

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК



издается с 2002 года

№5 (500)  
13 февраля 2012 года

«Строительный Еженедельник»  
в метро  
**ТРАТЬ ВРЕМЯ С ПОЛЬЗОЙ!**



## Гостиный Двор на продажу

ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» намерено в конце марта продать памятник архитектуры федерального значения – Гостиный Двор в городе Кронштадте. Начальная цена объекта площадью 7 тыс. кв. м – 102 млн рублей. (Подробнее на стр. 6)

### ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Энергетика и инженерная инфраструктура

- точка зрения
- альтернатива
- энергоаудит
- инвестпрограммы



Стр. 9-12

Интервью

Российские компании способны проектировать намывные территории.  
стр. 13

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»  
Санкт-Петербургский филиал



оказывает качественно и надежно услуги:

Технический учет и техническая инвентаризация объектов капитального строительства

Юридическое сопровождение государственной регистрации прав

Санкт-Петербург, Невский пр., 88, лит. А,  
тел./факс: 579-06-74, 579-07-11,  
e-mail: s-peterburg@rosinv.ru

### «Невский стиль»

Жилой комплекс на Фермском шоссе, дом 22, литера Н

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте [www.stroytrest.spb.ru](http://www.stroytrest.spb.ru)  
Допуск СРО № 33-2-2009-7804004544-С-3 от 23.09.2009

сроки сдачи:  
1 очередь – II и III кв. 2013 г.



Фото 12.01.2012



Офисы компании: Кондратьевский пр., д. 62, корп. 4 (с 9 до 20, сб. с 11 до 17);  
Коломжский пр., д. 15 (с 9 до 19, сб.-вс. с 11 до 17);  
Представительства компании: Учительская ул., д. 18, корп. 3;  
Железнодорожная ул., д. 32; Завитиня ул. пр. Металлистов;  
Кудрово, 15 минут от ст. м. «Литца Дыбенко»;  
Фермское шоссе, д. 22, литера Н (с 10 до 19, сб.-вс. с 11 до 17)

331-2000  
[www.stroytrest.spb.ru](http://www.stroytrest.spb.ru)

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**

Производим • Продаем  
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
Арматурные



Любой линейных размеров

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



С места в карьеру!



реклама

## 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 Шереметьева  
e-mail: filipova@stroypress.ru  
Тел. +7 (812) 380-15-83

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

Над номером работали:  
Александр Аликин, Антонина Асанова, Алеся Гриб,  
Дарья Литвинова, Владимир Тилес

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

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

Отдел рекламы:  
Майя Сержантова (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Бортирнова, Антон Лотоцкий,  
Серафима Редуто, Елена Савоскина,  
Людмила Шаронова, Екатерина Шведова  
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63  
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:  
Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червакова  
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», «Личное дело»  
и «Подаряем», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.

Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(слепышники – по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовокая типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 22  
Подписано в печать 10.02.2012 в 17.00



CREDO

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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ

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



СТРОИТЕЛЬ ГОДА

Лучшее профессиональное СМИ  
(лауреат 2003  
и 2006 гг.)



КАМССА

Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009)

# Катки построят по типовым проектам

Михаил Немировский / Смольный утвердил постановление о строительстве четырех новых ледовых арен в Петербурге. Конкурсы на выбор генерального подрядчика по строительству этих сооружений объявлены на прошлой неделе. ➔

На последнем заседании правительства Санкт-Петербурга члены правительства утвердили проект постановления, согласно которому в 2012 году в Петербурге начнется строительство 4 новых ледовых катков с искусственным льдом в Красногвардейском, Калининском, Приморском районах города, а также в поселке Стрельна Петродворцового района. Общая площадь спортивных комплексов, включающих ледовые арены, раздевалки, тренажерные залы, зоны проката оборудования и административно-бытовые помещения, составит около 3 тыс. кв. м.

Как заявил председатель Комитета по физкультуре и спорту Петербурга Юрий Авдеев, половину средств предоставит федеральный бюджет, остальное – местный.



Председатель Комитета по строительству Вячеслав Семенов предлагает решать нехватку спортивных сооружений за счет объектов некапитального строительства

Стоимость строительства одного катка оценивается в 250 млн рублей.

Существенной экономии, по словам господина Авдеева, удалось добиться, используя типовый проект спортивного сооружения. «Именно использование проекта повторного применения позволит сократить сроки проектирования и строительства катков и обеспечить ввод объектов в эксплуатацию в I квартале 2013 года», – заявил чиновник.

Как оказалось, Комитет по строительству уже давно ожидает официального представления данного проекта. «Уже подобраны участки, мы разработали объемно-пространственные решения, рассчитали нагрузки и запросили технические условия, то есть большой объем работ по проектированию уже проведен», – заявил председатель Комитета по строительству Вячеслав Семенов.

По словам главы комитета, конкурсы уже объявлены, причем сроки проектирования и строительства для подрядчика сокращены в 2 раза. По информации Комитета по строительству, конкурсы по выбору подрядчиков были объявлены

## цифра

## 1 млрд

рублей будет стоить строительство четырех катков в Петербурге

6 февраля, а подведение их итогов состоится 19 марта.

В ходе заседания господин Семенов поднял и другой вопрос – нехватки земель под строительство в Петербурге. По его словам, в ряде случаев, когда речь идет о старых районах, строителям попросту не хватает земельных участков на капитальные сооружения. Комитет видит выход в том, чтобы строить объекты некапитального характера. «Я обратился к Игорю Михайловичу (вице-губернатору Игорю Метельскому – «Строительный Еженедельник») с просьбой провести совещание, проанализировать возможность строительства некапитального характера, например, для спортивных объектов – спортзалов при школах. Есть старые школы без залов, и «капитально» там залы не встают», – заявил господин Семенов.

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко поддержал тему нехватки пятен в черте города, заявив, что решением проблемы также может стать строительство многофункциональных спортивных комплексов, где по принципу «все в одном» будут располагаться и ледовые арены, и спортивные залы, и бассейны.

## вопрос номера

Премьер-министр Владимир Путин обратился к бизнес-сообществу с предложением подготовить план перехода от разрешительного к уведомительному порядку согласования документов для строительства. Для начала стройки инвестору должно быть достаточно права собственности на землю и соответствующей градплану проектной документации. «Строительный Еженедельник» попросил прокомментировать подобную инициативу: даст ли это новый толчок для развития отрасли?

Дмитрий Кумановский, руководитель аналитического отдела инвестиционной компании «Ленмонтастрой»:

– Разрешение на строительство, о необходимости отмены которого говорит премьер Путин, – это озвученное предложение Минрегионразвития, которое желает увеличить деловую активность и сократить сроки строительства объектов. Тем не менее предло-

лагаемый выигрыш по срокам не велик – от 1 недели до 1 месяца, поэтому застройщики существенно не смогут сократить сроки ввода объектов и получить весомую денежную экономию.

Анна Прозорова, руководитель департамента развития ООО «Конкорд менеджмент и консалтинг»:

– Никакой существенной разницы для ускорения хода согласования документов, я думаю, не будет, потому что документы, наличие которых хотят сделать достоянием основанием для начала строительства (земля в собственности, экспертиза, ее соответствие градплану), и есть документы, при наличии которых ГАСН в течение 10 дней выдает разрешение на строительство. Ну, будем мы теперь не получать разрешение в ГАСН, а уведомлять ГАСН о начале строительства. Какая разница? С получением разрешения на строительство ни у кого проблем, как правило, не возникает. А вот экспертиза иногда длится годами.

Олег Окунь, директор по продажам ИСК «Отделстрой»:

– Если это случится, то непременно упростит жизнь девелоперам. Но, по опыту, в принятие такого закона верится слабо. Потому что все, что делалось до этого, только загоняло застройщиков в еще более жесткие рамки, накладывая дополнительные ограничения, и при этом реально никак не защищало интересы дольщиков.

Александр Шабасов, директор проектного офиса по Северо-Западу ОАО «Росжелдорпроект»:

– Чтобы собственнику дать право начинать строительство в уведомительном порядке, градостроительный регламент должен быть принят и понятен. На сегодня это документы с большим числом допусков и возможностей различных толкований. Для того чтобы собственник мог декларационно заявлять о начале своих планов о строительстве, должно быть понятно, готов ли субъект поселения обеспечить

будущий объект соответствующей инфраструктурой.

Михаил Возиянов, генеральный директор «ЮИТ Лентек»:

– Сейчас основное направление властей – на сокращение времени получения согласования строительной документации: разрешений, экспертизы проекта. Но эта фаза четко регламентирована, и проблем с ее получением нет. Есть проблемы с получением градостроительной документации – градпланов и т. д. Скорее, именно здесь надо упростить структуру.

Закир Муратов, гендиректор ООО «Капстрой»:

– Количество самостроев может увеличиться, у ГАСН, как мне кажется, будет меньше возможности контролировать стройку. Если ГАСН выдает разрешение, застройщик чаще обращается в этот орган, а инспекторы по графику плановых проверок приезжают на стройку, соответственно, осуществляется больше контроля за стройкой.



Формула успеха!

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

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

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



**ОПТОВЫЕ И РОЗНИЧНЫЕ ПОСТАВКИ  
САНТЕХНИЧЕСКИХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

[www.grom.ru](http://www.grom.ru) 605-08-01

● Сантехника    ● Отопление    ● Канализация  
 ● Водоснабжение    ● металлопрокат  
 ● Строительные материалы

Санкт-Петербург: Митрофаньевский тупик, д. 9  
 Отдел продаж: (812) 605-08-01 (02)  
 Отдел региональных продаж: (812) 605-08-08  
 Магазин розничной торговли: (812) 605-08-09  
 Всеволожск: Всеволожский пр., д. 107  
 торговля: (81370) 24-569  
 (812) 605-08-05 (06)  
 Магазин розничной торговли: Всеволожский пр., д. 114  
 (81370) 20-228

**БМ** ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**БЛОК-МОНОЛИТ**  
ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ГРУППА

**Функции заказчика-застройщика**

**Производство  
металлоизделий и конструкций**

**Автопарк**

**Производство бетона**

**Аренда и продажа опалубки**

[www.blok-monolit.com](http://www.blok-monolit.com)

194292, г. Санкт-Петербург,  
3-й Верхний пер, д. 9, к. 1  
Тел./факс: (812) 327-62-05, 327-02-11

**19 ФЕВРАЛЯ 2012 ГОДА**

**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
Строительный Еженедельник**

**«Сезонные изменения цен на рынке загородной  
недвижимости» в рамках выставки-семинара  
«Жилищный проект»**

**Обсуждаемые вопросы:**

- Как развивается рынок загородной недвижимости этой зимой?
- Обзор скидок и бонусов, предлагаемых застройщиками
- Весна 2012 года: как поведут себя цены?

**Модератор:** Дарья Литвинова, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

**Время проведения:** 13.00-14.00

**Место проведения:** Санкт-Петербург, Ледовый дворец (зал «Загородная недвижимость», 2-й этаж)

**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В СЕМИНАРЕ!**  
 Подробная информация по тел. 380-15-81, PR-отдел газеты  
 «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»



ВСЁ ДЛЯ ЗИМНЕГО ОТДЫХА

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

**320-12-00**

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева



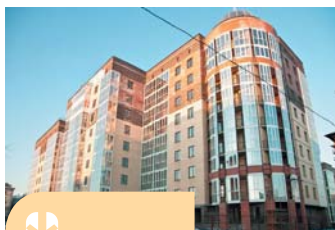
Реклама. Приобретение квартир осуществляется посредством вступления в ЖСК «Сестрорецк».

# Рост в элите

**Николай Волков** / Прошлый год отметился общим ростом рынка жилья бизнес- и элит-класса. Рост на этом рынке будет продолжаться, уверен руководитель Компании Л1 (прежнее название – ЛЭК) Павел Андреев. ➔



Клубный дом «Буржуа» занял первое место в конкурсе Urban Awards 2011 в номинации «Лучший дом бизнес-класса в Санкт-Петербурге»



ЖК «Классика» – номинант конкурса Urban Awards 2011. Первая очередь сдаётся в феврале 2012 года

Аналитики отмечают рост спроса на квартиры бизнес-класса и элитное жильё. По данным Penly Lane Realty, он повысился на 10 и 15% соответственно. Большая часть сделок по продаже недвижимости бизнес-класса была заключена при покупке квартир стоимостью от 10 до 20 млн рублей. Для элитного жилья сделки начинаются от 25 млн рублей. По словам руководителя Компании Л1 Павла Андреева, реализация квартир в таких жилых комплексах бизнес- и премиум-класса, как «Классика», «Премьер Палас» и «Буржуа», за прошлый год выросла в 2,5 раза.

«Продажи на элитном рынке – один из основных показателей состояния рынка недвижимости. Если они стабильно растут, значит, рынок активно развивается. В отличие от жилья массового сегмента, спрос на который есть всегда, элитные квартиры – не предмет первой необходимости. Это говорит о том, что рынок вступает в стадию стабильного развития. Свою роль в оживлении элитного сегмента сыграли и колебания на валютном рынке, вернув потенциальных покупателей к мысли, что недвижимость – наиболее стабильный инструмент вложения средств. К тому же на

конец пришло всеобщее осознание, что цены на недвижимость падать не будут», – уверен Павел Андреев.

Стабильное развитие, как это ни странно звучит, в первую очередь связано с глобальным дефицитом элитного жилья и участков, пригодных для его строительства в центре Петербурга. Все пригодные участки были освоены еще до кризиса. А те, на которых сейчас можно строить, стоят настолько дорого, что даже рост рынка не делает их освоение экономически оправданным. Как говорят эксперты, еще одна причина – решение Верховного суда России о запрете строительства высотных зданий в исторической части Санкт-Петербурга, подхлестнувшее спрос на видовые квартиры в уже строящихся объектах. Так, по некоторым данным, предложение объектов класса люкс в прошлом году серьезно уменьшилось (по сравнению с 2008 годом – в 2 раза). Сейчас возведение объектов в историческом центре сопряжено с дополнительными согласованиями. Если ситуация не изменится, то, как говорят эксперты, к 2013 году с большой долей вероятности можно прогнозировать почти полное сокращение объема предложения.

Но в любой ситуации есть проигравшие, а есть выигравшие. В плюсе оказались те застройщики, которые на момент выхода закона уже вели строительство. У Компании Л1 такими жилыми комплексами являются, например, те же «Премьер Палас», «Буржуа»

и «Классика» в Петроградском районе. Более того, в наступившем году Компания Л1 намерена расширить спектр предложения на рынке высококачественного жилья.

«Во-первых, мы начинаем активно продавать квартиры в элитном жилом комплексе «Буржуа». Здесь у нас осталось 2000 кв. м. Мы специально весь прошлый год не делали акцента на продажах, так как хотели предложить нашим покупателям новый продукт – квартиры в уже построенном и введенном в эксплуатацию доме. Спрос на подобное жильё достаточно велик. Второй шаг – начало продаж новой очереди элитного комплекса «Граф Орлов». Интерес к Московскому проспекту был и остается неизменно высоким, поэтому мы уверены в успешности этого комплекса. Кроме того, на начальной стадии мы предложим очень интересные цены для жилья такой локации и такого качества.

В третьих, в портфеле Л1 остаются городские таунхаусы в составе комплекса «Классика» на Петроградской стороне, на улице Глухая Зеленина. Таким образом, покупатель, которому интересно жильё высокого класса, найдет у нас квартиры на любой вкус», – говорит



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1.



Павел Андреев, руководитель Компании Л1: «Продажи на элитном рынке – один из основных показателей состояния рынка недвижимости»

www.interstroyexpo.com

## ИНТЕРСТРОЙЭКСПО

Международный строительный форум

**18-21 апреля 2012**  
Санкт-Петербург, Ленэкспо

В рамках форума:  
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Организаторы:

При содействии:

Генеральный отраслевой партнер: **КтоСтройт.ру**

Генеральный медиаспартнер: **Стройка** ГРУППА ГАЗЕТ

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**

Деловой партнер: **СТРОЙМАРКЕТ**

Интернет-партнер: **АСН**

Информационные партнеры: **ЖИДЯЯ СРЕДА**, **BLIZKO**

**строительная компания приобретет**

## ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СПБ

**под строительство многоквартирного жилого дома**

**предложения по адресу:  
zemlyastroy@mail.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**

## колонка редактора

## Осадочек остался

Валерий Грибанов / Представители компании «Инвест-Строй», аффилированной с венгерской корпорацией TriGranit, заявили, что пересмотрели концепцию проекта «Дворца искусств» на Васильевском острове (у домов № 77-79 по Среднему проспекту). Компания вдруг спустя два года «бодания» с градозащитниками – поняла, что трамвайный парк, находящийся на территории проекта, можно сохранить, исторические объекты не сносить и вообще в проекте целесообразно создать политехнический музей (информацию об этом смотрите на сайте [asninfo.ru](http://asninfo.ru)).

При прежней городской администрации проект стоимостью 10 млрд рублей нашел полное понимание и поддержку. Было заключено соглашение о реализации его по схеме государственно-частного партнерства. Однако новый губернатор города к идее «Дворца искусств» отнесся прохладно, а его заместитель назвал проект «непроработанным». Действительно, необходимость участия бюджета города в реализации проекта, в общем-то, с самого начала вызвала определенные сомнения. Культура и искусство, безусловно, в помощи нуждаются, но примеров прямого финансирования не так и много – серьезных бюджетных денег за последнее время дожидались только Мариинский театр, Большой театр, БДТ и еще ряд «знаковых» объектов. Примеров же бюджетных вложений в проекты, реализуемые частными инвесторами, так с ходу и не припомнить. В стране и в Петербурге достаточно проектов по созданию объектов культуры, которые инвесторы готовы финансировать и за свой счет. Сейчас же представители «Инвест-Строя» говорят о готовности учесть любые пожелания городских властей, лишь бы им подписали бумаги. Однако осадочек у городских властей по этому поводу, вероятно, все равно теперь останется, и работать инвестору будет не в пример сложнее. Ведь если бюджету предлагают поучаствовать в проекте, необходимость которого для города неочевидна, настаивают на снос исторических памятников, а потом вдруг говорят, что готовы все оставить на месте и принять все пожелания, может создаться ощущение несерьезности партнера. Есть, правда, в этой истории и другой нюанс. Дело в том, что еще в июне прошлого года представители городской администрации высказывали предположение, что в будущем во «Дворце искусств» может проходить Петербургский экономический форум (проект помимо прочего предусматривает и возведение конгрессной площадки). Однако на проведение ПЭФ уже давно претендует другая компания – «ЭкспоФорум», которая сейчас уже строит конгрессно-выставочный центр в Пулковое. Этой аффилированной с Газпромом структуре, уже получившей право на проведение ПЭФ на площадке Ленэкспо, будет гораздо проще реализовать свои намерения. А конкурировать со структурами Газпрома – дело непростое, а потому «Инвест-Строю» было бы целесообразно пересмотреть не только концепцию будущего дворца, но и подкорректировать список мероприятий, которые там можно будет проводить.

# Гостиный Двор в Кронштадте выставили на торги

**Николай Волков /** ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» намерено в конце марта продать памятник архитектуры федерального значения – Гостиный Двор в городе Кронштадте. Начальная цена объекта площадью 7 тыс. кв. м – 102 млн рублей. ➔

В состав лота вошло здание площадью 6,694 тыс. кв. м совместно с земельным участком площадью 9,168 тыс. кв. м. Начальная цена лота составляет 102 млн рублей (без учета НДС), шаг аукциона – 1 млн рублей, сумма задатка – 10,2 млн рублей. Здание, построенное в 1832 году по проекту архитектора Маслова, находится в центре Кронштадта и является архитектурным памятником, поэтому в нем запрещены кардинальные перепланировки. Гостиный Двор не подлежит сносу и не может быть приспособлен под непрофильное назначение (например, под склад). Поэтому победитель аукциона обязан одновременно с договором купли-продажи заключить с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры охранный обязательство на здание. Все ремонтно-строительные

и реставрационные работы по зданию подлежат обязательному согласованию с КГИОП. В настоящее время здание передано в аренду до сентября 2053 года, арендная плата не авансирована.

По словам участников рынка, объем вложений в реконструкцию и реставрацию объекта превысит его аукционную стоимость. «На первый взгляд стартовая цена достаточно низкая. Однако учитывая то, что на торги выставлен памятник архитектуры с уровнем износа до 65%, будущему собственнику придется вложить не менее 3 млн USD в реконструкцию этого объекта. Поэтому ожидать серьезных изменений стартовой цены в ходе торгов не стоит», – уверен Дмитрий Давыдов, старший оценщик отдела оценки Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. По оценке Александра Волошина, директора по развитию ASTERA, реконструкция обойдется еще дороже.



Износ памятника в Кронштадте составляет 65%, а потому инвестиции в его ремонт могут быть в несколько раз выше продажной стоимости объекта

## цифра

## 9 млн USD

может составить объем вложений в ремонт здания Гостиного Двора, по оценкам аналитиков

# С недетским размахом

**Михаил Ненировский /** В самом большом торгово-развлекательном центре Петербурга PITERLAND откроется детский парк «Мастерград». Проект станет крупнейшим специализированным центром детского развития в Петербурге. Бюджет проекта составил около 10,5 млн EUR.

ГК «Эспро» планирует запустить детского тематического парка «Мастерград» в Петербурге. Под реализацию проекта компания намерена арендовать площадку в размере 5400 кв. м в МФК «PITERLAND» в Приморском районе. Как сообщили в компании, договор аренды уже подписан сроком на 10 лет. Открыться парк может уже в конце IV квартала 2012 года – начале I квартала 2013 года. Бюджет проекта составил около 10,5 млн EUR, окупить потраченные средства намерены в течение 7 лет. Общая концепция детского парка предполагает создание специальной обучающей площадки в виде города, который будет включать специальные зоны, где дети смогут получать социальные и профессиональные навыки в игровой форме.

По словам гендиректора ГК «Эспро» Ивана Потехина, к проекту будут привлекаться известные международные и российские компании, которые смогут участвовать в жизни города, в том числе и в разработке программ для мастеровских, прививая таким образом интерес к своему бренду у будущих потребителей с юных лет. «Мастерград» станет уже вторым для компании подобным проектом в России. В январе 2012 года группа «Эспро» объявила о планах запуска детского парка «Мастерград» в Москве, открыть который компания намерена в конце 2012 года в многофункциональном комплексе Evolution Tower. «Мастерград» будет меньше столичного аналога на 600 кв. м, однако после ввода в строй все равно окажется самым большим проектом подобного формата в Петербурге. Хотя ГК «Эспро» и позиционирует свой проект как нечто новое и оригинальное в этом сегменте рынка, проект с весьма схожими характеристиками и целевой аудиторией уже существует в Петербурге – детский тематический парк «Кид-Бург». Он открылся 1 декабря 2011 года. «КидБург» меньше выходящего на рынок конкурента

почти в 2 раза (площадь центра – 2,8 тыс. кв. м), а инвестиции в его создание составили 60 млн рублей. Парк в ТРЦ «Гранд Каньон» также представляет собой арендованные площадки, на которых представлен мир взрослых профессий. В проекте также представлены мастерские, в которых различным профессиям детей обучают студенты творческих вузов. По данным старшего консультанта Jones Lang LaSalle в Петербурге Станиславы Билень, помимо «Кид-Бурга» в формате «развлечение плюс обучение» уже представлены такие операторы, как «УмникУм», «ЛабиринтУм». Однако все эти операторы также занимают меньшую по сравнению с «Мастерградом» площадь. Отметим, что создатели «Кид-Бурга», открывая парк в декабре, заявляли о том, что ежегодный поток посетителей составит более 150 тыс. детей. По словам Анны Никандровой, директора по развитию бизнеса департамента торговой недвижимости Colliers International, посещаемость «Мастерграда» может составить до 500 тыс. детей в год. «Сам проект способен привлечь большие потоки посетителей,

во-первых, благодаря своей концепции, включающей в себя аквапарк, большое количество ресторанов, кафе, во-вторых, благодаря расположению рядом с парком 300-летия Петербурга, где традиционно принято проводить досуг и отдыхать всей семьей», – комментирует госпожа Никандрова. Вместе с тем эксперты уверяют, что серьезной конкуренции на рынке не установится. «Сейчас еще сложно оценивать перспективы этого формата, поскольку у нас оно только зарождается. Но учитывая его новизну, можно предположить, что пока нет серьезной конкуренции и есть интерес со стороны посетителей, его ждет успех. Люди любят все новое», – заявляет госпожа Билень.

## цифра

## 5,4

тыс. кв. м составит площадь центра «Мастерград»

# НОСТРОЙ развивает сотрудничество с Германией

**Ольга Фельдман** / Главными целями сотрудничества НОСТРОЙ и немецких специалистов станут разработка совместной методической базы подготовки строительных экспертов и проведения контрольной деятельности на территории РФ, профессиональная подготовка и переподготовка кадров по видам строительных работ. ➔

С 23 по 27 января по приглашению компании TÜV Rheinland Group в Германии с рабочим визитом находилась делегация Национального объединения строителей. Российскую сторону на переговорах представляли директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Пугачев и главный специалист департамента Руслан Акиев.

Делегация НОСТРОЙ была ознакомлена с деятельностью подразделений компании TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH, TÜV Rheinland Industrie Service GmbH и TÜV Rheinland Akademie GmbH в Берлине и Нюрнберге, осуществляющих работы по экспертизе и контролю при проведении строительных работ, лабораторные испытания строительных материалов, обследования состояния строительных конструкций, дорожных покрытий и лифтов, профессиональную подготовку специалистов в строительстве. Члены делегации посетили два крупных объекта, на которых работают эксперты TÜV Rheinland Group по строительным работам и обследованию объектов: стройплощадку Берлинского международного аэропорта (ВВЛ) и объект метрополитена в Кельне.

На встрече в штаб-квартире компании в Кельне проведены переговоры с вице-президентом господином Штефоном

Шмиттом. Обсуждены основные направления сотрудничества, которые будут положены в основу соглашения о совместной деятельности между TÜV Rheinland Group и НОСТРОЙ: разработка совместной методической базы подготовки строительных экспертов и проведения контрольной деятельности на территории РФ, профессиональная подготовка и переподготовка специалистов по видам строительных работ по сертификации и SE-маркировке.

В Берлине также состоялись переговоры с заместителем директора Немецкого института стандартов (DIN) господином Рудигером Маркардом по вопросам организации совместной деятельности по стандартизации и взаимному обмену и обеспечению стандартами, нормами и информацией между DIN и НОСТРОЙ в области строительства.

Напомним, что TÜV Rheinland Group – международный концерн, один из ведущих по предоставлению независимых технических, экспертных, контрольных и сертификационных услуг. На сегодняшний день компания имеет около 500 представительств в 61 стране мира.

## Комитет по промышленному строительству подводит итоги

**Ольга Фельдман** / В конце января в НОСТРОЙ под председательством Сергея Недорезова состоялось заседание Комитета по промышленному строительству. На заседании были подведены итоги работы комитета за 2011 год.

Отчет о деятельности комитета был принят к сведению. О проекте сметы Национального объединения строителей на 2012 год с докладом выступил первый заместитель руководителя аппарата Национального объединения строителей Кирилл Холопик. Комитет единогласно проголосовал за представленный проект сметы.

С докладом о заключении договоров на актуализацию вопросов-ответов единой системы аттестации выступил ведущий специалист управления профессионального образования НОСТРОЙ Владислав Криштал, озвучив ряд предложений по согласованию исполнителей и тезиса на разработку вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования. В частности, было предложено: согласовать исполнителя и техническое задание на разработку вопросов-ответов для целей компьютерного тестирования. В частности, было предложено: согласовать исполнителя и техническое задание на разработку вопросов-ответов для целей компьютерного



Комитет единогласно проголосовал за представленный проект сметы

тестирования по тесту № 37 «Строительный контроль в области пожарной безопасности», утвердив в качестве головного исполнителя вопросов-ответов для компьютерного тестирования по тестам 25 «Гидротехнические работы», 26 «Водолазные работы», 44 «Строительный контроль за гидротехническими и водолазными работами», утвердив в качестве головного исполнителя ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет природообустройства». Члены комитета с представленными предложениями согласились.

в качестве головного исполнителя ГОУ ВПО «Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (СИБСТРИН)»; согласовать смену исполнителя и техническое задание на разработку и актуализацию вопросов-ответов для компьютерного тестирования по тестам 25 «Гидротехнические работы», 26 «Водолазные работы», 44 «Строительный контроль за гидротехническими и водолазными работами», утвердив в качестве головного исполнителя ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет природообустройства». Члены комитета с представленными предложениями согласились.

## «Строймастер-2012» набирает обороты

**Ольга Фельдман** / В планах НОСТРОЙ на этот год – проведение международных очных соревнований профессионального мастерства среди специалистов строительных профессий. Первые соревнования за рубежом должны состояться в Финляндии в городе Лахти осенью этого года.

В начале февраля в НОСТРОЙ под председательством заместителя председателя Комитета по профессиональному образованию НОСТРОЙ Александра Роботова состоялось заседание оргкомитета Национального конкурса российских строителей «Строймастер-2012». В мероприятии приняли участие член совета Национального объединения строителей, президент СРО НП «Центрстройэкспертиза-статус» Михаил Воловик; руководитель аппарата Национального объединения строителей Михаил Виктор; директор Национального конкурса российских строителей «Строй-

мастер», ответственный секретарь Национальной федерации профессионального образования Андрей Богданов; президент СРО НП «Стройрегион-Развитие» Валентина Мазалова; заместитель председателя всероссийской общественной организации «Трудовая доблесть России» Геннадий Баштанок; член Комитета по профессиональному образованию Национального объединения строителей, проректор Межотраслевого института подготовки кадров и информации (МИПКИ) Павел Сажин. Как отметил в начале заседания Александр Роботов, учитывая популярность и успех очных соревнований профессионального мастерства, в планах Национального объединения строителей на этот год – проведение международных очных соревнований профессионального мастерства среди специалистов рабочих профессий: каменщиков, штукатуров, сварщиков и т. д. Первые соревнования за рубежом должны состоять-



В 2012 году в состав оргкомитета конкурса планируется ввести координаторов Национального объединения строителей по всем федеральным округам РФ

ся в Финляндии в городе Лахти осенью этого года. Члены оргкомитета сошлись во мнении, что в состав делегации от России может войти около 50 участников соревнований. В свою очередь, Григорий Деметьев выступил с предложением на базе оргкомитета создать рабочую группу, кото-

рая разработает концепцию проведения данного турнира и будет отвечать за подготовку и проведение мероприятия. Александр Роботов проинформировал собравшихся о том, что в 2012 году в состав оргкомитета конкурса планируется ввести координаторов Национального объединения

строителей по всем федеральным округам РФ. Члены оргкомитета ознакомились с методологией проведения конкурса «Строймастер-2012», рассмотрели вопрос о правилах размещения информации на сайте конкурса «Строймастер», а также подробно обсудили номинации

конкурса, в том числе 3 новые номинации: «Лучшая трудовая династия строительной отрасли России 2012 года», «Лучший мастер-наставник строительной отрасли России 2012 года», «Лучшая СРО по проведению очных соревнований среди рабочих строительных профессий 2012 года». В целом оргкомитет поддержал введение новых номинаций, однако было принято решение детально проработать их формулировку, представив свои предложения и замечания к следующему заседанию оргкомитета.

Михаил Воловик предложил включить в повестку дня следующего заседания вопрос о разработке предложений по реализации поручений премьер-министра Владимира Путина о подготовке квалифицированных рабочих кадров в строительстве. Предложение планируется направить в Министерство регионального развития РФ. Членами оргкомитета данная инициатива была поддержана.

# Проектирование на стороне инвестора

Екатерина Костина / Отсутствие профессионального подхода к территориальному планированию в Санкт-Петербурге приводит к затягиванию процесса согласований и удорожанию строительства. ➔



Специалисты ЗАО «Институт городской инфраструктуры» выполняют комплексное проектирование

Специалисты ЗАО «Институт городской инфраструктуры» уверены, что существенно сократить срок подготовки проектной документации на строительство и сэкономить деньги заказчика возможно, если подходить к проектированию комплексно. Для этого разработку проекта планировки и межевания территории нужно осуществлять одновременно с разработкой проектной и рабочей документации на строительство.

## Планирование наоборот

Сегодня никого не удивляет, что многие инвестиционные и строительные компании в Санкт-Петербурге сталкиваются с невозможностью подготовки проектной документации на строительство зданий и сооружений на основе утвержденного проекта планировки.

Недоработки Градостроительного кодекса РФ и, главное, отсутствие четкой нормативно-правовой базы Санкт-Петербурга в области градостроительного проектирования привели к утрате преемственности решений от стадии Генерального плана и документации по планировке территории к проектной документации на строительство объектов.

Главной проблемой порядка проверки документации по планировке территории уполномоченными органами исполнительной власти Петербурга является и отсутствие проверки документации на соответствие требованиям санитарных, противопожарных, градостроительных нормативов и требований по обеспечению безопасности движения, что приводит к утверждению проектов планировки, решения которых нарушают вышеперечисленные федеральные нормативы.

Проектная документация на строительство кварталов, зданий и сооружений, разработанная в соответствии с такой документацией по планировке территории, не может в последующем получить положительное заключение государственной экспертизы.

«У нас практически утрачен опыт советского времени по комплексному проектированию территорий», – считает Ольга Ценкер, градостроитель со стажем, ныне возглавляющая архитектурно-планировочную мастерскую в ЗАО «Институт городской инфраструктуры». По ее словам, раньше заказчиком проектной деятельности всегда выступал бюджет того или иного уровня, была последовательность и преемственность в стадиях проектирования. «Все начиналось со схемы территориаль-

ного планирования, потом переходили к генеральным планам городов, затем – к проектам детальной планировки районов, потом – к проектам застройки кварталов и уже после – к проектированию конкретных зданий и сооружений. А теперь в Санкт-Петербурге проектирование вынужденно начинается «снизу», от инвестора, так как город снял с себя функцию подготовки комплексной градостроительной документации по районам и кварталам», – констатировала она.

Специалист добавила, что ситуация осложняется еще и тем, что фирмы, занимающиеся подготовкой градостроительной документации (как генпланов городов и их частей, так и документации по планировке территории), не имеют опыта подготовки проектной и рабочей документации на строительство зданий и сооружений и зачастую не владеют соответствующей нормативной базой. «Это приводит к тому, что решения, заложенные в утверждаемую часть проектов планировки и межевания, приводят либо к невозможности в последующем реализации строительства, либо к его удорожанию», – пояснила Ольга Ценкер.

Более того, по словам Аркадия Соснера, главного инженера ЗАО «Институт городской инфраструктуры», все проекты планировки, попадающие в руки специалистов института для разработки проектной и рабочей документации на строительство, содержат значительное число нарушений федеральных норм и правил, что не позволяет выполнять проектную документацию в точном соответствии с документацией по планировке территории. «Например, многие утвержденные проекты планировки не соответствуют условиям организации дви-

жения, градостроительным нормам, там не хватает участков школ, детских садов, магазинов и градостроительных разрывов от них. К тому же нарушены пожарные, санитарные нормы. При этом проектную документацию требуется разрабатывать в соответствии с проектом планировки. А как потом пройти с ней экспертизу? И тогда заказчики приходят к выводу, что им нужно менять проект планировки, и приходят к нам», – пояснил специалист.

## Комплексный подход

Совершенно иной подход к проектированию предлагают специалисты ЗАО «Институт городской инфраструктуры».

«Наша цель состоит в том, чтобы обеспечить инвесторам и застройщикам подготовку комплексной документации, позволяющей параллельно осуществлять все стадии от финансово-экономической и маркетинговой оценки территории, закладывая их результаты в решения документации по планировке территории, до проектной и рабочей документации на строительство, выполняемой одновременно с проектами планировки и межевания», – рассказал Андрей Мазко, генеральный директор ЗАО «Институт городской инфраструктуры».

По его словам, одновременное и комплексное решение задач разных стадий проектирования не только позволяет существенно сократить сроки подготовки документации на строительство, но и, главное, заложить в материалы документации по планировке территории решения, оптимальные как с точки зрения финансово-экономической и маркетинговой оценки, так и в части затрат на строительство.

Кроме того, решения проектной документации на строительство, подлежащие государственной экспертизе, изначально закладываются в документацию по планировке территории и, следовательно, градостроительные планы земельных участков. Все это позволяет избежать отклонения проектной документации государственной экспертизой из-за ошибок, допущенных в проектах планировки, или несоответствий при разработке документации по планировке территории и проектной документации на строительство разными проектными организациями.

«Я уверен, что градостроительная составляющая сегодня может сложиться только внутри организаций, которые способны осуществлять комплексный характер деятельности», – заключил Андрей Мазко. По его словам, специалисты института имеют опыт подготовки документации от генпланов крупных городов до рабочей документации на строительство зданий и сооружений. На их счету руководили такими проектами, как «Экономическое обоснование строительства КАД по приближенному городу положению Восточного полукольца», «Обоснование инвестиций в строительство ЗСД», проектная документация на строительство Олимпийского парка в Сочи, концепция генерального плана Санкт-Петербурга, проекты планировки и межевания территорий, проектная документация на строительство портов и причалов и др.

ЗАО «Институт городской инфраструктуры», выполняющий комплексное проектирование, обеспечивает взаимосвязь и преемственность проектных решений на всех стадиях проектирования.



**ЗАО «Институт городской инфраструктуры»**

Санкт-Петербург,  
Автовская ул., 16, пом. 5Н.  
Тел./факс: (812) 644-50-34,  
644-50-33,

e-mail: office@zaoigi.ru, www.zaoigi.ru  
Свидетельство № 0376 2011 7841392084 02 от 25.01.2011

## справка

➔ ЗАО «Институт городской инфраструктуры» как юридическое лицо образовался в начале 2012 года на базе ООО «ПИИ «Севзапинжтехнология», которое работало на рынке с 2008 года. В составе института была создана архитектурно-планировочная мастерская, хорошо оснащенная программным обеспечением, с высококвалифицированным составом специалистов.

➤ точка зрения

## Тимофей Терещенко: «Развитие инженерной инфраструктуры – текущий приоритет государства»

О комплексном строительстве инженерной инфраструктуры, новых технологиях и задачах энергетики корреспондент «Строительного Еженедельника» Михаил Немировский беседовал с генеральным директором ООО «Петроком» Тимофеем Терещенко. ➤

– С каким настроением проводили 2011 год? Что удалось сделать компании в уходящем году?

– Мы встретили Новый год в хорошем настроении, так как сделать в минувшем году удалось многое. Концовка года выдалась напряженной: основной наш заказчик – государство, а в руководстве города в прошедшем году произошли изменения. Новым руководителям понадобилось время для изучения ситуации в городском хозяйстве. В конце года были некоторые сложности организационного характера во взаимодействии с техническими службами заказчика. Но благодаря работе коллектива мы все успели и благополучно провели новогодние торжества.

По данным ИНСОР, в 2011 году наша компания занимает 12-е место по объему государственного заказа в строительстве по России в целом. На сегодняшний день у нас солидный список строящихся и уже выполненных объектов. Так, в 2011 году мы завершили инженерную подготовку территории жилого квартала «Осиновая Роща». Хотелось бы отметить, что успешное завершение этого проекта стало возможным благодаря эффективному руководству Сергея Жуковского – руководителя департамента теплоэнергетики ООО «Петроком» и моего «боевого товарища».

– Почему был выбран для участия именно проект «Осиновая Роща»?

– Этот проект был особо интересен для нас, потому что это первый проект комплексной застройки в портфеле компании. Ранее мы строили либо отдельные участки сетей, либо подстанции. На данном объекте была уникальная возможность выполнить престижный проект и в то же время проверить свои силы. Нам было необходимо на практике проверить взаимодействие всех четырех департаментов компании. На объекте работали как электрики и теплосетевики, так и департаменты водоснабжения и канализации. Наши же подразделения проектирования и организации строительства обеспечивали координацию работы в условиях жесткого графика исполнения госконтрактов.

Отмечу, что в «Осиновой Роще» мы строили все, за исключением жилых домов и котельной. Финансирование работ велось за счет средств бюджета Санкт-Петербурга и Минобороны. При этом город оплачивал строительство внешних сетей, а военные – внутренних.

– Были ли какие-то особые требования при инженерной подготовке этого жилого квартала?

– Особых требований не было, но были особенности. Во-первых, квартал «Осиновая Роща» находился вне городской инфраструк-



туры. Конечно, это было не чистое поле, а остатки военного городка. Сейчас на данном участке стоят 75 жилых домов, 2 школы и 4 детсада, и понятно, что потребление тепла, воды и электричества увеличилось в десятки раз. Поэтому пришлось заново прокладывать водопровод и канализацию, возводить водонапорную станцию, тянуть кабельные линии и строить распределительную подстанцию внутри квартала. В итоге на объекте построено около 9 км тепловых сетей, порядка 12 км водопроводных сетей и столько же канализационных, многие километры кабельных линий. Также мы благоустроили территорию – осуществили асфальтирование территории, обустройство детских и контейнерных площадок, монтаж систем кабельного телевидения. То есть обеспечили все для комфортной жизни людей. Причем сделали это в срок.

– С какими сложностями сталкиваются строители, выполняя данную категорию работ? Какие меры могут снять возникающие трудности?

– Любые сложности можно снять четкой командной работой всех заинтересованных служб и организаций. Я имею в виду не только процедуры нашего внутрикорпоративного взаимодействия, но и взаимодействие с энергопоставляющими компаниями, надзорными органами, техническими службами заказчика и органами власти. Квартал «Осиновая Роща» является социально значимым объектом. Это часть федеральной программы по обеспечению жильем военнослужащих.

А трудности в основном рабочего характера, и преодолеваются они четкой командной работой.

– Какой процент работ в 2011 году был отдан субподрядчикам?

– Не более 10-15% от общего объема. Естественно, объем работ велик, а сроки поджимают, мы отдаем на субподряд ту часть работ, которую можно отдать безопасно относительно общих обязательств перед заказчиком.

На сегодняшний день наша компания может делать все, кроме пожарной сигнализации и систем вентиляции. Но как только подберем кадры – попробуем взяться и за это.

– Какое направление деятельности компании Вы считаете основным?

– Компания имеет дивизионную структуру управления. В нашей компании есть 4 департамента. Департамент электросетевого строительства, его руководитель – Василий Васильевич Сиротинкин; департамент теплоэнергетики, его глава – Сергей Владимирович Жуковский; департамент водоснабжения и водоотведения, возглавляемый Ильей Дмитриевичем Корчагиным; департамент капитального строительства, им командует Арзу Фарманович Фаталиев. Я горжусь тем, что работаю с такими людьми.

Электросетевое строительство – примерно половина компании. Мы – лидеры по этому направлению и один из немногих, кто может строить подстанции и кабельные линии. В го-

роде мы построили более десятка подстанций. Сейчас строим несколько подстанций разной мощности для нужд ФСК ЕЭС и Ленэнерго. Ведем строительство сетей в Марьино. Построили подстанции для заводов «Тойота», «Хёндай» и «Нисан» под Петербургом.

Структура у нас живая – все производственные решения не завязаны на гендиректора. На мой взгляд, централизация является большим минусом для компании – компания лишается мобильности. Дирекция должна решать и решать только инфраструктурные задачи: координация взаимодействия департаментов, финансовое, учет и отчетность, экономическая безопасность и юридическое обеспечение.

– Расскажите о методе бестраншейной прокладки коммуникаций. Какой экономический эффект получает компания от использования новых технологий?

– Метод горизонтально направленного бурения – на самом деле весьма дорогостоящая технология. Она применяется на перенасыщенных коммуникациями участках, то есть там, где сети нужно пересекать. Например, в «Осиновой Роще» мы прокладывали сети традиционными способами, отдельные сети нужно было дублировать.

Новые технологии дают экономии не только при строительстве коммуникаций, но и при их эксплуатации. При применении пластика вместо чугуна возрастает в несколько раз срок эксплуатации сетей. Применение системы диспетчерского контроля в теплосетях позволяет еще до возникновения аварии отслеживать целостность труб и производить замену локальных участков сети.

– Какие планы у компании на 2012 год?

– Необходимо поддерживать и расширять контрактную базу на перспективу. Работы на ближайшие два года много. Рынки открываются. Государство заинтересовано в росте внутреннего спроса. Его росту способствует новое строительство. Стройка же – универсальный потребитель. Сейчас в России происходит то, что можно было наблюдать в 30-х годах в Америке. Развитие инженерной инфраструктуры – текущий приоритет государства. Такое развитие приведет к росту нового жилищного строительства, тем самым снизив цены на жилье. Сейчас цены высоки только потому, что строительных мощностей мало, а спрос большой. Но для того чтобы построить новые дома, нужно тянуть инженерные сети, и это должно делать государство. Одно из немногих серьезных конкурентных преимуществ России – это энергетика. И это преимущество нужно развивать и использовать.

альтернатива

# Нетрадиционная энергия стремится к нулю

**Кристина Наумова** / Надеяться на то, что к 2020 году доля ВИЭ в общем производстве электроэнергии России составит 4,5%, как это предусматривает программа Правительства РФ, не приходится. У бизнеса пока нет стимула инвестировать в нетрадиционные виды энергетики: вложения в них колоссальные, а окупаемость – 15 лет.



Фото: Владимир Тилес

Инвестиции в крупные гидроэлектростанции составляют 1 млрд USD. Однако можно построить и малые ГЭС – они обойдутся на порядок дешевле

Постановлению Правительства России, в котором прописаны ориентиры на внедрение ВИЭ, исполнилось три года. Согласно документу к 2010 году доля ВИЭ в общем производстве электроэнергии должна была достигнуть 1,5%, к 2015 – 2,5% и к 2020 году – 4,5%. На сегодня этот показатель составляет лишь 0,83%.

«Сейчас нельзя говорить о том, что позиции, прописанные в постановлении, будут достигнуты. Для этого нужно следовать примеру других стран, где доля ВИЭ достигает больших значений», – говорит председатель научного совета по проблемам ВИЭ Петербургского центра РАН Виктор Елистратов. В Дании доля ВИЭ достигает порядка 23%, в Португалии – 15%, в Германии – 9%, в Испании – 7%. В целом в мире доля использования ВИЭ составляет порядка 2,5%, и это существенный показатель, отмечает господин Елистратов. Общая установленная мощность электростанций, использующих ВИЭ, в настоящее время превышает 1,2 тыс. гВт, в то время как общая установленная мощность электростанций – около 5 тыс. гВт.

Наибольшая доля в общей мощности нетрадиционных электростанций – гидроэнергетика, отмечает Виктор Елистратов. В России ее доля по мощности составляет

около 17% и по производству энергии – порядка 14%. Остальные виды ВИЭ в наименьшей степени представлены в России. В то же время в мире они развиваются семимильными шагами. По словам господина Елистратова, ветроэнергетика имеет ежегодный прирост более 30%. Общая установленная мощность ветроэлектростанций в мире составляет порядка 200 гВт. Солнечная фотоэнергетика развивается с приростом 50% в год, установленная мощность в мире – 70 гВт.

Причина отставания России от Запада – консерватизм российской энергетической системы в технологическом и организационном плане, полагает директор СРО НП «Три Э» Александр Ерастов. «Крупные генерирующие компании не хотят развивать направление ВИЭ, так как их устраивает текущее положение. Это приводит к барьеру импорта новых технологий», – говорит эксперт. По его словам, отсутствие гибкой системы государственного субсидирования сдерживает развитие технологий.

В 2012 году государственная поддержка традиционных отраслей ТЭКа в России составит 2 трлн рублей. В то же время бюджетная поддержка ВИЭ стремится к нулю, констатирует господин Елистратов. Для начала достаточно было бы направлять на

ВИЭ хотя бы 2% от 2 трлн рублей, предназначенных для органической энергетики.

Стремительное развитие ВИЭ невозможно и без кадрового состава, формирование которого упирается в недостаток финансирования. Круг специалистов в этой сфере крайне узок как на Северо-Западе, так и в стране в целом. Политехнический университет ежегодно выпускает 20 специалистов. Если соотносить это с планами, которые отражены в постановлении правительства, то ежегодно в стране должно появляться более 2 тыс. новых инженеров, специализирующихся на ВИЭ, полагает Виктор Елистратов.

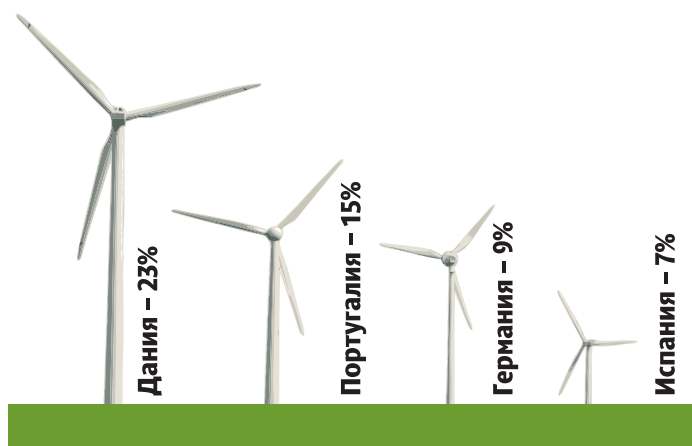
Помимо строчки в федеральном бюджете необходима законодательная база. «Нужно пойти по пути всего цивилизованного мира, где государство доплачивает производителю энергии от ВИЭ некоторую сумму к тарифу, чтобы он мог быстрее окупить затраты. Только в России эта система не действует», – отмечает Виктор Елистратов. При существующем тарифном образовании срок окупаемости проекта ВИЭ составляет порядка 15 лет. И это само по себе убивает интерес девелоперов к рынку ВИЭ, учитывая колоссальные первоначальные затраты.

В России все же существует механизм так называемой защиты инвестиционного тарифа при сооружении объектов ВИЭ. Но, как подчеркивает господин Елистратов, случаи применения этого тарифа настолько единичны, что это фактически некий прецедент. Таким прецедентом стала малая ГЭС «Ляскеля» стоимостью более 600 млн рублей, которая защитила тариф в размере 7,1 рубля за кВт·ч, что, по оценкам экспертов, вдвое больше установленного тарифа. Заместитель управляющего директора ЗАО «Норд Гидро» Владимир Романчук отметил, что в настоящий момент отсутствует методика расчета тарифов на «зеленую» энергию, и ее написание в ФСТ России планируется до середины 2012 года.

Как подчеркнул Владимир Романчук, механизм защиты инвестиционного тарифа прописан в методике RAB для сетевых компаний, и аналога ему на законодательном уровне нет. «Надеемся, что его принципы будут отражены в новой методике, которую готовит ФСТ РФ», – говорит он.

ЗАО «Норд Гидро» продает электроэнергию в энергосистему Республики Карелия.

## Доля возобновляемых источников в общем объеме вырабатываемой энергии в разных странах



Источник: научный совет по проблемам ВИЭ Петербургского центра РАН

## Без альтернативы

**Кристина Наумова** / Всего согласно проекту схемы размещения генерирующих объектов электроэнергетики на основе использования возобновляемых источников энергии на территории Северо-Запада существует 60 крупных объектов ВИЭ, большинство из которых относятся к гидроэнергетике.

В целом, по оценке Виктора Елистратова, председателя научного совета по проблемам ВИЭ Петербургского центра РАН, в России не существует как такового рынка ВИЭ. Попросту нет компаний, которые бы поставляли такую энергию на рынок, в сеть. Как правило, все они продают свою энергию га-

рантированному поставщику, который далее поставляет ее в МРСК. «Это не рынок», – говорит господин Елистратов. У предпринимателей, решающих заработать на нетрадиционной энергетике, есть два пути, говорят эксперты. Либо найти гарантированного покупателя энергии и за-

щитить инвестиционный тариф, что само по себе редкость, потому что закона о защите повышенного тарифа не существует. Либо за счет своего возобновляемого источника энергии обеспечить ресурсами собственный загородный дом, например. Когда проект выйдет на самоокупаемость, не будет необ-

ходимости платить по тарифу. Тех, кто идет по второму пути, тоже единицы, отмечают специалисты. Другая ситуация в зарубежных странах, в частности в США, отмечает директор СРО НП «Три Э» Александр Ерастов. «Энергия, которая генерируется ВИЭ, может быть свободно продана в сеть, причем отсутствуют всяческие бюрократические препоны по допуску генерирующего источника к сети.

Энергия, выработанная источниками ВИЭ, немного дороже по себестоимости, нежели «классическая энергия», однако конечный потребитель разницы в цене не ощущает из-за субсидий со стороны государства, которые покрывают эту дельту единицы энергии», – рассказывает господин Ерастов. В России, по его словам, практики допуска объектов малой энергетики, в частности ВИЭ, на данный момент нет.

**Энергоаудит**

# Потратить, чтобы сэкономить

**Кристина Наумова** / Согласно закону об энергосбережении к концу 2012 года 90% российских предприятий должны пройти энергоаудит. Но эксперты считают этот срок нереальным – многие предприятия только начинают думать об энергетических исследованиях.

Некоторые предпочитают на них экономить и получают некачественные результаты. В то же время добросовестно выполненный энергоаудит окупается за 4-5 месяцев.

По оценкам исполнительного директора «Квадро Электрик» Артема Денисова, на рынке Петербурга существует около тысячи энергоаудиторских компаний, вступивших в саморегулируемые организации в области энергетических обследований. Еще несколько лет назад в городе трудно было насчитать несколько десятков компаний. После выхода 261-ФЗ об энергосбережении, который обязал все крупные компании получить энергетический паспорт, на рынок вышли много компаний. Господин Денисов отмечает, что некоторые компании, специализировавшиеся в области измерений электро- и теплоэнергетики, совершенно закономерно создали энергоаудиторские подразделения. «Но нередко можно встретить консалтинговые агентства, которые не имеют отношения к энергетике, «но умеют заполнять бумажки». Они вступают в СРО, выходят на аукционы с демпингом. Все это, конечно, не ведет к улучшению качества услуг», – сокрушается Артем Денисов.

Как отметил генеральный директор ООО «Системы энерго-экологической безопасности» Наум Дзекцер, строго регламентированного прейскуранта на энергоаудит сейчас нет. Все предприятия, как правило,

устанавливают цену, соразмерную трудозатратам сотрудников. В свою очередь, предприятие старается снизить стоимость этих исследований, считая, что энергоаудит – далеко не профильное дело. Как следствие, в ряде случаев они получают некачественные паспорта. Об этом говорят все, вплоть до министра энергетики.

Артем Денисов оценивает стоимость энергоаудита в 1% от оборота предприятия.

По подсчетам господина Дзекцера, в результате реализации программы энергосбережения предприятие получит эффект от 10 до 20% экономии расходов на энергоресурсы. «Таким образом, энергоаудит окупается за 3-4 месяца», – рассказал Наум Дзекцер.

Чуть более сдержан в своих оценках господин Денисов. «Что касается эффекта от энергоаудита, то процент экономии может достигать 30% и более, а окупаемость затрат – от 2 до 5 лет», – говорит он.

Сам процесс энергоаудита занимает около 4-5 месяцев. Впрочем, для такого крупного предприятия, как Водоканал, например, исследование длилось 21 месяц. «Это довольно сжатый срок. Он определяется еще тем, что предприятия должны предоставить исходные данные, на что уходит около месяца», – добавил Наум Дзекцер.

При этом необходимо понимать, что энергоаудит – только первый шаг на пути

к энергосбережению, оценка экспертами энергосетей предприятия и выявление возможностей экономии ресурсов.

Как и два года назад, когда закон об энергосбережении только вступил в силу, сейчас по-прежнему распространено заблуждение о том, что энергоаудит нецелесообразен. Многие частные предприятия высказывали мнение, что «сторонний человек не способен за сжатые сроки провести такое обширное исследование, узнать все детали производства». Артем Денисов подчеркивает: «Люди на предприятии могут знать хоть каждый винтик на нем, но специалисты в энергосбережении обладают необходимыми знаниями о технологиях и методах энергосбережения». Как он рассказал, у некоторых энергосервисных компаний есть авторские разработки, которые позволяют экономить на электричестве от 10 до 25%. Они используют интересные технологии, например устанавливают датчики, а потом интегрируют показания в компьютерную систему управления с элементами искусственного интеллекта, которая отслеживает важные ей процессы и закономерности. Главный энергетик на предприятии просто не может обладать такими возможностями, уверен господин Денисов.

Энергоаудит должен быть частным делом частной компании, полагает предсе-

датель Ассоциации промышленников и предпринимателей Сергей Федоров. «Государство может устанавливать цены на эти исследования только для государственных предприятий. Я же не говорю, что кому-то надо экономить свой семейный бюджет», – отметил он.

По словам главы Ассоциации промышленников и предпринимателей, закон об энергосбережении по сути своей необходим, но его реализация приведет к тому, что малый и средний бизнес будут просто платить мзду компаниям за энергетический паспорт. «Стоимость электрической энергии должна быть выверена таким образом, чтобы любому предприятию было и без всяких законов выгодно экономить энергию», – подчеркивает господин Федоров.

Закон затрагивает не весь бизнес, а крупных потребителей энергоресурсов и энергетических компаний. «В этом смысле государство движется в тренде, который задан цивилизованным миром уже более 10 лет назад – на повышение эффективности энергопотребления. Чтобы сэкономить деньги можно было направлять на более важные нужды. Чтобы не строить новые генерирующие мощности, а создавать новые подключения за счет высвободившихся от экономии мощностей», – говорит господин Денисов.

**цифра**

**30%**

может составлять экономия предприятия в расходах на энергоресурсы после прохождения энергоаудита

**БЭСКИТ®**  
19 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

Специальность №СРО-П/012-2006-05 от 10.08.2010 выдано НП проектировщиков «Созидательский-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

**ТЭТА**  
центр энергоаудита

«ЦЕНТР ЭНЕРГОАУДИТА» оказывает услуги по проведению различных видов энергетических обследований

«ЦЕНТР ЭНЕРГОАУДИТА» ПРЕДЛАГАЕТ:

- Проведение энергетического обследования (энергоаудита) предприятий на предмет рационального и эффективного использования энергетических ресурсов;
- Разработка и экспертиза энергетических паспортов, отчетов и рекомендаций на основании проведенного обследования в соответствии с ГОСТ Р 51379-99;
- Разработка программ повышения энергетической эффективности;
- «ЦКП» - ЦЕНТР КОЛЛЕКТИВНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ - аренда широкого спектра оборудования для выполнения измерительных и оценочных работ в рамках энергоаудита.

«Центр Энергоаудита» имеет большой опыт выполнения государственных контрактов, в том числе работает с ГУ «Управление заказчика» Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга.

«Центр Энергоаудита» является участником НКП

Региональное объединение

УЛ. ЧАПАЕВА, 11/4, Т. 405-92-40  
WWW.SK-TETA.RU

инвестпрограммы

# Энергичнее на 21 млрд рублей

**Кристина Наумова** / Как и прежде, в 2012 году одной из главных задач для энергетического комплекса Петербурга в профильном комитете называют повышение надежности энергоснабжения. И хотя эксперты констатируют значительное повышение надежности за последние годы, у энергетиков остается много работы. ➔

На развитие энергетического комплекса Петербурга в 2012 году в городской казне предусмотрено 20,9 млрд рублей. Как пояснили в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, в ближайшие годы бюджетная доля будет сокращаться за счет роста инвестиционных программ энергетических предприятий. В 2011 году, например, городским бюджетом на отрасль было выделено 21,5 млрд рублей, и это лишь 30% от общего объема инвестиций.

По оценке научного руководителя НИИ энергетики Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, доктора технических наук Юрия Бочарова, сумма, запланированная бюджетом на 2012 год, «адекватна тем задачам, которые перед собой ставит город». В частности, речь идет о реконструкции устаревшего оборудования и создании новых энергетических площадок. «На средства, которые выделяет город, вполне можно решить первоочередные задачи, связанные с заменой устаревших систем на более энергоэффективные», – говорит профессор Бочаров.

Другая первоочередная задача, сформулированная комитетом, – улучшение взаимодействия между предприятиями инженерно-энергетического комплекса.

По мнению Юрия Бочарова, это взаимодействие не до конца отлажено. «Концепция развития города и концепция развития энергетических компаний должны быть взаимосвязаны», – комментирует эксперт.

Как отмечают в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, в городе есть локальные территории, которые не охвачены общей схемой энергоснабжения. В текущем году планируется учесть все эти районы в планах развития инженерно-энергетического комплекса города. Но в целом проблема дефицита энерго мощностей в Петербурге преодолена, полагают в Смольном.

«Дефицита мощностей в Петербурге и не было», – уверен профессор Бочаров. По его словам, генерация в городе составляет примерно 10 тыс. мВт, тогда как пик потребления был зафиксирован в этом году – в начале февраля 2012 года – 7,63 тыс. мВт. Таким образом, установленная мощность агрегатов значительно превышает потребление.

Юрий Бочаров добавил, что сейчас изменилась структура потребления. «Растет



Проблема дефицита энерго мощностей в Петербурге преодолена, полагают в Смольном

потребление в бытовом секторе – до 18% от общего энергопотребления; остальное – промышленность, транспорт и сельское хозяйство».

В 2012 году начнется второй этап масштабной программы строительства и реконструкции объектов теплоснабжения в Адмиралтейском и Центральном районах до 2025 года общей стоимостью 5,375 млрд рублей.

В межотопительный период «Петербургтеплоэнерго» построит и реконструирует в центре 21 котельную и 4 центральных тепловых пункта. В Адмиралтейском районе компания закроет 5 старых котельных и построит 3 новых объекта общей мощностью 13,65 МВт. В Центральном районе закроют 42 котельные. Вместо них компания построит и реконструирует 19 котельных и 3 центральных тепловых пункта.

Кроме того, в текущем году планируется реконструкция теплосетей. В Адмиралтейском районе будет переложено 6,04 км тепловых сетей, в Центральном – 62,70 км. Общая стоимость работ в 2012 году по двум районам составит 2,1 млрд рублей.

Помимо Адмиралтейского и Центрального районов работы будут в Петродворцовом районе. В середине года завершится реконструкция самого мощного объекта «Петербургтеплоэнерго» – котельной, расположенной в Ломоносове на ул. Федюнинского. После реконструкции ее мощность увеличится до 419,4 МВт. Котельная обеспечивает теплом и горячей водой Ломоносов и часть Петергофа.

Отметим, в Петродворцовом районе с 2007 года реконструировано 23 объекта теплоэнергетики.

Как рассказал главный инженер ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» Игорь Стрнадко, в текущем году отремонтируют участок изношенной Фрунзенской тепломагистрали от ул. Олеко Дундича до ул. Пловдивской. Ранее планировалось отремонтировать тепломагистраль между ул. Олеко Дундича и Ярослава Гашека, но в связи с участвовавшими авариями было решено охватить ремонт весь участок, где были прорывы труб. Напомним, тепломагистраль «Фрунзенская», которая эксплуатируется уже 20 лет, с 22 января рвалась на пяти участках. Более 60 домов попало в зону аварий.

В Петербурге с 23 января на теплосетях ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» произошло 7 прорывов (на ул. Мориса Тореза, на Тихорецком, Шуваловском пр., на пр. Авиастроителей, а также в Пушкине). Тем не менее заместитель гендиректора предприятия Владимир Фомин на пресс-конференции в пятницу, 3 февраля, пообещал, что в 2012 году дефектов на теплосетях будет на 20% меньше, чем в прошлом году. По словам господина Фомина, в Петербурге ежегодно количество дефектов на сетях сокращается на 25%.

В 2012 году ОАО «Ленэнерго» планирует ввести в Петербурге 805,3 МВА трансформаторной мощности и 492,5 км линий электропередачи.

В частности, как рассказали в пресс-службе энергетической компании, для обеспечения надежности электроснабжения планируется завершить реконструкцию трех подстанций – в Красном Селе, подстанцию «Охтинская» на Уткином пр., «Свердловскую» на Мичманской ул., а также строительство новой подстанции в Парнасе.

Кроме того, планируется построить кабельные линии 110 кВ, в том числе направлением ПС «Волковская» – ПС «Центральная».

В 2012 году Ленэнерго также продолжит реализацию проектов, начатых в 2011 году. В частности, в рамках второго этапа программы реновации городской кабельной сети будут обновлены 10 кабельных линий 110 кВ общей протяженностью 28 км.

## Генерация электроэнергии в Петербурге и ее расход (тыс. мВт)



## Сточным водам поставят заслон

**Кристина Наумова** / Помимо энергетиков серьезные капитальные вложения предусматривает и инвестиционная программа ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

В 2012 году ГУП «Водоканал Петербурга» продолжит проект «Прекращение сброса неочищенных сточных вод в во-

доемы города». Как рассказала директор департамента информации и общественных связей предприятия Наталия Ипатова, в течение года будут ликвидированы прямые выпуски сточных вод в зоне действия продолжения Главного канализационного коллектора. Они будут направлены по коллектору на Северную станцию аэрации (ССА), что по-

зволит Водоканалу обеспечить очистку уже 95% городских стоков.

Кроме того, Водоканал приступит к строительству микротоннеля на набережной Робеспьера, который даст возможность ликвидировать прямые выпуски сточных вод также и в этой части города. Через Новоорловский дюкер, проложенный под Невой, эти стоки будут поступать в Главный канализационный коллектор, а по нему – на ССА. В 2012 году на проектную мощность после масштабной реконструкции выйдут канализационные очистные соору-

жения Петродворца, на которых впервые в Петербурге появился блок третичной очистки, который обеспечивает дополнительное удаление из воды взвешенных веществ и повышает эффективность обеззараживания уже очищенных сточных вод.

По словам Наталии Ипатовой, в нынешнем году Водоканал будет уделять большое внимание проблеме промышленных сточных вод. «Дело в том, что городские канализационные очистные сооружения рассчитаны на очистку бытового стока. Предполагается, что предприятия сами обеспечивают

удаление из своих сточных вод специфических промышленных загрязнений до того, как направить стоки в систему коммунальной канализации. К сожалению, сегодня многие предприятия в Петербурге эти требования не выполняют», – отмечает Наталия Ипатова.

Кроме того, в планах Водоканала на ближайшие годы – реконструкция Главной и Колпинской водопроводных станций со строительством новых блоков водоподготовки.

Все перечисленные проекты позволят обеспечить подготовку питьевой воды с ис-

пользованием современных технологий.

В 2012 году будет завершено создание системы управления водоснабжением в рамках Южной зоны Петербурга. Отметим, на этой территории проживает около 1,5 млн человек. Как показывает пилотный проект, создание такой системы позволит на треть сократить энергозатраты. Одновременно будет достигнуто снижение потерь воды до 6-7%.

В следующем номере читайте приложение «Управление и рынок труда»

# «Российские компании абсолютно конкурентноспособны в проектировании намывных территорий»

В этом году планируются работы по созданию искусственных территорий площадью 450 га в акватории Финского залива севернее поселка Лисий Нос. Михаил Николаевский, генеральный директор «Морстройтехнологии», которая занимается разработкой проектной документации, и главный инженер компании Александр Егоров рассказали корреспонденту «Строительного Еженедельника» Галине Вавиловой об основных этапах работ. ➔

## – На какой стадии сейчас находится проект?

**Михаил Николаевский:** В рамках реализации этапа по созданию и стабилизации территории проект прошел целый ряд последовательных стадий. Осуществлено общественное обсуждение проекта, получен целый ряд необходимых согласований, в том числе результаты двух независимых общественных экологических экспертиз, проведены соответствующие изыскания. В ближайшее время откорректированная по результатам обсуждения проектная документация будет направлена на государственную экологическую экспертизу. Затем останется пройти Главгосэкспертизу и получить разрешение на строительство. Вся разрешительная документация гипотетически может быть получена уже осенью этого года.

## – Из каких этапов будет состоять процесс создания территории?

**Михаил Николаевский:** Создаваемая территория делится на два участка. Это южная планировочная территория площадью 318 га и северная – 120 га, из которых 46 га – акватория яхтенной гавани. Они будут создаваться параллельно.

**Александр Егоров:** Одной из ключевых задач, поставленных перед нами заказчиком, был поиск наиболее оптимальной технологии создания территории, которая учитывала бы существующие особенности и максимально минимизировала воздействие на окружающую среду. Нами рассматривалось несколько вариантов образования территории.

Первый вариант – привезти весь песок автотранспортом. Однако в этом случае на протяжении нескольких лет Приморское шоссе работало бы за пределами пропускной способности, а жители очень страдали бы от шума и пыли. От этого варианта пришлось отказаться, в том числе учета пожелания граждан, высказанные в ходе общественного обсуждения.



Михаил Николаевский, генеральный директор «Морстройтехнологии» (слева), и главный инженер компании Александр Егоров

Второй вариант – привозить песок шаландами. Для этого потребовались бы дополнительные затраты на создание подходящего канала (на участке глубины в некоторых местах составляют всего 70 см), а это дополнительный экологический ущерб и неоправданные затраты. К тому же сроки реализации такого проекта оказались бы очень длинными из-за ограниченной летней навигации.

В результате мы остановились на третьем варианте – создание искусственной территории путем намыва островной части до отметок +0,5 м.

Рядом с территорией реализации проекта находится лицензированный Сестрорецкий карьер, песок из которого будет использован для создания новой территории. Работы по намыву штабеля песка предполагается начать уже в этом году. Затем будет создана оградительная дамба (дамба обвалования) высотой +4,1 м и в следующем сезоне намыва

новой документации. Если говорить о дате, то официально Росрыболовство разрешает начинать работы после 15 июня. Однако по факту это зависит от даты получения разрешения на строительство.

**Александр Егоров:** При проектировании оградительного сооружения просчитывались абсолютно все нагрузки – ледовые, ветровые, волновые. Осуществлено математическое моделирование. Проанализированы все возможные риски и угрозы. Проектом предусматривается применение высокопрочного шпунта, погружаемого вертикально или под наклоном. Дно в местах возможного размыва будет закрепляться габионами.

территорию проведения работ от остальной части Финского залива. То есть будет создано так называемое тело острова, которое впоследствии будет заполнено песком. Применение такой технологиикратно удорожает стоимость проекта, но в то же время позволяет защитить акваторию от размыва и существенно уменьшить выброс взвеси и донных отложений в период проведения работ. Еще одна дамба, препятствующая размыву береговой линии, будет создана вдоль берега. В результате на южном участке, когда начнется намыв самого острова, с юга на север вода будет вытесняться и проходить по обводному каналу вдоль берега длиной 3,5 км, фильтруясь через шандорные колодцы. На северном и вовсе получится замкнутая система. Грунт, полученный в результате дноуглубления яхтенной гавани, будет использован при образовании территории. Дополнительный песок сюда доставляться не будет.

## – Какие изыскания были осуществлены и что обнаружено в результате этих работ? Насколько я знаю, в границах реализации проекта находится площадка, на которой много лет осуществлялось складирование снега. Что обнаружено в результате ее обследования? Какие меры предполагается принять?

**Александр Егоров:** На берегу, граничащем с северным планировочным районом, долгое время располагалась площадка по складированию снега. Также там расположены очистные сооружения. В результате проведенных изысканий были выявлены места расположения некачественных, зараженных грунтов. Это точечные пятна общей площадью около 16 га. Проектом предусмотрены рекультивация и вывоз примерно 20 тыс. куб. м грунта на полигон в Красный Бор. Работы по рекультивации начнутся сразу же, параллельно с созданием штабеля.

Помимо этого были осуществлены работы по обследованию акватории залива в границах предполагаемого строительства. В результате обнаружено 6 взрывоопасных снарядов со времен войны (минометные мины и артиллерийские снаряды), которые были вывезены на полигон и утилизированы.

## – Можете назвать аналогичные проекты, существующие в мире?

**Михаил Николаевский:** Можно назвать, например, острова в Дубае, насыпанные в виде пальм, или голландцев со своим активным вторжением в воду. Но давайте реально смотреть: Петербург начиная с Петра I всегда был лидером в создании искусственных территорий. Еще в советское время намыт весь юго-запад города, часть Васильевского острова. Теперь создан «Морской фасад». Намыв шел в Петербурге постоянно. Соответственно, и технологии, и нормативы создавались у нас. У голландцев, например, нормативы по замутненности в 10 раз менее жесткие, чем в России. Поэтому не надо думать, что зарубежные компании нас опережают. Сегодня можно говорить, что российские компании абсолютно конкурентноспособны в проектировании намывных территорий.

## справка

➔ В рамках проекта «Новый берег» ООО «Северо-Запад Инвест» планирует построить на искусственно созданных территориях новый суперсовременный город с объектами социальной инфраструктуры, жилой, коммерческой и деловой недвижимости различной высотности, определенной в ПЗЗ. Размер компенсационных экологических отчислений по проекту составляет порядка 700–800 млн рублей. Общая сумма частных инвестиций – порядка 200 млрд рублей. Еще 7 млрд рублей в целях внешнего инженерного обеспечения территории комплексного освоения планируется выделить из бюджета Санкт-Петербурга.

## Рядом с территорией реализации проекта находится лицензированный Сестрорецкий карьер, песок из которого будет использован для создания новой территории

территория острова до отметки + 0,5 м. После этого будет осуществлен комплекс мероприятий по поднятию отметок до +4 м. Благодаря применению данной технологии объем перевозимого песка сократится в 2 раза. Весь проект по организации рельефа должен быть реализован к 2015 году.

## – Когда начнутся работы? И расскажите подробнее о структуре дамбы – выдержит ли она удары стихии?

**Михаил Николаевский:** работы непосредственно на территории могут начаться только после прохождения соответствующих инстанций и получения разрешитель-

**Михаил Николаевский:** Создание добрых берегоукрепительных сооружений составляет львиную долю стоимости проекта. В 10 раз дешевле просто мыть песок в воду, чем применять шпунт. (именно по этому пути идут в Голландии).

## – Будет ли технология намыва отличаться от примененной при строительстве «Морского фасада»?

**Александр Егоров:** Да, будет. Принципиальное отличие заключается в том, что перед намывом территории по внешнему краю участка будет создана оградительная дамба (дамба обвалования), отгораживающая

## НОВОСТИ

➔ На территории района «Славянка» открылся ГДОУ № 35. Это второй из построенных в 2011 году по системе государственно-частного партнерства детский сад. ГДОУ № 36, который был открыт первым, начал работу 25 января. Детские сады и школа в районе «Славянка» стали первыми объектами социальной инфраструктуры в России, финансирование которых осуществлялось по системе государственно-частного партнерства.

➔ Объединение «Строительный трест» продолжает развитие своей региональной программы и объявляет о начале строительства нового жилого комплекса комфорт-класса в Калининграде. Объект будет возведен вблизи исторического центра города. Общая площадь 8-этажного жилого комплекса, строящегося на участке площадью 1,7 га между улицами Добролюбова, Саратовской, Воздушной и Красносельской, составит около 29,5 тыс. кв. м. В нем предусмотрено 11 жилых секций, а также встроено-пристроенная подземная автостоянка на 89 машино-мест и 3-этажный детский садик.

«Строительный трест» не первый год работает в Калининграде, – рассказал заместитель генерального директора объединения Беслан Берсиров. – Компания уже построила здесь собственный офис и ввела в эксплуатацию первый жилой объект – комплекс «Летний сад» на берегу Летнего озера». Жилой комплекс «Летний сад» площадью более 17 тыс. кв. м, построенный в Московском районе Калининграда, был сдан в декабре 2011 года.

# Двое на «Баррикаде»

Никита Кулаков / Группа ЛСР, подконтрольная сенатору Андрею Молчанову, и компания Setl City, входящая в Setl Group Максима Шубарева, вместе построят жилой комплекс на месте одной из площадок завода «Баррикада» на проспекте Энергетиков. ➔

Группа ЛСР и компания Setl City приступают к реализации совместного проекта жилой застройки в Петербурге на участке площадью 10,5 га на пр. Энергетиков, 9. Владельцем участка является ОАО ПО «Баррикада» (предприятие Группы ЛСР). «Там находилось одно из производств железобетонных изделий, которое несколько лет назад было перебазировано в другой район», – сообщили в Группе ЛСР. Стоимость участка в рамках совместного проекта оценена в 1,56 млрд рублей. По предварительным данным, там можно построить жилой комплекс комфорт-класса площадью 120 тыс. кв. м и высотой до 21 этажа. Финансировать строительство будет Setl City. Работы на участке партнеры планируют начать в 2013 году. По оценке экспертов АРИН, инвестиции в проект составят 160 млн USD. «Жилые комфорт-классы в этом районе стоят 75-85 тыс. рублей за 1 кв. м. Так что от продажи жилья партнеры выручат около 9 млрд рублей при условии сохранения конъюнктуры рынка», – говорит он.

«Многолетнее сотрудничество с ЛСР на рынке строительных материалов стало стимулом для партнерства в рамках нового проекта», – заявил гендиректор компании Setl City Илья Еременко. По его словам, для Setl Group это будет уже пятый объект реновации промышленных территорий в Петербурге. Уже построены жилой дом Lake House (реновация территории прядильно-ткацкой фабрики), дома

«Авангард», «Атланта» и «Атланта-2» (реновация территорий завода «Авангард»), жилой комплекс Stockholm (реновация территории завода «Редан»), многофункциональный комплекс на Ушаковской набережной (реновация территории Северного завода). Для Группы ЛСР это также очередной проект по перепрофилированию производственной площадки. В ее портфеле уже есть реализованный жилой комплекс на территории бывшего молочного завода № 3. Кроме того, холдинг строит жилье на Южном шоссе, где ранее располагался кирпичный завод ЛСР, а также на проспекте Медиков, где ранее был завод «Электрик». И готовится к выводу собственных промышленных предприятий с Октябрьской набережной. «Ревелопмент участка на проспекте Энергетиков – часть программы ЛСР по реструктуризации промышленных активов. Сегодня в портфеле группы 10 производственных площадок в разных районах города. Из них будут сформированы три кластера: в Гатчине – по производству товарных ЖБИ, в Никольском и Колпино – по выпуску стеновых материалов, кирпича и газобетона, а на Парнасе появится крупный кластер индустриального домостроения», – пояснили в пресс-службе группы.

Эксперты отмечают, что будущий жилой комплекс отличает хорошая транспортная доступность и развитая инфраструктура. Рядом – станция метро «Ладжская»

и Ладжский вокзал, выезд на КАД и Колтушское шоссе, а также множество объектов торгово-сервисной инфраструктуры.

Ревелопмент – дорогое удовольствие. По данным президента ГК «Размах» Игоря Тупальского, снос промышленных корпусов стоит в среднем по городу 15-20 млн рублей за 1 га. Кроме того, земля под будущими предприятиями обычно требует рекультивации. Да и сам перевод – долгое и затратное дело. «Как правило, средств от продажи старой площадки не хватает на приобретение земельного участка в другом месте и строительства новых корпусов предприятия мощностью не менее старой. Также стоит учитывать и то, что проекты реализуются за счет заемного финансирования, которое при существующих ставках кредита не даст окупаемости проектов в горизонте 5-6 лет», – добавляет директор департамента оценки активов филиала консалтинговой группы «НЭО Центр» в Санкт-Петербурге Дмитрий Мизиков.

## цифра

## 10,5 га –

площадь территории на пр. Энергетиков, 9

### ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

18-19 февраля 2012 года

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ

ст. м. «Проспект Большевиков»

ВХОД И КОНСУЛЬТАЦИИ –  
БЕСПЛАТНЫЕ

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ, 18 ФЕВРАЛЯ (СУББОТА)

**ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.00-14.00 ПРАВА И ВОЗМОЖНОСТИ ГРАЖДАН ПО УЧАСТИЮ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММАХ
- 14.00-15.00 ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПРОГНОЗ
- 15.00-16.00 РИСКИ ГРАЖДАН ПРИ ПОКУПКЕ ГОТОВОГО И СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ И СПОСОБЫ ИХ СНИЖЕНИЯ
- 16.00-17.00 ИПОТЕКА: РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ КРЕДИТНЫХ ПРОГРАММ
- 17.00-18.00 СКОЛЬКО РЕАЛЬНО СТОИТ ЖИЛЬЕ?

**ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.00-13.00 ПРИГОРОДНЫЙ НАВИГАТОР: СТАРЫЕ ПРОБЛЕМЫ И НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ
- 13.00-14.00 КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ И ОЦЕНИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК) ПРИ ПОКУПКЕ
- 14.00-15.00 СОСТОЯНИЕ СПРОСА И СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ: ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПОКУПАТЕЛЯМ И ПРОДАВЦАМ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
- 15.00-16.00 КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ОБЗОР ОБЪЕКТОВ, ЦЕНЫ, ИНФРАСТРУКТУРА
- 16.00-17.00 КАК СНИЗИТЬ РИСКИ ПРИ ПОКУПКЕ ЗАГОРОДНОГО ДОМА – ОТ ВЫБОРА ОБЪЕКТА ДО РЕГИСТРАЦИИ СОБСТВЕННОСТИ

**ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»**

- 12.30-14.30 ПРИМОРСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- 14.30-16.30 ВЫБОРГСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- 16.30-18.30 КАЛИНИНСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

**ЗАЛ ПРЕЗЕНТАЦИЙ**

- 12.30-13.00 ШОКОВАЯ ТЕРАПИЯ ОТ КОРПОРАЦИИ «КИВЕННАПА». КАМЕННЫЙ ТАУН-ХАУС 65 КВ. М ЗА 1,5 МЛН РУБ.
- 13.00-13.30 БУДУЩЕЕ – ЗА МАЛОЭТАЖНЫМИ ПРИГОРОДАМИ. ПРЕЗЕНТАЦИЯ РАЙОНА «ЗОЛОТЫЕ КЛЮЧИ»
- 13.30-14.00 НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ НА РЫНКЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. РОЛЬ ИПОТЕЧНОГО БРОКЕРА В ПОЛУЧЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА
- 14.00-14.30 НОВОСТРОЙКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
- 14.30-15.00 МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ КВАРТИРЫ
- 15.00-15.30 КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ – ЭТО ВЫГОДНО И УДОБНО!
- 15.30-16.00 РЕЙТИНГ СХЕМ ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТАХ, ЧТО ПРЕДЛАГАЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ, ЧТО ВЫБИРАЮТ ПОКУПАТЕЛИ
- 16.00-16.30 ПОКУПАТЕЛЬ – ИНВЕСТОР. ПРАВИЛА УСПЕХА: ЗАДАЧА – РАЗНЫЕ, ЦЕЛЬ – ОДНА
- 16.30-17.00 НДВ – СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ
- 17.00-17.30 ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ ЖНК С УДОРОЖАНИЕМ ДО 4% ГОДОВЫХ (УЧАСТИЕ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА, РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ СУБСИДИЙ)

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ, 19 ФЕВРАЛЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

**ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.00-13.00 КВАРТИРЫ И КОМНАТЫ: РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОКУПКЕ, ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ ЖИЛЬЯ
- 13.00-14.00 НОВОСТРОЙКИ: РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОКУПКЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ
- 14.00-15.00 ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ СДЕЛОК С РОДСТВЕННИКАМИ (НАСЛЕДСТВО, БРАЧНЫЙ ДОГОВОР, ПРАВА НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ)
- 15.00-16.00 КАК УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ?
- 16.00-17.00 КВАРТИРА В ОБЛАСТИ – АЛЬТЕРНАТИВА КОМНАТЕ В ГОРОДЕ

**ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**

- 12.00-13.00 ВЫБИРАЕМ ФОРМАТ ЖИЗНИ ЗА ГОРОДОМ: ОРГАНИЗОВАННЫЕ ЖИЛЬЕ ПОСЕЛКИ ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОМА?
- 13.00-14.00 СЕЗОННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
Организатор: газета «Строительный Еженедельник, Ленинградская область»
- 14.00-15.00 ФИНАНСОВЫЕ УСЛУГИ В СФЕРЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
- 15.00-16.00 СОВРЕМЕННЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ, ОХРАНА, ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
- 16.00-17.00 ДАЧНЫЙ СЕЗОН – 2012

**ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»**

- 12.30-14.30 НЕВСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- 14.30-16.00 МОСКОВСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- 16.00-17.30 КРАСНОСЕЛЬСКИЙ РАЙОН: ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, СОЦИАЛЬНАЯ И ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

**ЗАЛ ПРЕЗЕНТАЦИЙ**

- 12.00-12.30 КАК ВЫГОДНЕЕ ПРОДАТЬ И КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ. ПРАКТИЧЕСКИЕ СОВЕТЫ
- 12.30-13.00 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЭЛАНД» – ШВЕДСКОЕ КАЧЕСТВО ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ
- 13.00-13.30 НОВОСТРОЙКИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
- 13.30-14.00 ОТЛИЧНАЯ ИПОТЕКА ДЛЯ ОТЛИЧНОЙ ЖИЗНИ ОТ ГК «ГОРОД»
- 14.00-14.30 ШОКОВАЯ ТЕРАПИЯ ОТ КОРПОРАЦИИ «КИВЕННАПА». КАМЕННЫЙ ТАУН-ХАУС 65 КВ. М ЗА 1,5 МЛН
- 14.30-15.00 ФОРМАТ КВАРТИРЫ-СТУДИО. ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ ЖК «АКАДЕМ-ПАРК»)
- 15.00-15.30 ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ЧЕРЕЗ ЖНК С УДОРОЖАНИЕМ ДО 4% ГОДОВЫХ (УЧАСТИЕ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА, РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ СУБСИДИЙ)
- 15.30-16.00 КОНЦЕПЦИЯ NORMANN
- 16.30-17.00 ВАША УДАЧА ЗА ГОРОДОМ! НОВЫЙ ФОРМАТ – ДАЧНО-КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК ФЕЛИКСОВО
- 17.00-17.30 РЕШЕНИЕ КВАРТИРНОГО ВОПРОСА С ПОМОЩЬЮ ЖИЛИЩНО-НАКОПИТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ОБЩЕСТВА «СОДРУЖЕСТВО»

РЕКЛАМА

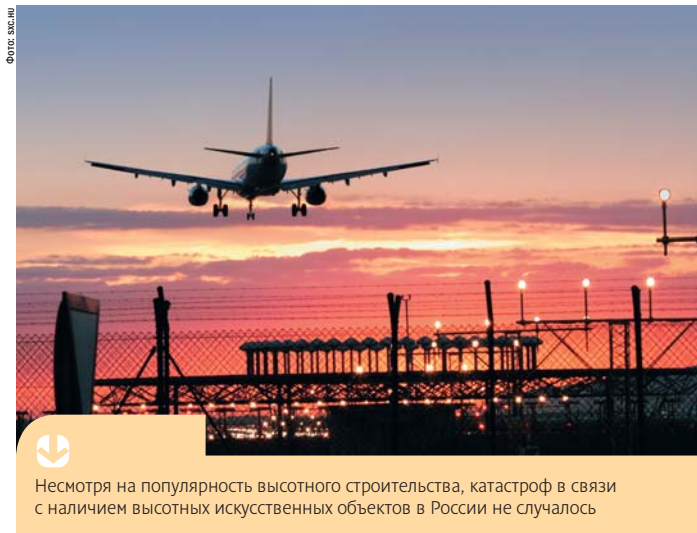
# Воздушная тревога

**Светлана Семенович** / На рассмотрение Государственной Думы внесены поправки в Воздушный кодекс России. Авторы законопроекта предлагают в целях обеспечения безопасности полетов запретить строительство зданий высотой более 100 м в радиусе 50 км от аэропортов. Если документ будет принят, в Петербурге будет поставлен крест на всех высотных проектах. ➔

Документ был внесен депутатами от партии ЛДПР (Юрий Напсо, Ярослав Нилов, Максим Рохмистров). В «неприкосновенную» зону аэропорта Пулковского попадает вся территория Санкт-Петербурга, большая часть Всеволожского, Кировского (до Шлиссельбурга), Гатчинского и других районов Ленинградской области. Кроме того, на юге зона с ограничением высоты достигает поселка Сиверский, в котором находится одноименный военный аэродром, вокруг которого также должен быть установлен 50-километровый радиус. Близ Северной столицы функционируют аэродромы Левашово, Пушкин, в Касимово, в Горелово, около Лисьего Носа, в Лодейном Поле и т. д. Аналогичным образом в зону запрета на высотное строительство может попасть вся территория Москвы (в том числе и часть Московской области).

Татьяна Макарова, младший юрист ЗАО «Северо-Западный юридический центр», считает, что в том случае если указанное положение законопроекта будет принято, возникнут не только препятствия для строительства новых высотных объектов, но также необходимо будет разрешить вопрос о судьбе уже существующих. «Очевидно, что количество уже существующих высотных объектов будет немалым, в связи с чем логично предположить, что положения законопроекта к моменту его принятия претерпят изменения, предусматривающие более гибкий подход к строительству вокруг аэродромов. В настоящее время законопроект не прошел даже предварительного рассмотрения, и слишком рано говорить о последствиях его принятия», – говорит госпожа Макарова.

Предложенная норма не допускает никаких исключений, а также распространяется не только на проектируемые, но и уже существующие объекты.



Несмотря на популярность высотного строительства, катастроф в связи с наличием высотных искусственных объектов в России не случилось

Порядок исполнения вводимых законоположений, в том числе их последствия для петербургской телебашни (высота – 326 м), Петропавловского собора (122,5 м), многих иных высотных зданий Северной столицы, равно как и Останкинской башни в Москве, в документе или в пояснительной записке к нему не приводится.

Дмитрий Некрестьянов, руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры», уверен, что, несмотря на популярность высотного строительства, катастроф в связи с наличием высотных искусственных объектов в России не случилось, поэтому цель данного законопроекта не очень ясна. «На текущий момент у всех аэропортов существуют коридоры маневрирования и параметры высотности зданий, а также их освещенность, что очень жестко контролируется. С учетом расположения аэропортов во всех крупных городах России в предложенную 50-километровую зону везде будут попадать центральные районы. Поэтому нельзя сказать, что мера оправдана, и, думаю, что, скорее всего, законопроект не будет принят», – резюмировал господин Некрестьянов.

По словам Сергея Петрова, депутата Госдумы, проект закона уже вызвал критику и СМИ и профессиональной общественности Санкт-Петербурга и Северо-Западного округа. «Жесткие необоснованные запретительные меры, содержащиеся в представленном законопроекте, в случае их реализации приведут к стагнации регионального жилищного строительства, так как только в Петербурге сегодня строится более 200 высотных жилых комплексов, и к пересмотру всей региональной градостроительной политики. Очевидный популизм предложенных новаций, опирающихся на, казалось бы, такие базовые социальные принципы, как безопасность, приведет к усилению коррупционной составляющей при получении необходимых разрешений на строительство и созданию дополнительных административных барьеров», – сказал депутат.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, говорит: «Аналогичный законопроект был внесен 1 марта минувшего года. Однако он предусматривал более мягкие ограничения – запрет на строительство высотных объектов без согласования с руководством аэродромов в радиусе 15 км и только в створе взлетно-посадочных полос».

## НОВОСТИ

➔ **Строительная компания ООО «Современные технологии строительства»** подписала контракт с ЗАО «Тандер» – владельцем сетевого бренда «Магнит». В рамках контракта компания «СТС» выступает генеральным подрядчиком по строительству магазина общей площадью 5844,2 кв. м. Участок застройки – 2 га – расположен в поселке Сертолово Ленинградской области, в районе пересечения Восточно-Выборгского шоссе и ул. Дмитрия Кожемякина, общая площадь застройки – 4573,1 кв. м. Трехэтажный сетевой гипермаркет продовольственных и сопутствующих товаров спроектирован в брендовой концепции «Магнит», класс объекта – МА 1. Срок окончания работ – 01.12.2012.

➔ **Финансово-промышленная группа «РОССТРО»** подвела итоги работы в 2011 году. Чистая прибыль РОССТРО в 2011 году составила 226 млн рублей. Получено 1,3 млрд рублей выручки. Это на 12% больше, чем в 2010 году. Активы выросли на 10% – до 2,2 млрд рублей. Стоимость чистых активов достигла 1,8 млрд рублей и выросла на 12%. Оборот на расчетных счетах составил более 2 млрд рублей. К ООО ФПГ «РОССТРО» в форме обособленного подразделения было присоединено ООО «Любанский фанерный комбинат».

В 2011 году на 164% вырос объем строительного-монтажных работ относительно 2010 года. Введены в эксплуатацию 2 объекта. Первый – в Ленинградской области – доходный дом площадью 5044 кв. м на 56 квартир. Второй – 3-я очередь лабораторно-экспериментальной базы ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» площадью 2438 кв. м. Готовится к вводу 4-я очередь площадью 4042 кв. м. Ремонтные работы проведены на 18 имущественных комплексах «РОССТРО». Увеличены доходные площади двух деловых центров: ДЦ «Невский» и ДЦ «Гагаринский». Продолжалось строительство производственного комплекса и жилого дома в Кингисеппском районе. Начато строительство делового центра в г. Кингисеппе.

В 2011 году на 14% вырос доход от управления недвижимостью. До 200 тыс. кв. м выросла площадь доходной недвижимости группы. В 2011 году были приобретены три объекта недвижимости. Деловой центр «Рижский» площадью 7827 кв. м с земельным участком 0,38 га, производственные здания в Кингисеппском районе площадью 1327 кв. м с земельным участком 11,11 га и здание под развитие в Невском районе.

В 2011 году на 77% вырос объем реализации продукции VELOX (дома по технологии несъемной опалубки). В 2011 году с применением технологии VELOX было построено 60 тыс. кв. м жилых и коммерческих площадей. Инвестиции группы «РОССТРО» в 2011 году составили 534 млн рублей. В соответствии с планом на 2012-2014 годы в свое развитие за три года группа «РОССТРО» вложит 2,7 млрд рублей.

Развитие группы «РОССТРО» сосредоточено на пяти направлениях: комплексное проектирование объектов жилищно-гражданского профиля; развитие имущественно-правового комплекса «РОССТРО»; строительство и реконструкция доходной недвижимости; внедрение новых строительных технологий, промышленное строительство; развитие домостроительного производства ROSSTRO-VELOX; развитие современного фанерного производства.

## цифра

# 122,5

метра – высота Петропавловского собора в Петербурге



**ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ**

**XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:**

«СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РОССИИ: ОПЫТ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

**18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО**

**Для участия требуется предварительная регистрация**

**ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ**  
«Города России: развитие строительного комплекса в условиях саморегулирования»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Техническое регулирование и стандартизация в строительной отрасли – факторы модернизации отрасли в современных экономических условиях»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Управление строительными проектами – инструмент повышения конкурентоспособности и обеспечения инноваций в условиях вступления России в ВТО»

**КОНФЕРЕНЦИЯ**  
«Транспортное строительство – стратегическое направление развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада»

**ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ**  
«Малозатяжная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселениях»

**ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ**  
«Жилищное строительство как основа комплексного освоения городских территорий»

Координатор:  **ЦДК**  
Тел./Факс: (812) 635-70-15/16  
E-mail: info@cdkcenter.ru

Организатор:  **PRIMEXPO**  
(812) 380-60-14, 380-60-00  
build@primexpo.ru

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в оргкомитете

в рамках:

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
Международный строительный форум

РЕКЛАМА

Подробнее о мероприятиях на сайте:  
[www.interstroyexpo.com](http://www.interstroyexpo.com)

## МНЕНИЕ



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

➔ – В Петербурге уже работает утвержденный высотный регламент, и в ПЗЗ обозначено, какой высоты здания и сооружения могут быть построены в том или ином районе. В существующих нормах и правилах отражены актуальные требования по безопасности в отношении авиасообщения. Поэтому новый закон не должен вступать в противоречия с существующими, тем более если речь идет об уже построенных домах.



## Вадим Михайлович Мовчанюк: «Наша миссия – строить и развивать город»

**Татьяна Шубина** / ЗАО «Ленстройтрест № 5» – одна из старейших строительных компаний на рынке. В феврале фирма собирается отмечать свой 40-летний юбилей. О работе компании, ее истории и коллективе рассказал генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест № 5» Вадим Михайлович Мовчанюк. ➔

**– Вадим Михайлович, расскажите, пожалуйста, с чего началась история ЗАО «Ленстройтрест № 5».**

– В далекие 70-е годы прошлого века нашему городу (в то время Ленинграду) так же, как и сейчас, катастрофически не хватало объектов социального назначения – детских садов, школ, вузов, медицинских зданий и зданий науки. Тогдашние власти города это прекрасно осознавали и очень хотели как можно быстрее эту проблему решить. В итоге в феврале 1972 года решением Ленгорисполкома из ряда управлений, представленных из других трестов, был создан Ленстройтрест № 5, который на протяжении уже 40 лет выполняет свою основную миссию – строить и развивать город, передавая все построенное городу и горожанам.

**– Я слышала, что еще в советские времена ЗАО «Ленстройтрест № 5» построил целый ряд знаковых объектов, которые до сих пор являются предметом гордости для большинства петербуржцев. Что это за объекты?**

– Да, действительно, нами было построено немало замечательных зданий. Это и сервисный комплекс АвтоВАЗа в Красном Селе, возведенный в период с 1975 по 1977 годы, и построенный в рекордные сроки корпус института микрохирургии глаза, и единственный в своем роде, уникальный институт Арктики и Антарктики, строительством которого мы занимались с 1978 по 1981 годы. Кроме того, многие жители нашего города наверняка не знают, что их дети родились в родильных домах, также возведенных тружениками нашего треста. Эти роддома располагаются в Московском, Фрунзенском и Красносельском районах. Трестом построены и десятки детских садов, в том числе уникальный детский

сад, расположенный на улице Джамбула – кстати, на фоне этого сада снимались некоторые сцены из фильма «Зимняя вишня». В наш послушный список входят и десятки школ, в числе которых и школа с первым бассейном, расположенная в совхозе «Детскоесельский», а также поликлиники и больницы, в том числе самая крупная в городе на 1600 коек в Невском районе.

**– Вы существуете уже 40 лет. За это время распался Советский Союз, в стране неоднократно случались кризисы, менялось правительство. Прерывалась ли в особенно сложные времена работа компании?**

– Ни в коем случае. Мы никогда не сдавались, а, наоборот, по мере своих сил и возможностей старались помочь нашему городу и его жителям выжить в тяжелые для страны периоды. Например, когда город в трудные голодные годы решал проблемы с продовольствием, трест построил и запустил комбинат хлебобулочных изделий на улице Куйбышева в Петроградском районе, а также осуществил строительство нового мясоперерабатывающего завода, который стал выпускать новый вид колбасы, в народе прозванный «красный батон». Вклад тружеников треста был внесен и в строительство высших учебных заведений, таких как новые корпуса института холодильной промышленности, институт имени Бонч-Бруевича, военный институт внутренних войск МВД в Сосновой Поляне – и это далеко не полный перечень. Также в Красносельском районе был возведен комплекс зданий Красносельского исполкома, торгово-бытовые комплексы и здание психоневрологического интерната. Кроме того, в те далекие годы силами ПМК-6 и ПМК-17 была реализована большая программа



Генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест № 5» – Вадим Михайлович Мовчанюк, заслуженный строитель России. Руководит предприятием с 1979 года. Награжден орденами «Знак Почета», Трудового Красного Знамени, орденом «Созидатель Петербурга», медалями «За освоение целинных и залежных земель», «Ветеран труда»

в Волосковском и Гатчинском районах по строительству молочных ферм, картофелехранилищ и других объектов соцкультбыта. Силами УНР-37 во главе с начальником И.М. Альтманом совместно с финскими

фирмами была завершена реконструкция гостиницы «Англетер» и гостиницы «Астория». Весомым вкладом тружеников нашего треста стало и строительство в гавани корпусов выставочного комплекса «Ленэкспо», возведение оснований под памятники великому русскому ученому Михаилу Васильевичу Ломоносову на Университетской набережной и крейсеру «Киров».

**– Вы хотите сказать, что даже в «лихие 90-е» трест не переставал функционировать?**

– Совершенно верно. Хотя, безусловно, были и некоторые преобразования. В начале 90-х мы реформировали нашу компанию, отделив из ее состава 6 подразделений с предоставлением каждому управлению статуса юридического лица, а также с наделением своей доли имущества. Трест поставил новые задачи, изменилась система ценностей и приоритетов как в экономическом, так и в политическом плане. Тогда нам необходимо было все предельно правильно осмыслить и выбрать верный вектор развития. Ведь в то время наступила эпоха раннего, грабительского капитализма в России. Но желание людей жить лучше оставалось во все времена, и исходя из этого мы остались верны своим основополагающим принципам. Основой нашей стратегии осталось качество, которого мы добиваемся, применяя новые материалы и новые технологии. Ведь мы четко осознаем, что движущей силой для нас является конкуренция и только конкуренция, а не административный ресурс и угождение власти. Идеология треста, сформированная тогда, остается неизменной и по сей день. Она заключается в честном выполнении своего гражданского долга, а именно выплата всех налогов государству, своевременные выплаты чистой заработной

### благодарим

Мы выражаем глубокую благодарность работникам «ЛенНИИпроекта», с которыми мы сотрудничали и сотрудничаем на протяжении 10 лет, а именно генеральному директору Ю.П. Груздеву, архитектору С.П. Шмакову, Н.А. Афошину, В.А. Реппо, Е.М. Полторацкому. Выражаем признательность за совместную работу нашим субподрядным организациям – тресту «Севзаптрансспецстрой», тресту «ЛенОтделСтрой», тресту «Сантехмонтаж», тресту № 27 и тресту № 28.



Жилой дом на Вознесенском пр., 37



Корпус института холодильной промышленности

## цитата

– Сейчас ЗАО «Ленстройтрест № 5» работает над новым проектом жилого комплекса в городе Ломоносове.

**Вадим Михайлович Мовчанюк,**  
генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест № 5»

## цифра

# 40 лет

работает на рынке ЗАО «Ленстройтрест №5»



платы, аккумуляция части прибыли на дивиденды и развитие. Только следуя таким правилам, можно выжить и развиваться.

### – Над какими проектами вы работали в 90-е годы?

– В истории треста 90-е годы ознаменованы выходом на рынок принципиально нового продукта. Мы начали заниматься реконструкцией «хрущевок» – жилых домов постройки 50-60-х годов. Проект был представлен не только в России, но и на Восточную Европу, поскольку в 1996 году он был признан лучшим на Лейпцигской строительной выставке в ФРГ и был включен в каталог лучших объектов Восточной Европы. Развитие этого направления было самым перспективным для строительства и для экономики, оно давало новые рабочие места, меняло архитектуру городов, меняло среду обитания, формировало громадную экономию в миллиардах рублей за счет сокращения затрат на теплоснабжение и отопление наших городов. В 1997-1998 годах была закончена разработка проекта комплексной реконструкции квартала 5 восточнее улицы Юрия Гагарина. Получены все технические условия, и можно было отстраивать, но только экономическая близорукость руководителей города тех лет и ряда депутатов не дала нам реализовать этот проект. Спустя 20 лет жизнь подтвердила правильность нашего проекта, после чего к нему было решено вернуться. Это было упущенное время в развитии города, а также финансы, ушедшие в пустоту. Мы понесли большие финансовые потери, но зато у нас появился великодушный задел – это квартал 12 восточнее улицы Гагарина в районе метро «Звездная», который был застроен за 5 лет, и где также пришлось применить новые технические решения, обращенные на

панельные дома, которые необходимо было достраивать кирпичом. Вскоре эти здания были прозваны «красными шапочками», а группа объединенных домов – «Великой Китайской стеной».

### – Наверное, это были самые трудные годы для компании?

– Как ни странно, нет. Ленстройтрест № 5 пережил многое за свою историю, в том числе давящее влияние советской экономики, лихие бандитские 90-е годы, дефолт 1998 года, но самым тяжелым был период с 2006 года по 2011 год, запомнившийся запланированными рейдерскими атаками на наши активы. Несмотря на многочисленные призывы о помощи к властям, мы в очередной раз убедились, что каких-либо действий от нее дожидаться бессмысленно и необходимо надеяться исключительно на себя и на свой коллектив. Но, к счастью, и на этот раз мы вышли победителями в данной ситуации, сохранив коллектив и активы треста.

### – Какими проектами наполнен сегодня портфель компании?

– Сейчас ЗАО «Ленстройтрест № 5» работает над новым проектом жилого комплекса в городе Ломоносове. Данный объект мы хотим превратить в уютный район с современной внутренней и наружной инфраструктурой, реализовать интересную ландшафтную архитектуру, которая будет соответствовать этому историческому месту.

### – Каким коллективом встретит 40-летний юбилей компания «Ленстройтрест № 5»?

– Сегодняшний коллектив нашей компании – это сплав опыта и молодости. Это ветераны с 15-20-летним стажем работы в организации – инженер ПТО Г.М. Азарова, коммерческий директор С.В. Барсук,

главный бухгалтер Е.В. Резник, директор производства В.Г. Щегольков, начальник отдела снабжения Т.П. Петрова, начальник отдела кадров Н.А. Куприянова, секретарь И.А. Савостеева, работники производства Н. Лепин, Ю. Гудик, семья Резановых, производитель работ Н.С. Минякина и многие другие. Все, о чем я рассказал, было бы невозможно создать без них. Хотелось бы также вспомнить, что особую роль при создании нашего треста сыграл первый заместитель Главленинградстроя Ф.Г. Корженевич – незаурядная личность, роль которого в строительстве города незаслуженно недооценена. И в заключение я отмечу, что я проработал в ЗАО «Ленстройтрест № 5» 33 года, пережил с ним все радости и тяжелые времена, но хочу лишний раз подчеркнуть свою веру и признательность нашему коллективу, у которого гражданственность выше потребительства, а патриотизм важнее других свойств, характерных для людей сегодняшнего времени. Мы служили городу 40 лет и в дальнейшем также честно и добросовестно будем работать для жителей нашего города.

## История компании

Биография закрытого акционерного общества «Ленстройтрест № 5» начинается с февраля 1972 года как государственного предприятия (ГП) «Строительный трест № 5» Главленинградстроя. В состав ГП «Строительный трест № 5» вошли управления: УНР-63, УНР-37, ПМК-6, ПМК-17, УНР-50 и одно отделочное управление УНР-41. Изначально «Строительный трест № 5» занимался строительством объектов здравоохранения, образования, социально-культурного, производственного, сельскохозяйственного и иного назначения. Идеальным вдохновителем создания «Строительного треста № 5» был один из лучших руководителей города – заместитель начальника Главленинградстроя Ф.Г. Корженевич. Он курировал деятельность всех общественных трестов и отвечал за их работу. Это был жесткий непревзойденный руководитель, преданный своему делу, талантливый руководитель.

## Сегодня

Сегодня «Ленстройтрест № 5» – это команда профессионалов, занимающаяся процессом застройки с нуля под ключ. Административно-управленческий и инженерно-технический персонал составляют не только работники, проработавшие в ЗАО «Ленстройтрест № 5» много лет, но и молодые высококвалифицированные специалисты, имеющие профильное образование, работающие над внедрением всего нового и передового в строительстве.

## Инновации

Одной из лучших инновационных технологий треста является система автоматизированного прогрева бетона «Эфир».

## гордимся

➔ Дух состязательности и соревнования, борьба за высокую производительность и качество всегда отличали наш коллектив. Мы гордимся нашими бригадами и работниками – ПМК-6 во главе с В.М. Цыпкиным, который трижды был награжден орденом Трудовой Славы, строитель от Бога, непревзойденный бригадир своего времени. Мы гордимся бригадиром штукатуров В.А. Макаровой, чья бригада в свое время была лучшей в городе, а также бригадой Ф. Шпака и В. Иванова и многими другими – теми, кто до сих пор вызывает восхищение за проделанную работу. Наши руководители А.М. Орлов, В.М. Ермоченков, В.И. Климов, В. Берков, В. Ховлягин, М.А. Михайлов, В.Ф. Воробьев, А.В. Климов, И.М. Альман, А.В. Григорьев, Ю.И. Макаров, Чеховский, В.А. Муха, А.И. Келим, С.В. Фуринов, С.З. Рывин и многие другие навсегда связали свою жизнь с жизнью треста. Честь и хвала им!



Жилой дом на ул. Ленсовета 88, 90



Медсанчасть ЛАО



# Офисный креатив

**Андрей Семериков** / Рынок офисных объектов Петербурга весьма консервативен и представлен, как правило, стандартными проектами с однотипной конфигурацией рабочего пространства. Однако эксперты утверждают, что потенциал у креативных бизнес-пространств есть, и связан он с увеличением доли фрилансеров на рынке труда. ➔

Чаще всего нестандартные помещения для работы создают для себя сами арендаторы в рамках обычных бизнес-центров. «С этой точки зрения нестандартным офисом можно назвать офис «Вконтакте», – рассказывает Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге. В небольшом количестве на рынке представлены офисы, находящиеся в нестандартных зданиях. «БЦ OSKO-Park выполнен в виде одноэтажных домков из стекла и легких материалов. Первоначально они строились для продажи как дома, но в итоге их превратили в офисный центр. Quattro Corti также можно назвать нестандартным», – приводит примеры господин Федоров. Илья Андреев, управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге, добавляет к этому списку БЦ «Ткачи» (ГК «Овентал»).

«Существуют коммерческие функции, размещающиеся в необычных местах, и коммерческие объекты, используемые под различные функции. В общем я бы разделил их на 2 группы: объекты сегмента B2C и использование необычных зданий под «обычные» функции (офисы, жилье и т. п.). В силу того, что планировочные решения, как правило, не удовлетворяют требованиям эффективности, в них размещают различные государственные и муниципальные учреждения, для которых неприципиальна доходность объекта недвижимости. Иногда такие объекты реализуются коммерческими структурами в имиджевых целях», – поясняет Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St Petersburg.

Господин Пашков утверждает, что в целом в любом крупном европейском городе достаточно много подобных площадок для размещения. Он считает, что в Петербурге



С виду жилой дом в стиле фахверк является бизнес-центром нового формата

основной потенциал реализации таких проектов заложен «в большом количестве промышленных объектов и набережных, которые возможно использовать под такие нестандартные функции, но только если они не будут уродовать вид набережных».

Помимо полного преобразования офисной среды эксперты считают возможным использование неких «фишек», которые будут выгодно выделять проект на фоне других.

«Можно использовать отдельные элементы, которые будут выделять здание и способствовать его позиционированию на рынке, в том числе и по отношению к неблагоприятному окружению. К примеру, БЦ «Бенуа». Его фасад – это вынужденный креативный подход к офисной архитектуре, поскольку вокруг – промышленная территория. Отдельные креативные элементы могут повышать стоимость и привлекательность здания», – рассказывает

господин Федоров. Эксперт, однако, считает, что перспектив у таких проектов немного. «Любая неформатность может снизить инвестиционную привлекательность объекта. Инвестору важнее финансовые и технические характеристики здания. С точки зрения креатива как попытки создать добавочную стоимость объекту и конкурентное отличие это не всегда помогает», – резюмирует господин Федоров.

Николай Пашков считает, что оригинальные решения перспективно применять в первую очередь в сегменте B2C. «Консультанты обычно рекомендуют создание объекта с оптимальным соотношением рисков и доходности. Необычные «места» или формы реализации для коммерческих функций, как правило, подразумевают небольшие размеры и/или высокие затраты, и/или высокие риски, и/или повышенную сложность реализации и эксплуатации. В то же время для крупных проектов иногда рекомендуется создание в их составе функций «аттракционов», которые при небольшом масштабе и сравнительно небольших вложениях (в соотношении с общими инвестициями в проект) работают на имидж проекта и дополнительную его привлекательность», – заключает господин Пашков.

## МНЕНИЕ



**Сергей Игонин,**  
управляющий  
партнер «АйБи  
ГРУПП»:

➔ Возможно, с развитием фриланса и ростом доли специалистов, работающих удаленно от офисов компаний, появятся ко-вокин-офисы (Co-working offices), где специалисты смогут встречаться, вести дискуссии и переговоры. Минимально такие офисы могут быть оборудованы помещениями для проведения таких мероприятий и выходом в Интернет. Нынешние же арендаторы – приверженцы традиционных офисов – это чисто российская традиция «кабинетной» системы.

## Бизнес-парк за городом

**Андрей Семериков** / Несмотря на то что основная деловая активность сосредоточена в центре Петербурга, аналитики рынка полагают, что у формата бизнес-парков, расположенных в периферийных районах, тоже есть перспективы. По словам экспертов, возвращение интереса к таким проектам можно ожидать уже через 1-2 года.

До кризиса 2008 года на рынке Петербурга было заявлено несколько проектов бизнес-парков, но планы по их реализации были отложены из-за резкого уменьшения спроса на офисные помещения. «К примеру, SetGroup предполагала развивать такой проект бизнес-парка в Кудрово, но кризис заставил поменять планы. В Москве таких проектов больше», – рассказывает Сергей Игонин, управляющий партнер «АйБи ГРУПП».

«На сегодняшний день, наверное, единственным примером строительства современного загородного объекта класса А можно назвать расположенный в Приморском районе города торгово-офисный комплекс Osko-park (первоначальное название – Plenar). Четыре здания, площадь каждого из них составляет чуть менее 1 тыс. кв. м, построены по технологии фахверк. Ставка аренды в Osko-park начинается от 1,3 тыс. рублей / кв. м/мес., на маленькие помещения составляет 1,6 тыс. рублей / кв. м/мес. Из загородных объектов можно выделить также бизнес-центры, расположенные в Петродворовом районе города и Всеволожском районе Ленинградской области, однако они ничем не отличаются от городских объектов классов В и С», – говорит Тамара Попова, менеджер проектов отдела стратегического консалтинга

Knight Frank St Petersburg. Загородные офисы, по словам господина Игонина, могли бы расположиться на территории в непосредственной близости от кольцевой автодороги, потому что главный критерий для таких центров – транспортная доступность для партнеров компании и ее сотрудников. «Также такие центры могут появиться на радиальных «вылетных» магистралях, которые будут вести к городам-спутникам, где возникнут большие территории проживания людей. В качестве примера можно рассматривать проект «Южный» компании «Старт Девелопмент», – поясняет эксперт. Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга CVA Sawyer, считает, что прежде всего следует говорить о территориях, близких к крупным спальным районам. «Причем для арендаторов качественных

офисных особняков важным является и качество рабочей силы. Поэтому, скорее, целесообразно развивать такого рода проекты на севере Петербурга», – говорит господин Фадеев. Возможно, Петербург со временем начнет перенимать европейский опыт создания бизнес-парков за городской чертой. «В европейских городах пригородные БЦ присутствуют и тяготеют к транспортным узлам, аэропортам или крупным железнодорожным станциям. Часто подобные БЦ встречаются в формате бизнес-парков или технопарков с определенной отраслевой направленностью», – поясняет Екатерина Марковец, директор департамента консалтинга и оценки АРИН. Ярким примером успешного загородного офисного комплекса, по словам господина Игонина, может служить зона вокруг аэропорта Франкфурта

(Германия). «Сначала это был просто аэропорт, затем – хаб, сейчас это аэропорт-сити», – рассказывает эксперт. Что касается таких проектов в пригородах Санкт-Петербурга, то госпожа Марковец предполагает, что они появятся в течение 3-5 лет. «Первыми ласточками можно считать ДЦ «Балтийская жемчужина», планируется строительство БЦ в Кудрово, Сестрорецке, офисный центр предполагается в проекте международного КВЦ «ЭкспоФорум», кроме того, продолжится строительство БЦ в районе Пулкового», – объясняет аналитик. «Возможность создания вокруг «ЭкспоФорума» бизнес-парка я пока не верю, потому

что не верю, что будет достаточно бизнеса, готового разместить там свои офисы. Если только этот проект не будет развиваться из расчета на уже упоминавшийся проект «Старт Девелопмент», – полагает Сергей Игонин. Илья Андреев, управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге, также настроен пессимистично. «Безусловно, в дальнейшем, возможно, развитие будет иметь кластерный характер. Но в настоящее время все определяет спрос. В городе по-прежнему существует большое количество БЦ класса С, с которыми будет достаточно сложно конкурировать по стоимости аренды», – считает эксперт.

## цифра

# 8-10 лет –

срок окупаемости офисных проектов, расположенных за городской чертой

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

Проектная декларация на сайте [www.otdelstroy.spb.ru](http://www.otdelstroy.spb.ru)

**УНИКАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ  
РЯДОМ С МЕТРО «УЛ. ДЫБЕНКО»**

**777-0-500**  
Подробную информацию можно узнать на сайте  
[www.7770500.ru](http://www.7770500.ru)

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ



**ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ**

на Общероссийском конкурсе проектов комплексного освоения территорий 2011



**ЛУЧШАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
Благоустройства  
и Инфраструктуры**

на Премии в области недвижимости двух столиц Urban Awards 2011



**ЖИЛОЙ  
КОМПЛЕКС ГОДА**

на Премии в области недвижимости двух столиц Urban Awards 2011

**ХосК-2**

**ЗАО «Холдинговая Строительная Компания-2»**

Санкт-Петербург,  
Шлиссельбургский пр., 13  
Тел.: (812) 700-66-90, 700-66-81  
E-mail: [hosk@mail.ru](mailto:hosk@mail.ru)  
[www.hosk2.ru](http://www.hosk2.ru)

**Экономьте время – выбирайте НАДЕЖНОГО ПАРТНЕРА!**