тормозящего решение задачи о доступности жилья.

Переход к СРО завершен

Депутат Законодательного собрания города, вице-президент СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», член общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу Алексей Белоусов продолжил тему об обманутых дольщиках, которую в своем докладе затронул губернатор города. Белоусов отметил, что последствия кризиса для петербургского строительного сообщества были минимальны и с рынка ушли буквально считанные игроки. «Но не менее важно и то, что, уйдя с рынка, эти компании не оставили нам новых обманутых дольщиков, – подчеркнул депутат. – Тем не менее нашим строительным сообществом совместно с партией «Единая Россия» был подготовлен проект Федерального закона о страховании рисков долевого участия, который уже получил поддержку Законодательного собрания Петербурга. В данный момент этот документ находится на рассмотрении экспертного совета Государственной Думы РФ».

Пользуясь случаем, Алексей Белоусов обратился к Дмитрию Козаку с просьбой поддержать этот проект. «Мы считаем, что с введением этого закона проблема

обманутых дольщиков будет кардинально решена», – высказал свое мнение господин Белоусов.

Деловую программу съезда завершил доклад президента СРО НП «Балтийский строительный комплекс», члена общественного совета по вопросам координации деятельности СРО в сфере строительства при правительстве Санкт-Петербурга Владимира Чмырева. «Переход строительной отрасли от лицензирования к саморегулированию изменил систему функционирования строительной отрасли, затронул практически весь строительный комплекс нашей страны, – подчеркнул Владимир Чмырев. – Сейчас можно с уверенностью говорить о том, что двухлетний период становления системы саморегулирования в России завершен». Строитель также сообщил, что, по данным НОСТРОЙ, сейчас в России зарегистрировано более 230 саморегулируемых организаций, объединяющих около 90 тыс. строительных компаний численностью 4 млн человек. «Саморегулируемые организации для своих членов являются площадкой для высказывания мнений и их консолидации, поэтому нам сейчас необходимо научиться слышать друг друга и плодотворно взаимодействовать, – считает Владимир Чмырев. – Это поможет нам решить многие наблевшие вопросы. Так, одной из базовых проблем функционирования системы саморегулирования является появление «коммерческих» СРО. Есть мнение, что бороться с этой проблемой можно путем принятия определенных стандартов. Однако стандарты могут носить только рекомендательный характер, а значит, исполняться не будут». По мнению господина Чмырева, единственным выходом является устранение имеющихся законодательных пробелов, которые допускают на рынок недобросовестных участников.

В рамках работы второй части съезда, который также является общим собранием членов Союза строительных объединений и организаций, были подведены итоги деятельности союза за год. Расширен состав президиума, в него вошли крупнейшие строительные компании: ОАО «Метрострой», возглавляемое Вадимом Александровым, и ОАО «Группа ЛСР», которым руководит Александр Вахмистров, что свидетельствует о высоком авторитете союза в профессиональном сообществе. Также решением общего собрания утверждены планы ССОО на будущий год.



Фото: Владимир Тилес



IX Съезд строителей собрал ключевые лица города

НОВОСТИ

ЖК «Новый Оккервиль», реализуемый ИСК «Отделстрой», стал дважды лауреатом III ежегодной премии в области жилой городской недвижимости двух столиц Urban Awards 2011.

«Новый Оккервиль» признан победителем в номинации «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры», а первая очередь проекта («Дом у Березовой аллеи») – «Жилым комплексом года Санкт-Петербурга» в своем классе. В этом году ведущие эксперты рынка недвижимости Москвы и Петербурга оценили 75 жилых комплексов двух столиц.

«При присуждении наград экспертное жюри оценивало весь процесс разработки проекта: концепцию, строительство, экономическую устойчивость, маркетинг и управление, а также архитектурный облик, – рассказал генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Члены жюри по достоинству оценили соответствие ЖК «Новый Оккервиль» современным стандартам девелопмента и городского дизайна, его уникальную концепцию благоустройства и инфраструктуры. И конечно, очень приятно, что наш проект получил признание профессионалов не только Санкт-Петербурга, но и Москвы».

«Новый Оккервиль» – это проект комплексного освоения территории, в соответствии с которым до 2016 года будет построено 850 тыс. кв. м жилой недвижимости, 4 детских сада на 800 мест, 2 школы на 1,6 тыс. мест, 50 тыс. кв. м встроенно-пристроенных помещений для предприятий сферы обслуживания населения и пр.

ООО «Группа компаний «Регион-ГазЭнергоСтрой» начала работы

по прокладке тепломатриалы г. Апатиты – г. Кировск. Сварку первого стыка, выполняемого в рамках реализации инвестиционного проекта «Реконструкция Апатитской ТЭЦ и строительство тепломатриалы до г. Кировска с установкой ЦТП» компания начала 25 ноября. Это будет первая в РФ наружная тепломатриалы, рассчитанная на низкие температуры. Окончание строительства планируется в мае 2013 года.

В декабре вблизи аэропорта Пулково откроется два бизнес-центра

класса А компании «Авиелен А.Г.». Офисные здания «Юпитер» и «Аэропорт» входят в состав объектов МФК «АэропортСити Санкт-Петербург». Общая площадь зданий – 17 тыс. кв. м. Бизнес-центры располагаются в непосредственной близости от международного аэропорта Пулково-2 и в 1,5 км от аэропорта внутренних авиалиний Пулково-1.

В офисных зданиях применены энергосберегающие технологии, предусмотрена рекуперация тепла, дополнительные способы очистки воды, компакторы для мусора. Кроме того, для сокращения энергопотерь в летнее время в зданиях предусмотрены автоматические «умные» жалюзи. Они закрываются с появлением прямого солнечного света и тем самым предохраняют помещение от солнца и дополнительного тепла извне. На объектах предусмотрена зеленая крыша на стилобатной части с покрытием из седума.

«Затраты на создание комфортных условий составляют примерно 30% от общей стоимости строительства, – объясняет генеральный директор ОАО «Авиелен А.Г.» Андрей Каневец. – В настоящее время идет активная сдача офисов в аренду. Общая стоимость проекта «АэропортСити Санкт-Петербург» составляет порядка 150 млн EUR.

Ленинградская область вышла в лидеры по строительству жилья

Ольга Фельдман / По оценке Министерства регионального развития РФ, за январь-сентябрь 2011 года Ленинградская область вошла в десятку регионов – лидеров по вводу жилья: 350 кв. м на 1 тыс. человек. Об этом на Съезде строителей Ленинградской области заявил президент Российского союза строителей Владимир Яковлев.



Фото: Игорь Бланстин

25 ноября в доме областного правительства прошел V Съезд строителей Ленинградской области. Мероприятие было организовано Союзом строительных организаций Ленинградской области при поддержке правительства, отраслевых комитетов и саморегулируемых организаций «Строители Ленинградской области» и «Проектировщики Северо-Запада». В работе форума приняли участие более 300 делегатов.

В приветственном слове к участникам съезда Владимир Яковлев подчеркнул, что, несмотря на то что докризисные темпы еще не достигнуты, ввод жилья в России за десять месяцев этого года превысил аналогичный показатель прошлого на 3%. По итогам года в России планируется сдать в эксплуатацию новые дома общей площадью 63 млн кв. м. В дальнейшем строителям предстоит увеличивать объемы возводимого жилья до 100 млн кв. м к 2015 году и до 140 млн кв. м к 2020-му.

Как рассказал на съезде вице-губернатор Ленинградской области по строительству, дорожному хозяйству, энергетическому комплексу и ЖКХ Николай Пасяда, с 2005 по 2010 годы объемы жилищного



Вице-губернатор Ленобласти Николай Пасяда отмечает: за 5 лет объемы ввода жилья в регионе удвоились

строительства в Ленинградской области выросли в 2 раза. Причем знаковый рубеж по вводу более 1 млн кв. м жилья строители смогли преодолеть именно в разгар кризиса. В этом году темпы сохраняются – планируется ввести в эксплуатацию 1,72 млн кв. м жилой площади.

Правительством области разработана программа развития предприятий промышленности строительных материалов до 2020 года, ориентированная на модернизацию существующих производств, внедрение инновационных технологий, ресурсосбережение и энергоэффективность. За последние годы значительно увеличены производственные мощности, которые являются крупными и современными по меркам даже западных стран.

Наряду с развитием строительной индустрии активно реализуются крупные инвестиционные проекты комплексного возве-

дения жилья. Среди них – строительство нового города в поселке Усть-Луга, жилые комплексы «Новый Оккервиль», «Семь столиц», квартал «Капитал» в Заневском сельском поселении, квартал «Девятикино» и жилой комплекс «Эланд» на территории Новодевяткинского сельского поселения.

«Строительный комплекс Ленинградской области остается одним из наиболее развитых не только в Северо-Западном регионе, но и в Российской Федерации, – подчеркнул Николай Пасяда. – Для правительства области приоритетными являются задачи не только возведения социальных объектов и жилья, но и развития транспортной системы, инфраструктуры, строительства современных дорог и транспортных развязок, логистических и торговых комплексов, улучшение качества жизни населения региона в целом, – отметил в своем докладе вице-губернатор. – Строительный комплекс играет в выполнении этих планов решающую роль».

Участники съезда получили возможность познакомиться с выставкой строительных материалов, которая была представлена в рамках мероприятия. Организаторы выставки пригласили к сотрудничеству передовых производителей строительного комплекса региона – ЗАО «Светлана-Оптоэлектроника», ЗАО «Приозерский лесокombинат», ООО «Газстрой», ЗАО «Охтинский завод строительных машин», ФПГ «РОССТРО» и др. Сергей Чусов, исполнительный директор «Лен-ОблСоюзСтроя», обратил внимание гостей на проект «Регион созидания», который был представлен на выставке в формате презентации. В 2011 году «Регион созидания» привлек внимание строительного сообщества Ленинградской области. Социально значимая программа проекта включала в себя конкурсы профессионального мастерства. Победитель одного из них – компания ООО «47 Регион» – представил на выставке макет жилого комплекса «Красавица» и проект дома, который был признан лучшим в Ленинградской области.

Investor Guideline: оперативность, актуальность, достоверность

В современных условиях острой глобальной конкуренции за инвестиции большое значение приобретает открытая информационная среда и оперативность информации. Поэтому в Санкт-Петербурге создана и действует система информационной поддержки инвестора Investor Guideline, разработанная Комитетом по инвестициям и стратегическим проектам в рамках работы по улучшению инвестиционного климата Санкт-Петербурга. Аналогичные инструменты информационной поддержки инвесторов используют такие международные центры, как Нью-Йорк, Лондон и Париж. Система Investor

Guideline, состоящая из нескольких интернет-ресурсов, используемых на разных стадиях реализации проекта, представляет возможность провести комплексную оценку перспектив вхождения на рынок Санкт-Петербурга, позволяет минимизировать инвестиционные риски и сэкономить время.

st-petersburg.ru. Сайт позволяет потенциальным инвесторам в одном месте найти всю интересующую их информацию о Санкт-Петербурге для первого ознакомления, а консалтинговым и рейтинговым агентствам – сформировать объективное представление о городе. Портал включает порядка

200 статистических и аналитических показателей по различным аспектам и является результатом анализа более 50 международных рейтингов по наиболее востребованным показателям, по которым оценивается привлекательность города для ведения бизнеса, жизни и отдыха. investinfo.sbp.ru. Помощь на следующем шаге на пути к принятию решения инвестором оказывает геоинформационная система инвестора – ресурс, позволяющий проводить оценку различных секторов рынка коммерческой недвижимости, поиск перспективных объектов инвестиций, получать информацию по социальному и экономическому окружению

заинтересовавшего объекта и многое другое. Кроме оценки технической возможности реализации проекта система позволяет пользователю произвести оценку доходности вложения средств с учетом перспективного развития конкурентного окружения и спроса на объект.

hotelinvest.ru. Основной целью портала является предоставление актуальной и наиболее полной информации о рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, а также разъяснение порядка действий инвестора при реализации проекта с указанием органов государственной власти Санкт-Петербурга и иных организаций, задействованных в данном процессе.

Как вы оцениваете итоги съезда?

28 ноября прошел IX Съезд строителей Санкт-Петербурга



Лев Каплан, вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпетрострой»:

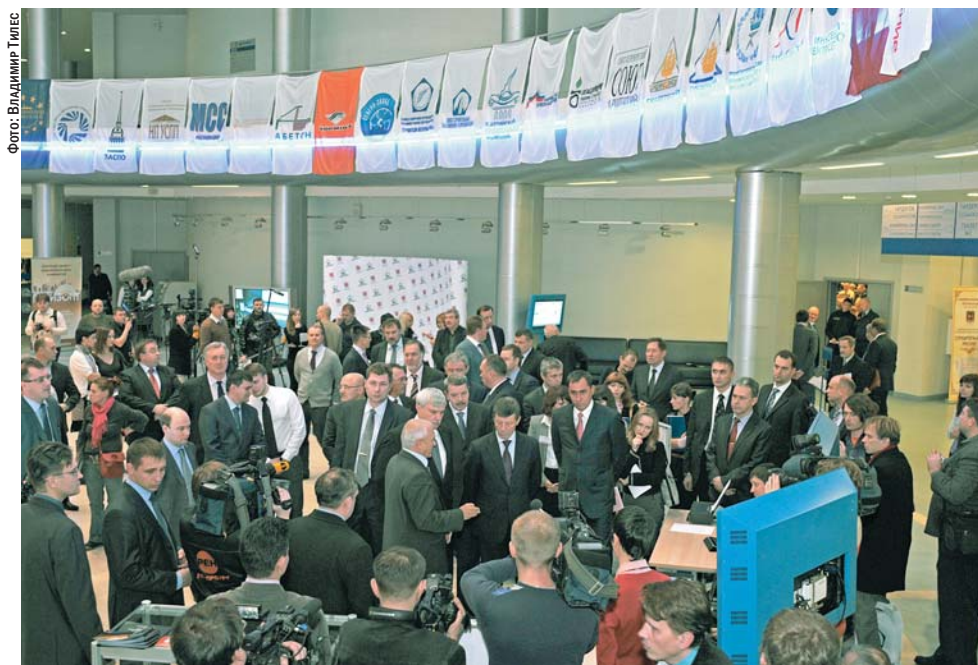
– Мне лично понравился доклад губернатора Г.С. Полтавченко – спокойный, взвешенный, затронувший много проблем строительного комплекса города. Особенно порадовало то, что губернатор сравнительно незначительное место уделил саморегулированию и его роли в развитии строительного комплекса Санкт-Петербурга.

В последнее время складывается впечатление, что кроме саморегулирования в строительстве нет никаких проблем. Надо отметить, что состоялось лишь организационное оформление этого процесса, но существенного влияния на ситуацию в строительстве он не оказал. Недаром звучали цифры о том, что в одном Санкт-Петербурге в компенсационном фонде омертвлено 5,5 млрд рублей, из которых ни одного рубля не потрачено на нужды отрасли. В целом по России эта сумма составляет 35 млрд рублей, что означает изъятие из оборота строительных компаний огромных средств. Появился большой штат сотрудников национальных объединений, которые, по существу, заменили собой государственных служащих. У саморегулирования, как это определено законодательно, только одна производственная функция – выдача допусков и контроль их соблюдения.

Тем временем в строительстве накопилось большое количество нерешенных проблем, о которых, кстати, упомянул в своем докладе губернатор. Это бедственное положение малого и среднего строительного бизнеса, отсутствие небольших лотов земельных участков, на которых можно было бы возводить до 10 тыс. кв. м жилья, отставание строительства социальных объектов от жилищного строительства в новых районах, недостаточное внимание к качеству строительства и необходимость реконструкции исторического центра города.

Упоминание всех перечисленных проблем вселяет надежду на то, что новая администрация будет стремиться к их решению, тем более что губернатор дал поручение руководителям строительного блока к февралю подготовить предложения по значительному увеличению предложения земельных участков, выставляемых на аукционы (в том числе небольших лотов), что даст наконец возможность нормально работать среднему и малому бизнесу.

Для решения проблем развития строительного комплекса, особенно для создания конкурентной среды, которая практически отсутствует, крайне необходима разработка конкретной программы развития конкуренции в инвестиционно-строительной сфере Санкт-Петербурга, так как принятая в конце 2010 года прежним правительством города программа этой проблемы не решает.



Необходима разработка конкретной программы развития конкуренции в инвестиционно-строительной сфере Санкт-Петербурга

И еще одно существенное замечание: высшим органом Союза строительных объединений и организаций согласно его уставу является не съезд строителей Санкт-Петербурга, а общее собрание его членов. Поэтому, по нашему убеждению, впредь не следует смешивать оба эти мероприятия. Недопустимо, чтобы уже девятый раз вопросы внутрисоюзной деятельности (такие как отчет о работе дирекции, утверждение сметы расходов, плана работ и тем более выборы руководящих органов, включая президента и исполнительного директора) решались скороговоркой, с голоса, в течение 10-12 минут. Общее собрание созывается по закону после завершения финансового года, а не до его окончания и должно решать кардинальные вопросы работы этой общественной организации. За 9 лет работы союза мы ни разу не обсуждали кардинальных вопросов, волнующих строителей, а лишь такие мероприятия, как подготовка ко Дню строителя, к съездам, к спартакиадам и т. п. На заседании последнего президиума ССОО я предложил проводить общие собрания членов ССОО или по крайней мере расширенное заседание президиума с глубокой проработкой всех тех вопросов, которые скороговоркой решаются на заключительных минутах съезда строителей под расходящийся зал.

Владимир Евстропов, генеральный директор компании «Солидар»:

– Реновация кварталов, комплексное освоение территорий, уточнение Генплана и ПЗЗ – это, конечно, важно, но для нас как компании, работающей в сфере энергоэффективности и энергосбережения, показалось, что на съезде недостаточное внимание было уделено этим вопросам. Участники лишь слегка косну-

лись данных тем. Губернатор, например, подчеркнул, что в планах города – развивать практику внедрения энергосберегающих технологий в бюджетном строительстве, и даже уточнил, сколько это может помочь сэкономить, если эти вопросы обсуждаются еще на стадии проектирования. Однако отдельно эту тему на обсуждение организаторы предпочли не выносить, что, на наш взгляд, не совсем верно.



Дмитрий Петров, генеральный директор ЗАО «ТТМ»:

– IX Съезд строителей произвел благоприятное впечатление, поскольку впервые здесь собралась вся элита власти. На мой взгляд, это важно.

На съезде было подчеркнуто, что нужно развивать и небольшие строительные организации. Потому что если на торги выставляются необъятных размеров территории, то понятно, что их может освоить только крупная строительная организация, а более мелкие остаются в стороне, за бортом.

Согласен также с мнением губернатора о том, что ситуация с проектировщиками складывается просто катастрофическая. Проектные работы не только выполняются на очень низком уровне и с большим количеством ошибок, но и не соответствует требованиям времени. Все эти проблемы тесно переплетены между собой, и только решив их разом, мы сможем получить результат.



Виктор Мусихин, генеральный директор ЗАО «СМУ-303»:

– Прошедший съезд строителей Санкт-Петербурга косвенным образом так или иначе повлияет на дальнейшее развитие строительного комплекса Петербурга. Считаю, что необходимо заниматься более активной инфраструктурной подготовкой территорий для будущих построек, и это станет одним из приоритетных направлений развития строительной области. В будущем это позволит в целом снизить расходы на строительство жилья.



Александр Гримитлин, президент ассоциации «АВОК Северо-Запад»:

– Традиционно интересным было выступление губернатора Петербурга Георгия Полтавченко. Он показал себя специалистом, который владеет ситуацией, и обрисовал программу развития строительной отрасли на ближайшее время. Впервые на съезде я услышал мнение правительства города о том, что развитие отрасли тормозит отсутствие устойчивого платежеспособного спроса. Из выступления первых лиц было понятно, что город настроен на развитие и наращивание объемов ввода. К тому же порадовало, что правительство уделило внимание обсуждению вопросов энергоэффективности и энергосбережения. Надеюсь, что развитие этих начинаний положительно скажется на нашем бизнесе.



Олег Бритов, исполнительный директор ССОО:

– Сам съезд, по отзывам членов союза, был организован и прошел на высоком уровне. Статус мероприятия подтвердил большой представительский состав участников, среди которых были первые лица страны, города и строительной отрасли. Итоги съезда можно будет оценить в следующем году. Сегодня же он дал правильный вектор развития строительной отрасли Петербурга.



Анатолий Костерев, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

– На съезде присутствовали первые лица страны и города, что говорит об уважительном отношении властей к профессиональному строительному сообществу. На мероприятии прозвучало много интересных докладов, тезисы которых, безусловно, лягут в основу формирования концепции развития строительной отрасли города. Будем надеяться на то, что позитивные заявления, которые были сделаны властями, воплотятся в практические начинания.

Производители предъявили счетчик Минрегиону

Александр Аликин / В Минрегионе затягивается разработка новых правил коммерческого учета тепла, принятие которых позволит населению платить за отопление и воду по счетчику. Производители недовольны. ➔



Фото: Владимир Тигес

Сегодня в России действуют утвержденные Минтопэнерго в 1995 году «Правила учета тепловой энергии теплоносителя». Документ не дает жителям многоквартирных домов возможности оплачивать тепло и воду по их фактическому потреблению. Разработкой новых «Правил коммерческого учета тепловой энергии теплоносителя» занимается сейчас Минрегион.

Новые правила призваны упростить порядок введения в эксплуатацию узлов учета, который сегодня сильно бюрократизирован, и заставить теплоэнергетиков начислять жителям домов плату за тепло и воду по показаниям приборов учета, отказавшись от применения «расчетных» методов начисления платежей.

По закону «О теплоснабжении», новые правила учета должны были быть приняты приказом Минрегиона 30 декабря 2010 года. Однако в этот день Правительство РФ

лишь поручило разработать проект документа Минрегиону, согласовать его с ФАС, Минэнерго и Минэкономразвития, а также отчитаться о проделанной работе во II квартале 2011 года. Минрегион спустя десять месяцев представил на согласование документ, который вызвал много замечаний со стороны согласующих органов.

Одним из изъянов разработанного документа является то, что он не меняет порядок приемки приборов учета в эксплуатацию, считают в ассоциации производителей приборов учета «Новое измерение», которая объединяет крупнейших производителей. Правила учета в итоге должны позволить потребителям перейти от разрешительного порядка установки узлов учета к уведомительному. Это позволит жителям многоквартирных домов начать массовую установку узлов учета. А между тем проектом правил по-прежнему предусматрива-

ется предварительное получение технических условий и согласование с поставщиками коммунальных ресурсов проектов на узлы учета. «По сути, это и есть так называемые административные барьеры, борьбу с которыми ведет правительство. Вряд ли такие условия установки приборов поспособствуют их своевременной установке и переходу на расчеты по их показаниям до июля 2012 года», – считают в ассоциации.

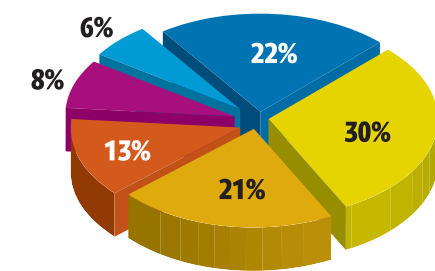
Проект правил, говорят в «Новом измерении», разрабатывался по шаблону старых правил учета, а потому содержит детальные технические и метрологические требования к самим приборам учета. Однако, как считают в ассоциации, такие требования Минрегион не уполномочен устанавливать, а значит, этот ведомственный нормативный акт не сможет пройти регистрацию в Минюсте. Такими полномочиями наделен Минпромторг, который, кстати, разработал проект технического регламента стран – участников Таможенного союза, устанавливающий технические требования к приборам учета газа, воды, тепла, электроэнергии. А подведомственные ему Росстандарт и ФГУП «Всероссийский научно-исследовательский институт метрологической службы» работают над созданием соответствующих ГОСТов.

Впрочем, в Минрегионе утверждают, что Минпромторг участвует в работе над документом, несмотря на то что не включен в состав его соавторов. «Мы работаем и со специалистами Минпромторга в том числе. Минэнерго, например, привлекло к работе НП «Российское теплоснабжение» и производителей узлов учета, хотя никто из них согласующим органом не является», – сообщил замдиректора департамента ЖКХ Минрегиона Сергей Шаль. – Мы лишь выполняем поручение правительства и полномочий менять список согласующих

органов не имеем. Надеюсь, что правила будут приняты в декабре 2011 года».

По статье 13 Закона «Об энергосбережении» жители многоквартирных домов обязаны самостоятельно установить приборы учета до 1 июля 2012 года. Если они этого не сделают, то начиная с 2013 года поставщики коммунальных ресурсов без согласия жителей, но за их счет установят в домах такие приборы учета, которые сочтут нужными. Как сказано в законе, жители, которые не установили приборы, «должны обеспечить допуск поставщиков ресурсов к местам установки приборов учета и оплатить их расходы на <их> установку». В случае отказа от оплаты жители «должны также оплатить понесенные указанными организациями расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания».

Структура российского рынка производителей узлов учета



■ ЗАО «НПФ «Теплоком» (Петербург)
 ■ ЗАО «Взлет» (Петербург)
 ■ ООО «ТБН энергосервис» (Москва)
 ■ ЗАО «НПФ «Логика» (Петербург)
 ■ ЗАО «Промсервис» (Ульяновская область)
 ■ Остальные

Источник: «ООО «МИК «ГОРТИС»»

Теплоэнергетики выпутались из узлов учета

Александр Аликин / Затягивание перехода на оплату за тепло по показаниям счетчиков на руку теплоэнергетикам, считают некоторые производители узлов учета. По их мнению, по приборам жильцы начнут платить на 20% меньше, чем сейчас.

Оснащение жилых домов узлами учета предусмотрено федеральной программой «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года», утвержденной Правительством РФ 27 декабря 2010 года.

«Согласно этой программе доля многоквартирных домов, оснащенных приборами учета тепла, получаемого от систем централизованного теплоснабжения, к концу 2011 года должна составить 30%. В Петербурге, где около 25 тыс. жилых объектов, эта доля к концу года может вырасти до 40%. В муниципаль-

ной сфере по госпрограмме к концу года все объекты должны быть оснащены приборами учета тепла. Но по нашим оценкам, для всей России доля учреждений бюджетной сферы, оснащенных приборами, к этому времени составит около 70%, в Петербурге – около 80%», – считает руководитель проектов консультационно-исследовательской компании ЗАО «Решение» Ирина Касаева.

Поставщиками тепла в Петербурге являются ГУП «ТЭК СПб» и ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга». По словам представителя ГУП «ТЭК СПб» Александра Лопатовского, в зоне теплоснабжения предприятия находится 11,649 тыс. зданий, из которых 9,189 тыс. – жилые. Из них 4,734 тыс. оборудованы узлами учета, 4,455 тыс. – не оборудованы. По мнению господина Лопатовского, «проблемы перехода на оплату по счетчикам нет», однако

долю оборудованных жилых домов, в которых жильцы платят по фактическим показаниям счетчиков, а не по нормативам, он назвать затруднился. В ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» взяли паузу для ответа на вопросы. По оценкам некоторых производителей узлов учета, желающих себя не называть, лишь 3% жителей оснащенных приборами домов платят по показаниям счетчиков. По их мнению, поставщикам тепла невыгодно работать по счетчикам, потому что «жильцы будут платить примерно на 20% меньше». «По этой причине поставщики находят формальные поводы для затягивания приема в эксплуатацию узлов учета», – считают они. Кроме того, по мнению производителей, не исключено, что затягивание принятия «Правил коммерческого учета» может быть выгодно поставщи-

кам тепла, поскольку когда у жителей истечет срок добровольной установки приборов (1 июля 2012 года), теплоэнергетики, которые с 2013 года начнут их устанавливать независимо от согласия жителей, смогут сами выбрать «удобного» им производителя, а может, и выгодно их «настроить». В Минрегионе, где разрабатываются правила, не согласны

с тем, что ресурсоснабжающие организации могут быть заинтересованы в затягивании установки узлов учета и принятии документа, и считают, что производители обеспокоены этим вопросом в связи с желанием поскорее увеличить продажи. «Конечно, есть частные примеры, где жильцы по показаниям счетчиков платят меньше, чем раньше платили по

нормативам, но есть и противоположные примеры. Наша идея заключается в том, что платить собственники должны ровно за то, что потребовали. А производители между тем хотят законодательно насадить, чтобы собственник устанавливал чуть ли не каждый их новый прибор», – считает замдиректора департамента ЖКХ Минрегиона Сергей Шаль.

Кстати

➔ Стоит отметить, что в 2003 году уже был конфликт между поставщиком энергии и производителем узлов учета (правда, тогда речь шла об электроэнергии). ОАО «Ленэнерго» и ФГУ «Балтгосэнергонадзор» обвинили ЗАО «Взлет» в том, что 49 счетчиков имеют погрешность 12% (при допустимой 1%). Несмотря на то что на сторону Ленэнерго встал Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, «Взлет» отказался вносить изменения в продукцию и в мае 2004 года пожаловался на Ленэнерго в УФАС. Антимонопольщики признали действия поставщика электроэнергии незаконными, однако арбитражный суд в сентябре встал на сторону теплоэнергетиков, и в октябре они начали менять счетчики «Взлета» на оборудование других производителей.

Среднеэтажные комплексы предлагают петербургским семьям комфорт и безопасность



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

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

Комфортный и современный

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

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

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

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

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

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

Быстро и комплексно

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

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

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

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

Выгодно и удобно

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

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

**Подробнее о районе по телефону
(812) 777-70-77**

www.oslavyanke.ru

ООО ДСК «Славянский». НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

На прошлой неделе состоялся круглый стол «Страхование ОПО: элемент риск-менеджмента или налог на бизнес?», организатором которого выступила страховая компания «Согласие».

Поводом для встречи представителей власти, бизнеса и страховой компании стало введение в России с 1 января 2012 года обязательного страхования ответственности владельцев объектов повышенной опасности, которое коснется более 300 тыс. объектов по всей стране. По мнению экспертов страховой компании «Согласие», по масштабам последствий для страхового рынка введение обязательного страхования опасных объектов сопоставимо с введением ОСАГО в 2003 году. Ожидается, что объем рынка объектов повышенной опасности вырастет в 10 раз и составит 23,5 млрд рублей, а страховая сумма увеличится в тысячу раз – с 7 млн до 6,5 млрд рублей.

Безответственных владельцев опасных объектов накажут рублем

Заместитель генерального директора СК «Согласие» Елена Бочарова рассказала, что закон РФ № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» был принят 27 июля 2010 года, и с 1 января 2012 года начинает свое действие в отношении опасных объектов, которые находятся в обороте коммерческих организаций. С 1 января 2013 года начинается страхование опасных объектов, которые являются государственным муниципальным имуществом, а также лифтов, эскалаторов и многоквартирных домов. В случае нарушения закона,

а именно отсутствия страховых полисов будут применяться штрафы от 30 до 500 тыс. рублей. С 1 июля 2012 года начнется осуществление компенсационных выплат. Представитель главного управления МЧС по Ленинградской области Елена Горшкова также сообщила, что 20 ноября 2011 года вступил в силу закон № 295-ФЗ «Об административных нарушениях», увеличивший размеры штрафов для юридических лиц от 100 до 200 тыс. рублей. Возросли штрафы за невыполнение федерального законодательства и для должностных лиц. «Если раньше они составляли 4-5 тыс. рублей, то теперь придется заплатить от 10 до 20 тыс. рублей», – пре-

дупредила Елена Горшкова. Еще об одном нововведении рассказал главный специалист-эксперт Северо-Западного управления Ростехнадзора Валерий Карпенков. По его словам, в законе РФ № 225-ФЗ прописано требование обяза-

тельного страхования опасного производственного объекта перед вводом его в эксплуатацию. В связи с этим во избежание ошибок эксперт рекомендовал владельцам опасных объектов сначала обратиться в Ростехнадзор,

и только после этого – в страховую компанию. По окончании дискуссии участники заседания круглого стола ответили на вопросы представителей бизнеса и страховых компаний о практической реализации Закона РФ № 225-ФЗ.

справка

СК «Согласие» свыше 18 лет является одним из динамично развивающихся участников страховой отрасли России и более 15 лет работает на рынке страховых услуг Петербурга. Оплаченный уставный капитал – 4,3 млрд рублей. Рейтинговым агентством «Эксперт РА» компании присвоен рейтинг надежности А+ («очень высокий уровень надежности»). «Согласие» – один из ключевых участников системы страхования ОПО и соответствует требованиям, предъявляемым к страховщикам обязательного страхования ОПО. В портфеле компании почти 2 тыс. договоров с предприятиями – эксплуатантами ОПО, расположенными в различных регионах страны.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

Дорожный ремонт по требованию

Александра Соколова / Городские власти, желая улучшить качество дорожного ремонта, каждый год повышают планку требований к компаниям – победителям конкурсов. Это должно ограничить рынок от фирм-однодневок и оставить на нем только высококвалифицированных игроков. Дорожные строители согласны с тем, что требования к ним необходимо повышать, но требуют увеличения обязательств заказчика и контроля за поставщиками строительных материалов. ➔

Постоянно дополняющиеся высокие требования городской администрации к подрядчикам дорожно-строительных работ приводят к сокращению числа генподрядчиков. По словам Бориса Мурашова, председателя Комитета по развитию транспортной инфраструктуры (КРТИ), в 2009 году на петербургском рынке дорожного ремонта работало 36 компаний, соответствующих требованиям города. В 2010 году их число снизилось до 18, а в текущем году составило 13. В их числе господин Мурашов называет компании «Орион», «Буер», «Гарант», «Лемминкяйнен», «Дорстрой», «ВАД», «Дорожник-92», «Ювенал», «АБЗ-Дорстрой», «Акрос», «Фасад», «Возрождение», «Дивный город», «Стройкомплект», «СтройСервис Плюс».

При этом глава КРТИ не исключает, что в следующем году и это число подрядчиков сократится. «Многие не выдержат тех требований, которые мы ставим подрядчикам по качеству работ», – полагает господин Мурашов, добавляя, что ужесточение требований направлено на повышение качества работ и допуск к госконтракту только профессиональных дорожников, а не на сужение рынка.

Конкурсный отбор

Формальные требования к генеральным подрядчикам, с которыми заключаются контракты, прописаны в 94-ФЗ о госзакупках. Однако этот документ имеет одинаковый подход как к поставке простейших товаров, так и к созданию таких сложных инженерных конструкций, как дорожное



Дорожников, соответствующих требованиям КРТИ, становится все меньше

полотно, – в обоих случаях основным критерием выбора победителя является цена контракта. А конкурсная документация, создаваемая на местах отраслевыми комитетами, предметно отражает стратегию развития городской инфраструктуры, возможности бюджета, определяет для подрядчиков критерии качества, сроки работ и гарантии.

По словам Бориса Мурашова, уже на втором этапе текущего ремонта в 2011 году подрядчики по требованию города увеличили срок гарантии, предоставляемой на свою работу, с 5 до 6 лет. «Мы, конечно, понимаем, что подрядчики рискуют, потому что рассчитать поток автомобилей и, соответственно, нагрузку на дороги на

6 лет сейчас невозможно. Но в этом мы видим разделение ответственности. Дорожные строители считают, что новые технологии, используемые ими, позволяют гарантировать 6-летний нормативный износ верхнего слоя асфальтобетона», – поясняет глава КРТИ. По его словам, это приучает подрядчиков устранять дефекты на той стадии, когда они еще минимальны и незначительны, а значит, исправить их дешевле.

Дороги в 3D

Компании, специализирующиеся на ремонте дорог, в ближайшие 2 года должны будут приобрести технику, создающую трехмерную модель каждого из этапов работ. Это станет обязательным требованием для победы в конкурсе. Переход к использованию 3D-моделей дорог подразумевает оснащение имеющихся укладчиков специальным оборудованием. Алгоритм работы будет следующим: цифровая трехмерная модель ремонтируемого дорожного полотна загружается в бортовой компьютер укладчика, оборудованного GPS-навигатором и 3D-датчиками, далее машина выполняет работы без участия человека, в соответствии с заданной программой. За деятельностью укладчика следит оператор. Электронный контроль, по словам господина Мурашова, позволяет выявлять недостатки работ на каждом этапе. «Когда контроль осуществляется со стороны рабочего-геодезиста, ошибки могут быть видны лишь на этапе сдачи объекта», – говорит глава КРТИ.

Требования комитета к наличию у подрядчиков дорожного ремонта техники, позволяющей создавать 3D-модели, Юрий Агафонов, глава Ассоциации предприятий дорожного комплекса, считает оправданными, однако прогнозирует, что не все городские компании смогут позволить себе приобрести это дорогостоящее оборудование.

цифра

13

компаний, соответствующих требованиям КРТИ, работают на рынке дорожного хозяйства Петербурга в текущем году

Источник: КРТИ

Требования сократят рынок

Александра Соколова / Повышение требований заказчика, по сути, не приводит к сужению рынка дорожных строителей, поскольку, говоря о сокращении числа подрядчиков, глава КРТИ имеет в виду генподрядчиков, с которыми комитет подписывает контракты. Что касается остальных компаний, то они уходят на субподряд к тем компаниям, которые удовлетворяют всем требованиям КРТИ.

состязателен. Должны предлагаться инновации в области технологии выполнения работ, современных материалов и конструкций. И если подрядчик некомпетентен, то он не сможет в результате этой состязательной процедуры отстоять свое предложение», – говорит господин Чижов. Сейчас прорабатываются механизмы противостояния победы подрядчиков, способных сбить цену, но не выполнить взятые на себя обязательства – для этого

разрабатывается федеральная контрактная система, готовятся изменения в 94-ФЗ. «Задача на уровне регионов – умело воспользоваться этим инструментом, для того чтобы на рынке, с одной стороны, оставались добросовестные подрядчики, которые уже зарекомендовали себя, и новые, сумевшие предложить и отстоять свои инновационные решения, превосходящие существующие по качеству, цене и срокам выполнения работ», –

рассуждает Сергей Чижов. Юрий Агафонов считает, что для сохранения здорового баланса между требованиями заказчика и возможностями подрядчиков необходимо предъявлять соответствующие требования и к поставщикам строительных материалов – песка, щебня, цемента, арматуры. «После того как строители выигрывают тендер с четкой ценой и определенными требованиями к качеству работы, они сталкиваются с бешено растущей стоимостью материалов. В итоге поставщики материалов зарабатывают деньги, а дорожники уходят в минус или в лучшем случае выходят в ноль. При этом дорожных строителей проверяют все возможные органы, а поставщиков – никто. Между тем ремонт и строительство дорог – это госзаказ, поэтому все их

этапы необходимо проверять, в том числе антимонопольному ведомству», – считает господин Агафонов. С ростом требований к подрядчику должны расти и обязательства заказчика, полагает эксперт. «Гарантийные обязательства увеличивать надо, но перед тем как подрядчик приступит к выполнению своих работ, заказчик должен провести послепроектное георадарное исследование основания трассы. Только тогда можно точно быть уверенным в том, что внутри нет лопнувшей трубы или разрыва, которые лишают смысла проведение любого ремонта», – говорит Юрий Агафонов. «Сокращение числа компаний, соответствующих требованиям КРТИ, будет не критичным, конкуренция на рынке сохранится. Производственный потенциал существующих компаний не хватало бы, если бы городская инфраструктура финансировалась в том объеме, какой реально необходим для ее разви-

тия. Пока же имеющийся производственный потенциал петербургских дорожников используется на 30-40%», – рассказывает глава Ассоциации предприятий дорожного комплекса. По его словам, чтобы оставаться на плаву, дорожные строители ищут коммерческие заказы или работают в других регионах. Помимо вложений в растущие требования заказчика, дорожные строители должны иметь средства на периодическое обновление парка техники, на оплату постоянно дорожающей электроэнергии и горюче-смазочных материалов. «Для того чтобы дорожные строители могли адекватно рассчитать свою инвестиционную политику, они должны знать свою программу работы на ближайшие года три. Иначе вкладываться во все новые и новые требования комитета становится очень накладно и рискованно», – уверен один из дорожных строителей.

цифра

на 30-40%

используется сегодня производственный потенциал петербургских дорожников

Сергей Чижов, советник генерального директора ОАО «Мостострой № 6», считает, что чем больше будет компаний на дорожно-строительном рынке Петербурга, как и на любом другом, тем выше будет конкуренция, и тем лучше будет для заказчика и потребителя. «Но любой конкурс должен быть

С неспешных резидентов ОЭЗ потребуют деньги

Александр Аликин / ОАО «Особая экономическая зона» ужесточает отношения со своими резидентами. Тех, кто нарушит сроки строительства научных и производственных зданий, ждет финансовая ответственность. ➔

Как стало известно «Строительному Еженедельнику», 19 резидентов особой экономической зоны Петербурга должны будут в 2012 году заключить с ОАО «ОЭЗ» дополнительное соглашение о сроках строительства, срыв которых повлечет для них денежную ответственность. Поводом послужила проверка Минэкономразвития в июне, по результатам которой ведомство

выдало компаниям предписание к январю 2012 года актуализировать бизнес-план и определиться со сроками строительства и обратилось к ОАО «ОЭЗ» с просьбой рассмотреть возможность заключения с 19 резидентами дополнительного соглашения об обязательствах сторон при осуществлении строительства объектов на территории ОЭЗ.

справка

➔ Среди компаний, с которыми планируется расторгнуть соглашение, – ООО «Инжиниринговый центр «Нойдорф» (стало резидентом в 2007 году), аффилированное со скандально известной компанией «Флора» (находится в стадии банкротства, занималась реконструкцией «американских» мостов через Обводный канал). Гендиректором «Нойдорфа» оказалась бывшая глава «Флоры» – предпринимательница Юлия Потапова. Связаться с ней не удалось. Компания «Нойдорф» по бизнес-плану планировала построить на одноименной площадке инжиниринговый центр за 326 млн рублей для геологоразведочных компаний. В январе 2010 года ФНС подала в Арбитражный суд иск о признании «Нойдорфа» банкротом, поскольку он не был в состоянии выплатить службе 2,2 млн просроченной задолженности. Однако в апреле 2011 года производство было прекращено, поскольку, как говорится в материалах дела, «у должника отсутствует имущество, необходимое для осуществления его банкротства, а также для покрытия судебных расходов и расходов по выплате вознаграждения конкурсному управляющему». Несмотря на это в сентябре компания подала иск о признании себя банкротом, ближайшее заседание должно состояться 22 декабря.

Первой компанией, с которой будет заключено соглашение, стало ООО «Новартис-Нева» – с ним соглашение будет заключено в декабре 2011 года. Правда, соглашение будет трехсторонним (с правительством Петербурга), и поводом для него стала не проверка Минэкономразвития, а, по официальной версии, срыв сроков строительства других резидентов.

По словам помощника руководителя петербургского филиала ОАО «ОЭЗ» Екатерины Сажиной, финансовая ответственность резидентов за нарушение сроков строительства, возможно, будет выражена в проценте от заявленных инвестиций, однако окончательное решение по этому поводу пока не принято.

Название резидентов из этических соображений в ОАО «ОЭЗ» не называют, однако стоит отметить, что 19 компаний – это больше половины от общего числа резидентов (33).

По словам госпожи Сажиной, лишь 8 из 33 компаний вышли на стройплощадку, либо близки к выходу, либо уже открыли производство (полный список резидентов опубликован на сайте ОАО «ОЭЗ»). ОЭЗ в Петербурге состоит из двух площадок: «Нойдорф» и «Ново-Орловская». В «Нойдорфе» ЗАО «Биокад» (фармацевтика) открыло лабораторию, ЗАО «Фарм-

холдинг» (фармацевтика) готовится к открытию лаборатории. Кроме того, на строительные площадки вышли «Биокад» и ООО «Ракурс-инжиниринг» (энергетика), ООО «НПП Лазерные системы» (системы безопасности), готовится выйти на стройку ЗАО «Бизнес Компьютер Центр Санкт-Петербург» (производство компьютерного оборудования). Продукцию начали выпускать ООО «Эмзиор» (информационные технологии) ООО «Ракурс-инжиниринг». В «Ново-Орловской» готовится выйти на стройку ЗАО «Вертекс» (фармацевтика) и ООО «НПФ «Беркут» (сотовая связь).

Директор ГУ «Городское агентство по промышленным инвестициям» Андрей Коротков положительно оценивает инициативу Минэкономразвития. «Если есть проектно-сметная документация, надо продлевать сроки строительства. Если нет, надо заключать допсоглашения. Финансовая ответственность – самая верная», – сказал господин Коротков.

«К сожалению, есть ряд компаний, которые за более чем 2-3 года участия в проекте так и не вышли на строительную площадку или вообще не инвестировали в заявленный их бизнес-планом проект. С такими резидентами Минэкономразвития, ОАО «ОЭЗ» инициируют расторжение соглашений. За этот год Минэкономразвития расторгло соглашения с 12 компаниями в Петербурге», – рассказала госпожа Сагина. В качестве примеров она привела ООО «ЛОМО-Прибор» (энергетика), ЗАО «Транзас» (транспорт), ЗАО «ЭКО-Энергетика» (малая энергетика).

цифра

33

резидента зарегистрированы сегодня в особой экономической зоне Петербурга

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.

– обязуются обеспечивать содержание жилых домов, состоящих на балансе работодателя, в надлежащем исправном состоянии в соответствии с правилами и нормами их технической эксплуатации, а также содержание общежитий в соответствии с нормами их оборудования и санитарными правилами;

– производить полную компенсацию расходов на лечение, протезирование и другие виды медицинской и социальной помощи работникам, пострадавшим при несчастных случаях на производстве (при условии вины работодателя) и при профзаболевании;

– обеспечивают выделение денежных средств для оснащения здравпунктов и проведения культурно-массовых и оздоровительных мероприятий;

– совместно с профсоюзом осуществляют контроль за правильностью расходования средств социального страхования через своих представителей в комиссиях по социальному страхованию;

– предоставляет на основании письменного заявления работника отпуск без сохранения заработной платы:

- участникам Великой Отечественной войны – до 35 календарных дней в году;
- работающим пенсионерам по старости (по возрасту) – до 14 календарных дней в году;
- работающим инвалидам – до 60 календарных дней в году;
- работникам в случаях рождения ребенка, регистрации брака, смерти близких родственников – до 5 календарных дней;
- работникам в других случаях и отпуск другой продолжительности в соответствии с коллективным договором.

7.2. Работодатели обеспечивают предоставление работникам компенсаций в порядке, определяемом коллективными договорами, трудовыми договорами, локальными нормативными актами.

7.3. В случае смерти работника вследствие несчастного случая на производстве либо профессионального заболевания работодатель предоставляет сверх установленной законодательством материальной помощи:

- оплату расходов, связанных с погребением;
- единовременную денежную компенсацию в размере 1 миллион рублей семье погибшего (супруге (супругу), детям, родителям в равных долях);
- выплата каждому члену семьи, находившемуся на иждивении погибшего, единовременной денежной компенсации в размере годового заработка;
- выплата ежемесячной материальной помощи в размере 1 прожиточного минимума в Санкт-Петербурге на каждого ребенка до окончания его очного обучения в учреждении образования, но не более чем до 23 лет.

Организация вправе устанавливать повышенные размеры указанных выплат.

Единовременные выплаты родным и близким осуществляются в зависимости от финансовых возможностей работодателя.

7.4. В случае смерти работника, не связанной с исполнением трудовых обязанностей выплата семье умершего, проживавшей с ним, единовременного пособия в размере среднемесячного заработка умершего не позднее месяца со дня смерти.

7.5. При установлении работнику в период работы у данного работодателя инвалидности в результате трудового увечья или профессионального заболевания работодатель предоставляет ему сверх установленной законодательством материальной помощи единовременную денежную компенсацию в размерах:

- инвалидам, имеющим 3 степень ограничения способности к трудовой деятельности, – не менее 75 процентов годового заработка;
- инвалидам, имеющим 2 степень ограничения способности к трудовой деятельности, – не менее 50 процентов годового заработка;
- инвалидам, имеющим 1 степень ограничения способности к трудовой деятельности, – не менее 30 процентов годового заработка.

7.6. Ежемесячная доплата к трудовой пенсии по случаю потери кормильца, выплачиваемой нетрудоспособным членам семьи умершего кормильца, состоявшим на его иждивении (при смерти работника вследствие несчастного случая на производстве либо профессионального заболевания) и ежемесячная доплата к трудовой пенсии по инвалидности, выплачиваемой неработающему инвалиду (при установлении инвалидности в результате трудового увечья или профессионального заболевания) определяются коллективными договорами, но не могут составлять менее одного минимального размера оплаты труда, установленного Федеральным законом от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда».

Ежемесячные доплаты устанавливаются на срок выплаты соответствующих пенсий, определяемый в соответствии с Федеральным законом от 17.12.2001 № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации».

7.7. В коллективных договорах рекомендуется закреплять следующие обязанности работодателей, направленные на повышение уровня жизни и здоровья работников и членов их семей:

- страховать жизнь и здоровье работников на случай причинения вреда их жизни, здоровью вследствие несчастного случая на производстве или профессионального заболевания;
- оказывать работникам материальную помощь при предоставлении ежегодного оплачиваемого отпуска;
- компенсировать работникам частичную или полную оплату коммунальных услуг и оплату содержания (обслуживания и ремонта) жилья независимо от форм собственности;
- компенсировать работникам и членам их семей расходы на оплату путевок на санаторно-курортное лечение и оздоровление;

– финансировать приобретение новогодних подарков для детей работников;

– одновременно оказывать материальную помощь работникам за многолетний и добросовестный труд в связи с уходом на пенсию по старости или инвалидности в следующих размерах:

- при стаже работы в строительном комплексе 10 лет – средний месячный заработок;
- 10-15 лет – 2-месячный средний заработок;
- 15-20 лет – 3-месячный средний заработок;
- 20-25 лет – 4-месячный средний заработок;
- 25-30 лет – 5-месячный средний заработок;
- свыше 30 лет – 6-и месячный средний заработок;

– сохранять право пользования лечебными учреждениями работодателя для граждан, уволенных по их желанию в связи с выходом на пенсию, на равных условиях с работниками;

– увеличение размеров возмещения ущерба, причиненного увечьем либо иным повреждением здоровья, связанным с исполнением трудовых обязанностей, работникам, получившим увечье (профзаболевание) в период их работы у работодателя при каждом повышении тарифных ставок и окладов работников предприятия;

– компенсацию работникам и пенсионерам расходов на лечение, протезирование зубов и другие виды медицинского обслуживания, оплату путевок на санаторно-курортное лечение, оздоровление детей;

– выделение финансовых средств из фондов работодателя в размере не менее 1,4% от фонда заработной платы для приобретения и оплаты путевок на санаторно-курортное лечение и оздоровление работников и членов их семей, при этом для каждого члена профсоюза, проработавшего у работодателя более 5 лет, при наличии показаний, в обязательном порядке;

– выделение финансовых средств, предоставление кредитов на приобретение жилой площади работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий;

– постановка на учет и предоставление жилья работодателями осуществляется на основании действующего законодательства и коллективных договоров;

– включать в коллективные договоры программы по улучшению жилищных условий работников, в том числе внеочередной порядок предоставления жилых помещений трудоговучея на производстве или профессионального заболевания, а также семьям погибших на производстве работникам, признанных в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий на момент гибели работника или получения трудового увечья, профессионального заболевания;

– осуществлять досрочный выход работника на пенсию за счет работодателя, если по вине работодателя (должностных лиц работодателя) работник был фактически ли-

шен права на льготное пенсионное обеспечение ненадлежащим оформлением документов (трудовой книжки, нарядов, путевых листов и т.п.);

- предоставлять путевки в детские оздоровительные лагеря детям работников по ценам в пределах 10% от полной стоимости путевки;
- предоставлять бесплатные путевки работникам для реабилитации после инфаркта миокарда, операций на сердце, желудочно-кишечном тракте, рака, после операций, повлекших инвалидность работника в случаях необеспечения бесплатными путевками на реабилитацию учреждениями здравоохранения в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.04.2001 № 309.

7.8. Включать в коллективные договоры:

- выплату пособия по временной нетрудоспособности за первые два дня нетрудоспособности работника в связи с заболеванием или травмой (за исключением несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний) из средств работодателя исходя из размеров среднедневного заработка;
- поддержания и развития материально-технической базы столовых и пунктов приема пищи;
- создание комиссий по пенсионным вопросам с обязательным участием представителей профсоюзной организации;
- отчисления средств на дополнительное негосударственное пенсионное обеспечение;
- регулярное проведение спартакиад трудовых коллективов;
- предоставление различных видов социальной помощи неработающим пенсионерам – ветеранам отрасли;
- надбавок к пенсиям, единовременных пособий, бесплатное обеспечение топливом и других льгот и гарантий.

VIII. Особенности условий труда отдельных категорий работников

8.1. Труд женщин.

Стороны договорились:

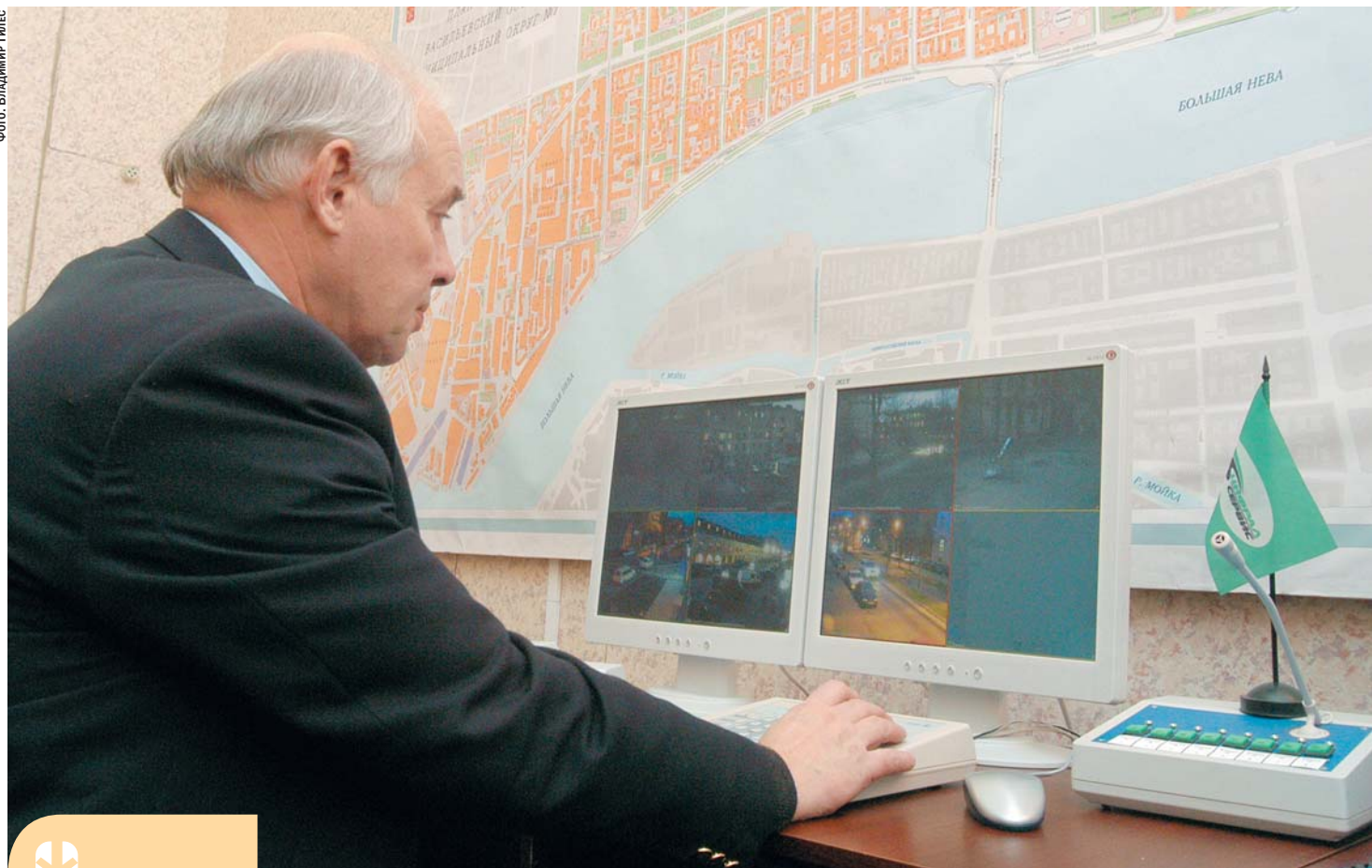
8.1.1. Предусматривать в коллективных договорах меры социальной защиты женщин, беременных женщин, в том числе снижение норм выработки (обслуживания) или перевод на другую работу, исключающую воздействие неблагоприятных факторов, применение гибких графиков работы, сокращенной рабочей недели с сохранением заработной платы по прежнему месту работы, ограничение применения труда женщин на тяжелых работах и работах с вредными и (или) опасными условиями труда, связанных с подъемом и перемещением вручную тяжестей, направления в служебные командировки, привлечения к сверхурочной работе и другие.

Продолжение в следующем номере.

Непрофильная безопасность

Антонина Асанова / В конце года происходит сезонный всплеск интереса к охранным системам. Конкуренция в Петербурге жесткая, компании готовы сражаться за хороших заказчиков. Однако девелоперы не очень требовательны. ➔

Фото: Владимир Тилес



Спрос на охранные системы к концу года увеличивается в разы

Доля Петербурга на российском рынке охранных систем – 21%, таковы данные компании «Амико». В финансовом эквиваленте, исходя из исследования Frost & Sullivan, это 357 млн USD. При этом около 65% российских дистрибьюторов охранного оборудования сосредоточено в Москве и Петербурге.

«В Петербурге конкуренция жестче, чем в Москве, – считает Виктор Предтеченский, генеральный директор компании «Гольфстрим Северо-Запад». – В большинстве своем здесь охранные предприятия одного уровня, которые способны

предложить широкий спектр услуг, тогда как в столице существует по 2-3 ярких лидера в каждой нише».

При этом в конце года предприятия увеличивают непрофильные расходы. И в сфере технических средств охраны наступает высокий сезон.

Безопасность по минимуму

Обязательная мера безопасности для коммерческих зданий – установка пожарной сигнализации. По данным группы компаний «ЭкспертПартнер», минимальная цена проектирования и установки пожарной аналоговой сигнализации российского производства на площади более 1,5 тыс. кв. м

обойдется в сумму от 150 рублей за 1 кв. м, включая стоимость оборудования. Для меньшей площади, например до 100 кв. м, расценки выше – от 300 рублей за 1 кв. м.

Большая доля рынка пожарного оборудования – 80-90%, – по оценкам специалистов, принадлежит российским производителям. Самые крупные из них – НПО «Болд», НПО «Сибирский Арсенал», группа компаний «Рубеж», компании «Аргус-Спектр» и «Ризлта». Причины ориентации заказчиков на местных производителей – в низкой стоимости оборудования и в отечественных нормативах.

С кризисом увеличилась тенденция совмещения пожарной и охранной сигнализации в единый комплекс. По информации

компании «Аларм Телеком», это позволяет сократить на 20% стоимость проектных услуг и сэкономить на установке контрольного оборудования.

Спроектировать и установить простейшую российскую охранную сигнализацию обойдется в 130-200 рублей за 1 кв. м в зависимости от площади помещений, сообщает «ЭкспертПартнер». Однако применение IP-технологий, интеграция сигнализации в общую охранную систему и использование зарубежного оборудования способно увеличить эту сумму в несколько раз. Кроме того, цены зависят от материалов отделки потолков, стен и высоты помещений.

В сегменте охранных систем большая доля рынка также принадлежит российским компаниям. По данным исследования DISCOVERY Research Group, из иностранных производителей по стоимостному объему импорта охранных и сигнализационных устройств лидируют Siemens, Paradox, Honeywell и Bosch Security Systems.

Дополнением к установке сигнализации часто является подключение тревожной кнопки. Ее установка обойдется в сумму около 10 тыс. рублей.

«Наибольшая доля этого рынка принадлежит вневедомственной охране. Однако в большей степени она специализируется на охране квартир, – говорит Виктор Предтеченский. – В остальной части рынка конкуренция очень сильна. Это легко увидеть: зачастую на дверях нескольких магазинов, расположенных подряд на одной улице, наклеены логотипы стольких же разных охранных компаний. В Москве, например, у охранных компаний соблюдается деление на районы».

цифра

130-200

рублей за 1 кв. м – стоимость проектирования и установки простейшей охранной сигнализации

Любые функции за деньги арендатора

Антонина Асанова / Если охранная сигнализация, совмещенная с противопожарной системой, уже стала практически обязательной мерой безопасности для торговых и бизнес-центров, то установка остальных средств охраны является свободным выбором девелопера. Каких-либо норм или типовых решений для охранных систем нет, но все же некоторые технологии применяются часто.

«При проектировании охранной системы торговых и бизнес-центров большое внимание уделяется системам контроля доступа», – приводят пример в группе компаний «ЭкспертПартнер».

Они не только регулируют доступ персонала в помещения, но и позволяют контролировать рабочее время и перемещение сотрудников. «Как правило, используется европейское оборудование, – говорит Андрей Андреев, главный инженер проектов компании «ТБС-Электро», и подсчитывает: – Обустройство проходной с турникетом среднего качества обойдется примерно в 150 тыс. рублей».

В сегменте контроля доступа варианты решения различных задач с помощью разных технологий очень много, и, соответственно, разбег цен тоже большой. Впрочем, по данным GMT Plus, несмотря на снижение цен на технологии биоме-

трической идентификации по отпечатку пальца, сетчатке глаза, голосу, самыми распространенными устройствами доступа в ближайшем будущем будут оставаться smart-карты. Дешевеет и распространенным становится видеонаблюдение. Оно становится более функциональным. «Системы с функциями видеоналитики способны фиксировать неадекватное, угрожающее поведение, – рассказывает Михаил Булыгин, руководитель направления по развитию региональных рынков ООО «ЦРТ». – Функция идентификации по лицу или голосу позволяет торговым сетям, например, вести свои базы покупателей, склонных к воровству». Видеонаблюдение

зачастую выполняет не только охранные функции, но и отслеживает работу сотрудников. Однако с такими целями его чаще устанавливают арендаторы.

Управлять через iPhone

По словам экспертов, при монтаже охранной системы торгового центра никто не стремится установить самое лучшее оборудование, заказчики руководствуются ценой. Однако специалисты советуют обратить внимание на несколько нюансов.

«Во-первых, проект должен предполагать дальнейшее развитие сети. На случай расширения производства или перепланировки охранная система должна иметь возможность масштабирования, – советует Игорь Стрыкул, заместитель директора департамента эксплуатации NAI Besar. – И вторых, выбирая произведе-

ния оборудования, необходимо обратить внимание на поставку запчастей, сервис».

По словам господина Стрыкула, оперативное реагирование на оповещение сигнализации и тревожной кнопки обходится в 5-10 тыс. рублей в месяц. Стоимость обслуживания простейшей сигнализации составляет еще около 5% от цены монтажа. Для бизнес-центра площадью 3 тыс. кв. м это 3,5-4 тыс. рублей. Эксплуатация оборудования европейского производства или сложных интегрированных систем обойдется дороже, хотя они надежнее и удобнее в эксплуатации. Например, охранной системой Paradox можно управлять даже через мобильное приложение iParadox для Apple.

Эффективность неинтересна

Модернизация же охранных систем в Петербурге идет медленно. «Мы не занимаемся

обновлением нашей охранной системы», – сообщили, к примеру, в «АйБиГрупп».

«Мониторингом новинок занимаются младшие специалисты нашей компании, – говорит Виктор Пеликов, заместитель начальника службы охраны «МТЛ. Управление и эксплуатация недвижимости». – По мере появления чего-то интересного нововведения обсуждаются».

Основная тенденция на рынке охранных систем – развитие IP-технологий и интеграция всех сегментов охранной системы как между собой, так и в общую ИТ-систему компании. Это позволяет увеличить эффективность предприятия за счет автоматизации бизнес-процессов, производства, логистики и управления персоналом. По оценкам господина Стрыкула, в Петербурге только около 25% объектов коммерческой недвижимости защищено интегрированными охранными системами.

Далеко не каждая городская квартира может быть оборудована камином. Легче всего обустроить домашний очаг в доме, где дымоход был спроектирован изначально. Таких построек в историческом центре Санкт-Петербурга больше половины. «Это дореволюционные здания конца XIX – начала XX столетия без капитального ремонта, где еще сохранились уникальные произведения искусства с прекрасными изразцами, скульптурными композициями. В основном это печи, а не камины, с действующим дымоходом, не заваленным мусором и не заложенным кирпичной кладкой. К сожалению, не все они находятся на учете в КГИОП, большая часть из них была уничтожена в 70-80 годы прошлого века», – рассказывает Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар». По его словам, стоимость некоторых печей превышает стоимость самой квартиры.

Камины во многих домах не эксплуатировались на протяжении долгих лет. Сейчас в некоторых зданиях, реконструируемых под элитное жилье, эти коммуникации восстанавливают. «Никогда не знаешь, что откроется за обшивкой или кладкой заделки проема. Там может оказаться как полностью исправный старинный камин, так и просто руины. В последнем случае придется приобретать новый или восстановленный портал и колосниковую решетку, а также вызывать мастера для устройства камина. Ранее заделанные дымовые трубы должны быть протестированы, прежде чем возобновлять их использование, они должны быть неповрежденными, газонепроницаемыми, свободными от засоров. Старая подовая плита также должна быть проверена и соответствовать действующим строительным нормам», – объясняет Георгий Прокопьев, руководитель отдела продаж компании «Каминофф».

Эксплуатация камина – не самая затратная часть, так как инструменты для его очистки требуются купить только один раз. «Единственная затрата – это дрова. Их кто-то заготавливает сам, а кто-то покупает. Перед началом отопительного сезона необходимо проводить плановую очистку воздухопроводных систем. Стоимость такой чистки составляет в среднем 4-5 тыс. рублей», – инструктирует Елена Левинская, заместитель директора по маркетингу компании «Каширский двор».

ЭЛИТНЫЙ АТТРИБУТ

Светлана Семенович / Состоятельные покупатели готовы переплачивать за наличие камина в среднем 10% от стоимости жилья. Однако прежде чем обзавестись таким элитным атрибутом, им придется соблюсти определенные технические условия. ➔



Установка камина в современной квартире требует специальных технологических решений

Сейчас камины проектируются только в элитных новостройках, в основном в пентхаусах. Такая возможность, например, предусмотрена в ЖК «Морской каскад» на Васильевском острове. В принципе, камин можно устроить в любой квартире, расположенной на последнем этаже дома, но на такие подвиги идет только 1% граждан. «Прежде чем заняться обустройством домашнего очага, нужно получить разре-

шение от БТИ, справки от СЭС, ДЕЗа и обязательно согласовать установку камина с пожарной инспекцией. Собрать все справки можно самостоятельно, но это довольно трудозатратный способ. Можно воспользоваться услугами специализированных фирм. Правда, удовольствие это стоит недешево – порядка 50 тыс. рублей», – говорит Игорь Смирнов, генеральный директор ООО «Камин-клуб».

цифра

4-5 тыс.

рублей составляет стоимость ежегодной очистки воздухопроводных систем

Камины на выбор

Светлана Семенович / В настоящее время на рынке представлены камины трех принципиально разных типов: традиционные дровяные, газовые и электрические.

Дровяные камины представляют собой сложную конструкцию, состоящую из топки, дымохода и облицовки (портала). Однако этот тип камина ушел в прошлое из-за огромного количества недостатков. Вывод дымохода требует больших материальных затрат, его сложно установить, не испортив готового интерьера, а при непра-

вильной установке дым из камина может идти в дом и т. д. Газовые камины дешевле, безопаснее и проще в установке, чем дровяные. При этом огонь в них настоящий, а теплоотдача больше. Устройство, поддерживающее огонь, представляет собой атмосферную газовую горелку, снабженную системой автоматического управления. Эффект живого огня достигается с помощью искусственных «вечных» дров из экологически чистого негорючего материала. Они имитируют настоящие дрова из разных пород дерева, например дуба или березы. Они не тре-

буют специальной установки дымохода: достаточно вывести трубу от газового камина в газодход или напрямую на улицу. По статистике, владельцы таких каминов пользуются ими 100-150 раз в год, то есть весь отопительный сезон. Электрокамины представляют собой декоративный очаг с имитацией эффекта пламени настоящего камина. Чаще всего этот эффект реализуется с помощью специальных ламп, свет от которых, проходя через систему оптики, проецируется в форме языков пламени на плоскости внутри очага. Большинство современных электрокаминов выпускаются со встроенным обогревателем и комплектуются пультом дистанционного управления. С помощью него можно управлять практически всеми функциями очага (яркостью эффекта пламени и декоративной подсветкой поленьев, обогревом,

кстати



Стандартный камин – это комплект, включающий металлическую часть, вытяжку, трубы и отделочные материалы (термостойкую плитку или краску). Предварительно нужно узнать, подойдет ли задняя стена для камина: если она отделана чем-либо, необходимо освободить ее до кирпича или бетона и проложить термостойким материалом. Пол, на котором будет стоять камин, тоже нуждается в предварительной обработке – он должен быть толстым и фиксированным. Дымоход камина должен быть кирпичным. Очаг, или каминная печь, устанавливается на металлический постамент для обеспечения доступа воздуха. Жестяные полотна защищают деревянные панели и отделочные материалы от жара. Вытяжка, как и отделка камина, выполняет термоизоляционные функции. Она должна располагаться не выше 30 см от потолка.

звуковыми эффектами и т. д.). Процесс установки традиционного камина сопряжен со многими трудностями. «Есть масса нюансов в установке камина: прокладка деревянных балок, плотная установка дымохода, металлическая прокладка. Обычный человек может столкнуться с серьезными сложностями, поэтому лучше все же воспользоваться услугами специалиста для установки настоящего камина. Работа мастера по индивидуальному заказу будет стоить порядка 30-40 тыс.

рублей. Полный комплект типового камина импортного производства (Испания, Италия) можно приобрести за 60 тыс. рублей. Если собирать камин исходя из собственных предпочтений, выбирать индивидуальный дизайн, то его стоимость достигает порядка 100-120 тыс. рублей плюс работа мастера», – объяснила Елена Левинская, заместитель директора по маркетингу компании «Каширский двор». По словам госпожи Левинской, помимо стандартных каминов сейчас на рынке боль-

шой выбор декоративных моделей и биокаминов. Цены на электрокамины варьируются от 15-20 тыс. рублей до 100 тыс. рублей в зависимости от фирмы-изготовителя. Биокамины – новинка рынка, работают на биотопливе, не требуют дымохода, специальных работ по установке и выделяют некоторое количество теплоты, но дом, конечно, протопить не смогут. Их стоимость находится в диапазоне от 7 до 800 тыс. рублей в зависимости от размеров и уникальности модели.

цифра

100 тыс.

рублей может достигать стоимость электрокамина

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

Название объекта	Район	Адрес объекта	Застройщик	Мощность, кв. м
Реконструкция комплекса нежилых зданий под административно-торговые цели, корп. 139 с тех. зоной	Адмиралтейский	наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 139 (наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 139, 142 лит.А, 144 лит.А, 194, лит.А) (Старо-Петергофский пр., д. 20, корп. 3, лит. Б)	ООО «ФАСТ-МОТОРС»	984,3
Реконструкция комплекса нежилых зданий под административно-торговые цели, выставочный зал, участок электроподготовки	Адмиралтейский	наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 139 (наб. Обводного канала, д. 134-136-138, корп. 139, 142 лит.А, 144 лит.А, 194, лит.А) (Старо-Петергофский пр., д. 20, корп. 3, лит. А)	ООО «ФАСТ-МОТОРС»	538,9
Здание предприятия автосервиса	Кировский	ул. Маршала Говорова, д. 37, лит. А (ул. Маршала Говорова, д. 37, лит. Ж)	ООО «Грузовое автотранспортное предприятие № 13»	1 134,1
Блок-модульная котельная	Курортный	г. Зеленогорск, Красноармейская ул., д. 15 (уч. 1, южнее д. 15, лит. Б по Красноармейской ул.) (г. Зеленогорск, Красноармейская ул., д. 19, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	80,2
Блок-модульная котельная	Курортный	г. Сестрорецк, 38-й км Приморского ш., уч. 1 (восточнее д. 2, лит. 3 по 38-му км Приморского ш.) (г. Сестрорецк, Заречная дорога, д. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	170,7
Газовая котельная	Курортный	г. Зеленогорск, Вокзальная ул., уч. 1 (севернее д. 9, лит. Д по Вокзальной ул.) (г. Зеленогорск, ул. Вокзальная, д. 9, корп. 4, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	44,8
Детское дошкольное учреждение на 190 мест	Красносельский	г. Красное Село, ул. Спирина, уч. 18 (западнее пересечения с Бронетанковой ул.) (г. Красное Село, ул. Освобождения, д. 29, корп. 2, лит. А)	Комитет по строительству	3 932,4
Отремонтированное здание государственного образовательного учреждения средней общеобразовательной школы № 338 Невского района	Невский	Октябрьская наб., д. 84, корп. 1, лит. А	Комитет по строительству	3 761,6
Реконструкция здания универсама в части строительства надстройки над открытой террасой со стороны дворового фасада и реконструкции группы главного входа: группа главного входа	Московский	Пулковское ш., д. 3, лит. А	ООО «Пулковский»	39,9
Центральный тепловой пункт	Петроградский	ул. Льва Толстого, уч. 3 (во дворе д. 5, лит. А) (ул. Льва Толстого, д. 5, корп. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	143,0
Газовая котельная	Петроградский	ул. Пионерская, д. 50 (уч. 8) (ул. Красного Курсанта, д. 40, корп. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	121,5
Центральный тепловой пункт	Петроградский	ул. Льва Толстого, уч. 4 (во дворе д. 4, лит. А) (Петропавловская ул., д. 4, корп. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	117,9
Отремонтированное здание специализированной детско-юношеской спортивной школы олимпийского резерва	Курортный	г. Сестрорецк, пр. Красных Командиров, д. 9, лит. А	Комитет по строительству	3 467,2
Реконструкция нежилого здания под бизнес-центр	Калининский	Ключевая ул., д. 30, лит. А	ООО «Ключ»	4 906,8
Реконструкция (с новым строительством) ТЭЦ-14: 1-й, 2-й этапы: 2-й этап, склад масла в таре	Кировский	Корабельная ул., д. 4, лит. В (Корабельная ул., д. 4, лит. БХ)	ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1»	280,8
Реконструкция (с новым строительством) ТЭЦ-14: 1-й, 2-й этапы: 2-й этап, очистные сооружения производственно-дождевых и нефтесодержащих стоков	Кировский	Корабельная ул., д. 4, лит. В (Корабельная ул., д. 4, лит. АЮ)	ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1»	827,4
Реконструкция (с новым строительством) ТЭЦ-14: 1-й, 2-й этапы: 2-й этап, насосная станция перекачки стоков, загрязненных нефтепродуктами	Кировский	Корабельная ул., д. 4, лит. В (Корабельная ул., д. 4, лит. АФ)	ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1»	57,4
Дошкольное образовательное учреждение на 80 мест	Московский	Пулковская ул., уч. 1 (западнее д. 8, корп. 1, лит. А по Пулковской ул.) (Пулковская ул., д. 8, корп. 5, лит. А)	ЗАО «Первая проектная компания»	2 616,7
Стационарная система дозирования сульфата железа на Северной станции азарации: насосная станция дозирования реагента	Приморский	Коннолахтинский пр., д. 12, корп. 2, лит. Д (Коннолахтинский пр., д. 12, корп. 2, лит. ЯЕ)	ГУП «ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»	53,4
Здание известково-обжигательного отделения в составе реконструкции сталеплавильного цеха № 8	Колпинский	г. Колпино, Ижорский завод, д. б/н, лит. ВХ (г. Колпино, Ижорский завод, д. 42, корп. 3, лит. А)	ЗАО «Форпост-менеджмент»	420,4
Сооружения водооборотного цикла в составе реконструкции сталеплавильного цеха № 8, станция водоподготовки «ДСП-120»	Колпинский	г. Колпино, Ижорский завод, д. б/н, лит. ЕК (г. Колпино, Ижорский завод, д. 35, лит. А)	ЗАО «Форпост-менеджмент»	1 338,2
Сооружения водооборотного цикла в составе реконструкции сталеплавильного цеха № 8, распределительная станция РП-2КТП-НС	Колпинский	г. Колпино, Ижорский завод, д. б/н, лит. ЕК (г. Колпино, Ижорский завод, д. 35, лит. Б)	ЗАО «Форпост-менеджмент»	213,6
Сооружения водооборотного цикла в составе реконструкции сталеплавильного цеха № 8, водонапорная башня	Колпинский	г. Колпино, Ижорский завод, д. б/н, лит. ЕК (г. Колпино, Ижорский завод, д. 35, лит. В)	ЗАО «Форпост-менеджмент»	49,0
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, главный корпус (в/о 1-25, А-Д)	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. М)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	29 730,9
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, циркуляционная насосная станция (в/о 9-11, А-Б)	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. У)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	198,2
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, дожимная компрессорная станция (в/о 6-8, А/1-Б)	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. АВ)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	61,2
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, газораспределительный пункт	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. К)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	226,2
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, водомерный узел	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. С)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	189,1
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, узел учета тепла	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Т)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	90,0
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, служебно-бытовой корпус с переходным мостиком	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. А)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	5 965,5
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, закрытое распределительное устройство 110кВ	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. АК)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	1 995,6
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, производственно-противопожарная насосная станция	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Н)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	711,7
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, насосная станция бытовых стоков	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. П)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	2,2
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, узел учета бытовых стоков	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. И)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	21,3
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, проходная с караульными помещениями	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. В)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	335,3
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, узел учета газа	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Л)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	66,4
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, открытая установка трансформаторов	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Д)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	1 202,5
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, бак-нейтрализатор кислотной промывки	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Ю)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	121,7
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, бак горячего водоснабжения	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. АЕ)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	5 967,7
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, бак аварийного слива трансформаторного масла № 1	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Ш)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	40,8
Юго-Западная теплоцентраль: 1-я очередь, 1-й этап, бак силиката	Кировский	Угольная гавань, элеваторная площадка, уч. 1 (южнее д. 28, лит. АК по Угольной гавани, Элеваторная площадка) (ул. Доблести, д. 1, лит. Я)	ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»	29,7
Автозаправочная станция	Фрунзенский	Софийская ул., уч. 2 (северо-западнее пересечения с пр. Александровской Фермы) (Софийская ул., д. 73, корп. 2, лит. А)	ООО «ТНК-ВР Северная столица»	261,8
Реконструкция жилого дома под физкультурно-оздоровительный комплекс	Пушкинский	г. Павловск, ул. Обороны, д. 23, лит. А	ООО «Стройсвет»	196,5
Реконструкция нежилого здания под административное здание	Адмиралтейский	Бумажная ул., д. 9, корп. 1, лит. А	Невский А.Н., Жмулин А.Г., Орлова А.И.	9 246,1
Складское здание	Московский	ул. Пилотов, д. 34, лит. И (ул. Пилотов, д. 34, лит. М)	ОАО «Ленавиаснаб»	249,3
Реконструкция систем теплоснабжения и котельная	Петродворцовый	г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 22, лит. А (Константиновская ул., д. 1) (г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 22, лит. А)	СПб ГУЗ «Николаевская больница»	93,2
Центральный тепловой пункт № 4.1	Пушкинский	г. Пушкин, Красносельское ш., уч. 1 (юго-восточнее пересечения с Фуражным пер.) (г. Пушкин, Гусарская ул., д. 4, корп. 15, лит. А)	ЗАО «Строительно-Монтажное Управление № 303»	36,3
Центральный тепловой пункт № 1	Пушкинский	г. Пушкин, Красносельское ш., уч. 3 (юго-восточнее пересечения с Фуражным пер.) (г. Пушкин, Красносельское ш., д. 28, корп. 9, лит. А)	ЗАО «Строительно-Монтажное Управление № 303»	36,1
Центральный тепловой пункт № 3	Пушкинский	г. Пушкин, Красносельское ш., уч. 4 (юго-восточнее пересечения с Фуражным пер.) (г. Пушкин, Гусарская ул., д. 6, корп. 18, лит. А)	ЗАО «Строительно-Монтажное Управление № 303»	36,3
Центральный тепловой пункт № 4.2	Пушкинский	г. Пушкин, Красносельское ш., уч. 2 (юго-восточнее пересечения с Фуражным пер.) (г. Пушкин, Красносельское ш., д. 10, корп. 4, лит. А)	ЗАО «Строительно-Монтажное Управление № 303»	37,0
Центральный тепловой пункт № 2	Пушкинский	г. Пушкин, Красносельское ш., уч. 5 (юго-восточнее пересечения с Фуражным пер.) (г. Пушкин, Саперная ул., д. 8, корп. 9, лит. А)	ЗАО «Строительно-Монтажное Управление № 303»	36,7
Склад для хранения соли и других антигололедных материалов	Кировский	Михайловский пер., д. 4, корп. 2 (Михайловский пер., д. 4, корп. 2, лит. У)	СПб ГДП «Центр»	596,1
Образовательная школа на 825 учащихся	Пушкинский	пос. Шушары, Колпинское ш., уч. 55 (квартал VII) (пос. Шушары, Славянка, Колпинское ш., д. 20, корп. 3, лит. А)	ООО «Управляющая компания «Перемена»	16 574,9
Дошкольное образовательное учреждение на 110 мест	Пушкинский	пос. Шушары, Колпинское ш., уч. 32 (квартал I) (пос. Шушары, Славянка, Полоцкая ул., д. 14, корп. 4, лит. А)	ООО «Управляющая компания «Перемена»	3 332,6
Дошкольное образовательное учреждение на 110 мест	Пушкинский	пос. Шушары, Колпинское ш., уч. 54 (квартал VII) (пос. Шушары, Славянка, Полоцкая ул., д. 4, корп. 3, лит. А)	ООО «Управляющая компания «Перемена»	3 372,7
Подстанция 330 кВ «Ржевская», здание общеподстанционного пункта управления (ОПУ)	Красногвардейский	Ансимовская дорога, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (Индустриальный пр., д. 67, лит. Б)	ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»	772,9
Подстанция 330 кВ «Ржевская», проходная	Красногвардейский	Ансимовская дорога, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (Индустриальный пр., д. 67, лит. А)	ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»	61,2
Подстанция 330 кВ «Ржевская», здание очистных сооружений с маслосборником	Красногвардейский	Ансимовская дорога, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (Индустриальный пр., д. 67, лит. Г8)	ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»	40,0
Подстанция 330 кВ «Ржевская», насосная станция пожаротушения	Красногвардейский	Ансимовская дорога, уч. 1 (юго-восточнее пересечения с пр. Маршала Блюхера) (Индустриальный пр., д. 67, лит. Д)	ОАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы»	51,4
Электрическая подстанция 110/10/6 кВ «Синопская»	Центральный	Дегтярный пер., уч. 3 (восточная часть квартала, ограниченного Дегтярным пер., ул. Моисеенко и Новгородской ул.) (ул. Моисеенко, д. 18, лит. А)	ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети»	3 824,5
Реконструкция торгово-сервисного центра для обслуживания грузового автотранспорта – 1-я очередь, нежилое здание под торгово-административный комплекс с шиномонтажем	Пушкинский	пос. Шушары, Московское ш., д. 231, лит. У (пос. Шушары, Московское ш., д. 231, корп. 2, лит. У)	ООО «Петромастер»	648,7
Реконструкция нежилого здания под бизнес-центр и многоярусную стоянку: многоярусная стоянка (блок Б)	Петроградский	Левашовский пр., д. 13, лит. Е (Песочная наб., д. 42, корп. 2, лит. Б)	ООО «Мид»	5 385,2
Офисное здание «Технопарк» информационных технологий	Приморский	Коломяжский пр., уч. 1 (восточнее пересечения с аллеей Поликарпова) (Коломяжский пр., д. 19, корп. 3, лит. А)	ООО «ЛСС-строй»	1 491,3
Газовая котельная с сетями инженерно-технического обеспечения	Курортный	г. Сестрорецк, Приморское ш., уч. 1 (севернее д. 281, лит. А по Приморскому шоссе) (г. Сестрорецк, Приморское ш., д. 282, корп. 2, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	195,5
Модульная котельная	Курортный	г. Сестрорецк, Морская ул., уч. 1 (северо-западнее д. 1 по ул. Первого Мая) (г. Сестрорецк, Морская ул., д. 20, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	113,0
Газовая котельная	Курортный	г. Зеленогорск, Решетниково, уч. 1 (северо-западнее д. 5, лит. А в Решетниково) (г. Зеленогорск, Решетниково, д. 56, лит. А)	ООО «Петербургтеплоэнерго»	119,4

СПРАВКА о законченном новым строительством жилье за ноябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.					Этажность	Вид здания	
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.			5-комн.
Жилой дом со встроенными помещениями (корп. 19, 20) в составе комплекса жилых домов со встроенными помещениями	Приморский	Фермерское ш., уч. 1 (юго-восточнее д. 22, лит. В по Фермерскому ш.) (Фермерское ш., д. 10, лит. А)	ООО «ЭнСиСи Недвижимость»	7 624,2	845,2	128	80	45	3			10 (9-10)	Монолитный
Жилой дом со встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания (корп. 11, 12) – второй пусковой комплекс	Красносельский	Ленинский пр., уч. 6 (северо-западнее пересечения с Брестским бульваром) (Ленинский пр., д. 78, корп. 1, лит. А)	ООО «Городская ДомоСтроительная Компания»	19 753,2	3 751,8	297	141	57	80	19		22 (1-20-22)	Кирпично-монолитный
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями офисов и паркинга	Кировский	Ульянка, кв. 6, уч. 3 (юго-западнее д. 36, лт. А по пр. Ветеранов) (пр. Ветеранов, д. 36, корп. 2, лит. А)	ЗАО «М-ИНДУСТРИЯ»	8 989,5	3 230,5	128	44,0	39	39	5	1	25 (2-3-4-5-6-7-8-9-10-25)	Газобетон, кирпично-монолитный
Комплекс с объектами жилья и соцкультбыта: жилой корпус 9	Московский	Пулковское ш., д. 30, лит. К (Пулковское ш., д. 24, корп. 2, лит. А)	ОАО «Ленстройреконструкция»	7 683,7	642,0	164	82,0	82				17 (1-10-17)	Кирпичный
Комплекс жилых зданий с объектами обслуживания населения (2-я очередь): корп. 1 – комплекс жилых корп. (1А, 1Б, 1В, 1Г) со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенными надземными автостоянками	Выборгский	пос. Парголово, 4-й Верхний пер., уч. 15, западнее д. 1а, лит. А (15-1) в составе территории, отведенной для комплексного освоения: пр. Энгельса, уч. 1 (севернее пересечения с 3-м Верхним пер.) (пос. Парголово, ул. Федора Абрамова, д. 4, лит. А)	ООО «Главстрой-СПб»	84 868,9	14 968,7	1 691	948	540	203			27 (1-2-27)	Кирпич, газобетон
Жилой комплекс (4, 5, 6-я очереди строительства): 5-я очередь жилой дом корп. 11В	Приморский	Долгоозерная ул., уч. 2 (восточнее пересечения с Парашютной ул.) (Парашютная ул., д. 25, корп. 2, лит. А)	ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»	9 073,8	562,2	150	90	15	45			16	Монолитный, сборный железобетон
Итого за ноябрь:				137 993,3	24 000,4	2558	1385	778	370	24	1		

СПРАВКА о законченном реконструкцией жилье за ноябрь 2011 года

Название объекта	Район	Адрес строительства	Застройщик	Мощность, кв. м	Мощность встроенных помещений, кв. м	Количество квартир, в том числе (...) шт.				Этажность	
						Всего:	1-комн.	2-комн.	3-комн.		4-комн.
Реконструкция жилого дома с мансардой	Петродворцовый	г. Ломоносов, Еленинская ул., д. 24, лит. А	ООО «ОСКАР»	1 211,6	874,2	15	7	5	2	1	1-3
Реконструкция жилого дома	Пушкинский	г. Павловск, Березовая ул., д. 5, лит. А	ОАО «Строительное управление № 305»	691,8	206,7	7		5		2	4
Итого за ноябрь:				1 903,4	1 080,9	22	7	10	2	3	

СПРАВКА о законченном строительством и реконструкцией жилье в районах Санкт-Петербурга на 01.12.2011

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	11	3678	215 551,5	0	0	0,0	50	50	18 805,3	61	3728	234 356,8
Выборгский	59	12809	771 024,5	0	0	0,0	25	25	8 613,8	84	12834	779 638,3
Калининский	5	2404	107 694,4	0	0	0,0	0	0	0,0	5	2404	107 694,4
Кировский	3	561	30 123,2	0	0	0,0	0	0	0,0	3	561	30 123,2
Невский	3	849	62 688,9	0	0	0,0	0	0	0,0	3	849	62 688,9
Красносельский	9	2467	128 590,0	0	0	0,0	23	23	3 303,2	32	2490	131 893,2
Василеостровский	5	1200	99 503,9	0	0	0,0	0	0	0,0	5	1200	99 503,9
Адмиралтейский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Петродворцовый	1	30	1 778,9	1	15	1 211,6	52	52	12 693,2	54	97	15 683,7
Центральный	1	46	2 819,0	0	0	0,0	0	0	0,0	1	46	2 819,0
Колпинский	0	0	0,0	0	0	0,0	43	43	4 948,6	43	43	4 948,6
Курортный	1	255	15 292,2	0	0	0,0	90	90	22 891,9	91	345	38 184,1
Фрунзенский	2	480	27 746,4	0	0	0,0	0	0	0,0	2	480	27 746,4
Петроградский	2	116	13 366,3	0	0	0,0	0	0	0,0	2	116	13 366,3
Пушкинский	3	653	41 162,6	1	7	691,8	39	39	8 420,5	43	699	50 274,9
Московский	4	1658	106 032,7	0	0	0,0	0	0	0,0	4	1658	106 032,7
Красногвардейский	3	413	24 287,3	0	0	0,0	0	0	0,0	3	413	24 287,3
Кронштадтский	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0
Итого:	112	27619	1 647 661,8	2	22	1 903,4	322	322	79 676,5	436	27963	1 729 241,7

СПРАВКА о законченном строительством и реконструкцией жилье в районах Санкт-Петербурга за ноябрь 2011 года

Район	Новое строительство			Реконструкция			Инд. строительство			Всего:		
	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м	домов	квартир	кв. м
Приморский	2	278	16 698,00				5	5	637,0	7	283	17 335,00
Выборгский	1	1691	84 868,90							1	1691	84 868,90
Калининский										0	0	0,00
Кировский	1	128	8 989,50							1	128	8 989,50
Невский										0	0	0,00
Красносельский	1	297	19 753,20				2	2	246,5	3	299	19 999,70
Василеостровский										0	0	0,00
Адмиралтейский										0	0	0,00
Петродворцовый				1	15	1 211,60	10	10	2 344,6	11	25	3 556,20
Центральный										0	0	0,00
Колпинский							4	4	357,8	4	4	357,80
Курортный							12	12	2 073,0	12	12	2 073,00
Фрунзенский										0	0	0,00
Петроградский										0	0	0,00
Пушкинский				1	7	691,80	5	5	1 192,9	6	12	1 884,70
Московский	1	164	7 683,70							1	164	7 683,70
Красногвардейский										0	0	0,00
Кронштадтский										0	0	0,00
Итого:	6	2558	137 993,3	2	22	1 903,4	38	38	6 851,8	46	2618	146 748,5

Изолировать от холода и шума

Андрей Семериков / Рынок теплозвукоизоляционных материалов, по данным экспертов, в 2011 году вырос в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Участники рынка прогнозируют, что рост продолжится, а оборот рынка к концу года достигнет 2,5-3 млрд рублей. ➔

Вера Сивкова, ведущий специалист отдела маркетинговых исследований компании «ПКР», говорит, что по итогам 2009 года объем рынка теплозвукоизоляционных материалов Петербурга и Ленобласти сократился на 27% в сравнении с показателями 2008 года. «Это в первую очередь связано с замораживанием многих строящихся объектов. В 2010 году уровень производства стабилизировался. При оптимистичном прогнозе в 2011 году рост может составить до 100%», – прогнозирует госпожа Сивкова.

Евгений Ботка, генеральный директор ЗАО «Агентство строительной информации», подсчитал, что в 2010 году объем рынка теплоизоляции составил 3,2 млн куб. м. Из них пенополистирол (вспененный и экструдированный) составил 28%, минеральная вата – 40%, стекловата – 32%. При этом цены на продукцию в 2009 году упали на 15-20%, а в период с 2010 по 2011 год прирост составил порядка 10-15%.

Менее оптимистично настроена Юлия Манаева, специалист по маркетингу и рекламе компании «КНАУФ». Она считает, что суммарный объем рынка в этом году вряд ли превысит 500 тыс. куб. м. «По нашим ощущениям, в 2011 году рынок имел положительную динамику, однако она вряд ли сравнима с докризисными темпами развития», – говорит госпожа Манаева.

Дмитрий Орлов, начальник отдела снабжения генподрядной компании СТЕР, полагает, что к докризисным объемам рынок пока не вернулся. «Все же объемы строительства в Петербурге не те, что были в 2007-2008 годах. Однако нельзя сказать, что этот рынок мертвый и не растет. Объемы строительства восстанавливаются, а тепло- и звукоизоляция востребована. Спрос на нее растет, в том числе благодаря новым требованиям по утеплению фасадов», – говорит он.

«Северо-Западе России в месяц продается примерно 100 тыс. куб. м стекловаты, примерно столько же каменной ваты, 60-70 тыс. куб. м приходится на экструдированный пенополистирол. В целом объем рынка составляет до 1 млрд рублей в месяц», – поясняет Виктор Адамов, исполнительный директор СТД «Петрович».

Импортный рынок

Эксперты отмечают, что рынок теплоизоляции достаточно консолидирован. Доля импорта на этом рынке невелика и составляет 10-12%, а большую часть продукции привозят из других регионов, в частности Центрального округа.

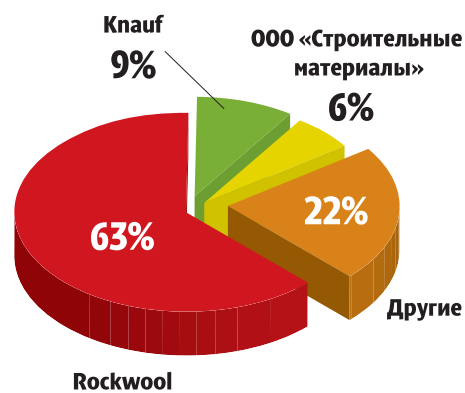
«В Петербурге и Ленинградской области основными игроками рынка являются ООО «Строительные материалы», которое производит теплоизоляционные материалы под маркой «Изотек», ООО «Пеноплэкс СПб», занимающее лидирующие позиции по производству экструдированного пенополистирола, и завод ООО «Роквул-Север». 50% рынка изделий из минеральной ваты приходится на Rockwool, 54% производства экструдированного пенополистирола – на «Пеноплэкс», рынок стекловаты в равных долях делят Ursa и «ИзOVER», – поясняет Евгений Ботка.

«Доля российских производителей на этом рынке стремится к нулю. Другое дело, что



Фото: Владимир Тилес

Лидеры рынка по Санкт-Петербургу и Ленобласти



Источник: «Профессиональные комплексные решения» (ПКР)

у всех крупных игроков российского рынка теплозвукоизоляции, а это иностранные компании, есть производства в нашей стране. На эти производства и приходится значительный объем рынка. Например, в сегменте каменной ваты порядка 70% занимает продукция Rockwool, а большую часть сегмента стекловаты делят между собой Isover, Ursa и Knauf», – рассказывает Виктор Адамов. Разница в цене на материалы иностранного и российского производства, по данным экспертов, составляет примерно 20-30%.

Рынок теплозвукоизоляционных материалов Санкт-Петербурга и Ленобласти

Оборот рынка, тыс. рублей				
2007	2008	2009	2010	2011*
2 470 577	3 111 826	2 259 562	1 626 885	3 383 920
% к предыдущему году	126	73	72	208
Объем рынка, тыс. куб. м				
2007	2008	2009	2010	2011*
4478	4825	3483	2473	4995
% к предыдущему году	108	72	71	202
Емкость рынка, тыс. куб. м				
2007	2008	2009	2010	2011*
5931	6287	5146	5820	6693
% к предыдущему году	106	82	113	115

* Емкость – потенциальный объем. Рассчитан с учетом нормы потребления ТИМ на строительство 80 млн кв. м нового здания и 20 млн. кв. м реконструкции, равной 18 млн куб. м.

Источник: «Профессиональные комплексные решения» (ПКР)

Ирина Садчикова, директор по маркетингу компании Rockwool Russia Group, характеризует этот рынок как высококонкурентный, с большим количеством международных и российских компаний. «Число игроков на рынке превышает аналогичные показатели в других странах, поэтому появление новых серьезных производителей маловероятно», – говорит она.

Другого мнения придерживается господин Адамов. «Рынок достаточно насыщен, но появление новых игроков возможно, если они выведут на рынок новые виды продукции. Например, видел анонсы вывода на рынок продукта, который будет осуществлять исключительно функцию шумоизоляции. С моей точки зрения, он должен стать достаточно популярным – ни одна вата полностью не решает эту задачу», – рассуждает эксперт.

В марте этого года компания Rockwool объявила о планах по производству на своем заводе в Выборге акустических потолков ROCKFON. Первая продукция российского производства будет доступна потребителям уже в первом полугодии 2012 года.

«Появление новых мощностей было бы востребовано рынком, так как большая часть материалов завозится, а уже примерно через 2 года заводы, производящие минеральную вату, будут перегружены», – считает господин Ботка. Нижний порог инвестиций в такое производство он оценивает в 50 млн EUR.

Новые тенденции

Производители постоянно заявляют о новых свойствах теплозвукоизоляционных материалов, но строительная отрасль достаточно консервативна, и новинки в ней внедряются медленно.

«Основной тенденцией сегодня является рост спроса на каменную вату. Она продается в том числе и за счет правильных маркетинговых инициатив производителей, которые делают упор на ее лучшие свойства, хотя стекловата практически неотличима от каменной ваты. Просто в отношении стекловаты еще с советских времен сформировались стереотипы, что она горит, колется, пылит и т. д.», – рассказывает Виктор Адамов.

Эксперты утверждают, что на выбор материала и его цену влияет чаще всего уровень затрат, которые готов понести строитель. Энергоэффективные материалы, по словам Дениса Вястрика, руководителя компании «Тареал», инвестора жилого района «Ванино», пользуются относительно небольшим спросом, так как большей части строителей важно построить дешево, а не эксплуатировать дешево (а эти две переменные обратно зависимы).

«Наши финские коллеги, заглядывая далеко в будущее, уже сегодня уделяют пристальное внимание вопросам энергоэффективности. Но даже прагматичные финны, приобретая квартиру, не готовы платить сейчас, чтобы экономить потом. Однако, в любом случае, не двигаться в направлении изучения и применения энергоэффективных решений – это то же самое, что идти назад», – говорит Екатерина Гуртова, директор по маркетингу «ЮИТ Дом».

Перспективы роста

Эксперты прогнозируют, что рынок теплозвукоизоляционных материалов будет расти быстрыми темпами еще долгое время, а структура спроса останется неизменной.

«Цены на энергию повышаются с каждым годом, следовательно, растет и необходимость применения энергосберегающих технологий. В комплексе с установкой энергоэффективных окон, системы вентиляции с рекуперацией тепла применение в конструкции материалов Rockwool позволяет снизить энергопотребление на 90%», – говорит Ирина Садчикова.

Эксперты полагают, что рынок теплозвукоизоляционных материалов будет расти на 10-15% в год.

мнение



Дмитрий Орлов,
начальник отдела
снабжения генподрядной
компании СТЕР:

➔ К качеству материалов на более требовательны девелоперы загородного жилья – от уровня используемой теплоизоляции может зависеть популярность коттеджных поселков. Также к качественным материалам чаще всего обращаются застройщики коммерческой недвижимости, которые руководствуются логикой, что лучше потратить немного больше, но не иметь претензий со стороны арендаторов. Тем более что в масштабах коммерческого объекта затраты на тепло- и звукоизоляцию составляют просто мизерный процент. По нашему опыту могу привести пример, когда при строительстве технопарка Technopolis заказчик попросил нас использовать достаточно дорогой, но очень качественный теплоизоляционный материал финского производителя Paroc.

 **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**



© 2011 ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»

 **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**

Славянка

жилой район

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха



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

Целый район преимуществ!

(812) 777 70 77
www.oslavyanke.ru

БАЛТРОС[®]
Агентство недвижимости

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