

### События

Управлением строительства жилого комплекса «Платинум», который строится с 2003 года, займется московский девелопер – компания «РМБ Инвест».

**Переходящий «Платинум», стр. 4**



### Интервью

Новый глава Комитета по энергетике рассказал о своих первоочередных задачах.

**Владислав Петров: «Я не сторонник революционных перестроек», стр. 13**



Образование, стр. 8 • Архитектура, стр. 20



## «Коронный» номер Градсовета

Градостроительный совет при правительстве Петербурга в очередной раз отклонил концепцию реконструкции гостиницы «Северная корона» на набережной реки Карповки. Члены совета признали работу архитектора Виктора Ясса (на фото) «пародией на Бенуа», имеющей «жадную планировку». (Подробнее на стр. 5) ➔

**TAMMET**

**АРМАТУРНЫЕ СЕТКИ**  
ОБЪЕМНЫЕ КАРКАСЫ

Готовые решения для армирования!

ПРОИЗВОДСТВО В Сестрорецке

8 (812) 380-53-90  
www.tammet.ru

TAM, где нужны МЕТАллические сетки

нам 5 лет!

РЕКЛАМА ГЛАВСТРОЙ-СПБ

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

320-20-55

**БИ**  
1С:БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

PRORAB.RU

С ДНЕМ ЭНЕРГЕТИКА!

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ АВТОМАТИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

PRORAB.RU 320-20-55

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

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



Газета выходит при поддержке и содействии аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

**Издатель и учредитель:**  
ООО «Издательство «Строй-Пресс»

**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, Алеся Гриб,  
Татьяна Елекоева, Дарья Литвинова, Владимир Тилес

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

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

**Отдел рекламы:**  
Майя Сержантова (руководитель),  
Валентина Бортникова, Серафима Редута,  
Елена Савоскина, 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»,  
«Поздравляем», 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  
(спецыпуски - по отдельному графику).

**Типография:** ООО «ПрофПринт»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 207  
Подписано в печать 16.12.2011 в 17.00



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



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



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



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

# Приватизационная политика стоит особняком

**Александр Аликин /** Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко на минувшем заседании правительства города отменил строительство восьми объектов и исключил из программы приватизации особняк в историческом центре. ➔

На заседании правительства, которое прошло во вторник, глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко предложил губернатору отменить постановления о возведении нескольких объектов, где застройщики по каким-либо причинам затянули сроки строительства либо проведения изыскательских работ.

Одним из самых любопытных постановлений стал документ об отмене строительства сельскохозяйственного рынка у станции метро «Старая Деревня» на участке площадью 20 тыс. кв. м с богатой историей. «Прошу рассмотреть документ о признании утратившим силу постановления», — сказал губернатору господин Семененко.

**И н в е с т о р ,**  
ООО «Группа инжиниринг», получил землю целевым назначением в 2007 году. У Ф А С п р и з н а л о



Губернатор Георгий Полтавченко переживает за своих последователей, которые придут через 43 года

постановление правительства незаконным, поскольку на землю были другие претенденты. В результате судебных споров летом 2011 года Высший арбитражный суд (ВАС) отклонил жалобу городского правительства на решение кассационной инстанции, которая признала передачу земли «Группе инжиниринг» незаконной. По-видимому, решение об отмене строительства является исполнением решения ВАС, а не инициативой Комитета по строительству: сам рынок почти достроен. Также были отменены постановления еще по 7 адресам (см. справку).

Правительство также передало ООО «Оптимум» участок у дома № 11 по ул. Бранцева для строительства торгового комплекса с сельхозрынком внутри.

Другой темой, затронутой в ходе заседания, стало обсуждение программы приватизации госимущества в 2012 году. Председатель КУГИ Дмитрий Куракин просил губернатора включить в программу ГУП «Городской центр по организации кино- и видеосъемок в Петербурге» и особняк постройки 1887-1888 годов на Большой Морской ул., 32.

«Дом на Большой Морской площадью 2,5 тыс. кв. м имеет обременение в виде аренды. ООО «Галакси», получившее здание до 2055 года, затянуло реконструкцию, на время которой ему разрешено не платить аренду. В связи с этим, на мой взгляд, целесо-

образно выставить здание на торги», — сказал Дмитрий Куракин.

Однако губернатор с главой КУГИ не согласился, поскольку, по его мнению, городская казна больших денег от продажи здания не получит. «Зачем лишать наших последователей, которые будут руководить городом после 2055 года, возможности иметь такое хорошее здание в центре города? Тем более при условии, что арендатор платит ежегодно 23 млн рублей, город за 40 лет получит достаточно денег», — сказал губернатор и исключил объект из программы приватизации.

## справка

➔ Правительство города отменило разрешение на строительство многоэтажной парковки у дома № 53 по пр. Энергетиков (инвестор — ООО «ИнтерКом»); торгово-развлекательного комплекса у дома № 89 по пр. Ветеранов (ООО «Трансторг»); ресторана у дома № 440 по Приморскому шоссе (ООО «Бобров»); многоэтажного гаража на углу Яхтенной и Камышовоу ул. (Союз автовладельцев); теннисного клуба у дома № 32 по Пискаревскому пр. (ООО «Павана»); детско-юношеского спорткомплекса у дома № 57 по Советскому пр. (СТК «Нева-ринг»); гипермаркета на пр. Маршала Блюхера (ООО «Гиперцентр СПб»).

## вопрос номера

**Губернатор Петербурга отменил решение о приватизации памятника архитектуры — особняка на Большой Морской улице. У кого особняки, имеющие историческую ценность, сохраняются лучше — у государства или у частных собственников?**

**Антонина Елисева, координатор общественного движения «Живой город»:**

— Все зависит от того, какие ограничения есть у памятника, и того, как собственник относится к своей обязанности по его сохранению. К примеру, мансарды иногда появляются и на домах, которые находятся в собственности государства. Распространять эту практику на все объекты вряд ли уместно.

**Владимир Альев, первый заместитель генерального директора ООО «Эдванс»:**

— Когда человек чувствует себя хозяином, то будет больше заботиться об объекте. Но у города возможностей по содержанию объектов, находящихся под охраной, гораздо больше, так как он обладает большим бюджетом и может в случае необходимости выделить

дополнительные средства. Что касается частных собственников, то 3-4 года назад здания сохранились в лучшем виде, так как в бизнес-среде было много настроенных, связанных с сохранением памятников, да и свободных средств на это у компаний было больше. Кризис показал, что не всем под силу качественно содержать памятники, ведь расходы на эти затраты сокращались в первую очередь.

**Олег Барков, генеральный директор Hansa SPb Development:**

— Конечно, город не может держать на балансе большой объем памятников, так как в этом случае не сможет гарантировать поддержание их в надлежащем виде. Тем не менее в Санкт-Петербурге приватизация не должна носить 100%-ный характер. В идеале должна быть сформулирована четкая городская стратегия: либо музеефицировать объекты-памятники, либо грамотно оперировать ими и получать прибыль. Уже заключенные договоры не должны пересматриваться задним числом. К примеру, если арендатор добросовестно эксплуатирует

помещение, вкладывал средства в его реконструкцию и сохранение, то он должен знать, что сможет в будущем участвовать в приватизации. Резкие перемены, которые не учитывают опыт прошлых лет, вряд ли будут способствовать улучшению инвестиционного климата в городе.

**Юрий Пугач, специалист-партнер юридической фирмы Hannes Snellman:**

— Если объект находится у частного собственника и эксплуатируется с соблюдением всех охранных обязательств, то здание с большей вероятностью будет содержаться в надлежащем виде. Государство вообще более сложный собственник по сравнению с частной компанией, так как порой бюджетные средства, заложенные на содержание памятника, могут быть перераспределены и направлены на более приоритетные в данный момент нужды.

**Рафаэль Даянов, директор архитектурного бюро «Литейная часть-91»:**

— Любой памятник архитектуры должен быть в хорошем состоянии.

В связи с этим в отношении собственника должны быть установлены жесткие правила его использования. И совершенно не важно, кто им является — государство или частная компания. Подчас само государство плохо содержит памятники, в иной раз — частный собственник. Примером такого недобросовестного использования можно назвать Никольские ряды. Я считаю, что собственник, частная компания, довела памятник до отвратительного состояния.

**Сергей Бобылев, ООО «Архитектурная мастерская Бобылева»:**

— Неважно, кто владеет зданием. Нужно рассматривать каждый конкретный случай. Вот, например, дворец князя Михаила Михайловича на Адмиралтейской набережной. Он был передан в частные руки и, я считаю, прекрасно содержится. Важно, какие цели преследует собственник. Если целью использования здания является извлечение прибыли, то, конечно, появляется угроза ему как памятнику. Но характер использования памятника определяется не тем, кто собственник, а его добросовестностью.

# Стимул для подрядчиков

Рынок генподрядных работ претерпел за время экономической нестабильности серьезные изменения, выраженные сокращением количества ключевых игроков и повышением значимости тех строительных компаний, которые имеют четкую специализацию и разделение труда. В преддверии новой волны кризиса строители в очередной раз корректируют свои планы на будущее. Ромуальд Бирюков, генеральный директор ЗАО «Инжпестрой», рассказал в интервью Светлане Семенович, стоит ли в спешном порядке менять стратегию развития компании. ➔

**– Как вы оцениваете текущую ситуацию на рынке подряда и генподряда в строительной отрасли Санкт-Петербурга? Насколько сильно повлиял последний кризис на рынок генподрядных работ?**

– Кризис произвел своеобразную чистку в рядах девелоперов и застройщиков. Несомненно, это прямым образом повлияло и на сферу генподрядных работ. Среди застройщиков более устойчивыми оказались те компании, которые вели продуманную консервативную политику и поддерживали оптимальный баланс собственных и привлекаемых финансовых ресурсов, не увлекаясь чрезмерно скупкой пятен под застройку на пике их цены. Среди подрядчиков без больших потерь кризис пережили компании с диверсифицированными портфелями заказов и разумным соотношением объемов работ, выполняемых собственными силами и субподрядными организациями. В 2011 году отрасль продемонстрировала серьезный рост после кризиса. Спрос возрос практически во всех секторах рынка, несмотря на сокращение новых объектов госзаказа в области строительства со стороны Комитета по строительству Санкт-Петербурга. Крупные застройщики снова начали выводить на рынок масштабные проекты (SetlCity – 4 новых проекта, «Главстрой-СПб» начал работы на третьей очереди «Северной долины» и в Юнтолово и т. д.).

В то же время, как показывает наша статистика, рынок еще не достиг уровня 2008 года, хотя и близок к нему.

**– В настоящее время ваша компания является подрядчиком в проекте «Северная долина». Сложно ли было получить такой контракт?**

– В конце 2009 года наша компания выиграла тендер на осуществление небольшого объема работ в проекте «Северная долина», выполняя его, мы очень постарались, и нас пригласили поработать еще. За полтора года наше сотрудничество серьезно расширилось. Такой заказчик, как «Главстрой-СПб», стимулирует подрядчиков к самосовершенствованию и развитию, так как очень серьезно относится к выполнению всех нормативно-технических требований. Компания не просто обеспечивает аккуратное выполнение всех контрольных процедур, но и проводит дополнительные мероприятия для повышения качества работ. Традиционно проводятся дни качества, когда комиссия из специалистов компании «Главстрой-СПб» выходит «на этажи», чтобы дополнительно проконтролировать качество выполняемых работ и соблюдение правил техники безопасности. Мне



**Среди подрядчиков без больших потерь кризис пережили компании с диверсифицированными портфелями заказов и разумным соотношением объемов работ**

импонирует и то, что «Главстрой-СПб» устанавливает такую высокую планку не только для своих партнеров, но и для себя, благодаря чему на рынок выводятся объекты, соответствующие высоким стандартам качества. Так, некоторые сотрудники нашей компании уже приобрели квартиры в «Северной долине», потому что уверены, что этот комплекс построен на века.

**– Вывод нового объекта в период кризиса – дело рискованное. Боль-**

долина», отлично воспользовавшись существенным удешевлением подрядных работ в кризис. Большинство же застройщиков по мере возможностей достраивали начатые ранее объекты и ждали улучшения конъюнктуры.

**– Компания «Главстрой-СПб» известна своими жесткими требованиями к подрядчикам и высокими темпами строительства. Почему не все жилые дома в Санкт-Петербурге строятся?**

– «Главстрой-СПб» действительно предъявляет серьезные требования к соблюдению сроков и качества выполняемых работ. Нам посчастливилось стать участниками подобного смелого эксперимента – необходимо было возводить 4,5-5 этажей в месяц. Для того чтобы решить задачу по обеспечению строительства 25-этажной коробки (плюс технический этаж) здания за 8 месяцев, нужно, во-первых, иметь техническую службу, которая проанализирует все элементы технологического процесса по возведению конструкции здания применительно к данному проекту и с учетом особенностей строительного оборудования, имеющегося в распоряжении организации, и выдаст на стройку технологическую карту. Во-вторых, нужно иметь линейных ИТР, своих рабочих, которые будут работать в строгом соответствии с данной технологической картой. И в-третьих, самое главное, нужно иметь заказчика, который ставит подобные задачи и требует их решения. Это как делаем мы. Существует другой подход при выполнении СМР, когда нанимаются «вольнохлебные» бригады. При такой схеме я бы не стал пробовать строить с такой скоростью.

**– Почему?**

– Только от людей, которые работают в компании много лет и собираются работать дальше, можно ожидать выполнения всех необходимых действий, обеспечивающих соблюдение качества работ. В противном случае его принесут в жертву срокам.

**– Опыт сотрудничества с ООО «Главстрой-СПб», безусловно, благоприятно скажется на имидже вашей компании. Не боитесь, что вас будут ассоциировать только с одним девелопером?**

– Во-первых, не вижу в этом ничего плохого. Работа с «Главстроем» – это, извините за нескромность, признак уровня. Во-вторых, мы следим за тем, чтобы портфель был диверсифицирован.

**– Компании «Главстрой-СПб» исполняется 5 лет, что бы вы хотели пожелать своему партнеру?**

– Прежде всего мы желаем профессиональных успехов и финансового благополучия. Мы уверены, что компания с таким подходом к ведению дел обречена на успех и процветание. А кроме того, мы бы хотели пожелать специалистам компании работать, не снижая требований к себе и своим подрядчикам, но не забыть при этом встретить Новый год.

цифра

8 месяцев

понадобилось «Инжпестрою» на возведение 25-этажной коробки при работе на проекте «Северная долина»

## колонка редактора

Думать о будущем  
и чтить прошлое

**Валерий Грибанов / На последнем заседании правительства города губернатор Петербурга заявил, что не считает целесообразным приватизацию памятника федерального значения – особняка на Большой Морской ул., 32.**

Прикинув в уме, что за 43 года сдача в аренду этого здания принесет в бюджет в 4 с лишним раза больше денег, чем выручка от его продажи, Георгий Полтавченко предложил подумать о последователях, которые придут в город через 43 года.

С одной стороны, забота о памятниках и о последователях должна вызывать безусловное уважение. Мудрый политик чтит прошлое и заботится о будущем. Однако можно на проблему взглянуть и под другим углом. Ведь отдавая здание в частные руки, город не лишается объекта – частник не унесет его в другой город или другую страну. И снести не сможет. Немаловажен тут и арифметический вопрос. 900 млн, которые принесет городу сдача здания в аренду, – это, безусловно, больше, чем 200 млн, которые он мог бы получить от приватизации памятника (в такую сумму была оценена продажная цена объекта). Однако если обычному человеку предложить, допустим, выбрать между 200 рублями сейчас и 900 рублями даже не через 43 года – через год, большинство выберут деньги сейчас. С экономикой города все сложнее, но и для нее живые деньги на этой неделе важнее, чем какая-то абстрактная крупная сумма через десятки лет.

Но оставим в стороне вопрос материальный. В конце концов, действительно, есть вещи более важные, чем сиюминутная выгода. Вопрос лишь в том, что для объекта недвижимости благо. 20 с лишним лет федеральные и городские чиновники твердили, что государство эффективным собственником быть не может. И в общем-то, примеров, подтверждающих этот тезис, более чем достаточно, в том числе и в Петербурге полно исторических объектов, находящихся в госсобственности, но постепенно разрушающихся. Передача же объектов в аренду также не является мерой удобной – банки часто кредитуют ремонт объекта под его залог, а если он не в собственности, передать в залог нечего.

Поэтому уверенно говорить, что «оставить памятник в собственности города» и «сохранить его для потомков» – это понятия из одного ряда, я бы не рискнул.

Государству, в том числе и господину Полтавченко, следовало бы направить максимум усилий не на борьбу с приватизацией, а на создание такой системы, при которой передача объекта из федеральной или городской собственности в частные руки приносила бы выгоду всем. И новому владельцу недвижимости, и городу, и горожанам, которые по-прежнему могли бы восхищаться архитектурой Северной столицы. Нужна система, при которой любой инвестор понимал бы, что даже частичное разрушение купленного объекта приведет к серьезному наказанию, и никакая взятка его отвлечь не сможет. Впрочем, скорее всего, губернатор ничего против приватизации как таковой не имеет. И когда потенциальный покупатель будет готов заплатить за дом больше, правительство вернется к рассмотрению вопроса продажи.

## Переходящий «Платинум»

**Николай Волков / Управлением строительства жилого комплекса «Платинум» на Свердловской набережной займется московский девелопер – компания «РМБ Инвест». К 2013 году она обещает завершить строительство комплекса бизнес-класса стоимостью почти 5 млрд рублей, начатое еще в 2003 году. Участники рынка считают, что накопленный за это время негатив по отношению к дому можно будет снять, если соблюсти сроки строительства.** ➔

Фото: Владимир Тилес



Строительство жилого комплекса «Платинум» было начато еще в 2003 году ОАО «Невский синдикат». Эта компания в 2003-2006 годах получила необходимые согласования, в том числе разрешение на строительство. В 2006 году служба строительного надзора выдала разрешение на строительство дома. В 2007 году проект был продан за 700 млн рублей группе инвесторов (которые не называются), они привлекли корпорацию «Квартира.ру» для управления строительством комплекса. Как рассказал генеральный директор ООО «РМБ Инвест» Алексей Дедюля, после того как следующие два года проект не реализовывался, у инвесторов возникло опасение, что они потеряют все деньги, и контракт с «Квартирой.ру» был разорван, а на ее место была приглашена новая компания. «Мы убедили акционеров в новой логике управления и возврата инвестиций.

Имея опыт «перехвата» управления и серьезный кадровый резерв, мы сформировали профессиональную команду проекта, а благодаря поддержке администрации города смогли убедить дольщиков и кредиторов поверить в успешное завершение строительства комплекса в заявленные сроки», – говорит он. В итоге, как обещают в компании, комплекс будет полностью завершен и сдан в эксплуатацию не позднее июля 2013 года. Для достройки дома привлечен кредит «Номос банка» в 3,2 млрд рублей со сроком погашения в 2015 году.

Комплекс «Платинум» состоит из 600 квартир общей площадью более 50 тыс. кв. м и собственного детского сада на 80 мест. «Сейчас непроданными остаются 480 квартир», – делится генеральный директор компании-застройщика «Квартира.ру Платинум» Дмитрий Южик. По его словам, комплекс полностью обеспечен

финансированием. «И даже если мы не будем продавать квартиры, дом будет построен. А в принципе, для нормального продолжения строительства и обслуживания строительства нам достаточно продавать по 4-5 квартир в месяц», – считает он. Стоимость 1 кв. м в комплексе зависит от местоположения и колеблется от 85 до 120 тыс. рублей.

Участники рынка считают, что «длительная» история строительства, конечно, мешает реализации проекта, но не сильно. «В рыночной практике объекты, реализация которых имеет сложную историю, продаются хуже. Однако если объект строится в строгом соответствии с вновь объявленными планами, а к реализации его привлекаются компании, имеющие хорошую репутацию на рынке, через некоторое время спрос приближается к показателям, типичным для «беспроblemных» объектов», – считает генеральный директор компании «Петрополь» Марк Лернер. «В принципе, в проекте «РМБ Инвест» сейчас достаточно благоприятная ситуация. Проблемы с разрешением на строительство, длившиеся с 2006 года, улажены, и распродана лишь четверть квартир. Поэтому новый участник имеет возможность выгодно для себя завершить проект, заработав прибыль», – уверен Дмитрий Кумановский, начальник аналитического отдела ЗАО «Инвестиционная компания ЛМС» (Ленмонтажстрой).

## цифра

480

квартир остаются непроданными в жилом комплексе «Платинум»

## Финальный аккорд

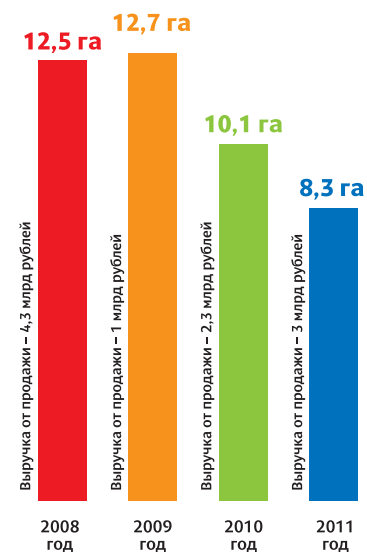
**Николай Кулаков / Фонд имущества Петербурга на прошлой неделе провел последние в этом году торги по продаже прав аренды земли под жилищное строительство. В этом году было проведено всего 7 аукционов, они принесли казне доход в 3 млрд рублей, что на четверть выше показателей прошлого года.**

Фонд имущества Петербурга продал право аренды участка площадью 1,5 га на ул. Оптиков (участок 6, юго-восточнее пересечения с ул. Туристской). Его купила компания «БалтИнвестСтрой», входящая в группу «РосСтройИнвест». В аукционе участвовали 5 компаний, в том числе «Петротрест», Setl Group и «Темп». Стартовая цена лота выросла в 6,3 раза: с 115,4 млн до 730 млн рублей, что является абсолютным рекордом года. По условиям торгов, инвестор обязан за 3 года построить на участке многоэтажный жилой

комплекс с площадью квартир до 31 тыс. кв. м, часть встроит (около 200 кв. м) он передаст городу. Гендиректор «РосСтройИнвеста» Федор Туркин сообщил, что здание будет 16-этажное, класс жилья – средний. «Приморский район перспективный: сюда скоро дотянется ЗСД, откроются новые станции метро, рядом строится «Лахта-центр», – пояснил он решение компании купить там землю. Инвестиции в проект не раскрываются, но, по оценке экспертов, вложения только в строительство составят около 1 млрд рублей. «Средняя цена жилья в этом районе – 80 тыс. рублей за 1 кв. м», – сообщила представитель компании KVS Наталья Агрэ. Таким образом, продав все квартиры, инвестор сможет заработать на проекте 0,7-0,9 млрд рублей. «Цена лота довольно высокая – нагрузка составила около 23 тыс. рублей на 1 кв. м возможного строительства», – говорит начальник аналитического отдела

Setl City Владимир Копылов. «Мы торговались до 620 млн рублей. Дальше было уже не целесообразно. Даже из принципа», – заявил гендиректор компании «Темп» Юрий Лучко. Фонд имущества в этом году продавал землю на ул. Оптиков под жилье четыре раза. Победителями кроме «РосСтройИнвест» становились компания «Город» (в мае купила 1,9 га за 0,6 млрд рублей) и холдинг «Легенда» Василия Селиванова (в ноябре купил два участка общей площадью 3 га за 1,1 млрд рублей). Таким образом, за год в районе продано 6,5 га за 2,4 млрд рублей. На Приморский район по итогам III квартала приходилось около 21% предложения жилья на первичном рынке, здесь высокая конкуренция, и застройщики уже испытывают трудности с реализацией квартир, говорит Инна Попова, руководитель отдела оценки АРИН. «А всего за 2011 год Фонд имущества продал право аренды семи участков земли общей площадью 8,3 га под строи-

Продажа прав аренды земли на инвестиционных условиях под жилье в Петербурге



Данные: Фонд имущества Петербурга

тельство жилья на инвестиционных условиях почти на 3 млрд рублей», – сообщили в пресс-службе Фонда имущества.

# «Коронный» номер Градсовета

**Александр Аликин** / Градостроительный совет при правительстве Петербурга в очередной раз отклонил концепцию реконструкции недостроенной гостиницы «Северная корона» на набережной реки Карповки. Архитекторы признали работу «пародией на Бенуа», имеющей «жадную планировку». ➔

Концепция реконструкции выполнена ООО «Архитектурная мастерская Ясса» по заказу ООО «Северная корона», дочернего предприятия ЗАО «Еврофинанс девелопмент». Согласно измененной концепции, представленной в минувшую пятницу, на участке 18,9 тыс. кв. м, расположенном на пересечении реки Карповки и Каменноостровского пр., предлагается построить многофункциональный жилой комплекс площадью 65,1 тыс. кв. м.

Выступление Виктора Ясса заняло около пяти минут. Он сказал, что его мастерская постаралась учесть все замечания, послужившие поводом для отклонения концепции в феврале 2011 года.

Рецензент концепции архитектор Сергей Бобылев посчитал работу «удачной моделью развития исторической части города». «Более внятно в сравнении с предыдущим вариантом предложена пробивка Карповского переулка, на этот раз удачно к комплексу примыкает особняк Покотиловой, уходя задним планом вглубь застройки. Получено разрешение на строительство глубинного коллектора, который ранее был предметом споров. Используются приемы Бенуа, в стиле которого расположены здания на Каменноостровском проспекте, но я бы посоветовал избегать прямых цитат. Проект стал значительно интереснее, стал более продуманным. Я рекомендую рассмотреть и поддержать», – резюмировал он.

Члены Градостроительного совета настроения рецензента не разделили и по



Фото: Владимир Тилес

очереди начали высказываться против проекта. По мнению Феликса Буянова, инвестору необходимо «укротить чувство жадности», которое ощущается в планировке территории. Инвестор не соблюдал разрывы границ смежных участков, в некоторых зданиях будут стены без окон, сказал он. «Меня раздражает еще этот дом, второй справа (Каменноостровский, 50), раздраженный настолько, что он выбивается из архитектуры расположенных рядом домов», – сказал господин Буянов.



Архитектор Виктор Ясс постарался учесть все замечания, послужившие поводом для отклонения концепции в феврале 2011 года. Однако Градсовет снова был непреклонен

По мнению архитектора Святослава Гайковича, планировочное решение «несовершенно», композиция «некрасивая». «Непонятно, как здания соотносятся между собой. Ясс попал в трудную ситуацию. Несмотря на то что заказчику неоднократно намекали, что должен был быть прове-

ден конкурс, реакции так и не последовало. Я считаю, что время потеряно зря, надо начинать все сначала», – сказал он.

Архитектор Никита Явейн также к проекту был настроен враждебно. «Что касается архитектуры. Если бы это увидел Леонтий Бенуа, ему бы плохо стало. Это жуткая пародия на него. Понимаете, нельзя взять и за месяц научиться делать дома в его стиле», – считает господин Явейн.

После того как члены совета высказались о концепции, на сцену вышла исполнительный директор ООО «Северная корона» Татьяна Отрешко и дрожащим голосом (она была в волнении) пыталась убедить членов совета принять концепцию взамен на обещание учесть все замечания.

«Может, уважаемым членам совета поехать на Карповку и посмотреть, что там происходит? Недостроенная гостиница начинает рушиться. Особняк Покотиловой может пострадать в том числе. Мы потратили около 1 млрд рублей, и теперь вы хотите, чтобы мы за свой счет организовали конкурс? Очень прошу отнестись с пониманием! («Приехали бы, проконсультировались, что ли», – послышалось в зале – «Строительный Еженедельник») Давайте решим как-нибудь! («Как?» – тихо вопрошали члены Градсовета) Мы ходим по кругу, а здание все рушится («Ну не получается, не получается!» – соболезновали архитекторы)».

Против проекта проголосовали 14 членов совета, за – два члена, шестеро воздержались (включая господина Митюрева).

18 декабря свой День рождения отметил Николай Иванович Иванов, генеральный директор ООО «ЗапСтройКомплект»

## Уважаемый Николай Иванович!

Примите теплые, сердечные поздравления с Днем рождения! Позвольте пожелать Вам доброго здоровья, удачи в делах, свершения задуманных планов, счастья и благополучия!

Коллектив строительно-реставрационной компании ООО «ЗапСтройКомплект»



## 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

## Уважаемый Александр Иванович!

Поздравляем Вас с Днем рождения организации – Службы строительного надзора и экспертизы! Позвольте пожелать процветания и успеха в такой нужной и самоотверженной работе, дальнейшего благополучия и стабильности Вашей организации, а Вам и Вашим коллегам – доброго здоровья, сил и упорства в служении делу.

Коллектив ЗАО «СМУ-303» в лице генерального директора компании В.В. Мусихина



## SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

### ПРИОБРЕТЁМ

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

### ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО 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.

# «Строймастер-2011» назвал победителей

**Ольга Фельдман** / 7 декабря 2011 года в международном выставочном центре «Крокус Экспо» в рамках Российского инвестиционно-строительного форума (РИСФ-2011) состоялась торжественная церемония награждения победителей II этапа Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2011». ➔



Конкурс «Строймастер» способствует развитию конкурентоспособности, патриотизма среди строителей

Награды и почетные знаки лучшим строителям Российской Федерации были вручены в торжественной обстановке, в присутствии руководителей ведущих саморегулируемых организаций и строительных компаний – участников национального конкурса «Строймастер». В 2011 году в конкурсе приняли участие 1500 специалистов строительной сферы.

В церемонии награждения приняли участие президент НОСТРОЙ Ефим Басин, вице-президент НОСТРОЙ Александр Ишин, член совета НОСТРОЙ, президент ассоциации СРО «Единство» Михаил Воловик, директор Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2011» Андрей Богданов, председатель конкурсной комиссии Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2011» Александр Роботов.

С приветственным словом к участникам мероприятия обратился президент Национального объединения строителей Ефим Басин. «Сегодня у нас действительно праздничный день, – отметил президент НОСТРОЙ. – Мы проводим огромное мероприятие, посвященное развитию строительной отрасли России – РИСФ-2011. Безусловно, все это не может обойтись без конкретных кадров – нашего золотого фонда, который мы сегодня приветствуем.

Я благодарен организаторам конкурса за возрождение этого забытого в строительной отрасли приема выбора лучших из лучших. Конкурс «Строймастер» способствует развитию конкурентоспособности, патриотизма среди строителей. Это счастье, что «Строймастер» становится традицией. Я надеюсь, что конкурс будет расширяться, захватит все регионы России, все строительные профессии, а их очень много. И мы добьемся наконец того, что в строительной отрасли России будут работать самые квалифицированные технологи, прорабы, мастера, штукатуры, отделочники, монтажники, сварщики и т. д. Появятся специалисты, которым будут по плечу объекты любой сложности, которые будут трудиться очень качественно и, самое главное, обеспечивать безопасность выполнения строительных работ. Успехов вам и счастья».

«Я поздравляю всех лауреатов конкурса с победой, – сказал вице-президент Национального объединения строителей Александр Ишин. – Ваши успехи – это успехи строительной отрасли в целом, большое вам спасибо! Также хочется поздравить с успешным завершением этапа конкурса Александра Роботова и Михаила Воловика. Они проделали огромную работу для того, чтобы сделать этот конкурс массовым, чтобы «Строймастер» действительно охватил всю территорию Российской Федерации и дальше только наращивал свой потенциал».

В свою очередь, председатель конкурсной комиссии Национального конкурса российских строителей «Строймастер-

2011» Александр Роботов подвел итоги очередного этапа, озвучив основные цифровые показатели конкурса: «Когда мы говорим о перспективных строительных материалах, перспективных технологиях, надо понимать, что к этим составляющим необходимо приложить профессиональные знания и умения. Конкурс «Строймастер» как раз призван способствовать решению данной задачи. Я бы хотел проинформировать о некоторых результатах конкурса: 2010 году участие в «Строймастере» приняли 40 саморегулируемых организаций, 210 строительных компаний и около 1000 участников. В 2011 году – 49 СРО, 258 строительных компаний и около 1500 участников. Я полагаю, конкурс будет продолжать активно развиваться. «Строймастер», несомненно, нужен нам всем, чтобы решать те большие задачи, которые стоят сегодня перед строительным комплексом».

Президент Ассоциации саморегулируемых организаций по комплексному перспективному развитию инженерных изысканий, проектирования, строительства, реконструкции и капитального ремонта «Единство» Михаил Воловик посвятил свою приветственную речь основной задаче, которую предстоит на сегодняшний день решить строительному сообществу: «Этот конкурс, я считаю, очень важен тем, что он не просто привлекает внимание к проблеме рабочих кадров. На самом деле он обозначает целый ряд задач, к примеру, таких, как улучшение условий труда рабочих, оснащенность современного строительного комплекса, соблюдение техники безопасности и др. Начав решать эти задачи, мы тем самым сможем справиться с самой главной проблемой – проблемой конкурентоспособности российского строительного комплекса».

По условиям конкурса лауреаты были награждены статуэтками с изображением логотипа конкурса; почетными медалями «За вклад в строительство» и «За заслуги в строительстве»; памятным знаком «Национальный конкурс «Строймастер» и дипломами за подписью президента Национального объединения строителей (НОСТРОЙ), председателя оргкомитета конкурса Е.В. Басина, председателя профсоюза строителей РФ Б.А. Сошенко и председателя конкурсной комиссии А.С. Роботова. Ветеранам строительной отрасли были вручены почетные медали «Ветеран строительной отрасли».

Решением оргкомитета конкурса статуэтка за активную поддержку национального конкурса «Строймастер» была вручена президенту НОСТРОЙ Ефиму Басину. За активное участие в подготовке и проведении конкурса «Строймастер-2011» были награждены саморегулируемые организации НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус», НП СРО «МОС», НП СРО «СОЮЗДОРСТРОЙ».

## Награды и почетные знаки лучшим строителям были вручены в присутствии руководителей ведущих саморегулируемых организаций и строительных компаний



За активное участие в подготовке и проведении конкурса «Строймастер-2011» были награждены саморегулируемые организации НП СРО «Центрстройэкспертиза-статус», НП СРО «МОС», НП СРО «СОЮЗДОРСТРОЙ»

### мнение

**Айгуль Гареева, генеральный директор ООО «Строительно-торговая компания «Стандарт технологии» (НП СРО «Строители Поволжья»), лауреат в номинации «Лучшая строительная компания по качеству строительной продукции – 2011»:**

➔ – Я считаю, что конкурс «Строймастер» – это некая оценка строительному бизнесу. В строительной отрасли давно не отмечали лучших, а сейчас, благодаря тому что появились СРО, которые знают своих строителей, своих героев, ситуация очень изменилась, и это, конечно, здорово. Я думаю, многие организации захотят проявить себя, улучшить свои услуги и тоже стать лауреатами конкурса.

### мнение

**Сергей Масленников, представитель НП СРО «Лига строительных организаций» (номинация «За активное участие в подготовке и проведении Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2011»):**

➔ – На наш взгляд, конкурс нужный, полезный, правильный. Очень хорошо, что возрождаются традиции, потому что такие конкурсы проводились ранее, оказывали положительное влияние, люди стремились участвовать, выигрывать, чего-то достигать. Замечательно, что конкурс поддерживают все больше и больше организаций. Мы рады, что стали лауреатами!

# Чиновники проинспектировали детские сады

**Денис Кожин** / К концу 2011 года в 55 квартале Северо-Приморской части Приморского района станет на два детских сада больше. На прошлой неделе в их строительной готовности убедились Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, и Вячеслав Чазов, глава администрации Приморского района, в рамках выездного совещания. ➔

Первым участники совещания и журналисты осмотрели детский сад на 180 мест. Он возводится ООО «КВС» с 2010 года. Детский сад уже практически готов к открытию: строительная готовность – 100%, отделочные работы завершены, идет пусконаладка оборудования.

Здание, общая площадь которого 4495,1 кв. м, рассчитано на 10 групп: 4 ясельные – на первом этаже, а также 6 дошкольных на втором и третьем этажах.

На первом этаже детского сада расположены: медицинский блок с отдельным наружным входом, пищеблок, бассейн с чашей размером 3 x 7 м.

Залы для гимнастических и музыкальных занятий размещены на втором этаже. Там же находятся кружковые и административные помещения. А помещения хозяйственного назначения, как, например, для стирки белья, предусмотрены в подвале.

Следующий детский сад, проинспектированный комиссией во главе с председателем Комитета по строительству, находится по соседству и рассчитан на 160 мест. Новое трехэтажное здание общей площадью

4615,3 кв. м было возведено по заказу Комитета по строительству, генеральным подрядчиком выступило ООО «Энерготеплострой».

Проектом предусмотрено размещение в здании ДОУ 9 групповых ячеек, из них 6 групп для детей дошкольного возраста и 3 группы для детей ясельного возраста. На первом этаже располагаются ясельные группы, колясочная, пищеблок, медблок, бассейн. Второй и третий этажи предусмотрены для дошкольных групп. Кроме того, на втором этаже расположен физкультурный зал. На третьем этаже находятся зал для музыкальных занятий и административные помещения. В подвале расположены помещения постирочной и технические помещения инженерного обеспечения.

К данному детскому саду у районной администрации есть ряд претензий по качеству работ – некоторое время назад глава района Вячеслав Чазов уже проводил инспекцию и составил ряд требований по устранению недочетов. На данный момент подрядчик уже заменил межкомнатные двери, в процессе замены лестница для спуска в бассейн и т. п.

«Плох тот заказчик, у которого нет восторгов: подрядчик всегда должен чувствовать контроль и понимать, что социальные объекты для города должны возводиться только европейского качества. Этот детский сад будет готов в самое ближайшее время – уверен, все погрешности будут устранены в кратчайший срок. На первом из осмотренных сегодня детских садов работает компания «КВС», которая уже возвела не один объект для города – они накопили определенный опыт. Тут ситуация иная, но подрядчик справился со сроками и после устранения замечаний передаст району замечательный детский сад», – дал оценку Вячеслав Семененко.

## цифра

**2** детских сада появятся к концу года в Приморском районе Петербурга

## статистика

### 2011 год стал рекордным по вводу объектов образования

В текущем году по заказу Комитета по строительству был построен и реконструирован 51 объект образования.

В 2011 году свои двери открыли 10 новых школ и 20 новых детских садов, что является абсолютным рекордом. Помимо строительства новых зданий комитет в уходящем году вел работы по комплексному капитальному ремонту 16 школ и 2 детских садов. Фактически после ремонтных работ мы получаем новую школу и сад – более безопасную, светлую, современную. Все вновь возводимые школы оснащены бассейнами, но в старых школах такой опции нет, поэтому была разработана программа пристройки бассейнов к школам. Выявляются школы, где есть такая техническая и пространственная возможность, затем проектируются и строятся бассейны. В 2011 году к 3 школам удалось пристроить бассейны. Еще 9 бассейнов находятся в процессе проектирования. Также был закончен капитальный ремонт лицея № 110 «Автосервис», расположенного на пр. Космонавтов в Московском районе. В следующем году Комитет по строительству также планирует активно вести работы по строительству и ремонту объектов образования Санкт-Петербурга.

# «Звезда удачи» зажглась в «Лицедеях»

**Иван Ибрагимбеков** / Второй этап ежегодного детского конкурса «Звезда удачи» завершился гала-концертом в петербургском театре «Лицедеи». На этот раз в конкурсе приняли участие более 10 тыс. школьников Петербурга и Ленобласти. 60 лауреатов конкурса блеснули на театральных подмостках.



Фото: Владимир Тилес



Для участия в гала-программе отобрали самых ярких исполнителей

Группа компаний «ЦДС», организатор конкурса, порадовалась такому возрасту количеству участников – в первом этапе конкурса в апреле-мае этого года участвовало 4 тыс. ребят. Городской конкурс «Звезда удачи», ставший уже доброй традицией, проходит 2 раза в год: осенью и весной. На «весенний призыв» – 2012 «ЦДС» надеется привлечь еще больше талантливой молодежи от 6 до 17 лет. Михаил Медведев, президент ГК «ЦДС», отметил: «На самом деле дело не в количестве, хоть и количество важно. Очень радует то, что на этом этапе значительно вырос профессиональный уровень работ. Мы рады, что талантливые ребята стремятся самовыражаться, бороться за победу, хотят показать, на что они способны. Люди должны развиваться, верить в себя. Именно это – цель конкурса. Чтобы ребенок стал заметнее в школе, в классе, чтобы его

узнавали во дворе». Что будет несложно, так как юных героев на радость родителям и по телевизору показали. Телеканал «ТНТ» 18 декабря транслировал гала-концерт. Среди лауреатов конкурса, вышедших на сцену, оказалась и 10-летняя Олеся Севастьянова – она представила жюри песню «Маленький кораблик» и стала лауреатом номинации «Лучшее музыкальное исполнение». В будущем девочка хочет стать актрисой: «Я участвовала в этом конкурсе первый раз. Когда

мой класс и я занимались музыкой, в мой класс принесли листовки. Я посоветовалась с мамой и учительницей по вокалу и решила пойти на кастинг. Когда я вырасту, наверное, хочу стать актрисой». Победители номинаций «Лучшее музыкальное исполнение», «Лучшее литературное произведение», «Лучшее произведение визуального искусства» и «Лучшее исполнение в сценическом жанре» сверкали талантами под руководством президента конкурса, заслуженной артистки Рос-

сии Анастасии Мельниковой и девятиклассника Александра Снитовского, чемпиона Восточной Европы по электродэнсу. Вести «звездолет талантов» к «Звезде удачи» им помогал из центра управления полетами знакомый всем детям голос из «Смешариков» – голос заслуженного артиста России Михаила Черняка, также вошедшего в жюри конкурса. Чтобы попасть на «творческий звездолет», школьникам пришлось очень постараться. Для участия в гала-программе отобрали самых ярких испол-

нителей. Тем, кому выступить на сцене в этот раз не удалось, Анастасия Мельникова сказала: «Не расстраивайтесь! Я 25 лет выхожу на сцену. И если у меня что-то не получается, я знаю, что это не я плохая, это так сложились обстоятельства. Завтра все может быть совсем по-другому. Дорогие родители, мы вам всем очень благодарны за ваших детей!». Конкурс, как всегда, прошел в три этапа. Первым этапом традиционно был отбор участников, выявивший по 3 номинации в каждом жанре в каждой из 3 возрастных групп, далее ребят ожидало обучение у лучших профессиональных преподавателей и подготовка профессиональных выступлений, и третий этап, прошедший 10 декабря, – финальный гала-концерт, на котором участники представили, чему они научились, а авторитетное жюри выбрало самых лучших и талантливых из них. Среди участников жюри и преподавателей мастер-классов – Олег Зотов, знаменитый петербургский фотограф, композитор Виктор Плешак, композитор Дмитрий Воскресенский. Помимо основных призов (фотоаппаратов, электронных книг и других ценных призов) были и бонусы от жюри. Газета «Мой район» в лице главного редактора Ольги Гнездиловой откроет блоги победи-

телей в номинации «Лучшее литературное произведение». Всего на конкурс было отправлено более 10 тыс. работ, 2 тыс. из которых представлены на сайте «будущеегодня.рф». По данным организаторов конкурса, за два месяца на сайт было около 2 млн заходов, 170 тыс. человек проголосовали за участников. За накрутку голосов и плагиат участников нещадно удаляли. Попасты на конкурс мог любой желающий, отправив свою работу на сайт или придя на кастинг в «Ленфильм». Мама лауреата конкурса Ольги, ученицы 9 класса гимназии № 278, Ирина Пьянова, рассказала о том, как дочь попала на конкурс: «Узнали мы о конкурсе из СМИ, точно не помню, радио или газета. В последний день, 26 ноября, пошли на кастинг на «Ленфильм». Не увидели себя в списках прошедших, но потом нам позвонили и сказали, что мы прошли. Это было 6 декабря. У нас был номер с бит-боксом. За него мы получили специальный приз жюри. Раньше мы участвовали в разных конкурсах, но вот сегодня наконец-то выиграли». По итогам конкурса, как и в первый, весенний раз, будет выпущен альманах работ лауреатов. Тем, кто еще ни разу не участвовал, Михаил Медведев посоветовал не бояться показать себя.

# Финны помогут с обучением

**Татьяна Елекова** / На прошлой неделе состоялось заседание круглого стола «Об участии компаний и организаций в финско-российском проекте ВАЛО», основной целью которого является оказание поддержки и содействия развитию обучения различным, в том числе и строительным специальностям в течение всей жизни через создание системы оценки и признания квалификаций в России. ➔



Фото: Владимир Тилес

В заседании приняли участие 35 представителей ведущих российских и финских строительных компаний и работников пилотных учреждений начального и среднего профобразования Петербурга и Ленинградской области.

«Ни для кого не секрет, что зачастую опыт, полученный в рамках международных проектов, остается неиспользованным. Поэтому я предлагаю уже сейчас подумать о путях максимально эффективного внедрения программы ВАЛО», – заявил уполномоченный представитель Союза строительной промышленности Финляндии, ди-



Участники круглого стола пытались найти консенсус для двух сфер – образования и строительства

ректор представительства ООО «Эдустрой» Григорий Дементьев.

Обозначив возможные направления сотрудничества с различными организациями для продвижения и внедрения данного проекта, господин Дементьев параллельно отметил, что органы власти вряд ли будут активно заниматься реализацией этого финско-российского проекта. «Возможно,

даже наоборот, ему будет оказано противодействие, так как создание профессиональных стандартов может повлечь за собой пересмотр уже существующих образовательных программ. А это огромная работа, и вряд ли чиновникам захочется ее проделывать», – уверен господин Дементьев.

Господин Дементьев также выразил сомнения в том, что и учебные учреждения проявят максимум инициативности в отношении проекта ВАЛО. «По другим международным проектам я не раз замечал, что появляется какая-то одна ведущая учебная организация, которая на своих плечах тянет весь проект и по сути дела представляет остальные учебные заведения», – рассказал господин Дементьев. – Очень бы хотелось, чтобы в этом проекте все учебные заведения консолидировано подошли к решению поставленной задачи».

Директор колледжа строительной индустрии и городского хозяйства, координатор сектора «Строительство» проекта ВАЛО Наталия Смирнова поддержала коллегу. Она отметила, что уже сейчас учебные заведения проявляют минимум интереса к проекту.

Заместитель председателя Комитета профессионального образования Национального объединения строителей Александр Роботов предложил вывести проект на более высокий уровень, предложив его более широкой аудитории. «Для того чтобы

две сферы – образование и строительство – пришли к какому-то консенсусу, нужно сформировать техническое задание, понятное для этих сторон. Хотелось бы, чтобы презентация проекта была сделана в Национальном объединении строителей».

Григорий Дементьев согласился с коллегой, подтвердив, что Национальное объединение строителей – это именно то звено, которое решает политические вопросы и сможет пролоббировать интересы проекта на уровне Министерства регионального развития.

## справка



Проект «ВАЛО: вклад в развитие современной системы квалификаций» реализуется при поддержке Министерства иностранных дел Финляндии, Национального управления образования Финляндии и Европейского фонда образования. С российской стороны заинтересованными сторонами выступают комитеты правительства Санкт-Петербурга по образованию, науке и высшей школе, а также Комитет по инвестициям и стратегическим проектам и Комитет по строительству.

ООО «ТПК», петербургская компания, которая уже 6 лет работает на рынке шпунтовых свай, выводит на российский рынок грунтовые анкеры Manta Ray. Их использование дешевле, эффективнее и экологичнее любой другой системы анкерования, считает генеральный директор ООО «ТПК» Сергей Лапенков.

– Сергей Владимирович, что представляет собой грунтовый анкер, где он может быть использован, и почему вы предлагаете Manta Ray на российском рынке?

– Мы официальные представители в РФ голландского производителя JLD International, занимаемся поставками и проведением работ с использованием грунтовых анкеров Manta Ray. Подобные технологии в России не предлагает никто, мы – первые, кто пытается внедрить грунтовые анкеры Manta Ray в строительную отрасль. Классическая схема анкерования, которая знакома любому строителю, – «плита в грунте» – приобрела новую интерпретацию, когда опрокидывающийся якорь, так называемая головка анкера, после погружения на заданную проектом глубину резким движением оборудования или нагрузочного домкрата разворачивается в грунте и создает пластину, которая стоит перпендикулярно нагрузке.

## «ТПК» выводит на рынок новые грунтовые анкеры



Укрепление шпунтовой стенки в Голландии

– На каких строительных объектах вы устанавливали такие анкеры?

– Среди наиболее значимых объектов можно выделить два. Мы сделали крепление шпунтовой подпорной стенки в Ярославле на дорожной развязке у моста через реку Которосль. Второй объект находится в Ленобласти – там мы сделали раскрепление мачт энергетических ветроустановок. Производители ветроустановок были очень

удивлены – с помощью анкеров мачта была раскреплена буквально за два часа.

– В чем преимущество грунтовых анкеров перед традиционными технологиями?

– Преимущество грунтового анкера выражается в его чрезвычайно низкой цене в сравнении с другими технологиями. Конечная стоимость комплекта средней мощности составляет 8-10 тыс. рублей. В комплект входит головка и резьбовая

тяга, которую через муфту можно удлинять. Время установки – не более 30 минут. Причем в конце установки мы нагружаем анкер, и динамометр показывает, какую нагрузку он выдерживает: допустим, 6 или 8 тонн. Срок годности анкера составляет несколько десятков лет. По желанию заказчика можно оцинковать тягу (в заводской поставке оцинкована только головка анкера), и тогда анкер будет служить в несколько раз дольше.

– В каких проектах вы планируете принять участие?

– С системой грунтовых анкеров Manta Ray мы планируем участвовать в реконструкции Северодвинской шлюзовой системы. Проект находится в стадии экспертизы, но мы уже получили одобрение проектировщиков на наше участие в проекте. Шпунт Ларсена, которым будут укреплены берега канала, мы планируем заменить на более легкий, менее материалоемкий, значит, более дешевый, и с использованием грунтовых анкеров будем повышать несущую способность подпорной стенки. По прогнозам, это приведет к экономии до 15-18% в сравнении с традиционным использованием тяжелых толстых шпунтов.

– При строительстве каких еще объектов могут быть использованы грунтовые анкеры?

– Анкер может быть использован где угодно. Например, при устройстве парковых зон. Среди анкеров Manta Ray есть такие, которые выдерживают 250 кг. Они размером порядка 50 мм, вместо анкерной резьбовой тяги у них тоненький тросик, закрепленный петлей за анкер с одного конца и имеющий петлю на другом. Мы загоняем анкер в землю, и снаружи торчит оцинкованная петля, к которой мы можем присоединить скамейку, урну, детский грибок. В результате их нельзя

будет утащить либо переместить. Стоит такой анкер около 300 рублей.

– Вы уже ведете с кем-либо переговоры о сотрудничестве?

– Сейчас мы ведем переговоры с парковым хозяйством Петербурга о поставках таких анкеров с целью защиты элементов паркового хозяйства от вандализма.

– Планируете ли вы производить анкеры в России?

– Планируем. В этом заинтересованы не только мы, но и наши голландские партнеры, которые с удовольствием разместят производство в России, считая это выгоднее, чем производство в Европе. Мы уже встретились с руководством ряда петербургских предприятий-металлообработчиков, которые выразили заинтересованность в производстве анкеров.



ООО «ТПК»  
197348, Санкт-Петербург,  
Богатырский пр., 18,  
корп. 2, офис 205  
Тел./факс: (812) 329-88-67,  
324-97-55  
Отдел поставок:  
sale@tpk-stroy.ru  
Отдел проектирования  
и строительства:  
stroy@tpk-stroy.ru  
Директор ООО «ТПК»:  
tpk@tpk-stroy.ru

# Повышение квалификации попало в Центр

**Татьяна Елекоева** / Повышение уровня профессиональной подготовки специалистов строительных компаний является одним из самых актуальных вопросов для строительной отрасли страны. Сегодня в строительстве применяются новые технологии, используется современное оборудование, разрабатываются уникальные научные методики – все это требует непрерывного повышения квалификации строителей. ➔

В связи с этим на этапе формирования законодательной базы саморегулирования в Градостроительный кодекс РФ было включено требование о повышении квалификации сотрудников строительных предприятий не реже чем один раз в 5 лет. Кроме того, специалисты обязаны проходить аттестацию, подтверждающую их уровень знаний и компетенцию в соответствующих профессиональных вопросах.

## Повышение квалификации

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге работает ряд учебных организаций, занимающихся вопросами повышения квалификации и аттестации специалистов строительной отрасли. Достойные позиции среди них занимает автономная некоммерческая организация дополнительного профессионального образования «Центр повышения квалификации работников строительной отрасли», созданная Некоммерческим партнерством «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

В июне 2011 года Центром была получена лицензия на право ведения образовательной деятельности. Сегодня данная организация предлагает 5 программ повы-

шения квалификации, среди которых: строительство зданий и сооружений, устройство инженерных сетей и систем, проектирование зданий и сооружений, управление строительной организацией, а также электроснабжение и электрооборудование объектов. Обучение проводится штатными преподавателями и приглашенными лекторами из ведущих вузов Санкт-Петербурга. У специалистов строительных организаций есть возможность выбрать форму обучения: курс объемом в 72 часа можно пройти с полным или частичным отрывом от производства или дистанционно. Группы очной и очно-заочной формы обучения включают не более 15 слушателей. По результатам прохождения специалистами программы проводится итоговая отчетность, в случае успешной сдачи которой выдается удостоверение о повышении квалификации.

## Аттестат зрелого профессионализма

Кроме прохождения программ повышения квалификации Градостроительный кодекс РФ устанавливает требование к аттестации сотрудников строительных компа-

ний, которые должны проходить не реже чем раз в 5 лет. В соответствии с действующим законодательством в системе саморегулирования в строительной отрасли могут применяться различные модели аттестации сотрудников строительных предприятий.

Со своей стороны, Национальное объединение строителей подготовило Единую систему аттестации, в которой уже работают более 140 СРО из большинства субъектов Российской Федерации. Центр повышения квалификации работников строительной отрасли получил свидетельство об аккредитации в качестве центра по тестированию в Единой системе аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса в июле 2011 года.

В течение декабря 2011 года аттестацию в Центре прошли более 100 сотрудников строительных организаций. Стоит отметить, что в Центре повышения квалификации работников строительной отрасли аттестацию на бесплатной основе могут пройти сотрудники строительных компаний, входящих в любую строительную саморегулируемую организацию как Санкт-Петербурга, так и другого региона Российской Федерации. Результаты аттестации являются действительными для выдачи

свидетельства во всех СРО страны. Это стало возможно благодаря тому, что Центр работает в рамках Единой системы аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса, разработанной Национальным объединением строителей. Кроме того, аттестаты, полученные после прохождения аттестации в Центре, остаются действительными в случае смены СРО строительной компанией.

## Профессионалам на заметку

Учитывая, что повышение квалификации и прохождение аттестации специалистами строительных компаний является обязательным требованием закона, этим пользуются недобросовестные образовательные учреждения. Целью своей работы такие организации видят получение прибыли, а не осуществление полноценного обучения для специалистов строительных организаций. Более того, выданные ими свидетельства зачастую не имеют юридической силы. Строительные компании, которые невнимательно выбрали организацию по повышению квалификации и прохождение аттестации, могут понести существенные финансовые потери.

## новости НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

➔ **НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» приглашает на семинар**

21 декабря в Санкт-Петербургской Торгово-промышленной палате по адресу ул. Чайковского, 46/48, состоится семинар «Комплексное обеспечение антитеррористической защиты объектов недвижимости». Приглашаются представители строительных, проектных и управляющих компаний города. Участие бесплатное! Начало в 10.00. Регистрация по телефону: (812) 347-78-92.

➔ **Новое направление НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»**

На базе одной из крупнейших саморегулируемых организаций региона – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» – в рамках Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» создается новое направление – НП «Объединение производителей строительных материалов». Партнерство призвано работать над проблемами выработки единых требований к производству строительных материалов.

➔ **«Эксперт РА» повысил рейтинг «Сэтл Групп» до уровня А**

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило рейтинг кредитоспособности компании «Сэтл Групп» (ООО) до уровня А (высокий уровень кредитоспособности). Прогноз стабильный. Ранее у компании действовал рейтинг В++ (приемлемый уровень кредитоспособности). ООО «Сэтл Групп» является головной компанией холдинга Setl Group – крупной холдинговой компании, основанной в 1994 году и развивающей свою деятельность в России и Европе. Холдинг консолидирует ряд компаний и фирм, специализирующихся на девелопменте, услугах генерального подряда, продаже стройматериалов, брокерских операциях на рынке жилой и коммерческой недвижимости. Портфель проектов холдинга, находящихся в различных стадиях подготовки и реализации, – более 1 млн кв. м. Положительное влияние на уровень рейтинга «Сэтл Групп» оказали высокие показатели рентабельности (по итогам 2010 года: ROA – 2,5%, ROE – 21,6%) и приемлемая диверсификация структуры долговых обязательств (на 01.09.2011 доля

банка ВТБ – 47%, Сбербанка России – 30%, банка «Санкт-Петербург» – 18%). «В 2011 году компания разработала антикризисную программу, одним из важных моментов которой стала реструктуризация кредитного портфеля. Компания трансформировала часть своей краткосрочной задолженности в долгосрочную. К тому же «Сэтл Групп» диверсифицировала свой кредитный портфель, снизив свою зависимость от Сбербанка (на 01.09.2010 доля Сбербанка составляла более 50%)», – говорит руководитель отдела корпоративных и инвестиционных рейтингов «Эксперт РА» Павел Митрофанов. Кроме того, у компании низкие темпы роста кредиторской и дебиторской задолженности, а также отсутствуют просрочки по ним. К числу факторов, ограничивающих уровень рейтинговой оценки, аналитиками агентства был отнесен высокий уровень долговой нагрузки (на 30.06.2011 отношения долга к выручке, валовой прибыли и капиталу равны 1,29, 5,58 и 3,53 соответственно) и низкий уровень ликвидности. На 30.06.2011 активы компании находились на уровне 16,6 млрд рублей, выручка по итогам 2010 года по

МСФО составила 5,2 млрд рублей.

➔ **«Петротрест» вводит новый дом**

В декабре 2011 года инвестиционно-строительный холдинг «Петротрест» введет в эксплуатацию первый корпус многоэтажного жилого комплекса на углу ул. Яхтенной и Оптиков. Объект возводится по заказу дирекции по строительству Управления капитального строительства Службы обеспечения деятельности ФСБ России и будет сдан в экс-

плуатацию в срок, установленный договором генерального подряда. Жилой комплекс представляет собой трехступенчатую композицию и сочетает в себе четыре корпуса разной этажности. Архитектурное решение объекта учитывает видовое расположение здания со стороны ул. Оптиков. Цветовое решение фасада – сочетание белого и светло-серого кирпичика с контрастными элементами темно-коричневого цвета. На первом этаже предполагается размещение помещений общественного назначения. Планируется благо-

устройство придомовой территории. Жилой комплекс выполнен с чистовой отделкой квартир повышенного качества. Проект предусматривает удобные планировки квартир, с высокими потолками и просторными кухнями. Жилой комплекс расположен в популярном Приморском районе, где развитая инфраструктура сочетается с доступностью побережья Финского залива и парка 300-летия. В непосредственной близости от него находится экологически чистая зона Юнтоловского заказника и Лахтинского разлива.

**Саморегулируемые организации  
НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»,  
НП «Объединение проектировщиков»  
и НП «Объединение изыскателей»**

**приглашают российские и зарубежные страховые компании,  
осуществляющие страхование гражданской ответственности  
перед третьими лицами на территории РФ, принять участие  
в отборе на получение аккредитации при этих организациях.**

Заявки принимаются до 30 января 2012 года.

**Условия участия в отборе размещены  
на сайте WWW.SROS.SP.BU.  
Телефон для справок: +7 (812) 347-78-91**

## Правила жизни «Главстрой-СПб»

Пять лет назад компания «Главстрой-СПб» вышла на петербургский рынок, начав с покупки на торгах проекта комплексного освоения территории «Северная долина». Затем у города были приобретены еще три проекта, строительство первых очередей «Северной долины» началось. Об этом и о том, что происходило с компанией, писал «Строительный Еженедельник». Итак, хроника пяти прошедших лет глазами журналистов нашей газеты. ➔

### «Базовый элемент» заявил о себе миллиардом (05.03.2007)

Нынешний аукцион на фоне предыдущих торгов выглядел немного странным, если учитывать намерения питерских строителей. Из двадцати присутствующих в зале четверо непосредственно участвовали в самом аукционе, образуя две противоборствующие стороны. Двое мужчин выступали на стороне ООО «Главстрой-СПб», и две женщины представляли ООО «Юнтолово». Остальные присутствующие в зале лишь наблюдали за происходящим. Впрочем, торги заняли не более 5 минут. Скоротечность торгов можно объяснить шагом аукциона, который составил 30 млн рублей. Напомним, что в прошлый раз шаг аукциона был 600 тыс. рублей. Это обстоятельство и позволило сторонам в несколько шагов достичь цифры более 1 млрд рублей, и аукционист объявил победителя – «Главстрой-СПб», предложившего за земельный участок 1 007 700 000 рублей (при начальной цене 617 700 000 рублей)

### Пять шагов до Шкапина (10.12.2007)

После 10 лет подготовительной работы город продал право инвестиционного развития территории Шкапина-Розенштейна компании «Главстрой-СПб».

На торгах Фонда имущества 6 декабря на пятом шаге аукциона было продано право аренды земельного участка в Адмиралтейском районе, известного как квартал Шкапина-Розенштейна. Стартовая цена, установленная в размере 561 млн рублей, была превышена на 25% и составила 701 млн рублей. Для этого понадобилось всего пять шагов.

За пока еще депрессивную территорию на Обводном канале торговались две компании – ЗАО «Диалог» и ООО «Главстрой-СПб», которое и дало наивысшую цену.

### Апраксины перспективы (16.01.2008)

Свое видение обновленного Апраксина двора в конце года продемонстрировало ООО «Главстрой-СПб». В конкурсе на реконструкцию территории Апраксина двора, объявленном осенью прошлого года правительством Санкт-Петербурга, принимает участие две компании: ООО «Главстрой-СПб» – петербургское подразделение корпо-

### О компании

➔ ООО «Главстрой-СПб» – санкт-петербургская компания, основное направление деятельности которой – комплексное освоение больших городских территорий и качественное, запланированное преобразование городской среды, которое приводит к возникновению самодостаточных городских районов. Новый, инновационный подход к городскому планированию, когда территория развивается комплексно и социальные задачи увязываются с инфраструктурой, транспортом, пространственно-планировочными решениями, культурно-историческим наследием и экологией – это то, что в настоящий момент однозначно необходимо учитывать в будущем развитии городских территорий России. Компания является структурным подразделением корпорации «Главстрой», которая входит в строительный сектор компании «Базовый элемент». В настоящий момент площадь территорий в Санкт-Петербурге, развитие которых осуществляет «Главстрой-СПб», – более 700 га, а объем инвестиций в заявленные проекты – свыше 200 млрд рублей

рации Олега Дерипаски – и ООО «Ренессанс Апраксин двор», объединившее ресурсы московского предпринимателя Шалвы Чигиринского и шведской компании Ruric AB. Каждая из компаний – участниц конкурса представила концепцию развития 250 тыс. кв. м территории в центре Петербурга.

### Освоение «Юнтолово» (05.06.2008)

На минувшей неделе ООО «Главстрой-СПб» сообщило о старте архитектурного конкурса по проекту нового жилого комплекса на 2,2 млн кв. м. Генеральный директор «Главстрой-СПб» Игорь Евтушевский объясняет подобный подход тем, что у будущих новоселов в архитектуре должен быть выбор. Как отметил представитель компании, для участия в конкурсе были приглашены архитекторы, которые имеют опыт работ в малоэтажном строительстве, поскольку именно такая застрой-

ка предполагается на подконтрольной «Главстрой-СПб» территории, и в то же время понимают, что представляет собой жилье эконом-класса.

### «Медвежья лапа» получила одобрение (23.03.2009)

Проект планировки и межевания территории, ограниченной Граничной улицей, проектируемой магистралью, границей Курортного района и границей Юнтоловского заказника, выполненный по заказу ООО «Главстрой-СПб», одобрен городским правительством.

### «Золотые» сваи Петербурга (25.05.2009)

Под бодрый ритм Rammstein на стройплощадке рядом со станцией метро «Парнас» была торжественно забита первая свая. Господин Филимонов назвал сваю

### Краткая история до 2008 года

12.12.2006 – в Санкт-Петербурге зарегистрировано ООО «Главстрой-СПб».  
28.02.2007 – ООО «Главстрой-СПб» выиграло аукцион Фонда имущества Санкт-Петербурга по застройке территории площадью 437 га в Конной Лахте. За это право компания перечислила в бюджет Санкт-Петербурга 1,77 млрд рублей.  
Проект получил название «Юнтолово».  
23.05.2007 – ООО «Главстрой-СПб» победило в торгах, организованных Фондом имущества Санкт-Петербурга, по застройке участка в Выборгском районе Санкт-Петербурга, севернее пересечения проспекта Энгельса и 3-го Верхнего переулка («Северная долина»). Участок обошелся «Главстрой» в 7,73 млрд рублей.  
06.12.2007 – ООО «Главстрой-СПб» приобрело на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга право аренды территории площадью 5,14 га в квартале, ограниченном улицами Шкапина и Розенштейна, набережной Обводного канала и железнодорожной веткой. «Главстрой» заплатил за аренду участка 701 млн рублей.  
25.01.2008 – состоялся инвестиционный конкурс на право развития территории Апраксина двора. Победителем конкурса признано ООО «Главстрой-СПб» с архитектурной концепцией британского архитектора Криса Уилкинсона.

«золотой» и обещал, что нынешнее событие станет началом грандиозного проекта застройки жилого района. «Северная долина» будет реализована в полном объеме, который составит 3,5 млн кв. м жилья», – утверждает вице-губернатор. Первая очередь «миллионника» от «Главстрой-СПб» также будет участвовать в конкурсе на выкуп жилья для государственных нужд. К этому времени компания планирует возвести каркасы зданий. Завершить первую очередь компания сможет не раньше 2010 года. По словам господина Филимонова, все это полностью укладывается в рамки, определенные городом.

### Дома первой очереди жилого района «Северная долина» сданы (08.04.2011)

8 апреля 2011 года Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала ООО «Главстрой-СПб» разрешения на ввод в эксплуатацию 5, 8 и 9 корпусов.

### Все дома в срок (25.11.2011)

Введены в эксплуатацию дома второй очереди жилого района «Северная долина». 25 ноября 2011 года Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга выдала ООО «Главстрой-СПб» разрешение на ввод в эксплуатацию корпусов 1А, 1Б, 1В и 1Г.



Апраксины перспективы



«Северная долина»



Пять шагов до Шкапина



Освоение «Юнтолово»

Петербуржским застройщикам, несомненно, запомнится дата минувших торгов как день выхода на петербургский рынок компании, которая имеет прочные связи с холдингом «Базовый элемент» и декларирует весьма амбициозные планы по работе в городе на Неве. Первые торги по КОТ проходили при полном аншлаге, продолжались они достаточно долго и запомнились в первую очередь многократным превышением окончательной стоимости над стартовой за счет длительного противостояния двух участников

## цитата



– Остановить нас может только Новый год.

**Михаил Бузулуцкий,**  
директор по маркетингу и продажам компании



## цифра



# 30%

покупателей жилья в проекте «Северная долина» вносят 100%-ную оплату

## Михаил Бузулуцкий: «Можно констатировать, что денег сегодня много»

Компания «Главстрой-СПб» получила известность в городе не только благодаря быстрым темпам строительства, но и большим объемам продаж. До последнего времени никто не верил, что в Петербурге можно продавать больше 100-200 квартир в месяц. «Главстрой-СПб» продает по 500. О том, как это удалось и что ждет рынок в будущем году, рассказывает Михаил Бузулуцкий, директор по маркетингу и продажам компании. ➔

### – Осенний рост продаж ощутили?

– И да, и нет. У нас объем продаж зависит исключительно от планов компании. Объем продаж в метрах мы выполняем ежемесячно. При этом мы наращиваем выручку. За последние 4 недели каждую неделю поднимали цены и продолжаем это делать. Мы уже взяли планку 72 тыс. рублей за 1 кв. м, сохраняя объем 500 квартир в месяц. В общем, 20 тыс. кв. м в месяц мы продаем стабильно. В целом, я думаю, что подобная динамика в дальнейшем сохранится. Думаю, остановить нас может только Новый год. В этот период продаж не будет. Как, впрочем, и ажиотажного спроса в январе.

### – С чем связан особый интерес покупателей к «Северной долине»?

– Кроме того, что это качественный проект, с адекватной ценой, великолепной транспортной доступностью? Мы прикладываем все усилия для того, чтобы сделать хороший продукт и комфортно его продать покупателю, обеспечить возможность получить ипотеку, рассрочку.

Кроме того, есть общерыночный тренд – общее сокращение предложения.

### – Предложение падает, а спрос?

– Растет. Причем причина его возникновения для меня непонятна. Непонятно, откуда возникла волна непредвиденного спроса осенью – неожиданного, даже ажиотажного. Я могу уверенно констатировать, что при стабильном уровне ипотечных продаж и при той структуре предложений, которую мы создали, необъяснимо для нас, откуда люди прибежали с чемоданами.

### – Вы имеете в виду, что выросла доля покупателей со 100%-ной оплатой?

– Да. Причем доля таких продаж составляет процентов 30, треть. Еще треть на ипотеку приходится, остальные – в рассрочку или какие-то другие способы оплаты. В целом можно констатировать, что денег сегодня много.

### – Ну, раз так все хорошо обстоит, нет ли желания запустить проект «Юнтолово»?

– Есть. Мы планировали в конце этого года запускать «Юнтолово». Но пока решили выбрать более удобное время для старта. Почему? Потому что проект непростой, масштабный и требует тщательной подготовки, и запустить его надо по-хорошему, по-серьезному. Поэтому мы взяли себе полгода на подготовку, потом, в принципе, дождемся весны, когда зелень, травка появится.

Кроме того, надо туда запустить и общественный транспорт, надо стать немного ближе и к ЗСД, который строится, и заметно строится.

### – Нет опасения, что город прекратит финансировать строительство социальной инфраструктуры?

– Нет, у нас с этим проблем нет. Мы, к примеру, в «Северной долине» социалку строим за свой счет и продаем городу по сметной стоимости. Мы же не новички на этом рынке, поэтому мы договариваемся с властью, находим общий язык. КУГИ предусматривает деньги на выплату, а мы строим. У нас строительные циклы, в отличие от любых других застройщиков, очень сжатые, кратко сжатые. Дом на 90 тыс. строим за 18 месяцев. Детский садик 2-этажный можем построить за строительный сезон.

### – По Шкапина-Розенштейна когда начнутся продажи?

– Как только получим разрешение на строительство, тогда и запустимся. Проект на Обводном канале другого масштаба, совершенно другого подхода. Если «Северная долина», «Юнтолово» – это локомотивы, гиганты, паровоз с большим количеством вагонов, то по этому кварталу продажи должны быть на уровне 5 квартир в месяц. Я недавно загнал вертолет на площадку, отсняли панораму Санкт-Петербурга. В принципе, очень впечатляющие виды открываются. Будем «вылизывать» проект и делать из него что-то интересное.

### – Продавать будете дороже, чем первоначально говорили – 50-60 тыс.?

– Конечно, дороже, а иначе смысл какой? Безусловно, там часть квартир находятся на нижних этажах, у которых панорамного вида нет, зато у них будет социальная инфраструктура и принадлежность к этой бизнес-среде квартала, который будет самодостаточным, закрытым. Там будет и деловая, и жилая недвижимость, и гостиница. Будут и квартиры, которые будут обладать видовыми характеристиками, там мы по полной программе постараемся.

### – Порядок цен понятен сейчас?

– Разброс очень большой. Вы понимаете, что видовые квартиры с панорамным видом на Исаакиевский собор не могут стоить по 50 тыс. рублей за «квадрат». В целом, я думаю, что от 70-80 тыс. за 1 кв. м и, может быть, до 200 тыс.

## Пятилетка «Главстрой-СПб»

Компании «Главстрой-СПб» в декабре исполняется 5 лет. За этот относительно небольшой срок жизни для строительной компании «Главстрой-СПб» стал заметным игроком, претендующим на влияние на весь рынок.

### «Северная долина»

Жилой район «Северная долина» – крупнейший городской проект, нацеленный на решение жилищной проблемы Санкт-Петербурга, который реализуется при активной поддержке правительства города. Проект реализуется на площади 270 га в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Здесь будут построены 2,7 млн кв. м жилья. Количество жителей – 80 тыс. человек.

Развитие территории «Северной долины» началось в 2009 году с первого пилотного квартала № 15, жилая площадь которого составит 700 тыс. кв. м. Строительство 15-го квартала будет завершено в 2013 году.

Часть проекта уже реализована. В частности, три жилых корпуса общим метражом примерно 200 тыс. кв. м уже заселены. Четвертый – еще 100 тыс. кв. м – на подходе. Дальше будет развиваться еще больше – уже начаты работы на следующих очередях общей площадью 400 тыс. кв. м. Всего мы построим до 2017 года около 2,7 млн кв. м. А свой дом в «Северной долине» смогут обрести приблизительно 80 тыс. человек. Сейчас уже построен детский сад, ведем работы по возведению школы на 900 мест, которая будет построена в будущем году. Всего же к окончанию строительства жилого района «Северная долина» получит 14 детских садов и 10 школ.

### «Юнтолово»

Жилой район расположится в Приморском районе Петербурга (квадрат между Граничной ул., проектируемой магистралью, границей Курортного района и Юнтоловским заказником). Всего здесь планируется возвести 2,2 млн кв. м жилья, предполагаемая численность населения – 60 тыс. человек. Объем инвестиций составит около 75 млрд рублей. Дома средней высоты планируется возводить по кирпично-монолитной технологии. В среднем цена, как говорят в компании, составит 50 тыс. рублей за 1 кв. м. Сейчас девелопер завершает проектирование первой очереди – 115 тыс. кв. м.

Строительство начнется в этом году. Этот район будет абсолютно новым для Петербурга форматом. Таких «автономных», вынесенных из пределов мегаполиса кварталов еще никто не строил. В «Юнтолово» две зоны. Зона, которая ближе к заказнику, – зона малозэтажной застройки. Высотность домов – 5-6 этажей. Вторая зона – под многоэтажную жилую застройку. В жилом районе будет 9 школ и 12 детских садов.

### Шкапина-Розенштейна

Двигается и проект по строительству многофункционального комплекса на Обводном канале. Сейчас идет госэкспертиза первой очереди – жилой части. Это порядка 60 тыс. кв. м продаваемой площади квартир. Еще около 1200 кв. м встроено-пристроенных помещений и подземный паркинг. В квартиростроении много студий и однокомнатных квартир, но есть также двух- и трехкомнатные.

Здесь будет предложена более широкая линейка, чем в знаменитой «Северной долине». Появится предложение, ориентированное на покупателей, которые принципиально хотят жить не только у метро, но прежде всего в центре. Отдельно отмежеван участок, где «Главстрой» построит, а город выкупит детский садик на 90 мест. Техзадание уже на согласовании в районной администрации, одновременно с вводом жилой части откроется и детсад. Офисов в новой концепции осталось около 35 тыс. кв. м, планируется гостиница на 200 номеров. Эта часть проекта еще в проработке, на уровне создания техзадания и активного поиска гостиничного оператора.

### Апраксин двор

До февраля будущего года будет завершена передача компании «Главстрой-СПб» здания и помещения Апраксина двора, находящегося в собственности Петербурга. Сейчас здесь расположено около 172 тыс. кв. м коммерческих площадей – 66 объектов недвижимости, в том числе 62 нежилых здания и 4 многоквартирных дома. Уже вышло постановление правительства Петербурга в отношении первых 12 корпусов Апраксина двора. В настоящее время подготовлен проект следующего постановления, еще на 8 объектов недвижимости. По всем этим корпусам ведется проектирование. Подписаны и утверждены мировые соглашения с 6 инвесторами, занимавшими помещения общей площадью 10,48 тыс. кв. м. Ведется активный выкуп помещений. Только в ноябре на выкуп потрачено 300 млн рублей. Еще 100 млн компания инвестирует в проект до конца декабря 2011 года.

## Дорогие партнеры!

Поздравляем вас с 5-летием со дня основания ООО «Главстрой-СПб»!

Пусть будущее принесет вам успех и удачу во всех начинаниях. Желаем вам здоровья, благополучия, процветания и стабильности.

ЗАО «Проммонолит» в лице генерального директора С.К. Комарова

# Культурная эволюция

**Владимир Велес** / Весной следующего года в комплексе бывшей «Новой бумагопрядильной мануфактуры» (Боровая ул., 60) расположенной на Обводном канале, открывается многофункциональный центр – креативное пространство «Ткачи». Помимо офисной функции здесь предусмотрено и арт-пространство. ➔

Инвестор проекта – ГК «Овентал» – создавал его целенаправленно, желая выделить свой объект из числа однотипных офисных центров.

Как рассказала представитель ГК «Овентал» Елена Филимонова, помимо арт-галереи современного искусства, которая разместится на последнем этаже комплекса, в здании будет работать бизнес-центр, а главным отличием комплекса станет стиль loft. «Мы уверены, что созданное нами пространство придется по вкусу компаниям, студиям, тем, для кого главным в работе является креатив. Сюда можно причислить арт-галереи, художественные мастерские, магазины начинающих модельеров», – уверена Елена Филимонова.

Отметим, что ГК «Овентал» стала одним из первых инвесторов в городе, которая сумела приспособить культурное пространство не в ущерб коммерческому объекту. Так, 2 тыс. кв. м из 9 тыс. кв. м арендопригодной площади будет отведено под выставки. Затраты на создание всего комплекса составили около 30 млн USD – это средства на покупку компанией самой фабрики в 2006 году (за 15 млн USD) и расходы на реконструкцию (еще порядка 15 млн USD). Инвестиции планируется окупить в течение 8 лет за счет сдачи в аренду помещений.

Отметим, что в ГК «Овентал» не придумали ничего нового. Культурные пространства и до этого работали в Петербурге и продолжают создаваться сейчас.

К примеру, в начале декабря в Фрунзенском районе состоялось открытие центра современной культуры «Факел», включающего в себя бизнес-инкубатор, коворкинг-зону и пространство для выставок. В этом проекте инвестором выступила районная администрация, которая решила



Музей современного искусства «Эрарта» – сегодня самый крупный культурный объект, находящийся в частной собственности. Инвестиции в его открытие составили около 30 млн USD

## В большинстве проектов, культурная составляющая выступает лишь как дополнение к коммерческой. Прибыли искусство не дает

прикрыть ночной клуб, располагавшийся в здании бывшего одноименного кинотеатра. Главной целью для создания культурного центра стала социальная направленность проекта. Помимо арт-пространства в бизнес-инкубаторе обещают «вращивать» социально значимые проекты для района и реализовывать их совместно с местной администрацией. Для этого районный бюджет не пожалел 15 млн рублей на ремонт помещений. В данном случае обкупаемости проекта речи не идет.

Однако в вышеперечисленных проектах культурная составляющая выступает лишь дополнением коммерческой. Но в городе уже появляются объекты с частными инвестициями, где приоритет отдается именно арт-составляющей. К примеру, «Лофт Проект «Этажи» на Лиговском, 74. По словам директора культурного центра Марии Ромашевой, ее проект не был коммерческим и развивался постепенно по мере появления денег. «У нас не было стратегического плана развития галереи. Вначале

арендовали у Смольнинского хлебозавода пятый этаж здания. Отмыли, покрасили стены, постелили новые полы и начали проводить выставки», – рассказывает она. Постепенно «Этажи» занимали все новые и новые помещения, пока под арт-пространство не попало все здание. «На определенном этапе наш спонсор сказал, что не может в одиночку финансировать проект, и начался поиск меценатов и приспособление помещений под цели, приносящие доход помимо выставок, но вписывающиеся в общую концепцию центра», – вспоминает госпожа Ромашева. Сегодня «Лофт Проект «Этажи» полностью самокупаемый. Средства поступают из многих источников: доходы от выставок, работа кафе и хостела. С проведением некоторых мероприятий помогает город. Руководитель проекта затруднилась назвать затраченную на развитие центра сумму. «Задачи возврата инвестиций перед нами никто не ставил. Хотя мы пытаемся получить максимум, чтобы работать дальше, так как все площади арендованные», – заключила она. По словам Марии Ромашевой, проекты, подобные «Этажам», могут развиваться только комплексно.

### мнение



**Михаил Овчинников,** директор музея и галереи современного искусства «Эрарта»:



– Я видел «арифметику» многих музеев и могу сказать, что даже если музей работает очень современно, он не обязательно окупается. Дополнительные средства всегда приветствуются. У кого-то это совет попечителей, у кого-то государство, но факт остается фактом: чтобы экономика проекта работала на «отлично», бывает необходимо стороннее финансирование.

### цифра

# 2 тыс.

кв. м в новом комплекса на Боровой, 60, будет отдано под культурное пространство

## Ресторан в нагрузку

**Владимир Велес** / Объемы затрат на создание арт-галереи и музея могут различаться в десятки раз.

По оценкам директора департамента консалтинга NAI Besar в Санкт-Петербурге Альбины Ямалетдиновой, порог входа в «богемную жизнь» начинается в среднем от 1,8 до 2 тыс. USD за 1 кв. м. «Но, безусловно, все зависит от концепции проекта, площади и т. д. Иными словами, пределов для совершенства нет», – говорит эксперт. В прошлом году на Васильевском острове открылся «Новый

музей» современного искусства, его площадь – чуть более 500 кв. м. Основу экспозиции составили картины российского коллекционера Аслана Чехова. Кроме этого, он же предоставил средства на реконструкцию объекта и закупку оборудования для музея. По разным оценкам, затраты на открытие музея составили порядка 1 млн USD. Говорить об окупаемости вложенных средств относительно этого проекта также никто не берется. О том, что инвестиции в создание культурного пространства могут достигать заоблачных высот, говорит и частный

предприниматель Игорь Бурдинский. «Затраты на создание культурного объекта – это не только реконструкция здания. Допустим, у меня есть помещение 6 тыс. кв. м, и я хочу создать концертный зал. Можно купить дешевую аппаратуру, а можно качественную, и это будет в несколько раз дороже», – говорит он. На Петроградской стороне на территории бывшего завода «Красное знамя» предприниматель несколько лет пытается создать культурный комплекс. По его словам, в реализации крупных культурных проектов могло помочь правительство

города. «Речь не идет о деньгах, достаточно заявить, что данный объект нужен городу, и инвесторы сами придут вкладывать деньги», – полагает он. Менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg Игорь Кокорев говорит, что из

всех озвученных в городе крупных проектов наиболее реалистичный и понятный по формату проект – в составе «Новой Голландии», он будет близок к центру «Гараж» в Москве. «В целом, как и любой проект с непрозрачной экономической эффективностью, культурный центр может

рассчитывать в первую очередь на инвестора, который не претендует даже на среднюю по меркам рынка доходность, что делает реализацию подобных проектов менее реалистичной по сравнению с проектами жилой или коммерческой застройкой», – уверен Игорь Кокорев.

### мнение



**Андрей Косарев,** заместитель директора отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle:



– При создании культурных проектов инвестор часто руководствуется чувством любви к искусству. Также создание культурного центра может улучшать имидж как инвестора, так и проекта. Основной источник доходов для успешных проектов такого профиля в мире – это питание (кафе/рестораны/бары), а также магазины сопутствующих товаров.



интервью

## Владислав Петров: «Я сторонник совершенствования имеющихся схем, а не революционных перестроек»

**Алена Филипова** / В преддверии Дня энергетика о ситуации в энергетической отрасли Петербурга и основных задачах, которые следует решить энергетикам города, «Строительный Еженедельник» беседовал с новым главой Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Владиславом Петровым.



– **Владислав Викторович, кто Вас пригласил на эту должность?**

– Губернатор Санкт-Петербурга Георгий Сергеевич Полтавченко, который принимает подобные решения. Мне поступило предложение, от которого я не смог отказаться, так как практически всю сознательную жизнь занимался городской инженерией. Это мое направление. Хотя последние 2 года я занимался немного другим делом (занимал пост главы Красносельского района Петербурга – «Строительный Еженедельник»), но хочу сказать, что отличия есть, но не очень большие. Чем отличается руководство районом от руководства какой-либо отраслью? Район – это некий организм, в котором спектр задач шире. Мною был приобретен полезный и бесценный опыт во многих направлениях деятельности и жизни. Опыт, который позволяет получить многогранный взгляд на некоторые вещи.

– **Какие главные задачи стоят перед Вами сегодня?**

– Если говорить о глобальных задачах, то их две. Первая – надежность энерго-, газо-, водоснабжения и дальнейшее развитие инженерно-энергетического комплекса. С надежностью сейчас идет поступательное, но медленное улучшение, и требуются меры для того, чтобы эта поступательность была более весомой и значительной. Что касается развития, то на сегодня первостепенная задача – оценить состояние отрасли и наметить основные направления. Также, может быть, будет необходимо скорректировать основные опорные точки, приоритеты в финансировании мероприятий, для того чтобы не было замороженных средств и работа велась планомерно.

Еще одну свою задачу я вижу в том, чтобы еще больше сплотить инженерное сообщество города и повысить уровень взаимодействия между предприятиями. Всегда есть какие-то ведомственные интересы, а моя задача в данном случае – свести ведомственные интересы к интересам города, развитию и формированию надежности отрасли. Для того чтобы это обеспечить, нам предстоит серьезная, большая и кропотливая работа.

– **Правильно ли я Вас понимаю, что сейчас произойдет перераспределение приоритетов, и объекты, которые находятся на начальной стадии, будут отложены, а внимание будет обращено к объектам, находящимся на финальной стадии реализации?**

– Безусловно. Какие-то городские проекты сдвигаются по времени, какие-то оживают и начинают бурно развиваться. Соответственно, мы должны реагировать на все эти изменения и проводить оптимизацию стратегии развития.

– **Какая сумма на 2012 год запланирована в бюджете Петербурга на энергетику?**

– Общая сумма – 21 млрд рублей. Планируется, что с каждым годом бюджетная составляющая будет уменьшаться за счет увеличения инвестиционных программ самих предприятий. К примеру, в 2011 году из городского бюджета было выделено 21,5 млрд рублей, а общий объем инвестиций в отрасль города составил более 78 млрд рублей. Также помимо величины важно построение графика работ – мы должны работать максимально незаметно для города. Работы на сегодняшний день ведутся и будут вестись практически круглогодично. Не для того чтобы растянуть сроки, а для того чтобы не парализовать транспортную инфраструктуру. К примеру, задача весенне-летнего периода – это подготовка к следующему отопительному сезону. Важно за лето успевать сделать то, без чего невозможно пройти сезон.

– **Готов ли наш энергетический комплекс сегодня к зиме?**

– На сегодняшний день готовность есть. Конечно, пока преждевременно говорить о том, что нарушений не будет, но главное –

не допустить масштабных коллапсов и неконтролируемых процессов.

– **Какие, на Ваш взгляд, сегодня есть основные проблемы взаимодействия строителей и энергетиков? Что необходимо сделать, чтобы улучшить это взаимодействие?**

– На мой взгляд, все относительно просто. Если каждый будет выполнять свою работу своевременно и качественно, то все будет нормально. Проблемы возникают, когда происходят какие-то сдвиги.

– **То есть Вы не сторонник радикальных перемен?**

– Можно устроить революцию, но она, как правило, приводит к какому-то разрушению. Я все-таки сторонник совершенствования схем, а не революционных перестроек. Я 6 лет работал в комитете до перехода в район, поэтому непонятного и неизвестного в этой сфере для меня нет. Есть проблемы и вопросы во взаимодействии разных структур на уровне проектов планировок, самого строительства. Работа по совершенствованию этого механизма, безусловно, будет вестись и со строительным блоком, и бизнесом.

– **А с дорожниками у Вас сейчас есть проблемы?**

– Нам нужны хорошие дороги и кровеносная система (качественная инженерия) для города тоже необходима, поэтому вопрос только в четкой координации дей-

ствий. Сегодня, на мой взгляд, есть потенциал и возможность улучшить координацию. Совместная для нас с дорожниками задача – прийти к общему знаменателю для ускорения этого процесса.

– **А есть ли сейчас в городе дефицит мощностей?**

– Если взять общий баланс, то дефицита энерго мощностей в городе нет. Есть точки, в том числе отдаленные, которые пока еще схемно не охвачены. Значит, придется учесть их и внести в планы развития инженерно-энергетического комплекса города.

– **Есть ли в Петербурге перспективы развития альтернативной энергетики?**

– В принципе, в городе есть практически весь спектр альтернативной энергетики, но для широкого применения тех или иных видов нужны условия. Мы же не можем поставить ветряки на крыши всех домов, да это, наверное, и не нужно. Мы не сможем обеспечить все объекты солнечными батареями, потому что на нашей территории солнце – нечастный гость. Эффективность регулирует рынок, ведь все отталкивается от тарифа и себестоимости того или иного вида энергии. Была в свое время мысль поставить на дамбе ветряки, но без поддержки – в виде надбавок на рынке электроэнергии или механизма, аналогичного договорам поставки мощности, – этот проект будет экономически непривлекательным для инвестора. К тому же была экологическая проблема. Акватория Финского залива – место гнездования птиц и отдыха при их ежегодных миграциях. В связи с этим нужно взвесить все за и против реализации проекта.

– **Ощущает ли энергетическая отрасль города дефицит кадров?**

– Сегодня ощущается нехватка технических работников среднего звена. Был пробел в подготовке, в том числе и энергетиков, но сейчас каждое предприятие старается растить своих специалистов и обучать их на месте, для того чтобы успевать за техническим прогрессом. Текучка кадров, конечно, есть, но она меньше, чем в других отраслях.

– **Что бы вы пожелали своим коллегам в преддверии Дня энергетика?**

– Сегодня в энергетической отрасли Петербурга работают специалисты очень высокого уровня. Хотел бы пожелать коллегам стабильной и интересной работы, динамичного развития комплекса, здоровья и семейного благополучия.

### справка

– В 2011 году в инженерно-энергетический комплекс города инвестировано в 10 раз больше, чем в 2003 году. И только 28% от общего объема инвестиций составят государственные капитальные вложения.

– В 2011 году полностью обеспечена подготовка территорий жилой застройки Юго-Западной Приморской части, промышленной зоны «Шушары», кварталов жилой застройки для военнослужащих «Осиновая Роща».

– Зимой 2011 года потребление электроэнергии Петербурга достигло 7420 МВт – нового абсолютного рекорда. Несмотря на это энергосистема работала нормально.

– В 2006-2011 годах в Санкт-Петербурге было построено 19 высоковольтных электрических подстанций, реконструирована 21.

– В 2011 году запланировано построить более 300 км газопроводов. В 2012 году газификация пригородных районов города будет полностью завершена.

– За последние 8 лет полностью ликвидирован дефицит электрической мощности в энергосистеме Петербурга, резерв составляет 15%.

– В 2004-2011 годах, в рамках соглашения между Петербургом и ОАО «Газпром», ООО «Петербургтеплоэнерго» проводило комплексную реконструкцию системы теплоснабжения Петроградского, Курортного, Петродворцового районов.

НОВОСТИ

➔ **Филиал ОАО «ФСК ЕЭС» – Магистральные электрические сети (МЭС) Северо-Запада** – завершил выполнение целевых программ 2011 года. На эти цели было направлено 463,5 млн рублей. В результате своевременно выполненных работ значительно повышена надежность электроснабжения потребителей 11 субъектов Северо-Западного региона России, где проживают около 15 млн человек.

Целевые программы ежегодно принимаются Федеральной сетевой компанией на основе диагностических данных, предоставленных Магистральными электрическими сетями. В них включаются объекты, нуждающиеся в скорейшей модернизации и техническом перевооружении. Наряду с инвестиционными программами и ремонтными компаниями реализация целевых программ повышает надежность эксплуатации электросетевых объектов.

➔ **Компания «СтройБизнесПроект» завершила работы** по присоединению к сетям электроснабжения физкультурно-оздоровительного комплекса «Газпром», расположенного юго-восточнее д. 51/2 по ул. Коммуны в Красногвардейском районе Петербурга. Данный проект возводится в рамках инвестиционной программы «Газпром – детям» и станет 11-м комплексом подобного типа в Петербурге. В состав типового комплекса войдут 25-метровый бассейн, тренажерный зал, залы для занятия аэробикой, фитнесом и игровых видов спорта, а также медико-восстановительный центр, раздевалки, душевые и другие дополнительные помещения. Площадь участка составляет 8000 кв. м. По оценкам экспертов, стоимость строительства такого комплекса составляет около 600 млн рублей, средства компания «Газпром» выделяет из собственного бюджета. Ввод объекта в эксплуатацию намечен на I квартал 2012 года. По словам директора управления службой энергетика компании «СтройБизнесПроект» Игоря Петрова, работы по присоединению были выполнены в рамках долгосрочного партнерства с филиалом ОАО «Ленэнерго» – компанией «Кабельная сеть». По предварительным подсчетам, с начала 2011 года специалисты «СтройБизнесПроекта» проложили 67 км энергосетей, присоединив более 10 объектов недвижимости. Помимо физкультурно-оздоровительного комплекса для Газпрома среди выполненных «СтройБизнесПроектом» работ – присоединение к сетям электроснабжения 6 школ в различных районах Петербурга.

обзор

# Два года на подключение

**Кристина Наумова /** В Петербурге по-прежнему есть жилые многоквартирные дома, которые подключены по временной схеме электроснабжения. Монополисты винят в этом застройщиков. Строительные компании, в свою очередь, сетуют на слишком долгую процедуру согласований. Жильцы домов грозят протестными акциями. ➔



Фото: Владимир Титов



Энергетики утверждают, что дома находятся на временной схеме по вине застройщика

В марте 2011 года бывший губернатор Петербурга Валентина Матвиенко распорядилась до 1 октября перевести все многоквартирные дома на постоянную схему электроснабжения. На тот момент в городе насчитывалось более 80 заселенных домов, снабжаемых по временной схеме. Спустя 9 месяцев в городе все еще существуют «проблемные дома». Все они остаются на временной схеме электроснабжения по вине застройщиков, говорят в Ленэнерго. В компании подчеркнули, что со стороны монополиста выполнены все обязательства, и в настоящее время в городе нет жилых объектов, введенных в эксплуатацию, но не переведенных с временной схемы

электроснабжения на постоянную по причинам, зависящим от ОАО «Ленэнерго».

В Государственной жилищной инспекции пояснили, что проблема, как правило, заключается в том, что застройщик не успел передать сети в ведение управляющей компании. Бывает и так, что дом изначально был рассчитан на определенную мощность, которой жильцам оказалось недостаточно.

При этом представитель инспекции отметил, что жильцы дома, подключенного по временной схеме, практически не испытывают неудобств. Единственный минус – возможность сбоев в электроснабжении.

Сегодня в Петербурге остаются подключенными по временной схеме несколько жилых зданий.

Система подключения новых домов к электросетям за последние годы упростилась, отмечают в Ленэнерго. Так, время рассмотрения заявки на подключение сократилось в три раза по сравнению с прошлым годом и составляет сейчас максимум 30 дней. Отметим, в 2009 году сетевой компании на это отводилось 120 дней.

Кроме того, застройщику и ресурсоснабжающей компании дается 2 года на выполнение технических условий, создание схемы электроснабжения объекта. И еще 30 дней займет выдача акта техприсоединения. Таким образом, максимально долгий срок присоединения к электрическим сетям многоквартирного дома – 2 года и 2 месяца.

Несмотря на некоторое упрощение системы подключения домов к сетям, застройщики по-прежнему недовольны длительным процессом согласования.

«В процессе решения вопроса с тепло- и энергообеспечением объекта строительные работы, прокладка сетей занимают примерно пятую часть времени. Все остальное время уходит на согласование подключения. Например, некоторые городские монополисты отказались от имущественных договоров в пользу финансовых, при этом сроки их выполнения не всегда выполняются. Это существенно осложняет работу застройщика, от которого требуется сдача объекта в заявленный срок», – комментирует заместитель директора по строительству бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость. Северо-Запад» Шалва Макарадзе.

Основные трудности застройщиков при подключении к сетям касаются получения разрешительной документации, отмечает председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов.

«Бывают случаи, когда компания, приобретающая участок на торгах, получает неполный комплект документации. Например, отсутствует градостроительный план и технические условия на подключение к сетям. В этом случае застройщику приходится собирать недостающие документы и задерживать работы до получения всех необходимых согласований», – пояснил господин Созинов. Кроме того, по его словам, монополисты отмечают, что в последнее время стал процветать так называемый посреднический бизнес. «Требую оплаты своих услуг, посредники обещают ускорить оформление документов на присоединение к сетям, но по факту просто приносят документы в центр обслуживания клиентов», – рассказывает эксперт.

Сегодня в Петербурге многие строительные компании сталкиваются с серьезной проблемой обеспечения своих объектов энергетическими ресурсами из-за дефицита мощностей городских энергетических комплексов, отмечает первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин.

Как рассказал господин Еремин, объекты «Новая Ижора» и «Славянка» и вовсе было невозможно подключить к городским сетям из-за масштабности проекта (только «Славянка» предполагает строительство 1,4 млн кв. м жилья). Поэтому компания приняла решение о строительстве собственной подстанции. Проектирование и строительство подстанции, по словам Олега Еремина, заняло год и завершилось в 2008 году.

По оценкам генерального директора управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсения Васильева, доля инвестиций, которая идет на подключение к инженерным сетям, составляет около 8-10% от инвестиционных затрат по проекту.

цифра

10-15%

составляет доля расходов на подключение объекта к сетям в общем объеме инвестиций в проект

## Дорогие коллеги и партнеры!

Поздравляем вас с профессиональным праздником!  
От всей души желаем вам счастья, благополучия и радости, неиссякаемой энергии для преодоления всех трудностей и, конечно, успехов в вашей профессиональной деятельности.  
Пусть рядом всегда будут дорогие и любящие люди!

Коллектив ЗАО «СМУ-303» в лице генерального директора компании В.В. Мусихина



справка

➔ По информации, которая опубликована на различных форумах дольщиков, в Петербурге на сегодня остаются неподключенными несколько объектов.

Так, например, компания «Квартира.ру – Северо-Западный альянс» до сих пор не перевела на постоянную схему жилой комплекс «Международный» на пересечении Будапештской ул. и ул. Белы Куна и Турку. Неясны перспективы подключения на постоянную схему электроснабжения жилого комплекса «Гранд Капитал» на углу ул. Матроса Железняка и Ланской ул. В документе, опубликованном на форуме комплекса, от лица управляющей компании «Дом Сервис» говорится, что застройщик ООО «Невский луч-1» не выполняет обязательства по электроустановке. Как рассказал администратор управляющей компании, электроустановка готова только на 70%.

реклама

# С Днем энергетика! Уважаемые коллеги! Дорогие друзья!

Поздравляю вас с профессиональным праздником – Днем энергетика! Нам, энергетикам, повезло, ведь по традиции новый энергетический год мы празднуем уже 22 декабря. И конечно, это повод подвести итоги, задуматься о сделанном и наметить план на будущее. ➔

В последнее время много говорят о том, что стране необходим экономический рост. Но мало кто задумывается, что без опережающего развития энергетической инфраструктуры это просто невозможно. Энергетика – это базовая отрасль нашей экономики. И от ее реформирования зависит развитие других отраслей. Ни одна отрасль экономики – ни транспорт, ни промышленность, ни социальная сфера – не может выжить без надежной и бесперебойной работы энергосистемы. Именно поэтому развитие энергетической инфраструктуры всегда дает мощнейший импульс к развитию всех остальных сфер жизни.

Нельзя забывать о том, что задача строителей и проектировщиков энергетических объектов – не просто сдать высоковольтную линию электропередач, подстанцию или теплотрассу к назначенному сроку. Наша задача – обеспечить людей теплом и светом, а промышленные предприятия – столь необходимыми для них энергетическими мощностями. А для этого требуется слаженная работа всей отрасли в целом. И в уходящем энергетическом году компания «РОСПРОЕКТ» успешно справилась с возложенными на нее ответственными задачами.

В этом году перед российскими энергетиками стояло несколько масштабных задач, решение которых уже в ближайшем будущем окажет существенное влияние на экономику всей страны. География объектов, проектирование которых доверили компании «РОСПРОЕКТ», – от Череповца до Сургута, от Мурманска до Московской области. И многие из них заложат мощный потенциал для развития нашей страны на долгие годы.

В наше время, несмотря на сомнения некоторых экспертов, атомная энергетика остается одним из самых экологически чистых и безопасных способов получения энергии. Россия всегда занимала лидирующие позиции в мире по количеству вырабатываемой атомной энергии. Но ведь мало просто построить или расширить атомную электростанцию. Для того чтобы энергия дошла до потребителей, надо построить сотни километров линий электропередач возвести десятки подстанций, распределяющих эту энергию по сетям. Именно выполнением такой масштабной задачи были заняты в этом году инженеры «РОСПРОЕКТА». Речь идет о схеме выдачи мощности нового четвертого энергоблока Калининской атомной электростанции в Тверской области.

С завершением этого проекта еще больше энергии получат потребители крупнейшей городской агломерации России – жилые дома и промышленные предприятия Московской области. Именно для них мы проектировали высоковольтную линию электропередачи на 750 кВ Калининская АЭС – «Грибово» протяженностью 275 км. Высоковольтных линий такого класса напряжения в нашей стране не строилось уже более 20 лет! Подстанция 750 кВ «Грибово» – отправная точка для энергии Калининской АЭС в Московской области. Таких подстанций в России всего две. Вторая – ПС 750 кВ «Белый Раст» – также находится в Московской области.

Однако в первую очередь в развитии и модернизации нуждается не Москва



Генеральный директор  
ЗАО «РОСПРОЕКТ» Ю.В. Маневич

**Наша задача – обеспечить людей теплом и светом, а промышленные предприятия – столь необходимыми для них энергетическими мощностями**

и даже не Московская область. Мощности нового энергоблока необходимы регионам. И в первую очередь Вологодской области. В Череповце сосредоточены десятки промышленных предприятий, и в уходящем году специалисты компании «РОСПРОЕКТ» занимались проектированием расширения главного узла, на который будет поступать энергия Калининской АЭС – подстанции «Белозерская», а также тех энергетических артерий, по которым эта энергия потечет к потребителям, – высоковольтных линий электропередачи «Энергия 3», Пошехонье – Череповец 1 и «Первомайская».

Время идет, меняются технологии и методы строительства. Но эти объекты прослужат потребителям не один десяток лет, ведь строятся они с заделом на далекое

будущее. А значит, у экономики двух перспективных регионов Российской Федерации больше не будет факторов, сдерживающих их развитие.

По степени развития экономики крупнейших мегаполисов страны судят о ее общем развитии. А бесперебойная работа энергетических объектов в этих мегаполисах – важнейшая часть сложнейшего механизма их жизни. И если в Москве это развитие идет планомерно своим чередом, то в Санкт-Петербурге энергетикам еще есть над чем поработать. В уходящем году мы приступили к проектированию подстанции 330 кВ «Василеостровская». 200 тыс. жителей Васильевского острова, а также промышленные предприятия этого района будут обеспечены бесперебойным энерго-снабжением. Но это не единственное

преимущество, которое Санкт-Петербург приобретет с вводом в эксплуатацию данного объекта. Жители города уже давно ждут, когда «Василеостровская» будет поставлена под напряжение, ведь благодаря ей замкнется энергетическое кольцо вокруг Северной столицы. А произойдет это событие на год раньше запланированного срока – в ноябре 2013 года. И после этого бесперебойное снабжение электричеством во втором крупнейшем городе страны будет гарантировано.

Необходимо помнить, что жизнедеятельность объектов Санкт-Петербурга встроена в общую энергетическую систему региона. Функционирование крупнейшего промышленного узла северо-запада России невозможно без нормальной и слаженной работы энергетика города и области. Масштабная программа реконструкции энергетической инфраструктуры Ленинградской области стартовала несколько лет назад, и в 2011 году были пройдены важнейшие ее этапы. Так, специалисты «РОСПРОЕКТА» спроектировали энерго-объект Тихвинского района – подстанцию «Пикалевская». От ее работы зависит функционирование и развитие важнейших промышленных предприятий района, занимающихся деревообработкой и машиностроением.

Проектирование такого количества новых объектов энергетической инфраструктуры было бы невозможно без внедрения новых технологий и постоянной работы мысли лучших инженеров страны. Ведь энергетическое проектирование – это во многом творческий процесс. Творчества требует внедрение таких интересных и новых продуктов, как кабельные линии с изоляцией из сшитого полиэтилена или, например, многогранные опоры. С применением этих продуктов строительство идет намного быстрее, а сами объекты становятся надежнее.

В сфере энергетического проектирования еще есть почва для новых разработок и изобретений. Именно этого – создания новейших технологий и их успешного внедрения – хотелось бы пожелать нашим коллегам. Так, в этом году «РОСПРОЕКТ» выиграл тендер на заключение договоров НИОКР для нужд ФСК ЕЭС и будет заниматься разработкой нового типа комплектов распределительных устройств. И как знать, может статься, что наше изобретение, рожденное в Санкт-Петербурге, будут потом применять по всему миру.

В заключение хочется еще раз поздравить вас с профессиональным праздником. В наших руках – светлое и теплое будущее России, и мы сделаем все, чтобы способствовать дальнейшему росту экономики нашей страны. С Днем энергетика!



**ЗАО «РОСПРОЕКТ»**  
191167, Санкт-Петербург,  
пл. Александра Невского, д. 2, лит. Б  
Тел. 494-00-99, факс 494-00-88  
E-mail: office@rosproject.com  
www.rosproject.com

опрос

# Первоочередной задачей является ресурсосбережение

В канун дня энергетика газета «Строительный Еженедельник» обратилась к читателям с вопросом: «Какие первоочередные задачи сегодня требуется решить в энергетической отрасли Петербурга» ➔

**Александр Вахмистров, генеральный директор Группы ЛСР:**

– Администрация Петербурга должна выполнять свои обязательства по развитию энергетического комплекса, но при этом и требовать от застройщиков, от промышленных предприятий исполнения закона об энергосбережении. Очень много энергии уходит впустую. Необходимо модернизировать производство.

**Алексей Андреев, первый заместитель генерального директора ОАО «Звезда-Энергетика», директор дивизиона комплексных проектов:**

– На сегодняшний день, на мой взгляд, первоочередной задачей всей энергетической отрасли РФ и Петербурга в частности является ресурсосбережение в целом. Необходимо эффективно использовать каждый киловатт, а не бездумно расширять генерирующие мощности под возрастающие потребности инфраструктурных и промышленных объектов. Необходимо больше внимания уделять политике безопасности всех особо опасных объектов, пытаться предусмотреть все возможные факторы риска. Важным аспектом надежного и бесперебойного энергоснабжения является наличие резервной генерации, так как в не-

зависимости от существования или отсутствия «закольцовок» сбой в энергоснабжении все равно случаются, и без света и тепла остаются метрополитен, больницы, школы, детские сады и другие важные инфраструктурные объекты города.

**Александр Цвик, заместитель генерального директора ООО «Группа компаний «РегионГазЭнергоСтрой»:**

– В первую очередь необходимо внедрение программ энергосбережения, в том числе экономически обоснованное сочетание централизованного и децентрализованного энерготеплоснабжения.

Например, строительство высокоэффективных и энергосберегающих мини-ТЭЦ с учетом экономической привлекательности для бизнеса, а также реконструкции крупных котельных и перевод их в когенерационные станции.

**Сергей Салтыков, генеральный директор ООО «Экономь энергию»:**

– Энергоснабжающая отрасль сейчас не успевает за растущими аппетитами города, что заметно по участвующим и приобретающим все большую масштабность перебоям в подаче электроэнергии. И наращивание мощностей в решении данной проблемы не является панацеей, так как в первую

очередь ухудшает экологический климат города. Поэтому именно введение требований 261-ФЗ является первым действенным шагом государства на пути к снижению потребления энергии, не препятствуя, а, наоборот, стимулируя инновационные технологии. Поэтому первоочередной задачей направленной в интересах каждого из нас, гордо зовущихся петербуржцами, является именно достижение максимальной рациональности существующих энергопотребителей.

**Игорь Стрнадко, главный инженер ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»:**

– Приоритетными направлениями для нас остаются повышение надежности и энергоэффективности передачи тепловой энергии. В 2012 году стартует масштабный проект по реконструкции базового объекта теплоснабжения Василеостровского района – тепломагистрали «Восточная». В ходе работ предусмотрено увеличить пропускную способность теплопровода и создать возможность перевода на теплоснабжение от источников ТГК-1 зданий СПбГУ и Военно-морского музея. Планируем также начать строительство насосно-перекачивающей станции «Введенская» на углу Фонтанки и Введенского канала – это позволит при-

соединить новых потребителей в Адмиралтейском и Центральном районах.

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

– В энергетике особенно остро стоит проблема строительства головных источников электроснабжения (электрических подстанций). Мощности существующих подстанций рассчитаны на определенные объемы коммерческой и жилой недвижимости, которые Санкт-Петербург уже превысил. Более того, большинство подстанций давно устарели – они не способны обеспечить новые бизнес-центры, торговые и жилые комплексы нужными мощностями.

Также необходимо решить вопросы бюрократических проволочек. Сейчас с момента подачи пакета документов до непосредственного заключения договора на присоединение к электросетям может проходить до полугода. В современных рыночных условиях это слишком долго. Даже если договор заключен – это не факт, что жилой комплекс сразу будет обеспечен необходимыми электрическими мощностями. Многие уже построенные жилые дома снабжаются электричеством по временной схеме по причине того, что монополисты часто запаздывают с выполнением обязательств, прописанных в договоре.

## точка зрения



**Антон Савицкий, председатель совета НКСП «Региональное энергетическое объединение»:**

– В уходящем году одним из самых обсуждаемых вопросов в сфере энергетики стал энергетический паспорт и связанные с ним обследования (энергоаудит). Подобный всплеск интереса к данному вопросу, конечно, обусловлен произошедшими изменениями в законодательной базе, а в частности необходимостью провести обследование до конца 2012 года (261-ФЗ РФ) достаточно широкому кругу организаций. Тем самым на законодательном уровне были сформированы предпосылки для резкого увеличения спроса на выполнение работ, которые совсем недавно не были востребованы. Совершенно ожидаемо было то, что появившийся спрос породит предложения. Другой вопрос, какие именно предложения могут появиться на рынке в достаточно короткий срок в условиях дефицита специалистов, имеющих реальный опыт работы, методик, проверенных на практике, и парка специализированного оборудования, приобретение которого в силу высокой стоимости до последнего момента было просто нецелесообразно.

Пути, по которым начали развиваться организации, предоставляющие услуги энергоаудита, можно условно разделить на две категории: формальный, когда основной целью работы является оформление энергетического паспорта, то есть соблюдение формальной части вопроса в ущерб практической; системный, цель которого – проведение полноценного обследования, разносторонний анализ полученных данных и, как результат, не только энергетический паспорт, максимально отражающий реальную ситуацию на момент обследования, но и целый комплекс информации, которую заказчик в дальнейшем может использовать для построения стратегии оптимизации своих энергозатрат.

Очевидно, что на фазе развития системный подход более ресурсоемкий и требует не только финансовых, но и научно-практических инвестиций. Но, на наш взгляд, именно он полностью соответствует идее политики энергоэффективности, а не деноминирует ее как формальный подход.

В любом случае, какова будет тенденция развития энергоаудита, покажет ближайший год, и многое зависит непосредственно от позиции заказчиков, так как именно их выбор будет формировать рынок.

## С Днем энергетика!



**Региональное энергетическое объединение**  
регистрационный номер: СРО-Э-117

для участников и партнеров нашего объединения мы предлагаем:

- разработанные и проверенные методики
- высококлассных специалистов с опытом оформления энергопаспортов
- оборудование для энергоконтроля

С.-Петербург, Смольный пр., д. 7,  
т. 710-72-92, [www.prgео.ru](http://www.prgео.ru)

ИННОВАЦИИ

# НОВЫЙ ИСТОЧНИК СВЕТА

**Андрей Семериков** / Рынок светодиодов в нашей стране только начинает развиваться, но, несмотря на это, некоторые эксперты полагают, что за ним большое будущее. Так, по оценкам аналитиков, российский рынок светодиодов в 2011 году может составить 60 млн USD.

По данным, которые сообщает портал marketing.rbc.ru со ссылкой на бизнес-план, подготовленный специалистами «Навигатора», рост рынка светодиодов в России отстает от общемирового примерно в два раза. По данным этого исследования, наибольшую долю спроса на российском рынке светодиодов формируют государственные и муниципальные предприятия, а также производственные компании.

В Санкт-Петербурге производством светодиодов занимается группа компаний «Оптоган». Объем продаж светодиодов группы компаний «Оптоган», в нынешнем году может превысить 20 млн USD, а к 2015 году они планируют занять до 40% российского рынка бытового освещения.

Отечественных производителей на этом рынке теснят китайские и европейские предприятия. «Производству в России светодиодов и их комплектующих от силы год-два, иностранные производители уже выходят на наш рынок, времени для того, чтобы получить свою долю, у наших производителей не так много», – рассказывает Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент».

## Структура спроса

«В настоящий момент основными потребителями светодиодной продукции являются промышленные предприятия и административно-офисный сектор. Это объясняется тем, что благодаря использованию светодиодных светильников существенно сокращаются затраты на эксплуатацию и электроэнергию. Активно развивается область светодиодного дорожного и улич-



Скоро светодиоды смогут вытеснить привычные источники света

ного освещения», – рассказывает Лев Свиридов, директор направления маркетинга и продаж ЗАО «Оптоган» в России и СНГ.

Освещение на основе светодиодных элементов активно используется на объектах недвижимости Петербурга. «Светодиодные светильники являются перспективным направлением для организации освещения объектов недвижимости, поскольку обладают низким потреблением электроэнергии и повышенной долговечностью. Это особенно важно, поскольку основная проблема на объектах недвижимости состоит в высокой стоимости замены ламп – например, для замены перегоревшей лампочки в вывеске приходится заказывать спецтехнику, что является весьма дорогостоящим мероприятием. На новых объектах, которые сегодня строятся и запускаются, изначально планируется использование светильников на основе светодиодов», – объясняет Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust.

Применение светодиодов иногда является единственным технически оптимальным решением. «В бизнес-центре «Бенуа»

мы использовали светодиоды для подсветки фасадов, так как это было единственно возможным техническим решением. Обычные лампы просто туда не помещались», – пояснил Игорь Водопьянов, совладелец УК «Теорема».

## Дело в цене

«Сторонники применения светодиодов акцентируют внимание на низком энергопотреблении и их высокой надежности. Противники в основном отмечают недостаточно высокие светотехнические характеристики и высокую стоимость светодиодных изделий. Светодиодные лампы – инновационный продукт, а любая передовая технология стоит дороже устаревшей», – поясняет Петр Кузнецов, директор инжиниринговой компании «Конфидент».

По его словам, стоимость светильника с лампой ДРЛ 250 Вт составляет 3 тыс. рублей, а светодиодной лампы – 13,5 тыс. рублей. Затраты на их обслуживание составляют 560 и 0 рублей в час соответственно. К тому же эксплуатационные затраты на

светодиодное оборудование существенно ниже. Срок окупаемости вложений в светодиодное освещение составляет от 2,5 до 7 лет.

«До настоящего времени специалисты по освещению затрудняются в предоставлении документальных независимых исследований практической эксплуатации светодиодных, в частности уличных и промышленных светильников в различных средах, температурных режимах и климатических условиях на протяжении более 6 месяцев с жесткой классификацией показателей и характеристик», – сомневается в качестве светодиодов Владимир Евстропов, генеральный директор компании «Солидар».

## Яркие перспективы

Участники рынка прогнозируют, что светодиоды ждет большое будущее и со временем они вытеснят другие источники света.

«Широкому распространению технологии способствует государственная программа по повышению энергоэффективности, которая также активно поддерживается в нашем городе», – считает Лев Свиридов.

«К тому же светодиоды называются красивым словом «нанотехнологии», которым у нас в стране широко открыты все дороги. Соответственно, на месте наших предпринимателей, грех не использовать такой шанс в целях личного процветания», – считает господин Евстропов.

## Мнение



**Дмитрий Баранов,**  
ведущий эксперт  
УК «Финам Менеджмент»:

– Не способствует развитию рынка и слабая информированность населения о продукте, а также его пока еще высокая стоимость. В принципе, со временем они могут заменить практически все осветительные приборы, которые используются сейчас. Причем это касается и наружного, и внутреннего освещения, освещения отдельных квартир или мест массового скопления людей. Светодиодные источники освещения могут широко использоваться в различных климатических зонах, работать при большом перепаде температур, различной влажности.

## цифра

**в 2 раза**

меньше электроэнергии расходуют светодиоды по сравнению с люминесцентными лампами и служат в 6 раз дольше

# В Петербурге прошла конференция «Тепло России – 2011»

**Александр Аликин** / На прошлой неделе завершилась XI Всероссийская конференция «Тепло России – 2011», объединившая более 70 предприятий и монтажных организаций, связанных с производством и монтажом теплотрасс из России и ближнего зарубежья.

В конференции приняли участие представители Петербурга, Москвы, Владимира, Твери, Тюмени, Красноярска, Иркутска и других городов России, а также Казахстана, Белоруссии, Латвии и Финляндии. Организатором мероприятия выступило НП «Ассоциация производителей и потребителей

трубопроводов с индустриальной полимерной изоляцией» (АППТИПИ), которое объединяет 74 организации.

«Целью конференции было собрать представителей отрасли, обсудить тенденции и проблемы. На мероприятие пришли производители материалов, комплектующих и их потребители. В числе последних были представители ОАО «Московская теплосетевая компания» и ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», – рассказал помощник исполнительного директора АППТИПИ Андрей Колпаков.

По мнению Сергея Воробьева, коммерческого директора ОАО «Руструбпром», особен-

ностью прошедшей конференции стало то, что большая ее часть была уделена технологиям, а не предпринимательским отношениям. Много времени было уделено разговорам о системах дистанционного контроля, оживленную дискуссию вызвал вопрос о нормах и правилах по изготовлению и эксплуатации трубопроводов. Из больших трубных заводов был представлен Волжский трубный завод, представители которого организовали презентацию спиральношовных труб, использование которых в городском хозяйстве при строительстве теплотрасс и газопроводов растет каждый год.

Одним из заметных событий конференции было участие в ней ОАО «Опытно-экспериментальный механический завод», принадлежащего ОАО «Руструбпром». Представители ОАО «Руструбпром» рассказали на конференции о динамично развивающемся дочернем предприятии ОАО «ОЭМЗ», особое внимание в презентации завода было уделено качеству труб в ППУ изоляции и деталей трубопроводов в ППУ изоляции. Особенно заинтересовал участников конференции рассказ о лаборатории качества завода. Лаборатория не только стационарна, но и имеет «по-

движный» компонент на базе автобуса, что позволяет оперативно решать задачи качества на всех этапах жизни трубопроводов. Одной из тем, обсужденных на конференции, стала проблема недолговечности трубопроводов. В сильные морозы теплотрассы вынуждены чуть ли не каждый день устранять прорывы теплосетей. По мнению Александра Любимова, начальника сектора службы диагностики ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», в производстве трубопроводов необходимо внедрять новые технологии, а также более качественные и надежные материалы.

«Так, на некоторых производствах неподвижные опоры выпускаются с применением фторопласта в качестве изолятора вместо паронита, который с течением времени становится электропроводным и теряет свою прочность. А внедрение новых разработок в конструкцию гидротеплоизоляции сильфонных компенсаторов на заводах «Изоляционные технологии», ОАО «НПП Компенсатор», Завод фасонных изделий позволяет контролировать их системой дистанционного контроля, соблюдая при этом длительные гарантийные обязательства», – уверен господин Любимов.

# Надежность и качество кирпичного домостроения

«Строительный трест» – безусловный лидер петербургского кирпичного домостроения. За 19 лет компания ввела в эксплуатацию почти 2 млн кв. м жилья. В уходящем году ее объекты стали лауреатами первой степени на конкурсе «Лидер строительного качества» и вошли в тройку лучших объектов бизнес-класса по версии конкурса Urban Awards. ➔

Специалисты «Строительного треста» побеждали на конкурсах «Строймастер» и «Лучший каменщик», а глава компании Евгений Георгиевич Резвов был удостоен престижной независимой бизнес-премии «Шеф года» в номинации «Заслуженный шеф». Рейтинговое агентство «Эксперт Северо-Запад» признало «Строительный трест» самой динамичной компанией на рынке жилой недвижимости нашего региона. О том, как компании удалось достичь такого успеха, рассказал Евгений Резвов, генеральный директор ЗАО «Строительный трест».

– Евгений Георгиевич, Ваша компания заканчивает год с очень хорошими показателями – в эксплуатацию вводятся 200 тыс. кв. м недвижимости.

– Буквально на днях мы ожидаем получение разрешения на ввод в эксплуатацию по двум объектам – первой очереди жилого комплекса «Золотое сечение» в Калининском районе и по жилому комплексу «Адмирал Нахимов» на Васильевском острове. Летом было сдано больше 150 тыс. кв. м в жилых комплексах «Ломоносов» и «Сергей Есенин». В процессе сдачи – первая очередь в загородном поселке «Небо».

– Все объекты, построенные «Строительным трестом», действительно вводятся точно в срок?

– Иногда мы даже опережаем графики. В том же «Ломоносове» последняя оче-



Евгений Георгиевич Резвов, основатель и глава компании «Строительный трест», заслуженный строитель России, ветеран труда, лауреат премий «Строитель года – 2006» и «Шеф года – 2011». Более 40 лет посвятил строительству родного города

редь сдана на несколько месяцев раньше срока. В Калининграде объект сдали с опережением на полгода – для местного рынка недвижимости это вообще сродни чуду.

Но благодаря оптимальной организации труда на стройплощадках нам удается достигать такого хорошего результата.

– Бренд «лидера кирпичного домостроения» по-прежнему актуален?

– Мы – «кирпичники», в этом наше конкурентное преимущество. Для нас принципиально важно качество строящегося жилья. Кирпич идеально подходит для строительства жилых домов, особенно в сыром питерском климате. Только экологически

чистые материалы создают комфортный микроклимат в квартире, и если рядом будут строиться два дома – панельный и кирпичный, большинство покупателей сделают выбор в пользу кирпича.

– Кирпичные дома не слишком дороги для потребителей?

– Благодаря прямому сотрудничеству с производителями кирпича и собственным производственным площадкам «Строительный трест» сохраняет привлекательные цены на свои квартиры. И то, что наши объекты пользуются неизменно высоким спросом, доказывает: люди готовы платить за качественный товар. Пусть чуть дороже, но зато это будет квартира, в которой действительно хочется жить!

– Чем «Строительный трест» порадует покупателей в следующем году?

– Мы продолжаем активное строительство жилого комплекса «Капитал» – в 2012 году будет сдана первая очередь и запущено строительство нового лота. Весной завершаем ввод в эксплуатацию комплекса «Золотое сечение» недалеко от нашего центрального офиса, в обжитом микрорайоне со школой, лицеем и бассейном в собственном дворе. Выводим на рынок жилой комплекс бизнес-класса «Невский стиль» возле Удельного парка. Будем развивать строительство в Калининграде и загородные проекты в Ленинградской области. А еще порадует покупателей новыми интересными объектами.

**Уважаемый Евгений Георгиевич!**

Сердечно поздравляем Вас с юбилеем!  
 Пусть Ваши годы не быстро бегут,  
 Пусть Ваши руки не устают,  
 Пусть Ваше сердце без усталости бьется,  
 Пусть Вам счастливо и мирно живется!

С наилучшими пожеланиями,  
 ЗАО «РАНТ»

**Уважаемый Евгений Георгиевич!**

Пожелания наши кратки:  
 Здоровья, счастья, меньше бед,  
 В семье чтоб было все в порядке  
 И жизни много-много лет.  
 С Днем рождения!

**БМ** Коллектив ПСГ «Блок-Монолит»

*Уважаемый Евгений Георгиевич!*

*Без лишних слов, без лишних фраз,  
 С глубоким чувством уваженья  
 Позвольте мне поздравить Вас  
 В день светлый Вашего рожденья.  
 Что пожелать Вам в этот день,  
 Каких же благ, какого счастья?  
 Чтоб никогда не унывать,  
 Не знать болезни и несчастья.  
 Чтоб Вы не знали никогда  
 Ни огорчений, ни печали,  
 Чтобы товарищи, друзья  
 С улыбкой всюду Вас встречали.*

*О.С. Коваль*

## Поздравляем с Юбилеем!



*Уважаемый Евгений Георгиевич!*

*Коллектив ИСК «Отделстрой» от всей души поздравляет Вас с Днем рождения!*

*Вы – признанный профессионал, настоящий дока строительной отрасли! В своем деле Вы достигли небывалых высот. Ваша компания пользуется заслуженным уважением, а результаты Вашего труда радуют десятки тысяч петербургских семей.*

*Для нас Вы – учитель и пример для подражания. Искренне желаем Вам здоровья и процветания! Мы очень дорожим теплыми партнерскими отношениями с Вами и желаем Вам всех благ!*

*Коллектив ИСК «Отделстрой»*



## ЛЕНЖИЛСТРОЙ

*Уважаемый Евгений Георгиевич!  
От всей души поздравляем  
Вас с Днем рождения.*

Строительство – сфера, в которой особо ценятся не только профессионализм и опыт – ими Вы обладаете в достатке, – но и мудрость, порядочность, умение работать с людьми.

В том, что Вы обладаете всеми этими качествами, мы смогли убедиться за долгие годы нашего плодотворного сотрудничества.

В этот знаменательный день мы желаем Вам крепкого здоровья, дальнейших успехов в работе, надежных и верных друзей, исполнения всех Ваших желаний, счастья и достатка в семье.

Коллектив и лично генеральный директор  
ЗАО «ЛЕНЖИЛСТРОЙ» Р.Ф. Баширов



## Уважаемый Евгений Георгиевич! От всей души поздравляю Вас с юбилеем!

*Вы – профессионал высшей квалификации, опытный руководитель, и это важная составляющая Вашей жизни. Вас отличают целеустремленность, умение увлечь людей, сплотить их и сделать своими единомышленниками.*

*Пусть каждый год прибавляет сил, здоровья и энергии для новых дел и свершений!  
Успехов и процветания!*

С наилучшими пожеланиями,  
Генеральный директор ЗАО «Темп-Проект» В.В. Кириллов

РЕКЛАМА

# 75

## Уважаемый Евгений Георгиевич!

Примите наши самые теплые поздравления по случаю Вашего юбилея.

Ваш управленческий талант и огромный опыт работы на благо строительного комплекса Петербурга заслуживают уважения.

Желаем Вам неиссякаемой жизненной энергии, здоровья, семейного благополучия, гармонии и новых интересных проектов. Пусть Вам и дальше сопутствует удача во всех делах и начинаниях.

С пожеланиями добра и процветания,  
коллектив газеты «Строительный Еженедельник»

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

## НОВОСТИ

➔ На подстанции 750 кВ «Белозерская» запущено новое оборудование. В результате работ по расширению подстанции введены в эксплуатацию новый автотрансформатор 750/500 кВ мощностью 1251 МВА, автотрансформатор 500/220 кВ мощностью 501 МВА, а также поставлено под рабочее напряжение новое оборудование открытых распределительных устройств 750, 500 и 220 кВ. Работы по расширению подстанции, которые осуществляет ОАО «ФСК ЕЭС» по проекту компании «РОСПРОЕКТ», ведутся для обеспечения выдачи мощности четвертого энергоблока Калининской АЭС. В результате проводимых работ мощность подстанции увеличилась с 1251 до 3003 МВА. Новый автотрансформатор создаст возможность подключения к энергосистеме новых потребителей, а также обеспечит бесперебойное энергоснабжение Вологодской и Череповецкой областей, в частности крупных промышленных предприятий Северо-Западного федерального округа – «Северсталь», «Аммофос», «Череповецкий азот».

➔ Около 300 млн EUR планирует потратить финская инвестиционная компания Sponda на приобретение коммерческой недвижимости в России, заявил глава российского представительства компании Томи Асанти. В приоритете – Москва и Санкт-Петербург, однако рассматриваются и остальные города-миллионники, сообщает «АСН-инфо».

В российскую недвижимость компания инвестирует 10-20% от баланса группы. Примерно столько же Sponda уже вложила в коммерческую недвижимость в России за 6 лет, что она присутствует на рынке России. Всего компания владеет 10 действующими торговыми, офисными и логистическими центрами в Москве и Петербурге, а также земельным участком в Дмитрове.

Финские компании активно ведут себя на российском рынке недвижимости. В июне этого года сообщалось, что компания SOK Retail вложит 100 млн EUR в 4 торгово-развлекательных центра, которые российский холдинг «Адамант» построит в Петербурге. Строительством в РФ занимаются такие компании, как Lemminkäinen Group, «ЮИТ», Kesko, SRV.

➔ Как стало известно «Строительному Еженедельнику», торгово-развлекательный комплекс «Питерлэнд» (рядом с парком 300-летия Петербурга) не откроется в срок. Причина, по словам Виталия Кожина, генерального директора УК «Питерлэнд», в том, что арендаторы еще только вышли на стройку и к тому же не хотят открываться в сезон распродаж. По его словам, им выгоднее выйти на рынок с новой весенне-летней коллекцией. Летом застройщик заявлял, что открытие состоится в IV квартале 2011 года, однако теперь, в конце декабря, по словам господина Кожина, откроется только аквапарк Peterland Aqua, где сейчас ведутся работы по заливке воды, а чуть позже начнется тестирование горка. Общая площадь комплекса – 180 тыс. кв. м, общая арендная площадь – более 80 тыс. кв. м. В ТРК будут открыты более 130 магазинов, аквапарк, 6 теннисных кортов, 5 кортов для игры в сквош, фитнес-клуб, боулинг, многозальный кинотеатр, панорамные рестораны, ночные клубы, музей науки и детский развлекательный центр, гостиница на 550 номеров. Инвестиции в проект составляют 350 млн USD. Срок окупаемости всего комплекса – 5-7 лет.

# Разбудить спальные районы



Фото: Владимир Тилес



Чтобы изменить депрессивный облик спальных районов, архитекторы стараются построить оригинальные и не похожие на другие дома доминанты

**Мария Яцко /** В Смольном и на строительных конференциях заговорили о внешнем облике новых кварталов Петербурга. Если раньше застройщиков и чиновников волновали только дешевизна проекта и соблюдение высотности, то теперь обсуждается архитектурное единообразие. ➔

Как рассказал первый вице-президент ГК «Балтрос» Олег Еремин, в Петербурге нет документов, регламентирующих архитектурный облик спальных районов, только их высоту. Архитектурный стиль, технология строительства, используемые материалы застройщик выбирает на свое усмотрение. По мнению специалиста, в облике уже построенного здания безболезненно можно изменить только его цвет. «Если здание оштукатурено, или фасад выполнен из кирпича, то его можно перекрасить. Если фасад выполнен в технологии «навесной вентилируемый фасад», то можно заменить плитки. Но изменить технологию, например поменять стеклянный фасад на кирпичный, невозможно», – рассказывает Олег Еремин. В случае изменения технологии облицовки здание перестанет отвечать определенным техническим стандартам, и появится необходимость его серьезно перестраивать, снова проводить экспертизы и согласования.

Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус», также уверена, что только изменение цветов фасадов зданий сможет сделать удаленные районы города не такими серыми и похожими на нью-йоркские гарлемы.

Марк Рейнберг, генеральный директор архитектурной мастерской «Рейнберг & Шаров» и заслуженный архитектор России (автор проекта гостиницы «Северная корона»), считает, что районы станций метро «Проспект Большевиков» и «Улица Дыбенко» проще полностью снести,

чем перестроить. Оставляет желать лучшего и архитектура, и качество строительства.

Алексей Коновалов, руководитель архитектурно-технического совета ОАО «КБ ВиПС» и почетный архитектор России, добавляет, что современным застройщикам есть чему поучиться у архитекторов, которые застраивали Петербург в 1960-80-е годы. По его словам, дома возводились в соответствии с Генпланом целыми кварталами, в которых были учтены все элементы инженерной и социальной инфраструктуры. В квартале сразу строились школы, детские сады, поликлиники и дороги, прокладывались новые маршруты общественного транспорта.

Сейчас жилые кварталы возводятся на средства частных инвесторов, которые пытаются сэкономить на всем. «На кусочке земли, который удалось получить под застройку, строится один дом. Ни дорог к нему, ни автостоянок, ни магазина в ближайшем окружении не предусмотрено. Не говоря уже о том, вписывается ли этот дом в окружающую среду», – отмечает Алексей Коновалов.

Архитектор уверен, что Петербургу нужен единый градостроительный план, в соответствии с которым он будет развиваться. Перекрашивание в единый цвет фасадов вряд ли кардинально изменит облик района, а снос и расселение целых кварталов точно не под силу городскому бюджету.

Чиновники и застройщики активно продвигают проекты комплексного освоения территорий (КОТ) как способ избежать

уродливого архитектурного разнообразия в новых районах. «Общее архитектурное и художественное решение проектов КОТ значительно повышает их привлекательность для покупателей по сравнению с точечной застройкой. Яркие примеры – «Морской фасад», «Северная долина», «Парадный квартал», – считает Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по продажам и маркетингу ЗАО «Лемминкяйнен Рус». Однако, по ее словам, найти единое решение для того, чтобы объединить исторический центр Петербурга со «сталинками» и «панельками» юго-западной части города и новостройками Приморского района, невозможно.

У компании «Балтрос» был опыт создания единого архитектурного решения при застройке района «Славянка». Все дома построены в одном стиле, предусмотрены зеленые зоны и необходимое количество парковых мест. Типовая застройка также удешевляет проекты для застройщиков. «Славянка» расположена в Пушкинском районе Петербурга, в 10 минутах езды от дворцово-парковых ансамблей Пушкина и Павловска, поэтому одним из принципов стал отказ от высотной застройки», – объясняет Олег Еремин.

По мнению Натальи Аргэ, директора по маркетингу и продажам компании KVS, контролировать новые дома на соответствие окружающей архитектуре должны районные архитекторы и главный архитектор города, которые отвечают за эту часть проекта. Сейчас, чтобы изменить депрессивный облик спальных районов и придать жилому комплексу конкурентный вид, архитекторы стараются построить оригинальные и не похожие на другие дома доминанты, которые будут выделяться на фоне общей серой застройки. «В таком ключе проектировался жилой комплекс «Gusi-Лебеди» в Приморском районе, где корпуса раскрываются как два лебединых крыла», – рассказывает Наталья Аргэ.

По аналогичной схеме пошла и компания Setl City, которая реализует проект комплексной застройки «Семь столиц»: каждый из кварталов будет выполнен в стиле одной из европейских столиц. Пока реализован лишь квартал «Вена». По мнению Владимира Спарака, заместителя генерального директора АН «АРИН», единый архитектурный стиль делает проект узнаваемым и улучшает продажи.

## КСТАТИ

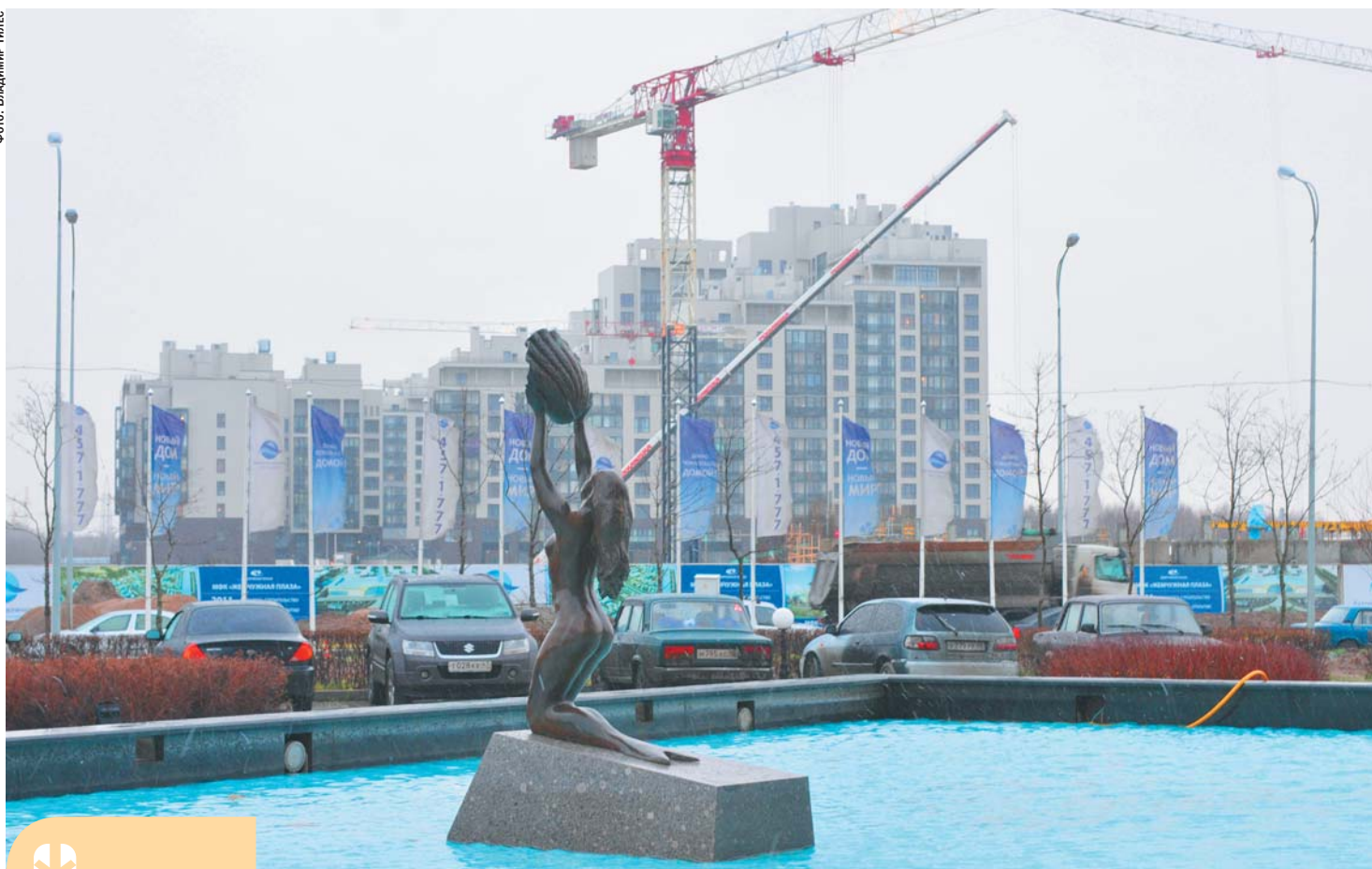


В Восточном Берлине, который после войны был застроен «хрущевками», нашли способ приспособить их к современным потребностям немцев. Дома прошли капитальную реконструкцию, стали максимально энергоэффективными, потеряли три верхних этажа, претерпели перепланировку и превратились в уютные таунхаусы. У каждой квартиры есть свой вход с улицы и кусочек территории для сада. «Сталинки» при этом прошли капитальный ремонт, но внешний вид не изменили и остались одной из достопримечательностей Восточного Берлина.

# «Жемчужная премьера» довела до банкротства

**Александр Аликин** / В «Балтийской жемчужине» произошел конфликт между застройщиками. Шанхайская строительная корпорация подала в суд на «ГлавПромСтрой», который по ее заказу возводил часть жилого комплекса «Жемчужная премьера». Ответчик вступил в стадию реорганизации, чтобы, как считают в ШСК, уйти от банкротства. ➔

Фото: Владимир Тилес



В «ГлавПромСтрое» считают, что документы о недостатках «Жемчужной премьеры» были подделаны

ЗАО «Шанхайская строительная корпорация» (ШСК) обратилось в Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти с иском к своему субподрядчику, ЗАО «Строительный концерн «ГлавПромСтрой», о взыскании 44,9 млн рублей – компенсации за некачественную, по мнению ШСК, работу по строительству первой очереди жилого комплекса «Жемчужная премьера» (30 тыс. кв. м).

Договор между ШСК и «ГлавПромСтроем» о строительстве первой очереди жилого комплекса «Жемчужная

премьера» (30 тыс. кв. м) был заключен 20 марта 2008 года. Дома высотой от 7 до 17 этажей были введены в эксплуатацию 19 марта 2011 года, однако в ШСК остались недовольны качеством выполненных работ и подали к «ГлавПромСтрою» иск о взыскании 44,9 млн рублей (поскольку ШСК пришлось исправлять недостатки за свой счет).

Как сообщили «Строительному Еженедельнику» в юридической службе ШСК, в квартирах «ГлавПромСтроя» стоял запах аммиака. «Но это оказалось цветочками по сравнению с другими дефектами объекта, о которых нашим учредителям не хотелось бы говорить», – рассказали представители истца.

Стоит отметить, перед тем как обратиться в суд, ШСК проиграла «ГлавПромСтрою» другое дело, которое касается тех же корпусов. В этом деле истцом выступал «ГлавПромСтрой». Решением суда с ответчика было взыскано в пользу истца 33,3 млн рублей недоплаченных за строительство денег.

«Я считаю претензии ШСК необоснованными, поскольку, когда я работала гендиректором «ГлавПромСтроя», мне представители этой компании не предъявили ни одного документа о недостатках объекта», – рассказала Оксана Капкаева, работавшая гендиректором «ГлавПромСтроя» с августа 2008 по май 2009 года.

По ее словам, она уволилась после того, как Северо-Западная нерудная компания (СЗНК), которой принадлежал «ГлавПромСтрой», продала эту фирму. Госпожа Капкаева отказалась назвать нового владельца строительной фирмы. Как сообщил владелец СЗНК Юрий Рафальский, компания была продана петербургскому ООО «Управление проектированием и строительством 91». «Но кто сейчас ее собственник, я не знаю», – сказал он. В «УПС 91» сообщили, что никогда не слышали о компании «ГлавПромСтрой».

Бывший замгендиректора «ГлавПромСтроя» Алексей Борискин, узнав о предмете разговора, отказался от комментариев.

Дело о банкротстве «ГлавПромСтроя» было возбуждено 9 сентября 2010 года. Поводом для него послужил иск ООО «Строительная компания «Трансферт», субподрядчика «ГлавПромСтроя», о взыскании 524 тыс. рублей за выполненную в «Балтийской жемчужине» работу (суд взыскал в пользу истца 352 тыс. рублей).

После «Трансферта» иски о вступлении в дело о банкротстве начали подавать и остальные субподрядчики «ГлавПромСтроя» в «Балтийской жемчужине» (по порядку): ООО «Пластик Трест» (9,7 млн рублей), ООО «ТрансБетон» (3,7 млн), ЗАО «Т-Бетон» (4,6 млн), ООО «Фирма Фивен» (12,7 млн).

«На мой взгляд, «ГлавПромСтрой» знал с самого начала, что не заплатит деньги, это было запланировано. Мы подали три иска о взыскании денег, и все три выиграли, но денег не получили. В результате подали иск о несостоятельности», – рассказал гендиректор ООО «Пластик Трест» Александр Уткин. Его компания занималась остеклением домов.

Неплатежеспособность «ГлавПромСтроя» поспособствовала банкротству одного из его субподрядчиков. «Фирме Фивен» хватило бы денег «ГлавПромСтроя» (12,7 млн) и еще одного должника – ОАО «Винси Констракшн Гран Проже» (7 млн), чтобы выбраться из убыточного состояния», – рассказал конкурсный управляющий «Фирмы Фивен» Дмитрий Наталкин. «Фирма Фивен» совместно с «Винси» строила ТРК «Радуга» у Петербургского СКК.

## КСТАТИ

➔ По официальным документам ФНС, ЗАО «СК «ГлавПромСтрой» с 14 сентября 2010 года находится в стадии реорганизации в форме слияния. По словам юристов из ШСК, компания, с которой сливается «ГлавПромСтрой», зарегистрирована в Уфе. Сейчас она занимается покупкой акций «ГлавПромСтроя».

## Высший арбитражный суд признал целевку на Таллинском

**Сергей Соколов** / Завершился спор Администрации Петербурга и антимонопольной службы по вопросу целевого предоставления участка на Таллинском шоссе, 151. Высший арбитражный суд РФ признал действия властей по выделению этой земли законным.

Конфликт продолжается не первый год: больше десяти лет назад компания «Меткон» построила на Таллинском шос-

се, 151 (поселок Старо-Паново), небольшую гостиницу с автоцентром, кафе и бассейном. Впрочем, компания не оформила на объект недвижимости никаких документов. Как утверждает директор ЗАО «Меткон» Ирина Землянская, разрешение на строительство ее компании так и не дали, хотя этот документ фирма пыталась получить несколько раз. А три года назад власти Петербурга передали участок

на Таллинском шоссе (в состав которого вошла гостиница «Меткона») ООО «Донк» под строительство торгового центра. В «Метконе» посчитали это решение несправедливым. И подали жалобу в Управление Федеральной антимонопольной службы по Петербургу. Ревизоры согласились с доводами владельцев отеля и возбудили дело по признакам нарушения правительством Петербурга Фе-

дерального закона «О защите конкуренции». Чиновники оспорили это решение в арбитраже – дело удалось выиграть. А на днях это решение подтвердил и Высший арбитражный суд РФ. Судя по всему, отель «Меткона» теперь снесут. Все это время в компании «Донк» заявляли: «Меткон» фактически занимался незаконной предпринимательской деятельностью – эксплуатировал временное строение.

И значит, никаких прав на участок не имеет. Стоит отметить, что конфликт антимонопольной службы и Смольного по поводу участка на Таллинском шоссе – далеко не единственный случай подобного рода. В марте этого года Управление Федеральной антимонопольной службы по Петербургу (УФАС) заявило о том, что Смольный нарушил закон о конкуренции, предоставив здание бывших Павловских казарм на Марсовом поле, 1, компании «Лотос Отели», которая принадлежит предпринимателям Михаилу и Борису Зингаревичам. Смольный оспорил это решение, но в первой ин-

станции его проиграл. В ближайшее время дело рассмотрит апелляционный суд. Тем временем городским властям удалось выиграть в первой инстанции разбирательство по аналогичному делу: чиновники сумели доказать, что здание на Конюшенной площади, 1, передано без торгов вполне законно. Решение о предоставлении объекта также приняли на закрытом заседании правительства в мае прошлого года. А инвестором также стала компания братьев Зингаревичей – «Оранж Девелопмент». Впрочем, это решение антимонопольная служба уже решила оспорить.

# Перетягивание клиента

**Ярослава Задорина** / Вторичный рынок уступил пальму первенства рынку новостроек – на протяжении 2011 года эксперты наблюдали динамичное увеличение спроса на квартиры в новых домах и, как следствие, перетекание денег с одного рынка на другой. Однако, как отмечают аналитики, очередная волна кризиса может в корне изменить ситуацию, и «первичка» потеряет не так давно отвоеванное доверие. ➔

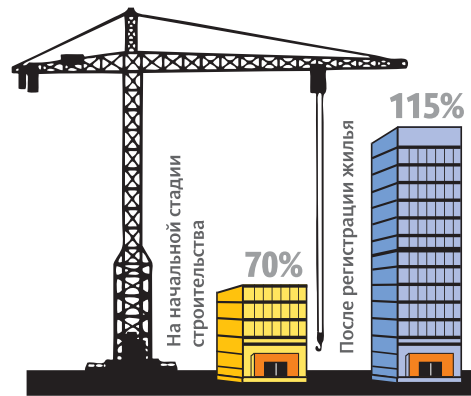
«При «рождении» рынка жилья, в начале 1990-х, цена на вторичное жилье определялась путем установления баланса спроса и предложения. Рынок новостроек возник немного позже и привязал продажную стоимость квадратного метра в строящихся домах к стоимости предложения на «вторичке». Установив цену на новостройки в размере 70-90% от стоимости готового жилья, строители и инвесторы (учитывая себестоимость строительства) смогли получать прибыль в 150-300%, что привело к бурному росту строительства жилых домов», – вспоминает Константин Мамыкин, директор департамента жилой недвижимости компании Maris/CBRE. По словам эксперта, отрыв себестоимости от цены спроса был настолько велик, что даже кризис 1998 года, который обрушил цены на 35-50%, не погубил строительный комплекс. Уже в 1999-2000 годах, немного оправившись от шока, инвесторы продолжили вложение средств в новые дома, планируя несколько меньшую прибыль – 100-130%. Стагнация 2003-2004 годов, последствия кризиса 2008 года, а также увеличение стоимости строительных материалов и земельных участков привели к тому, что прибыли строительных компаний упали до 50-60%. Когда девелоперы подошли к этой границе, они начали масштабную PR-кампанию, где убеждали поку-

пателей, что продают «первичку» по себестоимости и рост цен оправдан.

В настоящее время нижняя граница цены «ползет» вверх вместе с инфляцией. Некоторое снижение цены 1 кв. м на 3-комнатные квартиры в новостройках компенсируется увеличением цены на студии и 1-комнатные квартиры. Если застройщику (инвестору) удастся снизить себестоимость строительства (например, за счет уменьшения затрат на инфраструктуру и/или инженерные сети), то цена предложения может быть снижена (по конкретному объекту) на 5-10%. В целом же давно установлены «правила игры» – цена продажи «первички» на начальной стадии строительства может начинаться от 70% стоимости аналогичного вторичного жилья и заканчивается на уровне 110-115% стоимости – после регистрации собственности на объект.

По словам Екатерины Бармашовой, ведущего аналитика АН «Итака», возможность влиять на цены у первичного рынка появляется только в случае выхода большого объема жилья в одной локации. «При большом объеме предложения застройщик вынужден понижать цену для поддержания заданного темпа продаж, и, возможно, квартиры на вторичном рынке в этой же локации чуть менее будут востребованы или с недостатком спроса ощутят неболь-

↓ **Цена продажи 1 кв. м на первичном рынке жилья (в % к стоимости жилья на вторичном рынке)**



шое понижение в цене. Однако точечные проекты никак на ценообразование на вторичном рынке повлиять не могут», – уверена госпожа Бармашова.

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», подтверждает озвученный тезис примером. «После появления «Северной долины» довольно большой процент покупателей переориентировался именно туда. Они стремились

продать квартиру на «вторичке», покупали квартиру в новом комплексе, а до сдачи дома жили в арендованном жилье. Это довольно рискованная схема, тем не менее в этом случае все обошлось», – резюмирует господин Спарак.

Стоит отметить, что взаимное влияние на оба рынка оказывают объемы выставленного на продажу жилья. Если на вторичном рынке, который по объему больше, началось снижение цен или рост, первичный с некоторой задержкой повторяет эту тенденцию. «Сильное влияние оказывает текущее состояние экономики и, соответственно, доверие потребителей к строительным компаниям. К примеру, в конце 2008-2009 годов большое количество потенциальных покупателей ушло с первичного рынка на вторичный, потому что люди боялись банкротства строительных фирм. В 2010-2011 годах происходит обратный процесс, покупатель возвращается с вторичного на первичный. По объему предложения вторичный рынок больше первичного. Первичный задает тон в вопросах ценообразования в случае глобальных правительственных решений, например если увеличиваются объемы застройки. Но на текущий момент радикальных решений, влияющих на первичный рынок, не было», – рассказывает Леонид Сандалов, заместитель директора АН «Бекар».

## Успеть до второй волны

**Ярослава Задорина** / Аналитики связывают оживление на строительном рынке с сообщениями о надвигающейся второй волне кризиса. Горожане стремятся если не заработать, то хотя бы сохранить свои средства при помощи единственного реального и доступного актива – недвижимости.

Спрос на вторичном рынке к осени уже достиг докризисного уровня. По данным

Управления федеральной службы государственной регистрации, за январь-август 2011 года заключено 41,024 тыс. договоров купли-продажи. В предкризисном 2008 году за 8 месяцев было зафиксировано 40,517 тыс. сделок, в 2009-м – менее 35 тыс. Однако в текущем году снижение активности продавцов началось раньше, чем обычно, – задолго до новогодних праздников. Количество вариантов в листингах

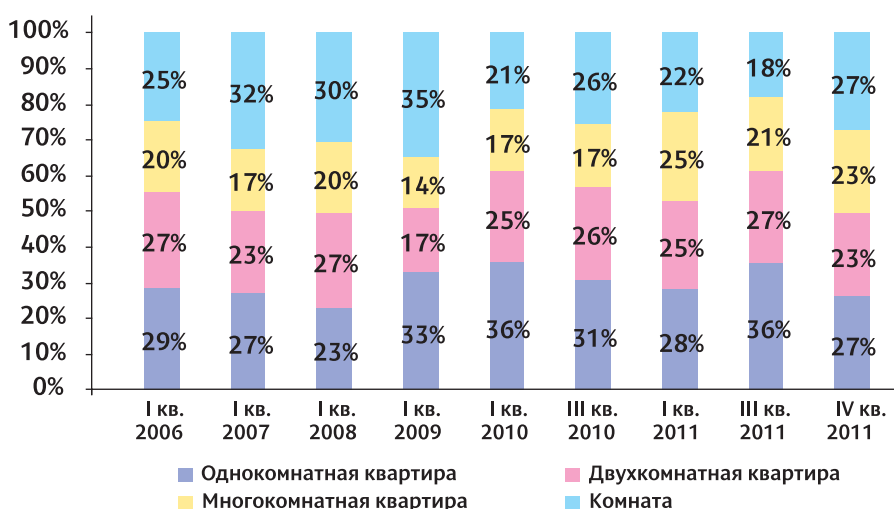
в ноябре сократилось на 4,3%. Если сравнивать с ноябрем 2010-го, предложение сжалось на 13,3%. По предварительным данным, уменьшится и количество сделок. «Лето 2011 года в целом оказалось благоприятным для вторичного рынка жилья Санкт-Петербурга. Спрос оставался стабильно высоким с небольшим снижением показателей в июле, на время жаркой погоды. В августе наблюдалось оживление потребительской

активности, вырос интерес к квартирам разного метража. Многие риэлторские агентства даже показали рекордные объемы продаж. Осенью и зимой эта тенденция сохранилась, соответственно, и цены на недвижимость продолжали расти», – говорит Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент». «Структура спроса на протяжении последних лет изменяется незначительно. По-прежнему наибольшим спросом

пользуются 1-комнатные квартиры и комнаты, общая доля сделок по ним составляет порядка 50%. На рынке нового строительства, например, этот показатель превышает 60% (студии и 1-комнатные квартиры)», – объясняет Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака». Тренд для основной массы квартир на вторичном рынке элитного жилья создает ситуацию на первичном рынке. Строящиеся объекты недвижимости, даже несмотря на стадию готовности, более предпочтительны, чем квартиры на вторичном рынке. «Наибольшим спросом среди по-

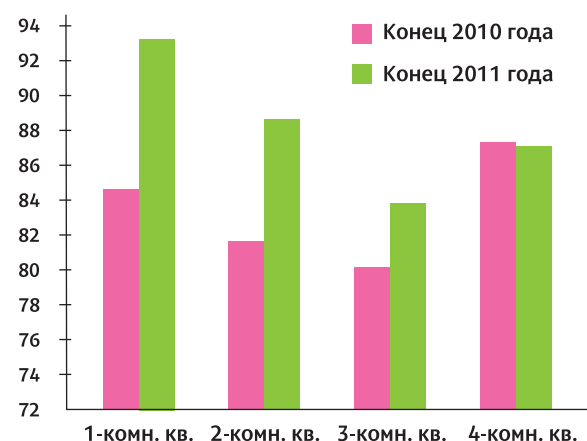
купателей квартир в элитных новостройках в III квартале пользовались 3-комнатные квартиры средней площадью около 130 кв. м (36%). Чуть меньший спрос (24%) на квартиры с 4 комнатами. Объем предложения увеличивается на вторичном и уменьшается на первичном рынке. Снижение средней цены в обоих сегментах не превышает 15%, что в первую очередь связано с ростом курса доллара и уходом с рынка дорогих предложений», – комментирует Елизавета Конвей, руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg.

### ↓ Структура спроса на вторичном рынке Петербурга



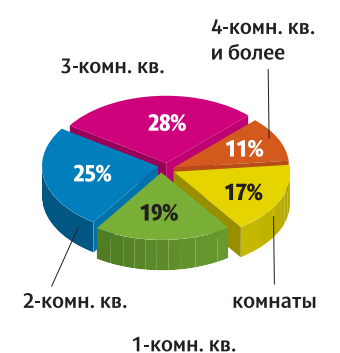
По данным АН «Итака»

### ↓ Динамика средней цены 1 кв. м на различные типы квартир на вторичном рынке



По данным SOLUM

### ↓ Структура предложения на вторичном рынке



По данным «БФА-Девелопмент»

# Предновогодний аншлаг «Жилищного проекта»

Сороковую выставку-семинар «Жилищный проект», которая состоялась 8 декабря в театре «Балтийский дом», посетили около 7 тыс. горожан. ➔

Организатором «Жилпроекта» выступает ГК «Бюллетень недвижимости» при поддержке правительства Санкт-Петербурга.

## Грандиозное событие

Юбилейную выставку посетил глава Жилищного комитета Валерий Шиян. «Это грандиозное событие, мероприятие, где каждый может почерпнуть массу полезной информации и решить свои жилищные проблемы», – заявил чиновник.

Валерий Шиян напомнил, что сейчас в городе реализуются пять жилищных программ. «Отрадно, что стенды, на которых они представлены, привлекают не меньшее внимание, чем стенды застройщиков, риэлторских компаний и банков», – подчеркнул председатель Жилищного комитета.

По его словам, за годы своего существования выставка-семинар зарекомендовала себя как авторитетная площадка, на которой представлены все аспекты рынка недвижимости. «Надеюсь, что совместными усилиями мы сможем улучшить жилищные условия еще многих и многих петербуржцев», – заявил чиновник.

Валерий Шиян поблагодарил организаторов выставки-семинара за многолетнюю и плодотворную работу на благо петербуржцев и наградил руководителя «Жилищного проекта» Владимира Николаева почетной грамотой.

В адрес организаторов мероприятия пришли многочисленные поздравления. А накануне проведения «Жилищного проекта» выставка-семинар получила общероссийское признание – премию Национальной ассоциации малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) в номинации «Лучшая выставка для малоэтажного жилищного строительства». Награждение состоялось в рамках Российского инвестиционно-строительного форума, который проходит в Москве с 7 по 10 декабря.



Сейчас продажи строящегося жилья превышают показатели 2010 года на 25%

## РЫНОК ОЖИВИЛСЯ

Профессионалы рынка заявляют: в последние месяцы рынок первичной недвижимости в Петербурге заметно оживился. По словам ведущего аналитика АН «Итака» Екатерины Бармашовой, сейчас продажи строящегося жилья превышают показатели 2010 года на 25%.

Как заявляют эксперты, потребительские качества строящегося жилья постоянно улучшаются. «Все больше квартир в строящихся домах предлагаются с качественной отделкой, улучшается уровень благоустройства придомовых территорий», – отметила руководитель департамента первичного рынка Единого центра документов Ольга Литвиченко. По ее

словам, покупатели стали более грамотными и требовательными, а застройщики, понимая это, улучшают качество своей работы.

## Нескрываемый интерес

Граждан непрерывно консультировали на стендах участников выставки по рынку жилья – свои предложения представили крупнейшие застройщики, среди которых Городская деструктивная компания, группа компаний «Город», «КапСтрой» холдинг «ЛенСпецСМУ», «Балтрос» «Петербургская недвижимость», СК «Мавис», «Лидер Групп», «УНИСТО Петро-сталь» и многие другие. Посетители выставки-семинара смогли оценить пред-

ложения ведущих агентств недвижимости – компаний «Итака» (генеральный партнер «Жилищного проекта»), «Адвекс», «ЮРИНФО-Недвижимость», «Экотон», «ДИНАС», «Бекар», других риэлторских фирм.

Особой популярностью пользовались консультации на стендах ОАО «Городской центр – доступное жилье» и ГУ «Горжилобмен». Специалисты этих учреждений рассказали о городских программах улучшения жилищных условий.

Немало полезной информации посетители мероприятия узнали на семинарах. Юбилейный «Жилпроект» открыл цикл семинаров с «территориальной тематикой»: главный аналитик группы компаний «Бюллетень недвижимости» Сергей Бобаев и руководитель проекта «Бюллетень строящейся недвижимости» Ольга Романова рассказали о нюансах покупки жилья в Приморском районе.

Также семинары были посвящены вопросам улучшения жилищных условий, рискам на рынке ипотечного кредитования, правам и возможностям по участию в государственных программах «Молодежи – доступное жилье» и «Жилье – работникам бюджетной сферы», ценам на готовое и строящееся жилье.

Каждому посетителю «Жилпроекта» вручили бесплатный справочник. Помимо программы выставки-семинара и плана экспозиций издание содержит массу полезной информации о рынке готового, строящегося жилья, загородной недвижимости.

На протяжении всей выставки-семинара работал «Дом затей», где посетители «Жилищного семинара» оставляли детей под присмотром опытных воспитателей.

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» будет проходить 18-19 февраля 2012 года в Ледовом дворце (метро «Проспект Большевиков»). Вход и все консультации бесплатные. Более подробную информацию можно получить по тел.: (812) 346-57-98 или на сайте [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru).

# Главный редактор «Строительного Еженедельника» взял «КАИССУ»



Окрыленный успехом, Валерий Грибанов (слева) пообещал риэлторам, что в следующем году будет делать газету еще более интересной и глубокой

Иван Ибрагимбеков / По итогам XVII ежегодного общественного конкурса «КАИССА-2011» главный редактор газеты «Строитель-

ный Еженедельник» Валерий Грибанов стал победителем в номинации: «Лучший журналист, освещающий проблемы рынка недвижимости».

«Обещаю вам, что наша газета станет в следующем году еще более глубокой и интересной», – заявил во время церемонии награждения господин Грибанов.

В конкурсе по традиции приняли участие риэлторские, девелоперские, юридические, управляющие компании, банки, а также СМИ, государственные и общественные деятели в сфере недвижимости, представители бизнеса и журналисты.

Идея конкурса была предложена Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области и впервые осуществлена в 1994 году. Конкурс «КАИССА» стал первым профессиональным конкурсом российского рынка недвижимости и по сей день остается одним из самых значимых в этой сфере. С каждым годом популярность конкурса «КАИССА» растет, увеличивается

и интерес к нему как профессионалов рынка недвижимости, так и потребителей. Конкурс стал своего рода эталоном профессионального мастерства, устойчивости и надежности компаний-участников, прозрачности ведения бизнеса.

## справка

➔ За большой вклад в развитие цивилизованного рынка недвижимости званием почетного члена Ассоциации Риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области награжден председатель Комитета по управлению государственным имуществом Дмитрий Куракин.

## Победители конкурса «КАИССА-2011» в персональных номинациях:

- Вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Метельский – в номинации «Общественному деятелю за личный вклад в развитие рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области»
- Президент группы компаний «Колвэй» Дмитрий Павлов – в номинации «Представителю бизнеса за личный вклад в развитие рынка недвижимости»
- Главный редактор газеты «Строительный Еженедельник» Валерий Грибанов – в номинации «Лучший журналист, освещающий проблемы рынка недвижимости»
- **Обладателями статуэтки «КАИССА» в 2011 году стали:**
  - ООО «Партнер-К» – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников до 25 человек)»
  - ООО «ОЛИМП 2000» – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников от 25 до 100 человек)» и «Лучшая брокерская компания на рынке загородной недвижимости»
  - ООО «Дарко» – «Лучшая риэлторская компания (численностью сотрудников более 100 человек)» и «Лучшая риэлторская компания на рынке аренды жилья»
  - СПб ГБУ «Горжилобмен» – «За наиболее динамичное развитие на рынке недвижимости» и «За вклад в развитие передовых технологий на рынке недвижимости»
  - Журнал «Загородный дом» – «Лучшее печатное средство массо-

- вой информации по освещению рынка недвижимости»
- ООО «Гранд Энд Метро консалтинг» – «Лучшая компания на рынке зарубежной недвижимости»
- ООО «Юристы» – «Лучшая брокерская компания на рынке ипотечных и жилищных программ»
- ООО «Невский Альянс» – «Лучшая компания на рынке продаж строящегося жилья»
- Управляющая компания «Бекар» – «Лучшая управляющая компания на рынке недвижимости»
- Компания Setl City – «Компания, реализовавшая лучший девелоперский проект»
- Группа компаний проекта «Кивеннапа» – «Компания, реализовавшая лучший проект малоэтажной застройки»
- ОАО «Строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» (Группа компаний ЛСК) – «Лучшая компания на рынке элитной недвижимости»
- ЗАО «СК АСК-Санкт-Петербург» – «Лучшая компания по защите прав и интересов клиентов в области страхования»
- ООО «Адвокат – Недвижимость» – «Лучшая компания по защите прав и интересов клиентов в области правовых услуг»
- NAI Besag и Агентство развития и исследований в недвижимости (АРИН) разделили победу в номинации «Лучшая брокерская компания на рынке коммерческой недвижимости»



**Валерий Грибанов**, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



**Дмитрий Щегельский**, президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости



**Оксана Лях**, заместитель генерального директора Санкт-Петербургского ипотечного агентства



**Виктория Винникова**, исполнительный директор Северо-Западной ипотечной компании «Невская ипотека»



**Анастасия Разварина**, начальник отдела развития розничного бизнеса Санкт-Петербургского регионального филиала ОАО АКБ «Связь-Банк»



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



**Сергей Гребенюк**, ведущий специалист департамента ипотечного кредитования ООО «НДВ СПб»



**Анатолий Бобров**, председатель комитета по ипотеке Северо-Западной палаты недвижимости



# Ипотека без альтернатив

**Алена Филипова** / По оценкам некоторых экспертов, количество ипотечных сделок, заключенных в Петербурге в 2011 году, вернулось на докризисный уровень. Состояние рынка ипотеки и прогнозы его развития на 2012 год обсудили гости пресс-клуба «Ипотека и ипотечный брокеридж в посткризисный период», прошедшего в рамках выставки «Жилищный проект».

## Валерий Грибанов:

– Какова, на ваш взгляд, доля ипотечных сделок в общем объеме сделок операций с недвижимостью?

## Светлана Денисова:

– Мы располагаем локальной статистикой, которая касается только наших объектов. К примеру, в ЖК «Токио» (где мы являемся инвесторами) доля ипотечных сделок составила всего 43%. Из этого числа квартиры-студии – 26%, 1-комнатные квартиры – 31%, 2-комнатные – 29%, 3-комнатные – 14%. При этом 61% 3-комнатных квартир был продан с привлечением ипотеки.

## Валерий Грибанов:

– То есть можно говорить о том, что существует некая связь между метражом квартиры и долей ипотечных сделок?

## Светлана Денисова:

– Это не совсем так. Если мы говорим об общем объеме ипотечных сделок, то в этом объекте на 1-комнатные квартиры и студии в сумме пришлось 57% сделок, то понятно, что они преобладают в общем количестве ипотеки. Если же мы соотнесем эти цифры с количеством предложения, то в проекте преобладают студии и 1-комнатные квартиры, а 3-комнатные предлагалось мало, но практически все они «ушли» с использованием ипотеки. Это говорит о том, что в эконом-классе люди, приобретающие жилье с целью улучшения жилищных условий, активно пользуются ипотечными кредитами. Сегодня ипотека – это инструмент не для инвестиций, как это было перед кризисом, когда люди верили в то, что жилье будет дорожать бесконечно, инструмент, который используют с целью улучшить жилищные условия или приобрести первую квартиру. Среди текущих инвесторских сделок ипотечных мы не видим вообще. Сегодня у нас здоровая ипотека, которая обслуживает насущные потребности людей в жилье. Думаю, наш проект не самый показательный, так как коллеги называют цифры в районе 30-35%. Мы этот показатель связываем с тем, что вывели наш проект на рынок достаточно поздно, когда готовность корпуса уже была очень высокая. Соответственно, банк начал давать нашим дольщикам кредиты на хороших условиях, и это привело к тому, что доля ипотечных сделок оказалась так высока. По данным Минрегионразвития, в России в целом с привлечением ипотеки заключается порядка 15% сделок. У нас в городе эта цифра существенно выше, но хотелось бы, чтобы ситуация была сбалансированной.

## Валерий Грибанов:

– Хотелось бы услышать оценку компании «НДВ СПб» по доле ипотечных сделок на рынке Петербурга.

## Сергей Гребенюк:

– По нашим данным как эксклюзивного продавца компании-застройщика, доля ипотечных сделок в общем объеме наших сделок на первичном рынке составляет порядка 28%. Что касается вторичного рынка, то их доля составляет порядка 15%. Мы надеемся на то, что рынок будет стабильным и требования банков к заемщикам будут снижаться, а сумма кредитов будет увеличиваться, как это было видно из динамики с августа текущего года.

## Валерий Грибанов:

– У меня вопрос к представителю Санкт-Петербургского ипотечного агентства. Есть ли у вас предварительные итоги рынка ипотеки Петербурга за 2011 год?

## Оксана Лях:

– Я бы не хотела сейчас говорить об итогах, так как год еще не завершился. Интересно, откуда взялись позитивные настроения относительно снижения ипотечных ставок? Мы мониторим рынок и видим, что в течение последнего месяца банки повышали ставки. Кроме того, по утверждению наших крупных игроков рынка ипотечного кредитования – Сбербанк, ВТБ, которые занимают 58% этого рынка в Петербурге, они тоже планируют повышение ставок.

## Валерий Грибанов:

– Это связано с ожиданием второй волны кризиса?

## Оксана Лях:

– То, что творится сейчас в еврозоне, не может не влиять на ситуацию в нашей стране. Надеяться на дешевые кредиты можно только при появлении дешевых денег.

## Валерий Грибанов:

– У меня вопрос к представителям банковского сообщества. Ваш банк повышал ставки или ужесточал условия по получению ипотечных кредитов?

## Анастасия Разварина:

– У нас условия, скорее, наоборот, улучшаются. В течение года было понижение размера первоначального взноса с 20 до 10%, появились программы для заемщиков с положительной кредитной историей, для которых ставка понижалась еще на 1%. Также появились программы, по которым под залог недвижимости предоставляются кредиты на любые цели. Сейчас процентная ставка при типичных условиях в нашем банке составляет порядка 10-12,5%, и повысить ее, по имеющейся на сегодняшний день информации, мы не планируем.

## Валерий Грибанов:

– Как вы оцениваете свою долю на рынке ипотечного кредитования в Петербурге?

## Анастасия Разварина:

– По итогам полугодия мы вошли в двадцатку по выдаче ипотечных кредитов в целом по стране. За первую половину 2011 года банк по всей России выдал ипотечных кредитов на сумму 3,6 млрд рублей. В Петербургском филиале эта цифра составила примерно 450 млн рублей.

## Валерий Грибанов:

– В связи с октябрьским ростом не почувствовали ли вы уменьшение желающих взять ипотечный кредит? А может, это, наоборот, способствовало увеличению потока желающих?

## Виктория Винникова:

– Серьезного изменения потока клиентов не произошло. Связано это в первую очередь с тем, что на рынке представлено огромное количество ипотечных программ, и если нужно, то мы находим лучшее предложение для наших клиентов и помогаем им «запрыгнуть в последний вагон». Когда

на рынке недвижимости начинается рост, это всегда подхлестывает потребителя к покупке, так как он стремится успеть.

## Анастасия Разварина:

– Два месяца назад у нас появилась программа, которая позволяет оформить ипотечный кредит без предоставления справки о подтверждении доходов по форме 2-НДФЛ, руководствуясь справкой по форме банка. Ставка по таким кредитам составляет 10,5%, а размер первоначального взноса – не менее 50%. Нужно время, чтобы посмотреть, как такие заемщики себя ведут, и, возможно, будут дополнительные послабления.

## Валерий Грибанов:

– Вы тоже не почувствовали падение интереса со стороны заемщиков?

## Анастасия Разварина:

– Абсолютно нет. Люди идут и идут. Много обращений как по стандартной, так и по военной ипотеке. Клиенты выбирают по двум параметрам: либо это ставка, и его не волнует, какой это банк, либо он выбирает банк по зарплатному проекту и качеству обслуживания.

## Светлана Денисова:

– Хотела бы пояснить, что когда я говорила про достижение баланса, то не имела в виду снижение ставок или более лояльное отношение к заемщику. Дело в том, что застройщик сегодня работает по 214-ФЗ, по которому предполагается свободный вход и выход из договора долевого участия. Поэтому нам никому не хотелось бы, чтобы дольщики-заемщики оказались в затруднительной ситуации. Кризис 2008 года отбил у наших людей желание брать ипотеку бездумно, потому что они теперь знают, к чему это приведет. Поэтому когда банк ведет взвешенную политику – это нужно всем нам. Нужна адекватная пропаганда, что когда у семьи доход 27 тыс. и двое детей – не надо брать ипотеку.

## Оксана Лях:

– Действительно, из кризиса надо извлекать уроки. Идти на поводу у заемщика и снижать первоначальный взнос, наверное, не стоит, помня о проблемах с этим в США. Нужно объяснять заемщику, что он может просто потерять все, что вложил. Может, к примеру, кирпич на голову упасть.

## Виктория Винникова:

– Хотела бы конкретную историю рассказать, касающуюся страхования жизни и потери трудоспособности. Мы объясняем клиентам, что это необходимо. В этом году в нашем агентстве произошло 2 случая, когда у одной заемщицы убили мужа, а у другого внезапно умерла жена. Страховые компании, где обслуживались их полисы, не спешат платить, и мы вынуждены через суд добиваться оплаты.

## Оксана Лях:

– К тому же личное страхование сегодня не является обязательным. Мы можем долго объяснять, что это нужно, но не можем заставить заемщика страховаться.

## Светлана Денисова:

– А от общеэкономических кризисов вообще никто не боится. Поэтому ипотека

должна стать здоровым и не спекулятивным инструментом. В сфере обеспечения людей жильем нужно говорить об ипотеке с государственным участием и решать эти вопросы на государственном уровне.

**Валерий Грибанов:**

– Значит, есть широкое поле для совершенствования законодательства. Насколько я знаю, в Северо-Западной палате недвижимости был создан комитет по ипотеке, который возглавил Анатолий Бобров. Есть ли у вас предложения по его совершенствованию?

**Анатолий Бобров:**

– Сегодня ипотечный рынок России представлен следующими предложениями: ипотека АИЖК – около 18%, 68% – банки с господдержкой. Наблюдается отток капитала, что говорит о том, что свободных денег становится все меньше, и если завтра кризис начнет давить еще больше, то останутся только банки с господдержкой. Ставки кардинально подниматься не будут, иначе клиент совсем уйдет. Главный регулятор рынка ипотеки РФ – АИЖК – выступил с инициативой снижения ставок по базовым программам, продвижения программ соцнайма. На сегодняшний день в Совет Федерации передан проект поправок в закон о залоге, где говорится, в частности, о том, что заемщик, в случае если он не может платить по кредиту, будет иметь право отдать владельцу закладную, и этого будет достаточно для того, чтобы погасить его задолженность по оставшейся части кредита. Минимальные взносы до 10-20% уйдут в небытие, иначе если плательщику будет сложно выполнять свои обязательства, то они просто будут отказываться от ипотеки. Защиту самих кредиторов может обеспечить страхование самой сделки. За ипотекой в любом случае будущее. Ведь когда гражданин приходит в автосалон и берет кредит на автомобиль в том же салоне – это

нормальная практика. Почему же, обращаясь в агентство недвижимости, он получает консультацию, идет в банк тоже за консультацией, и только потом мы срачиваем наши усилия и клиент получает возможность приобрести квартиру? Ипотеку мы будем и далее продвигать. Немаловажным фактором будет работоспособный альянс кредиторов, агентств недвижимости, чтобы клиент мог получить результат в одном месте.

**Валерий Грибанов:**

– А много ли банков, которые работают в Петербурге, предоставляют ипотечные кредиты с нулевым первоначальным взносом?

**Светлана Денисова:**

– Зачастую за такими предложениями стоит проектное кредитование застройщика. Тогда банк, оценивая риски по проекту в целом, идет на такие программы, которые очень хлестко звучат, но на практике реализуются слабо. Нужно вспомнить о том, что среднемировые показатели дефолтных ипотечных кредитов были на уровне 12% от общего числа выданных. Возможно, мировой кризис усугубил эти процессы, и их стало больше. За время кризиса по России в целом количество дефолтов по ипотечным кредитам не превысило 8%, а по Петербургу – 6%. Эти показатели говорят о том, что основная масса ипотечных кредитов берется с целью приобретения жилья именно для себя. До тех пор пока мы будем оставаться в таком коридоре, у нас будет здоровый рынок ипотеки.

**Валерий Грибанов:**

– На волне кризиса застройщики стали активно предлагать рассрочку. Существует ли сегодня реальная альтернатива ипотеке?

**Дмитрий Щегельский:**

– На первичном рынке, когда компания сама строит квартиры, она может себе

позволить при стабильном финансовом положении давать рассрочки. На сегодняшний день это, пожалуй, единственный вариант альтернативы ипотеке. Другие варианты могут появиться только если государство пересмотрит свою политику. Сегодня мы идем по американскому пути развития ипотеки, и то, что в кризис у нас не случилось такого обвала, как в США, заслуга наших банков и заемщиков. Сегодня наши банки конкурируют между собой в том числе и по величине ставки, но она напрямую зависти от ставки рефинансирования, так что значительно снизить ее банки не могут. В борьбе за клиента банки отменяют предоставление справок по форме 2-НДФЛ, и это говорит о том, что они и сегодня готовы выдавать кредиты всем, кто к ним обратился. В целом американский вариант ипотеки довольно рискованный, в отличие, к примеру, от германской системы, где есть система стройсберкасс. Отмечу, что в Штатах до сих пор выдают ипотечные кредиты с нулевым первоначальным взносом, так что думать, что они извлекли какие-то уроки, не приходится.

**Валерий Грибанов:**

– Сегодня звучали прогнозы по росту ипотечных ставок, а что будет с ростом цен на жилье?

**Дмитрий Щегельский:**

– За этот год рост цен составил порядка 5%. И произошел, потому что всегда в первую очередь скупается все самое дешевое. Я не ожидаю резкого роста цен до осени 2012 года. Рынок недвижимости обладает таким свойством, как инертность, и реагирует на изменения в экономике в среднем на 4 года позже. Можно говорить о том, что цены вырастут на 5-7%. Интересная деталь: когда клиент приобретает недвижимость, он стремится сделать это по минимальной цене, а потом ждет, что она непременно вырастет.

**Валерий Грибанов:**

– Время нашей дискуссии подходит к концу. Желает ли кто-нибудь что-либо добавить?

**Сергей Гребенюк:**

– На данный момент ипотечные кредиты с нулевым первоначальным взносом на вторичном рынке выдает и Балтинвестбанк. В настоящее время средние ставки на рынке ипотеки составляют 11,5-12%. Банки могут немного подвинуться, но при этом они будут вынуждены ужесточить андеррайтинг. Для того чтобы рынок развивался, государству необходимо разрабатывать специальные программы наподобие программ по покупке автомобиля.

**Оксана Лях:**

– Необходимо рассматривать и опыт других субъектов Российской Федерации, где работают программы с господдержкой. Отмечу, что поддерживать заемщика в течение всего срока кредитования необязательно. Самые тяжелые – это первые 3-5 лет. Мы также прекрасно понимаем, что скопить 30% на первоначальный взнос – это очень тяжело. Правильнее было бы рассматривать возможность субсидирования первоначального взноса. Ведь у нас есть большая категория граждан, которая не попадает под имеющиеся программы, и у них нет ни квартиры, ни достаточной суммы денег. Если очертить участие граждан в стройкооперативах, чтобы не было прокручивания денег и инвестиционных покупок, то это могли бы быть целевые дома и районы. Концепция закрытых ЖСК имеет будущее.

**цифра**

**58%**

рынка ипотеки в Петербурге занимают Сбербанк и ВТБ



Подписку можно оформить не покидая рабочего места, через подписные каталоги и редакцию  
 • 000 «СЗА «Прессинформ»: тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru  
 • Каталог Российской Прессы «Почта России» – через свое почтовое отделение

**Начни с подписки!**

**подписной индекс 14221**

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

**Редакционная подписка**

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](mailto:podpiska@stroypress.ru)

Название фирмы \_\_\_\_\_  
 Вид деятельности \_\_\_\_\_  
 Адрес доставки с индексом \_\_\_\_\_  
 Юридический адрес с индексом \_\_\_\_\_  
 КПП \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_  
 Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_  
 E-mail \_\_\_\_\_  
 ФИО контактного лица \_\_\_\_\_  
 Количество экземпляров \_\_\_\_\_

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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

# БЭСКИТ®

18 лет  
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
  - строительные конструкции
  - инженерные сети
  - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
  - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
  - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительно-монтажных работ**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
  - геодезические измерения вертикальных осадок
  - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
  - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

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

# Встроиться в поток клиентов

**Роман Русаков** / Увеличивающееся с каждым годом количество бизнес-центров не уменьшает долю офисных помещений, предлагаемых в аренду на первых этажах жилых домов. Арендаторы у этих помещений, объясняют аналитики, разные. А потому помещения на первых этажах будут востребованы всегда. ➔

Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» говорит, что чаще всего помещения под офисы на первых этажах домов, выходящих фасадами на улицы, арендуют банки, турагентства, юридические консультации, отделения страховых компаний, компании, предлагающие оперативную полиграфию, и т. п. «Владельцы таких офисов даже готовы мириться с тем, что придется самостоятельно решать все технико-организационные вопросы (ремонт, неисправности, уборка, и т. д.)», – свидетельствует госпожа Попова. Преимущество аренды помещений бизнес-центров, как говорят специалисты, именно в том, что там все вопросы с эксплуатацией здания решает управляющая компания. Поэтому сегодня спрос на помещения в бизнес-центрах выше, чем спрос на офисы во встроенных помещениях. По мнению аналитиков, это говорит о развитости рынка.

Елена Валуева, директор по маркетингу MirLand Development Corporation, рассказывает: «Сравнить ценовые показатели офисов в бизнес-центрах и во встроенных помещениях сложно, так как многое зависит от местоположения. Встроенное помещение на первой линии Невского может в разы превышать стоимость аналогичного по метражу офиса в бизнес-центре класса А. Полуподвальное представительство туристической компании, соответственно, может быть существенно дешевле площади в БЦ класса С».

Качество офисов в новых бизнес-центрах, как правило, выше, чем в даже самом дорогом встроенном помещении: более новые коммуникации, парковка и прочие блага современного строительства. «Если речь о встройке в центре города, возможны ограничения КГИОП на использование и ремонт помещения», – добавляет госпожа Валуева.

Следует отметить, что на рынке встроенных помещений наиболее востребованы небольшие офисы, 50-100 кв. м, в первоклассных бизнес-центрах такие площади не продают и практически не предлагают в аренду. Большое значение для встроенных помещений имеет то, где расположен вход в них, ведь офис, как правило, арендуется для обслуживания потока клиентов.



На рынке встроенных помещений наиболее востребованы небольшие офисы, 50-100 кв. м, в первоклассных бизнес-центрах такие площади не продают

## Мнение



**Дмитрий Золин, управляющий партнер LСMС:**

➔ – На стоимость аренды офисов во встроенных помещениях может влиять конкретное расположение объекта. Наименее востребованы встроенные помещения в удаленных районах города, поскольку даже небольшой, неудобный, но с «престижным адресом» офис в центре города, по мнению многих арендаторов, лучше помещения на периферии.

В отличие от встроенных помещений в бизнес-центре представлен собственный сервис: клининг, инфраструктура, банкоматы, кафе – качественные услуги, которые может получить арендатор. Арендаторы встроенного помещения сталкиваются с множеством проблем по оснащению помещения: установка телефонной линии, наличие Интернета, охрана, парковка и т. д. – все это они вынуждены решать самостоятельно. Кроме того, при расположении офиса в жилом здании помещение изначально не проектируется под офисы, а перестраивается из квартиры, что создает определенные сложности для арендаторов.

Например, одинаковое по техническим характеристикам помещение может существенно отличаться по цене в зависимости от того, возможен выход посетителей на магистраль или только во двор. Часто пустуют нежилые помещения на первых-вторых этажах в только что сданных жилых комплексах.

Одно из важнейших отличий офиса в БЦ – у него есть УК, которая организует сервис. Если мы имеем дело с помещением во встройке, то охрану, клининг и прочее в большинстве случаев придется организовывать самостоятельно.

По данным ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, арендные ставки на помещения зависят от района расположения объекта и его качественных характеристик, они начинаются от 600 рублей за 1 кв. м в месяц. По такой ставке можно снять переведенную в нежилой фонд квартиру в спальном районе с одним входом и стандартным квартирным запасом по электрической мощности. Верхняя граница ставки на бывшие квартиры – 1350 рублей за 1 кв. м в месяц. Помещения площадью от 150 кв. м, которые изначально принадлежали нежилому фонду, сдаются по ставкам от 800 до 1250 рублей за 1 кв. м в месяц. Арендные ставки на встроенные офисы в центре начинаются от 1000 рублей за 1 кв. м в месяц.

Подавляющее большинство компаний предпочитает аренду помещений в бизнес-центрах в силу более выгодных коммерческих условий. Сегодня площади в современных офисных центрах нередко предлагаются по ставке значительно ниже, чем во встроенных помещениях. Представительские офисы в центре города в старых зданиях с хорошим ремонтом площадью 150-350 кв. м сдаются по арендной ставке 1000-1500 рублей за 1 кв. м в месяц.

Помимо этого, при аренде офиса в бизнес-центре нет необходимости задуваться об охране, уборке, контроле за оплатой коммунальных услуг. Управляющая компания может взять на себя часть вопросов технического оснащения помещения. Немаловажно и обязательное наличие парковки, которая у встроенных помещений, как правило, носит стихийный характер.

## Неиссякаемый источник

**Роман Русаков** / На встроенные помещения сегодня приходится 5-10% от всего объема спроса на офисы.

По данным Colliers International, на рынке встроенных помещений Петербурга преобладают помещения, занятые предприятиями сферы услуг (49%), 37% используется под торговлю. Оставшиеся 15% приходятся на предприятия общественного питания (9%) и офисы коммерческих организаций (5%).

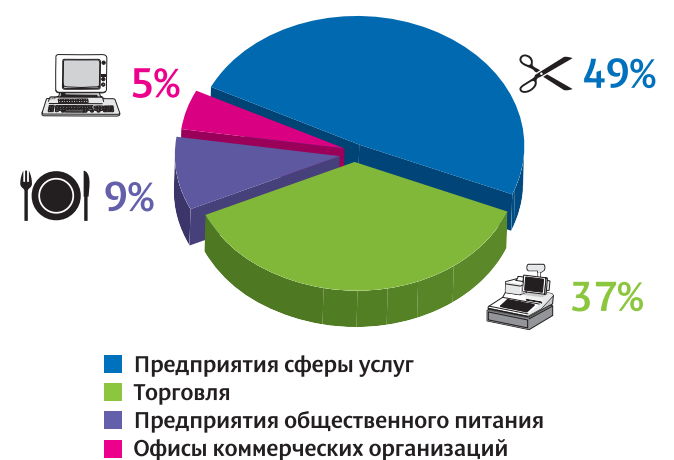
К наиболее распространенным профилям предприятий сферы услуг относятся салоны красоты, медицинские центры, стоматологические кабинеты, отделения банков и бытовые услуги для населения.

Наиболее популярные во встроенно-пристроенных помещениях товарные группы предприятий торговли – это товары для дома и ремонта, продукты и аптеки. Если говорить о спросе на встроенные офисные помещения, его сегодня можно оценить в 5-10% от всего объема спроса на офисные помещения в Санкт-Петербурге. Сам рынок офисных встроек невелик в силу того, что специально такие помещения не строят, они появляются в результате того, что встроенное коммерческое помещение нельзя использовать под другую функцию (например, под ритейл) в силу его технических характеристик либо же в силу низкой экономической

эффективности ритейла в конкретном местоположении. «Другими словами, офис может открыться на месте закрывшегося магазина. Потенциальные потребители таких помещений – компании, которые, как правило, рассматривают более дешевые офисы или целенаправленно ищут такие помещения (например, страховые компании). Арендная плата в таких помещениях, как правило, на 15-30% дешевле помещений в бизнес-центрах», – уверен Дмитрий Шишанов, заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург. Ольга Аткачис, руководитель направления по работе с собственниками ASTERA в альянсе

с BNP Paribas Real Estate, при этом отмечает, что объемы предложения на рынке встроенных офисных помещений не уменьшаются. «Их пополнение происходит за счет введения в эксплуатацию новых жилых комплексов различного уровня во всех районах города. Наличие в составе жилого объекта небольшого числа изначально спроектированных офисных помещений стало уже распространенной практикой у застройщиков. Пополняют объем предложения и квартиры на первых этажах, переведенные в нежилой фонд. Если ресурс таких объектов, подходящих для размещения операторов ритейла, уже практически исчерпан, то для офисной встройки этот

➔ Кто арендует встроенные помещения в Петербурге



Источник: Colliers International

источник пополнения предложения по-прежнему актуален, так как здесь в меньшей степени требуется непосредственная близость к метро

(не дальше 1-2 кварталов), а в центральной части города допустимо расположение даже во дворе», – рассуждает госпожа Аткачис.

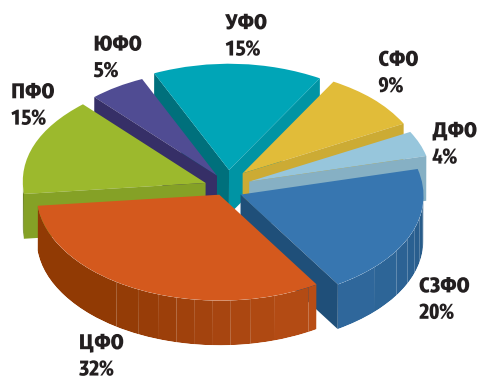
# Газобетон в плюсе

**Светлана Семенович** / Спрос на газобетон продолжает динамичный рост. За текущий год объем потребления ячеистого бетона вырос на 10%. А теплое начало зимы позволило производителям удерживать высокие темпы продаж даже в ноябре и декабре. ➔

Как отмечают специалисты, основными факторами, влияющими на стоимость газобетона, традиционно являются расходы на сырье, транспортировку продукции, ввозная пошлина и хранение готовых материалов. На динамику спроса оказывает влияние и сезонная составляющая. Как и у любых строительных материалов, на рынке газобетона сезонный фактор играет существенную роль. Летние и зимние отгрузки могут отличаться в 1,5-2 раза. «Строительный сезон начинается с мая и продолжается до октября. В текущем году спад спроса на газобетон несколько смещен благодаря теплой погоде. Plusовая температура позволяет осуществлять строительные работы в непрерывном режиме», – рассказывает Таисия Селедкова, менеджер по маркетингу Н+Н.

Спрос на газобетон растет стремительными темпами, прежде всего со стороны рынка жилого строительства. Среди всего потребляемого объема газобетона в Петербурге 70% уходит на рынок малоэтажного строительства (эконом- и комфорт-класса). «Потребности рынка удовлетворяются всего на 60-70%, тогда как за 2011 год спрос на газобетон вырос практически вдвое. Недостаток материала потребители восполняют продукцией из других регионов РФ (Мордовии) и Белоруссии. Несмот-

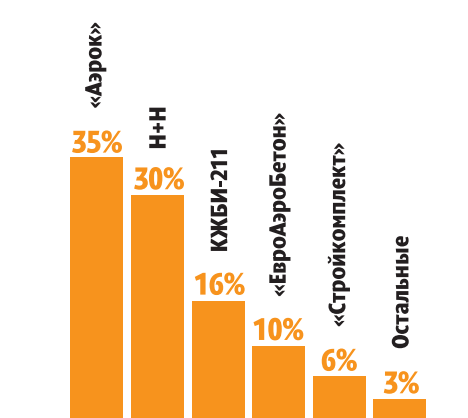
## Распределение производства газобетона в России по федеральным округам



По данным SOLUM

ря на открытие новых заводов по производству газобетона, дефицит на рынке в ближайшее время ликвидировать не удастся. Основная проблема, с которой сталкиваются сегодняшние производители, – высокие темпы роста цен на сырье (цемент, известь и энергоносители). Так, только за лето текущего года цемент подорожал на 500 рублей за тонну», – анализи-

## Распределение производства газобетона в Петербурге по производителям



рует ситуацию Владимир Потамоснев, исполнительный директор ЗАО «ЕвроАэробетон».

## Рынку требуется чистка

В настоящее время насчитывается 5 крупных производителей газобетона, и их доли рынка распределяются следующим

образом: «Аэрок» – 35%, Н+Н – 30%, КЖБИ-211 – 16%, «ЕвроАэробетон» – 10%, «Стройкомплект» – 6%. Общий объем производственных мощностей составляет 795 тыс. куб. м продукции в год. При этом рынок газобетона весьма конкурентен и консервативен, что практически исключает возможность появления новых игроков. Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ Solum, уверена, что «свежая кровь» рынку бы не повредила. «Конечно, чтобы запустить производство ячеистого бетона, понадобится как минимум 2 млрд рублей, что значительно уменьшает шансы новичков», – отмечает эксперт.

Владимир Потамоснев, исполнительный директор ЗАО «ЕвроАэробетон», подтверждает, что новому игроку на рынке газобетона будет непросто. «Открытие нового современного завода – удовольствие довольно дорогое. На производство мощностью 165 тыс. куб. м/год потребуются более 1 млрд рублей», – подытожил господин Потамоснев.

По данным принадлежащего Группе ЛСР ООО «Аэрок СПб», в 2008 году объем потребления газобетона в России составлял 5,2 млн куб. м, в 2009-м он упал до 4,7 млн куб. м, в 2010 году снова начал расти и составил 5,4 млн куб. м. В 2011-м, по прогнозам экспертов, объем рынка автоклавного ячеистого бетона увеличится до 5,8 млн куб. м, а в 2012 составит 6,1 млн куб. м.

Похожие тенденции наблюдаются и на Северо-Западе. Объем потребления газобетона в Петербурге и Ленобласти в 2010 году, по оценкам экспертов Группы ЛСР, составил 800 тыс. кубометров, по Северо-Западу – 1-1,1 млн кубометров. При этом почти весь он производится в регионе. Импорт газобетона из Белоруссии и Прибалтики практически равен нулю. Из Центрального федерального округа поступает не более 5% газобетона.

# Альтернативный вариант



**Светлана Семенович** / Сегодня газобетон – это альтернатива многим традиционным строительным материалам, таким как камень, кирпич, бетон и даже древесина.

Изделия из газобетона обладают низким объемным весом (350-600 кг/куб. м), достаточно высокой прочностью (10-50 кг/см), низким коэффициентом теплопроводности (0,09-0,14 Вт/мС), высокой паропроницаемостью и прекрасными линейными характеристиками. В зависимости от соотношения составляющих изготавливаются самые разнообразные марки газобетона, которые различаются по плотности. Этот материал можно применять как для на-

ружных стен и внутренних перегородок, так и для тепло- и звукоизоляции крыш и даже для межэтажных перекрытий. Большой ассортимент продукции как по плотности, так и по номенклатуре позволяет построить дом, в котором цена и качество будут оптимально сбалансированы.

«На современном рынке газобетон является уникальным строительным материалом, поскольку сочетает в себе и конструкционные, и утеплительные свойства. У газобетона множество достоинств. Этот материал экологически безопасен – не содержит вредных химических соединений и не требует обработки токсичными составами. Подтверждение тому – его популярность в стра-

нах Европы. В Чехии блоки ячеистого бетона даже называют «биоблоками». И не без основания, ведь в качестве исходного сырья для изготовления блоков используются лишь экологически чистые компоненты: цемент, песок, вода и самые высокоэффективные газообразователи, обеспечивающие как необходимое содержание воздуха, так и его равномерное распределение по всей массе в виде замкнутых ячеек диаметром 1-3 мм», – отмечает Дмитрий Михайлов, заместитель начальника управления – руководитель группы сопровождения проектов ИСУ ЗАО «БФА-Девелопмент». В стенах и перегородках, выполненных из данного материала, можно

прорезать дверные проемы и ниши различной конфигурации, в том числе и арочные. Ячеистый бетон без труда пилится, сверлится, строгается и фрезеруется. Обладая высокими теплозащитными свойствами и теплоаккумулирующей способностью, ячеистый бетон (газобетон) предотвращает значительные потери тепла зимой, позволяет избежать слишком высоких температур летом, дает возможность регулировать влажность воздуха в помещении путем впитывания и отдачи влаги, тем самым способствуя созданию благоприятного микроклимата. Следует заметить, что в настоящее время многие строительные компании все чаще отдают предпочтение материалам, которые ввиду технических и функциональных характеристик исключают применение каких-либо других материалов. Так, например, использование газобетонных блоков в коттеджном или высотном строительстве не предусматривает дополнительной системы утепления фасада здания, так как обладают необходимой теплопроводностью. «Увеличение спроса на газобетон говорит о том, что застройщики научились правильно рассчитывать итоговую стоимость строительства, учитывая при этом все положительные характеристики применяемых материа-

лов», – говорит Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ Solum. По ее словам, сегодня при сравнительном анализе себестоимости стен из разных изделий газобетон – один из выгодных. Изначально при выборе ячеистых изделий бросается в глаза его якобы высокая цена, однако при проведении сопоставления стоимости получается, что ограждающая конструкция, возведенная из газобетона, в два раза дешевле стены керамического кирпича.

Основными потребителями газобетона являются застройщики малоэтажных домов – это и частные лица, строящие дом для себя по собственным проектам, и коттеджные поселки, предлагающие готовые типовые домовладения из газобетона. На сегодняшний день это более 70% потребителей. Еще одной существенной долей потребителей является застройщики многоэтажек, где газобетон используется в качестве одного из материалов ограждающей конструкции стены.

## мнение



**Алексей Онищенко, начальник отдела маркетинга филиала ООО «ЛСР» – «Стеновые», LSR Group (объединение ОАО «Победа ЛСР», ООО «Аэрок СПб»):**

➔ Газобетон – материал универсальный, который отвечает всем современным нормам и требованиям, поэтому используется он во всех сегментах строительства: в промышленно-гражданском строительстве, при строительстве малоэтажных и высокоэтажных жилых зданий. Его основное преимущество – высокие теплозащитные свойства, позволяющие возводить каменную наружную стену минимальной толщины, которая будет соответствовать всем нормативам и требованиям. Для возведения наружной стены также можно использовать кирпич или утеплитель. Однако кирпичная стена при сопоставимых теплотехнических свойствах должна быть в полтора раза толще, а утеплитель вообще не является конструктивным материалом и самостоятельно использоваться не может.



## ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

высокое качество и низкие цены



Промзона Парнас, 5-й Верхний, д. 16, тел.: 318-31-05, 318-31-06, [www.lensdet.ru](http://www.lensdet.ru)