

События

«Охта групп» утвердила на последнем Градсовете новый проект дома по адресу: наб. реки Мойки, 102, на месте известного в городе холста «Граффити».

Классика на месте «Граффити», стр. 5



НОСТРОЙ

Президент НОСТРОЙ Ефим Басин в рамках подготовки к V Всероссийскому съезду строительных саморегулируемых организаций подвел итоги работы в 2011 году.

Совет готовится к съезду, стр. 6



Архитектура, стр. 22 • Круглый стол, стр. 24-25

ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Финансы и страхование

- интервью
- альтернативные инструменты
- страхование
- лизинг



Стр. 13-16



ПРИНИМАЕТ ЗАКАЗЫ И ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ВИДЫ РАБОТ:

- Проекты планировок и межевания территорий
- Генеральные планы городов и поселков
- Инженерная подготовка территорий

198152, Санкт-Петербург, Автовская ул., 16, пом. 5Н.
Тел.: 644-50-33, 644-50-34,
e-mail: mazko@zaoigi.ru, office@zaoigi.ru
СНИПОВАТОРСТВО № 0216-2011-2011020004-02 от 03.03.2011

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные Арматурные



Сетки
Любых линейных размеров

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



Мораторий объявлен

Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко заявил о подготовке законодательного акта, предполагающего введение моратория на новое строительство в историческом центре. Строители полагают, что городу нужен не запрет, а четкие правила игры. (Подробнее на стр. 2) ➤

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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

т. 777-0-500 www.7770500.ru



СТРОИТЕЛЬНЫЙ
генеральный информационный партнер
18-го Международного строительного
форума «ИнтерстройЭкспо»

КРУГЛЫЙ СТОЛ 18 АПРЕЛЯ 14.00
«Региональная экспансия: что мешает компаниям
развивать бизнес в регионах?»



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.asinfo.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 Зарецкая
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 Погалола
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 Бортникова, Антон Лоточкин,
Серaphина Редюто, 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: rodapska@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 «Подравляем», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголовова типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 36
Подписано в печать 24.02.2012 в 17.00



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



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



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



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

Мораторий объявлен



Фот.: Владимир Тилес



Фактически мораторий уже действует – в городе заморожены все проекты, предполагающие снос исторических зданий в центре города

Антонина Асанова / Губернатор Петербурга Георгий Полтавченко заявил о подготовке законодательного акта, предполагающего введение моратория на новое строительство в историческом центре. ➔

По словам главы Комитета по строительству Вячеслава Семененко, фактически мораторий уже действует – в городе заморожены все проекты, предполагающие снос исторических зданий в центре города, сейчас их согласование не ведется.

«Правительство Петербурга уже готовит соответствующий законодательный акт, который предусматривает новое строительство в центре города только в исключительных случаях и по согласованию с советом», – сказал губернатор на заседании Совета по сохранению культурного наследия.

Кроме прочего, новый закон должен ввести систему жестких штрафов и мер за его нарушение. «Сегодня, к сожалению, законодательство не дает применять жесткие меры

к тем, кто не выполняет требования, связанные со сносом зданий. Я обращаюсь к тем, у кого есть соблазны найти лазейку в законодательстве: здесь мы, возможно, не сможем применить меры, но, выражаясь сленговым языком, скажу так: мы найдем возможность «догнать» в других проектах. Мы найдем возможность не дать построить, оформить участок, получить разрешение – такие возможности в городе есть», – заявил глава города.

По его словам, сейчас ведется формирование федеральной целевой программы по сохранению исторического центра Петербурга. Вместе с тем градозащитники недовольны недостаточной площадью охранной зоны. Сейчас за ее пределами находится практически весь Петроградский ост-

ров, большая часть Васильевского острова, участок Невского проспекта.

В свою очередь, Вячеслав Семененко обратил внимание на то, что зачастую чиновникам даже неизвестно реальное состояние домов. «Если в советское время существовала система тотального обследования центра, то сейчас она отсутствует. И в настоящее время мы даже не знаем, в каком состоянии находится центр», – сказал он.

По его словам, наиболее остро стоит проблема «дальнего центра» – близкой к промышленным кварталам застройке Васильевского острова, Петроградской стороны, Лиговского проспекта в районе Обводного канала. Для инвесторов эти кварталы непривлекательны, а условия жизни в них уже не соответствуют принятым нормам.

«Большинство домов здесь находится в состоянии, близком к аварийному. И их состояние ухудшается. Люди, которые живут в этих домах, не готовы вкладывать средства в обследования, ремонт, реставрацию зданий. Городской бюджет тоже конечен. Необходимы инвестиции. Если фасады необходимо сохранять, то есть сомнения в отношении внутривдворовой застройки», – говорит господин Семененко.

Вопрос о целесообразности сохранения внутривдворовой застройки должна рассматривать специальная комиссия, считает глава Комитета по строительству. И либо улучшать условия жизни жителей, создавая вместо дворов-колодцев зеленые насаждения, либо возводить новые дома.

КСТАТИ



Внесение изменений в закон о границах зон охраны объектов культурного наследия и других законодательных инициатив будет происходить после 36-й сессии Комитета Всемирного наследия ЮНЕСКО, которая пройдет в этом году в Петербурге.

вопрос номера

Губернатор ввел мораторий на строительство в центре города. «Строительный Еженедельник» обратился к читателям в вопросе: где бы вы еще ограничили градостроительную активность?

Иван Курбатов, доктор архитектуры, член Градостроительного совета при правительстве Петербурга:

– В вопросе моратория речь может идти только об историческом центре. Однако в зоне регулируемой застройки, примыкающей к охранный, также есть ценные постройки. За сносом исторических зданий должен быть установлен особый контроль. Большинство зданий, которые сносились под предлогом аварийности, можно было восстановить. Нельзя повторять московских ошибок.

Игорь Водопьянов, совладелец УК «Теорема»:

– Я считаю, что власти – молодцы. Они ограничили градостроительную активность не только в центре Петербурга, но и во всем городе. Сейчас не утверждаются проекты планировок, и документы просто мертвым грузом лежат на столах уполномоченных органов. Власти планомерно ограничивают

любую девелоперскую активность и, видимо, хотят прийти к тому, чтобы на рынке была только одна некая государственная компания «Лавитерстрой», которая строила бы все по правилам и не засоряла город ненужными объектами. Так что мы планируем постепенно сворачивать строительный бизнес и уходить на пенсию.

Денис Демин, начальник аналитического отдела инвестиционной компании «БФА»:

– В тех спальных районах города, где рост строительства за последние годы привел к недостаточности транспортной и иной инфраструктуры.

Юлия Минутина, координатор движения «Живой город», член совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга:

– Новое строительство следует ограничить на территории зеленых насаждений, чтобы на их месте не возникли фитнес-центры и другие подобные заведения. Что касается заявления губернатора о возможности строительства в центре города только в исклю-

чительных случаях – это может стать серьезным шагом в вопросе сохранения культурного наследия. Но каждый считает, что его случай исключительный. Поэтому мы встречаем инициативу губернатора с осторожным оптимизмом.

Александр Волошин, эксперт Гильдии управляющих и девелоперов, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:

– Мы считаем необходимым ограничить градостроительную активность вдоль всех набережных линий и на участках, прилегающих к парковым зонам.

Галина Черкашина, руководитель отдела маркетинга и PR Knight Frank St Petersburg:

– С моей точки зрения, помимо исторического центра необходимо очень осторожно подходить к сносу зданий и новому строительству на их месте в районах с комплексной парадной сталинской застройкой, в частности на Московском проспекте и т. д. Уверена, что в любом случае этот мораторий не должен тормозить развитие города, например приостанавливать

вынос производственных площадок из центра на периферию.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Я бы ее вообще нигде не ограничивал. Жизнь не останавливается, здания разрушаются, их неизбежно надо сносить. Логично было бы любой запрет сопроводить неким регламентом, который прописывал, что делать в том или ином случае. Где еще запретить? Сейчас многие говорят о том, что в старых промзонах, где неизбежно есть памятники. А как в данном случае их реновировать? Или оставлять так, пока само разрушится.

Юрий Лучко, гендиректор компании СК «Темп»:

– Это как охотника спросить, где вы охотитесь не хотите. Сам факт моратория не является благом. Нужен мораторий, а регламент – пусть самый жесткий, но который прописывал бы условия работы. У нас уже есть опыт моратория на уплотнительную застройку, и ни к чему хорошему это не привело. В итоге осталось достаточно много участков, которые могли бы быть застройены, но сейчас не используются.

«Строительный трест» закрепляется на новых направлениях

Роман Русаков / ЗАО «Строительный трест» намерено возвести два новых коттеджных поселка в Ленобласти, построить 20 тыс. кв. м складских помещений и купить 6,5 га земли в Выборгском районе Петербурга под жилищные проекты. ➔

ЗАО «Строительный трест» до конца весны намерено закрыть сделку по приобретению двух земельных участков в Выборгском районе Петербурга. Как сообщил заместитель генерального директора Беслан Берсиров, участки расположены рядом, площадь одного составляет 4 га, площадь второго – 2,5 га. Адрес земельных наделов и продавца господин Берсиров назвать отказался. Однако, по сведениям участников рынка, речь идет о земле велотрека на проспекте Мориса Тореза – последние 20 лет это спортивное сооружение не работает.

По словам Беслана Берсирова, на приобретаемой территории можно построить жилье суммарной площадью 150 тыс. кв. м. «Больше до конца года сделок по приобретению земли мы не планируем», – заявил господин Берсиров.

Также «Строительный трест» намерен построить 20 тыс. новых складских помещений на территории своей производственной базы «Ржевка». Для этого компания приобретает два земельных участка по соседству с «Ржевкой». По словам Алексея Шангина, генерального директора УК «Ржевка» (входит в объединение «Строительный трест»), площадь участков составит 3,1 га. На них силами «Строительного треста» планируется построить 4 новых производственно-складских здания. Как пояснил Беслан Берсиров, это будут новые складские помещения, которые предполагается сдавать в аренду сторонним организациям, их суммарная площадь составит 20 тыс. кв. м. «Сегодня на территории «Ржевки» работают склады: 8,5 тыс. кв. м «теплых» и 5 тыс. кв. м «холодных» складов. Для расширения деятельности мы покупаем 1,7 га у областной администрации и еще участок у администрации Петербурга», – рассказал господин Берсиров.

Венера Лаухина, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Санкт-Петербург, полагает, что склады «Строительного треста» могут быть интересны потенциальным арендаторам: «Красногвардейский район – одна из немногих территорий города, обладающая резервами для строительства коммерческих объектов, в том числе и складских. Близость одновременно и КАД, и центра города, а также удобная автотранспортная доступность в объезд всех перегруженных магистралей, а также существенное сокращение в последний год доли вакантных складских площадей создают предпосылки для успешности этого проекта. Инвестиции в проект могут составить 1 тыс. USD за 1 кв. м».

Также ЗАО «Строительный трест» приступает к строительству поселка премиального класса «Озерный

По словам Беслана Берсирова, компания также намерена приступить к реализации проекта по строительству поселка класса комфорт в Рошино. Площадь участка там составляет 2,5 га. Площадь домовладений в нем будет составлять 100-150 кв. м.

Участники рынка обращают внимание на то, что премиальный сегмент на загородном рынке достаточно специфичен. По оценкам Knight Frank ST Petersburg,



«У нас есть открытая кредитная линия в банке на 100 млн рублей. Однако мы этим кредитом не пользуемся. Сегодня у нас достаточно оборотных средств для реализации проектов и даже для приобретения земли», – рассказал заместитель генерального директора Беслан Берсиров

крас». Он расположится в Тосненском районе на берегу озера Вероярви. Как сообщил господин Берсиров, площадь территории будущего поселка составляет 2,5 га. На нем расположатся 14 домовладений (дом площадью 450-500 кв. м и участок на 20-25 соток). Стоимость каждого домовладения будет начинаться от 50 млн рублей.

Это уже второй проект «Строительного треста» в области коттеджного строительства. Первый – «Небо» – реализуется возле поселка Кузьмольский Всеволожского района. Общая площадь жилья в поселке «Небо», которое позиционируется в бизнес-классе, – 20,5 тыс. кв. м.

к люксовому сегменту можно отнести вообще лишь 16 поселков в Петербурге и Ленобласти.

Михаил Гушин, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, замечает: «Данный ценовой сегмент достаточно насыщен, и конкуренция в нем высокая. Цены для Всеволожского района достаточно высокие и должны быть обоснованы высочайшим уровнем комфорта и продуманностью проекта до мелочей. Площадь домов также достаточно большая, для петербургского рынка характерны меньшие метражи, даже в премиальном сегменте».

колонка редактора

Противоречивый запрет

Валерий Грибанов / На прошлой неделе губернатор Петербурга Георгий Полтавченко пообещал ввести мораторий на строительство в центре города. И хотя в политике сохранения памятников архитектуры градоначальник проявляет последовательность, ощущение противоречивости в действиях и декларациях чиновников все же остается.

Негласный мораторий на строительство в центре действовал уже давно – по сути, с осени прошлого года. Кое-где, правда, сносы объектов еще случались, но, надо полагать, теперь гайки закрутят окончательно.

Вроде бы Георгий Полтавченко в своей политике последователен. Однако ощущение неопределенности в вопросах градостроительной деятельности в историческом центре остается. Например, не так давно губернатор предложил во дворовых флигелях центральных кварталов размещать автомобильные паркинги. А в ноябре прошлого года Георгий Полтавченко обратился в федеральный центр с предложением выделить 300 млрд рублей на реализацию программы реновации исторического центра. Главной целью этой программы является расселение коммуналок. Очевидно, что программа расселения, как и программа по созданию паркингов, повлечет крупномасштабные строительные работы, которых центр города не знал, быть может, с момента своего основания. И паркинги, и расселение коммуналок городу остро необходимы. «Нерасселенные» коммуналки создают опасность возникновения гетто в самом центре города (подробнее об этом читайте на стр. 7).

Поэтому, выступая с инициативами, касающимися работы строителей в центре или даже в иных частях города, властям было неплохо более четко обозначать свои приоритеты и хотя бы в общих чертах обрисовать перспективы работы на этом рынке. Прежние правила игры не устраивали горожан. Но нынешняя неясность уже создает напряженность в среде строительного сообщества. Причем сегодня «заморожены» не только проекты в центре – на окраинах ситуация с согласованиями тоже обстоит не лучше. Быть может, властям уже пора определиться, где, кому и как можно строить. Или хотя бы назвать сроки, когда эти правила появятся. Ведь строить, реконструировать, а иногда и сносить все равно придется. Иначе ведь само может завалиться.

цифра

10,5

млрд рублей составила выручка ЗАО «Строительный трест» по итогам 2011 года

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

Сергея Викторовича Иванова

директора по строительству группы компаний «Прок»

Уважаемый Сергей Викторович!
Сердечно поздравляем Вас
с 50-летним юбилеем!

Крепкого здоровья, личного счастья и благополучия желают Вам руководство и коллектив группы компаний «Прок». Большое человеческое спасибо за плодотворное сотрудничество, за Ваш профессионализм и талант руководителя, умение видеть перспективы и находить в себе силы их достигать. Искренне надеемся, что будущее принесет Вам радость новых достижений в любимой профессии, свежие идеи, душевное тепло друзей и близких, успех в реализации всего задуманного!



С уважением,
коллектив и руководство
ГК «Прок»



Сталепрокатный завод получил новую концепцию

Антонина Асанова / Градсовет утвердил новую концепцию развития территории сталепрокатного завода на Васильевском острове. Финская компания Lipsanen & Co. Group сократила объем застройки на 40%, отказавшись от гостиницы и деловой части квартала. ➔



Фото: Владимир Тилес

Площадку под строительство уже расчистили от исторических зданий

Девелопер Lipsanen & Co. Group совместно с ЗАО «Лемминкяйнен Рус» планирует возвести на территории 7,2 га жилой комплекс комфорт-класса «Илматар» общей площадью 245 тыс. кв. м. Также на участке, расположенном между Косой, 25-й, 26-й линиями и набережной Масляного канала, будет построен детский сад на 160 мест и приспособлены под культурную и бизнес-функции два объекта культурного наследия: ка-

натный цех с водонапорной башней Якова Чернихова и здание заводоуправления. Предыдущий проект планировки этой территории, включавший гостиницу, деловую часть, картинные галереи и концертные залы, Градсовет рассмотрел еще в 2008 году. Однако собственник территории Lipsanen & Co. Group решила отказаться от него из-за кризиса. В итоге год назад компания подписала рамочный до-

говор с ЗАО «Лемминкяйнен Рус» о совместном строительстве жилого комплекса стоимостью около 400 млн EUR. Тогда же было заявлено о том, что начать работы планируется во II квартале 2012 года, закончить первый этап строительства не позднее 2014 года, а полностью возведение объекта будет завершено в 2017 году.

«На текущий момент стоимость 1 кв. м на начальном этапе строительства в этой локации могла бы составить 85-90 тыс. рублей», – считает старший оценщик отдела оценки Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Дмитрий Давыдов.

Основной участок площадью 52 тыс. кв. м по проекту выделяется под строительство жилых зданий. На нем будет возведено 245 тыс. «квадратов», из которых 21 тыс. – встроенных помещений. На подземных этажах разместится паркинг на 1250 машино-мест. Торговые и офисные площади для сдачи в аренду предусмотрены и в здании заводоуправления. На эти цели выделено 5 тыс. кв. м.

В канатном цехе решено разместить лофты и музей авангарда. А для того чтобы культурное пространство было действительно «живым», пристроить к нему жилые помещения – общежитие для иностранных студентов Академии художеств. Из общей площади в 26 тыс. кв. м жилой будет 10 тыс. кв. м.

Замечания вызвала и высота комплекса – 33 м. Застройщику предстоит проверить влияние нового квартала на панорамы открытых видовых пространств набережной Лейтенанта Шмидта. Возможно, комплекс будет «понижен».

Кроме того, застройку по 25-й линии может понизить КГИОП. Первый заместитель председателя комитета Алексей Ковалев заявил о том, что его ведомством будет рассмотрен вопрос о возможности восстановления фасадов трех исторических зданий, которые были снесены собственником по причине аварийности летом-осенью 2011 года.

«Это исключительно архитектурный вопрос, и мы будем думать над ним», – прокомментировал гендиректор ОАО «Сталепрокатный завод» (подконтрольный Lipsanen & Co. Group) Александр Винник.

Несмотря на все замечания, концепцию Градсовет все же утвердил, сославшись на то, что она все же лучше, чем предыдущая.

МНЕНИЕ



Дмитрий Давыдов, старший оценщик отдела оценки Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

➔ Васильевский остров – это специфическая территория.

В основном в этой локации приобретают квартиры либо сами жители острова, либо те, кто как-то с ним связан. В любом случае, сейчас спросом пользуются квартиры на вторичном рынке и в новостройках высокой степени готовности, поэтому, скорее всего, на начальном этапе квартиры в этом комплексе будут продаваться плохо.

www.Y-expo.ru

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Оргкомитет выставки:
+7 (812) 320-24-57, 320-24-53

050

30-31 марта, 1 апреля

часы работы: 11.00-18.00

ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНЭКСПО!

ЯРМАРКА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор деловой программы Ярмарки недвижимости

Официальный спонсор выставки «Альтернатива городу»

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»

РЕКЛАМА

Достигли потолка на работе? Выход есть на hh.ru

Каждый день можно уныло ходить на работу, заниматься надоевшими делами, завидовать зарплате начальника, считать минуты до окончания рабочего дня. Или каждый день открывать для себя что-то новое, радоваться понедельникам, гордиться достижениями компании и коллег.

Зайдите на сайт hh.ru и выберите любимую работу среди 200 тысяч вакансий.

В каждой карьере есть hh.ru

РЕКЛАМА

«Охта групп» решила не экспериментировать

Антонина Асанова / «Охта групп» утвердила на последнем Градсовете новый проект дома по адресу: наб. реки Мойки, 102. На месте известного в городе хостела «Граффити» к 2016 году должен появиться элитный жилой дом. Застройщик решил отказаться от современной концепции здания, предложенной голландским архитектором Эриком ван Эгераатом. ➔

«Охта групп» потеряла надежду согласовать проект современного и не соответствующего «петербургской идентичности» элитного дома на наб. реки Мойки, 102, напротив «Новой Голландии». Градсовет утвердил новый проект здания, на этот раз полностью стилизованного под застройку XIX века.

Сейчас по этому адресу находится бывший детский сад 1961 года постройки, переоборудованный в хостел Graffiti. По заключению КГИОП, он является «диссонирующим объектом» и подлежит сносу. Исторически с XVIII века территорию занимал Литовский замок, переоборудованный в городскую тюрьму. Он был сожжен в 1917 году.

Градостроительный совет утвердил новый проект элитного жилого дома общей жилой площадью 3690 кв. м, подготовленный мастерской ООО «Евгений Герасимов и партнеры». Из-за отказа от первого проекта объем инвестиций не изменится и составит примерно 500 млн рублей, но сроки строительства отодвинутся, рассказал руководитель проекта компании «Охта групп» Денис Казберов. Начать работы планирует-

ся в 2013 году, а завершить – к 2015-2016 году. В этом году заказчик (официально это ООО «М 102») рассчитывает получить все согласования и пройти госэкспертизу.

Полтора года назад, в августе 2010 года, проект жилого дома по этому адресу уже был одобрен Градостроительным советом. Архитектором тогда выступил всемирно известный голландский архитектор Эрик ван Эгераат. Он предложил строительство современного здания с двухслойным фасадом, плоской крышей и скругленными уг-

лами, резко выделяющегося из окружающей застройки. Однако от этого проекта заказчик был вынужден отказаться.

«Мы имели ряд консультаций в разных структурах и поняли, что в итоге согласовать наш проект не удастся, – объяснил отказ от предыдущего проекта заместитель председателя правления «Охта групп» Михаил Ривлин. – Весной мы приняли принципиальное решение отказаться от проекта и создать более традиционный объект, менее выделяющийся из окружающей застройки».



Фото: Владимир Тимес

МНЕНИЕ



Валерий Виноградов, президент ГК «Авентин»:

➔ – Архитектура здания не повлияла бы на стоимость жилья. Решающее значение имеет месторасположение и наличие инфраструктуры. Но с точки зрения спроса современное архитектурное решение могло бы повлиять незначительно и не в сторону его увеличения.

«Я уверен, через какое-то время люди просто не будут замечать это здание», – сказал о новом проекте главный архитектор города Юрий Митронов.

Площадь участка для строительства составляет 1227 кв. м. В двух подземных этажах разместится подземная автостоянка на 49 машин. На первом этаже 6-этажного здания расположатся помещения для аренды и продажи, детская игровая комната и подсобные помещения. На остальных 5 этажах – 22 квартиры. Цоколь здания будет отделан гранитом, остальная часть – естественным камнем и известняком. Высота здания составит 23,5 м.

«В данном районе стоимость объекта класса люкс составит ориентировочно 200 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитал директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

«Стоимость квадратного метра в таком здании может составить около 5 тыс. USD, – дал свою оценку президент ГК «Авентин» Валерий Виноградов. – А поскольку дом небольшой и находится в хорошем месте, спрос на квартиры будет».

СТРОИТЕ С НАМИ!

Строительная компания «Современные технологии строительства» приглашает профессионалов строительной отрасли на следующие вакансии:

- Руководитель ПТО;
- Руководитель проектной группы;
- Руководитель проекта;
- Инженер ПТО;
- Инженер-сметчик;
- Комплексные монолитные бригады (30-50 человек, вахта);
- Стропальщики-монтажники;
- Электро-газосварщики;
- Геодезисты;
- Подсобные рабочие.

Необходимые допуски обязательны. Командировки – Ленобласть, Москва и СНГ.
Резюме: info@erccompany.ru, тел. +7 (921) 997-31-18, www.sts-spb.ru.

Отличные проекты! Высокая зарплата! Хороший коллектив!

строительная компания приобретет

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В СПБ

под строительство многоквартирного жилого дома

предложения по адресу:
zemlyastroy@mail.ru

ОТДЕЛСТРОЙ

КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

Июлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@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

Состоялось XVI заседание совета НОСТРОЙ

Ольга Фельдман / 20 февраля 2012 года под председательством президента НОСТРОЙ Ефима Басина состоялось заседание совета Национального объединения строителей. Основой повестки дня совета стала подготовка к V Всероссийскому съезду строительных саморегулируемых организаций. ➔

На совете присутствовали руководители комитетов, окружные координаторы и члены ревизионной комиссии НОСТРОЙ. В работе коллегиального органа приняли участие 25 членов совета.

90%-я явка

В начале заседания до сведения участников были доведены итоги прошедших в преддверии съезда окружных конференций – с этой информацией выступил руководитель аппарата НОСТРОЙ Михаил Викторов. В рамках подготовки к V Всероссийскому съезду строительных саморегулируемых организаций на обсуждение всех окружных конференций были вынесены следующие документы: проект изменений в устав Национального объединения строителей (в связи с изменением адреса); проект изменений в устав Национального объединения строителей и регламент всероссийского съезда (в части установления порядка ротации членов совета); проект отчета совета Национального объединения строителей за 2011 год; проект приоритетных направлений деятельности Национального объединения строителей на 2012-2013 годы; план работы Национального объединения строителей на 2012 год; проект сметы расходов Национального объединения строителей на 2012 год. «Явка на прошедших конференциях составила почти 90%. Все указанные вопросы повестки заседаний были тщательным образом проработаны, их обсуждение в некоторых регионах длилось до 7 часов, – отметил Михаил Викторов. – В целом представленный в округах пакет проектов документов был одобрен с учетом предложений и замечаний конференций».

95% взносов

Далее совет заслушал отчет руководителя аппарата Национального объединения строителей о проделанной работе за 2011 год. По итогам предыдущего отчетного периода в адрес аппарата поступило более 4,5 тыс. обращений, ответы даны на треть из



«Практически все планы на 2011 год были реализованы», – отметил Ефим Басин (слева)

них по причине того, что большинство обращений поступают в качестве предложений и рекомендаций от СРО, носят установочный характер и не требуют конкретного ответа. По данным аппарата НОСТРОЙ, бланки свидетельств о допуске, которые приобретает и распространяет среди своих членов Национальное объединение строителей, используют в работе около 70% СРО.

Так же членам совета был представлен краткий обзор о результатах проделанной работы в отношении неплательщиков взносов. На сегодняшний день судебная практика о взыскании взносов с должников складывается в пользу НОСТРОЙ. Рассмотрение первого в практике Национального объединения строителей дела по иску о взыскании взносов завершилось 8 июля 2011 года. На сегодня удается обеспечить до 95% взносов. По итогам обсуждения было принято решение перенести утвер-

ждение отчета руководителя аппарата на 29 февраля с учетом официального заключения ревизионной комиссии.

Приоритеты определены

Подводя итоги работы за 2011 год, президент НОСТРОЙ Ефим Басин подробно остановился на каждом приоритетном направлении деятельности объединения. «Практически все планы на 2011 год были реализованы, – отметил Ефим Басин. – Сформирована система эффективного участия строительного сообщества в техническом регулировании в строительстве. Созданы и функционируют системы стандартизации и добровольной оценки соответствия НОСТРОЙ. Завершена разработка основных унифицированных документов, обеспечивающих методологическое единообразие деятельности СРО. Организована система подготовки и аттестации экспертов СРО, внедрен институт единой системы аттестации руководителей и специалистов строительного комплекса, обеспечено массовое внедрение института страхования гражданской ответственности строительных компаний».

В заседании совета принял участие директор департамента архитектуры, строительства и градостроительной политики Минрегиона России Дмитрий Шаповал. Он высказался по теме борьбы с «коммерческими» СРО, которые торгуют свидетельствами о допуске, и уточнил позицию в отношении этой проблемы, выработанную Координационным советом при Минрегионе России по взаимодействию с саморегулируемыми организациями. Напомним, поправки в Градостроительный кодекс по борьбе с недобросовестными СРО обсуждены и приняты на Координационном совете Минрегиона России, следующий шаг – оформить их в законодательную инициативу. Со слов Дмитрия Шаповала, этот шаг будет сделан в ближайшее время. Отчет коллегиального органа НОСТРОЙ члены совета одобрили единогласно.

По решению совета представленный проект приоритетных направлений деятельности Национального объединения строителей на 2012-2013 годы был одобрен почти единогласно – один человек воздержался. На новом этапе развития – становлении саморегулирования – в планах НОСТРОЙ на 2012-2013 годы в первую очередь продолжить совершенствование системы техрегулирования и систем подготовки кадров. Также в приоритете реализация комплекса мер, направленных на улучшение инвестиционного климата в отрасли, внедрение информационно-коммуникационных технологий, противодействие коммерциализации саморегулирования и поддержка малого бизнеса.

План работы Национального объединения строителей на 2012 год, представленный Михаилом Викторовым, был в целом одобрен и принят за основу.

Смету урезали

При обсуждении проекта сметы расходов НОСТРОЙ на 2012 год члены совета остановились на основных предложениях и замечаниях к документу, поступивших в аппарат по итогам окружных конференций. С учетом предложений регионов ряд статей сметы был исключен, а денежные средства перенесены в резерв совета, в целях уточнения у некоторых статей была изменена формулировка. По итогам обсуждения проект сметы был одобрен с учетом замечаний и предложений, за которые проголосовали члены совета.

Например, решено уточнить статью расходов сметы на мониторинг административных барьеров в строительстве. По мнению совета, этот пункт следует дополнить в части определения рейтинга городов по наличию барьеров, сюда же необходимо отнести формирование конкретных предложений по устранению административных барьеров в строительстве.

Одобрение совета получило предложение президента ассоциации СРО «Единство» Михаила Воловика в части увеличения финансирования по программам развития системы поддержки рабочих кадров. В продолжение темы выступил и координатор НОСТРОЙ по Москве Николай Маркин, который обратил внимание членов совета на необходимость разработки профессиональных стандартов для рабочих специальностей. По его словам, за последний год в московские колледжи не было принято ни одного студента по специальности «каменщик», «бетонщик» или «арматурщик», выхождение рабочих строительных специальностей препятствует развитию всей отрасли, а решение этой проблемы – прямая обязанность руководителей строительного комплекса. По решению совета разработка стандартов для рабочих кадров была включена на условиях софинансирования со строительными СРО в смету НОСТРОЙ.

Вице-президент НОСТРОЙ Виктор Опекунов огласил изменения в устав Национального объединения строителей в связи с изменением адреса, поправка была одобрена. Также совет одобрил проект изменений в устав Национального объединения строителей и регламент всероссийского съезда в части установления порядка ротации членов совета.

Все одобренные советом документы будут вынесены на всероссийский съезд, который состоится 1 марта в Колонном зале Дома союзов в Москве, для утверждения высшим органом управления объединения. Исходя из предложений руководителей комитетов Национального объединения строителей, совет утвердил список кандидатов в состав комитетов, а также список кандидатов на отчисление. Так, например, по причине индифферентного отношения к деятельности в Комитете по промышленному строительству были исключены сразу 6 человек.

Члены совета одобрили заключение соглашения с Федеральным агентством специального строительства (Спецстроем России), с Всероссийским союзом страховщиков и с Национальным объединением СРО в области энергетического обследования.

мнение



Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ:

– Смета расходов НОСТРОЙ на 2012 год обсуждалась на окружных конференциях и на совете НОСТРОЙ и в целом одобрена. Окончательное ее утверждение пройдет на V Всероссийском съезде саморегулируемых организаций.

По-прежнему серьезные средства выделяются на формирование системы технического регулирования в строительстве. Хочу подчеркнуть, что это только наш вклад, ряд работ будет проводиться на принципах софинансирования, в том числе и с Минрегионом России.

Выделяются средства на развитие единой системы аттестации, подготовку кадров для строительства. Отдельной новой статьей может стать подготовка для строительства рабочих кадров. В этой связи увеличено финансирование национального конкурса «Строймастер» – он теперь пройдет во всех федеральных округах, и по итогам этих конкурсов лучшие из лучших приедут в Москву. Запланировано выделение средств на строительную науку, на развитие информационного обеспечения и издательской деятельности НОСТРОЙ.

Более подробно о смете можно будет поговорить после съезда, кроме того, это не закрытый документ, он вывешен на сайте Национального объединения строителей.

Уплотнительная застройка как выравнитель

Роман Русаков / Социальное расслоение, через которое прошли многие крупные города западного мира, Петербургу в обозримом будущем не грозит. Проживание в одном квартале и состоятельных горожан, и людей менее обеспеченных идет городу только на пользу, говорят аналитики. ➔

Недвижимость в российских городах и на Западе развивалась разными путями. На Западе районы формировались часто в зависимости от уровня благосостояния, а следовательно, получалась однородная социальная среда внутри одного района, однако существенные различия между районами, то в советский период принцип формирования социальной среды был другим (по принципу очереди). В результате в Ленинграде, а теперь и в Санкт-Петербурге существенного различия в социальных слоях среди различных районов исторически не сложилось. И это, как уверены эксперты, для города хорошо – расслоение и маргинализация приводят к радикализации настроений в обществе.

Однако постепенно распределение по социальному признаку в городе все же происходит. Дмитрий Иванов, руководитель клиентского сервиса City Express, говорит: «Наиболее спокойными являются недавно построенные районы и микрорайоны. В спальных и окраинных районах, таких



как Купчино, Гражданка, Ржевка и Рыбацкое, проживают люди с достатком ниже среднего. Там нет большого количества магазинов и развлекательных центров, велика протяженность незастроенных участков, мало прохожих в темное время суток.

Однако пока все же спальные районы не превращаются в окраины бедняков. В годы массовой уплотнительной застройки в спальных районах активно строилось новое жилье, приобрести которое могли позволить себе лишь люди с постоянным и достаточно высоким доходом. И это, как ни парадоксально выглядит на фоне протестов против уплотнительной застройки,

сыграло городу на руку – за счет этого нового строительство продолжалось выравнивание социального фона города.

Александр Волошин, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, считает, что расслоение районов в Петербурге все же возможно и обязательно произойдет, если не будет принято единой стратегии развития города как агломерации от центра к пригородам. «В результате на сегодняшний день город эволюционирует очагами, активное точечное развитие получают районы, где расположены деловые центры или промышленные объекты», – замечает господин Волошин.

цифра

20-30%

может составлять разброс средних цен на жилую недвижимость в разных районах Петербурга

Опасность возникновения гетто

Роман Русаков / Неблагополучные кварталы могут образоваться за счет формирования этнических гетто. В Петербурге такая опасность также существует. Отчасти этому способствует нерешенная проблема коммуналок.

Дмитрий Иванов, руководитель клиентского сервиса City Express, говорит, что во Франции окраинные кварталы большинства крупных городов уже почти полностью превратились в эмигрантские районы, где активность криминальных элементов особенно высока. И многие курьерские службы за доставку товаров или корреспонденции в такие районы берут повышенный тариф. Владимир Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Самуер, добавляет, что расслоение районов на хорошие и плохие является естественным следствием расслоения по принципу доходов. Если соци-

альных лифтов не будет в России (то есть перехода из более бедных в более богатые и наоборот), то такой процесс расслоения будет более быстрым», – уверен господин Фадеев. При этом он считает, что если расслоения по уровню доходов избежать не удастся, то вот расслоения по национальному признаку следует избежать всеми силами. «Ведь и в США, и часто в Европе различия по благополучности между районами зависят от национального состава. Китайские или арабские кварталы вызывают определенные вопросы и проблемы у городских властей. Поэтому инициатива создания доходных домов для гастарбайтеров, на мой взгляд, крайне плоха. Такие ядра могут стать центром притяжения, в результате чего может сложиться весь микрорайон как квартал с превалированием определенной национальности». Проект по созданию доходных домов, в котором компактно селят иммигран-

тов из ближнего зарубежья, стартовал в Петербурге при прежней администрации, год назад. До конца 2013 года правительство Валентины Матвиенко обещало открыть около шести десятков таких домов. Наталья Андреева, аналитик Центра стратегических разработок «Северо-Запад» считает, что при сохранении нынешних темпов миграционного притока в городе сохраняется риск появления этнических гетто. «Цемнтирующим» явлением для гетто может послужить проблема коммунальных квартир, сосредоточенных в историческом центре Санкт-Петербурга: все «расселяемые» коммуналки, все мало-мальски привлекательные с коммерческой точки зрения объекты уже расселены, отремонтированы и проданы. Люди, хотевшие и имевшие возможность выехать из коммуналок самостоятельно, это тоже сделали. По сути дела, рынок коммнат в коммунальных квартирах является единственной

«точкой входа» в город для иногородних людей и жителей СНГ, то есть, опять же, людей с низкими доходами, которые не способны «оплатить» улучшение среды в районе.

Эти процессы наиболее выпуклы, например, в районе станции метро «Технологический институт» (кварталы, ограниченные Клиским проспектом, набережной Обводного канала, Бронницкой и Можайской улицами) и в районе «Нарвской», где постепенно, на протяжении последних десяти лет, формируются места проживания мигрантов. Данные УФМС по Петербургу и Ленобласти тоже очень красноречивы: расселенные аварийные дома, целиком занимаемые приезжими, буквально маркируют неблагополучные районы и зоны потенциального «геттообразования». «При этом надо понимать, что возникновение гетто не является безальтернативным. У города есть возможность предотвратить формирование гетто через целый комплекс мер, направлю с геттообразованием не связанных (комплексное проектирование городской среды, программа обновления и развития исторического центра, возможно – миграционная стратегия)», – резюмирует госпожа Андреева.

мнение



Виталий Виноградов, директор по маркетингу и продажам «Лидер Групп»:

➔ Практически ни один район города не является однородным в плане жилищного фонда. Так, и в Петроградском районе наряду с очень дорогими кварталами, с элитной зоной островов присутствует огромное количество аварийного жилья и коммунальных квартир. Поэтому процесс расслоения, который активно начался в Петербурге с формированием свободного рынка недвижимости, находится еще в зачаточном состоянии. Пока все коммуналки не будут расселены, не будет реконструирован старый жилищный фонд, не выведены на окраины города из центральных районов промышленные предприятия, решится вопрос с парковочными местами, нельзя говорить о том, что какой-либо район может стать по-настоящему «благополучным», дорогим и т. д.

мнение



Наталья Андреева, аналитик Центра стратегических разработок «Северо-Запад»:

➔ Процесс образования неблагополучных районов представляет собой классическое кольцо депрессии: низкие доходы населения способствуют закреплению в районе низкого качества городской среды (в самом широком смысле низкокачественной сферы услуг, ритейлеров-дискаунтеров, низкокачественной жилой недвижимости и пр.); низкое качество среды делает невозможным приток в район жителей с более высокими доходами, которые могли бы «вытянуть» среду на более высокий уровень.

Прямая продажа от собственника

Эксклюзивные земельные наделы в Выборгском районе Ленобласти.

Участки от 5 до 70 га – оз. Вишневское, оз. Подгорное.

Уникальное ценовое предложение! Цена – от 40 тыс. руб. за сотку.

Рассмотрим предложения по сотрудничеству от инвесторов и застройщиков.

+7(812)449-10-27, +7(911)214-16-93

www.ozera.biz

Звезды зажигают звезды

Аня Батаева / 1 марта стартует весенний этап конкурса «Звезда удачи – 2012». На этот раз в звездное жюри организатор конкурса ГК «ЦДС» пригласила известного петербургского писателя Илью Стогова, искусствоведа, тонкого знатока современного искусства Александра Боровского и многих других видных городских деятелей. ➔

Организаторы изменили не только состав жюри, но и расширили круг участников конкурса. Теперь подать свои работы в различные номинации конкурса смогут и ученики школ Ленинградской области. Такое решение, по словам организаторов конкурса, вовлечет в конкурсную борьбу еще порядка 150 тыс. детей. В прошлых этапах конкурсах «Звезда удачи» участвовало около 750 тыс. школьников из 715 городских школ.

На третьем этапе конкурса идея генерального директора ГК «ЦДС» Михаила Медведева о вовлечении как можно большего числа школьников в «Звезду удачи» успешно воплощается в жизнь. «Изначально была идея, чтобы конкурс был максимально массовым. Хотелось, чтобы в конкурсе приняли участие ребята из всех городских школ. Сейчас к нам присоединяются учащиеся школ Ленинградской области. Мы были бы рады, если бы количество участников превысило 100 тыс., 200 тыс. и больше человек. Мы постоянно думаем о том, что сделать для того, чтобы расширить круг участников, чтобы ребятам было интересно. Во времена нашего детства системой воспитания молодежи занималось государство, сейчас, к сожалению, в этой сфере есть пробел. Нам хотелось бы внести хоть небольшой вклад в этот процесс», – рассказал Михаил Медведев. С особой гордостью господин Медведев отмечает, что под эгидой конкурса в этот раз объединит-



Победительница второго тура конкурса «Звезда удачи» Катя Орлова с мамой; М.А. Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС»; А.Д. Боровский, заведующий отделом новейших течений Государственного Русского музея

ся порядка миллиона талантливых детей в возрасте от 7 до 17 лет. Специально для них была создана социальная сеть на сайте «будущеесегодня.рф». Там общаются участники конкурса, которым мало просто сидеть «Вконтакте» и в «Одноклассниках», это своеобразная «творческая обшлка».

Сейчас на сайте размещено более 4 тыс. детских работ прошлых этапов конкурса.

«Необходимо, чтобы еще в детстве тебя заразили тягой к культуре, когда тебе плохо, если ты не прочитаешь книгу. Само это никогда не придет. Меня радует, что «акулы капитализма» взялись за хорошее

дело. Важная штука, на мой взгляд, – чтобы была отдача. Когда человек не видит отдачи, он перестает заниматься тем, чем занимается. То, что ребенок написал сказку и получил приз, – это хорошо, потому что он будет знать, зачем он это делал. Он видит свое отражение в глазах других людей. Мне кажется, это прекрасно!» – говорит впервые участвующий в жюри конкурса Илья Стогов.

Прием работ на «Звезду удачи – 2012» начнется 1 марта, а в конце мая конкурс завершится гала-концертом, который будет транслироваться телеканалом «ТНТ». В этот раз номинаций будет немного больше, чем обычно. Теперь отправлять заявку на участие можно не только в ставшие уже привычными номинации: на лучшее авторское музыкальное произведение, музыкальное и театральное произведение, лучший танец, лучшее литературное произведение, произведения изобразительного и визуального искусства, номинации на лучший дизайн одежды и аксессуаров, прикладного искусства. Добавлены номинации «Наши спортивные победы» и специальная номинация «Знай наших!» – оригинальный жанр спортивно-зрелищных номеров и не только. Одним словом, то, чем можно удивить жюри и что никак не вошло в уже существующие номинации.

Новые номинации открыты благодаря поддержке Комитета по физической культуре и спорту Администрации Санкт-Петербурга, а также городского Комитета по образованию. При поддержке Комитета общего и профессионального образования Администрации Ленинградской области, 400 школ из области смогут представить работы своих учеников. Активность той или иной школы в выдвижении учеников на конкурс можно будет проследить по интерактивной карте районов города, которая будет открыта на сайте конкурса.

ПОЗДРАВЛЯЕМ с 17-летием «Союзпестрой»!

Переоценить значение организации для развития рынка невозможно. Это подтвердит каждая из входящих в союз компаний. Мы желаем вам дальнейшего роста, расширения поля деятельности и успехов во взаимодействии с властью. Пусть вашей работе сопутствует признание и каждый день вас приближает к достижению поставленных целей.

Коллектив
ЗАО «Инжпестрой» в лице
генерального директора
Р.В. Бирюкова

ИПС IPSTROI.RU
ИНЖПЕСТРОЙ

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

Приглашаем вас к участию в тематических разделах газеты «Строительный Еженедельник»:

- | | |
|------------|---|
| 12.03.2012 | <ul style="list-style-type: none"> • Арматурная сетка • Энергетика и инженерная инфраструктура • Строительство паркингов • Рынок генерального подряда |
| 19.03.2012 | <p>«Строительному Еженедельнику» – 10 лет! ЮБИЛЕЙНЫЙ ВЫПУСК:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 самых значимых событий за 10 лет; • 10 самых масштабных строек десятилетия; • 10 громких назначений строительных компаний за 10 лет; • 10 скандалов десятилетия; • 10 ключевых законопроектов, принятых за 10 лет. |
| 26.03.2012 | <ul style="list-style-type: none"> • Рынок демонтажных работ • Загородная недвижимость • Карта района: Павловский и Пушкинский районы |

По вопросам размещения рекламы обращайтесь:
(812) 380-15-81 (82)

1 марта отмечает День рождения
Владимир Михайлович Гольман, президент «Союзпестрой»

Уважаемый Владимир Михайлович!

Примите наши поздравления по случаю Вашего Дня рождения, а также самые искренние пожелания доброго здоровья и семейного благополучия, успехов и стабильности в Вашей нужной и важной деятельности. Пусть всегда живет в Вас стремление и неиссякаемая энергия для исполнения задуманного, и все лучшее, что сделано Вами, получит развитие и продолжение.

ЗАО «Батийская климатическая компания»



Дорогие друзья! Поздравляем вас с наступлением 17-й годовщины нашего союза!

Да, нашему строительному братству исполнилось уже 17 лет. Это так много и так мало! Много уже сделано, «Союзпетрострой» пользуется заслуженным уважением строителей всех регионов России, проводилась и проводится огромная работа по совершенствованию законодательства в области строительства, активно ведется поддержка строительных компаний среднего и малого бизнеса.

Но в то же время не секрет, что в 17 лет жизнь и работа, можно сказать, только начинаются, впереди большое количество интересных и важных дел.

Хочется пожелать всем нам стабильной экономики, стимулирующей государственной политики и интересных творческих проектов. А еще просто жизненного тепла, надежных партнеров и хороших друзей и вспомнить строчки известной песни Булата Окуджавы, которые, по сути, можно считать девизом нашего братства: «Возьмемся за руки, друзья, чтоб не пропасть поодиночке».

Президент «Союзпетрострой» В.М. Гольман
Вице-президент, директор «Союзпетрострой» Л.М. Каплан

«Союзпетрострой» сегодня

Санкт-Петербургский Союз строительных компаний «Союзпетрострой» является крупнейшим и старейшим бизнес-сообществом в России. Он был зарегистрирован 28 февраля 1995 года, тогда в него вошли 30 компаний. В настоящее время в состав союза входят около 300 организаций, связанных со строительным бизнесом.

«Союзпетрострой» предлагает заказчикам надежных подрядчиков с многолетним стажем для выполнения практически всех

видов строительных работ, оказания услуг по проектированию, механизации работ, операциям с недвижимостью, страхованию, издательской деятельности, обучению, поставщикам материалов и изделий.

Поддержка малого и среднего строительного бизнеса

92% членов «Союзпетрострой» составляют компании малого и среднего строительного бизнеса. Именно поэтому дирек-

ция союза прилагает максимум усилий для включения малого и среднего строительного бизнеса в общегородскую систему поддержки наряду с другими «раскрученными» взятм отношениями отраслями, а также ведет просветительскую работу в этом направлении. В настоящее время многие руководители таких компаний не знают о существовании таких программ, не умеют правильно составить документы, требуемые для практического участия в программах, или не верят в реальность такой поддержки.

Для этой цели недавно вице-президент, директор союза Л.М. Каплан вошел в состав Общественного совета по развитию малого предпринимательства при губернаторе Санкт-Петербурга и возглавил созданную по его инициативе комиссию по строительству. Учитывая, что «Союзпетрострой» также является членом Санкт-Петербургского союза предпринимателей, можно сказать, что появилась реальная возможность объединения компаний малого и среднего строительного бизнеса с общегородским движением в поддержку малого предпринимательства.

«Союзпетрострой» открыт для вступления новых компаний.

новости «Союзпетрострой»

⇒ Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства

7 февраля для руководителей, финансовых директоров, юристов компаний «Союзпетрострой» проведен семинар «Кредитование субъектов малого и среднего предпринимательства строительного комплекса Сбербанка России». На семинаре выступили Никита Гаспарьян, начальник сектора кредитования юридических лиц центра развития бизнеса, и Дмитрий Заборов – заместитель начальника отдела по работе с клиентами строительного Северо-Западного банка Сбербанка России. Участникам семинара были представлены специальные программы кредитования малых предприятий и строительного бизнеса, предусматривающие возможность беззалогового краткосрочного кредитования и другие формы. Представители Сбербанка гарантировали индивидуальный подход и консультации каждому обратившемуся предпринимателю.

⇒ Клуб главных бухгалтеров

8 февраля прошел очередной семинар Клуба главных бухгалтеров строительных компаний «Годовая бухгалтерская и налоговая отчетность за 2011 год. Налоговое законодательство в 2012 году.

Учетная политика для строительных компаний». В ходе семинара были даны практические советы по закрытию финансового года, сделан анализ типовых ошибок, допускаемых при ведении бухгалтерского учета и при составлении бухгалтерской отчетности. На мероприятии также обсуждались актуальные вопросы исчисления налогов за 2011 год, разъяснения Минфина РФ и ФНС РФ по отдельным вопросам исчисления налогов, тенденции развития судебно-арбитражной практики по отдельным вопросам налогообложения. Кроме того, в сферу внимания участников семинара вошло налоговое законодательство в редакции 2012 года, актуальные вопросы формирования учетной политики на 2012 год с учетом изменений в законодательстве, в том числе обзор последних изменений в бухгалтерском, налоговом, трудовом и гражданском законодательстве. Консультации проводила генеральный директор ООО «КАФ «АУРА» Е.В. Гиль.

⇒ «Союзпетрострой» планирует издание своего журнала

В соответствии с проектом плана работ на 2012 год «Союзпетрострой» планирует издавать свой журнал, первый номер которого готовится ко Дню строителя. Издаваемый до настоящего

времени «Вестник «Союзпетрострой» является внутренним информационным материалом, ориентированным в основном на членов союза. «Союзпетрострой» сотрудничает со многими СМИ, но своего специализированного издания не имел. Главной задачей журнала является ознакомление участников строительного комплекса города, органов государственной власти Российской Федерации, Санкт-Петербурга и Ленинградской области с деятельностью и возможностями компаний – членов «Союзпетрострой», что позволит повысить имидж, деловую известность и востребованность компаний на строительном рынке. С этой целью в журнале будут публиковаться очерки о компаниях, что по существу будет являться рекламным материалом. Кроме того, в журнале предполагается отражать состояние дел и проблемы строительного комплекса Санкт-Петербурга, исторические материалы о памятниках архитектуры и выдающихся строителей города.

⇒ Современные инженерные системы водоснабжения и канализации

16 февраля состоялась презентация продукции марки Геберит (Geberit), поставленной на российский рынок членом «Союзпетрострой» ЗАО «Алсель» (Ahlseil).

В семинаре приняли участие проектировщики и строители компаний, входящих в «Союзпетрострой» и СРО НПП «Союзпетрострой-Проект». На семинаре выступили сотрудники петербургского представительства компании «Геберит Интернешнл Сейлз АГ» (Швейцария). Интересно, что именно эта компания более 100 лет назад предложила использовать в туалетах сливной бачок. Сегодня гамма продукции Geberit состоит из восьми разных линий, обеспечивающих монтаж полного комплекса санитарно-технического оборудования. Все изделия сконструированы как отдельные компоненты комплексной системы, что позволяет монтировать их в разных комплектациях, обеспечивая при этом наивысшее качество во всем объеме любой санитарно-технической системы. Со вступительным словом выступил руководитель отдела по работе с проектами Павел Андреев. Интерес участников вызвала трубопроводная система Mapress и сифонная система ливневосточков Pluvia. Специалисты компании продемонстрировали монтаж пресс-фитингов «Geberit Mapress» на примере соединения труб из нержавеющей стали. Представительство «Геберит» в Петербурге осуществляет продажи продукции компании через сеть дилеров, в число которых входит ЗАО «Алсель».

⇒ Новые зарубежные виброизолирующие материалы

21 февраля в «Союзпетрострое» прошел организованный Санкт-Петербургским институтом архитектуры совместно с австрийской фирмой Getzner Werkstoffe GmbH семинар на тему «Новые зарубежные виброизолирующие материалы». С основным докладом по теме выступил управляющий проектами по северо-востоку Европы Николаус Шемер. Вниманию собравшихся была предложена подробная информация по свойствам и применению микропористых эластомеров со смешанной ячеистой структурой, которые специально разработаны для решения задач по виброизоляции. Подобные материалы на основе полиуретана успешно используются на территории Западной Европы, а также завоевывают популярность в Беларуси, на Украине, странах СНГ и в России. Технические решения с применением гибких полиуретановых материалов фирмы Getzner прекрасно зарекомендовали себя во многих областях строительства и промышленности. Как известно, вибрации отрицательно влияют на долговечность и износ материалов, из которых изготовлены изделия, а также на качество жизни и работы многих людей. Эластомеры, изготовленные

с применением высоких технологий, успешно применяются по всему миру для эффективной виброизоляции и демпфирования вибраций. Виброизоляционные и вибродемпфирующие элементы фирмы Getzner улучшают функционирование и повышают комфортабельность множества изделий и элементов конструкций в целом. Все материалы постоянно проходят испытания на эффективность и пригодность к применению в известных марках материала SYLER[®]SR позволяет оптимально подобрать его свойства в зависимости от нагрузки и площади опор при проектировании полноплоскостных, ленточных или точечных виброизолирующих опор для инженерного оборудования, фундаментов зданий, рельсовых путей, мостов, в конструкциях плавающих и наливных полов и др.



Индустриальные парки бьются за резидентов

Мария Яцко / В Санкт-Петербурге и Ленобласти насчитывается уже больше десятка проектов индустриальных парков. Однако эксперты уверяют, что будет востребована лишь треть из них. ➔

Сейчас в городе и области развивается 16 проектов индустриальных парков (ИП), которые находятся на разных стадиях реализации. Их общая площадь составляет более 1,2 тыс. га. Крупнейшие из них – это проекты Greenstate финской компании YIT, «Марьино» от «ВТБ Капитал», «Дони-Верево» от «СТАРТ Девелопмент», а также строящийся на бюджетные деньги ИП «Ингрия». По оценкам Михаила Тюнина, руководителя отдела коммерческой недвижимости Knight Frank St Petersburg, для Санкт-Петербурга такое количество индустриальных площадей не нужно – востребовано из них будет не более 30-35%.

Идеи создания инженерно подготовленных площадок для открытия производства начали появляться в 2006-2007 годах. Тогда была разработана федеральная программа «Создание технопарков в сфере высоких технологий», в рамках которой регионы получали субсидии, и стали появляться первые частные инвесторы. На период кризиса программа была заморожена, а большинство частных проектов приостановлено. Сейчас программа продлена до 2014 года, а из федерального бюджета выделено почти 7 млрд рублей на развитие индустриальных парков по всей стране. Петербургскому проекту ИП «Ингрия» из них достанется около 0,5 млн рублей.



Проект технопарка «Ингрия» развивается с 2006 года за счет бюджетных средств. По мнению генерального директора парка Ирины Калашниковой, ведущие мировые ИТ-компании пока не готовы инвестировать собственные средства в капитальное строительство. Они отдают предпочтение аренде необходимых площадей.

По мнению специалиста, для того чтобы ускорить процесс создания подобных объектов, необходимы изменения в действующем законодательстве. «До сих пор не принято окончательное решение о предоставлении инвесторам, участвующим в создании технопарков, тех же налоговых

льгот, что и резидентам «Сколково». В частности, отчисления в фонд оплаты труда для последних составляют 14% вместо 34%», – подсчитала Ирина Калашникова.

«Основной движущей силой развития индустриальных парков является устойчивый спрос на качественные производственные площадки со стороны приходящих в регион новых производителей, а также местных производств, увеличивающих свои мощности», – считает Михаил Тюнин. Покупая участок в индустриальном парке, по сути, компания приобретает в собственности земельные участки выбранной площади и формы с пакетом градостроитель-

ной документации и полным набором мощностей по всем видам инженерных сетей (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение).

По оценкам экспертов, стоимость земли в индустриальных парках варьируется от 45 до 150 USD за 1 кв. м. Главными ценообразующими факторами в данном случае являются месторасположение участка, наличие качественных подъездных путей, наличие коммуникаций (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение и др.). Немалую роль играет количество выделяемых на участок электрических мощностей (в среднем по рынку – 0,2-0,5 МВт/га). Земля на территории активно развивающегося индустриального парка, в котором есть якорные резиденты, коммуникации и хорошая транспортная доступность, оценивается в 100-150 USD за 1 кв. м. В то же время стоимость 1 кв. м на территории парка, удаленного от города, с плохими коммуникациями и сложностями с оформлением права собственности не превысит 45-60 USD за 1 кв. м.

По мнению Михаила Тюнина, несмотря на большее число существующих проектов индустриальных парков, в ближайшие годы девелоперы продолжат вкладывать деньги в этот сегмент рынка. Компания Knight Frank St Petersburg сейчас консультирует один из таких проектов, который будет выведен на рынок в 2012 году – индустриальный парк «Звезда». «Девелоперы нередко сталкиваются с трудностями в рамках реализации подобных проектов (длительные процедуры согласования, обеспечение коммуникациями, привлечение резидентов и др.), но их интерес к этому сегменту рынка не пропадает. Во многом это происходит потому, что индустриальный парк остается новым продуктом на рынке недвижимости России, и каждый девелопер старается найти свой секрет успеха в этом сегменте», – уверен Михаил Тюнин. Однако в период до 2017 года в Санкт-Петербурге и Ленобласти будут активно развиваться не более 3-4 таких объектов. Положительную роль может сыграть политика городских властей по развитию промышленности, выводу предприятий из центра города, а также привлечению прогрессивных производителей, у которых есть планы по развитию в регионе.

цифра

16

проектов индустриальных парков разной степени готовности реализуются в Петербурге

Миллиарды закапывают в землю

Мария Яцко / Инвесторы, рискнувшие вложиться в создание индустриальных парков первыми, столкнулись с серьезными проблемами. Главные из них – длительное согласование проектов и огромные затраты на инженерное оснащение территории.

Первый проект технопарка в Санкт-Петербурге начали продвигать в 2006 году городские власти. ОАО «Технопарк Санкт-Петербурга», 100% акций которого принадлежит городскому правительству, разработало концепцию парка на 32 га в районе метро «Дыбенко». Как рассказала Ирина Калашникова, генеральный директор технопарка «Ингрия», в этом году начнется строительство первой очереди проекта, открытие которой запланировано на 2013 год. Общий объем инвестиций в проект соста-

вит 30 млрд рублей, из которых 66% – средства частных инвесторов, а 34% – государственные инвестиции. Первыми резидентами «Ингрии» станут Microsoft, DataArt, НТЦ «Северо-Западная лаборатория».

Уже в этом году должно завершиться строительство первой очереди индустриального парка в Марьино. «ВТБ Капитал» уже вложил в проект 108 млн рублей. Концепцию нового индустриального парка начали разрабатывать еще в 2007 году, однако из-за длительных согласований, разработки необходимой документации и кризиса к инженерной подготовке территории приступили только в конце 2011 года. Первыми резидентами парка стали три компании, представляющие сектор автомобилестроения: ООО «ё-АВТО» (сборочное производство гибридных автомобилей под брендом «ё»), ЗАО «Автомобильный за-

вод «Яровит Моторс» (производство грузовых автомобилей) и ООО «Техноэксим» (производство новых систем, агрегатов и компонентов для автомобилей). Они уже приобрели земельные участки суммарной площадью 40 га и ведут строительство предприятий в Марьино. Компания «ЮИТ» начала реализацию проекта индустриального парка в Горелово в 2006 году на территории бывшего танкового полигона (200 га). «Нам пришлось за собственный счет выполнить разработку и согласование документации, организовать технологический подъезд к участку, провести полную инженерную подготовку территории», – рассказывает директор по развитию объектов недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев. Общий объем инвестиций в проект оценивается в 6 млрд рублей.

А стоимость земли в индустриальном парке для резидентов составляет 175 EUR за 1 кв. м. По мнению Максима Соболева, именно вложение огромных средств в инженерную подготовку территории и строительство коммуникаций является серьезной проблемой для инвесторов в такого рода проектах. Из-за этого были заморожены десятки проектов индустриальных парков, заявленных в 2007-2008 годах на территории, прилегающей к КАД. Сейчас индустриальный парк Greenstate в Горелово заполнен на 40%. Общая площадь парка составляет 112,4 га. На территории Greenstate уже работает логистический центр (90 тыс. кв. м), завод по производству мясopодуKтов финского концерна Atria Group plc (29 тыс. кв. м), а также производственные помещения для хранения и упаковки косметической продукции. Один из участков уже продан компании «Актив Медикал Групп» («АМГ») под строительство производственных помещений, заключен договор с компанией «Сезв-Металл» – дистрибьютором холдинга «Северсталь».

мнение



Максим Соболев, директор по развитию объектов недвижимости компании «ЮИТ Санкт-Петербург»:

➔ Далеко не все инвесторы смогли адекватно оценить масштаб вложений, необходимых на создание инженерной инфраструктуры. Только на обеспечение 1 га территории индустриального парка электроэнергией нужно не менее 10 млн рублей, а 100 га – это уже 1 млрд рублей. Сейчас формально объем предложения на рынке составляет тысячи гектаров, но 95% из участков, позиционирующихся как часть индустриальных парков, инженерно не подготовлены.

кстати

➔ Основная масса потенциальных клиентов индустриальных парков – это малые и средние компании, которым требуются небольшие участки (0,5-1 га) с полностью готовой инженерной инфраструктурой и коммуникациями. Именно такие компании будут определять спрос на земли на территории индустриальных парков в 2012 году.

В 2012 году ЗАО «Лимб» исполняется 22 года

ОПЫТ • КВАЛИФИКАЦИЯ • КОМПЕТЕНЦИЯ

- Землеустроительные и кадастровые работы
- Картографические работы
- Создание геоинформационных систем (ГИС)
- Инженерные изыскания для проектирования и строительства зданий и сооружений
- Проектирование
- Строительство зданий, сооружений



Основатель компании
ЗАХАРОВ Александр Иванович
Генеральный директор
Кандидат географических наук
Почетный академик Международной академии общественных наук



Санкт-Петербург,
В.О., 5-я линия, 42
Тел. (812) 331-75-18
Факс (812) 325-65-78
www.limbspb.ru

Система менеджмента качества
ЗАО «ЛИМБ» сертифицирована
и признана соответствующей ИСО 9001:2008
СТО ГазПром 9001-2006
Свидетельства о допусках:
ИИ-071-238 от 25.12.2010, ИП-103-337

RBI купил «музейную» землю

Никита Кулаков / Холдинг RBI Эдуарда Тиктинского купил 15 га земли в Каменке под комплексное освоение. В проект будет вложено около 300 млн USD. ➔

Холдинг RBI купил у физических лиц участок площадью 15 га на севере Петербурга – в Каменке. Это угоди бывшего совхоза «Пригородный», которые по Генплану могут быть застроены жильем. Имя продавцов не раскрывается. Но участники рынка рассказали, что до сих пор участком владело ООО «Бастер». По данным «СПАРК-Интерфакс», эта компания на 50% принадлежит Игорю Минакову – совладельцу ОАО «Банк «Объединенный капитал». Одна из его дочерних структур банка – УК «Музей» – занимается девелопментом в Петербурге. Несколько участников рынка подтвердили, что продавцы связаны с УК «Музей», но связаться с господином Минаковым не удалось. По оценке экспертов АРИН, стоимость участка могла составить от 15 до 17 млн USD.

Новый проект станет первым опытом комплексного освоения территорий для RBI. В портфеле девелопера есть участок сопоставимой площади, где реализуется проект «Мистолово». Но там представле-

на исключительно малоэтажная застройка. Здесь же RBI собирается построить квартал класса комфорт общей площадью 200 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. «В течение двух лет будем заниматься инженерной подготовкой территории и разработкой проекта. В квартале кроме жилья и коммерческих

Новый проект станет первым опытом комплексного освоения территорий для RBI

помещений будут школа и детские сады. Кроме того, около 4 га продадим под строительство торгового центра», – сообщил Эдуард Тиктинский. По оценке управляющего директора NAI Besag в Петербурге Ильи Андреева, инвестиции в проект составят около 250 млн USD. По словам гендиректора «Ойкумены» Льва Гниденко, сегодня жилье класса комфорт в Приморском районе Петербурга стоит до 70-85 тыс. рублей за 1 кв. м. «Район пользуется большим спросом у покупателей. Это мы видим по ходу реализации нашего проекта «Gusi-Lebedi». Нам даже пришлось ускорить начало продаж второй очереди из-за повышенного спроса», – поведала директор по маркетингу и продажам компании KVS Наталья Агрэ.

Застройщики заявляют все больше проектов жилья комфорт-класса. За прошлый год рынок города вышло около 100 таких объектов. «Доля комфорт-класса – порядка 30% первичного рынка. И она увеличивается», – говорит гендиректор «Лемминкяйнен Рус» Юха Вятто. Застройщики активно покупают землю под такие проекты.

к сегменту восстановлением спроса на более дорогое жилье. Эти же мотивы были у компании «ЮИТ Лентек» («дочка» финского концерна YIT), которая купила 2,5 га земли под жилищное строительство рядом со станцией метро «Фрунзенская». «Сейчас, судя по динамике наших продаж, спрос на комфорт-класс восстановился», – уверен гендиректор компании «ЮИТ Лентек» Михаил Возянов. По словам Олега Пашина, генерального директора ООО «ЦРП «Петербургская недвижимость» (входит в Setl City), спрос возвращается на докризисный уровень.



Президент холдинга RBI Эдуард Тиктинский в течение ближайших двух лет будет заниматься инженерной подготовкой приобретенной земли

цифра

15-17

млн USD могла составить стоимость приобретенного RBI участка

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

Специальное МСРО П-012-2006-05 от 10.08.2010 №15/10-НП проекторисовщика «Созидатель-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

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: **КТО СТРОИТ**
Генеральный медиапартнер: **Стройка** группа газет
Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**
Деловой партнер: **СТРОЙМАРКЕТ**
Интернет-партнер: **АСН**
Информационные партнеры: **ЖИЛАЯ СРЕДА**, **ВЛЗКО**



интервью

Евгений Мищук: «Занимаясь бизнесом, нужно быть ОПТИМИСТОМ»

Алена Шереметьева / О том, что ждет банковский бизнес в 2012 году, как подходить к финансированию девелоперских проектов и о перспективах ипотечных программ для премиальной жилой недвижимости «Строительному Еженедельнику» рассказал первый заместитель председателя правления ОАО «Банк БФА» Евгений Мищук.

– С какими показателями вы завершили 2011 год?

– Прошедший год стал достаточно успешным для банка БФА. Рост активов составил порядка 90% – до 30,7 млрд рублей на конец прошлого года. Это, на наш взгляд, очень хорошая динамика развития, которая опережает среднестатистические темпы роста в банковском секторе. В 2011 году в результате проведенной дополнительной эмиссии акций также произошло более чем двукратное увеличение капитала банка, на конец года он составил 6,2 млрд рублей. В свою очередь, рост активов и капитала позволил увеличить кредитный лимит на одного заемщика. Наш кредитный портфель вырос на 70%, а средства клиентов – на 90%, составив более 23 млрд рублей. По итогам 2011 года мы уверенно входим в топ-100 банков России по размеру капитала. На рынке Санкт-Петербурга банк занимает 9 место по размеру активов и 6 место по размеру капитала. Прибыль банка за 2011 год составила 558 млн рублей.

– Планируете ли вы расширять свое присутствие в регионах или намерены сосредоточиться на местном рынке?

– Пока мы сосредоточены на рынках Петербурга, Северо-Запада и Москвы. В планах акционеров банка присутствует расширение географии деятельности в городах-миллионниках, где расположены крупные корпорации, в связи с нашей ориентацией на работу с корпоративными клиентами. Скорее всего, мы не будем развиваться путем открытия новых филиалов. На наш взгляд, более эффективно приобретение либо уже существующих филиальных сетей банков, либо региональных банков со своими точками присутствия.

– Вы недавно получили лицензию на обслуживание физических лиц. Какую долю займет это направление?

– Сейчас доля частных клиентов занимает порядка 5% наших активов. По планам эта доля в течение года должна увеличиться до 25%, но мы не планируем позиционировать себя как розничный банк.

– Какие продукты в рамках направления работы с частными клиентами вы намерены развивать?

– В прошлом году нами была разработана линейка депозитов. Летом мы запустим карточные продукты и намерены разработать зарплатные проекты для наших корпоративных клиентов. Также мы планируем развивать направления ипотечного кредитования и рассматриваем возможность автокредитования. К потребительскому кредитованию мы относимся достаточно настороженно.

– Сколько у вас сейчас корпоративных клиентов?

– Сейчас у нас порядка 800 корпоративных клиентов. Мы рассчитываем, что к концу года их количество достигнет 1000. Планы по увеличению в большей степени выражены не в количестве клиентов, а в объеме их активных и пассивных операций. В первую очередь это связано с тем, что мы ограничены числом корпораций, которые работают в регионах нашего присутствия и отвечают характеристикам нашего целевого сегмента – среднего и крупного бизнеса.

– Насколько активно банк работает с застройщиками? Планируете ли наращивать взаимодействие?

– Строительная сфера всегда считалась высокорентабельной, но в то же время высокорискованной областью инвестирования. После кризиса 2008 года банки достаточно осторожно работают с застройщиками. Мы намерены развивать финансирование новых строительных проектов, но рассчитываем на сотрудничество с проверенными строительными компаниями. Мы будем работать точно, идти по пути достаточно подробного и скрупулезного анализа застройщиков и проектов. Планируем, что в нашем портфеле кредиты строительным организациям будут занимать не более 25%. Мы продолжим работать с такими застройщиками, как «Зенит-строй», «Леонтьевский Мыс» и компания «Петротрест».

– На каких условиях вы сегодня готовы финансировать девелоперские проекты? Как подходить к оценке рисков?

– Мы комплексно анализируем и застройщика, и проект. Наиболее приемлемый для нас вариант финансирования – проекты, которые попадают под действие 214-ФЗ, но это не является единственным условием.

Нам важна степень проработки проекта и репутация застройщика. Мы изучаем основных подрядчиков, чтобы понимать уровень качества объекта, уделяем внимание маркетингу и методике продаж, поскольку для банка в проекте существуют два главных риска: что объект не будет построен или не будет продан. Также мы обращаем внимание на то, какой объем собственных средств застройщик готов вложить. Для нас неприемлем вариант, когда застройщик инвестирует 5-10%. Оптимальный вариант – проект, в котором собственные средства застройщика составляют от 30%, а заемные – не более 70%.

– Вы планируете выйти на ипотечный рынок. Расскажите об этих планах.

– В данный момент мы разрабатываем индивидуальные ипотечные программы для тех объектов застройщиков, которых мы кредитруем. Кроме того, мы рассматриваем возможность покупки уже сформированных ипотечных пулов для дальнейшего сопровождения. Здесь речь идет только о тех пакетах, где оформлено право собственности на объект. Что касается ипотеки с нашими клиентами – застройщиками, мы готовы рассматривать финансирование еще на стадии строительства.

– Оцените перспективы ипотечного рынка.

– Этот рынок еще не насыщен – присутствует дефицит жилья как в Петербурге, так и в Москве. При этом на ипотечном рынке происходит перераспределение внутри сегментов бюджетного жилья, а также жилья бизнес-класса и премиум-класса, что влечет изменение ипотечных программ. Развитие рынка ипотеки весьма зависит от тех ставок, которые будут на рынке. В этом отношении сегодня, на мой взгляд, на рынке существуют две противоположные тенденции. С одной стороны – желание государства улучшить жилищные условия своих граждан путем декларирования ипотечных ставок на уровне 3-4% годовых, что с точки зрения банков выглядит недопусти-мым.

А с другой стороны – желание банков повышать ставки в связи с достаточно высокой рискованностью ипотечных кредитов. На пересечении этих двух тенденций и будет находиться развитие ипотечного рынка. Я не думаю, что в ближайшей перспективе ставки упадут ниже 12-12,5%.

– Почему вы решили разрабатывать ипотечные программы для жилья премиального класса?

– Ипотечное кредитование для жилья бизнес- и премиального классов до последнего времени было не очень востребованным инструментом, но уже сейчас исследования показывают, что на данные программы появляется устойчивый спрос. При этом требования к структуре сделки со стороны клиентов существенно отличаются от требований покупателей жилья эконом-класса. Если еще полгода назад мы не задумывались над ипотекой для премиального сегмента, то сейчас мы активно их прорабатываем и планируем вывести на рынок в апреле-мае текущего года.

– Расскажите о планах банка на 2012 год. Какие механизмы планируете задействовать для повышения эффективности?

– Банк будет развиваться в рамках двух традиционных методов повышения эффективности: больше зарабатывать и меньше тратить. Мы планируем увеличение объемов бизнеса. В этом году мы хотим войти и уверенно закрепиться в топ-100 банков России по активам. По нашим оценкам, для достижения поставленной цели банк должен увеличить объем активов до уровня не менее 37-40 млрд рублей на конец 2012 года, что означает 30%-й прирост относительно сегодняшнего объема. Также мы намерены диверсифицировать портфель, что позволит нам, с одной стороны, иметь определенный, регулируемый объем более рискованных инструментов, включая кредитование физических лиц и девелоперских проектов, а с другой – получать большую доходность и тем самым повышать свою маржинальность.

– Есть ли предпосылки для роста банковской системы в 2012 году? Насколько кризис еврозоны, на ваш взгляд, скажется на ликвидности банковского бизнеса?

– Ситуация в еврозоне, разумеется, сказывается на ликвидности. Тем не менее в случае положительного решения вопроса греческого долга мы достаточно позитивно смотрим на развитие банковского бизнеса и ожидаем повышения ликвидности. Занимаясь бизнесом, нужно быть оптимистом и реалистом, иначе зачем что-то делать, если заранее быть уверенным, что ничего не получится? В 2012 году мы ожидаем продолжения роста банковского сектора в пределах 15-20%.



➔ альтернативные инструменты

ЗПИФНЫ на грани исчезновения

Светлана Семенович / Над закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости нависла угроза исчезновения. Изменения рынка будут заметны уже к весне текущего года, когда управляющие компании заплатят налоги. По прогнозам экспертов, количество ЗПИФов недвижимости может сократиться в 6 раз, а то и больше. ➔

Всему виной новый механизм налогообложения закрытых паевых фондов, действующий с января 2011 года. Так, поправки, внесенные 27.11.2010 в Налоговый кодекс РФ, повлекли для ЗПИФов недвижимости необходимость уплачивать налог на имущество (до 2,2% балансовой стоимости основных средств) и земельный налог (до 1,5% кадастровой стоимости принадлежащих на праве собственности земельных участков). «Пока нет статистических данных об оценке экономического эффекта увеличения налогов. Однако однозначно ясно, что рентабельность инвестиций в ЗПИФы упадет. На мой взгляд, теперь ЗПИФН уже не так актуален как инструмент корпоративной оптимизации имущественных налогов в холдинге», – делится мнением генеральный директор УК ГК «PRO-Инвест» Анна Шебанова.

Если посмотреть на динамику стоимости чистых активов таких фондов, то она снизилась за последний год на 8-9%. «До 2011 года ряд собственников объектов недвижимости (бизнес-центров, например) использовали ЗПИФы недвижимости для оптимизации налогообложения. Недвижимость находилась в фонде, а пай принадлежал собственнику ее реальному владельцу (компания), это позволяет экономить на налоге на имущество», – поясняет Анна Лабкович, независимый финансовый консультант.

Но даже после 1 января 2011 года у ЗПИФов недвижимости все еще остаются важные конкурентные преимущества. В частности, напоминает Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ SOLUM, это отсутствие корпоративного налога на

Фото: Владимир Тимас



ЗПИФНЫ дают возможность для объединения капиталов не связанных между собой инвесторов для реализации крупных проектов

прибыль (этой льготы еще никто не отметил), так как ЗПИФН не является юридическим лицом. «Конечно, доходы пайщиков при распределении доходности на пай облагаются налогом на прибыль. Но этого можно избежать при вовлечении оффшорных структур», – рассказывает эксперт. Кроме того, среди преимуществ ЗПИФНов остается обеспечение высокого уровня защиты актива (обособленность

имущества ПИФ, которая позволяет защитить имущество от претензий третьих лиц по долгам как пайщиков, так и управляющей компании). А также этот инструмент все еще дает возможности для объединения капиталов не связанных между собой инвесторов для реализации очень крупных проектов, чтобы создать гарантии и для инвесторов, и для девелоперской компании.

справка

➔ По данным портала pif.infunds.ru, по состоянию на 16.02.2012 в России насчитывалось более 603 ЗПИФов недвижимости. Размер их активов превысил 132 млрд рублей, что составляет около 30% стоимости активов всех российских инвестиционных фондов. В России закрытые ПИФы недвижимости изначально появились в 2002-2003 годы как способ оптимизации налогообложения имущества юридических лиц, но постепенно становились реальным инструментом преумножения капитала, доступным для частных инвесторов даже с небольшим капиталом (в эквиваленте нескольких квадратных метров жилья). К 2007 году средний порог вхождения в новые фонды на рынке неуклонно снижался. Так, при желании можно было купить пай ЗПИФН всего за 10-30 тыс. рублей. А суммы в 100 тыс. рублей и меньше хватало для приобретения пая почти в 40 закрытых фондах. Многие аналитики пророчили бум на рынке паев для небольших инвесторов, но он так и не произошел.

цифра

на 8-9%

снизилась за 2011 год стоимость чистых активов ЗПИФНов

Смена функции для инвестиционного фонда

Светлана Семенович / Большинство закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН) на российском рынке недвижимости – девелоперские. Такие ПИФы могут обеспечить доходность более 30% годовых, но пайщик несет все риски, сопутствующие застройщику.

Как и все инвестиционные фонды, ЗПИФНЫ – это инструмент коллективных инвестиций, когда множество частных инвесторов передают свои средства профессиональной управляющей компании, которая, используя свои уникальные опыт и знания, управляет этими средствами, выбирая объекты инвестирования, оценивая соотношение риска и вероятной прибыли. В случае с ПИФом недвижимостью основным объектом инвестиро-

вания выступают недвижимое имущество, право аренды этого имущества, иные имущественные права, связанные со строительством, реконструкцией объектов недвижимости, а также проектная документация для строительства или реконструкции таких объектов. ЗПИФНЫ делятся на рентные, девелоперские и смешанные. Рентных фондов у нас пока немного, они приобретают в собственность недвижимость и получают доход от сдачи ее в аренду. По мнению экспертов, такие фонды более надежны и прозрачны, но их доходность не особенно высока – около 15-25%. Большинство ЗПИФов недвижимости на нашем рынке – девелоперские. Такие ПИФы могут обеспечить доходность более 30%

годовых, но пайщик несет все риски, сопутствующие застройщику. «Как известно, в кризис были приостановлены работы по реализации большого количества строящихся объектов во всех секторах рынка недвижимости. Преодолев первые негативные последствия, девелоперы начали обдумывать новые пути реализации проектов. Поэтому в начале 2010 года огромное число девелоперских проектов, предлагавшихся на рассмотрение инвесторов, предполагалось реализовать в форме ЗПИФов недвижимости. И главным фактором «за» было, естественно, наличие льгот по налогу на имущество и земельному налогу», – говорит Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ SOLUM. Важно отметить, что ЗПИФы

недвижимости во время кризиса показателя себя как более надежные инструменты инвестиций по сравнению с аналогами, нацеленными на инвестирование, например в акции и облигации. Возможно, это снова развернет ЗПИФН лицом к небольшим частным инвесторам. В силу этого можно прогнозировать, что в ближайшие годы ЗПИФы недвижимости, перестав быть средством оптимизации налогообложения, должны начать функционировать именно как инструменты коллективных инвестиций в недвижимость. И даже кажущиеся недостатки ЗПИФов при детальном рассмотрении могут быть одновременно и преимуществами. Так, жесткое законодательное регулирование данной сферы создаст у инвесто-

ра ощущение защищенности. Благодаря невозможности произвольного «выхода» из пула пайщиков (что может показаться не очень привлекательным для инвестора) повышается устойчивость фонда и предоставляется возможность осуществления долгосрочных инвестиций. Кроме того, возможность оборота паев на вторичном рынке значительно нивелирует этот недостаток.

Меняющееся законодательство, сложности с привлечением банковского финансирования и специфика инструмента отталкивают участников рынка. Поэтому прирост числа ЗПИФов и их активов в ближайшее время будет падать. Однако в долгосрочной перспективе при наработке управляющими компаниями опыта работы в новых условиях возможны достижения неплохих показателей доходности.

мнение



Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ SOLUM:

➔ Как всегда, управляющие компании не были подготовлены к меняющимся условиям, времени на адаптацию не было. В первую очередь изменения коснутся рентных ПИФов, так как они пользовались большой популярностью именно потому, что позволяли пайщикам уходить от налога на имущество. Свою долю также потеряют маленькие управляющие компании. Между тем продолжат свое существование девелоперские фонды, поскольку необходимость в привлечении средств будет всегда.

страхование

Страховка наполовину

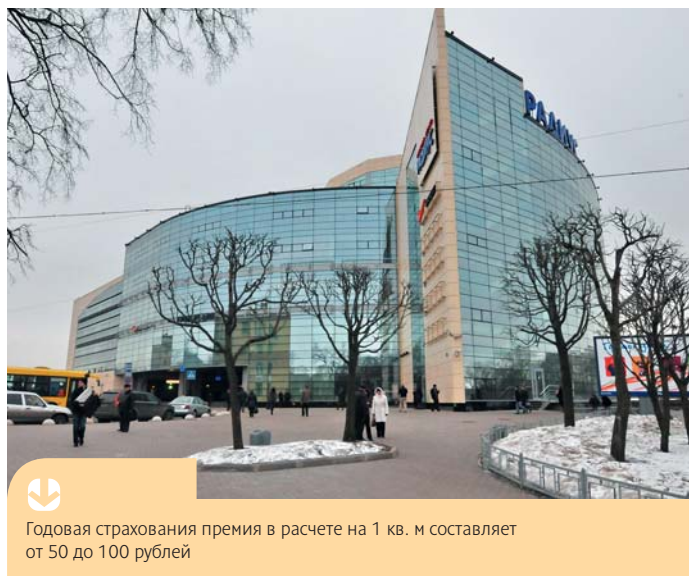
Мария Яцко / Собственники торговых комплексов и бизнес-центров стали сильнее оберегать свои активы. В Санкт-Петербурге уже застраховано больше половины коммерческих площадей уровня А-класса.

В 2011 году рынок страхования торговых и бизнес-центров развивался достаточно активно благодаря приросту новых коммерческих площадей. По данным Комитета по инвестициям и стратегическому планированию Петербурга, в городе функционирует 1,9 млн кв. м офисных площадей. Из них 22% – бизнес-центры класса А, 30% – класса В+, 48% – класса В. В 2011 году было введено 143,8 тыс. кв. м новых офисных площадей и рынок увеличился на 7,5%. А общая площадь торговых площадей в Санкт-Петербурге увеличилась на 6,7% (223 тыс. кв. м) и составила почти 3,3 млн кв. м. При этом объемы привлеченных инвестиций выросли гораздо заметнее.

По данным исследования компании Jones Lang LaSalle, Санкт-Петербург в прошлом году привлек 2,1 млрд USD в строительство коммерческой недвижимости, что почти в 10 раз больше 2010 года. Из них около 40% было вложено в сегмент торговой недвижимости, а на офисы пришлось 34,2%. Параллельно с ростом инвестиций в коммерческие площади города увеличивается и рынок страхования торговых и бизнес-центров. По оценкам Анатолия Кузнецова, первого заместителя директора CAO «Гефест-СПб», в Санкт-Петербурге застраховано 80-90% бизнес-центров класса А и около 40-50% остальных типов недвижимости.

Как рассказал Станислав Глуздицкий, заместитель генерального директора ООО «Авант-страхование», в работе с собственниками или арендаторами торговых комплексов и бизнес-центров есть ряд особенностей. «Во-первых, вероятность наступления страхового случая относительно невелика, поскольку большинство зданий либо только что построены, либо капитально реконструированы. К тому же они занимают большую площадь, поэтому тотальные убытки практически исключены», – пояснил специалист. Страховой тариф в данном сегменте рынка варьируется от 0,1 до 0,2% от общей стоимости здания с отделкой. Таким образом, при стоимости 1 кв. м строения в 50 тыс. рублей годовая страховая премия в расчете на 1 кв. м составляет от 50 до 100 рублей.

С каждым годом страхование коммерческой недвижимости становится все более популярным, поскольку собственники зданий рассчитывают на стабильный доход от вложенных инвестиций и хотят предохра-



Годовая страховая премия в расчете на 1 кв. м составляет от 50 до 100 рублей

Коммерческая недвижимость наиболее подвержена таким рискам, как пожар и заливы

вать себя от непредвиденных ситуаций. По словам Екатерины Марковец, директора департамента консалтинга и оценки АРИН, для петербургских предпринимателей это уже стало обычной практикой. «Чаще всего страхуется не только имущество – сам бизнес-центр, но и ущерб от управления. Наиболее популярно комплексное страхование», – считает аналитик. По ее оценкам, тарифы на него сейчас колеблются в пределах 0,1-0,3% в зависимости от состояния имущества (инженерных коммуникаций, кровли, несущих конструкций и условий эксплуатации).

Вадим Саралидзе, директор по маркетингу и коммуникациям страховой группы «УРАЛСИБ», указывает, что при страховании коммерческой недвижимости в большинстве случаев применяется индивидуальный подход. «Каждый объект имеет

Застрахованные объекты класса А



свою специфику, связанную с функциональной нагрузкой, местом расположения, годом строительства, реконструкции, материалами, которые были использованы при строительстве и отделке, спецификой деятельности арендаторов и многими другими факторами, влияющими на условия страхования и тарифы», – пояснил он. Коммерческая недвижимость наиболее подвержена таким рискам, как пожар и заливы. Инвесторы, как правило, страхуют торговые комплексы и бизнес-центры от рисков пожара, взрыва, действия воды, стихийных бедствий и причинения вреда третьим лицам. Многие компании страхуют не только сами здания, отделку и инженерное оборудование, но и движимое имущество.

Как отмечают эксперты, самый рациональный способ – это страхование всего здания целиком и включение этих расходов в арендную плату. Однако в целях привлечения арендаторов владельцы предпочитают включать обязательства по страхованию в договоры аренды плюсом к ставке аренды. «Такая схема повышает расходы страховой компании и стоимость страхования 1 кв. м соответственно. К тому же остаются незастрахованными помещения общего пользования и площади, свободные от арендаторов», – поясняет Станислав Глуздицкий.

По словам Павла Рюмина, директора департамента корпоративных продаж северозападной дирекции СК «Альянс», торговые комплексы и бизнес-центры могут быть также застрахованы от специфических рисков, связанных с особенностями коммерческой деятельности и не характерных для жилой недвижимости. К примеру, от убытков, связанных с перерывами в производстве: страховая компания выплачивает сумму недополученных арендных платежей на период неисправного состояния коммерческих помещений. «На Западе почти 90% предприятий добровольно страхуют риск убытков от перерывов в производстве, а в России этот вид страхования не особенно популярен», – заключает специалист.

кстати

Отличия в страховании торговых комплексов и бизнес-центров заключаются в том, что вероятность пожара, кражи или повреждения стекол в торговом центре выше, чем в офисах. В торговых зонах более высокая пропускная способность, в больших объемах хранятся товары, находясь предприятия различного рода деятельности (рестораны, магазины, боулинг-центры, ледовые катки и др.). В офисах деятельность менее насыщенная и однотипная, поэтому и тарифы на страхование ниже.

Цены упали и расти не будут

Мария Яцко / На фоне увеличения числа застрахованных объектов коммерческой недвижимости на 5-10% сократилась стоимость этой услуги. Эксперты уверены, что и в 2012 году цены расти не будут.

По каждому из видов страхования действует своя тарифная ставка. По данным Анатолия Кузнецова, тариф на страхование от рисков пожара, взрыва, действия воды, стихийных бед-

ствий, постороннего воздействия, боя стекол варьируется от 0,05% от страховой суммы; на страхование рисков перерыва в застрахованной деятельности – от 0,045%. Самая высокая ставка применяется при страховании гражданской ответственности за причинение вреда третьим лицам. Она составляет как минимум 0,2%. По прогнозам госпоина Кузнецова, страховой тариф пока не изменился по сравнению с 2011 годом и вряд ли

изменится в ближайшее время. Эксперт прогнозирует, что в 2012 году рынок страхования торговых и бизнес-центров будет расти благодаря повышению страховой культуры их владельцев, а также «строительному буму» на рынке коммерческой недвижимости. Павел Рюмин при этом уверен, что сейчас на рынке прослеживается тенденция к снижению ставок по этому виду страхования. По его словам, из-за умень-

шения тарифов в 2011 году объем рынка страхования торговых и бизнес-центров не претерпел серьезных изменений, несмотря на увеличение застрахованных площадей. Уже сейчас средний тариф по страхованию коммерческой недвижимости ниже показателей прошлого года на 5-10%. И в 2012 году они вряд ли будут расти. «В 2012 году будет продолжаться стабилизация на рынке страхования коммерческой

недвижимости. Компании, из года в год страхующие свои объекты, будут и далее пролонгировать договоры, особенно собственники бизнес-центров класса А и складских помещений. А большого притока новых клиентов я не предвижу», – заявил господин Рюмин.

Однако по мнению Вадима Саралидзе, снижение тарифов на страхование коммерческой недвижимости, которое продолжится в 2012 году, приведет к притоку новых клиентов. По оценкам эксперта, этот сегмент рынка может увеличиться на 15%.

цифра

на **15%** может увеличиться рынок страхования коммерческой недвижимости в 2012 году

➔ лизинг

Отечественный лизинг под угрозой

Светлана Семенович / Доля сегмента лизинга строительной техники по итогам прошлого года осталась на уровне 2010 года и составила около 5% от общего объема нового бизнеса на российском лизинговом рынке. В абсолютном выражении это порядка 60-65 млрд рублей. Объем продаж в сегменте лизинга строительной техники, как и на рынке лизинга в целом, в 2011 году увеличился примерно в 1,7 раза. ➔

По словам Дениса Черепова, директора по продажам лизинговой компании ЗАО «ЦЕНТР-КАПИТАЛ», в 2010-2011 годах в основном был реализован отложенный из-за кризиса 2008 года спрос российских предприятий на лизинг в целях модернизации основных средств. Кроме того, ситуация на мировых финансовых рынках остается неопределенной, что может неблагоприятно повлиять на уровень ликвидности в банковской системе и, соответственно, на возможность поддерживать объем инвестиций в новые лизинговые проекты на существующем уровне.

Возобновление приостановленных на период кризиса строительных проектов, необходимость обновления устаревших парков техники, смягчившиеся условия лизинга – все эти факторы способствовали тому, что спрос на финансовую аренду со стороны строителей рос стремительно в течение 2010-2011 годов.

По данным «ПН-Лизинг», по итогам 2010 года объем нового бизнеса по лизингу строительной техники в России соста-



У некоторых лизинговых компаний объем сделок по строительной технике превысил показатели 2010 года в несколько раз

годы строительного затишья, в большей мере уже удовлетворены. Реальным представляется прирост показателей в 10-20%. Неясной сохраняется ситуация по перспективам лизинга в целом. Вопрос об отмене ускоренной амортизации отложен, но до конца не решен. Если эта законодательная инициатива будет принята, весь отечественный рынок лизинга может быть свернут.

С учетом высоких темпов развития строительной отрасли лизинговым компаниям, как правило, не приходится бороться за клиентов. Во всяком случае если речь идет о пуле важных игроков. «По своей востребованности на рынке финансовая аренда строительной и дорожно-строительной техники уступает только лизингу автотранспорта. Вместе с тем строительная и дорожно-строительная техника является высоколиквидным видом оборудования, а потому передача ее в финансовую аренду выгодна и лизинговым компаниям», – уверена Светлана Ивановская, ведущий аналитик АГ Solum.

К лизингу компании чаще прибегают при покупке более дорогого имущества. Приобрести в лизинг мелкую строительную технику можно лишь в довесок к более крупной и дорогостоящей покупке. Пока лизинг мелкой техники нельзя назвать массовым. Она все-таки не является столь дорогостоящей, как, например, грузовики, краны, погрузчики, трубоукладчики и т. п. Поэтому строительные предприятия предпочитают приобретать ее в основном за счет собственных средств.

цифра

50 млрд рублей

составит, по предварительным оценкам, объем нового бизнеса в России по лизингу строительной техники в 2011 году

вил 32,6 млрд рублей, по итогам 9 месяцев 2011 года эта цифра выросла на 18% и достигла 38,6 млрд рублей. Результаты 2011 года (они пока не подведены), очевидно, закрепят эту положительную динамику. По предварительным оценкам, объем нового бизнеса в России по лизингу строительной техники в 2011 году составит не менее 50 млрд рублей. «В компании «ПН-Лизинг» объем сделок по строительной и дорожно-строительной технике, за-

ключенных в 2011 году, составляет почти 115 млн рублей, что в 6 раз больше итогов 2010 года. Доля этого сегмента в общей сумме новых договоров компании увеличилась за год с 4 до 24%», – рассказывает Юлия Разумова, руководитель отдела маркетинга компании «ПН-Лизинг». Как отметила госпожа Разумова, в 2012 году темпы прироста рынка снизятся. Исчерпал себя эффект низкой базы, да и насущные потребности, аккумулированные за

Лизинг с государственным лицом

Светлана Семенович / Одной из тенденций последнего времени стала активность государственных лизинговых компаний в розничном сегменте рынка, в том числе и в лизинге строительной техники. В дальнейшем

роль госкомпаний, скорее всего, будет усиливаться благодаря большому доступу к финансовым ресурсам.

В свою очередь, независимые лизингодатели готовы конкурировать за счет скорости приня-

тия решения, индивидуального подхода и гибкости в условиях, а также за счет налаженных партнерских отношений с поставщиками строительной техники и оборудования. Как объяснил Александр Рябцев, заместитель директо-

ра по коммерции компании «Интерлизинг», в настоящее время условия приобретения техники в лизинг таковы: средний аванс снизился до 20-25%; как правило, срок финансирования составляет 3 года, в редких случаях – 4-5 лет. Ставка удорожания варьируется от 6,5 до 12% в зависимости от вида оборудования, размера аванса, а также размера клиента и объема закупки. Требования к лизингополучателям по-прежнему жесткие в части финансового состояния и отсутствия задолженностей перед кредиторами и государством. Кроме того, есть порог по сроку деятельности компании на рынке: лизингом могут воспользоваться предприятия, успешно осуществляющие свою деятельность не менее года. В дальнейшем условия лизинга будут зависеть от развития экономики в целом и финансового рынка в частности. Важными факторами является доступность и стоимость финансирования для лизинговых компаний.

кстати



Точных данных о доле лизинга в общем объеме приобретаемой техники нет, эксперты называют цифры от 40 до 70%. Решение о выборе того или иного способа покупки принимается исходя из целей и потребностей компании, а также предполагаемых выгод. Лизинг хорош для тех компаний, которые уже обладают парком техники, имеют пул заказов и применяют обычную систему налогообложения.

«Крупные компании берут в лизинг дорогостоящую технику: тяжелые бульдозеры, башенные и мобильные краны, сваедавливающие и буровые установки и т. п., либо менее дорогостоящую (погрузчики, экскаваторы), но по несколько единиц. Это связано с тем, что крупные компании не испытывают дефицита собственных оборотных средств и могут себе позволить купить «за свои» несколько небольших единиц техники. Небольшие компании берут в лизинг любую технику», – подытожил господин Рябцев.

«Спросом пользуется преимущественно техника универсального назначения. В основном это экскаваторы-погрузчики, бульдозеры, автотраны и т. д. Такую технику в равной степени приобретают как компании, связанные с возведением жилья, так и занимающиеся строительством, ремонтом дорог. Среди наиболее популярных марок – JBS, VOLVO, Komatsu», – перечисляет Юлия Разумова, руководитель отдела маркетинга компании «ПН-Лизинг».

Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

12 марта

в приложении «ЭНЕРГЕТИКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА» читайте:

- Интервью с топ-менеджером петербургской энергетической компании.
- Особенности прокладки электрических кабельных сетей в городе.
- Газификация Петербурга: вводимые мощности и проблемы рынка.
- Изменения в законодательстве: что будет с ценами на электроэнергию.

По вопросам размещения рекламы звоните по тел.: (812) 380-15-81 (82), пишите: reklama@stroypress.ru

Реклама

«Жилпроект»: новые ориентиры

Иван Ибрагимбеков / Выставка-семинар «Жилищный проект» стала самым представительным мероприятием по заявленной жилищной проблематике. Открытие посетили крупные чиновники и лидеры ведущих профсообществ, что с самого начала задало высокую планку и тональность всей последующей деловой программе. ➔

Открыл «Жилищный проект» вице-губернатор Санкт-Петербурга Сергей Козырев, который, обозначив мероприятие как «традиционное», «крупнейшее в России» и проходящее «в нашем городе в 41-й раз», сразу перешел к деловой части и заметил, что «только за 2011 год количество городских очередников сократилось на 40 тыс. человек, улучшили свои жилищные условия 7717 человек, количество коммунальных квартир сократилось на 12 тыс. Но мы не собираемся останавливаться на достигнутом. Мы по-прежнему будем активно строить жилье, мы будем расселять коммунальный, аварийный и ветхий фонд. В первую очередь мы будем помогать тем, кто нуждается в этом особенно».

Эту проблематику поддержал и председатель Жилищного комитета Валерий Шиян – по его словам, сегодня в Петербурге не только совершенствуются действующие схемы улучшения жилищных условий петербуржцев, но и создаются новые. В конце февраля Жилищный комитет представит на рассмотрение правительства города концепцию жилищной политики Петербурга до 2017 года. Предполагается, что все 5 городских жилищных программ будут пролонгированы. При этом в ряд программ будут внесены существенные корректировки, которые повысят их эффективность. На данный момент в Петербурге действуют программы содействия обеспечения жильем молодежи, работников бюджетных учреждений, программа городских жилищных сертифика-



тов, расселения коммунальных квартир и долгосрочного жилищного кредитования. В городской очереди на улучшение жилищных условий, по данным комитета, стоят порядка 184 тыс. семей петербуржцев. Председатель наблюдательного совета выставки-семинара «Жилищный проект» Александр Вахмистров еще раз заметил, что мероприятие проходит при участии и поддержке правительства Санкт-Петербурга. «Это дает возможность не только информировать петербуржцев о программах господдержки, но и также при совершенствовании программ опираться на обратную связь с горожана-

ми», – пояснил Александр Вахмистров. Мониторинг предпочтений горожан, который ведется в рамках «Жилищного проекта», может лечь в основу стратегических инициатив как ведомственных учреждений, так и коммерческих компаний. «Мониторинг дает возможность понять, что именно человек хочет знать, приобретая жилье в том или ином районе. Важной будет не только цена квартиры, но и торговая и транспортная инфраструктура, типы домов и даже социальное окружение», – рассказал руководитель выставки-семинара «Жилищный проект» Владимир Николаев. Его поддержал сопред-

седатель исполкома проходящего мероприятия Павел Созинов, который заметил, что бизнес, в условиях кризиса пытается смоделировать дальнейший вектор развития, очень чутко реагирует на инициативы властей. «Получается такой взаимный мониторинг и бизнеса, и власти, и населения – и все на одной, крупнейшей в городе площадке. Это очень удобно», – заметил Павел Созинов.

справка

➔ Мероприятие за 2 дня работы посетило более 30 тыс. человек. За 6 лет работы выставки ее посетило более 350 тыс. человек. Традиционно на выставке-семинаре работают представители Жилищного комитета, Санкт-Петербургского центра доступного жилья и Горжилобмена. В общей сложности участие в февральской выставке приняли более 200 российских и зарубежных строительных, банковских, юридических, риэлторских и брокерских организаций. Деловая программа мероприятия включала в себя 30 семинаров и более 20 презентаций, посвященных различным способам улучшения жилищных условий.

«Единые решения» вложатся в «Модуль»

Петербургская группа компаний «Единые решения» расширяет девелоперскую работу в Москве. Группа намерена увеличить количество проектов в области бюджетного строительства и занятием возведением транспортно-пересадочных узлов (ТПУ). Как рассказала член совета директоров ЗАО «Единые решения» Мария Голубева, компания планирует реализовать проект строительства ТПУ у станции метро «Полежаевская» общей стоимостью 5 млрд рублей.

– Расскажите о ваших планах по расширению работы в Москве.

– До сих пор в Москве у нас был рабочий офис, который мы открыли в 2010 году, когда реализовывали в городе Чехов Московской области проект по строительству складского комплекса для «Желдорэкспедиции». А в начале 2011 года мы открыли представительский офис, поскольку большинство наших заказчиков, объектов которых мы являемся генподрядчиками в Тюмени, Екатеринбурге и других городах, находятся в Москве. Теперь же количество наших объектов увеличилось и в самой столице.

– Какие направления строительства вы намерены развивать в столице?

– Кроме собственных разработок и девелоперских проектов мы продолжаем активно работать в рамках коммерческих и государственных контрактов в качестве генерального подрядчика на самых разных объектах как в Москве и Санкт-Петербурге, так и в других городах: Екатеринбурге, Мурманске, Ханты-Мансийске, Новосибирске, Сургуте. Одним из наших направлений является строительство социальных объектов: школ, детских садов, образовательных центров. Мы являемся активным участником электронных площадок размещения госзаказа. Судя по плану торгов, которые пройдут в марте, еще 5-6 объектов мы возьмем. У нас есть типовые проекты, поэтому нам легко. Традиционно в нашем активе имеются и сложные производственные объекты с учетом имеющихся у нас допусков для работы с объектами повышенной сложности и государственной тайной.

– Расскажите о ваших планах по развитию строительства в области транспортной инфраструктуры.

– Мы разработали принципиальную схему типового транспортно-пересадочного узла «Модуль». Эту схему можно адаптировать к любой конкретной территории. В декабре 2011 года мы презентовали ее в департаменте строительства Москвы, и сейчас идет подготовка контрактной части по нескольким адресам, первый из которых – ТПУ у станции метро «Полежаевская». В зоне предполагаемого ТПУ станция имеет три надземных выхода, через нее проходит около 15 автобусных и 5 троллейбусных маршрутов.

– Сколько денег будет вложено в этот проект?

– Точная цифра станет известна по окончании проектирования, которое сейчас ведется. Предварительно это 5 млрд. Вложенные инвестиции окупятся за счет коммерческих площадей. Мы

ведем переговоры о строительстве ТПУ у еще двух станций метро в Москве.

– Типовой проект по строительству ТПУ вы создали с нуля или срисовали с западных примеров?

– Для России с западных примеров сложно что-либо срисовать. Мы создали типовый проект ТПУ на базе нашего многофункционального комплекса Icebridge у станции

метро «Проспект Большевиков» в Петербурге. Сейчас он в стадии проектирования. Мы планируем, что постановление о его строительстве будет утверждено на ближайшем заседании правительства города.

– Ваш комплекс Icebridge предполагает строительство двух башен. Расскажите, какая у них высота и что будет находиться в самом комплексе.

– Высота башен – 110 м. Площадь одной башни – 40 тыс. кв. м. Общая площадь всего комплекса – 211 тыс. кв. м. Несколько этажей в каждой из башен будут сданы в аренду для офисов, на остальных этажах будет гостиница. Кроме того, в составе комплекса есть спортивная зона. Предполагается, что во время чемпионата мира по хоккею в 2016 году прибывающие спортсмены будут размещаться в гостинице,

а тренироваться – в многофункциональной спортивной зоне нашего комплекса, которая может быть как футбольной, хоккейной, танцевальной, так и конькобежной. Все это мы ранее согласовали с Комитетом по физической культуре и спорту.

– Каков объем инвестиций в Icebridge?

– Общая стоимость проекта – 9 млрд рублей. На начальном этапе строительства деньги будем вкладывать только мы. Сейчас мы ведем переговоры с потенциальными соинвесторами – как российскими, так и зарубежными. Часть инвестиций в дальнейшем, как мы предполагаем, будет от иностранных компаний, часть денег – из городского бюджета.

– Мы наблюдаем за развитием вашей компании на строительном рынке уже несколько лет. Вы лично удовлетворены динамикой развития холдинга?

– Да, вполне, сегодня группа замыкает весь цикл реализации строительных проектов под ключ. Это позволяет нам выполнять все свои обязательства и разрабатывать новые концепции и решения, в том числе в очень узких специализированных отраслях.



Дорогие друзья, коллеги!

4 марта состоится выборы Президента России. Без преувеличения можем сказать, что это – сверхважное событие, так как выбор, сделанный в этот день каждым из нас, предопределяет дальнейшее развитие страны, а значит, будущее всех российских граждан.

Минувшее десятилетие – период становления и укрепления новой экономики – было непросто для нашего государства. Уверены, что многие хорошо помнят, с чем мы подошли к этому этапу. Упадок и депрессия 1990-х, когда многие промышленные предприятия «лежали на боку», стройки «стояли», а в стране царил безденежье и безработица, которые еще более усугублялись на фоне высокой инфляции... Падение рождаемости, результаты которого сейчас проявляются во всех отраслях. Большой долг и, как следствие, высокая зависимость России от других го-

сударств. Не самый уверенный и воспринимаемый голос на международной арене.

Очевидно, что, по большому счету, за очень короткое время нашей стране удалось решить множество, как многим тогда казалось, неразрешимых проблем, преодолеть инерцию регресса и задать вектор уверенного развития. Именно этот вектор и комплекс правильных экономических действий позволили России рассчитаться с долгами, в три раза снизить инфляцию, удвоить ВВП и реальные доходы населения, повысить уровень жизни. Выросло и влияние России на процессы, происходящие в мире, и сегодня голос нашей страны – это голос сильной и уверенной державы, что вызывает огромное чувство гордости.

Мы с вами работаем в строительной сфере и как никто знаем, что именно наша отрасль – лучший индикатор ситуации в стране. Активное развитие промышленности стройматериалов, модернизация и запуск новых высокотехнологичных производств мирового уровня, масштабное строительство жилья, в том числе

бюджетного, объектов здравоохранения, спорта, культуры и социальной сферы, которое мы наблюдаем в последнее десятилетие, за всем этим – большая работа и грамотная экономическая стратегия развития нашего государства. Вспомните непростое время двухлетней давности – только своевременно принятые антикризисные меры, в том числе увеличение государственного заказа, поддержали строителей, позволили отрасли с честью справиться с этим нелегким периодом, сохранить работоспособные коллективы. И сегодня вновь мы наблюдаем активный запуск новых объектов, динамичный рост строительных объемов, за которым стоит реально существующий платежеспособный спрос – все это свидетельство повышения благосостояния, стабильности и того, что все больше людей могут позволить себе решение насущного квартирного вопроса уже сегодня. Если страна строится, значит, страна живет!

Все мы понимаем, что не все проблемы исчерпаны. Но это, убеждены, вопрос вре-

мени. Главное – не останавливаться, не сворачивать, не менять направление.

Именно поэтому просим вас, членов ваших семей, ваших друзей и коллег 4 марта прийти на выборы и со всей ответственностью проголосовать за настоящее и будущее России – сильного государства и великой державы.

Строители Санкт-Петербурга выбирают стабильность и дальнейшее развитие!

*Заслуженный строитель России,
почетный гражданин Санкт-Петербурга,
генеральный директор
ОАО «Метрострой» В.Н. Александров*

*Заслуженный строитель России, первый
вице-президент Национального
объединения строителей России,
генеральный директор, председатель
правления Группы ЛСР А.И. Вахмистров*

*Заслуженный строитель России,
председатель совета директоров
ГК «Эталон» В.А. Заренков*

Плацдарм для дальнейшего развития города

Михаил Немировский / Минувшее десятилетие было отмечено бурным развитием строительного комплекса Петербурга. Значительным подспорьем для инвестиционного комплекса стали серьезные бюджетные вложения в городскую инфраструктуру. ➔

В течение 10-15 лет строительная отрасль Петербурга показывала стабильный рост инвестиционной активности и рост объемов коммерческого, промышленного и жилищного строительства. По данным Комитета по строительству Петербурга, за период 2000-2011 годов на территории города было введено в эксплуатацию 8998 жилых домов общей площадью 25,7 млн кв. м.

Подспорьем этому во многом послужила разработка и принятие закона «Об адресной программе Санкт-Петербурга «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». На сегодняшний день в реновации находится 23 городских территории. Кроме того, как отмечают в комитете, сейчас продолжается реализация комплексного эксперимента по развитию крупносерийного малоэтажного домостроения в районах «Новая Ижора» и «Славянка», при строительстве которых были с успехом применены механизмы государственно-частного партнерства.

Важным событием стало возведение под Петербургом целого жилого микрорайона для военнослужащих на землях военного городка в поселке Осиновая Роща. Семьи военных смогли расселиться в 48 новых многоквартирных домах на более чем 5,5 тыс. квартир.

Также в эти годы запущен в реализацию целый ряд крупных проектов комплексного развития территории: в 2005 году началось строительство «Балтийской жемчужины», в 2007-м стартовало возведение «Юбилейного квартала», в 2009 году –



Фото: Владимир Тилес



К 2011 году в Петербурге введены в эксплуатацию первая и вторая очереди Западного скоростного диаметра

В течение 10 лет в Петербурге было реконструировано 40% тепловых и более 30% газовых сетей, обновлено более 20% тепловых мощностей котельных и ТЭЦ

«Северной долины». Идет радикальное преобразование территории Апраксина Двора, территория острова Новая Голландия в ближайшие годы обретет кардинально иной облик и назначение. Ключевыми проектами станут «Набережная Европы» и комплекс «Новая ратуша».

Повышенное внимание город уделял строительству социальных объектов: в целях повышения качества и доступности медицинских услуг для населения была построена новая онкологическая больница

в поселке Песочное, противотуберкулезный диспансер, новое здание хосписа в Калининском районе и детский хоспис в Невском районе. В 2008 году была завершена реконструкция главного корпуса Мариинской больницы, а уже через 2 года строители представили обновленную детскую больницу им. К.А. Раухфуса. Кроме того, были реконструированы городской клинический онкологический диспансер, городская станция переливания крови, центр планирования семьи и репродукции, центр

восстановительного лечения «Детская психиатрия». Завершена реконструкция хирургического корпуса Покровской больницы и капитальный ремонт корпусов городской больницы № 40 в Сестрорецке.

С 2000 по 2011 годы в Петербурге повышенное внимание уделялось строительству и реконструкции объектов культуры, в городе было построено три новых театра: детский музыкальный театр «Зазеркалье», Летний театр и прилегающий к нему сквер Молодежного театра на Фонтанке, новое здание театра «Буфф», а также проведена реконструкция и реставрация исторического здания Театра эстрады им. А. Райкина, Александринского и Михайловского театров, театра комедии им. Н.П. Акимова, театра марионеток им. Е.С. Деммени и Большого театра кукол. В эти годы началось масштабное строительство вторых сцен Мариинского и Александринского театров.

Много внимания было уделено и реконструкции исторических памятников и музеев – в городе после проведенных работ были открыты Александровский дворец и павильон «Эрмитаж» в Царском Селе, отреставрирован Меншиковский дворец, проведен реставрационный ремонт Большого зала Филармонии им. Д.Д. Шостаковича, построен новый концертный зал «Маринка-3». Был отреставрирован ряд объектов в музее-заповеднике «Гатчина» и в Павловском музейном комплексе. Завершена масштабная реконструкция здания Крюковых казарм под размещение военно-морского музея.

Отдельно стоит отметить столь важную для Петербурга как современного мегаполиса вещь, как развитие транспортной инфраструктуры. В эти годы дорожное строительство, модернизация транспортных артерий города, развитие морских и аэропортов стало одной из важнейших задач и направлений правительства города.

К 2011 году в Петербурге введены в эксплуатацию первая и вторая очереди Западного скоростного диаметра, завершено строительство КАД. Совсем недавно был введен в эксплуатацию комплекс защитных сооружений протяженностью 25,4 км. Были реконструированы крупнейшие городские магистрали, развязки и мосты – открыт Троицкий мост, реконструированы

цифра

25,7

млн кв. м жилья было введено в Петербурге с 2000 по 2011 год

мост Лейтенанта Шмидта и Лазаревский мост, завершено строительство Смольной и Синопской набережных.

В 2011 году был введен в эксплуатацию современный морской пассажирский порт, с 2010 года идет работа по превращению аэропорта «Пулково» в современный международный хаб, который станет крупнейшим в Балтийском регионе.

Больших успехов добились петербургские метростроители. Специалисты сумели восстановить один из самых проблемных участков петербургского метро – сквозное движение поездов на аварийном участке Кировско-Выборгской линии метрополитена от станции «Лесная» до станции «Площадь Мужества». С 2000 года в городе открыты 7 новых станций метро, введен в эксплуатацию новый участок Фрунзенского радиуса от станции «Звенигородская» до станции «Волковская», разработана схема развития метрополитена до 2025 года, согласно которой подземка охватит даже самые труднодоступные части города.

Многое было сделано в Петербурге для развития инженерно-энергетического комплекса, что дало возможность не только обеспечить грамотный подход к строительству инженерной инфраструктуры на стадии строительства жилья (а значит, и скорейшего заселения граждан), но и стабильную работу существующих в городе тепло- и энергосетей. Важной вехой в данном процессе стала разработка генеральной схемы тепло-, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения на среднесрочную и долгосрочную перспективы, программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры до 2015 года. Как отметили в Комитете по строительству, модернизация инженерно-энергетического комплекса позволила ликвидировать дефицит мощности и создать задел по всем видам энергетических ресурсов для развития города.

В течение 10 лет в Петербурге было реконструировано 40% тепловых и более 30% газовых сетей, обновлено более 20% тепловых мощностей котельных и ТЭЦ. В Петроградском, Курортном, Петродворцовом районах построено 200 блок-модульных котельных и центральных тепловых пунктов, реконструировано 700 км теплотелей.

За это время была построена тепломагистраль от Северо-Западной ТЭЦ до Приморской котельной и теплообменная станция для обеспечения теплоснабжения развивающегося Приморского района, построена первая очередь самой энергетически эффективной теплоэлектростанции в России – Юго-Западной ТЭЦ.

Кроме того, в последние годы Петербург стал одним из лидеров по производству автомобилей. По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли, каждый седьмой автомобиль, который производится в России, сходит с конвейера петербургских заводов. Таких результатов удалось добиться благодаря запуску под Петербургом автомобильных заводов компаний «Тойота Мотор Корпорейшен», Нисан Мотор Ко., Лтд», «Хендэ Мотор Компани», а также комплексов, обеспечивающих заводы автомобильными комплектующими, их частями и оборудованием. В конце прошлого года данные заводы нарастили объемы производства в 3,3 раза по сравнению с соответствующим периодом 2010 года, выпустив 29,7 тыс. автомобилей. Ожидается, что с введением завода «Е-авто» в Марьино результаты работы петербургского автокластера позволят Петербургу выйти на лидирующие позиции в данном сегменте рынка.

Строители вышли на новый уровень

Михаил Немировский / Представители строительного бизнеса и строительных сообществ, участники рынка и профессиональные строители имеют различные видения хода и этапов становления строительного комплекса Петербурга за последние годы. И все же они согласны в одном: отрасль вышла на новый уровень с огромным заделом к дальнейшему развитию. ➔

По словам генерального директора ЦРП «Петербургская недвижимость» Олега Пашина, последние 15 лет были этапом становления для строительной отрасли. После периода постсоветской разрухи она вышла на новый виток развития, активизировались старейшие предприятия отрасли и начали работать вновь образовавшиеся компании-застройщики, многие из которых составляют сегодня костяк строительного комплекса. При этом, по словам руководителя компании, общий тренд этого периода – рост объемов строительства, рост цен на недвижимость. За все эти годы рынок пережил несколько периодов – как взлетов, так и спадов. Рост цен мы наблюдали в 2003 и 2006 годах, после которых устанавливались длительные периоды стабилизации.

Этап переосмысления

2008-2009 годы стали этапом переосмысления застройщиками подходов к строительной деятельности, планов и программ развития. В перспективах рынка впервые обозначились проекты комплексного освоения территорий как альтернатива уплотнительной застройке. Кризис 2008 года, отметившийся серьезным спадом, подтолкнул строителей к внутренней эволюции. На фоне низкого спроса многие строители были вынуждены пересмотреть как финансовую политику, так и подходы к формированию продукта с учетом потребностей покупателей. Как результат, в последние два года наблюдается качественные изменения в структуре предложения.

Положние временные рамки становления отрасли выделяет председатель совета директоров ГК «Эталон» Вячеслав Заренков. По его мнению, за последние годы строительный комплекс Петербурга прошел три этапа. На первом этапе отстраивалась цивилизованная система выдачи разрешительной документации. Банки стали активно финансировать строительные компании. На втором этапе были приняты Градостроительный план и высотные регламенты. Начал проявляться интерес инвесторов к застройщикам. Отдельные компании вышли на IPO. В строительную отрасль стали поступать иностранные инвестиции. Третий этап, не самый благоприятный, связан с мировым финансовым кризисом. В этот период произошло банкротство отдельных компаний, но в то же время определились основные игроки в сфере создания недвижимости. На этом этапе было принято самое прогрессивное решение за последние 25 лет – переход строительной отрасли на саморегулирование.

Саморегулирование в действии

Важность перехода на саморегулирование отмечает также исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. По его мнению, одним из ключевых этапов развития строительной отрасли можно считать зарождение первых саморегулируемых организаций. Профильные союзы, такие как Союз строительных объединений и организаций, дали представителям бизнеса возможность объединиться для решения професси-



2008-2009 годы стали этапом переосмысления застройщиками подходов к строительной деятельности, планов и программ развития

ональных проблем, транслировать свою точку зрения в органы власти и влиять на принимаемые ими решения. Наблюдая за работой профильных союзов, государство убедилось в том, что отрасль способна к самоорганизации, и доверило строителям самим регулировать взаимоотношения на рынке. «Сегодня главное, чтобы сложившаяся система взаимодействия профильных союзов, СРО и строительного рынка получила дальнейшее успешное развитие – на благо отрасли, а значит, Петербурга и всей страны», – отметил господин Бритов.

Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белюсов полагает, что началом нового этапа развития строительной отрасли страны стала отмена лицензирования для строительных компаний. Профессиональное сообщество преодолело много трудностей на пути становления системы саморегулирования в сфере строительства. Эффективно работающая модель саморегулирования должна быть перенесена на смежные строительству отрасли.

В свою очередь, Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпестростроя», в качестве самого яркого этапа выделил 1990-е годы, когда произошла приватизация строительного комплекса. Это и было время начала становления рыночных отношений. Время, когда произошла полная замена источников финансирования: государство отстранилось от финансирования жилищного строительства, появилось понятие частного инвестора. С данной точкой зрения полностью согласен генеральный директор Компании Л1 Павел Андреев. «Первый и самый значимый этап – девятые – открытие свободного рынка, разрешение покупать и продавать квартиры, в том числе строящиеся. Среди последних введений, конечно, были и достаточно важные, например 214-ФЗ или принятие ПЗЗ, но по сравнению с первым этапом все остальное – небольшая коррекция», – заявил господин Андреев.

Гигантский рывок

Гигантский рывок строительной отрасли по сравнению с 1990-ми годами выделил также генеральный директор, председатель правления Группы ЛСР Александр Вахмистров. По его словам, говорить о реальном развитии строительного комплекса как города, так и страны в целом можно только с середины 1990-х годов прошлого века, потому что до этого, во время экономического спада, строительство велось на минимальном уровне, а большинство предприятий – производителей стройматериалов просто «лежали на боку». «А посмотрите на объекты, которые возводятся сегодня, на оснащение производств – строительная отрасль сделала настоящий рывок. За последнее десятилетие в Петербурге построены и отремонтированы сотни километров дорог, открыты новые станции метро, возведено почти 26 млн кв. м жилья, введены в строй новые школы, детские сады, больницы. Не будет преувеличением сказать, что строительная отрасль на протяжении всего этого времени переживает настоящий подъем. Я хорошо помню, сколько раньше возводилось в Петербурге жилья – например, в 1999-м – менее 1 млн. А сейчас мы вводим ежегодно метраж, который стремится к 3 млн кв. м», – заявил господин Вахмистров.

Генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Людмила Коган отмечает, что после приватизации строительный комплекс Санкт-Петербурга пребывал в достаточно плачевном состоянии, произошла «дисперсизация», разделение компаний практически до состояния бригад. За 20 лет строительный комплекс прошел огромный путь – появились и развиваются достойные компании национального масштаба, которые осуществляют работы полного строительного цикла, обладают огромной материальной и профессиональной базой.

Политический фактор экономического развития

Михаил Немировский / На каждом из выделяемых экспертами этапов бизнесу приходилось так или иначе строить свой диалог с городскими властями. И сегодня такой диалог налажен. ➔

«Конечно, всегда кажется, что этот диалог непростой, но это говорит и о сложностях решаемых проблем. Власть изменилась в качественном плане, она стала во многом более профессиональной. Нельзя сравнивать те требования, которые выдвигались частным компаниям со стороны властей в то время и сейчас. Произошло уточнение позиций, конкретизация предъявляемых требований, изменился уровень контроля.

Стало экономически целесообразно быть законопослушным. Если ты соответствуешь требованиям закона, то твои позиции только укрепляются. Меняется плотность законодательного поля, в котором мы работаем. Строительная деятельность регламентирована настолько, что учтены все мелочи, которые ранее были не прописаны и оставались на усмотрение местных властей», – заявила генеральный директор ЗАО «БФА-Девелопмент» Людмила Коган.

«Иногда слышны огульные заявления о том, что бизнес вести невозможно. Но мы видим, как наши партнеры, интенсивно работавшие во время кризиса, достигли огромных результатов. Это всегда вопрос конкретной бизнес-структуры», – утверждает госпожа Коган.

Обусловленная связь

Вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов полагает, что влияние бизнеса и власти в современной России взаимно обусловлено: «На протяжении последних 15 лет бизнес и государство развиваются параллельно, оказывая влияние друг на друга в большей или меньшей степени. На мой взгляд, сегодня такие политические факторы, как выборы президента или изменения законодательства, оказывают меньшее влияние на политику поведения российского бизнеса и иностранных инвесторов, чем в 1990-е годы. Россия как площадка для ведения бизнеса стала более стабильной и предсказуемой. Это стало возможно благодаря грамотной политике руководства страны в целом и регионов в частности. Учитывая, что в последние годы власть была настроена позитивно по отношению к строительному бизнесу, открыта к конструктивному диалогу, многие предложения со стороны бизнес-сообщества, связанные, например, с совершенствованием законодательства, были услышаны и поддержаны».

Если под политикой понимать деятельность, сутью которой является определение форм, задач, целей и содержания деятельности государства, то, по мнению генерального директора, председателя правления Группы ЛСР Александра Вахмистрова, с этой точки зрения влияние политики на бизнес самое прямое, «так как политика задает приоритеты и систему. И если взять, например, нашу строительную, по сути, очень консервативную отрасль, то развитие и достижения здесь, как никакие другие, зависят от стабильности в государстве, понятных и прозрачных правил и поступательного развития».

Важную роль требования стабильности от государства подчеркивает также исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций Олег Бритов. Строительная отрасль, по его словам, успешно развиваться может только в условиях стабильной ситуации в стране. «Сегодня мы стоим на пороге важнейшего события – вы-



Строительная деятельность регламентирована настолько, что учтены все мелочи, которые ранее не были прописаны и оставались на усмотрение местных властей

Излишняя бюрократизация и высокие административные барьеры тормозят развитие, но на государственном уровне это уже понимают

боров Президента России. Это событие определит нашу жизнь, и в том числе судьбу российской стройки, на многие годы вперед. Поэтому я считаю, что строительному сообществу сейчас необходимо консолидировано заявить о своей позиции – во избежание возможных потрясений, которых отрасль пережила уже более чем достаточно. Было бы преувеличением сказать, что сегодня решены все проблемы строительного комплекса, но стране удалось добиться главного – стабильности, а значит, все вопросы, даже самые острые, постепенно найдут свое решение», – уверен господин Бритов.

«Цементирование» властью

По мнению Игоря Силиверстова, председателя совета директоров группы компаний «Руструбпром», политический фактор должен оказывать определенное влияние на бизнес. «Как раз 15 лет назад, когда никакого влияния не было, в строительной отрасли была полная неопределенность. А вот 10 лет назад началось некое «цементирование», которое позволило отрасли намечать планы, видеть перспективы».

Сейчас же власти и бизнес – это две взаимодействующие сферы, которые не могут функционировать по отдельности. Будем плохо строить – будем переизбирать власть. А политическая стабильность обязательно скажется и на качестве строительства», – говорит господин Силиверстов.

Председатель Совета НП СРО «Инжспецстрой-Электрострой» Михаил Кузнецов полагает, что влияние политического фактора было всегда: «Это относится и к периоду 1990-х годов, и к настоящему времени. Иногда это влияние ощущалось бизнесом сильнее, иногда менее. Я полагаю, что в идеале политический фактор не может не влиять на экономику, но для

меня как для бизнесмена такое влияние хотелось бы свести к минимуму».

Вместе с тем, полагают строители, одной из самых больших проблем в отношениях строительного комплекса и власти является бюрократизм и сильное влияние административного ресурса, на излишней активности которого настаивает вице-президент, директор «Союзпострой» Лев Каплан. «В экономически развитой стране политический фактор ни в коем случае не должен влиять на бизнес и экономику. Он должен создавать условия, чтобы бизнес мог нормально работать», – заявил господин Каплан.

Без «зарегулированности»

Председатель совета директоров ГК «Эталон» Вячеслав Заренков подтверждает проблему «зарегулированности» отрасли, что, по его словам, мешает комфортному ведению бизнеса: «Не должно быть «зарегулированности». Власть обязана создавать комфортные условия для ведения бизнеса. И не страшно, что компании получают прибыль. За счет этой прибыли они развивают бизнес, тем самым создавая рабочие места и обеспечивая достойную жизнь работникам. А государство получает налоги и за счет их решает социальные программы. Главное, чтобы власть не вмешивалась в ценообразование. И не указывала девелоперам, что строить и как строить. Это будет гибельно для отрасли».

«К 2011 году рынок наконец стабилизировался и показал хорошую динамику развития. Мы отметили рост объемов строительства и существенное увеличение спроса. Это очень хорошие факторы. Главная задача сейчас – сохранить их. Стабильность нужна рынку как воздух. С этой точки зрения и строителям, и представителям властей очень важно продолжать работать над

сокращением бюрократических барьеров, минимизировать последствия различных переходных периодов, следующих за политическими перестановками и изменениями в согласующих инстанциях», – подчеркивает проблему генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин.

Диалог с властью разворачивается на фоне, по словам представителя бизнеса, одной из главных проблем отрасли – трудоемкого процесса согласования строительной документации.

Среди ключевых проблем отрасли и, в частности, жилищного строительства Михаил Кузнецов обозначил сложности при документообороте, который в России занимает в несколько раз больше времени, чем, например, в Европе.

Вячеслав Заренков полагает, что сроки получения документов могут серьезно влиять на планы застройщиков. «Считаю, что сначала надо утвердить ТЭПы. На их разработку не требуется много времени. При этом дать застройщику возможность отклонения от этих ТЭПов в ту или иную сторону примерно на 10%. Пусть рационализируют в процессе реализации: используют новые технологии, разрабатывают современные конструкции, применяют новые материалы и т. д. После утверждения ТЭПов продолжить согласование архитектурно-строительной части. И общий срок не должен превышать 9 месяцев», – заявляет господин Заренков.

Острая проблема

Этой же проблемы коснулся Алексей Белоусов: «На сегодняшний день одной из наиболее острых проблем строительной отрасли остается вопрос сроков согласования проектной документации и получения разрешений на строительство. Со своей стороны, премьер-министр Владимир Путин заявил о необходимости значительного сокращения периода получения разрешительной документации на строительство. Это значит, что в ближайшее время будут внесены изменения во многие федеральные законы, регламентирующие сроки согласования проектной документации и иных разрешений, связанных со строительством и подключением к инженерным сетям».

Вице-президент ГК «Балтрос» Константин Симкин считает, что для успешного развития отрасли надо просто довести до ума все начатые преобразования.

«Не надо на сегодняшнем этапе принимать новые законы и нормативные акты – надо добиться, чтобы работали уже принятые. А для этого надо завершить начатые институциональные преобразования, прежде всего в сфере СРО», – полагает господин Симкин.

Александр Вахмистров также не сторонник радикальных мер и огульных реформ. По его мнению, сейчас нужно освоить то, что уже введено и принято. Слишком много законодательных изменений – это тоже плохо.

При этом проблема бюрократизма и высоких административных барьеров в отрасли, по словам господина Вахмистрова, действительно существует, однако российское правительство не обходит ее вниманием: «Излишняя бюрократизация и высокие административные барьеры тормозят развитие, но на государственном уровне это уже понимают, более того, премьер Владимир Путин уже запустил процесс необходимых реформ».

«Власть должна создавать комфорт для бизнеса»

Как строительная отрасль изменилась за последние годы, в каких новшествах она нуждается и каково влияние политики на область предпринимательства – об этом корреспонденту «Строительного Еженедельника» Александру Аликину рассказал президент группы компаний «Эталон» Вячеслав Заренков. ➔

– Удачно ли, на Ваш взгляд, в строительную отрасль был введен механизм саморегулирования? Что следует в нем изменить?

– Введение механизма саморегулирования – это самое прогрессивное решение за последние 25 лет. Но как все новшества, СРО требуют развития и доработки. Так, например, я считаю, что следует дать возможность небольшим компаниям вступать в СРО с меньшим входным взносом. При этом предоставить им испытательный (кандидатский) срок, во время которого они сумеют себя показать и оплатить основной взнос. Еще необходима обязательная сменяемость руководства СРО, для того чтобы избежать ситуаций, когда за счет организаций определенные лица будут зарабатывать деньги и решать свои проблемы. Также, на мой взгляд, необходимо расширить возможность использования накопительного фонда.

– Среди строителей сложилось мнение о том, что Генплан Санкт-Петербурга устарел – излишне детализирован, имеет бессмысленное деление на зоны. Нуждается ли Генплан в изменениях?

– Изменения в Генплане и Правилах землепользования и застройки необходимы, это правда. Здесь важно понимать два аспекта. Во-первых, Генеральный план в какой-то мере противоречит ПЗЗ по некоторым техническим вопросам, поэтому изменения должны устранить эти противоречия. Во-вторых, очевидно, что ряд городских территорий с определенной периодичностью подвергается реновациям и требует изменения зон застройки, поэтому необходимо внести локальные изменения как в Генплан, так и в ПЗЗ. Я думаю, что нужно упростить процедуру принятия этих изменений. Например, для оптимизации процесса общественного обсуждения нужно проводить лишь в том районе, изменения в котором будут проводиться, а не делать эти обсуждения общегородскими. Также, на мой взгляд, нужно включать в комиссию по обсуждению изменений представителей бизнеса и строительного сообщества, чтобы не допустить кулуарности, а также ошибок, которые были при принятии ПЗЗ.

– С приходом губернатора Петербурга Георгия Полтавченко были приостановлены проекты по строительству Орловского тоннеля Ново-Адмиралтейского моста. Нуждаются ли жители города в этих транспортных объектах, и что мешает их появлению?

– Я думаю, что строительство Орловского тоннеля и Ново-Адмиралтейского моста можно отложить, по крайней мере пока. А сэкономленные деньги направить на строительство ДДУ и школ, которых в городе не хватает, особенно в районах новостроек.

– После ухода с должности вице-губернатора Романа Филимонова его обязанности передал вице-губернатору Игорю Метельскому. Некоторые



строители утверждают, что в будущем количество вице-губернаторов будет сокращено до трех-четырех и, следовательно, объем курируемых вопросов у каждого из них будет шире, чем у нынешних вице-губернаторов. Согласны ли Вы с этим прогнозом?

– По науке – максимальное количество работников у начальника любого ранга должно быть не более 7. Оптимальное, комфортное для начальника и подчиненных – 5. Поэтому ничего необычного

Главное, чтобы власть не вмешивалась в ценообразование. Это будет губельно для отрасли. Мы все-таки сегодня в рынке

в этом нет. Главное, чтобы этими 5-7 вице-губернаторами был охвачен весь спектр работ и проблем. Не должно быть вакуума.

– Если такой прогноз сбудется, как Вы оцениваете такое распределение обязанностей?

– Распределение должно быть произведено в соответствии с профессиональными способностями каждого. Вице-губернаторы должны курировать то, в чем действительно разбираются.

– Кандидат в президенты РФ Владимир Путин дал поручение Минрегиона и Минэкономразвития под-

готовить документы для упразднения выдачи разрешения на строительство. По его словам, для того чтобы начать строительство, достаточно будет иметь землю в собственности и соответствующую градостроительному плану экспертизу. Если намерение Владимира Путина будет реализовано, как оно отразится на строительной отрасли?

– Мудрое решение, давно назрело. Еще бы сократили время получения градостроительной документации, особенно ее

хитектурно-строительной части. И общий срок не должен превышать 9 месяцев.

– Если Владимир Путин снова станет президентом, отразится ли это на строительной отрасли?

– Думаю, он учтет все разумные предложения, и ситуация в строительной отрасли изменится в лучшую сторону. Главное, чтобы власть не вмешивалась в ценообразование. Это будет губельно для отрасли. Мы все-таки сегодня в рынке.

– Насколько сильно влияние политического фактора на развитие строительной отрасли?

– Политический фактор, в прямом понимании, на ситуацию не влияет. Влияют экономические решения отдельных политиков. Не должно быть «зарегулированности». Власть должна создавать комфортные условия для ведения бизнеса. И не страшно, что компании получают прибыль. За счет этой прибыли они развивают бизнес, тем самым создавая рабочие места и обеспечивая достойную жизнь работникам. А государство получает налоги и за счет их решает социальные программы.

цифра

5-7

человек – оптимальное число подчиненных для любого руководителя

Неконструктивный подход

Антонина Асанова / Памятники эпохи конструктивизма оказались в крайне сложном положении – большинство из них находятся в аварийном состоянии, однако серьезные ограничения охранных ведомств делают проекты по приспособлению зданий под современные функции невыгодными для инвесторов. ➔

На сегодняшний день в списке объектов культурного наследия Санкт-Петербурга находится 126 зданий-памятников 1920-1930-х годов постройки, считая корпуса жилмассивов, сообщает в КГИОПе. Согласно действующему законодательству инвесторам менять их облик запрещено – их можно только приспособить под современное использование. Однако кризис отбил желание у инвесторов вкладывать средства в реконструкцию памятников конструктивизма. Сейчас подобных проектов реконструкции в Петербурге не больше десяти.

Одной из первых попыток комплексной реконструкции конструктивистского здания стала покупка компанией «Адамант» Василеостровской фабрики-кухни площадью 12 тыс. кв. м на Большом пр. В.О., 68. В 2000 году в ней открылся ТЦ «Балтийский». Вложения были оценены в сумму около 6 млн USD.

«Здание было построено из разных материалов, – вспоминает о реконструкции Василеостровской фабрики-кухни генеральный директор АБ «Земцов, Кондаин и партнеры» Юрий Земцов. – Кое-где мы были вынуждены заменять куски каменной кладки. Хорошо, что инвестор с пониманием отнесся к дополнительным тратам».

«По ходу реконструкции бюджет действительно был скорректирован. Торговый центр окупился к 2005 году, – вспоминает Евгений Гуревич, вице-президент, совладелец холдинга «Адамант». – Тогда стоимость работ была ниже, а арендная плата – выше. Сейчас трудно было бы осуществить такой проект».

Сейчас подобных проектов нет. В городе комплексной реконструкции ожидают 2 крупных объекта, построенных в 1920-1930-х годах и купленных частными инвесторами. В обоих работы застыли на уровне определения концепции.

Первый – это Фрунзенский универмаг. Его приобрел в 2005 году директор Михайловского театра Владимир Кехман (он же – основной владелец одной из крупнейших в России компаний – импортера фруктов JFC), рассчитывая снести здание. Однако КГИОП запретил сносить не только



Силовая подстанция фабрики «Красное знамя», памятник регионального значения, разрушается в ожидании инвестиций

фасады, но и внутреннюю часть здания, а также постановил сохранить его торговую функцию. В новых условиях проект перестал быть экономически выгодным. В результате до сих пор универмаг простаивает.

Второй объект – фабрика «Красное знамя» на Петроградском острове. Также до кризиса, в 2008 году, ее территорию выкупил бизнесмен Игорь Бурдинский. На участке находится силовая подстанция, построенная по проекту Эриха Мендельсона, памятник регионального значения. Игорь Бурдинский планирует развивать территорию комплексно – в подстанции создать центр современного искусства, а остальной участок разбить на жилую, общественно-деловую и культурно-развлекательную зоны.

«Проект реконструкции территории завода «Красное знамя» есть, но это только проект. Реальной реконструкции нет», – скептически настроен Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Петербурге. И этому есть причи-

ны. Пока Игорь Бурдинский находится в поиске соинвестора, готового вложить до 200 млн USD в течение 5-7 лет.

Лучше ситуация обстоит с более мелкими объектами, достоящими инвестору «в придачу» к участку. В 2007 году холдинг RBI выкупил участок с находящимся на нем гаражом К.-Л. Крюммеля на Б. Посадской. Сейчас на территории возводится ЖК «Собрание».

«С конца 1990-х годов де-факто за памятником никто не следил, и сегодня здание находится далеко не в лучшем виде, – описывает объект директор по строительству холдинга RBI Виктор Коршенбаум. – Фактически изменится только функциональное назначение здания – в 2015 году после завершения всех работ в здании разместятся офисные помещения, на первом этаже будет паркинг».

Пока что интерес инвесторов к зданиям, построенным в первые десятилетия советской власти – в 1920-30-е годы, можно на-

МНЕНИЕ



Игорь Бурдинский, предприниматель, реализующий проект на территории завода «Красное знамя»:

➔ Несомненно, проекты спасения образцов архитектуры конструктивизма могут быть рентабельными при условии грамотного подхода, с учетом состояния окружающей территории и будущего ее развития. В случае с проектом «Красное знамя», где речь идет о научной реставрации памятника, основной трудностью является отсутствие бесспорных технологий реставрации бетона. Внедрить необходимое для будущего центра культуры инженерно-техническое оснащение, не исказив исторического интерьера объекта, – также довольно сложная задача. Стоимость научной реставрации силовой станции Э. Мендельсона, по оценке специалистов, составляет около 3 тыс. USD за 1 кв. м (площадь здания – 6 тыс. кв. м), плюс стоимость инженерно-технического оснащения. Проект сейчас находится на стадии проектно-технической проработки.

звать, скорее, исключением из правил. И он не распространяется на жилые массивы, вырываясь в основном застройками, выполнявшими общественные и технические функции. Архитектор Александр Романчук считает, что памятники конструктивизма могут привлекать туристов: «В Арабских Эмиратах стараются возвести новую Мекку современной архитектуры, а у нас она уже есть. Чтобы посмотреть шедевры конструктивизма, к нам специально приезжают из-за границы».

Исчезающие памятники

Антонина Асанова / В Петербурге насчитывается около полутора десятков жилых массивов в стиле конструктивизма. Некоторые из подобных кварталов уже превратились в трущобы, в которых проживают самые малообеспеченные слои граждан и мигранты.

Ситуацию с привлечением инвесторов осложняют сразу несколько факторов. Рабочие кварталы находятся далеко от центра – в Кировском, Невском, Калининском районах. Строились они зачастую на скорую руку и не всегда качественно. К тому же в 1930-е экономии не только на материалах, но и на площади. Кух-

ни в жилмассивах крошечные. Часто нет ванн, не говоря уже о местах для парковки. Сейчас многие здания находятся в ветхом и аварийном состоянии и требуют комплексной реконструкции, которая, по словам Владимира Трушковского, генерального директора ООО «ЛенСтройУправление», обойдется в 5 раз дороже, чем новое строительство.

«Инвесторы эти жилые кварталы могут интересовать только с точки зрения земельных участков, – считает Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Петербурге. – Как правило, они находятся вне охранной зоны, где ПЗЗ позволяет увеличивать этажность зданий».

Однако последнюю возможность привлечь частного инвестора Совет по культурному наследию отверг в конце января, отклонив результаты экспертизы ООО «ЛенСтройУправление», предлагающей сохранить только 3 жилых корпуса «Кондратьевского жилмассива» и здание универмага, а остальные 9 зданий снести. «Мы предложили щадящий режим – сохранение только 4 корпусов, – рассказывает Владимир Трушковский. – В условиях нашей экономики частный инвестор никогда не согласится на реставрацию всего жилмассива. Существующие конструкции сложно приспособить под современные нормы жилья».

Историки и архитекторы считают, что инвестор не нужен. «Подобное жилье для рабочих массово строили во Франции, Англии, Голландии, – говорит историк архитектуры Мария Макоглонова. – Везде его отреставрировали и превратили в социальное жилье, теперь в домах живут студенты, молодые семьи. Петербургские жилмассивы тоже должны быть включены в государственную программу реновации жилья для малоимущих». Однако на это немного надежды. Как сообщают в КГИОПе, в 2011 году реставрировались 2 памятника 1920-1930-х годов. В 2012 году планируется реставрация еще двух зданий. Другая возможность для восстановления – следовать при-

меру Германии. В ней тоже в 1920-1930-е годы строили социальные кварталы для рабочих – зидлунги. И основная часть финансирования восстановления работ шла от самих жителей. Вот только в Петербурге люди не понимают ценности архитектуры 1920-1930-х годов, сокращается Мария Макоглонова. С другой стороны, пока что отсутствие интереса инвесторов как раз спасает жилмассивы-памятники от сноса. На более ценной земле Крестовского

острова зданий этого периода уже не осталось. Опасаясь исчезновения жилмассивов, архитекторы предлагают повысить их статус до памятников регионального значения. Хотя это тоже не гарантия их сохранения. «Я думаю, что эти территории будут подвергаться квартальной реновации. Инвестор будет сносить все жилье и производить новую застройку с предоставлением квартир бывшим собственникам», – уверен Сергей Федоров.

цифра

в 5 раз

дороже, чем новое строительство, обойдется реконструкция жилмассивов в стиле конструктивизма

Сады на «пятом фасаде»

Владимир Савицкий / В Петербурге готовится к реализации девелоперский проект, который можно причислить к числу новаторских. Речь идет о комплексе «Константиновский проспект, дом 3», где проект предусматривает размещение на крыше террасы с живым садом. ➔



Фото: Игорь Белоусов



Озеленение террас, крыш и создание зимних садов еще не вошло у петербургских застройщиков в моду

Эксперты рынка считают, что получить добавочную стоимость к цене продаваемых квартир не получится, но сделать дом узнаваемым для покупателей вполне можно.

Рядом с Константиновским проспектом, на месте сквера, решено построить многоэтажный жилой дом. Заказчиком проекта планировки и межевания квартала, ограниченного улицами Солнечной, Вакулечука и Петроградской, а также Константиновским проспектом, выступило ТСЖ «Константиновский проспект, дом 3». В будущем шестизэтажном жилом доме будет 60 квартир. Однако интерес к этому объекту вызван тем, что на крыше дома будет создана терраса с садом. Узнать, что заставило представителей ТСЖ пойти на эксперимент, не удалось, – представитель товарищества

Строить «зеленые крыши» пока модно только в Европе. Отечественные застройщики используют «пятый фасад здания» в основном для размещения инженерной инфраструктуры

Гульнара Иванова категорически отказалась отвечать на вопросы.

Впрочем, из официальных источников известно, что новое здание появится на месте существующих «неорганизованных зеленых насаждений», а «прогулочная озелененная трасса», расположенная на крыше, совместно с другими мероприятиями по озеленению участка должна способствовать увеличению доли зеленых насаждений в районе.

«Сады на крышах» как идея для девелоперов не нова, но мало кто решается ее реализовать. Большая часть строителей убеждена, что дополнительной стоимости к продающимся квартирам это не даст. «Строительство и размещение садов и зеленых насаждений на крышах имеет смысл только в двух случаях: когда необходимо выполнить нормы озеленения в соответствии с градостроительным планом или добавить интереса покупателей к объекту.

В остальном затраты на создание подобных объектов, их согласование и дальнейшее содержание не окупаются», – говорит замгендиректора АН «АРИН» Владимир Спарак. С таким мнением соглашается Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS: «Проводить озеленение имеет смысл только в домах высокого класса. В масс-маркете эти затраты не окупаются. Да и в элитных домах смысл есть только если дом каскадного типа. То есть чтобы покупатели имели доступ к этой зелени».

Строить «зеленые крыши» пока модно только в Европе. Отечественные застройщики используют «пятый фасад здания» в лучшем случае для размещения инженерной инфраструктуры. Однако все может измениться. Президент Национального кровельного союза Александр Дадченко говорит, что мода на подобные крыши уже приходит и в Петербург. «Я знаю, что пару проектов готовятся к реализации на крышах бизнес-центров в районе Пулков. Один проект будет реализован в строящемся жилом здании в Московском районе», – поведал он. По словам эксперта, «зеленые проекты» были единичны лишь потому, что не было качественных материалов или они были слишком дороги. Теперь ситуация меняется. По расчетам специалистов строительной отрасли, стоимость подобного озеленения сегодня колеблется от 200 до 500 USD за 1 кв. м.

МНЕНИЕ

Мария Григорьева,
генеральный директор
компании «VITA Сад»:

➔ Размещение «зеленой зоны» зависит от технических характеристик дома. Главным образом от предельно допустимых нагрузок на кровлю. Для создания полноценного сада на крыше необходимо иметь разрешенную нагрузку на кровлю минимум от 500 кг, а лучше 750 кг на 1 кв. м. В этом случае получится создать полноценный парк, а при желании и не-большой водоём. Проводить работы по укреплению существующих конструкций – дело затратное. Сейчас разрешенная нагрузка на кровлю у большинства зданий – около 100 кг на 1 кв. м. Однако и в этом случае можно попытаться «озеленить крышу», но ходить по ней точно будет нельзя. Таким образом, лучше сразу спланировать большую нагрузку, чем потом ее переделывать.

Зеленая защита

Владимир Савицкий / За рубежом «зеленые крыши» в городах появились более 30 лет назад. Появление таких садов было совершенно не случайным. Во-первых, в мегаполисах это помогает решать проблему экологии. Для собственников – экономия: расходы на отопление и кондиционирование помещений при наличии «зеленой крыши» уменьшаются примерно на 20%.

Специалисты указывают, что «зеленая кровля» может быть

двух типов: интенсивная и экстенсивная. По словам директора компании «VITA Сад» Марии Григорьевой, интенсивная кровля позволяет воссоздать настоящий сад, по которому его владелец может прогуливаться. Помимо газонной травы и цветов здесь будут посажены кустарники и деревья, высота последних может достигать 4 м. При создании такого сада плодородный слой земли может достигать толщины более 1 м. Создавать подобные сады можно

только если конструкции здания выдерживают значительные нагрузки. Второй способ создания «зеленой крыши» – экстенсивный. В этом случае предполагается, что кровля будет мало эксплуатироваться. «В этом случае применяется лишь травяной покров в сочетании с растениями, размещенными в емкостях, где находится почвенный субстрат», – говорит сотрудник компании «Спецпаркдизайн» Алексей Скибина. Доступ людей на такую

крышу ограничен, а их передвижение осуществляется по специальным дорожкам. Такой тип озеленения не требует ухода, а растения высаживаются те, которыми хорошо переносятся перепады температур и недостаток влаги. Для таких видов кровель требуются небольшие капитальные вложения, минимальное обслуживание и небольшое разнообразие используемых растений. Эксперты уверяют, что озеленение крыши помимо эстетического восприятия позволяет решать задачу естественного кондиционирования помещения. При весьма высокой на-

ружной температуре нагрев кровли снижается в 2-3 раза. При этом крыша за счет дерна позволяет хорошо удерживать тепло. Все вместе это позволяет снизить расходы на отопление и кондиционирование помещения примерно на 20%. При этом озеленение защищает покрытие крыши от разрушения ультрафиолетовыми лучами и от механических повреждений. По разным оценкам, срок службы кровли может увеличиться в 2-3 раза. Эксперты уверяют, что растительный слой удерживает около 20% пыли и вредных веществ, которые содержатся в воздухе. Медленное испа-

рение дождевой воды, впитавшейся в «почву» на крыше, способствует сохранению естественной влажности, создавая здоровый микроклимат. Кроме того, за счет такого озеленения уменьшается нагрузка на ливневую канализацию.

цифра

500

USD за 1 кв. м – стоимость создания сада на крыше

Экспертиза под вопросом регулирования

Дарья Литвинова / С 1 апреля 2012 вступают в силу поправки в Градостроительный кодекс, предполагающие расширение полномочий негосударственной экспертизы проектной документации. Возможные плюсы и минусы нововведения обсудили специалисты Петербурга и Ленинградской области в рамках круглого стола, организованного газетой «Строительный Еженедельник». ➔

Чтобы закон был рабочим

По мнению ряда экспертов, документ законодательно закрепляет ряд положительных инициатив. **Виталий Санаров, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»** считает, что поправки дали возможность повысить статус негосударственной экспертизы. «Основным преимуществом поправок, на мой взгляд, является то, что государство отдает в ведение профессионального сообщества возможность регулирования ряда вопросов, теперь это закреплено законодательно. Негосударственная экспертиза может рассматривать отдельные разделы проектной документации, а не пакет документов в целом. Это большой плюс, потому что на начальном этапе проектировщик сможет избежать многих ошибок, – подчеркнул Виталий Санаров. – Основным недостатком же законодательных нововведений является то, что до конца не понятно, как будет регулироваться деятельность негосударственных экспертов. Считаю, что экспертное сообщество должно активно обсуждать формирование тех нормативно-правовых актов, которые будут регулировать и разяснять положения нового закона. В противном случае мы можем получить «нерабочий» закон, который только усложнит работу экспертизы – как государственной, так и негосударственной».

Конкуренция – лучшая вещь?

На вопрос, в какую экспертизу – государственную или негосударственную – с 1 апреля текущего года готов отправиться застройщик, **Марк Окунь, генеральный директор ИСК «Отделстрой»**, ответил определенно: «В разную! Объектов у компании «Отделстрой» достаточно много. Мы явля-

емся застройщиками северной части Кудрово, микрорайона «Новый Оккервиль», в котором возводим как жилые дома, так и объекты социальной инфраструктуры. Есть объекты, которые в силу действующего законодательства должны пройти государственную экспертизу, а есть и такие, которые попадают под недавно принятые поправки в законодательство. Безусловно, мы определим, какая экспертиза лучше подходит для наших объектов, – сказал Марк Окунь. – Сейчас много разговоров ведется о том, что будет, если на рынок выйдут негосударственные эксперты, не приведет ли это к падению качества и ухудшению безопасности строительства. В этом отношении вспоминается пример ГУИОН. Еще несколько лет назад это была чисто государственная структура, которая занималась оценкой и оформлением документации по вводу объектов в эксплуатацию. В эту организацию стояли очереди, мы годами не могли оформить документы. После того как был принят закон, сегодня никакие проблемы с тем, чтобы получить необходимые документы, нет. ГУИОН прекрасно работает на рынке, стал более подвижен, работает по-рыночному. Просто люди почувствовали, что они больше не являются монополистами. Нет ничего страшнее для застройщиков, чем пресловутое «одно окно». Оно или закрыто, или в него длинная очередь, а что за ним происходит – вообще непонятно».

Безусловно, при становлении каждой новой системы, отметил Марк Окунь, возможны перегибы на местах. «Но и этого бояться не стоит. Конкуренция – лучшая вещь. Если государственная экспертиза будет активно себя вести на рынке, она прекрасно справится с конкурентами. Тем более что законодатель в поправках заложил необходимость обязательного прохожде-

ния государственной экспертизы для определенных объектов.

Считаю, что не надо ничего специально усовершенствовать, как только мы начнем этим заниматься – все остановится в ожидании очередных поправок в закон. Жизнь все расставит по своим местам», – уверен Марк Окунь.

«Позиция застройщиков вполне логична и понятна, – прокомментировал позицию строителей **Денис Давыдов, президент совета СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», генеральный директор ОАО «Ленграджданпроект»**. – Вместе с тем при всем том положительном, что несут в себе нововведения в законодательстве, есть ряд моментов, вызывающих опасения. Безусловно, конкуренция – это очень хорошо, но в то же время нужно бояться ничем не ограниченной и ничем не отрегулированной конкуренции. Никто не говорит о том, что нужно срочно вводить ограничения и барьеры, но необходимо думать о том, как минимизировать возможные негативные последствия, вносить предложения на законодательный уровень. Чтобы проектирование в значительной своей части не уходило в нерегулируемые, а зачастую и криминализованные области».

Инструмент управления

«Экспертизу все чаще заказывают не для получения бумажек, а для эффективного управления процессом проектирования и строительства. Это еще раз подтверждает, что негосударственная экспертиза нужна», – считает **Николай Ватин, профессор, декан инженерно-строительного факультета ФГБОУ «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»**. По мнению господина Ватина, законом

мера ответственности определена достаточно четко: за все отвечает заказчик-застройщик. «Застройщик отвечает за все, а дальше начинается система регрессионных исков, – отметил Николай Ватин. – Несомненно, закон в этой области может быть усовершенствован. Если мы видим, что какое-то звено этой регрессионной ответственности требует особого контроля, то тогда, на мой взгляд, можно было бы использовать механизмы страхования ответственности. В частности, страхование ответственности организаций, проводящих негосударственную и государственную экспертизу. Тогда требования к квалификации экспертов рассматривались бы с позиции не государственных органов, а с позиции страховой компании, которая рискует реальными деньгами. Рано или поздно встанет вопрос о том, кто может быть экспертом на этом рынке. На мой взгляд, должен быть создан некий открытый, доступный любому пользователю реестр экспертов. Для поиска ответа на этот вопрос, в частности, создано Национальное объединение организаций экспертизы в строительстве (НОЭКС). Там нужно решать эти вопросы и выдвигать предложения по совершенствованию законодательства».

«Недавние поправки в Градостроительный кодекс, как уже было отмечено, устанавливают возможность предъявления правообладателем объекта недвижимости регрессных требований за причиненный в результате эксплуатации здания вред к лицам, участвовавшим в подготовке проектной документации, в том числе к экспертам, которые проводили экспертизу, – прокомментировал закон **Евгений Ширстов, старший юрист практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры»**. – Закон устанавливает достаточно крупные фиксированные суммы возмещения вреда – от 1 млн

Мнения



Вадим Персов, генеральный директор ООО «Межрегиональная независимая экспертиза»:

➔ – На мой взгляд, необходимо определиться с требованиями к экспертам.

До сих пор государство занимает какую-то двусмысленную позицию: есть понятие «государственный эксперт» и «негосударственный эксперт». Это все равно что заявлять, что есть проектировщики государственные и негосударственные. Такого быть не может – специалист получает квалификацию в соответствующем учебном заведении, что подтверждается дипломом, и приобретает необходимый опыт работы по определенным видам деятельности. Должны быть просто эксперты в проектировании и изысканиях, а где он работает – это вопрос его личного выбора. Подход для всех должен быть единым. Отсюда и начинаются все эти рассуждения о необходимости переходных периодов, создания специальной системы аттестации и проч. Аттестация экспертов должна быть одинаковой для всех, и проводить ее, безусловно, должен Минрегион. Что касается единой ценовой политики, безусловно, демпинг в этой области никому не нужен. Ориентир, как и в любом проекте, – государственные расценки. Но в определенных обстоятельствах, с учетом особенностей конкретного объекта, есть возможность принять договорные цены. Несомненно, при этом не должно страдать качество оказываемых экспертных услуг.



Олег Романов, Министерство юстиции РФ, эксперт:

➔ – В соответствии с Указом Президента РФ от 24 января 2011 года № 86 «О единой национальной системе аккредитации» образована Федеральная служба по аккредитации, находящаяся в ведении Минэкономразвития России. Росаккредитация является правопреемником в отношении обязательств в области аккредитации. Это означает, что

должают действовать нормативные правовые и распорядительные акты, методические документы, устанавливающие порядок аккредитации, критерии аккредитации и требования к аккредитованным лицам, а также действующая договорно-правовая база. Минюст и Росаккредитация выработали единую позицию о необходимости переходного периода, до 1 ноября 2012 года все подзаконные акты действительны и не могут быть изменены одновременно. Если тенденция сохранится, то граждане смогут рассчитывать на доступное жилье. В противном случае смертность будет расти, рождаемость падать, а стоимость квадратного метра дорожать. В отношении поправок в Градостроительный кодекс. Нормативный акт должен исходить из наиболее типичного и наиболее часто встречающегося в жизни. Он не может предусмотреть все случаи, возможные на практике. Поправки не нужны, нужны комментарии по вопросу применения той или иной нормы на практике. Чем большая зависимость будет негосударственной экспертизы от государства, тем меньшее влияние будет на строительный рынок. Сегодня, по мнению руководителя Правительства РФ, «нужна нормальная строительная экспертиза». Модный сегодня тренд по созданию СРО во всех областях приведет только к одному – к инфляции понятия саморегулируемой организации.

до 3 млн рублей в зависимости от степени тяжести. Такая ответственность будет достаточно серьезным стимулом для того, чтобы и проектные, и экспертные работы проводились надлежащим образом. Применительно к проектным организациям существуют еще и СРО, которые несут солидарную ответственность наравне со своими партнерами-проектировщиками. Применительно к экспертизе требование членства в СРО не устанавливается. В этом кроется определенный риск, потому что требование о возмещении ущерба в этом случае может быть применено только непосредственно к эксперту, а учитывая достаточно низкие требования к экспертным организациям, установленные при получении аттестационного сертификата, может оказаться, что средств на возмещение ущерба у компании нет».

Чего не хватает закону

«Не совсем понятно, что будет представлять из себя СРО экспертных организаций, – считает **Виктор Зозуля, генеральный директор ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства»**. – Если экспертная организация уже аккредитована Министерством, роль СРО также не ясна. С другой стороны, если речь заходит о саморегулировании, то правила игры должны быть одинаковыми для всех, и в СРО должны состоять и государственные экспертизы. Если необходимо повышать меру ответственности, то все эксперты должны быть занесены в соответствующий реестр. Аттестоваться будут эксперты, а работать они могут где угодно. На мой взгляд, сегодня закону не хватает положения об аттестации экспертов. Приказ Минрегиона существует, но должен быть подзаконный акт, который будет устанавливать порядок аттестации эксперта. Есть еще одна серьезная проблема – сегодня никто не готовит экспертов, нет системы подготовки таких кадров. Специалисты проектных институ-

тов далеко не всегда могут работать экспертами. Для этого нужна соответствующая подготовка».

Деятельность НОЭК

В сентябре прошлого года состоялся первый съезд Национального объединения экспертизы в строительстве (НОЭКС), созданного для объединения усилий профессионального экспертного сообщества для решения важнейших задач создания и развития института экспертизы, защиты интересов профессионального сообщества.

Одна из текущих задач НОЭКС – разработать регламенты работы негосударственной экспертизы. «К сожалению, есть большая «черная дыра» в организации негосударственной экспертизы, – считает **Алексей Сорокин, директор НКСП «Региональное проектное объединение», член совета НОЭКС**. – Строители, изыскатели, проектировщики согласно закону должны получить допуск в СРО, внести средства в компенсационный фонд, их ответственность должна быть застрахована. За государственную экспертизу, как ни пытаются некоторые умалить ее ответственность, отвечает государство. В отношении негосударственной экспертизы все пока туманно. Либо это некоммерческая структура – тут вообще непонятно, чем определит ответственность, – либо это ООО с уставным капиталом в 10 тыс. рублей... На мой взгляд, сегодня при организации работы государственной и негосударственной экспертизы их нужно поставить в равноправное положение. У государственной экспертизы существует много регламентов, в то время как у негосударственной экспертизы законодательно прописанных регламентов пока нет. Пока все держится на понятии добросовестности компании. Наша задача как игроков рынка, как представителей НОЭКС – до апреля текущего года максимально отработать регламенты работы негосударственной экспертизы».

Мнения



Виталий Санаров, начальник ГАУ «Леноблгосэкспертиза»:

– Все вокруг говорят про свободный рынок, что он сам себя отрегулирует, про личную ответственность профессионалов... Если проектировщики возьмут на себя полную ответственность, то институт экспертизы в том понимании, как он существует сейчас, не нужен вовсе. Нужно лишь усилить официальную ответственность проектных компаний, повысить статус ГИПов и ГАПов, решить вопрос со страхованием ответственностей и убрать барьер в виде экспертизы.

Возможно, такой вариант развития событий нас ждет в будущем, но сейчас государство пошло другим путем. Экспертиза должна быть гарантией безопасности строительства. Негосударственная экспертиза, в отличие от государственной, – прежде всего коммерческая организация. Ее цель – зарабатывать деньги. В условиях жесткой конкуренции экспертные компании будут стараться выживать. Это закон рынка. И в каких-то случаях это может привести к негативным последствиям. Поэтому говорить, что введение негосударственной экспертизы должно быть без контроля со стороны государства, безответственно. При этом я уверен, что на последующих этапах формирования этой системы нужно работать над улучшением работы проектировщиков, усилением их ответственности.



Денис Давыдов, президент Совета СРО НП «Проектировщики Северо-Запада», генеральный директор ОАО «Ленгражданпроект»:

– Серьезную озабоченность вызывает закрепленное в законе положение об экстерриториальности экспертизы. Очень сомнительно, что эксперт, работающий во

Владивостоке, сможет качественно проэкспертировать проект строительства в Ленинградской области, и наоборот. Это связано не столько с подготовкой проектной документации сооружений, сколько с территориальными документами региона – ПЗЗ, проектами планировок. Разница в этих документах в регионах очень существенна. Это очень острый вопрос.

Крупная московская строительная компания в связи с открытием представительства в Санкт-Петербурге открывает вакансии:

- Финансовый директор;
- Начальник планового отдела;
- Начальник отдела снабжения;
- Начальник отдела внутренних инженерных сетей;
- Начальник отдела внешних инженерных сетей;
- Начальник производственного отдела;
- Руководители строительства на объектах.

Требования: опыт, работа в основных офисных и профессиональных программах. Командировки – Москва, Санкт-Петербург, регионы. Требуется основные рабочие специальности, ИТР. Оплата высокая. Социальный пакет. Опытным профессионалам – бонусы.

(812) 997-31-17



ООО «Межрегиональная негосударственная экспертиза»

Виды деятельности:

- экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- оценка соответствия строительного-монтажных и проектных работ;
- выдача экспертных заключений для решения судебных споров.

www.mnespb.ru

197341, Санкт-Петербург, Фермское шоссе, д. 32, помещение 86-Н
(812) 300-00-42, 309-39-64; e-mail: mnespb@mail.ru

некоммерческое партнерство
Региональное объединение

Саморегулирование
Энергоаудит
Строительные бизнес-проекты
Межотраслевая консолидация

www.nr-go.ru
С.-Петербург, Смольный пр. д. 7

СРО-С-10107122009 от 07.12.2009

Реклама

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-003-10 от 01.12.2010

Что ожидает заказчиков с 1 апреля

С 1 апреля этого года вступают в силу поправки Градкодекса, которые уравнивают в правах государственную и негосударственную экспертизы. Генеральный директор ООО «Негосударственная экспертиза проектов строительства» Виктор Зозуля поделился своим видением того, как будет развиваться рынок в новых условиях. ➔

Смена правил в таком значимом секторе экономики, как строительство, затрагивает всех: и тех, кто строит, и тех, кто за это платит, а также тех, кто проектирует, осуществляет экспертизу проектов, контролирует строительство, и в конечном итоге даже тех, кто построенным пользуется. Все мы в России привыкли к тому, что у нас постоянно что-то реформируется, модернизируется, перезагружается и т. д., поэтому становится понятным тот накал страстей, который вызван Федеральным законом от 28.11.2011 № 337-ФЗ, внесшим изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации и наделившим полномочиями по проведению экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий организации, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы.

Казалось бы, а какой тут может быть ажиотаж? Ответ лежит на поверхности: заказчики и проектировщики давно и с нетерпением ждали этих изменений, поскольку устали от монополии организаций, уполномоченных на проведение государственной экспертизы. Вот тут-то и кроется причина непрекращающегося ажиотажа вокруг практически одного и того же вопроса: будут ли административные органы субъектов РФ принимать с 1 апреля 2012 года заключения негосударственных экспертных органов в качестве одного из документов, дающих право получения разрешения на строительство? Попробую изложить свою точку зрения, поскольку по этому поводу мне звонят каждый день и заказчики, и проектировщики, и руководители многочисленных аккредитованных негосударственных экспертных организаций.

То, что негосударственной экспертизе с 1 апреля быть – состоявшийся факт, и никуда от этого не деться. Поднимать ажиотаж вокруг вопроса, будут ли приниматься заключения административными органами субъектов Федерации, нет смысла, поскольку административные органы – это органы исполнительной власти, которые обязаны исполнять требования российского законодательства, а не ревизовать эти требования на предмет приоритетности экспертных заключений той или иной организации. Кроме того, не дожидаясь подзаконных актов, устанавливающих в развитие федерального закона правила в сфере деятельности экспертных организаций и регулирующих порядок их взаимодействия с административными

органами, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, тем более преждевременно говорить о механизме такого взаимодействия.

Мне кажется, сейчас строительному сообществу следовало бы озадачиться иной проблемой в этом вопросе. На сегодняшний день Министерством регионального развития РФ аккредитовано на право осуществления функций по проведению негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий более 400 организаций. Аккредитовывались все кому не лень: и организации, имеющие опыт в данном виде деятельности, и организации, которые не то что опыта, но даже понятия не имеют, что же такое экспертиза, и проектные институты, и организации, создаваемые для этих целей при многочисленных СРО, и научно-исследовательские институты и, как ни парадоксально, государственные организации, уполномоченные на проведение государственной экспертизы проектной документации. Вот тут я не завидую административным органам исполнительной власти субъектов Федерации, уполномоченным на право выдачи разрешений на строительство: насколько качественные экспертные заключения будут представлены в составе документов – не сможет ответить никто,

а не принимать такие заключения нет оснований. Естественно, со временем рынок сам отрегулирует эти перекосы, уйдут случайно созданные организации негосударственной экспертизы, не представляющие специфики и особенностей данного вида деятельности, будут лишены права заниматься негосударственной экспертизой организации, уполномоченные государственной властью, проектные и научно-исследовательские учреждения. Но это со временем, а пока я вижу выход в создавшейся ситуации только в одном – в правильном и грамотном подходе заказчика к выбору той или иной экспертной организации для проведения экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий. Право выбора экспертной организации закреплено за заказчиком ч. 1 ст. 49 Градостроительного кодекса (в редакции Федерального закона от 28.11.2011 № 337-ФЗ): «...Застройщик или

технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы».

Заинтересованность заказчика в качественном проведении экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий очевидна, ведь в конечном итоге кто как не он должен быть заинтересован в безопасности создаваемого объекта, его долговечности и эксплуатационной надежности? Поэтому и совет может быть только один: прежде чем обратиться в ту или иную организацию негосударственной экспертизы, внимательно изучите ее историю, обратите внимание на наличие (на сайте) и на содержание регламента проведения экспертизы данной организацией, если возможно, выясните состав экспертов данной организации, перечень объектов, по проектной документации которых данная организация выполняла экспертизу. При этом обращая внимание, что в отличие от организаций, уполномоченных на проведение государственной экспертизы только в пределах определенного субъекта Российской Федерации, организации, аккредитованные на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, территориальных ограничений не имеют, их заключения действительны в отношении проектной документации по объектам капитального строительства на территории Российской Федерации.

От вашего правильного выбора, уважаемые застройщики и заказчики, зависит не только качество принятых проектной документацией решений, но и уверенность административных органов исполнительной власти в их качестве при выдаче разрешений на строительство того или иного объекта.



Виктор Зозуля: «Насколько качественные экспертные заключения будут представлены в составе документов – не сможет ответить никто»



Тел. (812) 332-12-01

Свидетельство об аккредитации № 78-3-5-104-09 от 25.12.2009
На правах рекламы

ПЛАН ДЕЛОВЫХ МЕРОПРИЯТИЙ МАРТ-АПРЕЛЬ – 2012

30 МАРТА 2012 ГОДА, 14.00-15.00

КРУГЛЫЙ СТОЛ «ЖИЛЬЕ В РАССРОЧКУ. СХЕМЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ» в рамках выставки «Ярмарка недвижимости»

Обсуждаемые вопросы:

- 1) Рассрочки у строительных компаний. Во время кризиса стройкомпании начали увеличивать срок рассрочек. Максимальный срок доходил до 10 лет. Каков сейчас срок рассрочек?
- 2) Какой процент застройщиков предоставляет рассрочки?
- 3) Какая польза стройкомпании от рассрочки?
- 4) С чем остается покупатель?

Организатор: газета «Строительный Еженедельник»

Место проведения: ВК «Ленэкспо» (Большой пр. В.О., 103, пав. 7, 8)
выставка «Ярмарка недвижимости», зал «Строящаяся недвижимость»

18 АПРЕЛЯ 2012 ГОДА, 14.00-15.00

КРУГЛЫЙ СТОЛ «РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭКСПАНСИЯ: ЧТО МЕШАЕТ КОМПАНИЯМ РАЗВИВАТЬ БИЗНЕС В РЕГИОНАХ?» в рамках деловой программы Международного строительного форума «Интерстроэкспо-2012»

Обсуждаемые вопросы:

- 1) Нюансы выхода строительных компаний на рынки других регионов России.
- 2) Сколько для этого нужно времени и денег?
- 3) Сколько в России по-настоящему межрегиональных строительных компаний?
- 4) Есть ли у российской фирмы шанс стать фирмой с международным брендом?

Организатор: газета «Строительный Еженедельник»

Соорганизатор: ООО «Примэксло Северо-Запад»
Место проведения: ВК «Ленэкспо» (Большой пр. В.О., 103, пав. 7, зал 7.4)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!

Подробная информация: тел. 380-15-81, pr@stroypress.ru PR-отдел газеты «Строительный Еженедельник»

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЕЖЕГОДНЫЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС



СТРОИТЕЛЬ ГОДА - 2011

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

www.stroitelgoda.spb.ru

Прием заявок с 11 января по 2 марта 2012 года

Генеральный спонсор



Генеральный информационный партнер



Генеральный интернет-партнер



Официальный радиопартнер



WEB-партнер



Официальный спонсор



Официальный информационный партнер



Официальный интернет-партнер



Официальный интернет-канал



Титульный партнер



Информационные партнеры



Внимание руководителей компаний!

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

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

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

Для кого	Кол-во экз.	Преимущества**	Цена за пакет* в течение месяца, руб.	Скидка, %	Цена за пакет* в течение года с учетом скидки, руб.
«Стандарт»					
Для ответственного лица, указанного в заявке на подписку	1-2		450,00	нет	5400,00
«Топ-менеджмент»					
Для генерального директора; отдела маркетинга и рекламы; строительного отдела; юридической службы; отдела планирования и т. п.	3-5	<ul style="list-style-type: none"> Экономия средств в период подписки Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru или в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1000 знаков 	450,00	5	5130,00
	6-10		450,00	10	4860,00
«Имиджевый»					
Для крупных компаний, сотрудничающих с прессой, заинтересованных в своем имидже, обеспечивающих своим клиентам максимальное удобство. Бесплатно предоставляется фирменная газетная стойка	50	<ul style="list-style-type: none"> Для компаний, заинтересованных в своем имидже, экономия средств в период подписки Информационная поддержка на сайте www.asninfo.ru и в газете «Строительный Еженедельник» в рубрике «Технологии и материалы» – до 1500 знаков Организация может использовать газету в собственной рекламной кампании Газеты распространяются в офисе подписчика с фирменных стоек или в каждую фирму по предоставленным спискам 	450,00	15	4590,00
	100 и более		450,00	20	4320,00

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

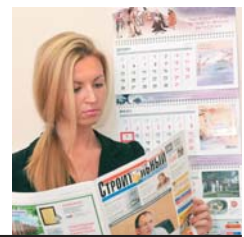
** Все преимущества предоставляются на период подписки.

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 14221

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

М.П.

Понедельник – время читать



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

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Адрес отправки бухгалтерских документов (письмом по почте) _____

Юридический адрес с индексом _____

КПП _____ ИНН _____

Телефон _____ Факс _____

E-mail _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2012 г.											
2013 г.											

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

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

Редакционная подписка



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».