



### События

На прошлой неделе Смольный назначил нового главу Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. Этот пост занял Владислав Петров, бывший глава Красносельского района Петербурга.



**Энергичная перестановка, стр. 3**

### Коммерческая недвижимость

Проекты реконструкции офисных центров можно осуществить относительно безболезненно, если поменять формат на стадии проектирования.



**Проще снести, стр. 16**

**Арбитраж, стр. 14 • Экология, стр. 18**



## Стройка по-европейски

Госдума во втором чтении приняла законопроект, который разрешит применять в РФ проектную документацию, разработанную и использованную в других государствах при капитальном строительстве. Автор закона, депутат Госдумы Мартин Шаккум, утверждает, что закон позволит компаниям, работающим за рубежом, реализовывать аналогичные проекты в России. (Подробнее на стр. 9) ↗

**Северо-Западный  
центр экспертизы  
EXPERTIZASPB.RU**



**АКЦИЯ  
«ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ – ЛЮДЯМ»**

С декабря 2011 года каждому двадцатому заказчику (проектировщику, инвестору, строителю) – 1-комн. кв. в Петербурге в новом доме в подарок после заключения договора.

«Проекты делают люди, а не стены»  
Подробности по тел. 993-993-0

**Служба вызова бетона**  
☎ 49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов  
Санкт-Петербург, ул. Седова, 12  
www.taxibeton.ru

**TAXI  
BETON**

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



Общество с ограниченной ответственностью  
**«Консультационное бюро экспертизы  
проектов строительства»**

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

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

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

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 [www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

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

**НАЧНИ С ПОДПИСКИ!**



Формула успеха!

**Бетон, песок, щебень –  
всё от производителя, доставка!**

**ЗАО «ЛСР-Базовые»** тел. (812) 777-77-45

[www.045.ru](http://www.045.ru), [www.rudas.ru](http://www.rudas.ru)  
[www.granit-kuznechnoe.ru](http://www.granit-kuznechnoe.ru)



Место проведения – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет

Ассоциация  
Деревянного  
Домостроения

**Международный  
съезд  
по деревянному  
строительству**

**15-16** декабря 2011

Санкт-Петербург / [www.npadd.ru](http://www.npadd.ru) / +7 (812) 655-02-20

**Жилой район «Славянка»**

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха

**Целый район преимуществ!**

(812) **777 70 77**  
[www.baltrosgroup.ru](http://www.baltrosgroup.ru)

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 отделе продаж ООО «АН «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., д. 31, бизнес-центр «Сенатор».

**БЭСКИТ®**

*18 лет*  
*экспертной деятельности*

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений  
при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций  
и фундаментов

**Проектирование**  
капитального ремонта,  
реконструкции и нового строительства

**СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н**  
тел.: 272-44-15, 272-54-42  
e-mail: [beskit@mail.ru](mailto:beskit@mail.ru)  
[www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

Свидетельство №СРО-П-012-006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Создательстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте [www.beskit-spb.ru](http://www.beskit-spb.ru)

# Энергичная перестановка

**Алена Шереметьева /** На прошлой неделе Смольный назначил нового главу Комитета по энергетике и инженерному обеспечению (КЭИО). 6 декабря этот пост занял Владислав Петров, бывший глава Красносельского района Петербурга. Олег Тришкин, возглавлявший комитет с 2008 года, покинул свой кабинет с формулировкой «в связи переходом на другую работу».

По данным некоторых СМИ, смена главы комитета была запланирована давно, и «кастинг» завершился выбором удачного для Смольного и профильных компаний кандидата. Так, губернатор Георгий Полтавченко подписал распоряжение № 148 о назначении Владислава Петрова на пост главы КЭИО.

По сообщению пресс-службы комитета, вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Козырев, представляя нового председателя сотрудникам комитета и руководителям предприятий инженерно-энергетического комплекса, выразил уверенность в том, что Владислав Петров – профессиональный энергетик, который закрепит успехи и сделает все для еще более динамичного развития инженерно-энергетического комплекса Санкт-Петербурга. Участники рынка положительно оценивают назначение нового главы, так как для энергетической отрасли города господин Петров человек не новый.

«Тот факт, что на должность назначен в первую очередь специалист, а не выходец из «силовиков», как это было ранее характерно для нового губернатора, не может не радовать. В противном случае проблемы, которые сейчас стоят перед энергетическими

комплексом, вряд ли были бы решены в ближайшее время», – говорит Владимир Евстропов, генеральный директор компании «Солидар».

Чтобы понять, чего ждут от нового главы КЭИО, «Строительный Еженедельник» обратился к участникам рынка с вопросом: решением каких основных проблем ТЭК Петербурга, на ваш взгляд, первоначально должен заняться новый глава комитета?

**Андрей Сорочинский, генеральный директор ОАО «Ленэнерго»:**

– Администрация города является акционером Ленэнерго, формирует нашу доходную базу более чем на две трети, выдает разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов энергетики, согласовывает производство работ по прокладке кабельных и воздушных линий. Таким образом, роль города в деятельности компании велика.

Модернизация электросетевого комплекса, строительство новых источников питания, сокращение количества узлов электросетей с дефицитом мощности – вот основные задачи, которые мы сегодня продолжаем решать. Владислав Петров – грамотный руководитель, с большим опытом работы в энергетике, он прекрасно знает проблематику отрасли. Поэтому я уверен, что все эти вопросы будут решаться эффективно.

**Александр Гришин, полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, генеральный директор компании VMB Trust:**

будет крайне сложно, так как местные игроки будут, безусловно, выигрывать по цене за счет локальной производственной базы.

**Николай Казанский, генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург»:**

– Конечно, рынок недвижимости номер один – это Москва. Московским девелоперам в Петербурге тяжелее, чем петербургским компаниям в Москве, так как наш рынок весьма локализованный. Было бы хорошо, если бы конкуренция усилилась, но, как показывает практика, серьезно укрепиться на рынке пока смогла только компания «Главстрой».

**Светлана Аршинникова, руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос»:**

– Новый застройщик, безусловно, отнимет часть долей петербургских компаний, но это будет зависеть от объемов, которые он собирает ежегодно выпускать на рынок. К тому же мы видим, как ведут себя другие московские компании. «Город» успешно выводит свой проект «Ленинский парк».

**Андрей Розов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:**

– Выход на рынок недвижимости Петербурга любых новых сильных игроков, российских или зарубежных, будет способствовать увеличению конкуренции и размыванию доли местных игроков. Не секрет, что рынок Санкт-Петербурга испытывает дефицит качественного ликвидного предложения, поэтому ключевым фактором успеха для новых игроков будет качество реализуемых проектов.

## досье

**Владислав Петров**

Родился 24 мая 1968 года. В 1992 году окончил Санкт-Петербургский технологический институт холодильной промышленности. С 1997 по 2003 годы работал инженером по техническому надзору, заместителем начальника управления, а впоследствии начальником управления ГУП «ТЭК СПб». С декабря 2003 года занимал должность заместителя председателя КЭИО Петербурга. В декабре 2008 года был назначен на должность первого заместителя. В 2009–2011 годах возглавлял администрацию Красносельского района Санкт-Петербурга.

– Комитет как административная структура должен выполнять прежде всего функцию регулятора. С одной стороны, он должен обеспечивать монополизацию рынка, с другой – стабильное развитие и надежность энергетической системы Петербурга. Но самое важное, комитет должен обеспечить опережающее развитие инженерной инфраструктуры города. И безусловно, все эти задачи должны быть синхронизированы с Генпланом города.

**Виталий Млынчик, директор НИИ энергетики Политехнического университета:**

– Первоочередной задачей считаю открытие центра энергосбережения, о сути которого говорят уже не первый год с разных трибун (распоряжение правительства Санкт-Петербурга от 26.07.2010 № 75-рп).

Нами был подготовлен и согласован в КЭИО проект организации такого центра на базе Политехнического университета. Следующий год – завершающий для первой волны проведения обязательных энергетических обследований, организациям надо отчитываться по реализации программ энергосбережения. В ЖКХ энергосбережением интересуются уже не формально. Ощущается нехватка подготовленных специалистов, квалифицированного центра компетенции в области энергосбережения, открытого для всех – от жителей до предприятий-гигантов.

## вопрос номера

**Столичная компания ТЕКТА GROUP объявляет о выходе на рынок недвижимости Санкт-Петербурга. Могут ли московские игроки «отъесть» долю у местных строительных компаний?**

**Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела ИК ЛМС:**

– В обозримой перспективе московские игроки вряд ли смогут отобрать существенную долю рынка у петербургских компаний. Приход в город новой власти, безусловно, повысил конкуренцию между строительными компаниями за проекты и участки земли, но все же реальный шанс укрепиться на местном рынке есть только у внешних компаний, которые придут к нам с эксклюзивными проектами в сегменте бизнес- и элит-класса. В массовом сегменте укрепиться новым компаниям

## 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, Аня Батаева, Алесь Гриб, Татьяна Елекоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес

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

**Технический отдел:** Илья Демидкин  
e-mail: admin@stroypress.ru

**Отдел рекламы:**  
Майя Сержантова (руководитель), Валентина Бордникова, 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 № 187  
Подписано в печать 09.12.2011 в 17.00



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



**ЗОЛОТЫЙ 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)

**Ольга Трошева, замгендиректора консалтингового центра «Петербургская недвижимость»:**

– Элитный класс сейчас не очень насыщен предложением, поэтому компания может занять свою нишу. По поводу отъема долей у наших компаний – все будет зависеть от того, как москвичи будут выводить свои объекты. Точно или массово.

**Полина Яковлева, руководитель отдела элитной жилой недвижимости «Knight Frank Санкт-Петербург»:**

– Компания может занять свою нишу не за счет вытеснения петербургских игроков, а за счет того, что она стала свободнее из-за ушедших компаний («Строймонтаж», например). Строить бизнес-класс в Петербурге – это утопия. Так что про это подмосковным застройщикам я бы порекомендовала забыть.

## колонка редактора

## Осторожнее с обещаниями

**Валерий Грибанов / На прошлой неделе стало известно, что на петербургский рынок строительства выходит еще один игрок – московская Tekta Group. Компания пообещала вложить в покупку земли в Петербурге только в 2012 году около 40 млн USD.**

Попытки выйти на второй по рентабельности после столичного рынок страны московские девелоперы предпринимают много лет. Однако пока однозначно успешным можно назвать лишь дебют «Главстроя».

Все остальные компании, громко провозглашавшие грандиозные планы еще 5-7 лет назад, сколько-нибудь заметными игроками рынка так и не стали – если и строят, то в объемах незначительных. А некоторые так и вовсе дальше обещаний продвинуться не смогли.

Местные девелоперы, правда, говорят, что успех «Главстроя» был во многом обеспечен тем, что администрация Петербурга за свой счет выполнила инженерную подготовку земельных участков, на которых теперь строит компания. Однако на эти упреки местным девелоперам можно возразить, что никто и им не мешает подключать свои лоббистские возможности и добиваться от властей того, чем чиновники, в общем-то, и обязаны заниматься – готовить землю под строительство, вовремя согласовывать документацию, помогать решать вопросы с монополистами.

Строительный рынок считается в России делом локальным – выходя в новый город или регион, компании, по сути, приходится заново выстраивать бизнес: набирать грамотный персонал, искать поставщиков стройматериалов, подрядчиков, покупать или арендовать земельные участки, а главное – договариваться с местными властями. И это самый сложный процесс – местные мэры и губернаторы не желают пускать на рынок чужаков, получая свою долю от региональных застройщиков за то, что оберегают их интересы.

Впрочем, в том же Петербурге масса примеров, доказывающих, что на рынок, грамотно подойдя к вопросу, может прийти и вовсе чужак. Я имею в виду западных застройщиков. Перед глазами есть примеры как успешной работы, так и полного фиаско с последующим сворачиванием деятельности. Выходя на новый рынок (да и строя планы даже на рынке собственном), важно ставить перед собой осуществимые цели. Ибо компания, заявившая о грандиозных планах, а потом их не реализовавшая, производит впечатление несерьезной, если не сказать ненадежной. Вспоминается мой разговор годовой давности с одним из руководителей средней городской строительной фирмы. Он обещал, что буквально через три-четыре года его компания выйдет на ежегодные объемы ввода в 0,5 млн кв. м. Будучи реалистом и в общем и целом представляя положение этой компании на рынке, я посчитал, что руководитель немного не в себе. Недавно я читал с ним интервью. Он называет уже гораздо более скромные цифры. Я порадовался за дольчиков этой компании и за этого руководителя – спустившись с небес на землю, он сделал первый шаг к более взвешенной стратегии развития своей фирмы.

# Конгрессно-выставочная интеграция

Фото: Владимир Тилес



Через два года Ленэкспо перестанет быть главной выставочной площадкой города

**Никита Кулаков / Началась «интеграция команд» двух крупнейших конгрессно-выставочных площадок Петербурга: Ленэкспо и ЭкспоФорума. Через два года выставочная деятельность из гавани переместится в Пулково, а Ленэкспо в нынешнем виде работу завершит.**

На прошлой неделе генеральный директор Ленэкспо Сергей Алексеев покинул свой пост и занял должность вице-президента ЭкспоФорума. На этой позиции он продолжит участие в работе российских и международных ассоциаций и будет лоббировать интересы Петербурга как места проведения наиболее крупных профильных мероприятий. В освободившееся кресло руководителя Ленэкспо сел исполнительный директор ЭкспоФорума Сергей Воронков.

С ротации топ-менеджеров началось объединение коллективов двух конгрессно-выставочных площадок, о котором было заявлено еще год назад, когда стало известно, что учредители ЭкспоФорума (компания связана с менеджментом Газпрома) купили контрольный пакет акций Ленэкспо. По словам гендиректора ЭкспоФорума Анатолия Еркулова, цель интеграции – объединить усилия специалистов двух команд по созданию единой операционной компании, которая будет координировать конгрессно-выставочную деятельность в городе. «Средний возраст сотрудников ЭкспоФорума – 30 лет. В Ленэкспо менеджеры гораздо старше и опытнее. Багаж знаний нужно кому-то передать», – пояснил он идею слияния.

Объединением коллективов интеграция не ограничится. В ноябре ЭкспоФорум выкупил выставочный бизнес Ленэкспо (информационные базы и торговые марки) и арендовал павильоны в гавани до конца 2013 года. Через два года в Пулково начнет работать первая очередь нового комплекса ЭкспоФорум площадью 100 тыс. кв. м (из них 40 тыс. кв. м выставочных) и стоимостью 1 млрд USD. Торжественное строительство комплекса началось на днях при

участии главы Газпрома Алексея Миллера. В итоге выставочная деятельность из гавани переместится в Пулково, а Ленэкспо в нынешнем виде перестанет существовать – на участке 15 га, которые сейчас занимают 9 павильонов площадью 40 тыс. кв. м, появится МФК, суть которого еще не определена (но уже известно, что выставки составят лишь небольшую часть бизнеса нового комплекса).

## Выставки в концертных залах

Общая площадь выставочных и конференц-площадок в Петербурге, по данным компании Astera, составляет около 150 тыс. кв. м (выставочных из них – около 70 тыс. кв. м). Причем главные выставочные площадки – концертные залы и спортивные объекты средней площадью 3-4 тыс. кв. м. Крупнейшая универсальная площадка – Ленэкспо, на долю которой приходится более 20% предложения. Но по словам Сергея Алексеева, сейчас площади Ленэкспо в течение года загружены лишь на 30%. «Чтобы выправить ситуацию, нужно создать конгресс-бюро, которое будет привлекать в Петербург европейские и даже мировые конгрессы и выставки. А еще нужна поддержка городских властей, потому что во всех городах выставочная деятельность получает дотации из бюджета. А у нас этого пока нет», – говорит он. «Крупнейшие европейские конгрессно-выставочные комплексы были созданы при участии государственных структур. Например, строительство самого большого выставочного центра Великобритании The NEC стоимостью 150 млн фунтов было профинансировано правительством. В закрытую много-

функциональную арену NIA было вложено 51 млн фунтов стерлингов (половина – из государственного бюджета). А в Каннах на плечи государства ложится 80% расходов по обслуживанию Дворца фестивалей», – подтверждают эксперты Jones Lang LaSalle в Петербурге.

Оценка потребности региона в выставочной недвижимости базируется на объеме валового регионального продукта. «Для Европы средний показатель – 2 млн USD ВРП на 1 кв. м выставочной площади. Для России – примерно 500 тыс. USD на 1 кв. м. Исходя из этого, городу нужно минимум 100 тыс. кв. м для выставок. Так что еще один новый комплекс на 30-40 тыс. кв. м может стать рентабельным уже на третий год эксплуатации», – утверждает Анатолий Еркулов.

## Конгрессы в гостиницах

Что касается конференц-площадок Петербурга, то сегодня лидеры предложения – городские отели. «В Петербурге более 40 гостиниц, которые предлагают в аренду 250 залов общей площадью около 30 тыс. кв. м. Пользуются спросом также залы исторических зданий в центре города», – подсчитал заместитель директора департамента консалтинга Colliers International в Петербурге Евгения Васильева. Масштаб принимаемых мероприятий ограничен вместимостью основного зала. Самый большой зал в Петербурге – в гостинице «Парк Инн Прибалтийская» на 1200 человек, но там нет сопутствующих залов разной вместимости для секционных заседаний. А в Ленэкспо, где проводится Петербургский экономический форум, есть зал на 2800 делегатов, но дополнительных конференц-залов для крупных мероприятий тоже не хватает, и приходится специально застраивать территорию.

«Специализированные объекты для проведения различных мероприятий (конгресс-центры) составляют около 9% от общего объема конференц-площадок в Петербурге (всего около 4 тыс. кв. м). Существующих конгрессных площадок с качественными большими залами (от 1 тыс. кв. м) явно недостаточно», – утверждает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец. «В городе существуют всего 2 специализированные конгрессные площадки: Дворец конгрессов «Константиновский» и конгрессный бизнес-центр «Петроконгресс», но максимальная вместимость одного зала на этих площадках – всего 300 человек, поэтому большой конгресс-центр нужен Петербургу как воздух», – уверен Анатолий Еркулов.

Эксперты говорят, что конкуренция между конгрессными центрами происходит на уровне стран и городов. «Поэтому для развития конгрессного туризма имеет значение не только техническое оснащение самого центра и наличие необходимых площадей, но и политика местных и федеральных органов власти. Директор департамента оценки бизнеса филиала консалтинговой группы «НЭО Центр» в Санкт-Петербурге Дмитрий Рачин добавляет, что также нужно повышать общий уровень жизни в городе и развивать инфраструктуру: гостиничную, транспортную, общепит. «Пребывание гостей в городе должно быть комфортным. Иначе, несмотря на красоты и культурную ауру, они не захотят вернуться», – говорит он.

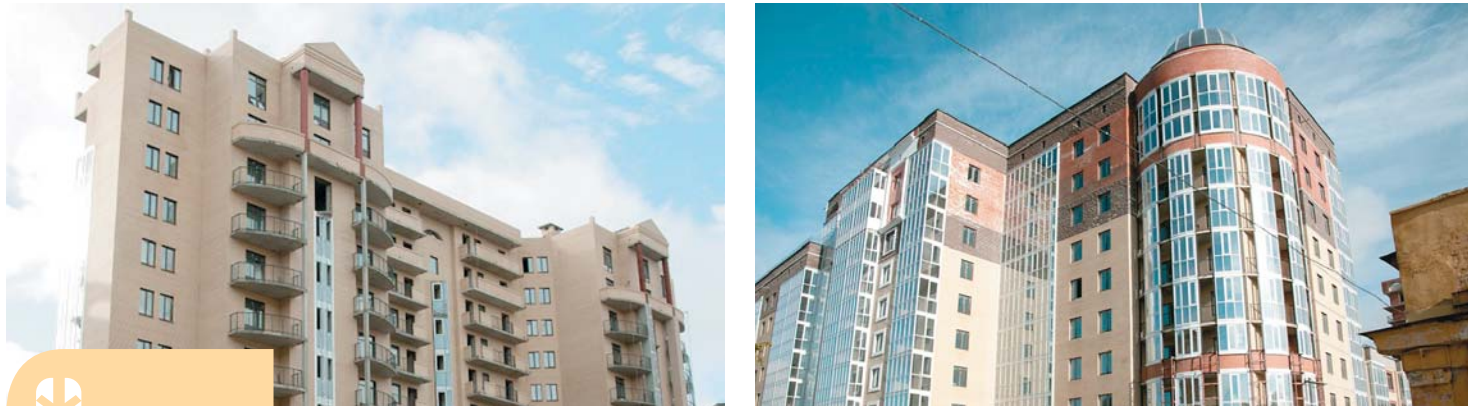
## цифра

# 30 тыс.

кв. м – общая площадь 250 залов, которые предлагают для проведения конгрессов и конференций 40 петербургских отелей

# Элитному рынку грозит дефицит

Объемы продаж жилья бизнес- и элит-класса в Петербурге продолжают расти. Как говорят эксперты, уже в ближайшее время это вызовет дефицит ликвидного предложения в привычных для покупателей этого класса локациях, например на Петроградской стороне. ➔



Такие элитные строительные объекты, как жилой комплекс «Классика», в центре Петербурга становятся редкостью

По данным Knight Frank, количество сделок за III квартал на первичном рынке увеличилось на 9,9% по сравнению со II кварталом 2011 года – объем продаж составил около 80 квартир. «По-настоящему элитных квартир в городе на Неве и так немного, а в скором времени купить их будет сложно даже очень состоятельным людям. Тем более что петербургское элитное жилье с полным правом можно назвать эксклюзивным хотя бы потому, что в нашем городе его гораздо меньше, чем, например, в Москве. И находится оно, как правило, в самом сердце города, в районах с истинно питерской атмосферой, а из окон открываются потрясающие виды. Например, на Петроградской стороне», –

говорит директор по развитию Компании Л1 (новое название Компании ЛЭК) Надежда Калашникова.

Тем не менее уже в ближайшее время покупатели могут столкнуться с дефицитом ликвидного предложения именно в привычных для петербургской элиты районах. «Перспективных проектов на рынок в этом году выведено не было. Это касается и Петроградского района, и Крестовского острова. Еще больший дефицит – видовые квартиры с окнами на Невскую водную гладь. И не факт, что в ближайшие год-два в этом сегменте появится новое предложение», – добавляет госпожа Калашникова.

Дело в том, что до сих пор не урегулирован вопрос по высотному регламенту при строи-

тельстве в историческом центре. Напомним, в марте этого года Верховный суд России поддержал решение городского суда Петербурга о запрете строительства высотных зданий в исторической части города. Теперь высота домов в центральных районах не должна превышать сорок метров, а это значит, что новых видовых квартир в центре Петербурга появляться не будет. «Новые правила коснулись лишь проектируемых объектов. Те, что уже строятся и имеют все разрешения, понижать не станут. Новое правительство Петербурга и вовсе поставило под вопрос строительство в центре города, причем не только высотное. Спрос растет, предложение снижается», – комментирует Надежда Калашникова.

Видимо, почувствовав, что у них остается последняя возможность приобрести хорошую квартиру в центре Петербурга, покупатели стали чаще интересоваться элитной недвижимостью. По оценкам экспертов, количество сделок в этом сегменте в сентябре значительно возросло. Быстрее всего расходятся самые ликвидные варианты в престижных районах и строящихся жилых комплексах. Таких в центре буквально единицы. Одни из самых заметных находятся на Петроградской стороне. Например, жилые комплексы «Премьер Палас» и «Классика», строительство которых ведет Компания Л1. Так, «Премьер Палас» расположен на берегу Невы в исторической части Петроградской стороны напротив зеленых насаждений и скверов Крестовского острова. Особенность этой резиденции – большое количество квартир, из окон которых открываются восхитительные виды на Финский залив, Неву и центр города. Есть и две двухэтажные квартиры, каждая общей площадью 443 кв. м, с бассейном. В жилом комплексе «Классика» также есть квартиры с террасами и панорамными видами на Петроградскую сторону и Крестовский остров. Этот комплекс занимает целый квартал, и в его составе строятся шесть таунхаусов. Кстати, в обоих проектах продаются действительно эксклюзивные квартиры – пентхаусы. Такое жилье в Петербурге – большая редкость, ведь настоящих пентхаусов в городе с его линейной планировкой и высотным регламентом немного.

## Глава ГК «УНИСТО Петросталь» вошел в рейтинг лучших менеджеров Петербурга



Игорь Николаевич Толстых, вице-президент ГК «УНИСТО Петросталь», поздравил генерального директора управляющей компании ГК «УНИСТО Петросталь» Арсения Владимировича Васильева с вручением диплома рейтинга лучших топ-менеджеров «Топ-100». Ежегодно редакция газеты «Деловой Петербург» вы-

бирает 100 лучших топ-менеджеров Петербурга. Газета отмечает достижения самых креативных предпринимателей, которые не боятся рисковать и побеждать. «Мы рады поздравить Арсения Владимировича с престижной наградой и присоединяемся к высокой оценке его профессиональных

качеств», – комментирует Игорь Николаевич Толстых, вице-президент ГК «УНИСТО Петросталь». – Мы гордимся тем, что наши оценки совпадают с мнением широкой общественности и наших коллег – представителей бизнеса. Желаем Арсению Владимировичу новых успехов и свершений на благо компании!»

**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

**SetiCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»  
DEVELOPMENT

**ПРИБРЕТЁМ**

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

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

**SetiGroup** investor@setcity.ru т.: 33-55-111 (доб. 3363)

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

# «Адмиралтейская» на подходе

**Кристина Бескровная** / Через две недели, 26 декабря, в Петербурге откроется новая станция метро – «Адмиралтейская». Эксперты отмечают, что в ожидании этого события владельцы коммерческой недвижимости, расположенной по соседству, уже подняли ставки аренды. Впрочем, рост был умеренный – не более чем на 20%. ➔

Новая станция метрополитена «Адмиралтейская» откроется на пересечении Кирпичного переулка и Большой Морской улицы. Именно с этим фактом ряд экспертов связывают повышение арендных ставок неподалеку от станции, в том числе в начале Невского проспекта. «В связи с предстоящим открытием станции метро «Адмиралтейская» ставки выросли практически на 20%. Ставки на объекты колеблются от 3 до 12 тыс. рублей за 1 кв. м в месяц, в зависимости от количества и размера витрин, расположения входа, технических характеристик и планировки помещения», – отмечает директор департамента коммерческой недвижимости АРИН Екатерина Лапина.

В то же время директор департамента торговой недвижимости Colliers International в Петербурге Роман Евстратов полагает, что повышение ставок связано не столько с новой станцией метро, сколько с выходом из кризиса. По его словам, ставки в районе новой станции метро уже достигли своего верхнего предела и дальше расти не будут. «Просто кризис закончился, и показатели стоимости аренды вновь вернулись к рыночному уровню. Арендные ставки после открытия станции вырастут не более чем на 20% – учитывая, что каждый год ставки традиционно повышаются в пределах 10-15%, это нормально», – комментирует господин Евстратов.



Открытие «Адмиралтейской» поднимет ставки аренды на прилегающих улицах

«С открытием новой станции метро на ближайших улицах – Большой Морской и Малой Морской, а также на Невском проспекте – будет наиболее востребован ресторанный бизнес, различные кафе и бары, а также сфера услуг. Не исключено, что здесь появятся в том числе отделения банков», – прогнозирует господин Евстратов.

Екатерина Лапина полагает, что основными арендаторами на Невском проспекте останутся операторы общепита: кофейни, закусочные, рестораны.

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов считает, что ожидания предпринимателей по поводу количества посетителей в связи

с открытием станции могут оказаться завышенными. «Во-первых, этот район малонаселен. Во-вторых, здесь практически отсутствуют офисные помещения, а именно офисные сотрудники составляют основную долю посетителей ресторанов и кафе», – поясняет Павел Созинов.

В целом, по прогнозам господина Созинова, не стоит ожидать появления здесь целого ряда новых инвесторов. «Даже с появлением метро этот район по-прежнему неудобен из-за отсутствия парковок», – сокрушается эксперт.

Управляющий директор NAI Besag в Петербурге Илья Андреев не исключает ротацию арендаторов после открытия новой станции метро. «Но учитывая высокие ставки, есть сомнения, смогут ли компании, которым важно только наличие метро, платить за аренду. В данном районе располагаются рестораны, торговые центры и другие объекты высокого уровня, для которых наличие или отсутствие станции метро не играет никакой роли», – подчеркнул эксперт.

«Станция метро «Адмиралтейская» будет готова принимать по 30-35 тыс. человек в сутки. Это значительно разгрузит сразу два крупных пересадочных узла: «Канал Грибоедова – Невский проспект – Гостиный Двор» и «Сенная площадь – Садовая – Спасская», – отмечает господин Евстратов.

## «Новый Оккервиль» – дважды лауреат премии Urban Awards 2011



«Новый Оккервиль» – победитель в двух номинациях: «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры» и «Жилой комплекс года»

**Александр Зеленков / ЖК «Новый Оккервиль», возводимый инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой», стал дважды лауреатом III Ежегодной премии в области жилой городской недвижимости двух столиц Urban Awards 2011.**

Решением экспертного жюри премии «Новый Оккервиль» признан победителем в номи-

нации «Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры». Первая очередь проекта («Дом у Березовой аллеи») отмечена знаком «Жилой комплекс года», что является официальным подтверждением того, что это лучший дом Санкт-Петербурга в своем классе. Процедура отбора победителей включала в себя несколько этапов: система объективной оценки анкет номинантов,

голосование профессионалов, посещение объектов, презентация и ответы на вопросы представителей конкурсной комиссии. В жюри премии вошли первые лица компаний, ведущие эксперты и аналитики в сфере недвижимости. «При присуждении наград эксперты оценивали весь процесс разработки проекта: концепцию, строительство, экономическую устойчивость,

архитектурный облик», – рассказал генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Члены жюри по достоинству оценили соответствие ЖК «Новый Оккервиль» современным стандартам девелопмента и городского дизайна. И конечно, очень приятно, что наш проект получил признание профессионалов не только Санкт-Петербурга, но и Москвы».

### Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры

Жилой комплекс «Новый Оккервиль» возводится в 10 минутах ходьбы от метро «Улица Дыбенко», в 5 минутах езды от КАД. В нем соединилось все, что только может житель мегаполиса желать от своего дома: это и транспортная доступность, и безупречная экология (река и парк Оккервиль всего в 50 м от дома), и наличие всех объектов социальной инфраструктуры. Концепцию благоустройства жилого массива можно выразить словами «город аллеи». Она подразумевает максимум

зелени, рекреационных зон для спорта и отдыха. Прямо под окнами домов находится обширная зона отдыха – река и парк Оккервиль. В парке были проложены пешеходные и асфальтированные велосипедные дорожки, построены мостики через реку, высажено 200 крупных деревьев. На берегу реки создан пляж с зонтиками, кабинкой для переодевания, веревочным аттракционом для детей.

В первой (сданной) очереди построена детская площадка, которая разделена по зонам для детей разных возрастов. Также открыта спортивная площадка с 16 уличными тренажерами, столом для настольного тенниса. Компания «Отделстрой» также активно занимается социальной составляющей проекта. Уже возведен первый детский сад на 230 мест с плавательным бассейном; на объекте сейчас работает государственная приемочная комиссия. Ведется строительство спортивно-оздоровительного комплекса с бассейном и ледовой ареной, открытие которого состоится в 2012 году.

В настоящий момент уже заселена первая очередь жилого массива «Новый Оккервиль» – «Дом у Березовой аллеи», рассчитанный на 1000 квартир. Продолжается строительство второй очереди – 1300-квартирного «Дома у Липовой аллеи». Объект будет введен в эксплуатацию в два этапа: первые секции – в 2012 году, остальные – в 2013 году. Этажность готовности второй очереди на данный момент составляет 80%.

Надо отметить, что победа в премии Urban Awards 2011 – это не первая высокая оценка проекта со стороны профессионального сообщества. В сентябре текущего года «Новый Оккервиль» стал победителем Общероссийского конкурса проектов комплексного освоения территории в номинации «За эффективное решение вопроса доступности жилья». Организаторами конкурса выступили Министерство регионального развития РФ, правительство Санкт-Петербурга и НП «Гильдия управляющих и девелоперов».

# Минрегион: жилищное строительство в 2011 году достигнет 63 млн кв. м

**Ольга Фельдман** / Согласно прогнозам Минрегиона, в 2011 году будет построено 63 млн кв. м жилья. По предварительным данным, до 35% вырос ввод жилья эконом-класса, увеличились объемы малоэтажного строительства – доля домов от 1 до 3 этажей составила 51% от общей площади строительства. ➔

С 7 по 10 декабря в Международном выставочном центре «Крокус Экспо» прошел Российский инвестиционно-строительный форум (РИСФ) и выставка «Строительный сезон – 2011». Организаторы проекта – Министерство регионального развития РФ, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение проектировщиков (НОП), Национальное объединение изыскателей (НОИЗ), Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) и МВЦ «Крокус Экспо». Площадь экспозиции составила около 7 тыс. кв. м. Мероприятие посетили более 5 тыс. человек.

## Впереди на 3,3%

Объем ввода жилья в России за 10 месяцев 2011 года вырос по сравнению с тем же периодом прошлого года на 3,3% – до 38,8 млн. кв. м, всего построено 461 тыс. квартир, сообщил в ходе пленарного заседания форума «Строительный комплекс – локомотив российской экономики» министр регионального развития России Виктор Басаргин. «По итогам года рассчитываем ввести 63 млн. кв. м жилья, – отметил Виктор Басаргин. – Мы возвращаемся

к докризисным объемам. Самая высокая динамика по вводу построенного жилья зафиксирована в Челябинской области (33%), Петербурге (19%), Татарстане (25%) и Новосибирске (26%). При этом отрасль удалось сориентировать на потребности наиболее массовой части насе-

## Сегодня создана эффективная система формирования коллективного мнения профессионального сообщества по вопросам саморегулирования

ления – до 35% вырос ввод жилья эконом-класса. К 2013 году эта цифра достигнет 50%. В текущем году увеличились объемы малоэтажного строительства – впервые в этом году «малоэтажка» превысила 51% общей площади строительства».

По словам Виктора Басаргина, объем кредитов, выданных россиянам для решения жилищного вопроса, практически достиг докризисного уровня. «Сегодня более 15% всех сделок на рынке жилья совершаются с использованием ипотечных кредитов. Это вдвое больше, чем 5 лет назад. Общий объ-

ем ипотечных кредитов за 11 месяцев текущего года приближается к 540 млрд рублей. До этого рекорд на рынке ипотечного кредитования был зафиксирован в 2008 году, когда было выдано 630 млрд рублей ипотечных займов, – подсчитал Виктор Басаргин. – К настоящему времени доля населе-

ния, способного приобрести жилье с помощью собственных и заемных средств, возросла до 20%. И это залог платежеспособного спроса на будущее».

## Качественный прорыв

В рамках форума 8 декабря прошел День саморегулирования и государственного регулирования в строительстве. В мероприятии приняли участие представители власти, бизнеса, национальных объединений саморегулируемых организаций, предста-

вители строительных и проектных компаний, общественных организаций, российские и зарубежные специалисты в области технического регулирования и другие участники профессионального сообщества. Всего более 2 тыс. человек.

На пленарном заседании «Саморегулирование как механизм управления строительной отрасли», состоявшемся в рамках деловой программы Дня саморегулирования, президент НОСТРОЙ Ефим Басин отметил, что сегодня создана эффективная система формирования коллективного мнения профессионального сообщества как по вопросам саморегулирования, так и по вопросам развития строительной отрасли. «Сегодня зарегистрировано 238 СРО в области строительства, объединяющих около 95 тыс. предприятий, – сказал Ефим Басин. – Основным итогом нашей работы является не только то, что там удалось закрепить завоеванные системы саморегулирования, но и обеспечить качественный прорыв в развитии. Мы видим это по итогам работы строительного комплекса в этом году».

Дискуссия, начатая на пленарном заседании, была продолжена на круглых столах и конференциях, посвященных техническому регулированию, системе аттестации в строительной сфере и системе оценочной и добровольной оценки соответствия, административным барьерам, страхованию строительных и природных рисков, развитию строительной индустрии и многим другим вопросам функционирования строительной сферы.

В рамках Дня саморегулирования состоялся совет НОСТРОЙ. На совете были подведены предварительные итоги работы НОСТРОЙ в текущем году, намечены планы на 2012 год. Решением совета Национального объединения заместителем координатора НОСТРОЙ по СЗФО был утвержден Павел Созинов, член совета НП СРО «Новгородское областное строительное объединение «Стройбизнесинвест». Также по результатам состоявшегося накануне заочного голосования советом были утверждены 45 базовых стандартов и рекомендаций НОСТРОЙ, большая часть которых касалась дорожного строительства.



**Виктор Басаргин, министр регионального развития РФ:**

– Государство ежегодно будет выделять по 5 млрд рублей для создания арендного фонда жилья. Эти средства будут направляться в рамках федеральной целевой программы (ФЦП) «Жилище» при помощи грантовой системы. Мы оценим возможности субъектов Федерации, и 10 лучших получат грантовую поддержку, которая может быть направлена на создание инфраструктуры, и в том числе непосредственно на создание фонда арендного жилья. Необходимо, чтобы ставка аренды на жилье была намного ниже, чем по ипотеке. Средний платеж по коммерческим ипотечным кредитам – в 10-12 тыс. рублей в месяц. Если нам удастся сделать ставку аренды жилья около 6-8 тыс. рублей в месяц, тогда это выгодно. Прежде всего для молодежи и отдельных социальных категорий граждан.



**Ефим Басин, президент НОСТРОЙ:**

– В 2011 году активно разрабатывалась система стандартов НОСТРОЙ, формировалась система добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ (которая уже проведена во многих СРО), идет работа по внедрению еврокодов, актуализации обязательных СНиПов и сводов правил, определена концепция развития третейских судов (уже создано порядка 27 судов при различных СРО), проведен мониторинг административных барьеров в строительстве.



**Сергей Петров, депутат ГД РФ, координатор НОСТРОЙ по СЗФО:**

– Считаю очень удачным, что в деловую программу РИСФ-2011 были включены как мероприятия, касающиеся проблем строительной отрасли и системы саморегулирования в целом, так и организационные мероприятия НОСТРОЙ, такие как совет Национального объединения и совещание координаторов федеральных округов. Это повысило информативность мероприятия в целом и позволило представителям из регионов наиболее эффективно поработать в рамках форума.

Отмечу, что в нашем округе мы также стараемся приурочить проведение окружных конференций саморегулируемых организаций в сфере строительства в СЗФО к заседаниям Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли, проходящим при аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО. Считаю такой формат наиболее правильным и эффективным. Так как он позволяет наладить конструктивный диалог между представителями саморегулируемых сообществ и органами власти на местах.



**Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:**

– Немалый интерес вызвало пленарное заседание Дня саморегулирования, на котором прозвучало много важных сообщений, касающихся развития СРО. Особо отмечу выступление Филиппа Дженкинсона, представителя FIDIC – Международной федерации инженеров-консультантов. Эта организация вот уже около 100 лет занимается созданием международной методологической базы для деятельности участников инвестиционно-строительной деятельности. Считаю, что вековой опыт FIDIC весьма полезен, ведь вопросы технического регулирования для СРО сегодня являются одними из самых актуальных.

Накануне Дня саморегулирования президент НОСТРОЙ Ефим Басин провел совещание с координаторами федеральных округов НОСТРОЙ. Совещание впервые проводилось как отдельное мероприятие, что позволило подробно обсудить специфические вопросы работы координаторов. Например, проблемы, касающиеся взаимодействия координаторов с органами государственной власти. Считаю необходимым проводить совещания координаторов на регулярной основе.



**Сергей Алпатов, генеральный директор СРО НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов»:**

– Хочется отметить очень насыщенную программу второго дня форума, посвященную вопросам саморегулирования. Все темы очень интересны, заявлены авторитетные выступающие. К сожалению, многие мероприятия проходили одновременно, и все сразу не получилось посетить. Лично у меня большой интерес вызвала конференция «Система аттестации и профессиональная подготовка кадров в строительстве», круглый стол «Перспективы и первые итоги развития системы страхования».

## НОВОСТИ

➔ Калининградский филиал компании «Строительный трест» получил разрешение на ввод в эксплуатацию жилого комплекса «Летний сад» на пересечении Летней и Автомобильной улиц в Московском районе Калининграда. Строительство объекта завершилось на полгода раньше намеченного срока. Общая жилая площадь 16-этажного комплекса составила более 17 тыс. кв. м, еще порядка 1 тыс. кв. м занимает офисная часть. В доме 285 квартир различных планировок, от одно- до трехкомнатных. Предусмотрен подземный паркинг площадью 2,28 тыс. кв. м, на кровле которого создана дворовая территория с детскими игровыми площадками, зонами отдыха, цветниками и газонами. Жилой комплекс «Летний сад» – первый региональный проект объединения «Строительный трест». Компания пришла в Калининград в 2008 году – в разгар кризиса. Несмотря на непростую экономическую ситуацию, строительство объекта шло даже с опережением графика и завершилось на два квартала ранее намеченного срока. Сейчас объединение «Строительный трест» приступает к реализации своего второго проекта в Калининграде.

➔ В жилом комплексе «Новый Оккервиль», возводимом инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой», завершено строительство первого детского сада с плавательным бассейном.

На этой неделе прошла рабочая комиссия и приступила к работе Государственная приемочная комиссия по приемке указанного здания в эксплуатацию. Детскому саду уже присвоен милицейский адрес: Ленинградская ул., 5, корп. 2.

Двухэтажный детский сад общей площадью 5500 кв. м рассчитан на 230 детей. «В садике запланированы помещения для 12 детских групп, спортивные залы, бассейн, – рассказал генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Детский сад начнет работу в сентябре 2012 года. Помимо дошкольных групп (для детей от 1,5 до 6 лет) в здании разместятся начальная школа, центр дорожной подготовки, центр развития ребенка. Также будут работать многочисленные кружки и спортивные секции».

➔ В конце ноября ОАО «СТАРТ Девелопмент» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Архитектурное бюро «Студия 17» о взыскании 11,1 млн рублей.

Как следует из материалов дела, 11,1 млн рублей, которые требует застройщик, включают ранее выданный «Студии 17» аванс (9,2 млн) и возмещение убытков (1,8 млн), которые потерпел «СТАРТ Девелопмент».

«Речь идет об одном из проектируемых объектов, сейчас мы ведем со «Студией 17» переговоры о заключении мирового соглашения», – сообщила «Строительному Еженедельнику» представитель «СТАРТ Девелопмент» Евгения Стрельцова, отказавшись озвучить название предмета спора. Не захотели в компании перечислять и объекты компании, которые находятся в стадии проектирования. Гендиректор ООО «Архитектурное бюро «Студия 17» Святослав Гайкович также отказался от комментариев. «Все к мировому движется. Никакого судебного спора у нас нет», – сказал он и повесил трубку.

# Операторы подключились к застройщикам

Даша Гилёва / Долгое время единственным оператором по телефонизации и обеспечению интернет-связью жилых домов являлся «Ростелеком». Теперь застройщики предпочитают сотрудничать с альтернативными ему операторами, устраивая среди них тендер, в ходе которого выбирают одну или две телекоммуникационные компании для работы в строящемся здании. ➔

По словам Андрея Докина, начальника отдела домовых сетей компании «Смарт», тендер проводится обычно среди 2-3 операторов. Выигрывает его тот, кто может предложить нечто большее, чем просто выполнение комплекса работ по телефонизации строящегося жилого объекта. Так, предоставление одним оператором телефонизации, доступа в сеть Интернет и кабельного телевизионного вещания является несомненным конкурентным преимуществом.

«Застройщик оптимизирует процесс согласований за счет общения с представителем одной компании по нескольким разделам проекта, сокращая временные затраты на коммуникации и обеспечивая контроль на каждом этапе, – комментирует специалист. – Оператору же с коммерческой точки зрения выгодно получить договор на предоставление комплекса услуг в жилом доме, так как это поможет увеличить выручку и оптимизировать расходы на строительство внешних сетей связи».

На этапе строительства дома застройщик предпочитает работать с одним оператором, потому что в дальнейшем это позволит ему контролировать работы на всех этапах вплоть до ввода жилого дома в эксплуатацию. Работа же с несколькими операторами сложна для застройщика как в плане согласований, так и в плане контроля работ.

«Ведь построить нужно и телефонную сеть, и Интернет, и ГО, и ЧС, и радио, и ТВ, – соглашается с коллегой Андей Гук, генеральный директор компании «Обит». – Если было бы две или больше компаний, то

## Стоимость строительства сети в новом доме обходится в среднем в 2-2,5 тыс. рублей на квартиру (включая и радиосеть, и телевизионную)

было бы непонятно, как они распределят все эти сети между собой. Поэтому один оператор инвестирует в сеть и полностью строит ее во всем доме, а после ввода объекта в эксплуатацию имеет приоритетное право работы в данном доме».

В будущем в доме обосновываются и другие операторы, но в более выгодном положении все же остается тот, чья сеть функционирует в новостройке. Именно это положение дел и проведение тендера, по мнению Дмитрия Курюкина, директора по проектированию компании Sreaso, нецелесообразно. «Существование компании-монополиста в любой отрасли влечет за собой такие последствия, как завышенные цены и не соответствующее этим ценам качество услуг. Кроме того, жильцы дома должны иметь возможность выбрать соответствующего их пожеланиям провайдера», – говорит специалист.

Вместо проведения тендеров Дмитрий Курюкин предлагает привлекать управляющим компаниям посредников, которые заключают с ними эксклюзивный договор на размещение и обслуживание оборудования средств связи и кабельных трасс на объекте, а также заключает с провайдерами интернет-услуг договоры аренды оборудования

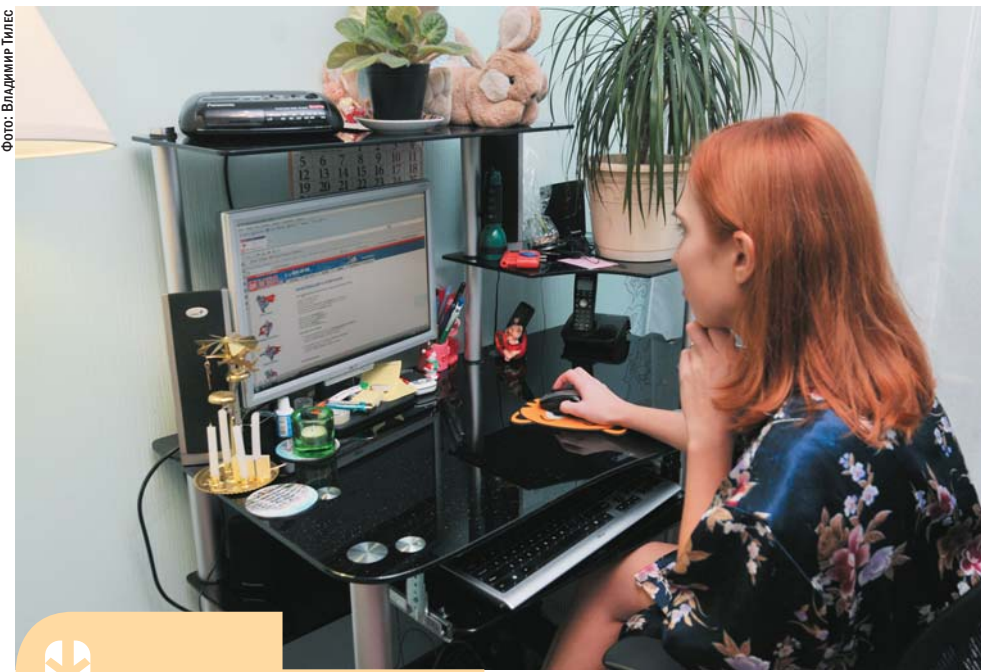


Фото: Владимир Тилес



Застройщик предпочитает работать с одним оператором, но у жильцов все же остается право выбирать альтернативного поставщика услуг связи

локальной вычислительной сети, на основании которых они могут предоставлять физическим лицам услуги доступа в Интернет.

«Тогда нет необходимости обеспечивать доступ в технические помещения разным компаниям, вести переговоры с разными провайдерами, – рассказывает специалист. –

все договоренности, которые существуют у провайдера с девелопером, ни к чему не приводят. После окончания строительства объект передается управляющей компании, которая может привести на объект неаффилированного провайдера.

«Безусловно, прокладка коммуникаций на этапе строительства жилого дома будет многократно дешевле и проще, чем в отстроенном здании, – комментирует господин Ситников. – К примеру, затраты на проведение коммуникации в доме, в котором ориентировочно около тысячи квартир, могут составить примерно 50 тыс. USD. Такие средства не готовы вкладывать небольшие операторы. К тому же это достаточно рискованные вложения, потому что не факт, что многие жильцы захотят подключаться именно к этому провайдеру».

По оценке Андрея Гука, стоимость строительства сети в новом доме обходится в среднем в 2-2,5 тыс. рублей на квартиру (включая и радиосеть, и телевизионную). В доме старого жилого фонда эта цифра значительно меньше, так как и радио, и ТВ там уже есть. «Но в конечном итоге строительство сети в новом доме все равно выгоднее, так как количество подключений в нем значительно больше, чем в старом», – резюмирует эксперт.

### справка



Согласно данным компании Sreaso, на рынке Санкт-Петербурга сейчас активно работают около 40 интернет-провайдеров. На присутствие в доме в большинстве случаев претендуют сразу более 10 компаний, имеющих свои сети в том или ином районе. Однако предоставить такую возможность всем компаниям нельзя, так как каждому провайдеру требуется доступ к техническим помещениям, место для установки оборудования, слаботочные кабель-каналы и проч. Поэтому в одном доме обычно работают 4-5 операторов.

Как рассказывает Игорь Ситников, генеральный директор ТК «Миран», зачастую

# Стройка по-европейски

**Никита Кулаков / Госдума во втором чтении приняла законопроект, который разрешит применять при капитальном строительстве в России проектную документацию, разработанную и использованную в других государствах. ↗**

Автор закона, депутат Мартин Шаккум, в пояснительной записке к его проекту утверждает, что закон позволит компаниям, работающим за рубежом, реализовывать аналогичные проекты в России. «Это будет способствовать развитию интеграции и приведет к улучшению инвестиционного климата», – утверждает он.

Применять иностранную проектную документацию в России будут с поправкой на местные климат и сейсмические условия. Готовые иностранные проекты иногда можно будет корректировать. Это касается случаев несоответствия конструктивных решений фундаментов объекта результатам инженерных изысканий и параметрам воздействия на окружающую среду. Изменения также можно будет вносить для подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. Ответственность за применение зарубежной документации и за соответствие требованиям безопасности ляжет на плечи застройщика.

Мнения строителей по поводу закона разделились. Президент генподрядной компании СТЕР Дмитрий Кунис сомневается, что западная строительная документация может в полной мере использоваться в России. «Европейский подход в согласовании объектов принципиально отличается от нашего. Там функцию согласования стандартных объектов выполняют страховые компании, и без страховки объекта нельзя получить кредит на строительство. У нас же вопрос отдан на откуп чиновникам. А подходы западных страховщиков и российских чиновников отличаются радикально», – рассуждает он. А гендиректор «Лемминкяйнен Рус» Юха



Автор закона, депутат Госдумы Мартин Шаккум: «Это будет способствовать развитию интеграции и приведет к улучшению инвестиционного климата»

и уже использованных, в частности, в Финляндии», – считает он. «Важно, чтобы закон реально вступил в действие, а не застрял под грудой подзаконных нормативных актов и инструкций по применению. А если совсем помечтать, то было бы здорово, если бы этот законопроект оказался первым шагом на пути уменьшения бюрократических барьеров в строительстве», – говорит гендиректор «УНИСТО Пе-

стуют нормативы создания проектной документации для прохождения российской экспертизы. Иностранцы зодчие не знают всех нюансов. Нужны российские адапторы. Без этого никуда».

Иностранцы строители утверждают, что российские строительные нормативы очень отстали по сравнению с европейскими. Под них трудно подстроиться. Это тормозит работу. Попытки выйти в Петербург в последние годы предпринимали десятки всемирно известных зодчих. Но большинство заявленных проектов остались на бумаге. А те, что в процессе реализации, сильно изменились.

Первопроходцем был француз Доменик Перро, который в 2004 году разработал проект «Мариинки-2» (из-за отрицательного заключения Главгосэкспертизы он был забракован). Сейчас стройка ведется по проекту российского КБ ВиПС, и от идеи француза там ничего не осталось. Такая же судьба постигла проект реконструкции острова Новая Голландия, который еще в 2006 году разработал английский архитектор Норманн Фостер. Идея осталась на бумаге, поскольку у инвестора возникли финансовые сложности, и он вышел из проекта. Теперь Новой Голландией

занимаются структуры Романа Абрамовича, которые привлекли американское архитектурное бюро WORKac.

Проект реконструкции Апраксина двора, созданный в 2007 году британцем Крисом Вилкинсоном, из-за запрета на снос восьми исторических корпусов пришлось менять.

Также претерпели изменения проект стадиона на Крестовском острове (японца Кисе Куракавы), проект нового зоопарка в Юнтолово (французского бюро Beckmann-N'There Architects/TN Landscape designers), проект жилого квартала «Семь столиц» (немца Сергея Чобана в партнерстве с россиянином Евгением Герасимовым). У последнего дуэта, пожалуй, самая удачная судьба в Петербурге: уже построены бизнес-центры «Лангензиппен» и «Бенуа», на стадии реализации проекты МФК «Невская ратуша», «Набережная Европы», конгресс-центр «ЭкспоФорум».

## КСТАТИ



На днях стало известно, что компания «ЮИТ Санкт-Петербург», дочка финского концерна YIT, привлекла для разработки архитектурного проекта застройки квартала рядом со Смольным мастерскую Taller Риккардо Бофилла. Директор по инвестиционному развитию «ЮИТ Санкт-Петербург» Алексей Далматов уточнил, что градсовет по новому проекту состоится до конца текущего года. «Мы не проводили конкурс. Сразу пригласили зодчего, который ценит город и внутренне его чувствует», – говорит он. По словам Алексея Далматова, компания решила на сотрудничество со звездой архитектуры, поскольку хочет создать проект, который станет визитной карточкой компании.

Участок площадью 2,9 га на Смольном проспекте, 17 (территория бывшей фабрики «Мягкая мебель»), инвестор приобрел минувшей весной. Там появится элитный жилой комплекс на 500 квартир общей площадью 50 тыс. кв. м. Строительство начнется в 2012 году. Детали проекта пока не раскрывают. Известно, что любимый стиль Риккардо Бофилла – неоклассицизм. В этом стиле выполнены другие его проекты в Петербурге: МФК на Новгородской улице, который строит холдинг RBI, а также замороженный пока проект конгресс-центра «Константиновский» в Стрельне, выполненный по заказу Управления делами Президента РФ.

## Применять иностранную проектную документацию в России будут с поправкой на местные климат и сейсмические условия

Вятто рад грядущим изменениям. «В проектировании всех наших жилых проектов принимают участие иностранные архитектурные бюро. Партнерство российских и скандинавских архитекторов дает замечательные результаты. Грядущие перемены обещают существенно, возможно, в 1,5-2 раза упростить и ускорить процесс согласований проектных решений, предлагаемых зарубежными архитекторами

тросталь» Арсений Васильев. «Очевидная несовместимость между российской и иностранными нормативными базами не позволяют западным архитекторам готовить проекты, которые способны пройти наши российские согласования и экспертизу», – уверен исполнительный директор «Главстрой-СПб» Александр Ермак. С коллегой согласен гендиректор компании «ЭкспоФорум» Анатолий Еркулов: «Суще-

**«ПАРНАС»**  
территория Ленинградской обл.  
**ПРОДАЖА УЧАСТКОВ**

от 2 до 18 га

под любую  
коммерческую  
функцию



Утвержденная планировочная документация,  
полное инженерное обеспечение

**332-28-28 lidmila@svpgroup.ru**

РЕКЛАМА

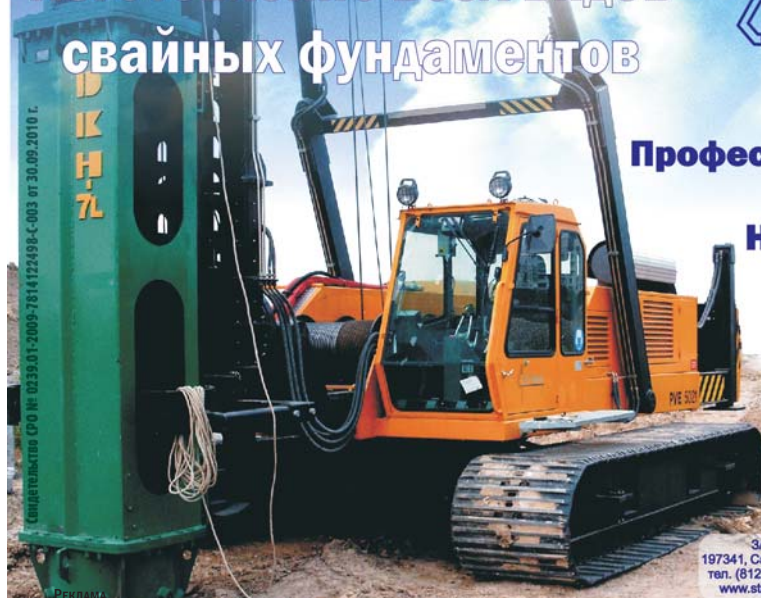
Изготовление всех видов  
свайных фундаментов



Профессионализм

Надежность

Качество



ЗАО «Статика Инжиниринг»  
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 5  
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55  
www.statica.ru e-mail: info@statica.ru

# Алексей Белоусов:

## «Необходимо завершить начатое»

Подходит к концу второй год работы системы саморегулирования в строительстве. Эксперты подводят итоги, обсуждают возможные пути развития института саморегулирования и перспективы его расширения на смежные строительству отрасли. О том, какие события стали ключевыми для СРО и как они повлияли на работу саморегулируемых организаций, рассказывает координатор Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов. ➤

– **Алексей Игоревич, по Вашему мнению, какая задача стала наиболее приоритетной для саморегулируемого общества в 2011 году?**

– Уже первый, 2010 год работы строительной отрасли в условиях обязательного саморегулирования выявил, что не все саморегулируемые организации в строительстве работают в соответствии с действующим законодательством. Стоит отметить, что это были не мелкие нарушения, которые можно было бы устранить в короткие сроки. Их действия подрывали основополагающие принципы работы системы саморегулирования: коллективную финансовую ответственность компаний – членов СРО, соблюдение стандартов и правил саморегулирования, повышение качества и безопасности строительства. По сути, принимая в свои ряды все компании и не осуществляя проверку соответствия этих организаций требованиям закона, данные СРО вели деятельность, которую можно определить как торговлю допусками на определенные виды работ. Со своей стороны строительное сообщество стало принимать решительные меры, направленные на борьбу с нечестными на руку саморегулируемыми организациями.

– **Насколько была сильна сплоченность саморегулируемых организаций в решении вопроса «коммерческих» СРО?**

– Стоит отметить, что петербургское саморегулируемое сообщество действительно выступило единым фронтом против «коммерческих» СРО. Благодаря тому что этот вопрос неоднократно поднимался на окружных конференциях СРО региона, удалось привлечь внимание Национального объединения строителей к этой проблеме. Кроме того, добросовестные саморегулируемые организации добились от Ростехнадзора проверки тех СРО, которые не соблюдали требования действующего законодательства. На сегодняшний день Ростехнадзор готовит документы в арбитражный суд на одну из таких «коммерческих» организаций Санкт-Петербурга в связи с тем, что практически ни одно нарушение, выявленное в ходе проверок, не было устранено. Также Ростехнадзор совместно с Национальным объединением строителей планируют подготовить обращение в Министерство юстиции РФ о приостановке деятельности этой организации, для того чтобы она не могла выдавать допуски на осуществление определенного вида работ.

Считаю, что если профессиональное сообщество и органы государственной власти продолжают придерживаться политики

тесного взаимодействия, в ближайшей перспективе нам удастся приблизиться к эталону системы саморегулирования.

– **IV Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, который проходил в мае текущего года в Екатеринбурге, принял решение о выделении Санкт-Петербурга из состава Северо-Западного федерального округа как города федерального значения. По вашей оценке как координатора Национального объединения строителей по Санкт-Петербургу, насколько позитивно это нововведение встретило саморегулируемое сообщество региона?**

**Саморегулирование доказало свою состоятельность. Это действительно работающая система, которая делает строительный рынок прочнее, надежнее и безопаснее**

– Сегодня на территории Северо-Западного федерального округа зарегистрировано 36 СРО в строительстве, которые объединяют более 17 тыс. строительных предприятий. В начале года ряд региональных СРО выступил с заявлением, что, по их мнению, с учетом такого многочисленного саморегулируемого сообщества их голоса не слышны в Национальном объединении строителей. В связи с этим данные изменения не являются директивой, спущенной сверху Национальным объединением. Эта инициатива о территориальном разделении исходила снизу – от СРО.

На работу 27 петербургских СРО в сфере строительства, членами которых являются более 15 тыс. строительных компаний, разделение институтов координаторов НОСТРОЙ не оказало существенного влияния. Мы продолжаем активную совместную работу в рамках окружных конференций, решаем актуальные для саморегулируемого сообщества задачи и вырабатываем наилучшие пути развития на краткосрочную и долгосрочную перспективу.

– **В сентябре этого года в Санкт-Петербурге прошел Съезд строителей Северо-Запада России. Как Вы оцениваете итоги данного мероприятия?**

– Этой осенью была возобновлена традиция проведения Съезда строителей Северо-Запада России. В Северной столице после длительного перерыва, вызванного рецессией в экономике страны, мероприятие прошло в третий раз.

Съезд строителей Северо-Запада России стал действительно эффективной площадкой для дискуссии между строителями и представителями государственной власти. В повестку дня были включены вопросы, которые волнуют все северо-западное строительное сообщество – от Калининграда до Сыктывкара. Например, в Архан-

гельске существует проблема реализации проектов комплексной застройки, а в Санкт-Петербурге есть решение, потому что здесь такие объекты стали строить раньше и уже успели накопить определенный опыт.

Преимущество Съезда строителей Северо-Запада России заключается в том, что это серьезная площадка, которая действительно собирает представителей всех строительных компаний региона, а не одной или нескольких СРО. Надеюсь, что в будущем Съезд расширит масштаб участников с той целью, чтобы диалог между членами строительного сообщества всех уровней, а также строительным бизнесом

– **В 2011 году строительное сообщество ожидало перехода ряда смежных строительству отраслей к саморегулированию. Но этого не произошло, так как Государственная Дума РФ не внесла необходимые изменения в законодательство. На Ваш взгляд, новый состав Госдумы все-таки примет столь важные для дальнейшего развития экономики страны решения?**

– Сегодня рано говорить о том, насколько оперативно шестой созыв Государственной Думы РФ приступит к рассмотрению вопросов, связанных с саморегулированием. Но, безусловно, вопрос развития системы саморегулирования необходимо довести до логического завершения. На сегодняшний день сложилась ситуация, при которой, например, строительным компаниям ответственности добавили, а кто будет нести ответственность за эксплуатацию построенных ими домов, не решили. Компании, осуществляющие работы в сфере проектирования, к обязательному саморегулированию перешли, а изыскательские предприятия и организации в области пожарной безопасности вступают в СРО на добровольных началах. Получается, что не все сферы, связанные со строительством, приведены к единому знаменателю: левая рука не знает, что делает правая.

В ноябре текущего года в Госдуму был внесен законопроект №623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», предусматривающий введение обязательного саморегулирования в сфере ЖКХ с 1 марта 2013 года. Учитывая то, что российское жилищно-коммунальное хозяйство живет по собственным правилам, оторванным от рыночных реалий, закон о переходе к саморегулированию станет если не панацеей, то эффективным инструментом, который выведет эту отрасль на качественно новый уровень.

В связи с этим хочется верить, что новый состав Госдумы продолжит те начинания, которые воплощались в жизнь их предше-

ственниками. Саморегулирование доказало свою состоятельность. Это действительно работающая система, которая делает строительный рынок прочнее, надежнее и безопаснее. Считаю, что необходимо завершить начатое.

и государственной властью не прерывался и постоянно поддерживался. Каждый должен иметь возможность не только представить свою точку зрения, но и быть услышанным. Следующий Съезд планируется провести в 2013 году.

– **В ноябре 2011 года Президент РФ подписал Федеральный закон № 337-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который, в том числе, уточняет основания и порядок осуществления государственной и негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий. По Вашему мнению, насколько полезна новая норма закона для строительных компаний?**

– По моему мнению, введение негосударственной экспертизы позволит существенно сократить сроки и затраты на проведение экспертизы проектной документации. Со своей стороны, НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» готовилось к этому нововведению. На сегодняшний день между Объединением и Центром экспертизы строительных проектов подписано соглашение, в соответствии с которым компании – члены Некоммерческого партнерства получают 20% скидку от стоимости государственной экспертизы. Стоит отметить, что Центр экспертизы строительных проектов получил аккредитацию в Министерстве регионального развития РФ, на основании которой уже выполняет работы по проведению негосударственной экспертизы строительных проектов.



цифра

27

СРО в сфере строительства работают в Санкт-Петербурге, их членами являются более 15 тыс. строительных компаний



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС



# СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

Генеральный оператор конкурса  
СРО НП "Объединение строителей Санкт-Петербурга"  
+7 (812) 347 78 91 (92)

[www.stroitelgoda.spb.ru](http://www.stroitelgoda.spb.ru)

## ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



Ассоциация Банков  
Северо-Запада



ОБЪЕДИНЕНИЕ  
СТРОИТЕЛЕЙ

Санкт-Петербурга



СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

Прием заявок  
будет осуществляться  
с 11 января по 2 апреля 2012 года

# Борьба за доверие потребителей

**Татьяна Елекоева** / На прошлой неделе в Петербурге были подведены итоги пятого ежегодного общественного конкурса недвижимости «Доверие потребителя» – единственного открытого конкурса на рынке, где в выборе победителя принимают участие сами покупатели объектов недвижимости. ➔

Фото: Владимир Тилес



Победителем в номинации «Инвестиционно-строительная компания» стала «Городская ДомоСтроительная Компания» (ГДСК). Диплом вручил вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов (слева)

Инициатором и организатором мероприятия выступила комиссия по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти.

## Победителей одарили символами

Торжественную церемонию открыл вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов. Он вручил награды победителям. Ими оказались «Городская ДомоСтроительная Компания» (ГДСК), одержавшая победу в номинации «Инвестиционно-строительная компания», агентство недвижимости «Петербургская недвижимость», занявшая лидирующие позиции в номинации «Риэлторское агентство» и банк ВТБ24, признанный лучшим по итогам конкурса в номинации «Ипотечный банк». Победителям были вручены стеклянные статуэтки, являющиеся символом прозрачности бизнеса и хрупкости возложенного на них доверия, а также дипломы «За цивилизованные методы ведения бизнеса и соблюдение прав и интересов потребителя на рынке недвижимости и строительства жилья».

Кроме того, в финал конкурса «Доверие потребителя – 2011» вышли строительные компании СК «Возрождение Санкт-Петербурга», ЗАО «Ленстройтрест», ГК «Пионер», ООО «Сэтл Сити», ЗАО «ЮИТ Лентек»; риэлторские агентства ООО «Адвекс», ООО «Адвокат-Недвижимость», ЗАО «Бекар», ГК «ЭКОТОН»; банки «Абсолют банк», «ДельтаКредит», Сбербанк, Связь-банк.

## Год прошел не зря

В ходе заседания круглого стола, состоявшегося после окончания торжественной церемонии, Роман Филимонов сообщил, что, по данным Минрегионразвития РФ, в Петербурге в 2011 году зафиксирована

самая положительная динамика в строительной отрасли и наиболее прозрачные взаимоотношения между участниками рынка и потребителями. «В последнее время абсолютно все жили в ожидании второй волны кризиса, никто не строил никаких положительных прогнозов на 2011 год, – отметил господин Филимонов. – Однако на рынке по-прежнему наблюдается баланс спроса и предложения, цены остаются стабильными. Так что опасения были напрасны».

Генеральный директор АН «Невский простор» Александр Гиновкер отметил,

## По данным Минрегионразвития РФ, в Петербурге в 2011 году зафиксирована самая положительная динамика в строительной отрасли и наиболее прозрачные взаимоотношения между участниками рынка и потребителями

что за год, прошедший с момента окончания предыдущего конкурса «Доверие потребителя – 2010», очень многое изменилось в лучшую сторону. Например, стали понятнее и прозрачнее клиентские договоры. «Я активно за этим слежу, поскольку являюсь председателем Комитета по правам потребителя Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга, – сообщил Александр Гиновкер. – В ходе работы комиссии мы все время сталкиваемся с какими-то конфликтными ситуациями на рынке. А они очень часто происходят из-за несовершенства тех договоров, которые фирмы заключают с клиентами. За год договоры стали значительно лучше, и, как следствие, конфликтных ситуаций уже меньше».

По мнению господина Гиновкера, в дело усовершенствования договоров внесли

свою лепту все участники рынка. «В этом направлении очень активно работают и Ассоциация риэлторов, и комиссия по правам потребителя, и брокерские комитеты, и агентства недвижимости. Но договоры изменились еще и потому, что наши клиенты-потребители становятся все более грамотными. Люди стали лучше разбираться в особенностях операций на рынке недвижимости – как на вторичном, так и на первичном. Очень многие приходят со своими юристами, некоторые потребители наших услуг сами уже достаточно грамотны, поскольку не первый раз проводят эти

операции. Кроме того, сейчас много информации и в Интернете, и в печатных изданиях», – объяснил эксперт.

Значительно улучшилась за год и ситуация с ипотечным кредитованием. «По итогам первых 9 месяцев 2011 года ипотечных кредитов выдано на сумму почти 30 млрд рублей, – отчитался перед собравшимися вице-президент Ассоциации банков Северо-Запада Виктор Титов. – Если же смотреть данные за 2010 год, то этот показатель составляет около 4 млрд рублей. Такой вот серьезный скачок мы сделали. Но до кризисной планки эти показатели все равно пока не дотягивают. Отмечу также, что банки, которые получили дипломы, в совокупности закрывают своими договорами около 60% рынка».

## Немного о грустном

В то же время у профессионального сообщества по-прежнему много проблем. Наиболее серьезной из них является затягивание сроков регистрации прав собственности. От этого страдают все – строители, риэлторы, банки и покупатели недвижимости. «По этому вопросу Петербург, к сожалению, является одним из самых отстающих регионов в стране, – сказал Виктор Титов. – Мы регулярно получаем серьезные нарекания от клиентов, которые попадают на штрафные санкции из-за того, что процедура регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы (ФРС) по Санкт-Петербургу и Ленинградской области превышает оговоренные в договорах сроки. Очень надеюсь, что конкурс «Доверие потребителя» сможет помочь нам разрешить этот вопрос. Хотя бы к следующему году наши предложения в адрес городской администрации должны быть рассмотрены и приняты меры для того, чтобы сделать рынок более цивилизованным».

Виктор Титов также сообщил, что уже направлены письма в Министерство регионального развития и Министерство экономического развития. В них говорится, что такая система регистрации, которая по срокам нарушает требования федерального закона, ставит препятствия по развитию и реализации ипотечных программ. «У нас есть примеры, когда руководство некоторых иногородних банков, например московских, зная о проблемах, которые существуют у нас с регистрацией прав собственности на недвижимость, просто запрещает своим филиалам в Петербурге начинать здесь работать по ипотечным программам», – рассказал господин Титов.

Председатель комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга Юрий Грудин поддержал коллегу. «В нашей комиссии тоже много нареканий по поводу сроков регистрации. Эта проблема остро стоит перед нами не первый год, и она становится все серьезнее. Клиенту очень сложно объяснить, что федеральный орган работает, попросту нарушая регламент», – посоветовал господин Грудин.

Александр Гиновкер также считает, что эта ситуация выходит за рамки допустимой. «Не знаю, в связи с чем так происходит. Возможно, это связано с изъянами в федеральном законодательстве, может, причина в реорганизации ФРС. Когда-то наша служба регистрации была лучшей в России, и очень жаль, что в последние два-три года мы эти позиции потеряли. Риэлторы помнят, что раньше регистрация сделки занимала два дня. И нарушение этого срока рассматривалось как преступление», – заявил эксперт.

Завершая круглый стол, Юрий Грудин напомнил, что в следующем году конкурс будет проходить уже в пятый раз. «В этом году заявки на участие в конкурсе подали более 70 застройщиков, 120 агентств недвижимости и около 20 банков. В следующем году участников наверняка будет больше, поскольку мы будем стараться продолжать наращивать сотрудничество со всеми представителями профессионального сообщества. Кроме того, мы будем стремиться придать конкурсу «Доверие потребителя» более широкую огласку. А вот каких-то новшеств в самих конкурсных процедурах мы не планируем», – заключил Юрий Грудин.

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.

8.1.2. В коллективных договорах определять критерии малообеспеченности семьи для установления размера помощи по бесплатному или льготному содержанию детей в детских дошкольных учреждениях и оздоровительных лагерях.

**Работодатели:**

8.1.3. Направляют в служебные командировки, привлекают к сверхурочной работе, работе в ночное время, выходные и нерабочие праздничные дни женщин (мужчин), воспитывающих без супруга (супруги) детей в возрасте до четырнадцати лет, только с их письменного согласия и при условии, что это не запрещено им медицинскими рекомендациями. При этом они должны быть в письменной форме ознакомлены работодателем (представителем работодателя) со своим правом отказаться от этой работы.

8.1.4. Организуют женщинам, приступившим к работе после отпуска по уходу за ребенком, с их согласия, обучение с целью повышения квалификации или переподготовку при условии перевода на другое место работы. На время повышения квалификации (переподготовки) им сохраняется средний заработок.

8.1.5. Выплачивают женщинам, находящимся в отпуске по уходу за ребенком в возрасте до трех лет, матерям, воспитывающим ребенка в возрасте до четырнадцати лет, другим лицам, воспитывающим указанных детей без матери, ежемесячные компенсационные выплаты, конкретный размер которых установлен в коллективном договоре, но не менее одного минимального размера оплаты труда.

Не допускают по инициативе работодателя расторжение трудового договора с женщинами, имеющими детей в возрасте до 3-лет (за исключением случаев, определенных законодательством).

8.1.6. Предоставляют один рабочий день в течение года с оплатой по среднему заработку для прохождения медицинского осмотра в женской консультации (по согласованию с непосредственным руководителем работника) женщинам, на основании подтверждающего документа.

8.1.7. Предоставляют женщинам, занятым на тяжелых, вредных и (или) опасных работах, а также на подземных работах и работах, связанных с подъемом и перемещением вручную тяжестей, по их желанию с момента установления беременности дополнительный оплачиваемый отпуск на наступления срока предоставления отпуска по беременности и родам.

Продолжительность дополнительного оплачиваемого отпуска определяется коллективным договором.

8.1.8. Накануне нерабочих праздничных дней женщинам предоставляют дополнительные выходные дни с сохранением заработной платы, исходя из производственных возможностей.

8.1.9. Выплачивают беременным женщинам единовременную компенсацию стоимости приобретения медикаментов и витаминных препаратов в размере одного минимального размера оплаты труда, установленного законодательством.

**8.2. Труд молодежи**

**Стороны договорились:**

8.2.1. Молодыми работниками считаются лица в возрасте до 35 лет.

8.2.2. Содействовать созданию у работодателей всех форм собственности советов молодых специалистов, молодежных комиссий профсоюзных организаций.

8.2.3. Проводить конкурсы профессионального мастерства среди молодых рабочих и специалистов. Победителям конкурсов досрочно присваивается очередная тарифно-квалификационная разряд.

8.2.4. На условиях, предусмотренных в коллективном договоре предоставлять финансовую помощь молодым работникам при создании семьи, рождении ребенка, содействие в решении первичных жилищных и бытовых проблем.

**Работодатели:**

8.2.5. Устанавливают, с учетом мнения профсоюзного органа, пониженные нормы выработки работникам в возрасте до 18 лет, молодым работникам (лицам в возрасте до 35 лет), поступившим на работу после окончания учреждений начального профессионального образования, а также прошедших профессиональное обучение на производстве.

8.2.6. Не применяют труд работников в возрасте до 18 лет на работах с вредными и (или) опасными условиями, на подземных работах, при переноске и передвижении тяжестей, превышающих установленные нормы, а также не привлекают к ночным и сверхурочным работам.

8.2.7. Гарантируют трудоустройство по специальности молодых специалистов, по профессии молодых рабочих, а также выпускников учреждений начального профессионального образования, направленных работодателем в соответствии с заявкой (договором) работодателя о подготовке (переподготовке, повышению квалификации) образовательным учреждением работников определенной профессии, специальности, квалификации. Обеспечивают прохождение производственной практики для учащихся учреждений начального и среднего профессионального образования, для студентов учреждений высшего профессионального образования. Совместно с профсоюзными организациями принимают меры по возрождению института наставничества.

8.2.8. Обеспечивают ежегодное квотирование рабочих мест для лиц, окончивших учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования

по профилю деятельности работодателя, а также для лиц, возвращающихся к работодателю после прохождения военной службы по призыву.

8.2.9. Производят оплату труда работников в возрасте до 18 лет при сокращенной продолжительности ежедневной работы на уровне оплаты труда работников соответствующих категорий при полной продолжительности ежедневной работы, с закреплением указанных доплат в коллективном договоре.

8.2.10. Производят ежемесячную доплату к стипендии работникам, обучающимся в образовательных учреждениях профессионального образования по целевому направлению работодателя, в зависимости от успеваемости.

8.2.11. Предоставляют льготы молодым работникам для обучения в учреждениях профессионального образования в соответствии с законодательством, трудовым договором и коллективным договором.

8.2.12. Предоставляют гражданам, уволенным после прохождения военной службы по призыву и принятым на прежнее место работы, материальную помощь в размерах, определяемых коллективным договором.

8.2.13. Предоставляют ежегодный оплачиваемый отпуск работникам в возрасте до 18 лет продолжительностью 31 календарный день в удобное для них время.

**8.3. Труд мигрантов**

**Стороны договорились:**

8.3.1. Работодатели строительного комплекса Санкт-Петербурга не привлекают на работу мигрантов:

- при наличии соответствующей рабочей силы из местного населения, состоящего на бирже труда;
- при невозможности обеспечить мигрантов нормальными условиями труда, включая оплату труда, и жильем;
- сверх установленной им квоты на привлечение мигрантов.

8.3.2. Организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга совместно с Территориальной организацией профсоюза ведут мониторинг привлечения, использования иностранной рабочей силы.

8.3.3. Поддержат предложение Профсоюза строителей России о создании в каждом субъекте Российской Федерации Агентства по трудоустройству иностранной рабочей силы.

8.3.4. При заключении трудового договора с работником (мигрантом), работодатель обязуется:

- обеспечить условия проживания;
- обеспечить работой;
- организовать обучение по специальности;
- создать безопасные условия и охрану труда;
- оплату труда осуществлять в соответствии с трудовым договором, коллективным договором и настоящим Соглашением.

8.3.5. На работника (мигранта) – члена профсоюза распространяются все условия трудового законодательства, настоящего Соглашения и коллективного договора организации.

8.3.6. По заявлению работника (мигранта) работодатель обязан перечислять членские взносы в соответствии с Уставом Профсоюза на расчетный счет первичной профсоюзной организации (Территориальной организации профсоюза) в размере 1% от заработной платы работника.

8.3.7. Территориальная и первичные организации профсоюза в соответствии с Уставом Профсоюза, трудовым законодательством, настоящим Соглашением проводят работу по защите прав и интересов работников (мигрантов) – членов профсоюза.

**IX. Гарантии прав деятельности профсоюзных организаций**

9.1. Комитет по строительству, организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга, работодатели строительного комплекса Санкт-Петербурга обязуются соблюдать права и гарантии Профсоюза, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О профессиональных союзах их правах и гарантиях деятельности», другими законами и нормативными актами, регулирующими трудовые отношения работников, настоящим соглашением.

9.2. Стороны признают Территориальную Санкт-Петербурга и Ленинградской области организацию профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации и входящие в ее состав первичные профсоюзные организации единственными представителями и защитниками интересов работников строительного комплекса Санкт-Петербурга и будут содействовать в реализации их уставных задач.

9.3. Стороны: – содействуют выполнению установленных прав Профсоюза по заключению соглашений и коллективных договоров;

– способствуют выполнению действующего трудового законодательства, обеспечивающего гарантии трудовых и социально-бытовых льгот, как для работников строительного комплекса Санкт-Петербурга так и для профсоюзных органов;

– способствуют предотвращению коллективных трудовых споров, конфликтов и удовлетворению законных требований Профсоюза;

– признают право Профсоюза при невыполнении обязательств соглашений (всех видов) и коллективных договоров или при отказе их заключать организовывать работников и членов их семей на защиту своих интересов.

*Продолжение в следующем номере.*

**Внимание руководителей компаний!**

Сегодня «Строительный Еженедельник» – это настольная газета руководителя любой компании города и области.

На страницах еженедельника представлена самая разнообразная информация: новости и события строительного рынка; политика власти и правила игры на рынке; жилищное и промышленное строительство; технологии и материалы; новые разработки; стиль жизни современного руководителя; культура и спорт.

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

Для кого	Кол-во экз.	Преимущества**	Цена за пакет* в течение месяца, руб.	Скидка, %	Цена за пакет* в течение года с учетом скидки, руб.
<b>«Стандарт»</b>					
Для ответственного лица, указанного в заявке на подписку	1		450,00	нет	5400,00
<b>«Топ-менеджмент»</b>					
Для генерального директора; отдела маркетинга и рекламы; строительного отдела; юридической службы; отдела планирования и т. п.	2-5	• Экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru или в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1000 знаков	450,00	5	5130,00
	6-10		450,00	10	4860,00
<b>«Имиджевый»</b>					
Для крупных компаний, сотрудничающих с прессой, заинтересованных в своем имидже, обеспечивающих своим клиентам максимальное удобство. Бесплатно предоставляется фирменная газетная стойка	50	• Для компаний, заинтересованных в своем имидже, экономия средств в период подписки • Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru и в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1500 знаков • Организация может использовать газету в собственной рекламной кампании • Газеты распространяются в офисе подписчика с фирменных стоек или в каждую фирму по предоставленным спискам	450,00	15	4590,00
	100		450,00	20	4320,00

\* Пакет включает в себя предоставление одного номера газеты еженедельно в течение указанного срока.

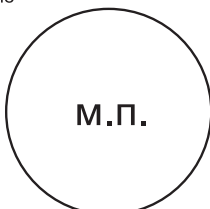
\*\* Все преимущества предоставляются на период подписки.

**ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221**

Подписку можно оформить, не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию

• **000 «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, e-mail: zayavka@crp.spb.ru

• **Каталог российской прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение



**Начни с подписки!**

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-09-74, по e-mail: podpiska@stroypress.ru

Название фирмы \_\_\_\_\_

Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) \_\_\_\_\_

Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_

КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Ф.И.О. контактного лица \_\_\_\_\_

**Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.**

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

Варианты редакционной подписки	скидка, %	кол-во экз.
«Стандарт»	нет	
«Топ-менеджмент»	5%	
	10%	
«Имиджевый»	15%	
	20%	

**Контактный тел./факс 380-09-74, факс 380-15-81**

# Петербургские гаражи остались без земли

Фото: Владимир Тилес



Как обещают в Смольном, новых дел по сносу гаражей в ближайшее время в судах слушаться не должно – осенью был введен мораторий на демонтаж этих сооружений

**Сергей Соколов** / Общество владельцев гаражей «Смольнинский-1А» проиграло все судебные разбирательства с городскими властями: автолюбителям не удалось заставить администрацию оставить их боксы на участке в 6,2 га на Дальневосточном проспекте и отменить постановление о проведении торгов по его продаже.

Участок, который общество «Смольнинский-1А» арендовало у Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) под размещение плоскостных гаражей, городская администрация планирует реализовать с торгов под возведение паркинга с мотелем. Эти планы вызвали волну недовольства среди автовладельцев: граждане

заявили, что власти нарушают их права, поскольку не предоставили никаких компенсаций за участок. Год назад участок уже пытались продать, однако несколько членов гаражного кооператива устроили митинг возле здания Фонда имущества, где и должны были состояться торги. Впрочем, тогда аукцион не состоялся из-за от-

сутствия заявок, а повторного пока так и не назначили.

Договор гаражников с КУГИ прекратил свое действие еще в 2006 году. С тех пор общество «Смольнинский-1А» занимало участок незаконно. Как рассказали в комитете, в 2008 году Комитет по строительству издал постановление о продаже участка с торгов,

после чего гаражному кооперативу направили уведомление о выселении. Те пытались заставить КУГИ пролонгировать договор аренды через суд, но дело во всех инстанциях проиграло. А недавно автолюбители проиграли еще одно дело, в котором пытались признать недействительными торги по продаже занимаемого ими участка.

Довод юристов кооператива о том, что в нарушение закона «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» в постановлении не включено условие о возмещении убытков и иных затрат за снос гаражей, суд посчитал несостоятельным.

Конфликт общества «Смольнинский-1А» и городской администрации – один из многих, связанных с выселением гаражных кооперативов с арендуемых ими территорий. Один из самых резонансных случаев такого рода – скандал с выселением гаражного кооператива ПО-7, который находится по дороге на Турухтанные острова, 5. Фирма купила земельный надел общей площадью 37,7 тыс. кв. м еще в 2008-м – к тому времени договор аренды у расположенного здесь кооператива истек. В начале этого года надел оградил забором, у собственников боксов при въезде на территорию кооператива начали проверять документы. В июле на территорию кооператива въехали несколько бульдозеров и начали сносить гаражи. Приехавшие на место событий наряды полиции пресекли разрушения и задержали водителей спецтехники. К тому времени снесли порядка 600 гаражных боксов.

## КСТАТИ

➔ Как обещают чиновники, подобных конфликтов больше не будет. В сентябре губернатор Петербурга Георгий Полтавченко объявил мораторий на снос всех гаражей на территории города – до того момента, пока в решении проблемы не найдут компромисс. А в конце октября глава города утвердил закон «О мерах по обеспечению имущественных прав граждан, являющихся владельцами гаражей на территории Санкт-Петербурга». Документ запрещает передавать инвесторам участки под коллективные автостоянки до тех пор, пока гаражникам не предоставят пятно под строительство, места под временные объекты хранения личного автотранспорта либо компенсацию за сносимые боксы.

## «Китежстрой» спасается от банкротства

**Сергей Соколов** / Производственно-строительная фирма «Китежстрой», строящая жилой комплекс в Новом Девяткино, намерена оспорить решение суда о своем банкротстве. Тем временем к делу о несостоятельности присоединились дольщики компании, которые пытаются добиться прав на свои квартиры.

Процедуру наблюдения в отношении ООО «ПСФ «Китежстрой» ввели еще летом этого года. Эта компания начала работать в 1999-м и за время своего существования главным образом возводила коммерческие и промышленные объекты. Главным проектом жилищного

строительства компании стал комплекс на 500 квартир в квартале 1-А Нового Девяткино. Здание общей площадью 16 тыс. кв. м фирма успела возвести на 80% – завершила общестроительные работы, но так и не подключила дом к инженерным сетям по постоянной схеме. В конце 2008 года застройщика настиг кризис: компания стала задерживать выплату денег подрядчикам и поставщикам материалов, из-за чего те начали обращаться в суд. В числе кредиторов «Китежстрой» оказалась компания «Ленстройтрест», которой застройщик задолжал свыше 46 млн рублей. Еще два года назад, после начала судебных разбирательств с «Ленстрой-

трестом», руководство «Китежстрой» пообещало полностью расплатиться со своим партнером. Компании подписали мировое соглашение, но должник так и не рассчитался перед своим контрагентом. На судебных разбирательствах представители «Китежстрой» неоднократно просили об отсрочке долга и заявляли, что их компания сможет расплатиться с кредитором только после того, как продаст оставшиеся 30 квартир в своем жилом комплексе. Арбитражный суд первой инстанции согласился с доводами должника и принял решение предоставить компании отсрочку. Тем не менее в «Ленстройтресте» не стали дожидаться, пока их должник про-

даст жилье, и подали жалобу в апелляционную инстанцию. Та отменила решение о предоставлении рассрочки. После чего в начале этого года «Ленстройтрест» подал иск о банкротстве бывшего партнера. Представители «Китежстрой» несколько раз не являлись на разбирательства, из-за чего заседания пришлось откладывать. Но в итоге компанию все же признали банкротом. «Китежстрой» с таким решением не согласился – недавно компания подала апелляционную жалобу. Заседание должно состояться 20 декабря. Тем временем большинство дольщиков уже вступили в дело о банкротстве «Китежстрой» – потребовали при-

знать права на свои квартиры. Однако как заявляет глава сформированного в жилом комплексе ТСЖ Анна Иванова, застройщик не предоставил им реестр участников долевого строительства. «Многие покупатели вообще не знают о том, что происходит с «Китежстроем», поскольку живут в других городах», – рассказала Анна Иванова. Ранее некоторые дольщики опасались, что их квартиры могут быть проданы в счет погашения долгов перед кредиторами «Китежстрой». Впрочем, в «Ленстройтресте» заявили, что не собираются претендовать на это имущество. Вопрос о том, кто будет до- строить жилой комплекс

в Ново-Девяткино и подключить его к инженерным сетям по постоянным схемам, остается открытым. Проблемами дольщиков «Китежстрой» озаботились в правительстве Ленобласти – администрация Всеволожского района уже создала рабочую группу по урегулированию ситуации.

## цифра

# 80% –

готовность здания «Китежстрой» в Новом Девяткино

# Смена элитных приоритетов

**Роман Русаков** / Еще десять лет назад в риэлторской среде стопроцентно элитным местом Петербурга считался только «золотой треугольник». Сегодня приоритеты сменились – наиболее высокие цены на жилье уже несколько лет фиксируются в Петроградском районе на Крестовском острове. ➔

Фото: Владимир Тилес



Элитное жилье на Крестовском острове пользуется не меньшим спросом, чем в «золотом треугольнике»

Специфика центрального района Петербурга заключается в том, что большая часть зданий – охраняемые культурные памятники, поэтому строительство здесь будет более регламентировано, нежели в любом другом районе города. Новые строения должны строго соответствовать как архитектурному, так и высотному регламенту. С другой стороны, непосредственная близость достопримечательностей (а следовательно, соответствующий вид из окна) – преимущество в позиционировании объекта.

Центральный район города очень разнообразен по ценовым характеристикам объектов жилья. Здесь расположен «золотой треугольник», ограниченный Невским проспектом, Дворцовой площадью, Адмиралтейской и Дворцовой набережными, Адмиралтейским проспектом, Гороховой

улицей и набережной Фонтанки. Цены определяются и адресом, и видовыми характеристиками. Стоимость квадратного метра может достигать до 190 тыс. рублей за 1 кв. м. В то же время в центре есть кварталы с ветшающим жилым фондом, обилием коммуналок, очень плохой транспортной доступностью. Поэтому разброс цен в Центральном районе очень велик.

Один из главных недостатков парадного Петербурга, говорят специалисты, – практически полное отсутствие парковочных мест и высокая транспортная загруженность. «Парадокс заключается в том, что можно купить квартиру за 2 млн USD, при этом придется оставлять дорогую машину за несколько кварталов от дома», – отмечает директор филиала банка «Стройкредит» в Санкт-Петербурге Жанна Ваулина.

«К существенным минусам района следует отнести дефицит свободных земель для организации, например, парковочных зон, качественного внутреннего двора, рекреационных зон. В современных условиях ценится свободное пространство, необ-

ходимое для развитой социальной инфраструктуры. В результате многие покупатели склоняются в пользу современного технического оснащения здания, коммуникаций и системы безопасности, нежели исторических памятников. Такая «децентрализация» отмечается на протяжении последних 3-4 лет», – рассказал Максим Петухов, коммерческий директор компании Sreасop. По его мнению, единственные проекты, которые не имеют в Центральном районе таких минусов, – проекты компании «Возрождение».

Крестовский остров, по мнению экспертов, можно назвать наиболее однородным по социальному статусу жильцов из элитных районов города. Фактически все жилые объекты – новые высококачественные строения различного архитектурного решения. Другая положительная сторона района – его локация. Крестовский остров расположен в непосредственной близости от центра города и в то же время в районе много зелени, свежего воздуха и пространства.

К недостаткам Крестовского острова эксперты относят проект нового футбольного стадиона, а также проведение там массовых мероприятий, наличие парка «Диво-остров».

Еще одной территорией с элитным потенциалом является Курортный район – он наиболее привлекателен наличием неосвоенных территорий. В такой ситуации существует возможность застраивать его комплексно, с хорошо развитой социальной инфраструктурой.

Госпожа Ваулина отмечает, что в Курортном районе Петербурга, особенно в Сестрорецке, уровень цен на жилье в последнее время также стал заметно превышать среднерыночные показатели по городу. Ситуация с транспортной доступностью района, по ее мнению, должна улучшиться по окончании строительства кольцевой автодороги и Западного скоростного диаметра.

## МНЕНИЕ



**Владимир Спарак,**  
заместитель генерального директора АН «АРИН»:



– Точечная застройка в Центральном районе завязана на транспортные потоки, пришедшие из прошлой жизни. Реализовать современные подъезды к домам в такой ситуации достаточно сложно. Жители таких домов практически обречены на пробки. Можно сказать, что архитектурно-планировочный стиль Центрального района отличается большим классицизмом и продуманностью в силу жесткой регламентации зданий КГИОПом. Новую инфраструктуру в центре практически не реализовать, поэтому жители зачастую вынуждены пользоваться имеющимися возможностями. Такие факторы, как сложная транспортная ситуация, устаревшая инфраструктура, можно отнести к минусам элитного жилья в Центральном районе. Однако в проектах квартальной застройки эти проблемы решаются довольно успешно. В то же время среди преимуществ района – близость к историческим и культурным памятникам города и деловым центрам.

# Район определяет тип жилья

**Роман Русаков** / Осенью на первичном рынке элитного жилья обжитых районов города предлагалось в общей сложности 27 объектов, из них 8 объектов сегмента делюкс и 19 – сегмента люкс. Объем рынка в обжитых районах на конец отчетного периода оценивался в 353,4 тыс. кв. м.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», на рынке административно подчиненных районов представлено всего 2 жилых комплекса класса элит – Crystal (АПФ «Волна») площадью 12,5 тыс. кв. м и апартаменты в г. Зеленогорске на Приморском шоссе, 549 («Тележная, 17»), площадью 6,1 тыс. кв. м. Оба объекта

располагаются в Курортном районе города. Таким образом, объем рынка жилья класса элит в административно подчиненных районах составляет 18,6 тыс. кв. м. В Центральном районе большинство проектов реализуются небольшой площадью (до 10 тыс. кв. м) и этажностью (до 7 этажей). Они встроены уже в существующую историческую застройку. Исключения – «Парадный квартал» и «Резиденция на Суворовском» («Возрождение Санкт-Петербурга»), «Смолярный парк» (RBI). На архитектурные решения зданий значительное влияние оказывает окружающая застройка и высотный регламент. «В отличие от центра на Крестовском острове больше

возможностей в плане архитектуры фасадов – встречаются как классические фасады, так и фасады, выполненные в современном стиле», – рассказывает заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева. Около 70% от общего количества домов в Курортном районе составляет частный фонд. Соответственно, и элитная недвижимость этого района представлена частной застройкой, малоэтажными жилыми комплексами и коттеджными поселками. Район Сестрорецка, Солнечного, Репино, Комарово – лидер элитной застройки Курортного района. Одно из основных преимуществ района – благоприятная экология.

Курортный район считается одним из самых экологически безопасных в городе. Около 70% всей площади района состав-

ляют земли природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Минус – это плохая транспортная доступность для тех, кому необходимо ежедневно добираться до ближайших

станций метрополитена и районов Санкт-Петербурга. Проходящее через Курортный район Приморское шоссе в летние месяцы не справляется с трафиком, даже произведенная реконструкция Приморского шоссе не спасает ситуацию.

## КСТАТИ



По данным КЦ «Петербургская недвижимость», по состоянию на 01.10.2011 средняя цена предложения в классе элит составила 203,1 тыс. рублей/кв. м, в том числе 273,5 тыс. рублей/кв. м в подклассе делюкс и 180,1 тыс. рублей/кв. м в подклассе люкс. При расчете средних цен в выборку не попали цены следующих объектов: Hermitage View House («Возрождение Санкт-Петербурга»), Diadema Club House («Центр управления недвижимостью») и особняк на наб. реки Малой Невки, 37В («Тактика»). Цены в этих объектах значительно выше, чем в остальных объектах, попавших в выборку. Самой дорогой территорией элитного домостроения является Крестовский остров. Средняя цена квадратного метра на данной территории составляет 240,5 тыс. рублей (по состоянию на конец III квартала 2011 года). На остальных территориях Петроградского района средняя цена ниже на 25%, в Центральном районе – на 20%, в Курортном районе – на 26%.

Реконцепция бизнес-центров достигла пика своей популярности в кризисный период, когда рыночные условия поставили под вопрос ликвидность офисных площадей. Основной тенденцией стало перепрофилирование проектов бизнес-центров под жилые объекты – на жилые площади спрос более стабилен. Но, говорят девелоперы, тут следует обратить внимание, что перепрофилированию подвергались объекты, находящиеся на стадии проектирования: провести жизнеспособную реконцепцию офисного объекта после начала строительных работ – сложная задача. «Стоимость такого перепрофилирования может превысить затраты на новый проект, да и сроки сдачи объекта в эксплуатацию затянутся как минимум на 2-3 года», – говорит директор по маркетингу MirLand Development Corporation Елена Валуева.

С этой точкой зрения согласна и Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН: «В отличие от торговой недвижимости провести реконцепцию бизнес-центра с существенными изменениями практически невозможно. На рынке есть примеры неудачных объектов, но, как правило, их невозможно переделать ввиду конфигурации здания, проще снести и построить заново».

Генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев, рассуждая о технической стороне реновации здания, замечает: «Перепрофилировать уже построенное офисное здание под жилую недвижимость просто невозможно, так как для этого не-

# Проще снести

**Роман Русаков /** Последние годы все чаще приходится слышать о проектах реконцепции неудачных торговых комплексов. С офисными центрами все сложнее. Относительно безболезненно в смысле материальных затрат бизнес-центр может поменять формат лишь на стадии проектирования. ➔

обходимо помимо самой реконструкции повторное прохождение всех процедур согласования, подведение коммуникаций и т. д.».

Сегодня чаще всего происходит корректировка формата офисных центров: в соответствии с рыночной ситуацией бизнес-центры меняют нарезку, повышают или понижают свой класс.

Впрочем, изменить нарезку тоже не всегда возможно.

«Основная проблема офисных зданий – это большая глубина, что приводит к невозможности мелкой нарезки. Для реконструированных исторических зданий также иногда возникают проблемы, связанные с инженерным оснащением и неудобной планировкой», – рассказывает госпожа Марковец.

Бывает, говорят девелоперы, рассматриваются варианты перепрофилирования

административных зданий под гостиницы.

Сергей Игонин, управляющий партнер «АйБи ГРУПП», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, вспоминает: «У «АйБи ГРУПП» был в практике один пример, когда из бизнес-центра собственник предполагал сделать медицинский центр. Нам как специалистам еще на этапе первоначальных переговоров было понятно, что такая реконцепция невозможна. Результаты подробно проработанного концепт-проекта убедили заказчика:

медицинское учреждение вне зависимости от размера и специализации – вещь особенная, со своими жесткими нормами и требованиями, в том числе и к помещениям. Под эти цели ему оказалось проще построить новое здание, соответствующее всем стандартам, чем переоборудовать бизнес-центр».

Если говорить о тенденциях последнего времени, формирующихся под влиянием общекризисной ситуации, то в Санкт-Петербурге есть примеры, когда собственники проектов, которые они планировали развивать как офисные центры, перепрофилируют их под жилые. Это «Электрик-Сити» Группы ЛСР, первоначально позиционировавшийся как бизнес-центр класса А, и многофункциональный комплекс Clover Plaza, доминирующей функцией которого после покупки проекта холдингом Setl Group стала жилая. Таким образом, собственники значительно снижают свои риски. Логично, что в связи с расположением объектов в них будет преобладать жилье бизнес-класса и класса элит.



Чаще всего под реконцепцией офисного центра подразумевается обновление сетей, изменение нарезки офисов, корректировка арендной платы

## МНЕНИЕ



**Сергей Игонин, управляющий партнер «АйБи ГРУПП», вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов:**

➔ – В отличие от торгово-развлекательных центров, для которых концепт, если хотите, идеология – вещь определяющая, офисные центры характеризуются преимущественно принадлежностью к классу (от самого высокого А до С). И на уровень бизнес-центра влияет совокупность факторов: транспортная доступность, удаленность от точек тяготения бизнеса, качество и оснащенность предлагаемых в аренду площадей, инфраструктура, наличие и качество обеспечивающих услуг и прочее-прочее-прочее. Поэтому формат офисного центра, а по сути – потенциальную принадлежность к классу – собственник рассматривает уже на этапе создания концепт-проекта.

Тематическая составляющая при создании бизнес-центра – крайне редко встречающийся аспект, который к тому же, как показывает практика, не проходит испытания временем.

Единственное направление реконцепции в офисном секторе коммерческой недвижимости – приспособление старых административных или производственных зданий под офисные площади.

# Инертные бизнес-центры

**Роман Русаков /** Участники рынка отмечают, что реновация или реконцепция офисных центров реже встречается в силу того, что этот сегмент рынка более инертен, чем, допустим, торговая недвижимость.

Любой объект недвижимости со временем технически устаревает, поэтому перед собственниками объектов встает вопрос о необходимости проведения работ, направленных на улучшение свойств здания. Здесь приходится делать выбор: либо провести косметический ремонт здания, либо основательно вложиться в ренова-

цию, результатом которой может стать повышение класса бизнес-центра. Реновация – безусловно, более дорогой метод, включающий в себя и замену инженерных систем здания (в особенности систем вентиляции и кондиционирования), и косметический ремонт, увеличение количества парковочных мест и т. д. Однако решение должно четко отвечать цели повышения доходности объекта в будущем. «Не всегда радикальная реновация может быть экономически оправдана, здесь нужно смотреть на вопрос в комплексе, четко просчитывать и соизмерять за-

траты в сопоставлении с будущей доходностью и привлекательностью объекта для арендаторов», – говорит Евгений Васильев, замдиректора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург. Управляющий директор NAI Весег в Санкт-Петербурге Илья Андреев в целом считает, что торговые центры несколько чувствительнее к моральному и физическому устареванию, потребитель может резко изменить свои предпочтения, бизнес-центры же более инертны. Чаще всего проблему неудачной концепции бизнес-центров собственник решает коррек-

тировкой арендной платы. Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMC, рассуждает: «В офисных центрах ключевой является локация. Именно поэтому многие офисные комплексы в центре города при своей невысокой классности, недостаточном сервисе и высоких арендных ставках совершенно не испытывают проблем с арендаторами. Если в торговом центре реконцепция, как правило, предполагает кардинальное изменение пула арендаторов и репозиционирование объекта, то в бизнес-центрах такая ситуация наблюдается гораздо реже».

## МНЕНИЕ



**Александра Смирнова, руководитель отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**

➔ – В сегменте бизнес-центров понятие концепции носит несколько иной характер. В отличие от торговых центров она практически не регламентирует набор арендаторов, зависимость носит обратный характер: концепция, качественные характеристики бизнес-центра становятся основанием для выбора в его пользу со стороны определенного сегмента арендаторов. Причем в отличие от торговых центров сегмент определяется не направлением деятельности, а уровнем требований к офису. В результате арендаторами концептуальных офисных центров становятся компании, которым важна имиджевая составляющая и презентабельность офиса, возможность получения дополнительных услуг, и при этом они готовы платить более высокую ставку.

# Павел Панкратов: «На строительном рынке ощущается острый дефицит рабочих всех специальностей»

На прошлой неделе в выставочном комплексе Ленэкспо открылась ярмарка вакансий рабочих и учебных мест «Труд и занятость» – своеобразное подведение итогов уходящего года службой занятости населения Санкт-Петербурга. О том, как обстоит ситуация с кадрами на рынке строительства, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Ане Батаевой рассказал Павел Панкратов, председатель Комитета по труду и занятости населения. ➔

## – Как бы Вы оценили ситуацию на рынке труда в строительной отрасли?

– Если говорить об общей ситуации, то уровень занятости населения у нас один из самых высоких в России. Он сравним с уровнем занятости в Амстердаме, в Гамбурге. 72% горожан от 15 до 72 лет работают. Уровень регистрируемой безработицы – 0,48%. Если говорить отдельно о рынке строительства, то тут ощущается острый дефицит рабочих всех специальностей. Прежде всего каменщиков, плотников. Да вообще всех рабочих по любым спектрам. Могу сказать, что больше всего иностранных рабочих привлекается именно в строительную отрасль. Это говорит о многом.

## – Привлечение рабочих-мигрантов решит проблему дефицита кадров?

– Пока не решает. Да, существуют всякие курсы повышения квалификации, но тут дело в ментальности. На протяжении последних 50-60 лет в Ленинграде, Санкт-Петербурге строительная область испытывала острую нехватку специалистов. И если вспомнить 50-60-е годы, она развивалась за счет так называемых лимитчиков, то есть проблема строительства всегда решалась за счет трудовых мигрантов. И если сейчас они иностранные, то раньше это были просто жители союзных республик или других регионов. И к сожалению, жители Санкт-Петербурга не идут работать в строительную индустрию рабочими.

## – В чем причина нелюбви коренных петербуржцев к этой профессии? Из-за заработной платы?

– Мне кажется, это больше из-за ментальности. Я недавно был в Испании. Безработица зашкаливает за 20%, а в сфере обслуживания работают мексиканцы. Испанцы не хотят идти. А у нас так же не хотят идти в строительство. Впрочем, хочу отметить, в этом году примерно 30 тыс. свободных рабочих мест, на которых планировалось привлечь рабочих мигрантов, были заполнены гражданами Российской Федерации.

Конечно, миграция – это проблема, о которой сейчас много говорят. Зависимость наша от иностранных рабочих очевидна и экономически оправдана. У нас действительно нет адекватных трудовых ресурсов. Их привлечение оправдано. Самое главное, чтобы этот процесс проходил в рамках закона. И чтобы все трудовые мигранты были у нас официально зарегистрированы и работали на официальных основаниях. Чтобы у нас не было нелегалов.

## – Какова квота по мигрантам на следующий год? И как она соотносится с квотой на год нынешний?

– Если говорить о цифрах, то на октябрь месяц у нас было 97 тыс. официальных трудовых мигрантов. На протяжении последних трех лет квота каждый год сокращается. В этом году она была 177 тыс., на будущий год мы заявили на 10 тыс. меньше. Пока по регионам она не утверждена. Мы должны дождаться постановления прави-



тельства, тогда будем точно знать эту цифру. Пока могу сказать одно: квоту надо сокращать, но не бездумно, а в соответствии с требованиями экономики и рынка труда. Надо модернизировать производство. Там, где сейчас работает 15 гастарбайтеров, должна стоять высокотехнологичная линия и один квалифицированный рабочий.

## – Какова средняя зарплата рабочего в строительстве?

– Очень разные зарплаты. Все зависит от специализации. Есть достаточно высокие

зарплаты. Сварщик может выручить до 150 тыс. Средняя заработная плата по городу составляет порядка 30 тыс. рублей.

## – А как обстоит ситуация с зарплатой высококвалифицированных специалистов в сфере строительства? В среде архитекторов, проектировщиков.

– Высококвалифицированные специалисты по всем направлениям являются дефицитом.

## – Каковы препятствия для принятия мер в ситуации с нелегалами?

– В настоящее время закон позволяет работодателям, которые не участвовали в квотной компании, привлекать рабочих. Эту ситуацию надо изменить. Надо сделать так, чтобы только те, кто заявлял в квоту, мог бы брать на работу иностранную рабочую силу. Тогда бы ее было легче контролировать. Сейчас работодатель, который не подавал заявку на квоту, может взять на работу иностранного рабочего, и ему за это ничего не будет.

## – Как оцениваете ситуацию на рынке труда в целом?

– Тенденция позитивные. В этом году наблюдается некий феномен. Обычно по осени наблюдается рост безработицы. Сейчас в городе есть свободные рабочие. Уровень безработицы снизился в 2 раза по сравнению с прошлыми годами. Мы вышли на докризисное состояние рынка.

## Большой салон недвижимости прошел во второй раз

**Иван Бобков / В Петербурге состоялась выставка «Большой салон недвижимости». Экспозиция общей площадью 3 тыс. кв. м во второй раз развернулась на территории торгово-развлекательного комплекса «Атлантик Сити» в Приморском районе города.**

За три дня работы выставку посетило более 9,5 тыс. человек. В Большом салоне недвижимости приняло участие около 100 компаний. Большинство участников экспозиции положительно оценили результаты выставки, отметили, что удалось заключить сделки или достигнуть продуктивных предварительных договоренностей.

«Большой салон недвижимости принес нам ощутимые результаты. Посетители выставки интересовались недвижимостью не только с точки зрения покупки для проживания, но и с целью инвестиций. Мы

представляли в этот раз и жилые квартиры, и наш новый продукт – апартаменты, – говорит заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург» Александр Погодин. – Благодаря эффективной информационной поддержке выставка объединила различных посетителей. На стенде ГК «Пионер» у нас бронировали квартиры, а также проявляли живой интерес к апартаментам. При этом среди посетителей были не только петербуржцы, но и жители других российских регионов, а также иностранцы».

В первый день Большого салона недвижимости состоялось вручение компаниям-застройщикам, работающим на рынке Петербурга, дипломов Комитета по строительству за реализацию жилищных проектов в рамках Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в до-

левом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Дипломы вручил председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга Вячеслав Семенов. На церемонию были приглашены представители всех строительных компаний, работающих по Федеральному закону Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. «Как девелоперы, реализующие разнообразные объекты – от элитных резиденций до комфортного недорогого жилья и коттеджных поселков, – мы оценили удобный формат выставки. Здесь потребители могут из первых рук получить информацию о текущем предложении, в том числе о новых акциях. Поскольку компания «ГДСК», строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» и компания «Особняк» подготовили специальные ценовые предложения к наступающему

праздничному сезону, нам было чем порадовать посетителей выставки. Наш второй опыт участия в БСН мы можем оценить как успешный, – комментирует итоги БСН коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Денис Бабаков. – Кроме того, состоявшаяся выставка была ознаменована еще одним событием – награждением ответственных девелоперов, давно и успешно работающих по 214-ФЗ. Для нас факт получения сразу четырех дипломов в этой номинации – важный показатель доверия, которым пользуется бизнес-единица в глазах профессионалов и широкой общественности».

«Большой салон недвижимости, который проходил во второй раз, постепенно становится все более популярным. Об этом говорит как увеличившееся количество посетителей, так и участников выставки. БСН – удачная площадка, на-

пример, для компаний, чьи проекты реализуются в Приморском районе, как наш – «Шведская корона». Ни для кого не секрет, что люди нелегко покидают привычный район, таким образом, местоположение всегда было и остается основным критерием при выборе нового дома, – отмечает генеральный директор «НСС Жилищное строительство, Россия» Юусо Хиетанен. – Кроме того, мне как руководителю строительной компании, работающей на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области, было приятно получить одобрение не только со стороны наших покупателей, побывавших на выставке, но и ощутить поддержку администрации города. Комитет по строительству Санкт-Петербурга отметил дипломами компании, которые реализуют жилищные проекты в рамках 214-ФЗ».

В рамках деловой программы Большого салона недвижимости состоялось порядка 30 мероприятий. Наибольшим интересом у посетителей пользовались семинары, посвященные строящемуся жилью. Комитет по строительству Санкт-Петербурга провел семинар для потенциальных покупателей недвижимости «Как не стать обманутым дольщиком». Начальник управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству Олег Островский дал петербуржцам практические рекомендации, как не стать жертвой недобросовестного застройщика. Кроме того, бесплатные семинары по актуальным вопросам провели комиссия по работе с потребителями рынка недвижимости, ГБУ «Горжилобмен», Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и др.

### цифра

# 30

мероприятий были проведены в рамках деловой программы Большого салона недвижимости

# Свалка стройке не помеха

**Кристина Наумова** / Благоприятная экологическая обстановка в окрестностях жилого дома может повысить стоимость квартир на 2-3%. Но в обратную сторону «экологическая аксиома» практически не действует. Застройщик не готов снизить цену квадратного метра, даже если дом построен на месте свалки или напротив промышленного предприятия, отмечают эксперты. ➔



Фото: Владимир Тилес



Профессиональный застройщик, как правило, умеет найти аргументы для покупателя, чтобы убедить его в том, что наличие свалки по соседству не может являться поводом для скидки

Благоприятная экологическая обстановка в районе жилого дома увеличивает спрос покупателей и способствует росту стоимости квадратного метра. Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов отмечает, что примерами такого правила служат ЖК «Шведская корона» (NCC), расположенный рядом с Удельным парком, проект «Юнтолово» («Главстрой»), который построен в зеленой зоне, ЖК «Новый Оккервиль» («Отделстрой») и ЖК «Капитал» («Строительный трест»), находящиеся рядом с парком с пешеходными дорожками.

По мнению генерального директора управляющей компании группы «УНИ-СТО Петросталь» Арсения Васильева, «более существенное влияние хороший вид и окружение оказывают на показатели спроса». То есть при равных условиях или практически незаметной разнице в цене покупатель, скорее всего, выберет объект с лучшей экологической обстановкой.

Хорошая экология, близость к паркам и озерам влияет не только на привлека-

тельность жилого комплекса в глазах покупателей, но и на стоимость участка. Начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин отмечает, что на торгах традиционно претендентов на участок с благоприятной экологической

## На первичном рынке недвижимости экологические факторы влияют не на стоимость проекта, а, скорее, на его успешность

обстановкой больше, поэтому растет и себестоимость, которая потом закладывается в стоимость квадратного метра.

Земля, которая требует рекультивации, конечно, стоит дешевле. Но сама процедура рекультивации довольно дорогая, и экономия для застройщика в этом случае сомнительная. Все подобные расходы будут заложены в стоимость квадратного метра, подчеркивает руководитель отдела

маркетинга АН «Балтрос» Светлана Аршинникова.

В любом случае застройщик не может поставить цену ниже той, которая была рассчитана с учетом себестоимости и предполагаемой прибыли. «Никто не станет работать в убыток», – добавил ведущий менеджер департамента нового строительства ГК «Экотон» Алексей Макарьин.

По мнению президента Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти Валерия Виноградова, наибольшее влияние экологическая обстановка оказывает на классы элит, бизнес и комфорт. Впрочем, в элитном сегменте в проекте строительства априори учитывается экологическая составляющая.

В свою очередь, эконом-класс лояльно относится к негативным экологическим факторам, в том числе к складским помещениям по соседству с домом, если уровень опасности производства не ниже четвертого. В то же время наличие даже заброшенного производства в хорошей локации исключает возможность постройки рядом жилого комплекса класса элит, отмечает

руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова.

Эксперты констатируют: в сегменте эконом-класса решающим фактором была, есть и будет цена. Покупатель нового жилья на окраинах уже морально готов переживать проблемы, связанные с экологией, полагает руководитель комитета по оценочной деятельности Гильдии управляющих и девелоперов, советник NAI Besag Игорь Лучков.

Господин Виноградов считает, что понижение стоимости квартир из-за «плохой экологии» возможно только в случае негативного PR. Если покупатели узнают о существующих проблемах, скорее всего, застройщикам придется снизить цены на 5-10%.

Даже если компания инвестировала средства в улучшение экологической обстановки и избавила территорию от негативных факторов, в работе с клиентами могут возникнуть сложности. Не исключено, что осведомленные покупатели будут напоминать застройщику, что на месте дома было, например, захоронение батареек и ламп. Впрочем, по словам госпожи Аршинниковой, профессиональному застройщику удастся переубедить клиента.

### МНЕНИЕ



**Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:**



– Зачастую клиенты даже не подозревают о том, что их дом возводится на месте свалки вредных отходов. Большинство подобных «захоронений» приходится на советские годы – сведения о них найти сложно. Бывает и так, что застройщик, приобретая земельный участок на торгах Фонда имущества, только после проведения изыскательских работ узнает о том, что на нем была, к примеру, свалка батареек или отходов сжигания ТЭЦ. Строительство на таких участках связано с дополнительными расходами на рекультивацию земли. Покупатели будут покупать квартиры здесь только при условии того, что они будут на 15-20% дешевле среднерыночных. То же касается объектов, расположенных в промзонах, рядом со свалками и пр.

# Торг неуместен

**Кристина Наумова** / По сравнению с первичным рынком жилья на «вторичке» влияние экологии на стоимость квадратного метра более ощутимо.

Как отмечает президент Ассоциации риэлторов Петербурга и Ленобласти Валерий Виноградов, целые жилые дома могут существенно потерять в цене при определенных обстоятельствах. Так, например, заметно подешевели квартиры в домах на Дачном проспекте, после того как эта трасса была расширена до 3-4 полос в одну сторону. Крайне тяжело продать квар-

тиру с очевидными негативными экологическими факторами, отмечает господин Макарьин. Если рядом с домом промышленное предприятие или свалка, потенциальный покупатель не будет даже торговаться. Он либо согласен жить в таких условиях, либо нет, считает Алексей Макарьин, менеджер департамента нового строительства ГК «Экотон». Как отмечает Игорь Лучков, довольно плохо продаются квартиры в окрестностях действующей свалки на севере Приморского района. Все дело в едком запахе, на который жалуются жители района. Как пояснил руководитель Севе-

ро-Западной общественной организации «Зеленый крест» Юрий Шевчук, речь идет о захоронении иловых карт Водоканала. Несколько лет назад эту свалку раскопали для рекультивации. Предположительно, работы закончатся через несколько лет. По словам Юрия Шевчука, свалок, в том числе несанкционированных, в Петербурге довольно много. По данным Комитета по благоустройству на июнь, от этого страдает шесть районов города (Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Петродворцовый и Приморский). Но по мнению Юрия Шевчука, в Петербурге

куда больше кварталов, которые изначально построены на захоронениях отходов. «Это практически все побережье Финского залива, намывы, улица Коллонтай, Кононерский остров», – рассказал эксперт. Кроме того, в Петербурге есть жилые кварталы, расположенные на бывших промышленных зонах, что тоже не слишком хорошо с точки зрения экологии. «Если земля рекультивирована, тогда неважно, что на ней было ранее. К примеру, удачно законсервирована свалка на улице Оптиков в Приморском районе. Она не представляет никакой опасности для жителей», – отмечает эксперт. Но довольно много домов в центре города построено на месте бывших промышленных предприятий без восстановительных работ. Напри-

мер, половина Петроградской стороны в XIX веке была занята предприятиями, а в дальнейшем эту территорию застроили доходными домами. Несмотря на довольно пристальное внимание застройщиков к вопросам экологии, экологи по-прежнему не востребованы сферой жилищного строительства. Генеральный директор агентства «1000 кадров» Мария Маргулис отметила, что в Петербур-

ге не встречала застройщиков, которые искали бы в штате специалистов по экологии. В то же время в других сферах строительства, в большинстве своем в сфере дорожного хозяйства, экологи стали более востребованы. Зарплата таких сотрудников колеблется в пределах 25-40 тыс. рублей в зависимости от компании. Доход более квалифицированных и опытных специалистов может достигать 50 тыс. рублей.

### цифра

## 25-50 тыс.

рублей – зарплата специалиста по экологии, работающего в штате строительной компании

# Ипотека для коммерсантов

**Никита Кулаков** / Малый бизнес присматривается к «коммерческой ипотеке», которая может стать альтернативой аренде помещений. Но жесткие условия кредитования пока по плечу не всем предпринимателям. ➔



Фото: Владимир Тилес



Коммерческая ипотека имеет более короткие сроки погашения кредита по сравнению с ипотекой жилой недвижимости

Ипотека на коммерческую недвижимость, или коммерческая ипотека – это банковский кредит на приобретение нежилого помещения под офис, магазин или склад, а также выкуп арендуемых у КУГИ помещений в собственность. Такую ипотеку берут физические и юридические лица, чаще субъекты малого и среднего бизнеса. Дают ее не более 10% всех российских банков, имеющих ипотечные программы (в Петербурге коммерческую ипотеку предлагают около 20 банков). Основные игроки сегмента – Сбербанк, ВТБ, DeltaCredit, Балтинвестбанк, «Уралсиб». «Объем таких кредитов сейчас составляет около 200 млрд рублей, что выше докризисных уровней приблизительно на

ипотеке как к весьма эффективному средству, гарантирующему им возврат выдаваемых кредитов. Хотя окончательное решение банка зависит от многих факторов, включая ликвидность объекта и юридическую чистоту прав на него», – утверждает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям юридической фирмы «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов.

## Ставки и залоги

Кредит на покупку коммерческой недвижимости выдается, как правило, под ее же залог (в значительно меньшей доле – под залог ценных бумаг и товаров в обороте). Коммерческая ипотека имеет более корот-

кие сроки погашения кредита (от 3 до 20 лет) по сравнению с ипотекой жилой недвижимости, но достаточно высокие процентные ставки (от 12,5 до 26%). Также заемщику необходимо внести первоначальный взнос в размере от 10% (иногда до 30%) от стоимости недвижимости. По словам директора управления продаж корпоративным клиентам Северо-Западного банка Сбербанка России Людмилы Козьяк, сумма кредита не превышает 80% цены приобретаемого объекта недвижимости. «При этом у клиента должен быть положительный баланс и минимум год работы на рынке. Поручительство собственников бизнеса обязательно на всю сумму кредита. Если покупается готовый объект недвижимости, он будет являться единственным обеспечением по кредиту. А если речь идет о покупке «незавершенки», нужно будет иное имущественное обеспечение до конца строительства», – перечисляет она.

Условия кредита зависят не только от заемщика, но и от приобретаемого помещения: чем более ликвидное и доходное помещение, тем ниже могут быть ставки по кредиту. Самыми ликвидными являются офисные и торговые помещения, чуть ме-

нее ликвидны склады – здесь многое зависит от их месторасположения.

Поскольку ипотека нежилых помещений возможна только на основании договора об ипотеке, такую недвижимость необходимо сначала приобрести, и только потом закладывать. Это положение закона усложняет кредитование нежилой недвижимости. «При такой схеме покупатель должен заключить договор купли-продажи, зарегистрировать его, заключить договор ипотеки, зарегистрировать и его, и только после этого продавец сможет получить деньги», – говорят эксперты компании «Уником». Надо заметить, что срок регистрации таких договоров может достигать 30 дней, следовательно, продавец вынужден будет ждать своих денег два месяца. Такая ситуация часто не устраивает продавцов, поэтому к сделке в таком случае привлекается специалист по ипотеке – ипотечный брокер, который ускоряет процесс.

## Ипотека выгодней аренды

Несмотря на все сложности, эксперты считают, что у коммерческой ипотеки – большое будущее, поскольку выкупать помещения зачастую удобнее, чем арендовать. «Размер выплат по коммерческой ипотеке с длительным сроком кредитования часто бывает ниже, чем арендные платежи за аналогичное помещение», – поясняет начальник территориального управления сетью и продажами Северо-Западного региона «Абсолют Банка» Виталий Демидов. С коллегой согласна управляющая Санкт-Петербургским филиалом ОАО «РосДорБанк» Зоя Дильдина: «Рынок коммерческой ипотеки достаточно привлекателен для бизнеса, поскольку в долгосрочной перспективе платить аренду просто невыгодно». Но судя по работе программы «малой приватизации» в Петербурге (программа выкупа малым бизнесом арендуемых помещений в собственность), которая действует с 2009 года, условия коммерческой ипотеки пока устраивают не всех. По данным Фонда имущества Петербурга, в рамках программы малой приватизации городские предприниматели-арендаторы выкупили в собственность 1660 помещений общей площадью более 196,5 тыс. кв. м. «Это составляет менее 10% от общего числа помещений в Петербурге, которые арендуют «малыши», – констатирует председатель Ассоциации малого бизнеса в сфере потребительского рынка Алексей Третьяков.

## МНЕНИЕ

**Яна Боровицкая, председатель экспертного совета Петербургского союза предпринимателей:**

➔ Чтобы выкуп пошел активней, нужно нормальное ипотечное кредитование – на уровне 4-6% годовых, а не 15-20%, как сейчас. Кроме того, сегодня все структуры рынка недвижимости более ориентированы на реализацию приоритетной национальной программы «Доступное жилье», а бизнес отброшен на второй план. Если ситуация не изменится, нежилая ипотека так и останется «неживой».

## Обрушений зданий может стать меньше

**Анастасия Лепехина** / В конце ноября был подписан Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации». Согласно закону устанавливаются новые требования к эксплуатации зданий и сооружений, которые направлены на решение проблем с безопасностью объектов недвижимости.

С 1 января 2013 года вступит в силу новая глава в Градостроительном кодексе Российской Федерации «Эксплуатация зданий, сооружений», в которой прописаны требования к эксплуатации, а также обязанности ответственных собственников и иных лиц. По мнению игроков рынка, данные изменения все же довольно спорны. Руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов рассказывает, что норма касательно эксплуатации здания очень своевременна, так как регулярно возникают какие-то ситуации с причинением ущерба третьим лицам из-за ненадлежащего состояния зданий и при требовании компенсации ущерба одним из сложнейших вопросов является поиск виноватого.

Более скептически к данным изменениям относится президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский. Он уверен, что «безопасность зданий и качество их эксплуатации закладываются на всех этапах, начиная с проектирования объекта и момента закладки фундамента. Существуют технология и требования к материалам, но желание получить максимальную прибыль, изменения технологии и подмена рекомендуемые материалы более дешевыми, по окончании строительства выявить иногда сложно или практически невозможно».

Реально на увеличение безопасности зданий могут повлиять: ужесточение контроля за организациями, оказывающими услуги технадзора, а также продолжение работы государственной экспертизы и, соответственно, данного аппарата, которому необходимо увеличить финансирование для привлечения молодых специалистов, говорит директор департамента эксплуатации объектов NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин.

Дмитрий Щегельский считает, что закон больше направлен не на предупреждение, а на порядок возмещения вреда по уже случившемуся факту, об этом говорит достаточно большая ст. 60 «Возмещение вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения». Он полагает, что данный закон не сможет решить проблему безопасности и качества эксплуатации в одночасье. Хотя необходимо отдать должное законодателям за попытку решения указанных проблем, так как еще ничего не делать в этом направлении. Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь», считает, что требования к эксплуатации могут и должны устанавливать собственники объекта, и пока у нас не появится эффективных, самостоятельных собственников, проблема эксплуатации не может быть решена.

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



# КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ

скидка до **21** тыс. рублей с кв. м  
при единовременной оплате, с первого взноса или при ипотеке

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

Офисы в Санкт-Петербурге:

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

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

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

[www.cds.spb.ru](http://www.cds.spb.ru)

Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖК и уплаты взносов

Свидетельство СРО № 412273