

События

Росавтодор выступил с рекомендацией отказаться от строительства КАД-2 вокруг Петербурга.

КАД-2 в кольце сомнений, стр. 3



Спортивные объекты

ЗАО «Горки Гольф клуб» намерено вложить 26 млн EUR в развитие территории площадью 139 га.

Новая лунка для гольф-клубов, стр. 22



Законы стр. 10 • Коммерческая недвижимость стр. 12



Новая земля по полному пакету

Вице-губернатор Роман Филимонов в интервью газете «Строительный Еженедельник» рассказал о стратегических планах развития строительного комплекса города. В частности, он пообещал, что в скором времени город выставит на торги участки площадью 40 га под жилое строительство рядом с проспектом Блюхера. (Подробнее на стр. 6-7)

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

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

ЛСА

Сетки
Любых линейных размеров

Санкт-Петербург, ул. Седова, 6,
тел./факс: 412-95-07, 412-95-87

ГЕОИЗОЛ
ВИДИМ МИР ГЛУБЖЕ!

УСТРОЙСТВО ПОДЗЕМНЫХ
СООРУЖЕНИЙ

тел. (812) 337-53-13
www.geoizol.ru

СМУ-303
группа компаний

НАРУЖНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ

- более 10 лет в строительстве инженерных сетей;
- передовые технологии;
- уникальное оборудование;
- многочисленные заказчики в разных регионах страны

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

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

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

РЕКЛАМА

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

РЕКЛАМА



С Новым Годом и Рождеством!



Уважаемые клиенты и партнеры Банка ВТБ!

Примите искренние поздравления с Новым годом и Рождеством!

Пусть 2012 год откроет вам новые перспективы,
воплотит в жизнь все намеченные планы, подарит много
приятных событий и счастливых моментов!

Удачи, успехов, процветания и благополучия вам и вашим близким!

www.szrc.vtb.ru, (812) 329-8-329

КАД-2 в кольце сомнений

Роман Русаков, Александр Аликин / На прошлой неделе стало известно, что Федеральное дорожное агентство Министерства транспорта РФ (Росавтодор) выступило с рекомендацией отказаться от строительства КАД-2 вокруг Петербурга. ➔

Об этом сообщил руководитель Росавтодора Анатолий Чабунин. Как передает Интерфакс, по словам Чабунина, это профессиональное мнение дорожного ведомства высказывалось в ходе двух заседаний координационного совета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Ленинградской области. «От колец надо уходить», – отметил господин Чабунин, добавив, что вывод дорожников основан на опыте использования московских и петербургской КАД.

Окончательное решение об отказе от строительства КАД-2 будет приниматься федеральными чиновниками на основе мнения дорожного агентства и проектировщиков.

Окончательное решение об отказе от КАД-2 будет приниматься на основе мнения дорожного агентства и проектировщиков

Руководитель ФГУ «Дирекция по строительству транспортного обхода» Вячеслав Петушенко в свою очередь отметил, что в Ленобласти для облегчения дорожной ситуации следует развивать радиально-дуговую модель, в частности, строить новые обходы и усиливать дороги к портам.

Господин Петушенко также сообщил, что в последнюю неделю декабря планируется открыть движение по новому выходу из Петербурга на КАД от Парашютной улицы, а в феврале будет запущена автоматическая система по управлению дорожным движением, которая в настоящее время работает в опытно-эксплуатационном режиме.

Кроме того, добавил руководитель дирекции, со следующего года начнется реконструкция северного участка КАД (от

Горской до Выборгского шоссе), передал Интерфакс.

Первоначально начать строить КАД-2 планировалось в 2014 году, строительство должно было осуществляться на условиях государственно-частного партнерства. Стоимость проекта оценивалась в 265 млрд рублей. Однако предприниматели с самого начала высказывали сомнения в том, что работа по этому проекту будет начата в ближайшем десятилетии.

По предварительному проекту шестиполосная трасса КАД-2 длиной 190 км включает 12 транспортных развязок, ежедневно по ней будут проезжать 40-60 тыс. автомобилей. Заместитель гендиректора ГК «Дорсервис» Евгений Медрес в середине декабря говорил,

что строительство КАД-2 предполагается начать в конце 2013 – начале 2014 года.

В случае отказа от строительства КАД-2, по мнению господина Медреса, в 2015-2016 годах Петербург столкнется с серьезными пробками. «И эти проблемы, как мы видим, начинаются уже сейчас. Интенсивность движения на КАД-1 уже составляет от 40 тыс. автомобилей на севере и до 120 тыс. на юге, а в выходные – до 180 тыс.», – отметил он.

ГЧП – единственно возможный вариант строительства КАД-2, считает зампреда Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Сергей Румянцев. «Бизнес должен участвовать в строительстве дороги, потому что развивать подобные проекты – и его задача тоже. Государство в оди-

ночку не справится с этим», – уверен господин Румянцев.

Однако предприниматели убеждены, что строительство КАД-2 на условиях ГЧП возможно, поскольку вложения бизнесменов окупятся в лучшем случае через 20 лет (дорога может быть платной). «Какое ГЧП на 265 млрд? Подобные проекты во Франции, Германии окупаются по 20 лет. Вряд ли предприниматели будут в этом участвовать. Я не верю, что и государство готово вкладывать такие деньги. Я думаю, в ближайшие 10 лет строительство не начнется», – сомневается управляющий партнер ООО «УК «Теорема» Игорь Водопьянов.

По его мнению, никакого взрыва жилищного либо другого строительства в связи с возможной постройкой КАД-2 не предвидится, к тому же целесообразнее для строительства использовать земли, находящиеся в пределах Петербурга, которых, как он считает, предостаточно. «Если мы будем размазывать город за кольцевую, мы «запаримся» строить развязки. У нас куча промзон – это советские бетонные постройки (а некоторые и довоенные), которые можно переделывать в жилые кварталы. Для меня остается неясным, например, вопрос, зачем строить намывные территории в Финском заливе, если и так территорий предостаточно», – возмущается господин Водопьянов.

цифра

263

млрд рублей – ориентировочная стоимость КАД-2

вопрос номера

Какое событие на рынке недвижимости и строительства можно назвать ключевым в 2011 году?



Александр Вахмистров, генеральный директор Группы ЛСР:
– Важным событием

была отмена строительства Охта-центра и начало строительства Лахта-центра. А в нашей компании ключевые события – это начало работы нового цементного завода в Сланцах и завершение строительства масштабного жилого квартала в Осиновой роще.



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

– На мой взгляд, одним из основных событий на рынке недвижимости в уходящем году стала продажа «Невского Пассажа». Инвестиционный фонд Jensen Group, выступивший в роли покупателя объекта, приобрел так называемый trophy asset – объект, который расположен в уникальном месте

в центре города и который имеет высокий потенциал развития его исторической торговой функции. Jensen Group – опытный игрок на рынке, и я уверен, что у него получится хороший проект, который в новом качестве займет свою рыночную нишу.



Вячеслав Заренков, президент Группы компаний «Эталон»:

– Я считаю ключевыми событиями реальное начало строительства выставочного комплекса «Экспофорум» и реконструкцию аэропорта Пулково. И не из-за того, что генподрядчиком на строительстве «Экспофорума» является компания ЛенСпецСМУ, а потому, что это самые знаковые объекты, создающие имидж города.



Юрий Иоффе, вице-президент генподрядной компании STEP:

– В этом году все наиболее значимые события на рынке недвижимости и строительства Санкт-Петербурга проходили

на фоне смены городской власти. Нашим чиновникам по-прежнему не удастся обеспечить преемственность решений, и вторая половина 2011-го была ознаменована пересмотром или даже отменой ряда инвестпроектов, начатых при прежнем губернаторе. К сожалению, это не только не способствует повышению имиджа города, власти и рынка, но и ставит под сомнение развитие некоторых петербургских территорий. Другой момент – постоянно меняющиеся правила игры в градостроительной сфере.



Илья Андреев, управляющий директор NAI Vespa в Санкт-Петербурге:

– Ключевым событием рынка недвижимости Санкт-Петербурга стала покупка компанией Fort Group девелоперской компании-банкрота «Макромир». В результате сделки к Fort Group перешли все активы и пассивы «Макромира»: ТРК «Французский Бульвар», «Родео Драйв», «Фиолент», «Феличита», «Сити Молл», а также «замороженный» ТЦ «Долгоозер-

ный», который компания планирует достроить к 2013 году.



Вадим Александров, генеральный директор ОАО «Метрострой»:

– Самым главным и значимым событием года стало окончание строительства и ввод в эксплуатацию всех объектов комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений. Комплекс, строившийся более 30 лет, с 12 августа 2011 года полностью выполняет свою функцию, а это значит, что труд огромного количества специалистов не пропал даром.



Михаил Возианов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Ключевым событием на рынке недвижимости и строительства в 2011 году стала отмена судом градрегламентов в центре Санкт-Петербурга.

Продолжение на стр. 6-7

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

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

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Щербакова

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения» и «Личное дело», «Поздравляем», публикуются на правах рекламы.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Северо-Западным ОМУ Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Свидетельство ПИ № 2-7340.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специальными – по отдельному графику).

Типография: ООО «ПроФПринт»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 226
Подписано в печать 23.12.2011 в 17.00



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



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



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



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

колонка редактора

Политический фактор возвращается

Валерий Грибанов / Подошел к концу 2011 год. Для кого-то самым главным событием в этот период был запуск того или иного крупного проекта. Для кого-то определяющими его бизнес процессами стали события на европейских финансовых рынках. Но, наверное, все же принципиально важными в этом году оказались внутренние политические события.

Сначала случилась смена петербургского губернатора. Она повлияла и на крупные городские проекты, и на местных чиновников (а для кого-то из чиновников городской администрации смена градоначальника будет и главным событием наступающего года – в части последствий).

Потом прошли думские выборы, и последовавшие за ними волны народного возмущения вдруг заставили политологов говорить, что в менталитете россиян произошли необратимые изменения – шутка ли, на митинги столь разношерстная публика не выходила аж с начала 90-х годов!

Кстати, в рамках лирического отступления, могу посоветовать государственным идеологам, уж сколько лет тщетно пытающимся найти национальную идею, попробовать покреативить в этом направлении. Ничто так не сплачивает российский народ, как недовольство существующей властью. Но, возвращаясь к теме, можно утверждать, что декабрьские выборы продемонстрировали – с нынешним положением дел общество мириться более не согласно. И нежелание идти на компромисс (или попытки притвориться, будто власти идут на компромисс) в наступающем году способно привести к гораздо более серьезным последствиям, чем тот «бунт сытых», который высокопоставленные чиновники наблюдали в декабре. Нежелание власти признать очевидное и попытки винить в организации митингов некую «мировую закулису» настраивают недовольных еще более враждебно.

В середине года я, – покаюсь в своей недалекости, – в редакторской колонке писал, что мне смешно слышать в разговорах руководителей крупных компаний о том, как решение о запуске новых инвестиционных проектов они будут принимать после выборов. Что может быть непредсказуемого в этих выборах, удивлялся я, когда и так всем все ясно. Однако в качестве оправдания хочу заметить – недалеким оказался не только я. Судя по декабрьской реакции на выборы, к такому повороту событий были не готовы и в Кремле. Хочется верить, что массовые протесты немного вернули высоких чиновников в реальность. А политика, получается, вернулась в экономическую жизнь страны. Потому что теперь заявление о том, что решение об инвестициях будет приниматься после президентских выборов, снисходительной улыбки ни у кого уже не вызывает.

Очень хочется только, чтобы политические виражи все же оставались в правовом русле. Пусть происходят смены правительств, пусть меняются политические курсы. Десятки вполне цивилизованных стран так живут десятилетиями, ничего в этом такого уж страшного нет. Главное, чтобы все обходилось без крови и анархии. Чего всем нам в наступающем году и хочется пожелать.

Setl Group шагнул в Мурино

Никита Кулаков / Компания Setl City приобрела участок площадью около 30 га в районе Девяткино. Там появится новый жилой район комфорт-класса. Стоимость проекта, по оценкам экспертов, превысит 1 млрд USD.

Компания Setl City, входящая в холдинг Setl Group, приобрела участок площадью около 30 га в районе Девяткино (западнее станции метро «Девяткино» и севернее КАД) для строительства нового жилого квартала, где будет 380 тыс. кв. м жилья класса «комфорт». Как сообщил генеральный директор компании Setl City Илья Еременко, строительство первой очереди площадью 80 тыс. кв. м начнется летом 2012 года и завершится в 2014 году. Окончание реализации всего проекта ожидается в 2018 году.

Застройщик сам проведет комплексное благоустройство территории с элементами ландшафтного дизайна и проложит дороги внутри квартала. К подготовке проекта Setl City привлекает не только архитектурных организаций, в том числе европейских. Инженерная подготовка территории будет производиться совместно с компанией



Как сообщил генеральный директор компании Setl City Илья Еременко, строительство первой очереди площадью 80 тыс. кв. м начнется летом 2012 года и завершится в 2014 году

«Евроинвест», которая выступила продавцом участка. Как сообщил глава «Евроинвеста» Андрей Березин, у компании в Мурино сформирован земельный банк площадью около 300 га. «Мы ищем застройщиков на отдельные участки», – сказал он. В свою очередь, Илья Еременко отметил, что покупка нового участка в Девяткино – очередной этап развития адресной программы Setl City. «Таким образом, мы усиливаем наши позиции на севере города. Аналогичным образом недавно мы расширили географию строительства, запустив первый из проектов в Невском районе – жилой комплекс «РИО». В настоящее время наш портфель включает более 20 проектов общей площадью более 2 млн кв. м», – заключил он.

Инвестиции в проект не раскрываются. Но, по оценке экспертов АРИН, они составят около 1 млрд USD. При этом, по данным аналитиков, цена земли в районе Девяткино – от 100 USD за 1 кв. м. Таким образом, только стоимость участка, без застройки, составляет около 30 млн USD.

Девяткино – это относительно новый район, который развивается наряду с такими районами, как Кудрово. Это яркий пример комплексного освоения территории (КОТ). Сейчас в Петербурге заявлено около 50 таких проектов. Их доля в объеме строящегося жилья в 2011 году составит 40%. «В ближайшие

мнение



Менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Тамара Попова:

– Конкуренция среди застройщиков в районе сводится к ценовым факторам. Однако в ряде случаев хорошая репутация девелопера может сыграть положительную роль в стратегии продаж.

10 лет объем таких проектов может вырасти до 60-65%, если будет поддержка государства», – утверждают эксперты агентства «Петербургская недвижимость».

Район Девяткино отличается достаточно развитой инфраструктурой: в непосредственной близости расположены станция метро «Девяткино», КАД и въезд в город. Проекты там уже реализуют такие крупные игроки рынка, как «Арсенал-недвижимость», ГК «ЦДС», «УНИСТО Петро-сталь», «Еврострой», «НСС», «МАВИС». Совокупная площадь заявленных строек – около 2 млн кв. м.

«Для компании Setl City приобретение участка в Девяткино является логичным шагом, так как к моменту сдачи дома (через 2-4 года) в эксплуатацию будут введены те проекты, которые строятся сейчас, то есть будет сформирован полноценный жилой район», – говорит директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

«Колу» построят рядом с КАД

Никита Кулаков / Компания бывшего вице-президента холдинга «Империю» Елены Смотровой построит в Ленобласти крупный индустриальный парк «Кола». Эксперты говорят, что рыночная среда, в которой окажется новый проект, довольно агрессивна.

Межведомственная комиссия по размещению производительных сил на территории Ленобласти на прошлой неделе одобрила проект компании «Теллус-Консалтинг», предполагающий создание на участке 123,7 га в Свердловском городском поселении Всеволожского муниципального района области (возле пересечения Мурманского шоссе и КАД) индустриального парка «Кола». Как рассказали в пресс-службе правительства Ленобласти, в новом индустриальном парке, который будет обеспечен всей необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, разместятся до 50-ти промышленных предприятий IV-V классов опасности и сопутствующие им сервисы. По соседству планируется строительство многофункционального общественно-делового, торгово-выставочного комплекса площадью

около 130 тыс. кв. м, а также логистический комплекс. «Реализация проекта рассчитана на 7 лет. Будет создано более 5 тыс. новых рабочих мест. Общий объем затрат на инженерную подготовку и строительство объектов индустриального парка составит 447 млн USD», – сообщили в пресс-службе, подчеркнув, что расчет инвестиций базируется на заявках ряда инвесторов, желающих принять участие в проекте. У «Теллус-Консалтинга» уже есть проект индустриального парка «Приневский» (на участке 12,7 га, в районе пересечения Мурманского шоссе и КАД). И, согласно данным с сайта компании, в проекте еще три индустриальных парка – два на Киевском шоссе и один в г. Кировск. По данным базы «СПАРК-Интерфакс», 37,5% акций компании принадлежат гендиректору Михаилу Семенову и Елене Смотровой (бывший вице-президент холдинга «Империю» и родная сестра его владельца Андрея Фоменко). Минувшей осенью Елена Смотровая покинула «Империю», поэтому проекты «Теллус-Консалтинг» с бизнесом холдинга «Империю» не связаны, сообщил источник, знакомый с ситуацией. Сама Елена Смотровая была недо-

ступна для комментариев. Но Михаил Семенов сообщил, что «Теллус-Консалтинг» собирается привлечь в проект соинвесторов, в том числе турецких. Гендиректор турецкой компании Renaissance Construction Андрей Власенко (полгода назад он заявлял о планах участия фирмы в большом строительстве индустриального парка под Петербургом, но до сих пор подробности проекта не разглашал) подтвердил, что Renaissance Construction будет участвовать именно в строительстве «Колы». И добавил, что вложения компании в проект могут составить около 50 млн USD. Эксперты говорят, что новый проект столкнется с жесткой конкуренцией. По данным руководителя отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St.Petersburg Михаила Тюнина, сейчас в Петербурге и Ленобласти насчитывается 16 проектов индустриальных парков, находящихся на разных стадиях развития (в т.ч. один заверченный). Суммарная площадь занимаемой ими территории – 1200 га. «В ближайшие годы под воздействием государственной политики в области развития промышленности и вывода предприятий за пределы

городской застройки, а также потенциального спроса со стороны прогрессивных производителей, которые имеют планы по развитию в регионе, девелоперы продолжают развивать сегмент индустриальных парков. Но до 2017 будут активно продвигаться не более 3-4 таких проектов», – утверждает он. Управляющий директор NAI Besar в Санкт-Петербурге Илья Андреев в свою очередь отметил, что строительство такого крупного проекта несет в себе определенные риски. «На сегодняшний день неизвестно, какие предприятия будут там размещены. К тому же рядом располагается активно развивающийся жилой район, и пока не ясно, как может сказаться на ситуации строительство рядом индустриального парка», – говорит он.

цифра

447

млн USD – общий объем инвестиций в индустриальный парк «Кола»

Пулково добавили квадратных метров

Николай Волков / Компания «Авиелен А.Г.» ввела в эксплуатацию МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург» в деловой зоне Пулково-2. Таким образом, реализована первая очередь замороженного в кризис гостинично-офисного комплекса. Судьба остальных очередей зависит от того, как быстро компании удастся сдать в аренду помещения в первой. Участники рынка говорят, что спрос на пулковские метры есть, но он не очень велик. ➔

Пока МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург», девелопером которого является компания «Авиелен А.Г.», подконтрольная австрийским Warimprex, SA Immo и UBM, состоит из двух бизнес-центров «Юпитер» и «Аэропорт» общей площадью около 17 тыс. кв. м и четырехзвездочной гостиницы Crowne Plaza (24 тыс. кв. м, 294 номеров). Концепцию комплекса разработало чешское архитектурное бюро D3A, генпроектировщиком выступил «Ленаэропроект». В кризис строительство было заморожено и вряд ли продолжилось бы, если бы год назад консорциум из трех польских банков не выделили на достройку 60 млн EUR. По кредиту «Авиелен А.Г.» пришлось заложить недостроенный комплекс. Кроме того, в составе МФК предусмотрены три ресторана (панорамный «Скайлайт», круглосуточный Russian Standard Signature Bar, а также Cafe Plaza by illy), 11 конференц-залов (их общая площадь – 1124 кв. м, вместимость – до 1000 человек), паркинг на 450 мест, торговые зоны.

В недостроенном состоянии остается третий бизнес-центр «Цепелин» (18 тыс. кв. м). Но его судьба зависит от успехов арендной компании, которую сейчас начал девелопер. «Если к апрелю 2012 года нам удастся сдать 40% площадей в уже построенных помещениях, то мы сможем привлечь кредит в размере 30 млн EUR на достройку «Цепелина», в котором завершены все работы по возмещению строительной коробки здания», – рассказал генеральный директор «Авиелен А.Г.» Андрей Канивец. Сейчас, по его словам, ведутся переговоры по заполнению 20% офисного комплекса. «Из них, уверен, 80% успешно



Фото: Владимир Топес



Достроить первую очередь МФК «Аэропортсити» помог кредит консорциума трех польских банков

Пулково – это единственное место, где есть новые качественные офисы, которые можно снять за относительно конкурентные деньги

завершатся. К концу года мы планируем, что комплекс будет заполнен на 50-60%. А по итогам двух лет работы мы достигнем плановой заполняемости в 70-75%», – надеется господин Канивец. Стоимость аренды 1 кв. м в бизнес-центре составит 336 EUR в год. Объем инвестиций в проект составит около 140 млн EUR. Расчетный срок окупаемости – 15 лет.

Участники рынка говорят, что спрос на пулковские метры есть, но он не очень велик. «В Пулково в основном размещаются компании, деятельность которых связана с аэропортом. Естественно, их количество ограничено. С другой стороны, сейчас в Петербурге есть спрос на качественные офисные центры с парковкой и хорошей

транспортной доступностью вне зависимости от местоположения. Так что успех арендной компании будет зависеть от того, удастся ли девелоперу убедить компании, что Пулково – хороший вариант», – считает Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН. «Пулково – это единственное место, где есть новые качественные офисы, которые можно снять за относительно конкурентные деньги. С другой стороны, сейчас место уже достаточно насыщено офисными площадями, и рассчитывать, что оно уйдет влет, нельзя. На это потребуются год-два», – полагает Николай Казанский, генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург.

НОВОСТИ

НДВ не усидел на эксклюзиве

Николай Волков / «НДВ СПб» с нового года планирует заняться брокериджем не только объектов компании Л1 (экс-ЛЭК), но и других петербургских застройщиков. Впрочем, сами строители отнеслись к этому заявлению индифферентно, а представители других агентств говорят, что этот рынок высоко конкурентен, и убедить застройщика, «что ты можешь продавать квартиру лучше», НДВ будет тяжело.

Как рассказали в «НДВ СПб», руководством компании «принято решение о расширении списка партнеров-застройщиков, с которыми сотрудничает агентство». Напомним, с момента выхода компании на рынок в 2009 году и по сей момент «НДВ» сотрудничала на эксклюзивной основе только с одной компанией – Л1 (экс-ЛЭК). «Нашей целью становится формирование лучшего в Петербурге предложения на рынке строящегося жилья. Уже начал работу департамент развития проектов для привлечения новых партнеров-застройщиков. На данный момент нами ведутся переговоры как с компаниями, которые уже работают на местном рынке, так и с игроками, которые готовят к старту свои первые проекты», – говорит Ольга Козимянец, исполнительный директор «НДВ СПб». Как пояснили в компании, сейчас ведутся переговоры с одним из застройщиков, который с нового года выводит на рынок крупный жилой проект. С кем конкретно – информация не разглашается.

По словам участников рынка, найти клиентов компании будет достаточно тяжело. «Рынок брокериджа строящегося жилья распределен между основными агентствами недвижимости, которые делают основные объемы продаж. Новой компании вклиниться в эту сферу будет достаточно тяжело. Обслуживать интересы одного ЛЭКа и, по сути, работать его отделом продаж – это одна история. Работать же на многих застройщиков, принимая их условия работы, – для этого необходим опыт, которого компании еще только предстоит набраться», – уверен Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН. «У нас много агентств, которые работают на подряде. Поэтому мы готовы сотрудничать с кем угодно», – рассказал Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест».

цифра

41 ТЫС.

кв. м – общая площадь введенных в строй бизнес-центров и отеля в Пулково-2

Общество с ограниченной ответственностью
СК РудиССтрой
 С.-Петербург, Софийская ул., д. 17, оф. 332, т. 325-03-09, 458-86-29, sk_rs@mail.ru

Поставки щебня и песка для строительных работ

- Поставки нерудных материалов думпкарами вертушками по Северо-Западному ФО.
- Поставки нерудных материалов парком полувагонов в Ленинградскую область, Архангельскую область, Мурманскую область, Московскую область.
- Поставки нерудных материалов автомобильным транспортом по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Тел.: (812) 325-03-09, 458-86-29 | www.sk-rudis.ru

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

Какое событие уходящего года, по вашему мнению, стало главным для строительного рынка города?

Думаю, что самым главным событием стало завершение работ по строительству дамбы. Это знаковая стройка, которая велась на протяжении почти 30 лет, и окончание ее строительства для города – крайне важный шаг. Это уже дало положительный эффект – наводнения перестали носить такой опасный и разрушительный характер, как в прежние годы. С другой стороны, дамба позволила нам организовать автомобильное кольцо вокруг города, и это сказалось на транспортной ситуации: исчезли проблемы для грузовых машин, для населения упростилась доставка в аэропорт, в другие части города.

Как Вы считаете, КАД даст толчок для дальнейшего развития территорий, например, Кронштадта и Юго-Запада? Ведь теперь доступ туда стал гораздо проще.

Конечно, ввод кольцевой дороги во многом решает вопросы транспортной доступности некоторых районов. Но в большей степени на развитие территорий влияет строительство внутренних дорог: оакиляющих магистралей для вновь формируемых кварталов, внутриквартальных проездов. За последние два года мы во многом решили проблемы транспортной доступности населения в различные части Красносельского, Приморского районов. Там было введено в строй значительное количество трасс. Взять хотя бы зону Коломяги – раньше ведь стояли дома, а подъезды к ним были грунтовые. То есть мы облегчили возможность подъезда общественного транспорта к жилым массивам, и это во многом сняло транспортную напряженность. Хотя, если говорить о Приморском районе, то там транспортные проблемы пока не решены окончательно, но есть хорошие перспективы. Я имею в виду строительство развязки в районе пересечения улицы Савушкина, Приморского проспекта и Планерной улицы, и уже появившуюся возможность выхода на кольцевую автодорогу в районе Парашютной улицы. Это тоже решит в значительной степени транспортные

Роман Филимонов:

«Мы используем все возможности для помощи инвесторам»

Строители Петербурга выполнили годовой план по вводу жилья. Об основных проблемах отрасли и стратегических планах ее развития в беседе с главным редактором газеты «Строительный Еженедельник» Валерием Грибановым рассказал вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов. ➔

проблемы, ведь Приморский район до недавнего времени был единственным, не имевшим выхода на КАД. И сегодняшние работы по расширению Приморского проспекта важны – это нужно не с точки зрения строительства Лахта-центра, это нужно всему Приморскому району, Курортному району.

Как обстоят дела в части инженерно-развития территорий? Город раньше декларировал, что будет сам готовить все участки и потом отдавать их инвестору – только приходи и строй. Пока, как показали последние торги Фонда имущества, таких участков инвесторам явно не хватает. Будут ли увеличиваться площади, которые город готовит под застройку сам?

Мы очень быстро забываем историю. С 2004 года мы активно взялись за инженерную подготовку участков. Нужно вспомнить то, что было 8 лет назад в Северо-Приморской части – там же находилась просто свалка и отвалы грунта. Никто не мог мечтать, что в том месте начнется активное строительство. А сегодня эта территория застроена на 90%, и в 2012 году будет окончательно закончено формирование жилого массива. Такую же операцию мы провели в Юго-Западной Приморской части – занялись одновременно развитием головных ис-

точников энергии и строительством дорог, прокладкой внутриквартальных сетей. Это огромные территории – около 300 га на СПЧ и 200 га – на Юго-Западе. Эта программа не закончена. Часть земель готовится за счет инвесторов – в рамках инвестиционного договора, например, мы запускаем «Юнтолово». У нас продолжается инженерная подготовка (ее ведет Комитет по строительству) территории Севернее улицы Новоселов в кварталах 19, 9, 16. Там ведется бюджетное строительство. Программа существовала, существует, и есть планы ее дальнейшего развития. Хочу напомнить также, что у нас в планах развития стоят кварталы, примыкающие к проспекту Блюхера – 24, 26 «Полуостров». Там уже готовы проекты инженерной подготовки, и вскоре мы будем предоставлять землю застройщикам по так называемому полному пакету.

Большие там территории?

По памяти – около 40 га. Это практически центр города, бывшая промзона, которая по генплану на сегодняшний момент находится в зоне жилой застройки, ее можно осваивать и развивать. Это Выборгский район, совсем рядом с Петроградским. Уверен, что на эти территории будет огромный спрос. Потом, возвращаясь к инженерной подготовке средствами инвесторов, – у нас есть тер-

ритории в совхозе Ручьи – там инвестор ведет комплексную подготовку по аналогии с тем, как это делает город. А там 300 га земли.

Кто выступает инвестором в Ручьях?

Это ряд компаний, но что мне известно – группа ЛСР имеет там определенные участки и ведет подготовку земли. С нашей стороны и со стороны энергетических компаний в качестве платы за подключение прорабатывается вопрос строительства головных источников. Несколько лет назад была запущена программа, которая называлась «Чубайс-Матвиенко», по строительству энергетических объектов. И вот в рамках этой программы в Ручьях заканчивается строительство подстанции на 330 киловольт, которая даст мощнейший толчок для развития всего района, она обеспечит в полном объеме эту территорию энергетикой – как для развития жилищного строительства, так и под деловые цели.

Хочу также заметить, что программа комплексной инженерной подготовки не ограничивается жилищным строительством. Мы развиваем места приключения труда – это наши так называемые промышленные кластеры. Например, фармацевтический кластер в Пушкине. Также Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли

вопрос номера

Какое событие на рынке недвижимости и строительства можно назвать ключевым в 2011 году?



Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»:

Год был стабильным, и нашей компании он запомнится, в первую очередь, началом реализации новых крупных проектов. В 2011 году «Строительный трест» вывел на рынок масштабный жилой комплекс «Капитал» на границе Петербурга и области. Также можно отметить существенный рост количества сделок и увеличение объемов ипотечного кредитования. В 2011 году «Строительный трест» осуществил все намеченные планы по реализации недвижимости, при этом 75% заключенных договоров шли на условиях 100% оплаты или по ипотеке. Рынок активен, и люди перестали откладывать покупку недвижимости «на завтра».



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

Одним из ярких событий этого года считаю перенос под давлением общественности Охта-центра на Лахту. Мы рады, что власть прислушалась к мнению населения и нашла хорошее и зрелое решение. К сожалению, новая администрация города приостановила важный инфраструктурный проект – строительство Ново-Адмиралтейского моста, который, как воздух, нужен людям. Для нашей же компании ключевым событием стал успешный выход на рынок жилищного строительства.



Юрий Климовский, директор по продажам направления HESS ОАО «Ленстрой-деталь»:

Ключевыми на рынке строительства в 2011 году я считаю несколько событий: перенос

сроков строительства делового центра «Газпром-Сити», завершение перехода от уплотнительной застройки к квартальной, а также ряд кадровых перестановок в ведущих строительных компаниях города.



Федор Туркин, генеральный директор группы компаний «РосСтрой-Инвест»:

Я не могу выделить какое-то одно событие, но с уверенностью можно сказать, что строительный комплекс нашего региона чувствует себя уверенно. Мы адаптировались к новым посткризисным условиям. Однако такие успехи не означают, что нам все легко дается, просто строительный рынок Петербурга и Северо-Запада понял, как необходимо действовать в новых условиях. Основные надежды я возлагаю на наступающий 2012 год. Надеюсь, он принесет нам знаковые события, в числе которых – разработка стратегии жилищного строительства на федеральном уровне.



Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

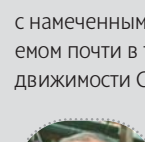
Ключевым событием стала продажа земельных участков под жилье в Приморском районе (на ул. Оптиков) по докризисным ценам. Например, нагрузка на метр возводимых улучшений по участку 5 юго-восточнее пересечения с Туристской улицей составила 676 USD. В этом году на Оптиков было реализовано четыре участка. В мае ООО «Планета» приобрело право аренды участка 6 северо-западнее пересечения Яхтенной ул. и ул. Оптиков за 605 млн. руб., с превышением в 6 раз. В ноябре права аренды участков 4 и 5 юго-восточнее пересечения с Туристской ул. ушли с торгов за 570 млн руб. (победитель – ООО «СИСТЕМА») и 629 млн руб. (победитель – ООО «РЕСПУБЛИКА») соответственно, с превышениями по итогам в 5 раз.

Последним было реализовано право аренды соседнего участка. Компания «Балт-ИнвестСтрой» приобрела его за 725,4 млн руб. Превышение начальной стоимости – 6,3 раза. Это самый дорогой лот за 2011 год.



Александр Ермак, исполнительный директор «Главстрой-СПб»:

Главным для рынка в 2011 году стало его очищение, нормализация спроса и устойчивый рост после кризисных 2008-2009 годов. Рынок освободился от мелких, заведомо нерентабельных проектов, которые канули в лету, иногда, к сожалению, не без последствий для рядовых дольщиков. Для компании «Главстрой-СПб» 2011 год – это начало устойчивого роста и наращивания объемов нашего присутствия на рынке Санкт-Петербурга, это своевременный ввод в эксплуатацию первых жилых домов района Северная долина – в точном соответствии



Валерий Кринкин, заместитель гендиректора ЗАО «Инжпестрой»:

Я думаю, ключевым событием стала смена губернатора. С приходом нового главы стала пересматриваться инвестиционная программа, в частности, было отменено строительство Ново-Адмиралтейского моста и Орловского тоннеля. На мой взгляд, они были недостаточно проработаны с точки зрения необходимости для города. К тому же, что касается Орловского тоннеля, произошло многократное удорожание проекта в процессе его подготовки. Насколько мне известно, подорожание произошло из-за увеличения диаметра проходческого щита, хотя, на мой взгляд, для пробивки тоннеля можно было бы использовать оборудование, которым строят тоннели метрополитена.

заканчивает инженерную подготовку в Петродворцовом районе, где расположен завод Siemens и другие инвесторы. В Шушарах, где была подготовлена земля, работают автозаводы, которые вышли на проектную мощность, и уже стоит вопрос о строительстве второй очереди.

По вводу жилья в 2011 году заявлялся план в 2,7 млн кв. метров жилья. План будет выполнен?

План будет выполнен и даже перевыполнен. На несколько тысяч квадратных метров.

На следующий год, какие планы по жилью?

Мы планировали поддерживать ввод жилья на уровне 2,7-3 млн кв. метров. Думаю, что планы остаются такими же. Такие возможности у нас есть, вопрос в финансовом благосостоянии населения. Он увязан с мировой финансовой системой. Петербург – город, который активно развивался и развивается за счет инвестиций, мы создавали и создаем такие условия. Могу сказать, что жилье, которое мы строим, сегодня находит своего покупателя. Хочу также напомнить о бюджетном строительстве – в следующем году планируем выйти на полмиллиона квадратных метров социального жилья.

А в этом году, какой был показатель по бюджетному строительству?

Около 300 тыс. кв. метров. Идет планомерный рост ввода этих объемов. Для сравнения – в 2004 году было введено всего около 9 тыс. кв. метров.

Как Вы считаете, доля бюджетного жилья, – какой она должна быть в общем объеме вводимых площадей?

Нам нужно выйти на 800 тыс. – 1 млн кв. метров жилья за счет средств бюджета, для решения проблем обеспечения жильем различных социальных категорий. Все, конечно, будет зависеть от бюджета и его возможностей. Если взять мою личную точку зрения, то я сторонник создания условий для граждан, при которых у них бы появлялась возможность купить это жилье. Но для этого городу нужно иметь чет-

кую выверенную позицию по ценовым параметрам. Сегодня на торгах фонда имущества мы видим некий ажиотаж по покупке земли. Несмотря на то, что это обеспечивает достаточно ощутимые поступления в бюджет, и мы имеем возможность ускорить темпы по социальному строительству, такой рост цены на землю не радует. Надо увеличивать предложение. И мы боремся за то, чтобы увеличить объемы по земельным участкам, которые выставлялись бы на торги именно инженерно подготовленными. Мы оказываем содействие частным инвесторам, мы выходим с предложениями по различным программам на федеральный уровень. Сегодня, например, действует программа компенсации процентов по кредитам, предоставляемым на инженерную подготовку земли, – федеральный бюджет компенсирует 50% от процентной ставки по таким кредитам. И проект «Балтроса» «Славянка», и проект «Юбилейный квартал» ЛенСпецСМУ участвовали в этой федеральной программе. И мы будем использовать все возможные механизмы для стимулирования этой деятельности.

С точки зрения строительства социальных объектов нами изобретен механизм государственно-частного партнерства, мы и дальше будем его использовать. Как бы там ни говорили, что он городу не выгоден. В части строительства школ, детских садов и поликлиник, эти программы городу выгодны тем, что мы получаем и объект, и эксплуатирующую организацию. На сегодняшний момент на эксплуатацию объекта по программе ГЧП мы тратим из бюджета не больше, чем если бы тратили на такой же объект по обычной схеме. Я общался с директором школы в Пушкине – она говорит, у нее нет никакой головной боли по поводу эксплуатации заведения. Может, нам повезло так с эксплуатирующей организацией, но мы планируем продолжать эту практику.

Пока договор по строительству образовательных учреждений по схеме ГЧП заключен только с «Балтросом»?

Да, но планируются аналогичные соглашения по «Юбилейному кварталу»,

по «Северной долине». Там мы выкупаем здание, но это тоже своеобразная форма ГЧП.

Сейчас в городе ведется кампания по борьбе с застройщиками, которые нарушают сроки строительства – какова, по вашему мнению, доля таких застройщиков?

Вы очень правильно использовали слово – «кампания». Проблемы на самом деле как таковой нет. Процент неисполнения инвестиционных договоров, по сравнению с другими регионами страны, у нас гораздо ниже. Просто у нас несколько тысяч объектов находятся в инвестиционном процессе. И если 2-3% выпадают, может создаться впечатление, что есть некая глобальная проблема. Но ее на самом деле не существует. Мы следили, следим за исполнением договоров, требуем их исполнения, и скоро, я полагаю, вопрос снимется, после изучения этого вопроса нашими новыми коллегами.

Существуют ли на рынке проблемы, которые, на ваш взгляд, требуют немедленного решения?

В строительстве не может быть проблем, которые требуют немедленного решения, потому что это процесс длительный. И вопросы, которые возникают, должны решаться планомерно. Сегодня мы вышли на некое планирование. Может, оно не идеально, но оно в городе существует. Существует понимание,

что делать и как делать. Я бы сказал, что есть проблема проектно-нормативной базы. Не проблема даже, а некий выбор – нужно определяться, то ли мы используем еврокоды, то ли мы живем по собственной базе. Я считаю, что переходить на еврокоды можно, но нужно делать это не тупым копированием, а с учетом климатических особенностей каждого региона. Ведь страна наша находится в нескольких климатических зонах. Нельзя использовать единый стандарт. Возьмем Германию. Ее базу полностью на всю Россию распространить нельзя – только 2-3 наши климатические категории подпадают под их стандарты. И мы этим вопросом занимаемся. Это не проблема, а планомерный переход к новым стандартам.

Тем более что мы вступаем в ВТО, и так или иначе нам придется более тесно интегрироваться в международные процессы.

Что бы вы пожелали строителям в наступающем году?

Традиционно под Новый год я желаю стабильной работы, новых заказов, развития. У петербуржцев есть правило – город строится, значит, город живет. Сегодня это особенно актуально.



вопрос номера



Антон Савицкий, председатель совета партнерства «Региональное объединение»:

На наш взгляд, одним из ключевых событий стало признание легитимности негосударственной экспертизы. Это нововведение, скорее всего, станет одним из трендов развития отрасли в наступающем году, так как, по сути, является серьезным системным изменением, способным стимулировать создание совершенно нового направления в рамках строительной отрасли.



Алексей Семенов, генеральный директор ООО «СК «Рудис-Строй»:

Я бы выделил два события. Первое: наконец-то определились с местом строительства «Охта-центра». Второе событие: наконец достроили кольцевую. Но к строительству КАД-2 я на месте правительства привлек бы лучше

иностранные фирмы – меньше украдут. Насколько мне известно, при строительстве КАД-1, которым занимались российские компании, сметная стоимость выросла в три раза. У иностранцев и качество будет намного лучше.



Ксения Морковкина, директор по развитию ЗАО «Строительная компания «Темп»:

Основной тенденцией 2011 года стала активизация рынка недвижимости, проявившаяся в увеличении спроса и предложения жилья, снижении ставок по ипотеке, росте числа выданных кредитов. Другой характерной чертой, наметившейся в уходящем году, можно считать возникновение интереса у покупателей недвижимости к объектам повышенной комфортности: более просторным квартирам, лучшей отделке. Для компании «Темп» 2011 год был не менее насыщенным. Мы завершили строительство и вывели в продажу новый жилой комплекс комфорт-клас-

са – Бадаева-Ворошилова. В настоящее время готовимся к открытию продаж в Приморском и Выборгском районах.



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

Для нас одним из главных событий года стало завершение строительства дюкерного перехода газопроводов от Ломоносова до Кронштадта. По заказу ОАО «ПетербургГаз» компания ООО «ПМС-98», входящая в Группу компаний «СМУ-303», проводила работы методом горизонтально-направленного бурения. Длина дюкерного перехода составляет 7590 м. Прокладка газопровода велась со стороны Кронштадта и со стороны Ломоносова. Скважины имеют большую протяженность (со стороны Кронштадта до точки выхода под водой – 2180 м, со стороны Ломоносова – 1650 м), а сами точки выхода находятся на дне Финского залива. Подводно-технические работы проводила компания ООО «СПРУТ» с помощью специальной техники.



Мария Николаева, директор по правовым вопросам ООО «Центр Со-гласований»:

Одним из главных трендов в законодательстве в этом году стали изменения в Градостроительном кодексе, среди которых хочется отметить становление и признание результатов негосударственной экспертизы проектной документации, что стало шагом вперед в развитии строительной индустрии. При этом появилась возможность проведения капитального ремонта без обязательного прохождения экспертизы проектной документации, что существенно упростило процедуру согласования.



Максим Мясоедов, генеральный директор ООО «К-7»:

Никаких ключевых событий в 2011 году не было. Как было глухо, как в танке, так и осталось. Таким событием мог-

ло бы стать участие правительства в реальных социальных и градостроительных программах, чтобы вопросы, которые касаются социальных нужд, решались не за счет инвестора, а за счет бюджета. А пока мы будем рассчитывать, что частные компании возьмут и все построят, так и будет нам не хватать свободных мест в детских садах, зеленых насаждений и прочего. Город не отстаивает интересы горожан, которые должны иметь возможность спокойно гулять, дышать воздухом.



Игорь Тупальский, президент ГК «РАЗ-МАХ»:

Главным событием стала смена руководителя в КГИОП, с избирательного попущительства которой, как я считаю, были допущены многочисленные нарушения. Свою роль в этом вопросе сыграли и градозащитники, имеющие четкую и обоснованную позицию по ряду спорных объектов, которые с попустительст-

ва некоторых госведомств реализуются далеко не в соответствии с законом (или планировались к реализации, как в случае с «Охта-центром» и Дворцом искусств). В следующем году хотелось бы окончательно расстаться с «избирательной» политикой властей в отношении застройки и реконструкции в центре города.



Михаил Лебедев, директор по строительству ЗАО «Гео-строй»:

Если говорить о проектах, то главным событием для нашей компании, безусловно, является участие в строительстве крупнейшей международного конгрессно-выставочного центра ЗАО «Экс-пофорум» в Шушарах. По финансовым результатам года могу констатировать оживление и начавшийся подъем на строительном рынке. Работы значительно прибавилось, мы востребованы, и это главный позитивный итог года.

Вместе против барьеров

Дарья Литвинова / НОСТРОЙ и «Институт экономики города» провели всероссийский мониторинг административных барьеров в строительстве. В среднем при строительстве многоквартирного дома застройщики проходят 100 процедур, затрачивая на это около трех лет и 25 млн рублей. ➔

Для определения степени забюрократизированности тех или иных городов был специально придуман термин «нормативный город» - место, где сроки и стоимость согласования проектов соответствуют только федеральному законодательству.

Готовься к сотне разрешений

В рамках Российского инвестиционно-строительного форума (РИСФ-2011) состоялся круглый стол «Административные барьеры в строительстве», на котором были озвучены данные исследования административных барьеров. Анализ был проведен на основании результатов анкетирования, проходившего в период с мая по октябрь текущего года в 43-х российских городах, включая Петербург. Данные мониторинга, проведенного в Москве, при обобщении данных не использовались, так как в период наблюдения в столичное законодательство были внесены существенные изменения, отразившиеся в сокращении количества барьеров.

По словам Надежды Косаревой, президента фонда «Институт экономики города», уровень административных барьеров оценивался в исследовании на основании трех основных показателей — количество процедур, их срок и стоимость.

Эти параметры рассматривались на пяти этапах «мучения» застройщиков — этапе землеустроительной и градостроительной подготовки, проектирования, собственно строительства объекта, ввода его в эксплуатацию и регистрации прав на недвижимость.

По результатам исследования оказалось, что общий показатель административных барьеров в жилищном строительстве (для варианта получения земельных участков на аукционе) таков: застройщику нужно пройти 98 процедур, затратить на это 946 дней и 25 млн рублей. При этом в общей стоимости около 80% составляют различные расходы на подключение к сетям инженерной инфраструктуры.

Если участок получен не на аукционе, и для строительства необходимо изменить вид его использования, то к 98 процедурам добавятся 6 и еще три месяца согласований.

Самыми «забюрократизированными» этапами развития проекта оказались собственно строительство и ввод объекта в эксплуатацию. В среднем — 34 и 35 процедур на каждый этап соответственно.

«На этапе строительства застройщику в среднем нужно получить 11 проверок ор-



По словам Надежды Косаревой, президента фонда «Институт экономики города» (в центре), уровень административных барьеров оценивался в исследовании на основании трех основных показателей — количество процедур, их срок и стоимость

В данном исследовании не проверялось соответствие региональных и местных процедур федеральному законодательству, но полученные результаты говорят о том, что хорошо бы было такой специальный анализ провести

ганов государственного строительного надзора, 11 процедур для получения положительного заключения надзора и 12 процедур для получения разрешения на строительство, - заявила Надежда Косарева. - На этапе ввода объекта в эксплуатацию из 35 процедур 30 связаны с подтверждением технической готовности систем коммунального обслуживания дома к вводу в эксплуатацию и заключением договора ресурсоснабжения. На этапе землеустроительной и градостроительной подготовки (при полученном на аукционе участке) нужно пройти 9 проверок, а если участок нуждается в изменении вида использования — уже 15».

По количеству времени, которое затрачивает застройщик на получение разрешений, особенно выделяются этапы проектирования и строительства — в среднем

265 и 296 дней соответственно. При этом на этапе проектирования большую часть времени занимает сбор исходных данных для проектирования и выполнения инженерных изысканий и прохождение государственной экспертизы проектной документации. Большая часть времени на этапе строительства уходит на получение разрешения на строительство и других документов на начало работ.

На этапе землеустроительной подготовки (если земля приобретена на аукционе) в среднем застройщик тратит 136 дней, и почти в 1,5 раза больше - в случае изменения вида разрешенного использования участка.

Денежный вопрос

«80% всех затрат застройщиков сосредоточены на этапе проектирования, - отметила Надежда Косарева. - Средние затраты составляют почти 21 млн рублей (на этом этапе 54 процедуры, затратить на прохождение которых необходимо 253 дня). Из них 96% - затраты на подключение к сетям инженерно-технической инфраструктуры. Кроме этого, на данном этапе выделяются еще 700 тыс. рублей — это стоимость процедур, связанных с прохождением государственной экспертизы. Застройщики единогласно отмечают неоправданную дороговизну этого этапа».

Как отметила Надежда Косарева, затраты на подключение к инфраструктуре существенно разнятся по городам — от 4 до 55 млн рублей. Виды инженерной инфраструктуры также не равноценны по затратам — так, для того, чтобы присоединиться к газораспределительным системам, нужно пройти 15 процедур и затратить 253 дня, но их стоимость относительно не-

высока. Самыми затратными по деньгам оказались системы водоснабжения и водоотведения — в среднем подключение к ним требует 10 млн рублей.

Легенда о нормативном городе

Самым неожиданным результатом исследования оказалось существенное расхождение в составе административных процедур по различным городам.

«Был специально придуман термин «нормативный город» - место, где сроки и стоимость согласования проектов соответствуют только федеральному законодательству, - пояснила Надежда Косарева. - Путем сопоставления количества процедур в исследуемых городах и в «нормативном городе» мы выяснили степень «забюрократизированности» того или иного региона».

«Нормативный город» — виртуальный город, в котором для реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного дома необходимо пройти процедуры, регламентируемые только федеральным законодательством (то есть без правовых «примесей» субъектов и муниципалитетов). Применение подхода «нормативного города» позволило оценить источники административных барьеров в общей нормативной базе путем сопоставления количества процедур и их состава в исследуемых городах.

В данном исследовании мы не проводили анализ на соответствие региональных и местных процедур федеральному законодательству, но такие результаты говорят о том, что хорошо бы было такой специальный анализ провести», - объясняет Надежда Косарева, президент фонда «Институт экономики города».

Общий перечень всех зафиксированных процедур — около 180. При этом только треть из них можно было отнести к общераспространенным. 40% процедур относятся к редко распространенным, то есть касающимся исключительно конкретного региона, и обусловлены только различиями в региональной и местной нормативной базе. Эти редкие процедуры встречаются в основном на этапе землеустроительной, градостроительной подготовки и проектирования.

мнение



Ефим Басин,
президент
НОСТРОЙ



По данным исследования можно сделать вывод о крайне высоких административных барьерах в строительстве, которые требуют специального анализа и исключения излишних требований. Наша задача — наметить предложения по сокращению барьеров в строительстве и довести их до властей. Мы планируем выявлять самые забюрократизированные регионы и структуры, с которыми будем работать — направлять обращения, поднимать вопрос на вышестоящем уровне. Необходимо свести к минимуму процедуры по получению разрешения на строительство.



Круглый стол «Административные барьеры в строительстве» проходил в рамках Российского инвестиционно-строительного форума



СМУ•303
группа компаний

*С наступающим
Новым годом
и Рождеством!*

Частные эксперты готовятся к весне

Анастасия Лепехина / В апреле 2012 года вступят в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, согласно которым экспертизу результатов инженерных изысканий и проектной документации объектов капитального строительства теперь смогут проводить негосударственные организации. ➔

Идея внедрения негосударственной экспертизы, по мнению игроков рынка, заключается в том, чтобы сделать процедуру быстрее, проще и доступнее. Теперь застройщик сам сможет выбрать, какая компания будет заниматься экспертизой. Игроки рынка сомневаются, положительно ли повлияет такая свобода выбора на строительный рынок.

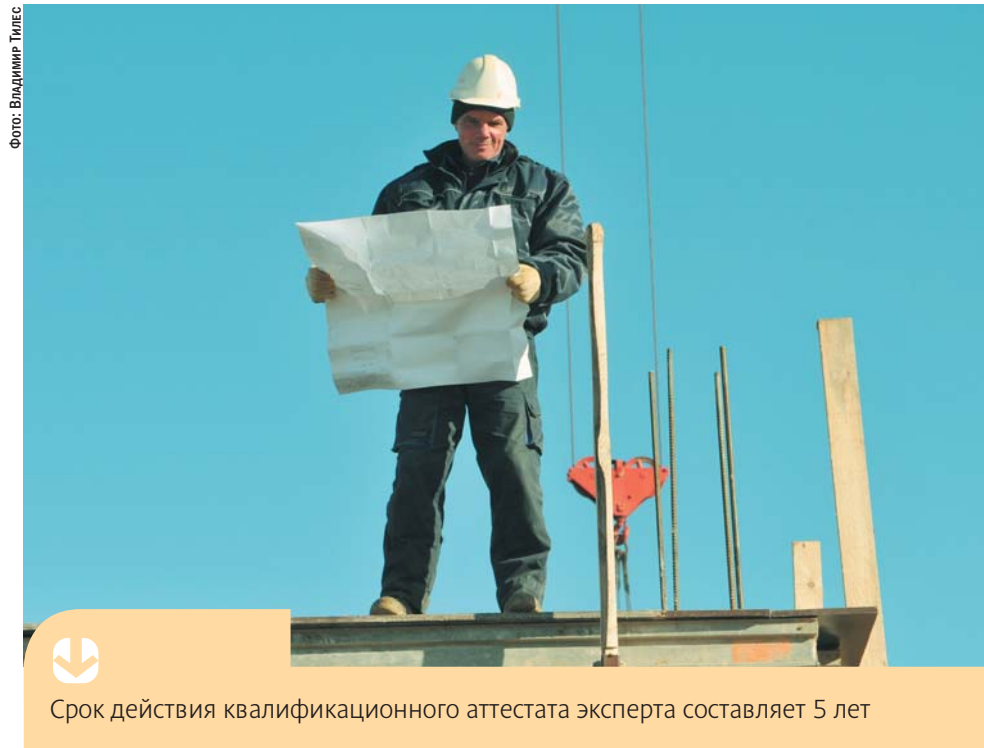
Специалисты петербургского Центра государственной экспертизы обращают внимание на то, что особого внимания заслуживает вопрос определения размера платы за проведение негосударственной экспертизы. По их мнению, единая ценовая политика на рынке экспертизы в строительстве, установленная Правительством Российской Федерации, – залог здоровой конкуренции. В противном случае может возникнуть ситуация, когда в борьбе за клиентов участники рынка будут демпинговать, снижая не только цену, но и качество предоставляемой услуги.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт считает, что очевидный минус – это отсутствие территориальной привязанности места проведения негосударственной экспертизы к месту строительства. «Например, объект, который собирается строиться в Сочи, может проходить негосударственную экспертизу в Мурманске. Это повлечет за собой сложности учета климатических, геологических и прочих особенностей», – подчеркивает эксперт.

цифра

не менее 5

аттестованных сотрудников должно работать в штате организации, проводящей негосударственную экспертизу



Срок действия квалификационного аттестата эксперта составляет 5 лет

Поддержание уровня качества проектов планируется за счет государственной аттестации экспертов и государственной аккредитации экспертных учреждений, а также наличия имущественной ответственности по одобренным проектам. «Одним из рисков является то, что недостатки системы аттестации и аккредитации будут выявляться уже тогда, когда что-то случится (например, обрушение дома и т. п.), то есть плохо налаженная работа по контролю может привести к серьезным последствиям, – говорит руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестянов. – Если этого удастся избежать, то процедура экспертизы станет быстрее, прозрачнее и гораздо эффективнее».

По мнению президента Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрия Щегельского, введение негосударственной

экспертизы должно ускорить сам процесс, создать некую конкуренцию, что должно привести участников к стремлению улучшения качества обслуживания, снижению коррупции, перенесению прямой ответственности государства за ошибки, допущенные в проведении экспертизы, на других участников рынка. Дополнительные риски могут произойти в случае недобросовестного проведения экспертизы.

«Государственная экспертиза просматривает не только все узлы, которые рассчитаны, но и помогает просчитать полный бюджет строительства. Если где-то произошла ошибка, то госэкспертиза будет нести за это ответственность, вопрос в том, будет ли отвечать за подобные ошибки коммерческие организации», – сомневается директор департамента эксплуатации NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин.

мнение



Александр Орт, начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга:

➔ – До сих пор негосударственная экспертиза более всего была задействована в рамках судебных процессов, касающихся оспаривания заключений госэкспертизы и разрешений на строительство. То есть до законодательных изменений негосударственная экспертиза в рамках Градостроительного кодекса имела скорее консультативный и совещательный характер. Сейчас же у негосударственной экспертизы появляется новый вектор работы.

мнение



Виктор Зозуля, генеральный директор ООО «НЭПС»:

➔ – После введения 337-ФЗ перспективы для рынка строительства в части проведения экспертизы проектной документации по-прежнему остаются плачевными, поскольку в законе на пути получения полномочий на право проведения негосударственной экспертизы выставлено очень много барьеров. Так что ничего хорошего от этого ждать не приходится.

В ожидании ускорения

Анастасия Лепехина / Участники рынка полагают, что сроки прохождения экспертизы после допуска на этот рынок частных компаний ускорятся. Однако противников нововведений сегодня на рынке не меньше, чем сторонников.

«Существующая система хоть в какой-то степени защищала будущего пользователя и накладывала ответственность на строителей, – говорит руководитель Комитета по оценочной деятельности Гильдии управляющих и девелоперов, советник NAI Besag Игорь Лучков. – Практика показывает, что сломать проще, чем построить, и что сложившаяся культура рыночных отношений не обеспечивает достойную качественную замену функций госу-

дарства коммерческими структурами». Отмечает наличие недостатков в данных изменениях и директор департамента эксплуатации NAI Besag в Санкт-Петербурге Валентин Каверин. Он говорит, что «негосударственная экспертиза, скорее всего, приведет к плачевным последствиям. На строительный рынок это может повлиять следующим образом: экспертиза будет происходить за более короткий срок, но согласовываться за большие деньги. К тому же могут возникнуть вопросы в связи с аттестацией сотрудников». Более позитивно смотрят на нововведения другие игроки рынка. Так, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петро-сталь» Арсений Васильев считает, что строительство оста-

ется отраслью, максимально забюрократизированной и имеющей огромное количество государственных надсмотрщиков, поэтому любые изменения помогут сделать шаг вперед. Положительными результатами введения негосударственной экспертизы вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, управляющий партнер «АйБи ГРУПП» Сергей Игонин видит сокращение сроков рассмотрения проектов, ускорение сроков выхода на площадку и, как следствие, снижение стоимости проектов. Однако у господина Иголина есть и сомнения. В частности, они касаются профессионального уровня негосударственных компаний. Он говорит, что в условиях монополизации экспертизы государством

мнение



Антон Сивачев, руководитель Управления Северо-Западного центра экспертизы:

➔ – Будущее проектно-строительной отрасли связано с переходом к коллективной ответственности членов СРО негосударственных экспертиз. СЗЦЭ, уже более года проводит негосударственные экспертизы проектов по запросам органов исполнительной, законодательной и судебной власти, инвесторов и иных заказчиков. Мы не конкуренты государственной экспертизе, наша основная цель в отличие от государства прописана в ГК РФ – это извлечение прибыли. Цель нововведения – это быстрое и качественное оказание услуг.

и сопряженным с этим получением дополнительных предпочтений сотрудниками экспертизы государство имело возможность более качественного отбора специалистов, да и сотрудники в ситуации, когда количество мест ограничено, были более мотивированы тщательнее выполнять порученную им работу. Начальник Службы государ-

ственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт считает, что законодателям необходимо было бы добавить и жесткое требование к профессиональной пригодности негосударственных экспертиз. «Поскольку контроль за ними осуществляет Минрегион, и обжаловать заключения негосударственных экспертиз

можно в специально созданной при Министерстве экспертной комиссии, остается надеяться, что этот орган будет непреклонен и будет оперативно реагировать на любое проявление непрофессиональной деятельности негосударственных экспертиз и аттестата», – резюмирует специалист.

ЛенСтройГеология

ОСНОВАНИЕ – ОПОРА БУДУЩЕГО

КОМПЛЕКСНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Инженерно-геологические изыскания:

- Бурение инженерно-геологических скважин глубиной до 300 м
- Статическое зондирование грунтов
- Лабораторное определение физико-механических свойств грунтов
- Составление технического отчета об инженерно-геологических изысканиях

Инженерно-геодезические изыскания:

- Выполнение крупномасштабной топографической съемки М 1:200-1:10 000
- Контрольно-исполнительная съемка
- Геодезическая разбивка осей зданий и сооружений
- Контроль за деформациями зданий и сооружений

Инженерно-экологические изыскания:

- Радиоэкологические работы (гамма-съемка и МАД)
- Геохимические, микробиологические и паразитологические исследования почвы
- Токсикологические исследования почвы
- Оценка физических факторов риска (измерение шума, ЭМИ, инфразвука и т. д.)
- Получение экспертных заключений

**ПОЗДРАВЛЯЕМ
С НАСТУПАЮЩИМ
НОВЫМ ГОДОМ!**

Тел. 645-85-25, www.ленстройгеология.рф
196240, Санкт-Петербург, пл. Победы, д. 1, к. 1
zakaz@burim24.ru

Заставить крышу работать

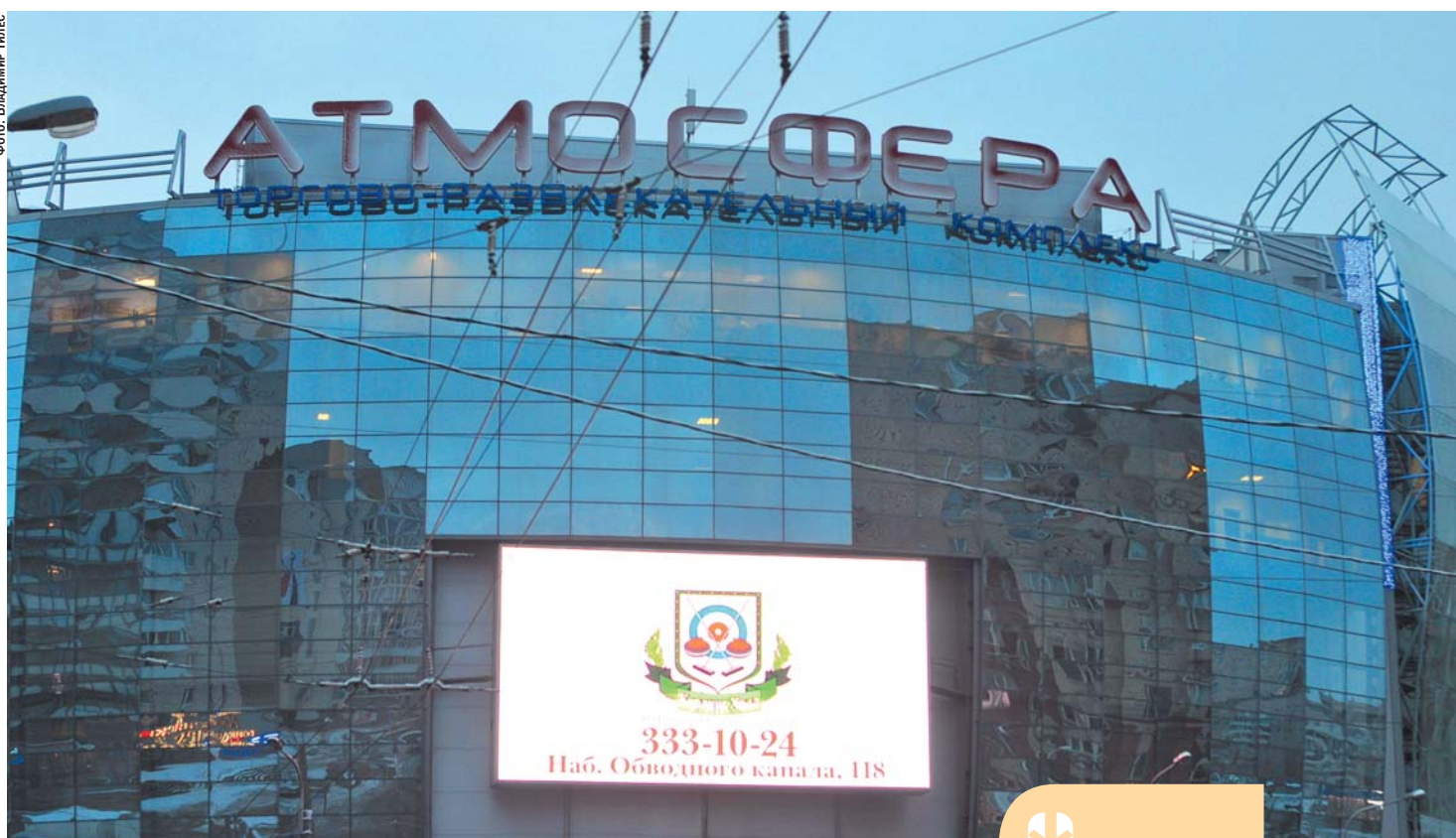
По оценкам Дмитрия Бердигана, генерального директора ООО «АйБи Ритейл», суммарный годовой доход от размещения outdoor-рекламы может достигать 3-5% от общей суммы дохода торгового или офисного центра. «Вполне возможно, что удачное сочетание проводимых промоакций компании, размещения баннеров на фасаде торгового комплекса с креативной рекламой привлечет максимум внимания к центру не только со стороны потенциальных посетителей, но и со стороны крупных рекламных агентств», – предполагает господин Бердиган.

Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», говорит, что сегодня сложилась практика размещения на объектах коммерческой недвижимости в первую очередь рекламы арендаторов. «Аренда некоторых поверхностей (например, для «якорей») включается в общий договор аренды», – свидетельствует госпожа Сулова.

На данный момент существует необходимость в согласовании вновь размещаемых и уже существующих вывесок с городскими структурами. Обычные вывески на фасадах, не превышающие стандартных размеров и имеющие статус «информационные», подлежат упрощенной процедуре согласования в Комитете по градостроительству и архитектуре. Составляются бланки (что-то вроде паспорта вывески), где отображаются размеры, местоположение на фасаде здания, экспликация материалов, раскладка по креплению и электроподключению вывески. Бланки должны пройти два этапа согласования, обычно срок согласования составляет около одного месяца. Срок легитимности полученного согласования – до 3 лет. Далее вывеску необходимо снова согласовывать.

Иначе обстоит дело с крупными рекламодателями: крышные вывески, нестандартные по размеру фасадные вывески, баннеры и т. д. попадают под определение

Роман Русаков / После завершения строительства каждый инвестор заинтересован в том, чтобы здание приносило максимально высокий доход. Одним из источников прибыли может стать размещение на крыше объекта недвижимости наружной рекламы. ➔



«рекламные конструкции» и подлежат обязательной, более длительной процедуре согласования в ГУ «Городская реклама и информация», а также в Федеральной антимонопольной службе. Срок согласования таких рекламодателей составляет от двух месяцев до года.

Впрочем, Галина Черкашина, руководитель отдела маркетинга и PR консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что, несмотря на контроль со стороны властей, весьма высок процент несогласованных баннеров на торговых развлекательных комплексах.

Специалисты говорят, что рекламный рынок с его нестандартными решениями находится в постоянном развитии. Уже становятся привычными не так давно пришедшие к нам LED-экраны, открывшие возможность размещения крупноформатной, яркой, динамичной рекламы бренда со звуковым эффектом.

«Такое же широкое распространение скоро получат и пленки обратной проекции, – прогнозирует Дмитрий Бердиган, генеральный директор ООО «АйБи Ритейл». – Они монтируются с обратной стороны стеклопакета на все остекление фасада, и с помощью специального проектора достигается эффект экрана. Плюсы этой технологии состоят прежде всего в восприятии: персонажи роликов как будто парят над матовой поверхностью остекления, нет излишней яркости и излучения экрана, как у LED'ов. Особого внимания заслуживают минимальные затраты в производстве и монтаже пленок. Важно и бережное отношение к фасадному остеклению при использовании такого вида рекламодателя».

«Если здание почти на 80% состоит из стекла, то возможно создание медиафасада на всем его остеклении. Новые технологии позволяют делать это с применени-

На смену LED экранам, которые появились совсем недавно, идет уже новое рекламное оборудование

ем полупроводниковых светодиодов, которые размещаются внутри обычного стеклопакета и позволяют создавать визуальные бесшовные картинки – с самого низа и до крыши стеклянной многоэтажной башни. Особенно эффектно смотрятся заливочные эффекты сверху вниз, из стороны в сторону», – продолжает господин Бердиган.

Директор департамента продвижения NAI Besar в Санкт-Петербурге Екатерина Емельянова добавляет, что проекционные световые конструкции не прописаны в рекламных нормативах, ведь они не имеют несущих конструкций. А потому они могут быть привлекательнее по цене.

цифра

3-5%

может составлять доля доходов от рекламы в общем объеме выручки торгового или офисного центра

Выгодная позиция

Роман Русаков / Стоимость размещения рекламных конструкций на офисном или торговом центре может достигать 100 тыс. рублей в месяц и выше, если речь идет об уникальных рекламных конструкциях на зданиях в уникальных местах.

Размер платежа за рекламу рассчитывается в каждом случае индивидуально. Это зависит от площади размещения, от поверхности места размещения, от локации конкретного объекта и т. д. Если объект расположен в оживленном месте, вблизи перекрестка и выгодно просматривается со сто-

роны проезжей части, то стоимость будет дороже среднего. Если говорить о ценовом показателе, например, стоимость формата 6 x 3 м может начинаться от 15 тыс. рублей (без учета изготовления и монтажа баннера) и доходить до 70-100 тыс. рублей. Вообще, говорят участники рынка, верхний диапазон стоимости не ограничен. Если, например, это неоновая вывеска, которая монтируется на объекте на длительный срок, ее выполнение требует соблюдения определенных технических параметров, что сразу отражается на цене. Помимо затратного производства достаточно дорого

стоит монтаж и последующее обслуживание (мойка, замена поврежденных элементов) таких конструкций. В случае крупноформатных вывесок в обязательном порядке просчитываются нагрузки, оказываемые конструкциями на здание, и в некоторых случаях производится усиление несущих частей объекта (кровли). «Влияет на стоимость и местоположение рекламодателя относительно фасада (кровля, фасад между первым и вторым этажом, перед центральной входной группой и т. д.), размер конструкции, соотношение ее сторон, сторона фасада, на которой планируется

размещение (приоритетный главный или боковой фасад), этажность здания. Большое влияние на ценообразование оказывает и конструктив рекламодателя: к примеру, стоимость аренды 1 кв. м лайтбокса (светового короба) у входа в торговый комплекс может быть выше размещения 1 кв. м световой вывески на кровле, а баннерный широкоформатный скроллер, размещенный на боковом фасаде, значительно проигрывает в цене 1 кв. м обычной световой вывески арендатора центра, размещенной на главном фасаде», – уточняет Дмитрий Бердиган, генеральный директор ООО «АйБи Ритейл». Наталья Сулова, генеральный директор коммуникационного агентства «Репутация», замечает: «Цены в начале кризиса на

наружную рекламу упали, но топовые поверхности меньше потеряли в цене. В течение 2009-2010 годов была стагнация, цены практически не менялись. Сейчас стоимость на некоторые поверхности выросла на 20%».

В конечном итоге стоимость размещения 1 кв. м рекламы зависит от суммарного количества возможных прямых контактов рекламодателя с посетителями центра: чем оно больше – тем место дороже.

мнение



Екатерина Емельянова, директор департамента продвижения NAI Besar в Санкт-Петербурге:

➔ – В городе стоимость билборда размером 3 x 6 м составляет от 20 тыс. рублей до 46,5 тыс. рублей. Размещение вывески на ТЦ будет стоить несколько дешевле, поскольку торговые центры вынуждены конкурировать с городскими рекламными конструкциями, стараясь сделать свои предложения привлекательными.

НОВЫЙ ГОД СО СКИДКОЙ

Николай Волков / В преддверии Нового года застройщики стараются стимулировать продажи за счет скидок и прочих акций. По словам экспертов, таким образом компания может поднять продажи на 15-20%. Хотя в последнее время ряд девелоперов от предновогодних акций отказался. ➔

На растущем рынке перед Новым годом всегда появлялся ажиотажный спрос, говорят эксперты. Чаще всего этот ажиотаж подстегивали сами застройщики, которые под праздники устраивали акции и предоставляли дополнительные скидки.

Этот год не исключение. «Мы проводим предновогоднюю акцию «Скидка до 21 тыс. рублей с каждого квадратного метра». Каждый покупатель получит скидку с каждого приобретаемого метра, размер которой будет зависеть от величины первого взноса. Максимальной будет скидка при единовременной оплате или при покупке с помощью ипотечного кредита», – рассказывает Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС». «В компании ЛенСпецСМУ действует новогодняя акция «Рождество-2012». Действие акции распространяется на строящиеся и уже сданные объекты компании. В рамках акции «Рождество-2012» ЛенСпецСМУ предлагает скидку с первого взноса в размере 15% (для строящихся объектов), а также 13%-ную скидку при схеме оплаты 5+95% (данный вариант оплаты предусматривает первый взнос в размере 5%, остальную сумму – в течение 2 месяцев со дня подписания договора). При покупке квартиры в сданных объектах компании ЛенСпецСМУ предоставляется скидка 3% при единовременной оплате, а так же 1%-ная скидка при оплате по схемам 5+95% и 50+50% (первый взнос – половина стоимости; второй – в течение последующих 6 месяцев). Мы ожидаем, что данная акция вызовет повышенный интерес к объектам компании со стороны покупателей. Ведь подобные предложения у нас появляются только в канун Нового года», – рассказывает Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости» холдинга ЛенСпецСМУ.

До конца декабря «НДВ СПб» предлагает ряд квартир в различных жилых комплексах по специальным ценам. В предложение попали квартиры-студии и двухкомнатные квартиры. Стоимость квартиры-студии начинается от 1,59 млн рублей, двухкомнатной квартиры – от 3 млн рублей. «Количество квартир по спецценам постоянно уменьшается, так как спрос на них превышает предложение», – говорят в НДВ. Кроме того, в этом году компания приняла решение о введении акции «одна комната в подарок». По ее условиям, приобретая трех- или четырехкомнатную квартиру, покупатель получает бесплатно 15 кв. м., то есть целую комнату.

«Сейчас рынок растет не так бурно, так что если сравнивать этот год с докризисными, ажиотаж менее выражен. Кроме того, повышенный спрос на недвижимость в конце года всегда подогревается двумя дополнительными факторами – премиями и бонусами, которые многие компании выплачивали высшему и среднему менеджменту; а также ожиданием роста цен с началом следующего года», – уверен Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН». По оценке экспертов, правильно выбранная стратегия и рекламная кампания могут поднять продажи в предновогодний период на 15-20%.

«В этом году акций и спецпредложений к Новому году наша компания не предлагает, так как в готовых объектах почти все квартиры уже раскуплены, а в новых продажах начнутся как раз после Нового года. Обычно, конечно, мы практикуем новогодние акции. В предновогоднее время



Покупка недвижимости становится все менее спонтанной, и скидками покупателей в офисы продаж загнать все сложнее

у всех людей праздничное настроение и они ждут подарков. На рынке начинаются распродажи, и на строительном в том числе. Предновогодние настроения плюс специальное предложение от строительной компании могут стать формулой успешных продаж. Мы знаем это и часто используем этот инструмент», – делится генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко.

С другой стороны, отмечают эксперты, покупка недвижимости становится все менее спонтанной. А снижением цен покупателей в офисы продаж загнать все сложнее – и без этого весь год на рекламных щитах почти всех застройщиков цены невысоки. «До кризиса декабрь был любимым ажиотажным месяцем – ажиотаж подогревался гарантированным ростом цен. Когда роста нет, нет и ажиотажа», – утверждает Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS. Да и позиция застройщиков становится более жесткой. Подарками ограничатся и в «СТАРТ Девелопменте». «На Новый год при заключении договора в течение декабря будем дарить настенные часы – для будущих новоселов очень полезный подарок. Часы дизайнерские, все с разными

мнение



Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS:

➔ – У нас нет таких понятий, как скидка, – мы весь год выставляем экономически обоснованные цены и их придерживаемся. Сегодня на выбор покупателя в значительно большей степени влияют статус надежности строительной фирмы и совокупность всех преимуществ выбранного варианта покупаемой квартиры, а не только цены. Скидка и подарок могут быть приятным дополнением, но не решающим фактором выбора.

цифра

5-15%

составляет средняя скидка на приобретенное жилье в строящихся домах в канун новогодних праздников

видами, поэтому будем предоставлять покупателям возможность выбора», – объясняет Евгений Стрельцова, директор по связям с общественностью ООО «Управляющая компания «СТАРТ Девелопмент».

Есть и застройщики, которые вообще не проводят никаких акций. «В течение года у нас есть ряд бонусных предложения для покупателей в зависимости от первого взноса и сроков оплаты. Но никаких специальных предновогодних акций не проходит. Спрос и сейчас велик, и стимулировать его не имеет смысла», – считает Олег Пашин, генеральный директор ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость». Нет акций и в «Главстрой-СПб», и в «ЮИТ Лентек».

арбитраж

➔ **Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти** 20 декабря взыскал с ООО «Макромир» (владеет аквапарком «Родео драйв») 6 млн рублей в пользу фирмы «Рубла Лимитед» и обязал его вернуть ей предмет лизинга – часть инженерной инфраструктуры аквапарка. Отдавать деньги и оборудование будет компания Fort Group, которая в марте 2011 года купила у Андрея Рогачева ООО «Макромир» со всеми его активами и пассивами. Как следует из материалов дела, кипрская фирма «Рубла Лимитед» (прежний истец – ООО «ЭлитСтрой» – уступил ей право требования) обратилась в суд, поскольку «Макромир» не своевременно перечислял лизинговые взносы, и лизингодатель вынужден был расторгнуть договор. Предметом лизинга послужили системы освещения в общественных зонах аквапарка «Родео драйв», электроснабжения насосной станции, саун и турецких парных в зоне SPA, диспетчеризации, вентиляции, холодоснабжения.

➔ **ООО «Невская трубопроводная компания» (НТК)** попыталась через Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти признать незаконным постановление Ростехнадзора, который оштрафовал компанию на 800 тыс. рублей за незаконное строительство в порту «Усть-Луга».

Как следует из материалов дела, Приокское управление Ростехнадзора привлекло НТК к ответственности 3 октября 2011 года на основании проведенной с 21 по 30 сентября проверки. НТК, не имея разрешения на строительство, возводила комплекс наливных грузов в морском торговом порту «Усть-Луга», а также проектировала причалы № 4, 5, трубопроводы для нефтебазы «Усть-Луга» и оборудование для погрузки нефти «Балтийской трубопроводной системы – 2». Согласно КоАП РФ, сумма штрафа за строительство без разрешения варьируется от 500 тыс. до 1 млн рублей. При этом, как установил суд, в решении Ростехнадзора не указаны обстоятельства, послужившие увеличению до 800 тыс. рублей минимальной суммы штрафа. Взяв во внимание, что в ходе незаконного строительства НТК делала все возможное, чтобы собрать документы для получения разрешения (она получила его 17 октября 2011 г.), а также то обстоятельство, что компания привлекается к административной ответственности впервые, суд снизил сумму штрафа до 500 тыс. рублей.



Уважаемые читатели, дорогие друзья и партнеры!

Петербургский строительный центр сердечно поздравляет вас с наступающим Новым годом! Желаем вам и вашим компаниям надежности, стабильности и процветания! В 2012-м мы станем непосредственными организаторами деятельности рабочей группы по качеству строительства, которая создана при Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО. Вместе мы ставим перед собой цель – внедрение стандартов качества, в том числе и в промышленность стройматериалов. Мы выражаем надежду, что многие из вас разделят наши идеи и станут активными участниками наших мероприятий. Вместе мы сможем многое!

С уважением, генеральный директор ЗАО «Петербургский строительный центр» **И. Белинская**



Грядущий дефицит

Мария Яцко / В 2011 году спрос на рабочих в строительной отрасли вырос на 60%, но на докризисный уровень так и не вернулся. Однако уже в наступающем году, как говорят специалисты, дефицит кадров будет ощущаться достаточно остро. Если страну не накроет пресловутая вторая волна кризиса. ➔

По сравнению с пиковым кризисным периодом 2009 года спрос на отдельные строительные специализации в 2011 году вырос в 2-3 раза. При этом к концу года рост замедлился. По сравнению с 2010 годом строительный рынок, по оценкам специалистов ООО «УК «СТАРТ Девелопмент», вырос на 60% за счет появления большого числа новых проектов; серьезно увеличивать число сотрудников компании не спешат. По оценкам Натальи Роговой, директора по персоналу ООО УК «СТАРТ Девелопмент», спрос на рабочих-строителей постепенно растет, но на докризисный уровень 2008 года он еще не вернулся. Наталья Белашова, директор департамента подбора постоянного персонала рекрутинговой компании Adecco Group Russia (Санкт-Петербург), также отмечает, что активность строительных компаний в поиске новых сотрудников в 2011 году значительно выросла по сравнению с 2010 годом. Наибольшим спросом на рынке пользовались инженеры-проектировщики, главные инженеры проектов, инженеры по техническому надзору, специалисты ПТО и др. По прогнозам эксперта, количество вакансий в строительной отрасли продолжит расти и в 2012 году.

В рекрутинговой компании HeadHunter уверены, что уже в следующем году, если рынок не накроет вторая волна кризиса, строительные компании столкнутся с дефицитом кадров. В первом полугодии 2011 года (с апреля по июль) количество резюме соискателей на рынке постепенно падало и лишь к концу года вернулось на показатели ноября 2010 года. Уже сейчас вакансий на рынке больше, чем желающих на них попасть: 1 резюме приходится на 1,4 вакансии. Больше всего на рынке не хватает инженеров (особенно конструкторов и проектировщиков), а также строительных рабочих – каменщиков, плотников, сварщиков.

Спрос на специалистов инженерно-технического профиля вызван внедрением новых строительных трендов и технологий. На рынке постоянно появляются новые направления: проектирование эколо-



Фото: Владимир Тилес



Уже сейчас вакансий на рынке больше, чем желающих на них попасть: 1 резюме приходится на 1,4 вакансии

Спрос на специалистов инженерно-технического профиля вызван внедрением новых строительных трендов и технологий

гически эффективных зданий (green-девелопмент), подземное строительство, проектирование многоуровневых транспортных развязок, дноуглубительные и берегоукрепительные работы. Также все чаще используются материалы нового поколения, требующие знания особых принципов их применения. Как правило, под такие направления привлекаются специалисты, прошедшие стажировку за границей или имеющие опыт работы в западных компаниях.

По данным HeadHunter, среди запросов работодателей лидируют инженеры различных специализаций, архитекторы и менеджеры проектов. В то же время на менеджерских позициях в строительстве (начальник участка, руководитель проекта и т. д.) наблюдается профицит кадров. Рынок сталкивается с ситуацией, когда строить некому, зато желающих продать недвижимость или управлять строительными проектами предостаточно.

Дефицит рабочей силы вынуждает застройщиков привлекать персонал из регионов и бывших союзных республик, неизбежно сталкиваясь при этом с дополнительными расходами – на развозку персонала, на обеспечение временным жильем, оформление и регистрацию сотрудников. По данным рекрутинговой компании, каждый пятый рабочий не живет в Петербурге. Даже в период кризиса, когда соискателей в строительной отрасли было больше, чем вакансий, застройщики не отказались от привлечения дешевой рабочей силы из-за рубежа. Сейчас, как и в 2008 году, количество иностранных рабочих на строительных площадках Петербурга достигает 70%. По данным Комитета по труду и занятости Петербурга, официально в городе зарегистрировано не более 97 тыс. иностранных рабочих. Однако по данным региональной миграционной службы, только с начала года в город прибыло более 200 тыс. гастарбайтеров. Из-за отсутствия официальной регистрации большая часть этих людей не имеет доступа к медицинским услугам, а проживает зачастую на строительных площадках и в не приспособленных для жизни помещениях. Несмотря на то что ежедневно появляется информация о новых фактах выявления гастарбайтеров на строительных площадках и наказаниях крупных застройщиков за их привлечение, предприниматели продолжают идти на этот риск. Причины две: работники стран ближнего зарубежья готовы выполнять любую работу, и готовы делать ее за любые деньги. Крупные застройщики, как правило, отказываются комментировать эту тему.

цифра

70% –

доля иностранных рабочих на стройплощадках Петербурга

Зарплаты растут не у всех

Мария Яцко / Зарботные платы практически по всем рабочим, инженерным и руководящим позициям в сфере строительства вернулись на докризисные показатели, а по некоторым специальностям превысили зарплаты 2008 года на 15-35%.

Среди работников стройплощадки максимальные доходы у прорабов и бригадиров. Монтажники, сварщики, каменщики получают в среднем 30-35 тыс. рублей в месяц, а максимальные заработки опытных профессионалов могут превышать 100 тыс. рублей. На инженерных позициях средние заработки составляют 40-45 тыс. рублей, самые

высокооплачиваемые – инженеры по технадзору с заработной платой 55 тыс. рублей. Среди менеджеров самые высокие доходы (официально озвучиваемые) предлагаются руководителям проектов: со средним заработком в 110 тыс. рублей они обгоняют даже директоров по строительству (95 тыс. рублей). Серьезной проблемой для строительной компании является и поиск квалифицированных управленцев. Инженеры, архитекторы, менеджеры строительных проектов зачастую предпочитают работать не в конкретной организации, а на конкретном проекте и после его завершения переходить на следующий.

В итоге застройщикам приходится искать целую команду специалистов на каждый новый проект, что требует существенных временных и финансовых затрат и увеличивает стоимость проекта. «Обычные требования к таким специалистам – это комплексное знание бизнес-процессов, экономики, строительных технологий и проектирования. Однако мы сталкиваемся с очень низкой квалификацией и большим дефицитом инженерно-строительных кадров», – рассказывает Наталья Рогова, директор по персоналу ООО «УК «СТАРТ Девелопмент». Но представители иностранных компаний говорят о том, что для них не-

хватка специалистов в России не ощущается так остро. «В иностранных компаниях острого дефицита кадров не ощущается – высококвалифицированные специалисты

стремятся строить карьеру именно в компаниях с западным менеджментом», – комментирует Ольга Крылова, директор по управлению персоналом, корпоративным вопросам и развитию бизнеса ЗАО «Лемминкяйнен Рус». Она отметила, что в компании работают в основном российские граждане, и лишь должности

топ-менеджеров и инженеров проектов занимают экспаты из Финляндии. «На рынке труда традиционно не хватает рабочих строительных специальностей с большим опытом и высокой квалификацией, поэтому мы стараемся обучать рабочих непосредственно на наших строительных объектах», – отметила она.

мнение

Наталья Рогова, директор по персоналу ООО «УК СТАРТ Девелопмент»:

➔ – Причина низкой квалификации специалистов и дефицита кадров кроется в резком разрыве в процессе образования, произошедшем в 1990-е годы: было востребовано только экономическое и юридическое образование, а инженерные и технические специальности остались без внимания. В итоге на рынке мало молодых специалистов с опытом, но много инженеров преклонного возраста, которые хорошо разбираются в технологиях и процессе строительства, но зачастую не понимают его экономику, так как в советское время этому не учили.

О дополнительном строительном образовании мы поговорили с директором СПб ГОУ СПО «Колледж строительной индустрии и городского хозяйства» Натальей Смирновой.

– Представители строительных компаний и городской администрации постоянно говорят об остром дефиците высококвалифицированных специалистов. Что сегодня предлагает работодателям колледж?

– С утверждением, что в России нет квалифицированных специалистов среднего звена, приходится сталкиваться постоянно. Самое неприятное, что в этом убеждены не только обыватели, но и бизнес, и власть. Строительные компании по финансовым соображениям предпочитают нанимать низкооплачиваемых трудовых мигрантов, заявляя, что не сумели найти им замену среди отечественных специалистов. А между тем учреждения профессионального образования в сфере строительства действуют в Петербурге и ежегодно выпускают более двухсот профессионалов. Примером тому служит и наш колледж.

Помимо основных образовательных программ у нас можно пройти обучение в Центре дополнительного профессионального образования. Мы формируем группы как из студентов колледжа, так и из сторонних слушателей. Также заказать курсы по повышению квалификации для своих сотрудников могут организации.

Диапазон программ обучения очень велик: от бетонщиков и штукатуров до освоения профессиональных компьютерных программ и флористики. К тому же возможна разработка программ обучения в соответствии с потребностями заказчика.

– Какие программы пользуются наибольшим спросом?

– Наибольшим спросом пользуются программы обучения рабочим профессиям. Для студентов колледжа это, несомненно, курс «Отделочник-универсал». Без отрыва от основного образовательного процесса они получают не только дополнительные профессии (маляр, штукатур, облицовщик-плиточник, мастер сухого строительства), но и навыки, которые пригодятся им в быту – ведь каждому человеку приходится сталкиваться с ремонтом в собственной квартире. Также востребованы специальности «Слесарь-сантехник», «Каменщик». В последнее время наблюдается высокий спрос на повышение квалификации среди специалистов по обслуживанию и управлению зданиями, по благоустройству городских территорий.

– Насколько тесно вы сотрудничаете со строительными организациями?

– За годы существования у колледжа строительной индустрии и городского хозяйства появилось множество партнеров и дружественных организаций в строительной отрасли. Многие студенты проходят практику на базе этих компаний, а в дальнейшем и трудоустраиваются в них. Совместно с некоторыми организациями мы разрабатываем новые курсы обучения.

Например, в апреле на базе колледжа открылся штукатурный центр Knauf, теперь будущих штукатуров мы обучаем не только ручному способу нанесения материала, но и механизированному. Совместно с компанией «Монолитстрой» летом этого года в колледже была оборудована мастерская для обучения бетонным работам. В настоящее время создается учебный класс совместно с компанией «Bosch». Многие компании проводят семинары, экскурсии по производству для студентов.

– Престиж рабочей профессии медленно, но повышается. Чувствует ли на себе это колледж?

– Рост престижа рабочей профессии в последнее время очевиден. Конкурс на обучение строительным специальностям среди выпускников 9 класса растет с каждым годом. К тому же, выбирая курс

Наталья Смирнова:

«Вложения в подготовку кадров окупаются с избытком»

Правительство России готовится к затяжной депрессии. Для строительной отрасли это означает, что конкуренция за рабочие места обострится еще сильнее. И вместе с тем высококлассные рабочие любых специальностей по-прежнему нарасхват. У предприятий и самих работников остается один выход – повышать квалификацию. ➔



Здание колледжа на Миргородской ул., 24-28

дополнительного профессионального образования, слушатели все чаще останавливаются на рабочих профессиях, предпочитая им другие специальности. Некоторые идут на обучение сами, многих группами на обучение направляют организации.

Постепенно ситуация на рынке меняется, и начинают ценить специалистов с высокой квалификацией, способных на выходе представлять качественный продукт, пусть и за более высокую заработную плату. Вложения в образование и подготовку кадров не видны сразу, но со временем окупаются с избытком. Подобные инвестиции выгодны как для государства, организаций, так и для самого студента, ориентированного на достойный уровень жизни и уверенность в завтрашнем дне.

– Огромную роль в качестве образования играет опытный преподавательский состав. Насколько актуальным

практическим опытом обладают наставники колледжа?

– Наши преподаватели и мастера производственного обучения регулярно проходят повышение квалификации на базе предприятий-партнеров, овладевают реально используемыми сегодня технологиями, материалами, оборудованием, а также посещают семинары и научно-практические конференции.

Например, недавно они прошли курс повышения квалификации по теме «Использование средств мультимедиа в образовательном процессе», что позволило вывести процесс обучения на качественно новый уровень.

– Насколько современны оборудование, технологии обучения?

– В рамках реализации национального проекта «Образование» в колледже был создан строительный технопарк. Он позволяет осуществлять подготовку специалистов,

обладающих знаниями современных технологий и материалов, на высокотехнологичном оборудовании, в современных мастерских и лабораториях. Другая система – «Виртуальный колледж» – позволяет осуществлять дистанционное обучение, проводить мероприятия в режиме on-line.

– Каких результатов по подготовке кадров вы достигли в этом году?

– Работой в этом году мы действительно гордимся. Нами были выиграны несколько конкурсов на реализацию государственных контрактов: на повышение квалификации работников ЖКХ, занимающихся эксплуатацией и управлением жилым фондом, на повышение квалификации специалистов, занимающихся благоустройством и озеленением городских территорий, на подготовку бухгалтеров для ТСЖ и ЖСК по направлению Центра занятости населения. В ходе исполнения контрактов обучение прошли свыше 90 человек.

В 2011 году вообще намечилось оживление в строительном бизнесе, ярким подтверждением чего является прохождение курсов повышения квалификации сотрудниками «Сантехмонтаж» и «УНР-45».

Отдельно хочется выделить курсы повышения квалификации для рабочих компании «ЮИТ Лентек», заказанные Университетом прикладных наук города Миккели (Финляндия). Они являются подтверждением доверия нашему центру, а значит и признанием высокого уровня качества предоставляемого образования.

– Каковы ваши планы на 2012 год: новые программы, обновление оборудования?

– Из ближайших планов – разработка совместного курса с компанией «Актив-ПитерСтрой» по обучению сварщиков, куда войдет не только ручная дуговая сварка, но и сварка полимерных материалов.

Очень надеемся, что намечившийся подъем будет продолжаться, что строительные организации будут повышать квалификацию не только руководящих работников, но и специалистов среднего звена, и рабочих – мы готовы к сотрудничеству.



Семинар компании Rockwool в Ресурсном центре колледжа



г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, 33
Миргородская ул., 24-28

Приемная комиссия:
298-65-09, 298-83-11, 717-40-85
stroyindustry@yandex.ru
www.ksi.edu.ru

Центр дополнительного профессионального образования:
717-41-86, 717-27-89
tehnoparks.ksi@yandex.ru
www.tehnoparks.com

VI съезд НОП: от стратегии до взносов

Василий Когаловский, Дарья Литвинова / В Санкт-Петербурге прошел VI съезд Национального объединения проектировщиков (НОП). Как сам съезд, так и предшествовавший ему круглый стол «О стратегии развития проектной деятельности в условиях саморегулирования» показали, что профессиональное сообщество крайне озабочено сложившейся сегодня ситуацией в сфере проектирования. ➔



Консолидировать силы

«Положение в сфере архитектурно-строительного проектирования никогда не было столь тяжелым. Если не предпринять радикальные меры, нас ждут непростые времена. Перед нами сегодня стоит задача выжить». Эти слова президента Национального объединения проектировщиков Михаила Посохина стали ключевыми в ходе круглого стола, проведенного НОП накануне съезда.

Собственно, и само это мероприятие было посвящено в большей мере обсуждению нынешней ситуации в сфере проектирования.

«Нас начинают запугивать, что на наше место пригласят иностранцев. Совершенно серьезно ведут разговоры о том, чтобы взять на работу в ведущий стратегический институт в Москве китайцев заместителями директора», – заявил Сергей Мельниченко, генеральный директор НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков (СРО)»:

Михаил Посохин упомянул и о другой угрозе: намечена линия на объединение в перспективе проектных организаций с крупными строительными фирмами. При этом на торгах преимущество будет отдаваться крупной олигархической строительной компании, в составе которой есть проектная организация. На практике это будет означать вытеснение специализированных проектных организаций из многих видов деятельности.

«Проект вредоносного закона о проектах так называемого повторного применения («О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), который удалось притормозить во втором чтении, тоже был ударом по нашему профессиональному самолюбию. Мы должны брать детский сад в Финляндии и применять его здесь как типовую, без прохождения какой бы то ни было экспертизы, – рассказал в ходе круглого стола Михаил Посохин. – Нужно

Проектировщикам было предложено консолидировать силы, чтобы противостоять «крупным олигархическим строительным компаниям»

обратиться в Государственную Думу с нашими предложениями. Нам нужно консолидировать наши силы, чтобы устоять на ногах».

Вступление России в ВТО означает переход на евростандарты и еврокоды, пересмотр нормативной базы и массовое привлечение в страну зарубежных проектировщиков и фирм, причем от них для входа на российский рынок потребуется существенно меньшее число разрешительных документов, чем от российских компаний, – возможно, один лишь сертификат соответствия. Об этом также напомнил собравшимся Михаил Посохин.

По оценке члена Совета НОП, исполнительного директора НП СРО «Объединение проектировщиков Владимирской области» Бориса Генералова, кризис все еще не преодолен: проектировщики получают меньшее число заказов, чем до 2009 года. Проектная деятельность уже сегодня должна опережать развитие экономики, на нее, исходя из нынешнего уровня экономического развития, должно расходоваться не менее 150 млрд рублей в год. 20% от этой суммы должно включаться в федеральные и региональные целевые программы. «Но некоторые государственные деятели считают, что у нас проектирования нет. Нам предлагают взять для повторного применения зарубежные проекты, как будто у нас не было тех рубежей, которых мы достигли. Заказчики навязывают проектировщикам недостаточные грамотные и неэффективные решения», – сказал Борис Генералов. Задачи модернизации проектной деятельности, повышения качественного уровня кадрового обеспече-

ния и восстановления значения проектирования определены именно сегодняшним положением дел. НОП вполне может встать во главе процесса модернизации проектной отрасли.

Сертифицировать специалистов

Член Совета НОП, председатель Коллегии СРО НП «Гильдия архитекторов и инженеров Санкт-Петербурга» Владлен Лявданский полагает, что многие из нынешних проблем Национального объединения и его членов сложились из-за того, что система госзаказа и саморегулирования применительно к отрасли проектирования выстроена по ошибочному образцу. В большинстве развитых стран торги на разработку проектов запрещены законодательно. Критерием отбора проектировщиков там служит не цена, а квалификация исполнителя и нарабатанная им практика. В сегодняшних условиях НОП должно вести работу в направлении фиксации минимальных уровней цен на проектные работы, которые обеспечивали бы безопасность объектов.

Кроме того, специалист отметил, что нынешняя модель саморегулирования абсолютно не отвечает потребностям времени. «Она сводится к сертификации юридических лиц. В развитых странах она проводится по другому принципу – там сертификацию проходят специалисты, физические лица. Нам необходимо вернуться к этому. Закон о саморегулировании позволяет это сделать», – заявил Владлен Лявданский.

Объединить усилия

VI Съезд Национального объединения проектировщиков состоялся 20 декабря. Из 168 организаций-членов НОП на съезде присутствовал 151 делегат. Они представляли около 400 тыс. специалистов, работающих в 30 тыс. компаний.

Традиционно съезд начался с приветственных обращений, в которых также звучали обращения к сплочению профессионального сообщества.

«Мы обязаны объединить наши усилия со строителями, изыскателями, со всеми, кому безразлична судьба отрасли, – заявил президент Союза архитекторов России Андрей Боков. – Это касается законодательной и нормативной базы. Мы должны признать, что в предыдущей Думе и Совете Федерации не сумели создать собственного лобби, не сумели воздействовать на формирование законодательства. А в результате получили нынешнюю редакцию Градостроительного кодекса, 94-й федеральный закон и другие документы, работа по которым весьма затруднительна. Необходимо создать что-то вроде консультативного органа, координационного совета для выхода на Госдуму и Совет Федерации с участием всех Национальных объединений».

Комитеты пишут стандарты

На съезде были заслушаны отчеты о работе комитетов объединения. Участники съезда смогли получить исчерпывающую информацию о работе комитетов и назревших проблемах профессионального сообщества, которые могут быть решены только внутри объединения. Среди таких вопросов, к примеру, подготовка законопроекта «О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации», подготовка образовательных программ, сборников цен и смет, положений о требованиях к проектной документации, выпуск периодического издания НОП.

Однако общей проблемой всех комитетов оказалась серьезная нехватка средств на актуализацию существующих технических норм, СНиПов и иных необходимых документов с привлечением экспертов, на проведение круглых столов для членов НОП.

На съезд были вынесены вопросы, связанные с расходованием средств – «Об утверждении сметы расходов на содержание НОП на 2012 год» и о величине взносов. Съезд НОП большинством голосов принял решение об увеличении размера членских взносов до 4 тыс. рублей от каждого СРО.

мнение



Михаил Посохин, президент Национального объединения проектировщиков:

➔ – Сегодня проектировщики переживают не лучшие времена. Например, в агропромышленной сфере уровень госзаказа за десять лет сократился до 4% от прежнего уровня. Сегодня подвергается сомнению способность российских проектировщиков работать уже и в такой сфере, как проектирование в области реставрации памятников архитектуры. При реставрации крупных объектов некоторыми специалистами заявляется, что среди российских проектных компаний функции генпроектировщика никто выполнить не может, для этого должна быть привлечена зарубежная компания. Я это воспринимаю с ужасом – речь идет о памятниках национальной гордости.

Неоднозначные итоги

Алена Филипова / Несмотря на то, что рынок недвижимости Петербурга по итогам уходящего года демонстрирует положительную динамику, инвесторы, аналитики и девелоперы пребывают в умеренно пессимистичном настроении и говорят о том, что в 2012 году рынок может значительно замедлить темпы роста. ➔

В преддверии нового года петербургские девелоперы и представители городской власти традиционно собрались на «Рождественском саммите», организованном Гильдией управляющих и девелоперов, чтобы подвести итоги развития рынка недвижимости Петербурга за 2011 год и обозначить основные тенденции его развития в 2012 году.

Основная проблема, которая волнует всех петербургских инвесторов и девелоперов – это законодательная неопределенность в градостроительной сфере. Также участники саммита выразили недовольство федеральным законом о возможности со стороны города расторгать инвестиционные контракты.

Открыл мероприятие Юрий Митюрев, главный архитектор Санкт-Петербурга. Он заявил, что год был не простой, и принято много неприятных для строительного рынка решений. К примеру, из-за решения Верховного суда порядка 100 проектов зависли в воздухе и не могут получить согласования.

Александр Ольховский, вице-президент ГУД, сказал, что создается такое впечатление, что городские власти идут на любые формы сотрудничества с градозащитниками. «Насколько я помню, многие архитектурные комплексы, которые предполагали единый высотный уровень, подвергались критике. А то, что, возможно, будет принято в новом законе, предполагает единый горизонтальный уровень. К примеру, все строения будут 23 или 28 метров. Очевидно, что девелопер будет выжимать максимальную разрешенную высоту», – недоумевал Александр Ольховский.

Дмитрий Абрамов, генеральный директор компании «БТК девелопмент», разде-



Участники саммита подвели итоги развития рынка недвижимости Петербурга за 2011 год

ляя негодования девелоперского сообщества по поводу новых правил работы в центре, усомнился в дальнейшем интересе и вообще возможности работы в историческом центре Петербурга при таких условиях.

Александр Вахмистров, генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР, придерживается другого мнения и считает, что с точки зрения легитимной основы рынок Петербурга гораздо прозрачнее и удобнее для работы, чем, например, в Москве. «В 2012 году необходимо укрупнить генплан и ПЗЗ (правила землепользования и застройки), а также убрать кластерную схему размещения промышленных предприятий», – считает господин Вахмистров.

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству, сказал, что град-

строительный подход необходимо корректировать. «Со стороны города сегодня есть вопросы, касающиеся качества проектов, а со стороны бизнеса – сложность формирования долгосрочной стратегии развития. Сегодня необходимо провести ревизию проектов, внимательнее отнестись к региональным нормативам градостроительного проектирования», – пояснил глава Комитета по строительству. На вопрос о том, стоит ли девелоперам тоже взять паузу, пока власть определяется с приоритетами, господин Семененко ответил, что стоит придержать ряд крупных проектов. «Риск получить некачественное развитие высок настолько, что на сегодняшний день я бы придержал ряд крупных проектов, потому что в них заложены серьезные проблемы, которые потом придется решать городу и нашим детям. Это не означает, что надо впасть в какую-то спячку, к работе можно будет приступить в течение ближайших месяцев», – сказал господин Семененко.

Александр Вахмистров ничего криминального в том, что на какое-то время инвестиционная активность в центре города приостановится, не видит. «Я спокойно отношусь к тому, что на какое-то время может вообще приостановиться инвестиционная деятельность и появление новых проектов в центре. К примеру, в Москве у нас подвисли два проекта, находящихся в центре. Уже больше года работает новая мэрия Москвы, а проекты как висели, так и висят, и мы спокойно к этому относимся. Ничего страшного не произойдет, если они еще год повисят», – рассуждал господин Вахмистров.

Виктория Желтова, руководитель проектного направления Фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад», обрисовала свое видение сложившейся ситуации. «То, что раньше было рисками строительства в центре, сегодня определяется как остановка там инвестиционной активности. Если откладывать принятие градостроительной стратегии на 2012 год, то докладывать о новых квадратных метрах будут все меньше и меньше», – считает госпожа Желтова.

Эдуард Тиктинский, президент Холдинга RBI, не рассчитывает, что в 2012 году генеральный план города будет выполнять ту функцию, которую он должен выполнять. «Нужно, наконец, определиться, в каких градостроительных регламентах мы живем, ведь лучше ужасный конец, чем ужас без конца», – выразил свои пожелания господин Тиктинский.

Михаил Возиянов, генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург», не считает, что нужно брать паузу. «В нынешних условиях брать паузу неконструктивно. Другое дело, что нужно внимательно следить за изменяющимся законодательством, за макроэкономической ситуацией. А паузу пусть берут те, кто не соблюдает законы», – резюмировал господин Возиянов.

Таким образом, настроения девелоперского сообщества накануне нового года сложно назвать оптимистичными. На фоне разговоров о грядущей второй волне кризиса, смене федеральной власти и нерешенных законодательных вопросах в градостроительной сфере 2012-й может стать годом затишья и снижения инвестиционной активности на рынке недвижимости Петербурга.

Приближение к докризисным позициям

Иван Ибрагимбеков / Рынок недвижимости Петербурга в этом году во многом отыграл утраченные позиции и по многим показателям вплотную приблизился к докризисным позициям. По крайней мере, так считают участники круглого стола «Итоги и перспективы на рынке недвижимости в 2011 г.», проведенного Санкт-Петербургской палатой недвижимости.



Участники круглого стола пришли к выводу, что, по сравнению с 2010 годом, в уходящем году рынок был значительно более оживленным

По итогам года цена жилья на первичном рынке возросла на 6-7% и достигла в среднем 75 тыс. руб. за кв. метр. «В настоящее время объем предложения на первичном рынке практически сравнялся с докризисными показателями – в продаже более 3 млн кв. м жилья, в городе возводится свыше 220 жилых комплексов», – заявил Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости. Вместе с тем, по его словам, в Петербурге сохраняется тенденция к укрупнению объектов жилищного строитель-

ва. «Прежде всего, я имею в виду проекты комплексного освоения территорий. Главным образом, они находятся на периферийных территориях, многие из которых не обеспечены транспортной и социальной инфраструктурой. Некоторые проекты комплексного освоения предполагают строительство до 1 млн кв. м жилья. Ясно, что рынок сегодня не в состоянии поглотить

такие объемы в рамках локальных микрорайонов», – считает Павел Созинов. В то же время 75% объемов нового жилья, находящегося в продаже, или уже сдано, или готовится к сдаче до конца года, что является новой тенденцией – до кризиса дом распродавался на стадии «котлована». Тем не менее, темпы ввода жилья неуклонно растут – за первые три квартала этого

года в городе сдали 1,4 млн кв. м жилья, в то время как за аналогичный период прошлого – лишь около 1 млн. По словам Павла Созинова, увеличиваются и объемы ипотечного кредитования. «До 15% строящегося жилья приобретаются с помощью заемных средств. При этом в последние месяцы ставки по кредитам начали постепенно расти, что, безусловно, скажется

в краткосрочной перспективе и на объемах ипотечного кредитования, однако планы Правительства РФ по реализации механизмов социальной ипотеки для отдельных категорий граждан (врачей, учителей и др.) смогут вновь выровнять положительный тренд», – рассказал Павел Созинов.

Здоровый консерватизм

Заметный подъем в этом году произошел и на вторичном рынке. Сделки здесь проходят весьма активно, причем их количество приближается к показателям 2007-2008 годов. «По сравнению с прошлым годом рынок заметно оживился, – подтверждает генеральный директор агентства «Амира-Н» Анастасия Казанская. – Прирост количества сделок у нас составил около 20%. Начали расти и цены на недвижимость, правда, пока в пределах инфляции». Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке в Петербурге по итогам года дер-

жится на уровне 80 тыс. руб. В каждом конкретном случае цена зависит от метража квартиры, ее местоположения и типа дома. Спальные районы более демократичны, и цены в них держатся более низкие, чем в историческом центре Петербурга. «В Петроградском, Адмиралтейском и Центральном районах цена квадратного метра начинается от 90 тыс. руб., даже в самой скромной однокомнатной квартире», – говорит Анастасия Казанская. При этом популярно у покупателей до сих пор самое недорогое жилье – большая часть сделок проходит с объектами, цена которых не превышает 4,5 млн руб. «При этом клиенты продолжают активно торговаться, желая снизить цену приобретаемой квартиры, хотя окончательная сумма скидки, которую удается выбить из продавца, в этом году заметно уменьшилась, – констатирует президент Санкт-Петербургской палаты недвижимости Дмитрий Щегельский. – Если в начале года средняя сумма скидки составляла 5% от стоимости объекта, то во втором полугодии она снизилась до 2,7-2,5%».

В России обеспечение необходимой для МГН инфраструктурой объектов недвижимости регламентирует СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», которым руководствуются строительные организации.

«В настоящее время в городе проживает более 770 тыс. инвалидов, но проблема беспрепятственного доступа к объектам жилой и социальной инфраструктуры напрямую касается почти половины населения города, в первую очередь граждан, относящихся к маломобильным группам населения, – это не только инвалиды, но и граждане преклонного возраста, граждане, имеющие временные ограничения передвижения в связи с заболеванием или травмой, родители, использующие детские коляски и др.», – рассказывает Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости.

В зоне доступа

В Комитете по строительству сообщили, что создание комфортной среды с возможностью доступа для всех жителей города предусматривается комитетом еще на этапе проектирования объектов социального назначения. «Проектирование всех общественных, жилых и специализированных зданий, которые затем возводятся за счет средств бюджета Петербурга, происходит с учетом соответствующих строительных норм. Проектные решения должны обеспечить три условия. Во-первых, досягаемость мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений. Так, например, лестницы в обязательном порядке дублируются пандусами, а при необходимости – другими средствами подъема. Во-вторых, должна быть обеспечена безопасность путей движения – нормативами предусмотрена определенная ширина дверных проемов и коридоров с учетом габаритных размеров кресел-колясок. И третье обязательное условие – удобство и комфорт среды жизнедеятельности. Регулируется высота размещения дверных ручек, электрических выключателей и розеток. В любых общественных зданиях предусматривается уборная с универсальной кабиной и прочее», – пояснили в Комитете по строительству.

Если говорить об объектах жилой недвижимости, то регламентируются территория жилого комплекса, места общего пользования (МОП) и внутриквартирное пространство. В квартирах учитывается минимальная ширина коридора, минимальные размеры жилого помещения. «Придомовая территория также должна предусматривать средства для безопасного

Маломобильный доступ

Андрей Семериков / Обеспечение доступности объекта недвижимости для маломобильных групп населения (МГН) сегодня является для застройщика требованием, прописанным в СНиПах. Однако зачастую эта норма выполняется формально и еще не является правилом хорошего тона, так как удорожает строительство и эксплуатацию объекта. ➔



Подъемники для маломобильных групп населения сегодня встречаются в городе гораздо чаще, чем 5 лет назад

и удобного передвижения маломобильных жителей. Обычно проектируются пандусы. К примеру, в строящихся сейчас жилых комплексах «ЮИТ» «Тринити» и Vita Nova в полной мере учтены потребности МГН: предусмотрены специальные пандусы на придомовой территории и на площадке рядом с входами в жилую часть и офисные помещения. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью бордюры закруглены и понижены. Все пандусы и лестницы имеют ограждения и поручни. Предусмотрены парковочные места для автомобилей жителей, относящихся к этой категории», – рассказывает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом».

Однако не везде данные требования соблюдаются, так как в нормативно-правовой базе на сегодняшний день нет отработанной процедуры реконструкции существующих жилых и общественных зданий

для обеспечения доступа МГН и создания комфортной среды проживания. Проектирование и согласование в каждом отдельном случае проходит индивидуально. В настоящее время, как сообщили в Комитете по строительству, разрабатывается несколько РМД (по различным типам зданий), которые будут регламентировать приспособление существующих зданий под современные требования по их доступности для маломобильных групп населения.

Не для галочки

Средства для перемещения маломобильных групп должны быть у каждой парадной жилого дома. «Так, если перепад высоты составляет 1,5 м, то длина пандуса должна составлять 15 м», – рассказывает Светлана Горбунова, менеджер по ведению

проектов ООО «Лифтовая компания «АФОНСКАЯ» (по собственным оценкам, компания занимает свыше 50% петербургского рынка установки подъемников для МГН). Такие требования, конечно, выполняются редко, и для большинства объектов единственным решением для обеспечения нормального доступа МГН является установка лифтового оборудования. Компании, работающие на этом рынке, отмечают, что за последние 5 лет объем заказов вырос более чем в 5 раз, и связано это с увеличением финансирования установки таких устройств со стороны государства. «Если еще 2 года назад мы были практически единственной компанией, которая этим занималась, то сегодня на это рынок выходят новые игроки, в том числе и из Москвы», – констатирует Светлана Горбунова.

По данным ООО «Лифтовая компания «АФОНСКАЯ», стоимость установки подъемника для МГН составляет от 500 тыс. рублей за вертикальный подъемник, а за оборудование наклонного типа – от 550 тыс. рублей. Сложные подъемники, к примеру дублиеры винтовых лестниц, могут стоить порядка 3 млн рублей. В эту стоимость входит монтаж, получение дополнительных согласований и сервисное обслуживание объектов.

«Объекты коммерческой недвижимости неохотно устанавливают оборудование для МГН, так как затраты несет собственник здания, в то время как в новых жилых проектах стоимость этих решений уже включена в стоимость квадратного метра», – поясняет госпожа Горбунова.

цифра

от 500 тыс.

до 3 млн рублей составляет стоимость установки подъемника для маломобильных групп

Европейский опыт

Андрей Семериков / В европейских странах вопросы создания комфортной среды для МГН занимают более тщательно, чем в России, но и там все зависит от класса объекта. На местном рынке компании не видят очевидного спроса на массовое внедрение таких решений.

«В Евросоюзе, например, созданием и поддержанием безбарьерной среды для людей с ограниченными физическими возможностями на уровне Евросоюза занимается специальная комиссия, которая создает соответствующие регламенты, обязательные для всех стран – членов ЕС. Они одно-

значно должны соблюдаться при новом строительстве и по возможности реализовываться при реконструкции старых объектов», – поясняет Павел Созинов.

«Жильцы могут голосом включать необходимые кнопки в комнате, расположение выключателей в квартире предусматривается на более низком уровне, что, естественно, удобнее для них. Санузлы также оборудованы специальными поручнями. Распространена практика строительства отдельных объектов (часто в составе жилого комплекса выделяется один небольшой корпус) со всевозможными приспособлениями, вплоть до

тревожных кнопок (аналогичные установлены в больницах для вызова персонала, который, безусловно, присутствует на этих жилых объектах). Подобные объекты строятся также для пожилых людей», – отмечает Екатерина Гуртовая. Наличие подобной инфраструктуры для клиентов из маломобильных групп населения, по ее словам, является одним из определяющих факторов при приобретении квартиры.

«С позиции же обычных клиентов это тоже влияет скорее позитивно. Однако если ранжировать приоритеты клиента при выборе квартиры, то, активно, этот пункт окажется

мнение



Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу «ЮИТ Дом»:

– В европейских странах оснащение квартир специальными средствами и приспособлениями для маломобильных групп населения зависит от класса объекта. Однако необходимо отметить, что все эти решения относятся к дорогостоящим и не везде применяются даже в европейских странах. В России, к сожалению, пока также нельзя говорить о повсеместном решении проблем этой категории населения, и, скорее всего, это не удастся и в ближайшей перспективе. Тем не менее данные вопросы поднимаются на уровне городских властей и предпринимаются некоторые меры для улучшения ситуации.

в числе предпоследних или последних. В целом забота о маломобильных клиентах повышает лояльность жителей дома к застройщику, демонстрирующему социальную ответственность на деле. Тем более что большинство из нас, побывав в европейских

странах, не могли не отметить разницу в комфорте проживания и образе жизни этой категории клиентов за рубежом и у нас», – резюмирует госпожа Гуртовая.

Сегодня оборудование жилого дома пандусами для маломобильных групп населения не

является решающим критерием в выборе дома, считает господин Созинов. «Скорее, если для такой категории граждан будет покупаться жилье, то решающим здесь станет наличие грузового лифта и возможность купить квартиру на первом этаже дома», – добавляет он.



КОМПАНИЯ «БИОЭКОЛОГИЯ» ПОЗДРАВЛЯЕТ ВАС С НАСТУПАЮЩИМ НОВЫМ ГОДОМ И РОЖДЕСТВОМ!

Вот уже более 14 лет компания «Биоэкология» занимает лидирующие позиции на рынке производства и поставки автономных санитарных систем. За это время мы зарекомендовали себя как компания, которой можно доверить решение самых непростых задач.

Мы приобрели бесценный опыт в разработке, поставке и обслуживании мобильных туалетных кабин, модулей, систем автономной канализации и сопутствующих товаров. Используя многолетний опыт работы, мы постоянно улучшаем и обновляем модельный ряд своей продукции, а так же расширяем спектр оказываемых услуг.

Желаем всем удачного Нового 2012 года, достижения поставленных целей и финансового благополучия! Пусть в новом году вашими постоянными спутниками станут успех и процветание!

ВМЕСТЕ МЫ СМОЖЕМ СДЕЛАТЬ: ГОРОД – ЧИСТЫМ, ЖИЗНЬ – КОМФОРТНОЙ, БИЗНЕС - УСПЕШНЫМ !

Санкт-Петербург, 195197, Полкостровский пр., д. 66
тел.: +7(812) 334-89-40; +7 (812) 334-89-43; e-mail: info@bioec.ru

Москва, 127254, Огородный проезд, дом 20, строение 27
тел.: +7(495) 981-46-29; +7 (499) 929-50-67; e-mail: moscow@bioec.ru

www.bioec.ru

БЭСКИТ®

18 лет

экспертной деятельности

Мониторинг

состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование

строительных конструкций
и фундаментов

Проектирование

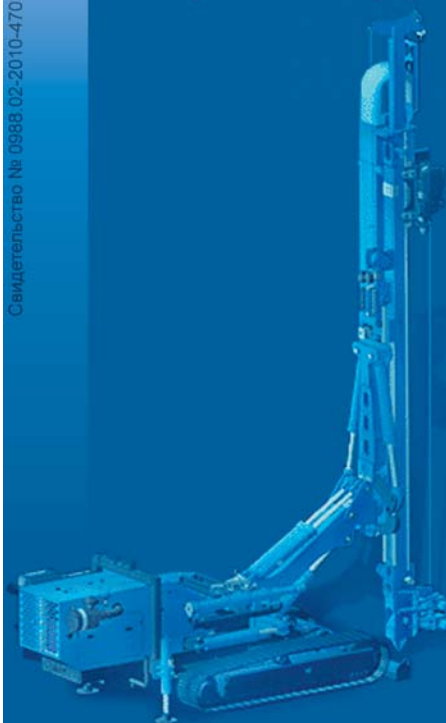
капитального ремонта,
реконструкции и нового строительства

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

Свидетельство №СРО-П-012-005-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

Свидетельство № 0988 02-2010-4703078720-С-010 от 9 декабря 2010 г.

ПромБурСтрой



- Устройство буронабивных свай
- Инженерные изыскания
- Крепление котлованов
- Усиление оснований и фундаментов

*С наступающим
Новым 2012 годом!*

тел. (812) 540-84-75

www.promburstroy.ru

Дорогие друзья!

Примите поздравления с наступающим Новым 2012 годом и Рождеством Христовым!

Вписав еще одну немаловажную страницу в историю строительной отрасли, год уходящий потребовал от каждого из нас предельной самоотдачи и мобилизации сил.

Пусть наступающий год принесет новые возможности, станет годом стабильности и согласия, созидательной и плодотворной работы, временем достижений и успехов.

От всего сердца желаю вам и вашим близким доброго здоровья, счастья и благополучия в Новом году!

**Президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» и НП «Объединение проектировщиков»
М.В. Шубарев**

Уважаемые коллеги! Дорогие друзья!

От всей души поздравляю вас с Новым 2012 годом и Рождеством Христовым!

Уходящий 2011 год поставил перед профессиональным сообществом непростые задачи, но нам удалось сплотиться и мобилизовать все свои силы для реализации намеченных планов.

Хочу поблагодарить вас за отличную работу и плодотворное сотрудничество, выразить уверенность в том, что в следующем году курс на эффективное развитие будет сохранен.

Пусть 2012 год станет для вас годом созидания, радостных событий и новых свершений!

Пусть Новый год принесет мир и добро, стабильность и уверенность!

Здоровья вам и вашим близким, благополучия и хорошего настроения!

**Председатель Совета
НП «Объединение управляющих компаний»
А.И. Белоусов**

новости членов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

«Объединение производителей строительных материалов» зарегистрировали

Министерством юстиции Российской Федерации было принято решение о государственной регистрации Некоммерческого партнерства «Объединение производителей строительных материалов». Запись о некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц. Объединение создано на базе одной из крупнейших саморегулируемых организаций региона – НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Толчком для создания некоммерческого партнерства послужил наиболее актуальный сегодня для строительного сообщества вопрос качества строительных материалов – в связи с проблемой гармонизации отечественной нормативно-производственной документации с международными (СНГ, Европейский Союз и другие) стандартами, а также актуализацией ГОСТов и СНИПов. Среди первоочередных задач, стоящих перед НП «Объединение производителей строительных материалов», – налаживание устойчивых связей между строительным сообществом и производите-

лями строительных материалов с учетом потребностей строителей и технических возможностей производителей. Кроме того, партнерство призвано работать над проблемами выработки единых требований к производству строительных материалов.

Для многих производственных компаний вступление в некоммерческое партнерство – это возможность заявить о себе и выйти на качественно новый уровень сбыта своей продукции с использованием ресурсов НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Тел. для связи:
+7(812)347-78-91.

«Петербургская Недвижимость» – победитель конкурса «Доверие потребителя-2011»

«Петербургская Недвижимость» одержала очередную победу в конкурсе «Доверие потребителя-2011» в номинации «Риэлторское агентство, заслуживающее доверия потребителей». Компания заняла первое место среди 92 претендентов. 7 декабря прошла торжественная церемония награждения, в ходе которой вице-губернатор Санкт-Петербурга Роман Филимонов лично вручил награду победителю. Помимо памятной статуэтки,

компания был вручен диплом «За цивилизованные методы ведения бизнеса и соблюдение прав и интересов потребителя на рынке недвижимости и строительства».

Это уже третья победа «Петербургской Недвижимости» в конкурсе «Доверие потребителя». В 2008 и в 2010 годах компания также занимала первые места в аналогичной номинации.

В этом году конкурс длился 7 месяцев и состоял из трех этапов голосования: потребительское, экспертное и интерактивное. Завершающий этап проходил с 2 по 4 декабря на Большом Салоне Недвижимости.

Для справки:

«Доверие потребителя» – самая значимая в Санкт-Петербурге общественная награда в области недвижимости и строительства. Это единственный открытый конкурс рынка, где в выборе победителя принимают участие непосредственно сами потребители.

Конкурс был учрежден в 2008 году. Его организатором выступает комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО. Конкурс проходит при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, оргкомитет возглавляет вице-губернатор Роман Филимонов.

Проект «Семь столиц» от Setl Group – победитель конкурса КАИССА

Проект квартальной застройки «Семь столиц», реализуемый холдингом Setl Group, занял первое место в номинации «Лучший девелоперский проект» в традиционном XVII Межрегиональном ежегодном общественном конкурсе в сфере недвижимости «КАИССА – 2011».

Престижный конкурс среди профессионалов рынка недвижимости проводится в Петербурге в шестнадцатый раз. В этом году в конкурсе было 15 номинаций, в которых приняли участие десятки компаний из Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Компании холдинга Setl Group становятся лауреатами конкурса КАИССА уже в тринадцатый раз, вновь подтверждая свое право называться лучшими, на этот раз на первичном рынке нашего региона.

Проект комплексного освоения территории – новый жилой район «Семь Столиц» – реализуется рядом с юго-восточной границей города, на пересечении Мурманского шоссе и кольцевой автодороги, в нескольких минутах ходьбы от МЕГА Дыбенко. Это один из наиболее успешных проектов ком-

плексного освоения территории на границе Петербурга, отвечающий строгим критериям качественного современного строительства. Архитектурное решение квартала выполнено в лучших европейских традициях: средняя этажность домов, яркие фасады, большие площади остекления. Строительство первого из нескольких кварталов – квартала «Вена» завершится в 2015 году. Помимо жилых домов – в квартале будут построены школа и детский сад, в первой очереди в одном из домов запроектирован паркинг. На территории «Вены» расположатся два пешеходных бульвара, размещенные так, что пешеходы и автомобили не будут пересекаться.

ГК «Эталон» заключила договор с ГК «LIEBHERR» о приобретении башенных кранов

22 декабря 2011 года в конференц-зале бизнес-центра «Эталон» состоялось подписание контракта о покупке 7 башенных кранов LIEBHERR для строительства новых жилых комплексов Группы компаний «Эталон». В ближайшие годы Группа планирует значительно увеличить объемы строительства в Санкт-Пе-

тербурге и Москве, в связи с чем стало необходимым увеличение парка строительной техники.

На церемонии подписания договора присутствовали генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон» Дмитрий Заренков, генеральный директор ООО «Управление механизации «Эталон» Олег Харитонов, директор департамента башенных кранов ООО «Либхерр-Русланд» Александр Сычев и коммерческий директор департамента башенных кранов ООО «Либхерр-Русланд» Николай Суслин.

Программа сотрудничества ГК «Эталон» с компанией LIEBHERR предусматривает поэтапное приобретение нескольких десятков башенных кранов одного из лучших мировых производителей техники. После торжественного подписания договора участники встречи сообщили об уверенности исполнения своих обязательств в сроки, предусмотренные контрактом, и поздравили друг друга с наступающим новым годом.

Таким образом, в ближайшем будущем парк строительной техники Группы компаний «Эталон» будет насчитывать 45 башенных кранов LIEBHERR.

Новая лунка для гольф-клубов

Роман Русаков / В регионе появился очередной проект по строительству гольф-клуба. ЗАО «Горки Гольф клуб» намерено вложить 26 млн EUR в развитие территории площадью 139 га на границе Волосовского и Ломоносовского районов Ленобласти. ➔

Как сообщает пресс-служба Комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области, гольф-поле на 18 лунок, академия гольфа и вся сопутствующая рекреационная инфраструктура будет создана на земельном участке неподалеку от деревни Горки Лопухинского сельского поселения.

Участок общей площадью 139 га находится в собственности ЗАО «Горки Гольф клуб». Эта же компания является инициатором и заказчиком проекта. Инвестиционный проект включает в себя ряд объектов: гольф-поле, тренировочную площадку, клуб-хаус с рестораном и баром, гостиницу, здание для SPA-процедур и хозяйственные постройки. Непосредственно под гольф-клуб предполагается отвести 76 га.

Сопутствующим проектом является строительство по соседству дачного коттеджного поселка, состоящего из более 200 участков площадью от 18 до 36 соток.

Предусматриваются асфальтированные подъезды к объектам, парковка на 100 мест и дороги внутри дачного поселка, а также тротуары и велосипедные дорожки.

Полная стоимость проекта составляет около 26 млн EUR. В соответствии с декларацией о намерениях, поданной компанией в Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности, 20 млн EUR уйдет на обустройство гольф-поля и строительство клуб-хауса, оставшиеся 6 млн EUR инвестируют в создание гостиницы и SPA-центра.

Первую очередь намечено завершить к сентябрю 2013 года. В процессе реализации проекта планируется создать до 100 новых рабочих мест.

Основными пользователями этого объекта отдыха, по мнению разработчиков проекта, станут жители Ленинградской области и Санкт-Петербурга, туристы из-за рубежа, а также профессиональные игроки в гольф, участвующие в различных турнирах.

Согласование проекта ЗАО «Горки Гольф клуб» состоялось на последнем заседании межведомственной комиссии по



размещению производительных сил на территории Ленинградской области.

Участники рынка недвижимости отмечают, что проектов по созданию гольф-клубов в регионе заявлялось достаточно много, однако пока ни одного полноценного гольф-поля в городе так и не появилось.

Евгения Васильева, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, говорит: «Да, игровой сезон у нас длится всего 5 месяцев в году, но соседям-финнам это не мешает создавать успешные проекты. В Финляндии существует более 150 гольф-полей. Окупить проект вне игрового сезона поможет сопутствующая инфраструктура».

Единственный клуб, действующий сейчас в Петербурге, – «Дюны», построенные еще в середине 90-х годов в Курортном районе. Это поле на 6 лунок (по некоторым оценкам на 3 лунки), в то время как международные стандарты предполагают наличие не менее 18 лунок.

В России рынок гольфа наиболее развит в Москве (включая Московскую область), где по данным на 2011 год функционирует

8 гольф-клубов, из них 4 клуба располагают игровыми полями в 18 лунок.

Если рассматривать Россию в сравнении с ближайшими соседями – Финляндией и Эстонией, заметна существенная разница в уровне развитости гольфа.

В Финляндии, с численностью населения около 5,4 млн. человек, действует более 150 гольф-клубов. В Эстонии, с населением около 1,3 млн. человек, – 11 гольф-клубов, более половины которых представляют собой полноценные поля на 18 лунок. А в России в целом насчитывается около 18 гольф-полей (около 25 тыс. членов гольф-клубов).

В Петербурге и Ленинградской области заявлено несколько гольф-проектов, которые предполагают создание гольф-полей на 18 лунок и необходимой инфраструктуры (в том числе, клуб-хауса, тренировочных площадок), а также малоэтажного жилья. Среди заявленных проектов – расширение гольф-клуба «Дюны» (Санкт-Петербург, Курортный район), Царскосельский гольф-клуб (г. Пушкин, Баболовский парк), гольф-клуб Peterhof Lake Course (рядом с усадьбами Знаменка и Михайловка).

Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, говорит, что сегодня наиболее активно развивающимся является проект гольф-клуба международного уровня в Петродворцовом районе (между Петергофом и Стрельной). Заказчиком выступила компания «Гольф-клуб «Михайловка». «Инвестор активно работает над строительством самого поля, согласованием и реализацией инженерной подготовки территории, а также над проектированием входящей в клуб недвижимости. Вероятность завершения этого проекта в ближайшие несколько лет мы оцениваем как наиболее высокую», – рассказала она.

Другой проект, получивший достаточное развитие и широкую огласку, распложен в Пушкинском районе и занимает часть территории Баболовского парка (являлся парком федерального значения). В ограничениях по застройке этого парка крылись некоторые сложности для девелопера гольф-клуба, в результате которых проект долгое время тормозился. «По имеющейся информации, работа по проекту официально приостановлена, однако неактивна в связи с кризисом и долгами компании Treasure Holding по инвестиционным платежам перед городской администрацией. Учитывая произведенные в реконструкцию Баболовского парка вложения, а также состоявшиеся перечисления в городской бюджет, вероятность завершения проекта «Царскосельский гольф-клуб» мы оцениваем как достаточно высокую, но сроки завершения проекта, скорее всего, растянутся на неопределенное время», – продолжает госпожа Попова.

«Вероятность реализации проекта «Бельведер» из перечисленных гольф-клубов мы оценили бы как самую низкую. Некоторое время назад к проекту проявлял интерес германский «BNF Bank», но, судя по низкой новостной активности в отношении проекта, его развитие пока приостановлено», – говорит госпожа Попова.

Таким образом, при удачном стечении обстоятельств, в перспективе ближайших 5 лет около Санкт-Петербурга будет функционировать 3-4 гольф-клуба. По мнению экспертов, подобное количество гольф-полей не позволяет говорить об острой конкуренции, и петербургский рынок имеет гораздо больший потенциал в этом виде спорта, сдерживаемый сейчас только отсутствием предложения.

МНЕНИЕ



Максим Клягин,
аналитик УК «Финам Менеджмент»:

➔ – Как правило, сроки окупаемости подобных проектов оцениваются не менее чем в 10 лет, более реалистичные прогнозы для масштабных проектов, соответствующих международным стандартам – 15 и более лет. Однако дополнительные функции, в том числе продажа недвижимости, как считается, могут снизить их в 1,5-2 раза.

Проекты гольф-клубов международного уровня вокруг Санкт-Петербурга

Название проекта	Местоположение	Площадь, га	Предполагаемые объекты инфраструктуры
Peterhof Lakes Course / Михайловка	Стрельна	90	Клубный дом, административное здание, комплекс апартаментов
Царскосельский гольф-клуб	Пушкин, Баболовский парк	100	Административное здание, коттеджный поселок
Дюны	Сестрорецк	200	Водно-оздоровительный комплекс, площадки для зимних видов спорта, коттеджный поселок на 300 домов
Бельведер	Петродворец, Луговой парк	250	Не определены

Источник: Knight Frank St.Petersburg, 2011

Роман Русаков / Инфраструктура, как показывает практика, дает до 70% дохода от инвестиционно-строительного проекта. Остальные 30% приносит непосредственно гольф-клуб – это плата за саму игру, аренду оборудования, взносы для членов клуба.

Поскольку в Петербурге лишь одно гольф-поле в Дюнах, то оценить окупаемость под Петербургом сложно. Можно оценить инвестиции в гольф-

Расчет на инфраструктуру

проекты в Подмоскowie (в «Пестово» было инвестировано порядка 200 млн USD), срок окупаемости составляет порядка 6-8 лет, но это окупаемость всего проекта. «Следует отметить, что помимо затрат на строительство самого поля есть ряд дополнительных расходов на инфраструктуру: здание клуба, хозяйственные постройки, на-

вес для тренировочного поля, подъездные и внутренние дороги и тропинки, мосты, покупка гольф-каров и с/х машин для содержания поля и т.п.», – говорит Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга компании GVA Sawyer. Владислав Фадеев отмечает, что соседство с гольф-клубом

в России повышает в среднем на 20% цены на недвижимость. В Америке, например, цены на недвижимость рядом с гольф-клубами в три раза выше.

«Влияние гольфа на коттеджную недвижимость можно оценивать лишь в положительном ключе – безусловно, такое соседство пойдет на пользу коттеджному про-

екту, так как нашему загородному рынку в принципе недостает ярких идей и ключевых факторов привлекательности, создающих определенный образ проектам и составляющих основу формирования портрета покупателя недвижимости в конкретном месте. В этом смысле я бы сказала, что появление в любой локации гольф-поля

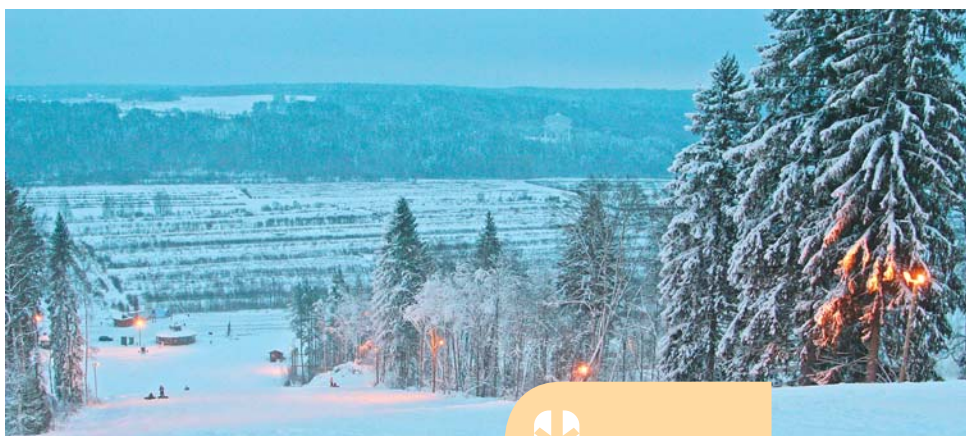
неизбежно сделает ее центром притяжения для загородных девелоперов. Таким образом, это отличный симбиоз – недвижимость нужна девелоперу гольф-полей для повышения экономического эффекта от проекта, а гольф, в свою очередь, стал бы колоссальным двигателем продаж дорогой недвижимости вокруг», – рассуждает Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg.

Убытки на склонах

Алена Филипова / Аномально теплая зимняя погода не радует владельцев горнолыжных курортов, которые с начала сезона несут немалые убытки. По оценкам экспертов, в среднем с открытия сезона этот рынок уже потерял порядка 100 млн рублей. ➔

«В связи с аномально теплой погодой уровень посещаемости курорта в текущем сезоне несколько ниже, чем в прошлом. Нет катающихся, а гости в коттеджи приезжают в обычном режиме. У нас существенную роль играет озеро – тепло от него не позволяет снегу держаться. Пробуем запылить искусственным снегом, но температура не позволяет ему задерживаться», – сетует Альбина Майорова, коммерческий директор ГЛК «Красное Озеро».

На сегодняшний день, по словам Евгении Васильевой, заместителя директора департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург, на территории Ленинградской области насчитывается 8 действующих горнолыжных центров, 7 из них расположены в северном направлении от Петербурга. «Высокий сезон на горнолыжных курортах Ленобласти ограничивается, как правило, четырьмя месяцами: с декабря по



март. Благодаря использованию систем искусственного снегообразования продолжительность сезона можно увеличить до 6 месяцев, а также пережить малоснежные пери-



Горнолыжные курорты Ленинградской области ждут снега в подарок к новому году

оды, один из которых мы наблюдаем в декабре 2011 года. Однако эти установки в основном подключаются к работе при температуре воздуха, по крайней мере, ниже нуля», – поясняет госпожа Васильева.

По оценкам Дмитрия Кумановского, начальника аналитического отдела ИК ЛМС, с 20 ноября, когда был официально открыт горнолыжный сезон в Ленобласти, потери горнолыжных курортов составили от 12 млн рублей, а если учесть потерю от сопутствующих сервисов (аренда снаряжения, выручка кафе, гостиничных комплексов) – до 50 млн рублей. «Исходя из среднего количества посещений горнолыжных курортов в день, которое составляет 500-600 человек, и средней цены билета на горнолыжный склон в 600 рублей, получается, что в день такие курорты в среднем зарабатывают 300-400 тыс. рублей», – подсчитывает господин Кумановский.

Кирилл Куриленко, ведущий аналитик инвестиционной компании БФА, считает, что наиболее уязвимыми от погодных условий остаются курорты, которые не ориентированы на дополнительные услуги. «К примеру, «Игора» сможет обеспечить себе денежный поток даже в условиях сокращения горнолыжного сезона за счет предоставления других спортивно-оздоровительных услуг и гостиничной деятельности», – объясняет господин Куриленко.

Зимние курорты не манят девелоперов

Алена Филипова / Горнолыжные курорты Ленобласти являются излюбленным сезонным местом отдыха для многих петербуржцев. Окрестности горнолыжных баз также не обделены вниманием загородных девелоперов. Однако строительный бум в этом сегменте рынка эксперты не прогнозируют.

«Сегодня у зимних курортов Ленинградской области в стадии реализации около 15 проектов загородного жилья. В основном это формат сезонного проживания, когда люди приезжают провести выходные дни, каникулы или отпуск», – говорит Николай Волосатов, финансовый директор ИСК «Константа».

«Пожалуй, самым известным на рынке поселком недалеко от горнолыжного курорта «Коробицыно» можно назвать «Правдинское Озеро» компании «Ландскрона». Рядом с ним расположен поселок «Киркко Ярви». Из новых проектов отмечу «Черничное» около «Игоры», «Снеговик», в меньшей степени «Сосны», – рассказывает Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg.

Слабый спрос

Эксперты считают, что близость горнолыжного курорта является бесплатным преимуществом, которое можно отметить в рек-

ламном послании. Вместе с тем, по словам госпожи Поповой, массовой экспансии инвесторов к таким курортам не наблюдается в силу их довольно значительной удаленности от города. Оксана Малеева, руководитель отдела аналитических исследований АРИН, отмечает, что коттеджных поселков, строящихся в пределах пешеходной доступности от горнолыжных склонов, в Ленобласти нет. «Для большинства покупателей близость коттеджного поселка к горнолыжным трассам не является определяющим фактором при выборе коттеджа или земельного участка. Значительно большее значение имеет близость к водоемам, транспортная доступность и цено-

вые характеристики», – говорит госпожа Малеева.

«Сейчас активность загородного сегмента в большей степени присуща ближнему радиусу от мегаполиса. Хотя развитая инфраструктура такого курорта, как, например, «Игора», крайне привлекательна, и служит весомым бонусом для проживающих рядом. Так как наши загородные территории в целом инфраструктурно бедны, на их фоне такие курорты выглядят как острова цивилизации», – отмечает Тамара Попова.

Николай Волосатов уверяет, что интерес инвесторов к таким проектам есть, так как локация предполагает в период активного зимнего отдыха сдачу этих домов в аренду. «Например, курорт «Игора» – это пример качественного комплексного освоения территории со строительством всей необходимой инфраструктуры», – утверждает господин Волосатов.

Ценовая политика девелоперов различна и зависит от структуры предложения. «Если это дом с участком, то обычно речь идет о цене не меньше 7-8 млн рублей. В случае продажи участка без подряда цена зависит от степени инженерной подготовки участка, качества дорог в поселке и вложений в окружающую инфраструктуру. Диапазон цен может быть от 120 до 200 тыс. рублей за сотку», – поясняет госпожа Попова.

Аренда вместо покупки

Аналитики считают, что спрос на жилье со стороны любителей горных лыж главным образом сконцентрирован на краткосрочной аренде коттеджей и гостиничных номеров, находящихся на территории самих горнолыжных курортов.

«Согласно исследованию нашей компании, большинство голосует за отдельный кот-

тедж, так как людям приятно, находясь за городом, ощутить больше простора, выйти на пикник на прилегающем участке и т.д. Но коттеджи в аренду рассчитаны все-таки на сегмент достаточно состоятельных отдыхающих, либо компаний из нескольких человек, и в этом смысле наш рынок еще не насыщен», – говорит Тамара Попова.

«Многие жители Петербурга пользуются услугами горнолыжных курортов Ленобласти без проживания, так как курорты располагаются в зоне комфортной транспортной доступности. На некоторых курортах Ленобласти возможность проживания в принципе не предусмотрена. Инфраструктура таких курортов может включать в себя административные здания, парковку, пункт проката спортивного инвентаря, каток, ресторан и другие коммерческие объекты», – поясняет Оксана Малеева.

Ценовая характеристика гостиничных комплексов и коттеджных поселков в окружении горнолыжных курортов Ленинградской области

Горнолыжные курорты	Местоположение	Коттеджи и гостиничные объекты при горнолыжных базах	Стоимость проживания на горнолыжных базах (указаны ценовые диапазоны в зависимости от сезона и дня недели)	Стоимость коттеджей в коттеджных поселках в окружении
«Золотая долина», «Снежный», «Красное озеро»	Выборгский район ЛО, пос. Коробицыно	Золотая долина: гостиница на 32 номера (коттеджного типа). Снежный: 30 коттеджей на 4-6 чел. Красное озеро: гостиница на 14 номеров, спортивная гостиница на 8 номеров, коттеджи на 2-8 чел. (34 коттеджа)	Золотая долина: 2-мест. номер «стандарт» – 3 600 – 4 500 руб./сутки, 2-4-мест. номер «люкс» – 7 200 – 9 000 руб./сутки, коттедж на 4 чел. – 10 000 – 16 000 руб./сутки, коттедж на 8 чел. – 16 000 – 22 000 руб./сутки. Снежный: коттеджи 1 категории – 4 900 – 8 100 руб./сутки, коттеджи 3 категории – 6 200 – 11 000 руб./сутки. Красное озеро: 2-мест. номер в гостинице – 4 600 – 7 000 руб./сутки, коттедж на 2 чел. – 2 200 – 6 600 руб./сутки, коттедж на 8 чел. – 5 000 – 16 500 руб./сутки	Светлогорье: участки – в среднем 30 тыс. руб./сотка (ДНП) + стоимость строительных работ 15-22 тыс. руб./кв. м дома Мичуринское: участки – 150 тыс. руб./сотка (ИЖС, без обязательного подряда)
«Игора»	Приозерский район ЛО, 54 км Приозерского ш.	26 коттеджей на 4-6 чел., отель на 50 номеров	гостиница: 2-мест. номер «стандарт» – 3 500 – 5 700 руб./сутки, 2-мест. номер «полулюкс» – 5 300 – 7 900 руб./сутки;	нет (ближайший поселок – «Озерный кот» – в 20 км)
«Пухтолова гора»	Курортный район СПб, под Зеленогорском	8 коттеджей на 4-8 чел.	коттедж на 4 чел. – 14 000 – 23 700 руб./сутки, коттедж на 6 чел. – 16 500 – 28 100 руб./сутки, коттедж на 4 чел. – 6 000 – 8 000 руб./сутки, коттедж на 8 чел. – 9 000 – 15 000 руб./сутки	Видовое: участки – 390 – 600 тыс. руб./сотка, в среднем – 460 тыс. руб./сотка (ДНП, без подряда)
«Орлиная гора», «Северный склон»	Всеволожский район ЛО, Токсово-Кавголово	Орлиная гора: коттеджи на 4 чел. и на 8 чел. (всего 5 коттеджей). Северный склон: 40 коттеджей, гостиничный комплекс на 20 номеров, мотель на 11 номеров	Орлиная гора: коттедж на 4 чел. – 3 000, 4 500 и 6 000 руб./сутки, коттедж на 8 чел. – 5 000, 7 000 и 11 000 руб./сутки. Северный склон: 2-мест. номер в гост. комплексе – 2 200 – 3 800 руб./сутки, коттеджи – от 2 500 – 4 500 руб./сутки (на 2 чел.) до 5 000 – 8 000 руб./сутки (на 6 чел.), VIP-коттедж на 6 человек – 19 000 руб./сутки	Небо: коттеджи – 80 тыс. руб./кв. м (с землей), таунхаусы – 45 тыс. руб./кв. м
«Охта-парк»	Всеволожский район ЛО, Юкки-Кузьмолово	не предусмотрены	-	ДНП Зеленая долина: участки – 200 тыс. руб./сотка + стоимость строительных работ – 20 тыс. руб./кв. м дома Охтинский парк: участки – 315 тыс. руб./сотка (без подряда)
«Туутари-парк»	Ломоносовский район ЛО, вблизи дер. Ретселя	не предусмотрены	-	«Ново-Туутари»: участки – от 140 тыс. руб./сотка (ДНП)

С наступающим Новым годом!



Дорогие коллеги!

Через несколько дней уйдет в прошлое 2011 год. С каким настроением, с какими чувствами и мыслями мы будем его провожать? Думаю, для многих из нас этот год был хотя и трудным, но плодотворным. Объемы строительства и заказы медленно, но верно растут. «Разморожены» многие стройки, выделены средства для строительства десятков объектов инфраструктуры, увеличиваются объемы строительства жилья. У нас с вами, коллеги, появились очень неплохие перспективы дальнейшего развития отрасли. Я рад, что российские строители выстояли, пережили сложные времена и строят планы на ближайшее будущее.

Какие же задачи стоят перед российским строительным комплексом? Прежде всего, мы должны начать строить быстро и качественно, с соблюдением всех требований безопасности, применяя новые материалы и технологии. И такой подход к строительству должен быть не только на уникальных объектах – в Сочи, Казани или Владивостоке, – но и в каждом городе или поселке. Обновленные СНиПы, национальные стандарты, адаптированные европейские документы должны помочь нам наладить этот процесс.

Мы должны научиться отстаивать наши законные интересы и в органах власти, и на торговых площадках, и на электронных аукционах. Необходимо выработать законы и механизмы, которые уберут из строительства компании-однодневки, преградят им путь на торги, где они, сбивая цену до минимальной, фактически отбирают заказы у профессионалов. Нашим главным аргументом должна стать не низкая цена, за которую невозможно ничего построить, а наш опыт и наша репутация.

Дорогие коллеги, зная все трудности, я с уверенностью и оптимизмом смотрю в будущее. Желаю вам много успешной и плодотворной работы, выгодных заказов, надежных партнеров, благополучия и процветания вашим компаниям, здоровья и радости вашим семьям.

С искренним уважением, президент Национального Объединения строителей Ефим Басин



Дорогие друзья!

Уходящий год был для нас непростым. Мы проделали огромную работу для увеличения темпов роста экономических показателей, улучшения инвестиционного процесса в области строительства в Северо-Западном федеральном округе. На федеральном уровне были предприняты серьезные меры. И хотя нам удалось достичь не всех целей, в новом году работа будет продолжена.

В 2012 году мы намерены увеличить привлекательность округа для инвесторов, увеличить объемы жилищного строительства и социально значимых объектов. Нас всех ждет серьезная, планомерная, кропотливая работа на благо строительного комплекса. С Новым годом!

Заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин



От всей души поздравляю строителей Санкт-Петербурга с наступающим Новым 2012 годом и Рождеством!

В уходящем году петербургские строители в очередной раз доказали, что эта профессия под силу только ответственным и целеустремленным специалистам высокого класса. Масштабы строительства жилья вновь увеличились и достигли 2,7 млн кв. метров. С уверенностью можно сказать, что уходящий год стал для петербургских строителей по-настоящему плодотворным, насыщенным яркими событиями и успешно реализованными проектами. Мы ввели в строй новые медицинские учреждения, театры, спортивные объекты. Все они – настоящего европейского качества. Особенно приятно констатировать, что 2011 год стал рекордным по вводу объектов образования.

В предстоящем году Комитету по строительству предстоит увеличить объемы строительства бюджетного жилья, объектов инженерной и социальной инфраструктуры. Продолжится реализация городской программы по развитию застроенных территорий. Все это потребует от нас работоспособности, максимальной самоотдачи и умения находить конструктивные решения.

Желаю в новом году строительному сообществу и всем тем, кто связан с этой профессией, бодрости духа, крепкого здоровья, воплощения намеченных планов, финансовой стабильности и процветания! Побольше ярких событий, позитивных эмоций и хороших новостей!

Председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко



**Уважаемые коллеги, дорогие друзья!
Примите поздравления с Новым годом и Рождеством!**

Желаю вам и вашим близким крепкого здоровья, счастья и добрых свершений! Пусть работа приносит радость и удовлетворение, удача покровительствует всем вашим начинаниям, а успех, благополучие и стабильность будут постоянными спутниками в вашей жизни.

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Александр Орт



**Уважаемые коллеги,
друзья!
Сердечно поздравляю вас с наступающим Новым годом и Рождеством!**

Традиционно эти светлые праздники являются символами надежды. Все вместе мы ждем, что новый год принесет исполнение самых заветных желаний. Одновременно с этим мы оцениваем год уходящий.

Сегодня можно с уверенностью сказать, что 2011 год был успешным для строительной отрасли. В уходящем году произошло множество знаковых событий: строительство окончательно перешло на рельсы саморегулирования, внесены важные изменения в законодательную базу, сданы крупные объекты, начаты новые проекты. Сегодня у нас в городе создана конкурентная строительная среда, высокое качество строительства, работают очень устойчивые компании. В последнее время произошла существенная активизация строительного комплекса, наращивание объемов возводимого жилья, приняты меры по повышению его комфортности и доступности. Все это, безусловно, является результатом нашей совместной усердной работы. И могу заверить, что Правительство Санкт-Петербурга принимает все возможные меры по поддержке отрасли, а также по снятию барьеров, мешающих работе строителей.

Надеюсь, в следующем году наша работа будет столь же эффективной. Желаю всем вам, дорогие коллеги, доброго здоровья и больших успехов в вашем нелёгком, но благородном труде.

Вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов



Уважаемые коллеги!

Уходящий год показал, что у строительной отрасли есть серьезный потенциал, который может сделать облик Петербурга более привлекательным. Этот год стал первым после кризиса. Экономика города прирастала серьезными темпами.

В новом 2012 году мы не будем останавливаться на достигнутом. Та работа в области саморегулирования в строительной отрасли, которую мы проделали, будет продолжена. Мы намерены и в дальнейшем совершенствовать законодательство в области саморегулирования, внедрять механизм негосударственной экспертизы. Я уверен, что нам удастся увеличить объемы жилищного строительства и сделать наш город самым благоустроенным и комфортным для жизни граждан в России. Впереди нас ждет хорошее настроение и серьезная работа. С Новым годом!

Депутат Госдумы РФ, координатор НОСТРОЙ по СЗФО Сергей Петров

ЗАО ХОЛДИНГОВАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ХОСК-2

Дорогие друзья и коллеги!
От всей души поздравляем вас с Новым годом!

Новый год связывают с надеждами на лучшее, поэтому пускай все хорошее, что радовало вас в уходящем году, найдет свое продолжение в году наступающем! Пусть он подарит вам благополучие, исполнение заветных мечтаний и укрепит веру в будущее, а успех сопутствует всем вашим начинаниям. Желаем вам мира, согласия, терпения, добра, счастья и, конечно же, удачи!

Коллектив **ЗАО «ХОСК-2»**

Дорогие друзья и коллеги!
Поздравляем вас с Новым годом!

Мы рады пожелать всем вам в канун праздников здоровья, благополучия, успехов во всем и всегда! Пусть наступающий год станет годом серьезных профессиональных достижений и годом простых человеческих радостей, веселых улыбок, сердечной теплоты. Мира вам, терпения, согласия, добра и удачи, семейного счастья!

Генеральный директор В.И. Ирха и коллектив
ООО «Строительная компания – 4»

2012

С Новым годом!

ДОНК
Единые решения
Группа компаний

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ И ПАРТНЕРЫ!!

«Центр качества строительства» поздравляет вас с Новым 2012 годом! Желаем вам осуществления задуманного, успеха и процветания вашему делу. Пусть коллеги, друзья и близкие радуют вас пониманием и поддержкой. Праздничного вам настроения, и пусть в наступающем году удача и успех не покидают вас!

Исполнительный
директор
А.Н. Летчфорд



Уважаемые коллеги, партнеры и друзья!

Поздравляем вас
с Новым 2012 годом!

Примите самые искренние пожелания ярких профессиональных успехов, новых побед и достижений, крепкого здоровья, радости и счастья, мира и благополучия! Желаем, чтобы каждый день будущего года открывал новые перспективы, а рядом всегда были верные друзья и надежные партнеры.

Коллектив
Группы компаний

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЭТАЛОН

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Поздравляем вас
с Новым годом и Рождеством!

Пусть Новый год станет отличной возможностью продолжить начатые дела и прекрасным шансом для осуществления задуманного. Хотим пожелать вам здоровья и счастья, семейного тепла и благополучия, достижения целей и исполнения мечтаний.

строительная компания

МС
МОСТ • СЕРВИС

ООО «Мост-сервис»
в лице директора
И.В. Новосада

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

Поздравляем вас с Новым годом!

Для всех нас этот проходящий год сложился по-разному. Однако каждый из нас не стоял на месте и вложил много усилий в развитие любимого дела. Мы надеемся, что в следующем году это развитие не остановится, а работа будет доставлять только радость и удовлетворение.

Желаем вам быть успешными во всех сферах деятельности, добиться счастья, гармонии и получать удовольствие от жизни.

Директор
Санкт-Петербургского филиала
ЗАО «Лемминкяйнен Дор Строй»
А.П. Горбунов

Lemminkäinen

**Коллектив
ООО «Негосударственная экспертиза
проектов строительства»
сердечно поздравляет всех участников
строительного комплекса Санкт-Петербурга
с наступающим Новым годом и желает
новых свершений и удач в нашем
благородном, созидательном деле.**

В Новом году
Пусть глаза не знают грусти,
Будут светлыми все дни.
На душе светло и чисто
И спокойствие в любви.
Будет дом – причал надежный,
Дети рядышком всегда,
По пятам пусть счастье ходит,
А не горе и нужда.
Бодрость духа и терпенье,
В жизни всякого везенье,
Мира, хлеба и тепла
В этой жизни навсегда!

НЭПС

**С уважением и наилучшими пожеланиями,
генеральный директор В.А. Зозуля**

**С Новым
2012 годом!**

Пусть наступающий 2012 год
принесет Вам удачу и радость!

Пусть все Ваши деловые начинания будут успешны,
осуществятся самые смелые планы и претворятся
в жизнь яркие идеи!

Пусть Вас окружают только верные друзья
и надежные партнеры, в Вашей жизни будет больше
прекрасных мгновений, а трудности и невзгоды
обходят Вас стороной.

**Здоровья, успехов и процветания
в Новом году!**

BalticBuild

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

ЭкспоКлимат
Выставка по водоснабжению
и климатическому оборудованию

Ведущие строительные
выставки России!

Продолжаем публикацию Отраслевого тарифного соглашения по строительству и промышленности строительных материалов Санкт-Петербурга на 2011-2014 годы, начало в № 38 (483) от 03.10.2011.

Работодатели:

9.4. Не препятствуют созданию новых и укреплению действующих профсоюзных организаций, содействуют деятельности выборных профсоюзных органов у работодателей любой организационно-правовой формы, а также заключению коллективных договоров.

9.5. При заключении трудового договора с работником содействуют его вступлению в члены профсоюза. Не увольняют или другим способом не наносят ущерб работнику на том основании, что он является членом профсоюза либо принимает участие в профсоюзной деятельности в нерабочее время или в рабочее время с согласия работодателя.

9.6. Безвозмездно предоставляют выборным профсоюзным органам первичных профсоюзных организаций, действующим у работодателей, помещение для проведения заседаний, хранения документации, а также предоставляют возможность размещения информации в доступном для всех работников месте.

9.7. Безвозмездно предоставляют в пользование действующим у работодателей выборным профсоюзным органам необходимые нормативные правовые документы, как минимум одно оборудованное, отапливаемое, электрифицированное помещение, а также оргтехнику, средства связи, транспорт, производят их содержание и ремонт, обеспечивают соблюдение санитарных норм и правил, печатание и размножение материалов для работы профкома (Трудовой кодекс Российской Федерации ст.377).

9.8. Предоставляют профсоюзным органам необходимую информацию о ходе выполнения соглашений и коллективных договоров.

9.9. Предоставляют профсоюзным органам статистическую отчетность, в том числе данные о размерах прибыли, рентабельности, количестве работающих, средней зарплате за отчетный период по категориям работников, а также любую другую информацию, затрагивающую интересы работников по социально-экономическим вопросам.

9.10. Обеспечивают полное финансирование расходов по содержанию и эксплуатации оздоровительно-профилактических, культурно-спортивных учреждений, находящихся на балансе работодателя, включая содержание штатного персонала.

9.11. Предоставляют в соответствии с коллективным договором в бесплатное пользование выборному профсоюзному органу принадлежащие работодателю либо арендуемые им здания, сооружения, помещения и другие объекты, а также базы отдыха, спортивные и оздоровительные центры, необходимые для организации отдыха, ведения культурно-массовой, физкультурно-оздоровительной работы с работниками и членами их семей.

9.12. При наличии письменных заявлений работников, являющихся членами профессионального союза, рабо-

датель ежемесячно бесплатно через бухгалтерию перечисляет на счет первичной профсоюзной организации (Территориальной организации профсоюза) членские профсоюзные взносы из заработной платы одновременно с выплатой заработной платы работникам в соответствии с настоящим соглашением. Работодатель не имеет права задерживать перечисление указанных средств (Трудовой Кодекс Российской Федерации, ст. 377).

9.13. У работодателей, где профсоюзом заключены коллективные договора или на которые распространяется действие настоящего Соглашения по письменному заявлению работников, не являющихся членами профсоюза, ежемесячно перечисляют на счета первичной профсоюзной организации (Территориальной организации профсоюза) денежные средства начисленные из заработной платы указанных работников в размере одного процента заработной платы одновременно с выплатой заработной платы работникам.

Неисполнение работодателем указанной обязанности (при условии уведомления работника о соответствующем положении настоящего Соглашения и наличии его письменного заявления) является нарушением настоящего Соглашения и основанием наступления административной ответственности, предусмотренной ст. 5.31 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

9.14. Перечисляют в случаях и в порядке, предусмотренных коллективным договором, на расчетные счета первичной профсоюзной организации (Территориальной организации профсоюза) денежные средства для организации физкультурно-оздоровительной и культурно-массовой работы в размере не менее 0,3% фонда оплаты труда.

9.15. Производят перечисление членских профсоюзных взносов на счета первичной профсоюзной организации (Территориальной организации профсоюза) в случае банкротства работодателя, одновременно с расчетами по выплате заработной платы работникам.

9.16. Выплачивают работникам, освобожденным от основной работы, в связи с избранием их в выборный орган первичной профсоюзной организации премии и другие виды вознаграждений, обеспечивают такие же трудовые права, гарантии и льготы, как и другим работникам в соответствии с коллективным договором. Оплата труда руководителя выборного профсоюзного органа у работодателя может производиться за счет средств работодателя в размерах, установленных коллективным договором.

9.17. Распространяют на штатных работников профсоюзной организации, на работников, занятых на объектах соцкультбыта (клубы, стадионы, профилактории, спорткомплексы и др.), финансируемых полностью или частично за счет профсоюзного бюджета и бюджета госу-

дарственного социального страхования, социально-бытовые и трудовые льготы, все виды материального стимулирования труда, предусмотренные коллективным договором в отношении работников данного работодателя.

9.18. Обеспечивают в соответствии с Трудовым кодексом Российской Федерации (ст. 52, 53), иными федеральными законами, учредительными документами работодателя, коллективным договором участие работников и представителей профсоюза в подготовке и принятии решения работодателем (совете директоров, правлении, учете мнений, проведении консультаций, получении информации, обсуждении вопросов о деятельности работодателя, разработке и принятии коллективного договора и т. д.).

9.19. Не допускают случаев принятия и применения локальных нормативных актов, устанавливающих нормы трудового права, без участия выборных профсоюзных органов.

9.20. Обеспечивают возможность участия представителей профсоюзных органов в работе общих собраний (конференций) трудового коллектива по вопросам экономического и социального развития, выполнения обязательств коллективных договоров, в работе трудовых арбитражей, при разрешении трудовых споров, конфликтов, возможность их доступа ко всем рабочим местам, на которых работают члены профсоюза, для реализации уставных задач и предоставленных законом прав.

9.21. Обеспечивают членам профсоюзных органов, не освобожденных от основной работы, участие в качестве делегатов съездов, конференций, семинаров, созываемых профсоюзами, а также в работе выборных органов профсоюза и работодателя, их обучения сроком до 5 дней на базе ЗУМЦ с оплатой по среднему заработку. Условия освобождения от работы и порядок оплаты времени их участия в указанных мероприятиях за счет средств работодателя определяется коллективным договором.

9.22. Гарантируют при смене собственника работодателя, являющегося юридическим лицом, или его реорганизации (слияния, разделения, преобразования) осуществление полномочий выборного профсоюзного органа до его переизбрания. Продолжение полномочий подтверждается протоколом собрания (конференции) профсоюзной организации.

9.23. Обеспечивают необходимые условия для работы членам комиссий по охране труда, по социальному страхованию, КТС, уполномоченным по охране труда, включая их обучение, на базе ЗУМЦ за счет средств работодателя.

9.24. Предоставляют освобожденным профсоюзным работникам после окончания их выборных полномочий работу (должность) с уровнем оплаты труда не ниже прежней (профсоюзной работы).

9.25. Выплачивают заработную плату (либо ее часть) доверенному представителю Территориальной организации профсоюза, обслуживающему профсоюзную организацию работодателя.

9.26. Представляют не освобожденному председателю первичной профсоюзной организации не менее 2 дней в месяц для выполнения обязанностей председателя профсоюзной организации с оплатой этих дней на уровне среднего заработка.

9.27. Представители профсоюза, Территориальной организации профсоюза, первичной профсоюзной организации, профсоюзные инспектора труда, уполномоченные (доверенные) лица по охране труда имеют право беспрепятственно посещать работодателей независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, в которых работают члены профсоюза.

Х. Контроль выполнения Соглашения

Стороны договорились:

10.1. Контроль за выполнением настоящего Соглашения осуществляется сторонами (организациями работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга, Территориальной организацией профсоюза, их представителями (от профсоюзной стороны – первичными профсоюзными организациями; от организаций работодателей – работодателями).

10.2. Каждая из сторон в месячный срок после принятия Соглашения (подписания сторонами и проведения уведомительной регистрации в Комитете по труду и занятости населения Санкт-Петербурга) назначают своих ответственных работников для взаимодействия, осуществления контроля, сбора и подготовки информации о ходе выполнения настоящего соглашения по принятой форме (приложение 1).

10.3. Выполнение условий Отраслевого тарифного соглашения рассматривать на совместном заседании коллегиальных органов Территориальной Санкт-Петербурга и Ленинградской области организации профсоюза работников строительства и промышленности строительных материалов Российской Федерации, организаций работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга совместно с заинтересованными организациями по итогам за год (февраль-март года, следующего за отчетным).

10.4. При выявлении нарушений выполнения настоящего Соглашения Территориальная организация профсоюза, организации работодателей строительного комплекса Санкт-Петербурга обязаны не позднее чем в двухнедельный срок, провести взаимные консультации по существу выявленных нарушений и разработать комплекс мер по реализации Соглашения.

Продолжение в следующем номере.



РАЗМАХ

С Новым 2012 годом!

Технологии. Инновации. Возможности.

www.raz-max.com