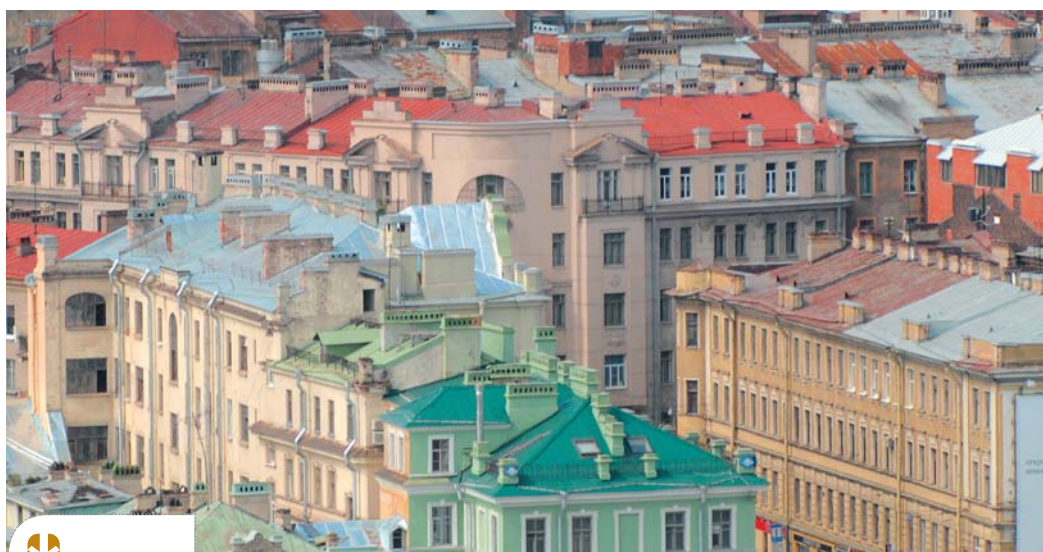




Сносные перспективы

На прошлой неделе Александр Макаров, председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), вслед за вице-губернатором Игорем Метельским выступил против моратория на снос зданий в историческом центре Петербурга, объявленного губернатором Георгием Полтавченко. (Подробнее на стр. 3)

Репортаж

Формула успеха!

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

ЗАО «ЛСР-Базовые»
Тел. (812) 777-77-45
www.045.ru, www.rudas.ru
www.granit-kuznechnoe.ru

ЛСР
предприятие
Группы ЛСР

Служба вызова бетона
49 333 49

РЕКЛАМА

Производство товарных
бетонов и растворов

**TAXI
БЕТОН**

Санкт-Петербург, ул. Седова, 12
www.taxibeton.ru

Строительная корпорация
ЛенСтройДеталь

Производим • Продаем
Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные
Арматурные

АС4

Сетки
Любых линейных размеров

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

Зеленогорск
300 м
ОТ ЗАЛИВА

8 (911) 777-25-52 **moiterioki.ru**

Мои Териоки
малоэтажный жилой комплекс

- таунхаузы
- коттеджи
- квартиры
- участки

Жилой район «Славянка»

Детские сады Школы Магазины Паркинги Зоны отдыха

Целый район преимуществ!

(812) 777 70 77
www.oslavyanke.ru

Балтрос
Агентство недвижимости

Заказчик - застройщик: ООО «ДСК «Славянский», Св-во №0243.01-2009-7838359432-С-003 от 05.08.2010, вид: НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО-С-003-22042009.

С проектной документацией можно ознакомиться в отделе продаж ООО «АН «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 4, бизнес-центр BolioevCenter, 6 этаж

ОПТОВЫЕ ПОСТАВКИ САНТЕХНИЧЕСКИХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

605-08-01 **www.grom.ru**

Водоснабжение

Металлопрокат

Отопление

Канализация

Сантехника

Строительные материалы

Гром

Санкт-Петербург
Митрофаньевский тупик, д. 9
Отдел продаж:
(812) 605-08-01 (02)

Отдел региональных продаж:
(812) 605-08-08
Магазин розничной торговли:
(812) 605-08-09

Всеголовжск
Всеголовжский пр., д. 107
(81370) 24-569
(812) 605-08-05 (06)

Магазин розничной
торговли:
Всеголовжский пр., д. 114
(81370) 20-228

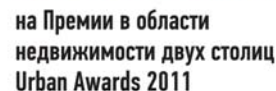


Проектная декларация на сайте www.otdelstroy.spb.ru



Подробную информацию можно узнать на сайте

www.7770500.ru



Сносные перспективы

Антонина Асанова / На прошлой неделе Александр Макаров, председатель Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), вслед за вице-губернатором Игорем Метельским выступил против моратория на снос зданий в историческом центре Петербурга, объявленного губернатором Георгием Полтавченко. ➔

«Абсурдно запрещать собственнику разборку здания, находящегося под угрозой разрушения», – заявил на Совете по сохранению культурного наследия Александр Макаров. По его словам, «разборку аварийных зданий нужно регулировать, а не отменять».

Ранее на заседании ЗакСа вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский высказал похожее мнение. «Позиция города заключается в том, что должны быть четкие формулировки, потому что мы знаем ситуации с аварийными зданиями, которые действительно могут рухнуть, и принимать позицию, что ничего сносить нельзя, – это слишком крайняя позиция», – заявил он.

Само заседание Совета по сохранению культурного наследия получилось дискуссионным. Совет принял результаты экспертизы и согласился включить здание

Левашовского хлебозавода на Барочной улице, 4а, 1931–1933 годов постройки в государственный реестр объектов культурного наследия. Девелопера главным образом расстроило то, что помимо сохранения здания завода, предложенного экспертизой, совет рекомендовал отреставрировать еще один корпус 1941 года постройки, находящийся в аварийном состоянии, а также уточнить границы памятника.

«Желание превратить наш город в музей приведет к тому, что все здания развалятся сами по себе», – прокомментировал это решение Антон Иванов, представитель компании-собственника.

Собственник Левашовского хлебозавода ОАО «Хлеб» собирается вывести производство и реконструировать здание под общественно-деловую функцию. Проект планировки разрабатывает архитектурная студия «Витрувий и сыновья». Решение Совета

по сохранению культурного наследия, по словам экспертов, может внести коррективы в схему окупаемости проекта. По оценке Николая Пашкова, генерального директора Knight Frank St Petersburg, минимальная стоимость реконструкции Левашовского хлебозавода может составить 500 USD за 1 кв. м.

Еще один скандал разгорелся вокруг надстройки здания детского театра «Карамболь», расположенного на Рижском проспекте, 3. Памятник архитектуры федерального значения собирались надстроить на 2 этажа и увеличить общую площадь его помещений с 2,370 до 3,620 тыс. кв. м. Однако члены совета практически единогласно выступили против надстройки, отказавшись идти на нарушение закона. Архитекторы рекомендовали заказчику обратиться к руководству города с просьбой подыскать для театра другое здание, более соответствующее его нуждам.

Гораздо легче совет согласился включить в перечень региональных объектов истории и архитектуры дом Скляева, занимающий участок от Дворцовой набережной, 30, до Миллионной улицы, 31. Сейчас под охраной находится только корпус, выходящий на Дворцовую набережную. Собственник территории, музей «Эрмитаж», собирается приспособить и расширить здание за счет надстройки и использования чердачных помещений. Реконструкцию планируется начать в 2012 году и закончить в 2014-м.

Проект реставрации Дома ветеранов сцены также был одобрен. Объект планируется сдать во второй половине 2013 года. Затем он будет передан в собственность Петербурга. Из федерального бюджета на эти цели выделено 2,5 млрд рублей. Работы на объекте уже ведутся.



Александр Макаров: «Разборку аварийных зданий нужно регулировать, а не отменять»

вопрос номера

Вице-губернатор Петербурга Игорь Метельский на заседании Законодательного собрания заявил, что необходимости коренного пересмотра основных положений Генерального плана города нет. А что бы подкорректировали вы?

Александр Гришин, полномочный представитель Гильдии управляющих и девелоперов в Санкт-Петербурге и Ленобласти, генеральный директор VMB Trust:

– Изменения, безусловно, нужны. В обсуждениях, длившихся в течение всего 2011 года и продолжающихся в настоящий момент, девелоперское сообщество выражает неудовлетворенность существующим Генеральным планом и ПЗЗ.

Александр Карпов, директор Центра экспертиз «ЭКОМ»:

– Удивлен этим высказыванием, потому что изменение концепции Генплана продиктовано корректировкой федерального законодательства. В сентябре 2011 года в Градостроительном кодексе появились определения объектов федерального, регионального и местного значения, которые необходимы для исполнения функ-

ций власти. Эти объекты – образования, спорта, сбора мусора – должны быть отражены в Генплане. Однако это влечет за собой проблемы масштабирования. Весь Генплан необходимо делить на 2 уровня, например территориального планирования и генпланов районов. Если специалисты из правительства видят возможность выполнения требований законодательства без этого, я рад их изобретательности.

Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

– Мы работаем с этим Генпланом уже несколько лет, и понятно, что вопросы и пожелания накопились. Причем все эти предложения есть и в комиссии по изменению Генплана, и у господина Метельского. Поэтому у меня единственное предложение: чтобы комиссия все-таки активнее рассматривала и выносила на обсуждение Законодательного собрания эти предложения.

Александр Кретов, исполнительный директор «БФА-Девелопмент»:

– Если профильный вице-губернатор так считает, ему виднее. Проекты, которые реализуем мы, не находятся в противоречии

с Генпланом. Тем более что раз в 5 лет Генплан корректируется, правда, не кардинально. Этим занимается специальная комиссия, которая учитывает пожелания инвесторов.

Владимир Линов, главный архитектор проектов архитектурного бюро «Студия 17»:

– С одной стороны, необходимо нацелить Генплан на реконструкцию промышленных территорий в большей степени и привлечь к этому городские и частные материальные ресурсы. Нужно ограничить высоту жилой застройки и плотность населения в новых районах, начиная с Генплана, и затем распространить эти ограничения на ПЗЗ.

Ольга Морозова, коммерческий директор компании «Центр согласований»:

– За 7 лет с момента принятия Генплана накопилось множество предложений по его корректировке. В основном они связаны с изменением функционального зонирования территорий на более коммерчески интересные. Многие инвестиционные проекты оказались отложены на неопределен-

ное время, заморожен вывод промышленных предприятий из центральных районов, не осваиваются потенциально инвестиционно привлекательные территории. Так что для внесения изменений имеются очевидные предпосылки.

Михаил Возиянов, генеральный директор «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Я бы сделал более гибким зонирование, например увеличил количество функций, разрешенных в одной зоне. Это сняло бы большую часть острых вопросов, которые сейчас есть к Генплану.

Александр Брера, президент компании «Мегалит»:

– Кроме Генплана необходимо пересмотреть ПЗЗ. Именно принятие этих документов поставило рынок в позу «бегущего египтянина». Тема с разработкой проекта планировки территории вполне нормальна. Именно в этих проектах застройщик может доказывать и городу и общественности возможность, и необходимость строительства данного объекта в данном месте. А впоследствии введенное зонирование, по сути, закрыло эту возможность.

выходные данные



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

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

Адрес редакции:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81
E-mail: se@stroypress.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru

Директор: Инга Удалова
e-mail: udalova@stroypress.ru

Главный редактор: Валерий Грибанов
e-mail: gribanov@stroypress.ru
Тел.: +7 (812) 380-15-83

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@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 Грив, Людмила Горбунова, Владимир Тилес

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

Технический отдел: Александр Саенко
e-mail: adm@stroypress.ru

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

Отдел подписки:
Елена Холмачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74
e-mail: rodiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и государственных, 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», «Лиценное дело» и «Подаряем», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголовская типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 57
Подписано в печать 23.03.2012 в 17:00



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



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



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



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

НОВОСТИ

Впервые после IPO

Никита Кулаков / Строительная группа «Эталон» (Etalon Group) отчиталась об итогах работы в 2011 году, который стал для нее знаковым из-за апрельского IPO, в ходе которого девелопер смог привлечь 575 млн USD.

Группа компаний «Эталон» Вячеслава Заренкова отчиталась об итогах работы в 2011 году по стандартам МСФО. Согласно отчетности, холдинг увеличил чистую прибыль на 64% – до 253 млн USD, выручку на 16% – до 774 млн USD, а EBITDA на 23% – до 279 млн USD. «Объем денежных средств и их эквивалентов преимущественно за счет состоявшегося в апреле 2011 года IPO увеличился на 281% и составил 490 млн USD, а чистый объем денежных средств и их эквивалентов на 31 декабря 2011 года составил 167 млн USD. При этом валовый долг холдинга составляет 323 млн USD», – говорится в отчетности. За 2011 год «Эталон» сдала в эксплуатацию 328 тыс. кв. м недвижимости, что на 27% больше уровня 2010 года. Продажи в натуральном выражении выросли на 27% – до 270 тыс. кв. м, а в денежном на 30% – до 18,3 млрд рублей. «Двумя основными событиями 2011 года для компании стали сдача первых 98 тыс. кв. м в Московском регионе, а также увеличение доли проектов в Московском регионе до 45% общего портфеля», – заявили в пресс-службе «Эталона». Президент холдинга Вячеслав Заренков назвал результаты компании в 2011 году «исключительными» и честно признался, что они оказались «выше его собственных ожиданий». Он сообщил, что в 2012 году холдинг планирует приобрести 3 новых объекта в Москве и столько же в Петербурге. «В долгосрочной перспективе будет куплено 18 проектов: 5 – в Московском регионе и 13 – в Петербурге», – заявил Вячеслав Заренков, но сумму, которую холдинг намерен потратить на покупку, он не уточнил. При этом известно, что бюджет «Эталона» на строительство в 2012 году составит около 300 млн USD. Вячеслав Заренков также отметил, что в 2014 году холдинг намерен увеличить объем ввода жилья в 4 раза по сравнению с показателем 2010 года – до 800 тыс. кв. м (по плану в 2012 году будет введено 386 тыс. кв. м). «Мы считаем, что восстановление рынка будет продолжаться, поддерживая наши денежные потоки и уровень продаж», – сказал господин Заренков.

Проект «Пулковских звезд»

Никита Кулаков / На Пулковских высотах будет реализован первый в Петербурге проект технико-сервисного парка (ТСП). Его стоимость оценивается в 200 млн USD. Эксперты говорят, что этот формат торгово-выставочного бизнеса, распространенный на Западе, хорошо впишется в концепцию развития деловой зоны «Пулково». ➔

Управляющая компания «Пулковские звезды» к концу 2015 года запустит в Петербурге проект первого в России технико-сервисного парка. Как рассказал руководитель компании Роман Гамзов, проект будет реализован на участке площадью 48 га на Пулковском шоссе, 61 (43 га принадлежит ООО «Грофорт», связанной с УК, и еще 5 га в собственности партнера «Пулковских звезд», имя которого не называется).

Инвестор обязуется к 2014 году размежевать и инженерно подготовить территорию под застройку. «В работу будет вложено около 2 млрд рублей», – утверждает Роман Гамзов. Также будет разработан проект технико-сервисного парка. Вся территория (не считая 5 га партнера, где появится торговый комплекс, и еще двух участков самой УК – 6,4 га и 5,5 га, – где запланированы аутлет-центр и пауэр-центр соответственно) будет разбит на 18 лотов площадью от 0,6 до 2,6 га. «Эти пятна будем продавать резидентам – компаниям, которые занимаются обслуживанием корпоративного оборудования разного профиля. А они за свой счет будут строить там свои представительства, включающие сервисные центры, центры продаж, офисы, выставочные площади», – говорит господин Гамзов. Сейчас, по его словам, диапазон цен на землю в проекте составляет 50–90 EUR за 1 кв. м, но после оснащения участка инженерией цена возрастет до 150 EUR.

Общий объем инвестиций в проект, с учетом вложений инвестора и резидентов, составит 200 млн USD. Срок застройки каждого пятна не превысит 2 года. «Не исключено, что компании-резиденты будут объединяться для открытия представительств по географическому принципу. В частности, финские компании эту идею поддерживают», – сообщил Роман Гамзов. Производства на территории ТСП не будет. В этом основное отличие проекта от работающих в Петербурге технопарков.

Эксперты говорят, что ТСП – новая для Петербурга концепция торгово-выставочных объектов, которая широко распространена на Западе, где такие объекты, как правило, размещаются за чертой города, нередко также в районе аэропорта. «С этой точки зрения идея перспективна и соответствует общей концепции развития территории Пулково. Но в краткосрочной перспективе компания может столкнуться с проблемой поиска резидентов. Привлекательность проекта повысится после реализации других заявленных масштабных проектов в этой части города», – полагают эксперты Astera. Но Михаил Виленский, аналитик компании АРИН, которая выступает консультантом проекта ТСП, уверяет, что с резидентами проблем не будет. «Мы опросили 200 фирм, в том числе иностранные. Представители половины из них выразили заинтересованность в таком проекте», – сообщил он. По данным АРИН, инвестиции российских предприятий в основной капитал, в том числе в новое оборудование, уже сейчас превышают 100 млн EUR в год и в пятилетней перспективе будут расти на 7% ежегодно. «Это наши потенциальные резиденты», – поясняет он.



На этой территории вскоре появится проект «Пулковских звезд»

Опрошенные компании действительно выразили заинтересованность в проекте. «Это цивилизованный формат торговли, который нужен рынку. Мы бы стали резидентами проекта. Но уже строим собственный офисно-сервисный центр в Петербурге», – говорит Галина Васильева, гендиректор «Вюрт Северо-Запад» (производитель метизов и строительного оборудования). «Для города этот проект вполне адекватен. Но для крупных компаний сейчас все-таки более привлекательны площадки в Ленобласти. Поэтому активно развивается, например, Красный Бор, где

земля с инженерной подготовкой может стоить около 100 EUR за 1 кв. м. Но проект, возможно, будет интересен для малого и среднего бизнеса. Правда, им, как правило, нужно 1–2 га максимум. Значит, все 43 га управляющая компания вряд ли «заселит» в ближайшие несколько лет», – добавляет вице-президент группы компаний «Сотранс» Марк Бронзовский.

Александр Кравченко, гендиректор ООО «МЛП-КАД», говорит, что успех таких проектов, как ТСП, во многом определяется близостью к транспортным артериям, поэтому удаленность участка «Пулковских звезд»стораживает. «А если резиденты будут строить сами, наверняка получится Шанхай. Такому проекту нужна единая концепция, единое архитектурное и техническое решение», – добавляет он.

цифра

200 млн USD

составит общий объем инвестиций в проект технико-сервисного парка на Пулковских высотах

Трудоустраивайтесь поудобнее!

В каждой карьере есть место

hh.ru
HeadHunter

«Единые решения» вложат 6 млрд рублей в дюны

Александр Аликин / Группа компаний «Единые решения» планирует построить крупный многофункциональный комплекс (МФК) Dunes Luxury village на участке площадью 28 га в Курортном районе Петербурга. По мнению экспертов, проект имеет большой риск, связанный с длительным сроком реализации и возможной нехваткой денег. ➔

Как сообщила «Строительному Еженедельнику» Мария Голубева, член совета директоров ЗАО «Единые решения» и гендиректор его дочернего ООО «Донк», которое и реализует проект, МФК планируется построить на треугольном участке площадью 278 тыс. кв. м в поселке Белоостров, ограниченном Зеленогорским, Новым шоссе и железной дорогой.

Компания планирует приступить к строительству МФК в 2013 году. «Общий объем инвестиций составит 6 млрд рублей. На первом этапе мы вложим не менее 30% собственных средств, после этого будем привлекать либо соинвестирование, либо проектное кредитование. Это зависит от того, как пойдут остальные проекты, как будет работать компания. Надеемся, что на тех объектах, где мы наняты, все будет хорошо, и на наших собственных тоже», — сказала Мария Голубева.

По мнению экспертов, проект имеет большой риск, связанный с длительным сроком реализации и возможной нехваткой денег. «Найти крупного инвестора для софинансирования будет сложно, а мелкие соинвесторы придут в проект уже после того, как компания выйдет на стройплощадку и покажет первые результаты по строительству объекта», — считает руководитель



отдела проектов и аналитических исследований АРИН Зося Захарова.

Успех проекта во многом зависит от строительства Западного скоростного диаметра. Участок ЗСД от КАД до Белоострова, где планируется МФК, строит ОАО «Мостотряд № 19». Как сообщили в пресс-службе Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, участок должен быть достроен в конце 2012 года. А центральный участок ЗСД (от морского порта до Приморского проспекта), который, как ожидается,

улучшит связь Петербурга с Курортным районом, — в 2014–2015 годах.

Концепцию проекта разработал петербургский филиал Jones Lang LaSalle. По мнению консультанта отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Екатерины Заволокиной, проект удален от города и не имеет прямого доступа к Приморскому шоссе, поэтому открытие северного участка ЗСД повысит его посещаемость и узнаваемость.

«Все водители, которые будут пользоваться магистралью, будут проезжать мимо территории проекта. А после окончания строительства всей трассы близость ЗСД будет способствовать посещению проекта не только жителями северных районов Петербурга, но и южных частей города», — считает госпожа Заволокина.

По мнению госпожи Захаровой, торговые комплексы, заведения общественного питания и другие сервисы, рассчитанные на автомобилистов, будут пользоваться спросом. «Что касается гостиницы, скорее всего, будет востребован отель уровня двух или трех звезд, рассчитанный на дальнотойщиков, с возможностью парковки для грузовиков. Здесь были бы востребованы и жилые объекты, но экология территории не позволяет разместить здесь жилье класса выше «бизнес», — сказала она.

справка

➔ Комплекс будет состоять из 4 функциональных зон. В развлекательной зоне будут кинотеатр, дискотечный зал, аттракционы. В спортивно-образовательной — гостиница на 151 номер, фитнес-центр, аквапарк, бассейн, теннисная школа (в ней 5 крытых и 5 открытых кортов), детский сад на 75 мест, средняя школа на 550 учеников с мини-футбольным, баскетбольным, волейбольным полями. В торговой зоне — продуктовый супермаркет, торговый комплекс, супермаркет DIY и мебельный комплекс, фуд-корты, рестораны быстрого питания, автозаправка, автосервис. В коммерческой — комплекс зданий-бутиков, офисы, шоу-румы автомобильных марок.

Изготовление всех видов свайных фундаментов

ТАТИКА

Профессионализм

Надежность

Качество

ЗАО «Статика Инжиниринг»
197341, Санкт-Петербург, Удельный пр., д. 9
тел. (812) 334-27-54, факс (812) 334-27-55
www.statika.ru e-mail: info@statika.ru

ОТДЕЛСТРОЙ

КУПИТ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ**
УЧАСТКИ

под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Свидетельство о допуске к строительным работам № 0030.01-2009-7825372500-C-003 от 12.08.2010

Юлия Тагильцева, тел. 957-51-84, 596-596-6, 9575184@mail.ru

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@erstcompany.ru, тел. +7 (921) 997-31-18, www.sts-spb.ru.

Отличные проекты! Высокая зарплата! Хороший коллектив!

SetiCity ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

ПРИОБРЕТЁМ

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

ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ
в административных границах Санкт-Петербурга

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

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

Миллионные претензии к «Мариинке-2»

Никита Кулаков / Счетная палата обнаружила финансовые нарушения при строительстве второй сцены Мариинского театра на 290 млн рублей. Генподрядчик обещает вернуть суммы завышения в бюджет в полном объеме. А заказчик рапортует о появлении дополнительных мер по контролю за расходованием средств на стройке.

Счетная палата РФ на минувшей неделе опубликовала итоги проверки расходования средств федерального бюджета при строительстве второй сцены Мариинского театра («Мариинки-2»). Проверка охватила период 2009-2011 годов и выявила различные, в том числе и финансовые, нарушения, допущенные заказчиком проекта – Северо-Западной дирекцией по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры (СЗД) и Генеральной строительной корпорацией (ГСК), которая в тот момент выполняла функции генподрядчика. «Итоги проверки свидетельствуют о неэффективном, а в некоторых случаях и излишнем использовании средств дирекцией при строительстве объекта. С учетом медленных темпов строительства объекта значительные средства федерального бюджета на длительный срок поступают в распоряжение коммерческих структур», – говорится в резюме Счетной палаты РФ. В ведомстве уточнили, что всего выявлено нарушений на 290 млн рублей. Материалы проверки направлены в правоохранительные органы.

СЗД составила письмо с разъяснением ситуации. Где сообщила, что специалисты Счетной палаты указали, в частности, на то, что условие госконтракта между заказчиком и генподрядчиком в части применения понижающего коэффициента 0,907 на стоимость приобретаемого оборудования было выполнено не полностью. «Из-за этого сумма завышения стоимости выполненных работ составила 86,4 млн рублей», – пояснили в СЗД. Правда, в свое оправдание СЗД сообщила, что были приняты меры по возврату денежных средств. «В декабре 2011 года



Фото: Владимир Тимас



Итоги проверки свидетельствуют о неэффективном использовании средств

ОАО «ГСК» указанный понижающий коэффициент был применен к стоимости приобретенного оборудования. Понижение составило 3,1 млн рублей. Эти средства по итогам 2011 года были возвращены в федеральный бюджет», – сообщили в СЗД. В текущем году, по данным компании, приемка работ идет в соответствии с условиями госконтракта. «Сумма завышения будет возмещена

ГСК в федеральный бюджет в полном объеме», – уверяют в СЗД.

По данным заказчика, дополнительный контроль за эффективным использованием средств федерального бюджета осуществляло ОАО «Сбербанк России», где были открыты специальные обособленные счета подрядчиков стройки, сумма договоров с которыми превышала 30 млн рублей. «В декабре 2011 года руководством СЗД принято решение об открытии обособленных счетов в Сбербанке для всех субподрядных организаций, работающих на проекте, независимо от суммы договора», – сообщили в СЗД.

Эксперты указывают на то, что Счетная палата – это орган, который выборочно проверяет особо значимых получателей бюджетных денег. При этом ее заключения не являются обязательными к исполнению юридическим документом или постановлением. «Впрочем, если чиновники из ведомства господина Степашина находят необоснованные траты средств бюджета, по фактам злоупотребления государственным финансированием могут пройти уже прокурорские проверки, после которых могут быть возбуждены уголовные дела. Более того, прокурорские проверки проходят практически всегда, когда Счетная палата находит какие-либо нарушения», – отмечает управляющий партнер юрфирмы «Дювернуа лигал» Егор Носков.

Решение о проектировании и строительстве «Мариинки-2» было принято летом 2002 года. Финансирование осуществляется по федеральным целевым программам «Культура России». За весь период на инженерную подготовку территории, передислокацию средней школы, снос и расселение жилого дома, снос ДК им. Первой пятилетки, вынос коллектора, проведение проектно-изыскательских работ, ведение строительного-монтажных работ, мониторинг за строительством и окружающей исторической застройкой, закупку и монтаж сценического театрального оборудования, мебель и интерьеры для театра из федерального бюджета было выделено 21,53 млрд рублей, в том числе в 2012 году – 4 млрд рублей.

Собственно строительство нового здания театра началось в сентябре 2007 года и продолжается по настоящее время. В декабре 2012 года будут завершены строительно-монтажные работы на «Мариинке-2». Начать работу вторая сцена Мариинского театра должна в сезон белых ночей 2013 года.

цифра

290 млн

рублей составили финансовые нарушения при строительстве второй сцены Мариинского театра, обнаруженные Счетной палатой

«Ренова» инвестирует в гостиницу

Никита Кулаков / Компания «Ренова-СтройГрупп», входящая в холдинг Виктора Вексельберга, получила 80% проекта отеля с яхт-клубом стоимостью 100 млн EUR на Петровском острове. Это первый контракт московского девелопера в Северной столице.

«Ренова-СтройГрупп» подписала инвестиционное соглашение с ООО «Петровский альянс» о совместной реализации проекта гостиничного комплек-

са с апарт-отелем и яхт-клубом на Петровском острове, сообщил гендиректор «Петровского альянса» Александр Кожин. В пресс-службе «Реновы» подтверждают или опровергать информацию о соглашении не стали. Тем не менее, по словам Александра Кожина, «Ренова» получила 80% проекта МФК, стоимость которого оценивается в 100 млн EUR. Комплекс общей площадью 55 тыс. кв. м появится на участке площадью 3 га на Петровском пр., 2. Этим пятном уже год владеет «Пет-

ровский альянс», который инвестировал в планировку территории и работы по проектированию около 2 млн EUR. За право застройки участка, согласно постановлению правительства города, инвестор должен перечислить в бюджет 450 млн рублей. Как пояснил Александр Кожин, часть этих средств пойдет на переоборудование с Петровского острова бывшего ГУП «Спецтранс» (сейчас компания реорганизована в ГУП «Экострой»). В прошлом году ГУП получил для переезда лятно площадью 2 га в поселке Саперный. «Но там пока нет причала и другой инфраструктуры. А мы – единственное в городе предприятие, которое занимается ремонтом дноуглубительной техники и чистит акваторию Невы. Мы не можем останавливать работу», – сказал представитель компании. Но Александр Кожин заявил, что переезд «Экостроя» – вопрос ближайшего навига-

ционного сезона. «Только после перевода ГУПа проект сможет стартовать. А завершить работы по нему мы должны за 4 года», – добавил он. Эксперты позитивно оценивают выход «Реновы» на рынок Петербурга. «Это один из лидеров рынка недвижимости России. Его приход будет способствовать дальнейшему росту инвестиционной привлекательности петербургского рынка», – полагает заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Михаил Гущин. «Петербургский рынок интересен для московских компаний, так как является вторым по маржинальности рынком России. Правда, не всем столичным компаниям удалось успешно вписаться в его реалии, поскольку это закрытый и конкурентный рынок. Поэтому развитие дебютного проекта вместе с компанией-партнером, который имеет опыт и связи, – наиболее удачное

решением в данном случае», – считает генеральный директор компании «Новый Петербург» Андрей Вересов. Отметим, что сейчас в Петербурге активно работают такие московские застройщики, как «Главстрой-СПб». Новые проекты в Петербурге планируют

холдинг «СУ-155» и компания «Интеко», подконтрольная банку Михаилу Шишканову. В прошлом году структуры Романа Абрамовича приобрели в Петербурге проект «Новая Голландия». Активны также компании «Пионер», «Квартира.ру», «АТ-Альянс».

справка



«Ренова-СтройГрупп» занимает лидирующие позиции на российском строительном рынке. Инвестирует в проекты в сфере девелопмента земельных участков, инженерной инфраструктуры, жилой и коммерческой недвижимости в различных регионах России. В ее географии – Екатеринбург, Челябинск, Пермь, Ярославль, Краснодар, Сочи, Московская область. Общий портфель проектов – более 20 млн кв. м. На днях стало известно, что «Ренова» завершает переговоры о покупке 200 га земли на намыве в Петербурге у УК «Морской фасад». По оценке специалистов, там можно построить до 1 млн кв. м жилья. Оценка инвестиций – до 1 млрд EUR. Ожидается, что инвестиционный контракт будет подписан до конца марта.

Прямая продажа от собственника

Эксклюзивные земельные наделы в Выборгском районе Ленинградской области. Первая линия красивейших озер.

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

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

Рассмотрим предложения по сотрудничеству от инвесторов и застройщиков.

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

www.ozero.biz



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС АКАДЕМ-ПАРК

Квартиры у метро "Академическая"



- м. "Академическая", 10 минут пешком
- ул. Верности/ул. Бутлерова
- квартиры с отделкой и без
кафель в ванной, ламинат, отделка входных групп,
двухкамерные стеклопакеты
- заселение - лето 2013 года



м. "Академическая",
10 минут
пешком

ПОСЛЕДНИЕ НОВОСТИ

- В 3 и 4 корпусах начались работы по подготовке стен под отделку
- Ведутся работы по демонтажу башенных кранов у 5 и 6 корпусов
- Консультационный пункт на стройке ЖК «Академ-Парк» работает в следующем режиме:
вт-сб с 10-00 до 18-00; вс, пн - выходные



С ОТДЕЛКОЙ 3 и 5 КОРПУС

БЕЗ ОТДЕЛКИ 4 и 6 КОРПУС



ФОТО СО СТРОЙКИ 15.03.12

КВАРТИРЫ В ПАРКЕ

Работаем
по ФЗ
214

www.akadem-park.ru

Проектная декларация на сайте www.akadem-park.ru
Застройщик - компания ООО "ЗЕНИТ-Строй-Инвест"
Свидетельство о допуске №0191.03-2010-7842011550-С-054
от 05.08.2010 г.

БФА
DEVELOPMENT

611 0550

Строителям нужно свое министерство

Екатерина Костина / В России может быть создано министерство строительства. Об этом, выступая на V Съезде саморегулируемых организаций в строительстве, сообщил министр регионального развития РФ Виктор Басаргин. Представители профессионального сообщества говорят о том, что это своевременная и актуальная идея. ➔

«В настоящее время мы прорабатываем вопрос создания профильного министерства строительства. Однако, на мой взгляд, недостаточно выделить строительные функции у Министерства регионального развития и передать их в ведение нового ведомства – это не приведет ни к каким серьезным изменениям. Министерство строительства будет полноценно работать, если объединит все строительные направления, которые сейчас курируются такими структурами, как МЧС, Ростехнадзор, Минтранс и т. д.», – пояснил Виктор Басаргин. По его мнению, появление нового профильного министерства решит проблему с контролем над деятельностью саморегулируемых организаций, в частности поможет очистить ряды СРО от «коммерческих» объединений.



Ефим Басин, президент НОСТРОЙ, согласен с тем, что профильное ведомство должно объединить все строительные направления в одни руки. «Сейчас вопросы строительного сектора курируются Министерством регионального развития, а надзорные функции за отраслью исполняют другие органы. Я считаю, что такая разрозненность неприемлема», – пояснил он.



Кирилл Иванов, директор ассоциации «Дормост», отметил, что строительная сфера составляет 10% в структуре внутреннего валового продукта России, поэтому актуальность и важность создания профильного министерства налицо. «Другой вопрос, как скоро этот орган власти начнет свою работу. На мой взгляд, в любом случае, сейчас до конца непонятны механизмы передачи строительных функций от других ведомств – Мини-



Министерство строительства будет полноценно работать, если объединит все строительные направления, которые сейчас курируются такими структурами, как МЧС, Ростехнадзор, Минтранс и т. д.

стерства регионального развития, Министерства транспорта, Ростехнадзора и т. д. Ведь каждая из этих структур по тем или иным вопросам курирует строительную сферу. Только в том случае, если мы разберемся с этим функционалом и сумеем передать его в ведение нового министерства,

мы получим полноценный орган», – пояснил Кирилл Иванов.

«На мой взгляд, идея создания министерства строительства своевременна и актуальна.

Как минимум надеюсь на то, что оно организует механизмы ведомственного

и межведомственного планирования во всех направлениях – кадры, материалы, технологии, мощности, информационную модель деятельности, управления и обеспечения органов исполнительной власти и органов местного самоуправления. Все это повысит эффективность взаимодействия власти и строительного сообщества», – высказал свое мнение по этому вопросу

Владимир Кобзаренко, директор НП «СРО «Строители Ленинградской области». По его словам, министерство как федеральный орган исполнительной власти сможет мотивировать субъекты строительства на исполнение четких административных регламентов, направленных на ликвидацию всевозможных барьеров. Также оно будет издавать правовые акты, определяющие типовую систему планирования, методические материалы для разработки и внедрения стандартов государственных услуг, исключит избыточные и дублирующие функции, оптимизирует функционирование органов исполнительной власти в субъектах Федерации, позволит модернизировать не только отраслевую мощь, но и конструктивно влиять на подготовку собственных кадров для здоровой конкуренции с представителями стран – участниц ВТО. «Предстоит определить, каким будет этот орган – частным (на примере ОАО «РЖД») либо государственным. Функционал министерства как производная полномочий для строительной отрасли сегодня необходим», – добавил Владимир Кобзаренко.



Олег Бритов, исполнительный директор Союза строительных объединений и организаций, вице-президент Российского союза строителей по работе в Северо-Западном регионе, также считает, что министерство строительства очень нужно профессиональному сообществу. «Создание этого органа можно только приветствовать. Новое ведомство будет профессионально регулировать ведущую отрасль российской экономики и позволит эффективнее решать задачи, стоящие перед инвестиционно-строительным комплексом», – заключил он.



цифра

2

департамент Минрегиона РФ курирует строительную отрасль

Конгресс под эгидой НОСТРОЙ

Семен Горбунков / В Ярославле состоялся международный конгресс «Опыт и задачи строительной отрасли в условиях саморегулирования», одним из организаторов которого выступил НОСТРОЙ. Ключевыми темами конгресса стали актуальные проблемы саморегулирования, гармонизация еврокодов, энергоэффективность и профобразование.

Пленарное заседание проходило под руководством д.т.н.,

профессора, заслуженного строителя РФ, председателя совета НП «Первая национальная организация строителей» Азария Лапидуса. «Хотелось бы отметить высокий уровень спикеров и общую заинтересованность гостей, при-

нявших участие в пленарном заседании конгресса и круглых столах. В будущем подобные мероприятия необходимо постоянно проводить в различных регионах РФ. Так, международные конгрессы такого же высокого уровня вслед за

Ярославлем мы планируем провести в Самаре, Краснодаре и Омске», – отметил Азарий Лапидус.

После пленарного заседания были проведены круглые столы, модераторами которых стали сотрудники аппарата Национального объединения строителей: заместитель директора департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования НОСТРОЙ Алексей Суров; ведущий специалист департамента технического регулирования НОСТРОЙ Владимир

Бородин; председатель Комитета по международным отношениям НОСТРОЙ Азарий Лапидус.

На заседаниях были освещены следующие темы: проблемы технического регулирования в строительстве; вопросы реализации положений законодательства об энергосбережении в строительной отрасли; перспективы развития строительной отрасли, законодательное регулирование и повышение профессионального образования. «На круглых столах собра-

лось огромное количество участников, аудитории были заполнены полностью, что говорит о том огромном интересе, который проявили к проблемам конгресса участники мероприятия», – прокомментировал модератор круглого стола «Вопросы реализации положений законодательства об энергосбережении в строительной отрасли» Азарий Лапидус. Как он отметил, в целом состоявшийся конгресс прошел в очень деловой и дружеской атмосфере.

цифра

10%

в структуре внутреннего валового продукта России составляет строительная сфера

Михаил Бузулуцкий:

«Мы дадим рынку новый импульс для развития»

Алена Шереметьева / Компания «Главстрой-СПб» готова предложить рынку новый формат массового жилья. О планах компании, ключевых проектах, стратегии продвижения и положении на рынке недвижимости Петербурга «Строительному Еженедельнику» рассказал Михаил Бузулуцкий, директор по маркетингу и продажам ООО «Главстрой-СПб».

– В компании сменился генеральный директор. Будут ли корректироваться планы по реализации объектов?

– Пришел новый руководитель: мы посмотрим на него, а он – на нас. В целом никаких директив по изменению стратегии реализации объектов мне дано не было. Перед руководителем поставили определенные задачи, и он будет их решать. Если для достижения более высокой цели, получения более качественного содержания и более высокой эффективности необходимо поменять кадры, то необходимо это сделать. Так рассуждает каждый менеджер.

– Как, по Вашим ощущениям, сегодня чувствует себя рынок жилой недвижимости Петербурга?

– Он немного успокоился после выборов. Лихорадки и ажиотажа сейчас не наблюдается. В ближайшие пару месяцев мы ожидаем спокойный и плановый режим работы. Летний период, наверное, будет более насыщенным и интересным.

– Окончательно ли, на Ваш взгляд, исчезли кризисные явления?

– Мировая экономика находится во взведенном состоянии. Грецию спасли тем, что простили ей многомиллиардный долг. Чтобы реструктуризировать эту задолженность, одни ценные бумаги обмениваются на другие. В Америке каждый раз с трепетом ждут статистических данных о рынке труда, недвижимости и т. д., поэтому говорить, что кризис успешно завершился, не приходится. Второй ярко выраженной волны кризиса, на мой взгляд, не будет. Скорее всего, экономика будет находиться в перманентном состоянии «хорошо-плохо».

– Сейчас, по словам экспертов, наблюдается тенденция отказа застройщиков от земель под проекты комплексного освоения территории, их нарезке и последующей продаже. Как это повлияет на рынок?

– Рынок – это симбиоз каких-то интересов. Для нас это выгодно. Чем меньше проектов-конкурентов, тем нам легче продавать и держать более высокую цену. С точки зрения потребителя это невыгодно, так как чем выше градус конкуренции, тем более доступным становится жилье, более развитыми становятся строительные компании.

– Прошлые годы в «Северной долине» были успешными с точки зрения темпов и объемов продаж. Благодаря чему удалось добиться таких результатов?

– «Северная долина» – это результат работы профессиональной команды, это сочетание всех тех качеств, которые должны быть у любого застройщика. У нас строитель вовремя строит, а продавец реализует в соответствии с законом и создает все условия для того, чтобы это жилье было доступно людям.

– Вы планомерно повышаете цены. Не чувствуете падения спроса?

– Нет. Могли лишь сказать, что после выборов темпы стали немного более спокойными.

– На сколько планируете поднять цены до конца года?

– Мы планируем перейти от эконом-класса к комфорт-классу, сохранив при



этом доступную цену. Наша цель – дать в этом году новый импульс для развития проекта «Северная долина» в направлении качества. Мы хотели бы более плотно поработать с отделкой квартир, их меблировкой, то есть сделать сам продукт на ступень выше, чем он есть сейчас. Мы хотим продавать квартиры, в которых человек нашел бы сразу весь комфорт, который предполагает понятие «дом»: чистые парадные, благоустройство придомовой территории, места досуга как для детей, так и для взрослых, комфорт для автомобилистов. В квартирах будет все, вплоть до мусорного ведра. Мы планируем повысить градус конкуренции за счет качества продукта.

– На сколько формат квартиры под ключ удорожает стоимость?

– Стоимость квадратного метра практически не увеличивается. Сейчас мы ведем переговоры с компаниями, которые выступят партнерами по меблировке и дизайну квартир.

– А вы уверены в том, что на такое решение будет спрос?

– Спрос на качество есть всегда. Мы предлагаем за ту же цену, которая есть на рынке, более качественный продукт. Тот ценовой диапазон, в который мы сейчас выходим, более конкурентен, а преодолеть конкуренцию можно, только повышая качество продукта. Для того чтобы завтра быть адекватными рынку, нужно измениться сегодня.

– Какой порядок цен в «Северной долине» сегодня?

– Сегодня стоимость 1 кв. м составляет 70-75 тыс. рублей в 1-комнатных квартирах, 65-70 тыс. рублей – в 2-комнатных, 63-65 тыс. рублей – в 3-комнатных. До конца года мы проиндексируем ее на 10-15%.

– Какие новые программы покупки вы сегодня предлагаете своим клиентам?

– С 1 апреля мы публично запустим программу «Ипотечные каникулы», где приобретатель будет вправе взять отсрочку

полгода по процентам и телу кредита. Для многих это очень удобный вариант покупки, при котором можно будет перекредитоваться, продать или приобрести что-либо. Пока никто из застройщиков в Петербурге не предлагает такую программу.

– Предлагаете ли вы рассрочки?

– Да, у нас есть рассрочка на период строительства, когда приобретатель может сам сформировать в любом порядке свои будущие платежи.

– Какова доля сделок со 100%-ной оплатой?

– Вместе с ипотекой таких сделок более 50%.

– Летом вы запускаете продажи в новом проекте «Юнтолово». В чем особенность этого проекта?

– В этом проекте мы постараемся создать все необходимые для жизни человека комфортные условия, обеспечить его городским транспортом, качественной архитектурой, хорошей отделкой парадных и квартир. Кроме того, этот проект находится в очень интересном для Петербурга месте рядом с такими географическими доминантами, как Лахтинский разлив, Юнтоловский заказник и курортное направление. К тому же оборудуем лодочную станцию, сделаем прогулочные дорожки, экопарк, запустим без участия города собственный транспорт. Проекты в городе не обладают такими преимуществами.

– Планируете ли выводить этот проект на рынок с помощью таких же, как в «Северной долине», инструментов, к примеру низкой цены?

– Сравнивать с «Северной долиной» не совсем правильно – тогда были абсолютно другие рыночные условия. Мы планируем сделать продукт, который качественно будет отличаться нас от конкурентов. Диапазон цен, который мы закладываем на старте проекта, – 60-70 тыс. за 1 кв. м. Стоимость 1-комнатной квартиры будет где-то 2-2,2 млн рублей. Мы ориентируемся на то,

что покупатель в «Юнтолово» – это семейный человек из Петербурга или Ленинградской области с определенным уровнем дохода, который может себе позволить купить квартиру.

– Планируете ли разрабатывать особые программы с банками для реализации «Юнтолово»?

– У нас уже есть договоренности со всеми нашими банками-партнерами. В том числе клиенты смогут приобрести там жилье при нулевом первоначальном взносе, в рассрочку.

– В этом проекте тоже планируете делать квартиры с отделкой и меблировкой?

– На первом этапе мы, может, и не будем этого делать, но далее постараемся. Мы перенимаем передовой европейский опыт и делаем все для того, чтобы наши проекты были максимально высокого качества. Если в советское время человек мог приобрести либо «Жигули», либо «Волгу», то с ростом доходов стало возможным приобретение иностранных бюджетных марок, где есть и кондиционер, и автоматическая коробка передач. Мы говорим о том, что и класс экономного жилья должен развиваться. Жилье эконом-класса не должно быть плохим и некомфортным, приставка «эконом» должна обозначать лишь ценовой диапазон и месторасположение дома.

– Как обстоят дела в проекте «Панорама 360» на Шкапина-Розенштейна?

– Мы успешно прошли экспертизу, получили разрешение на строительство и уже приступили к подготовке территории и перекладке инженерных сетей. Старт продаж намечен на лето текущего года. Мы уделяем этому проекту особенное внимание, так как тот ценовой диапазон, который мы зададим, будет более требователен к содержанию. Конечно, необходимо проработать вопрос внешнего облика, концепции и позиционирования на рынке. Здесь мы создаем востребованный в Петербурге формат закрытого бизнес-квартала. Там будет 60 тыс. кв. м жилья, 2 небольших бизнес-центра, гостиница и необходимые объекты социальности, в частности собственный детский сад. Стоимость 1 кв. м жилья здесь будет в пределах 80-180 тыс. рублей. Здесь будут располагаться квартиры, откуда открываются исключительные виды на исторический центр Петербурга. Именно благодаря прекрасным видовым характеристикам мы дали проекту такое название – «Панорама 360».

– Этот квартал жителями города воспринимается как депрессивный. Как вы планируете изменить это представление?

– Я уверен, что каждый житель сможет убедиться в том, что этот будет ухоженный и перспективный бизнес-квартал. В целом у территории вдоль Обводного канала большое будущее: это низкая плотная застройка, наличие станций метрополитена и близость к центру города. Просто пока руки инвесторов не дошли до того, чтобы навести там красоту. Мы одни из первых, кто начинает это делать. Я уверен, что наша работа скажет сама за себя, и больших вложений на продвижение продукта не потребуется.

НОВОСТЬ

➔ КГИОП в марте внес в региональный реестр объектов культурного наследия в качестве достопримечательного места «Охтинский мыс: культурный слой 5 тыс. до н. э. – XX век». Распоряжение комитета – первый шаг к решению, позволяющему застроить Охтинский мыс жильем и коммерческими объектами. Однако, по мнению участников рынка, это не позволит инвестору отбить истраченные на проект миллиарды.

Как следует из распоряжения КГИОП, охранный статус территории определен «в соответствии» с актом о результатах историко-культурной экспертизы выявленного археологического памятника «Ниеншанц: шведская крепость», составленным 31 августа прошлого года. На основании этого исследования эксперты пришли к выводу о возможности капитального строительства почти на всей площади мыса и предложили признать его не зоной археологического наследия (что предусматривает федеральный статус памятника с запретом на его застройку), а «достопримечательным местом регионального значения». По их словам, от раскопанных на участке древних крепостей мало что осталось, а большинство найденных фрагментов сохранить не удастся.

Градозащитников и членов Совета по сохранению культурного наследия при правительстве Петербурга результаты экспертизы не убедили. И в октябре они обвинили экспертов в недостоверности и несоответствии их выводов российским и международным нормам, одностороннем и тенденциозном подборе изученных материалов. После этого совет рекомендовал городским властям отклонить этот документ, однако через четыре месяца власти согласились с результатами экспертизы.

Как заявил в прошлый четверг глава КГИОП Александр Макаров, застройка мыса начнется только после заключения по режиму использования территории. По словам замгендиректора АРИН Владимира Спарака, стоимость видового жилья на Охтинском мысу могла бы составить от 120 до 150 тыс. рублей за 1 кв. м.

«Чтобы хотя бы выйти в ноль, на мысу нужно будет построить от 300 до 400 тыс. кв. м жилья, что при существующем высотном регламенте маловероятно. Варианты с коммерческой недвижимостью еще более длительны и еще менее окупаемы», – полагает Андрей Вересов, генеральный директор брокерской компании «Новый Петербург».

КУГИ отчитался за год

Андрей Семериков / На прошлой неделе Комитет по управлению городским имуществом (КУГИ) отчитался о результатах работы за 2011 год и озвучил планы на 2012 год. В частности, комитет планирует пересмотреть ставки аренды для помещений, находящихся на центральных городских магистралях. ➔

По данным КУГИ, общая сумма доходов городского бюджета от использования государственного имущества за 2011 год составила 30,9 млрд рублей, что на 2% больше, чем за 2010 год. Поступления от продажи государственного имущества за 2011 год составили 12 млрд рублей. Всего было реализовано 224 здания, 1,184 тыс. встроенных помещений, а также 501 земельный участок в порядке реализации

Необходимые изменения в закон о порядке начисления арендной платы будут подготовлены до конца весны. Оценивать здания смогут независимые эксперты, но применяться оценка будет только после экспертизы ГУИОН. Аналитики считают, что такая мера может привести к росту арендных ставок в городе.

По данным КУГИ, на сегодняшний день в Петербурге заключено 11 тыс. договоров

В комитете считают, что необходимо выплачивать только стоимость имущества без учета прав на землю. «Мы утвердили порядок расчета компенсации. Стоимость гаража получилась в пределах 17-70 тыс. рублей. Сегодня мы думаем о том, как бы поднять нижнюю планку, и уже внесли предложение увеличить ее до 30 тыс. рублей», – отметил глава КУГИ. «Закон будет иметь обратную силу, и распространяться на гаражи, снесенные за 3 года до его принятия. Если человеку так и не удалось получить компенсацию, мы заложим ее в бюджет вне зависимости, была ли это бюджетная или инвесторская стройка», – уточнил он. Законопроект может быть внесен на рассмотрение в ЗакС уже этой осенью.

Дмитрий Куракин так же отметил, что у города «нет нужды гоняться за мелкими инвесторами, потому что они придут сами, так только будет создана качественная инфраструктура». В частности, господин Куракин отметил, что

необходимо строить новые мусороперерабатывающие заводы, так как «инвесторы не едут в город, потому что здесь грязно и неприятно».

Годовое бюджетное задание по доходам от использования государственного имущества исполнено комитетом за 2011 год на 135 %

преимущественного права выкупа собственниками. В рамках реализации программы приватизации госимущества Петербурга за период 2010-2011 годов на торгах реализовано 8 зданий – памятников федерального значения.

От сдачи в аренду объектов нежилого фонда городской бюджет получил 6886,9 млн рублей. В текущем году этот показатель может быть увеличен за счет пересмотра ставок аренды для помещений нежилого фонда. Дмитрий Куракин, председатель КУГИ, заявил, что город собирается отказаться от массовой оценки ликвидных помещений и перейти на индивидуальную, которая будет рассчитана исходя из рыночной стоимости объекта. Также город намерен серьезно ограничить субаренду. Сейчас, по словам господина Куракина, разница между арендной ставкой от города и от арендаторов существенна, и это ведет к недополучению городом прибыли.

аренды, из них 7,5 тыс. – это коммерческая аренда. Чаше город сдает в аренду помещения площадью 120-190 кв. м, свыше 500 кв. м – 256 объектов.

Господин Куракин отметил, что по наиболее доходным объектам арендная ставка в среднем занижена на 50%. А на отдельных магистралях занижение достигает 70%, к примеру на Большом проспекте Петроградской стороны.

Также, по его словам, комитет сформировал свою идеологию по выплате компенсации гаражникам. Планируется предусмотреть возможность выплат за уже снесенные гаражи, и в том числе за счет бюджета.



Дмитрий Куракин: «У Петербурга нет нужды гоняться за мелкими инвесторами»

цифра

30,9 млрд

рублей составила общая сумма доходов городского бюджета от использования госимущества в 2011 году

30 МАРТА 2012 ГОДА

«Жилье в рассрочку. Схемы приобретения квартир в строящихся домах»

в рамках деловой программы выставки «Ярмарка недвижимости»

Обсуждаемые вопросы:

- Рассрочки у строительных компаний. Во время кризиса строительные компании начали увеличивать срок рассрочек. Максимальный срок доходил до 10 лет. Каков сейчас срок рассрочек?
- Какой процент застройщиков предоставляет рассрочки?
- Какая польза строительным компаниям от рассрочки?
- С чем остается покупатель?

Время проведения:

14.00-15.00

Место проведения:

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

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!

Подробная информация: тел. 380-15-81, pr@stroyexpress.ru

PR-отдел газеты «Строительный Еженедельник»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ IBC XII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ «IBC»:

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

18-19 АПРЕЛЯ 2012. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ЛЕНЭКСПО

Для участия требуется предварительная регистрация

Более подробную информацию о проекте вы можете получить в оргкомитете:

Координатор: ЦДКС
Тел./факс: (812) 635-70-15/16
E-mail: info@cdkscenter.ru
Организатор: ИБС
7 (812) 380-60-14, 380-60-00
build@primeexpo.ru

в рамках
ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

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

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«Техническое регулирование и стандартизация в строительстве – факторы модернизации отрасли»

При поддержке: НТИ «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«Развитие саморегулирования и обеспечение конкурентоспособности организаций сферы строительства в условиях вступления России в ВТО»

При поддержке: НТИ «Свободный рынок»

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«Стратегические партнерства: НТИ «Свободный рынок»

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«НТИ «Свободный рынок»

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«НТИ «Свободный рынок»

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«НТИ «Свободный рынок»

КОНОФЕРЕНЦИЯ
«НТИ «Свободный рынок»

развития транспортной инфраструктуры России на примере Северо-Запада

При поддержке: НТИ «Свободный рынок»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Малозатратная застройка: особенности развития комплексного освоения территорий в малых городах и поселках»

При поддержке: НТИ «Свободный рынок»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Национальная безопасность: развитие комплексного освоения территорий в малых городах и поселках»

При поддержке: НТИ «Свободный рынок»

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

При поддержке: НТИ «Свободный рынок»

ПАНЕЛЬНАЯ ДИСКУССИЯ
«Объединение строителей Санкт-Петербурга»

Подробнее о мероприятиях на сайте:
www.interstroyexpo.com

Гостиный Двор ушел по назначению

Николай Волков / Фонд имущества Петербурга продал с торгов здание Гостиного Двора в Кронштадте. Покупателю, который представлял интересы нынешнего арендатора Двора, пришлось заплатить за помещения двойную цену. ➔

В торгах по продаже здания Гостиного Двора в Кронштадте площадью 6,7 тыс. кв. м с земельным участком площадью 9,1 тыс. кв. м участвовали 9 претендентов. Наиболее упорную борьбу вели три участника, в итоге за 201 млн рублей при стартовой цене в 102 млн рублей лот достался физическому лицу.

Гостиный Двор – памятник федерального значения. Победитель обязан одновременно с заключением договора купли-продажи заключить с КГИОП охранное обязательство.

Победитель, по словам участников рынка, действовал в интересах ООО «Холдинговая компания «Гурвит», которое является арендатором Гостиного Двора. Договор аренды заключен до 2053 года, ставка – около 3,2 млн рублей в год за весь объект, арендная плата не авансирована.

«Сегодняшние торги показали очень хороший рост цены – конечная стоимость объекта превысила начальную в 2 раза. За весь период аренды здания вместе с участком город выручил бы на 60 млн рублей меньше. К тому же следует учитывать стоимость денег во времени: после торгов бюджет получит денежные поступления в течение 30 дней с даты



Здание Гостиного Двора, по мнению экспертов, – единственный качественный объект торговой недвижимости в Кронштадте

подписания договора, оплата аренды объекта растянулась бы до 2054 года», – заявил Андрей Степаненко, генеральный директор ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Все ремонтные и реставра-

ционные работы по памятнику собственник будет согласовывать с КГИОП, предварительно заключив охрannое обязательство. Как говорят участники рынка, при продаже зданий, обремененных дого-

ворами аренды, арендаторы часто являются приобретателями таких объектов, что снимает риски утраты владения объектом, а это особенно важно, если арендатор осуществил значительные вложения в объект. «Кронштадский Гостиный Двор был полностью реконструирован и на сегодняшний день представляет собой хороший пример приспособления памятника под объект торговли. В реконструкцию были вложены значительные средства и пройден длительный процесс согласований, поэтому такая заинтересованность участников торгов (в том числе и самого арендатора, который и выкупил объект на торгах) вполне объяснима», – считает Ольга Морозова, коммерческий директор компании «Центр согласований». «Гостиный Двор – единственный в Кронштадте приличный торговый объект, который может претендовать на статус качественного. Он полностью заполнен арендаторами – индивидуальными и малыми предпринимателями, то есть наиболее устойчивым и ротируемым форматом», – говорит Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН.

Учитывая сложившуюся плотную застройку Кронштадта и множество памятников, в центральной части города вряд ли появится подобный по масштабам объект торгового назначения, поэтому его текущее использование является наилучшим, уверены эксперты.

цифра

201 млн

рублей заплатили за здание Гостиного Двора в Кронштадте

КРОВЛЯ "ВСЁ ВКЛЮЧЕНО"!



ВСЕ ЭЛЕМЕНТЫ НАДЕЖНОЙ КРОВЛИ

Вы выбираете не просто крышу, а полноценную кровельную систему «Металл Профиль»!

- металлочерепица
- отделочные элементы
- элементы безопасности
- водосточные системы
- вентиляционные и проходные элементы
- подкровельные плёнки
- теплоизоляция
- мансардные окна



Санкт-Петербург, пр. Александровской Фермы, 29, лит. Е, тел. (812) 331-68-48;
ул. Боровая, 40, офис 2, тел. (812) 318-33-58

[www. metallprofil.ru](http://www.metallprofil.ru)



Жилой район Славянка

Группа компаний «Балтрос»

Группа компаний «Балтрос» – один из крупнейших девелоперов Санкт-Петербурга. Деятельность группы направлена на реализацию масштабных проектов жилищного строительства в рамках комплексного освоения территорий. Концепция комплексного освоения территории подразумевает создание уникальных по масштабу и качеству проектов – городских районов с принципиально новым, высоким уровнем комфорта и безопасности для его жителей. Сегодня компания реализует два масштабных проекта комплексного развития территории – Славянка и Новая Ижора.

справка

Жилой район Славянка

Жилой район Славянка возводится ГК «Балтрос» в Пушкинском районе Петербурга. Общая площадь нового района – 220 га. Площадь жилого фонда – 1,4 млн кв. м. Расчетное число жителей – 65 тыс. человек. В 2010-2011 году сданы в эксплуатацию три квартала на 466 тыс. кв. м. В конце 2012 года планируется сдача в эксплуатацию 3, 5, 6 кварталов района на 520 тыс. кв. м.

Инфраструктура района Славянка

7 детских садов. Два из них построены и функционируют с начала 2012 года. 4 школы, первая из которых открылась в ноябре 2011 года. Детская и взрослая поликлиники. Амбулатория на 280 посещений в день. Два торговых центра, встроенные коммерческие помещения. Храмовый комплекс. Спортивный центр. Центральный парк площадью 12,5 га. Более 15 тыс. парковочных мест.

Новый жилой район Славянка, который строит группа компаний «Балтрос» на юге Петербурга, можно назвать первым эталонным проектом комплексного освоения территорий. Здесь эффективно решаются вопросы создания инженерной и социальной инфраструктуры, присущие многим масштабным объектам строительства. ➔

Как говорят эксперты, есть несколько параметров, соблюдение которых обеспечивает успешную реализацию проекта комплексного освоения территорий (КОТ). Это, во-первых, хорошая транспортная доступность, наличие альтернативных путей сообщения с центром и другими районами города. Во-вторых, современная инженерная инфраструктура. В-третьих, полноценная инфраструктура, привлекающая не только живущих внутри территории КОТ, но и людей из близлежащих районов.

Примером проекта, удачно совместившего в себе все три необходимые составляющие, является Славянка.

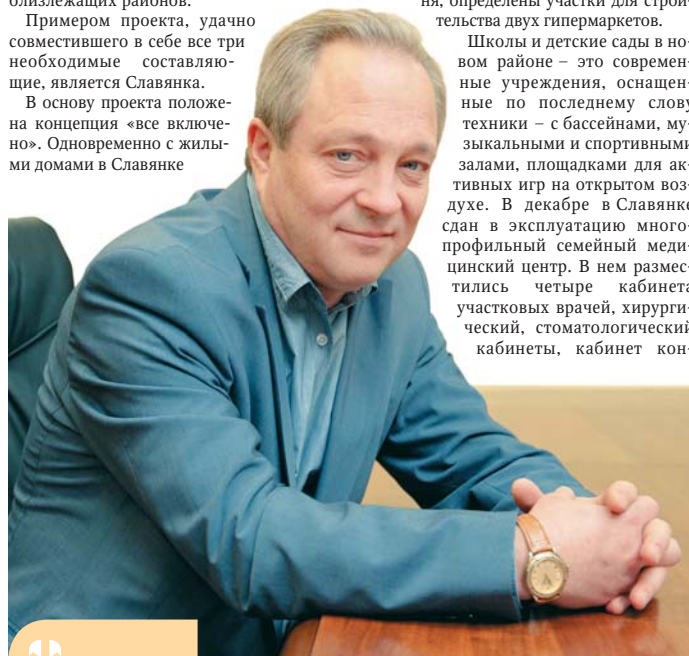
В основу проекта положена концепция «все включено». Одновременно с жилыми домами в Славянке

строятся школы и детские сады, магазины, устраиваются детские площадки и парковочные зоны. Таким образом, жители района получают не просто уютную квартиру, а комфортную, удобную для жизни городскую среду. Уже сегодня Славянка – один из самых обеспеченных социальной инфраструктурой районов Санкт-Петербурга. Заселение Славянки началось в мае прошлого года, сегодня здесь живет около 4 тыс. человек, при этом в районе работают два детских сада и школа, открыта часовня, определены участки для строительства двух гипермаркетов.

Школы и детские сады в новом районе – это современные учреждения, оснащенные по последнему слову техники – с бассейнами, музыкальными и спортивными залами, площадками для активных игр на открытом воздухе. В декабре в Славянке сдан в эксплуатацию многопрофильный семейный медицинский центр. В нем разместились четыре кабинета участковых врачей, хирургический, стоматологический кабинеты, кабинет кон-

сультативно-диагностической помощи, кабинеты ультразвуковой и функциональной диагностики, физиотерапевтический кабинет.

«Славянка – единственный проект комплексного освоения в России, доведенный до такой высокой степени реализации», – утверждает Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос». Действительно,



Олег Еремин, первый вице-президент группы компаний «Балтрос»



не говоря уже о трех построенных кварталах и масштабном строительстве новых, впечатляют показатели инженерной подготовки территории. В Славянке проведено 60 км сетей водоснабжения, 73 км сетей водоотведения, протянуто 80 км линий электропередачи, в построенных кварталах проложено 40 км улично-дорожных сетей. Когда будет завершено строительство новых кварталов Славянки, по объему жилого фонда район можно сравнить с небольшим европейским городом.

Но особенно ценен даже не масштаб проекта, а его европейское качество. Именно в Славянке применены лучшие архитектурно-планировочные решения, воплощена уникальная для российских проектов КОТ концепция «все включено». Именно в Славянке ГК «Балтрос» удалось впервые в России применить систему государственно-частного партнерства, которая позволила компании строить объекты социальной инфраструктуры одновременно с жилыми домами.

Появление района по-настоящему европейского уровня своевременно. Сегодня все более очевидной становится тенденция к спросу не на квадратные метры, а на определенные условия жизни. Покупатели требуют детский сад и школу во дворе, зеленые зоны, достаточное



Школа № 511 открылась в районе Славянка в ноябре 2011 года



В Славянке уже работают два детских сада. ГДОУ № 36 имеет физкультурно-оздоровительную направленность, а ГДОУ № 35 – музыкально-эстетическую



Вид на готовые кварталы района Славянка и Ростовскую улицу

количество парковочных мест, экологичные технологии строительства и эксплуатации, магазины в шаговой доступности. Все эти факторы сегодня очень важны. Соответственно, и девелоперам приходится двигаться навстречу покупателю. Даже предложив низкую стоимость, бу-

дет трудно продать квартиры в проекте, который не соответствует определенным качественным характеристикам. Появляются общие для жилья любого класса ценности, которые можно и нужно обеспечить. «При строительстве объекта в рамках уплотнительной застройки

практически невозможно соблюсти нормативы по парковочным местам, рекреационным зонам, – считает Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос». – Зато все это мы можем предложить на отдельно взятой территории. И люди быстро привыкают к хорошему».

динамика развития

Славянка вырастает на 1,5 этажа в день

Ежедневно на строительстве 3, 5 и 6 кварталов района Славянка заливается около 2 тыс. куб. м бетона. Такой объем позволяет возводить почти два этажа дома на 6 подъездов, или около 60 квартир.

Сегодня в районе Славянка на территории 63,2 га одновременно строится 15 девятиэтажных корпусов на 520 тыс. кв. м. На строительной площадке задействовано 40 башенных кранов, а также 200 единиц специализированной строительной техники – это экскаваторы, бульдозеры, самосвалы, колесные экскаваторы, погрузчики. Для соблюдения четкого выполнения работ в соответствии с директивным графиком в рамках 6-дневной рабочей недели организован 3-сменный 24-часовой рабочий день. Ежедневно на строительной площадке работает 4600 человек.

Примером и вдохновением архитекторам строящихся кварталов района Славянка послужили ансамбли Московского проспекта. В их архитектуре продолжены традиции городского ансамблевого строительства: единая концепция кварталов, симметрия в фасадах, а главное, продуманность планировки – системное и рациональное использование пространства. В Славянке просторные, широкие улицы, аллеи с прогулочными дорожками и уютные, закрытые дворы. Концепция «закрытый двор» помогает обеспечить безопасность играющих во дворе детей. Специалисты по проектированию предусмотрительно расположили парковочные места с внешней стороны кварталов, тогда как дворовые территории отданы под рекреационные зоны.

Все работы по возведению новых кварталов района происходят в утвержденном графике. Для обеспечения высокого качества строительства ГК «Балтрос» предусмотрена многоуровневая система контроля. Одними из важнейших этапов в данной системе являются контроль качества продукции на ДСК «Славянский», который выпускает ограждающие конструкции для жилых домов района, а также тотальный контроль на всех этапах проведения строительно-монтажных работ на строительной площадке. Параметры контроля качества регулярно пересматриваются и актуализируются в соответствии с реалиями рынка. Так, например, в 2011 году были ужесточены некоторые нормативы оценки качества строительных материалов, которые используются при возведении жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.



В текущем году будет завершено строительство 3, 5, 6 кварталов района Славянка на 520 тыс. кв. м

«Новоорловская» привлечет 1,7 млрд рублей

Александр Аликин / Наблюдательный совет особой экономической зоны Петербурга утвердил планы двух инвесторов, которые хотят стать резидентами ОЭЗ на площадке «Новоорловская». Общий объем инвестиций в их проекты составит 1,7 млрд рублей. Подобные проекты хоть и хороши, но не решают, по словам чиновников, проблему развития экономики города. ➔

Новыми резидентами «Новоорловской» вскоре могут стать ООО «ИЦ Буревестник», которое намерено наладить в Петербурге производство оборудования для обогащения алмазосодержащих руд и сырья, и ООО «ЛЕД Микросенсор НТ», которое хочет производить и экспортировать полупроводниковые оптические изделия. Обе компании контролируются федеральными властями.

Как говорится в сообщении петербургского филиала ОАО «Особые экономические зоны», «ИЦ Буревестник» в период с 2012 по 2015 года на участке площадью 2,31 га построят научно-производственный комплекс на 565 рабочих мест. Общий объем инвестиций составит 1,2 млрд рублей. «ЛЕД Микросенсор НТ» намерен в период с 2012 по 2017 года наладить производство и создать лабораторию на площади 600 кв. м в здании строящегося Центра трансфера технологий. Объем инвестиций составит 540 млн рублей.

ООО «ИЦ Буревестник» является проектом ОАО «Научно-производственное предприятие «Буревестник», которое, в свою очередь, принадлежит ОАО АК «Алроса». Владельцами «Алросы» являются Росимущество (51%), Министерство имущественных отношений Республики Саха в Якутии (32%), восемь районов Республики Саха (8%) и физические и юридические лица (9%). Компания ООО «ЛЕД Микросенсор НТ» на 50,82% принадлежит ОАО «Роснано», остальная часть принадлежит ООО «ЛЕД Микросенсор», за которым, как считается, стоит депутат Госдумы Хафиз Салихов.

Доля ОАО «Научно-производственное предприятие «Буревестник» на мировом рынке оборудования для обогащения алмазосодержащих руд составляет около 25%. Более 90% продукции ООО «ЛЕД Микросенсор НТ» экспортируется в США, Европу, Японию, Южную Корею и Китай.

Чтобы стать резидентами ОЭЗ, компаниям теперь должны пройти экспертный совет ОАО «Особые экономические зоны» в Москве.

Участок «Новоорловская» площадью 110,41 га находится в Приморском районе Петербурга. Сегодня на участке идут работы по строительству инженерных сетей, дорожной и таможенной инфраструктуры. Инженерная подготовка этого участка должна завершиться в 2012 году. В I квартале 2013 года должны быть введены в эксплуатацию Центр трансфера технологий с бизнес-инкубатором, где разместятся компании, и таможенный терминал.

«Выделение новых площадок для ОЭЗ в городе и области – ключевой вопрос удовлетворения спроса на инновации со стороны государства и на инвестиции в вы-

сокотехнологичные проекты – со стороны бизнеса», – цитирует пресс-служба ОЭЗ слова руководителя петербургского филиала ОАО «Особые экономические зоны» Олега Мельникова.

Глава КЭРППиТ Евгений Елин на прошлой неделе заявил, что в Петербурге нет крупных инвестиционных проектов в области промышленности. По словам чиновника, развитие экономики города во многом зависит от развития промышленности, и единственное, чем сегодня остается ее развивать, – деньги самих производителей.

«Увеличения объема банковского кредитования мы не наблюдаем, серьезных инвестиций нет, поток денег из федерального бюджета будет сокращаться. Остается одно –

собственные деньги предприятий», – сказал он. Господин Елин отметил, что рассчитывать стоит на крупные российские предприятия или компании транснационального уровня, которые могут получить инвестиции от своих головных компаний. В качестве примеров он привел автомобилестроительные фирмы, а также «Северсталь» и «Силовые машины».

По мнению чиновника, средняя заработная плата в промышленной отрасли Петербурга (цифру он не назвал) меньше, чем в других отраслях, где она составляет в среднем 40 тыс. рублей. «Нам необходимо размещать в Петербурге производства с высокой добавленной стоимостью и высоким уровнем зарплат», – сказал он.



Глава КЭРППиТ Евгений Елин считает, что развивать производства в Петербурге должны сами производители

справка

В ОЭЗ Петербурга зарегистрированы в качестве резидентов 34 компании. Фирмы представлены следующими отраслями: фармацевтика и медицинские разработки, ИТ и телекоммуникация, энергоэффективность, приборостроение. К 2015 году ожидается, что объем налоговых отчислений в городской бюджет от работы резидентов составит около 1 млрд рублей.

Metso нацелилось на Петербург

Антонина Асанова / Финский концерн Metso, производитель оборудования для разработки месторождений и строительства, объявил о планах строительства двух заводов и приобретения пятилетнего производства. Инвестиции в строительство могут достигнуть 100 млн EUR, считают эксперты.

Вице-президент ЗАО «Метсо Минералз СНГ» Алексей Музычкин объявил о планах строительства завода по производству расходных частей для собственного оборудования. Скорее всего, компания будет производить сита для просеивающих устройств. Также господин Музычкин рассказал о возможных планах по созданию площадки по сбор-

ке насосного оборудования. С большой долей вероятности можно сказать, что производства будут созданы в Санкт-Петербурге или Ленинградской области, уточнил он. Строительство планируется в связи с масштабными планами по увеличению доли ком-

паний на российском рынке. За ближайшие 5 лет ЗАО «Метсо Минералз СНГ» планирует достичь оборота в 1 млрд EUR. За 2011 год объем заказов компании вырос с 116 до 247,3 млн EUR, в том числе с 25 до 31 млн EUR – объем заказов направ-

ления «строительству». Продажи за тот же период возросли с 101,6 до 135,3 млн EUR. «Достижение такого оборота вполне реально», – считает ведущий эксперт УК «Финанс Менеджмент» Дмитрий Баранов. – Объясняется это тем, что у нас высок уровень износа оборудования в этих отраслях. Кроме того, масштабные планы по освоению полезных ископаемых на арктическом шельфе, на Крайнем Севере, в Восточной Сибири, Забайкалье и Дальнем Востоке потребуют огромного количества самой разнообразной горнодобывающей, строительной техники и другого оборудования». Объем инвестиций в строительство предприятий на площадке greenfield Дмитрий Баранов оценивает в сум-

му от 100 млн EUR. Если же предприятия будут располагаться на разных участках, то суммарная стоимость всех проектов может оказаться больше приведенной цифры, считает эксперт. Еще 30–40 млн EUR в течение 2 лет Metso планирует вложить в развитие сети представительств, логистической инфраструктуры, строительство складских комплексов и сервисных центров. В Петербурге в 2011 году компания уже увеличила арендуемые у ЗАО «Шенкер» складские площади более чем в 2 раза. Николай Волков, директор департамента капитального оборудования и технических решений для производства инертных материалов компа-

цифра

100

млн EUR могут составить инвестиции в строительство двух заводов ЗАО «Метсо Минералз СНГ»

нии, рассказал, что с IV квартала прошлого года в строительном сегменте резко увеличилось количество заказов стоимостью 6–7 млн EUR в связи с разработкой новых карьеров и ростом рынка щебня. Уже в 2012 году ЗАО «Метсо Минералз СНГ» заключило контракты с компаниями «Беатон» и ООО «Олимп» о поставке мобильного дробильно-сортировочного комплекса с производительностью более 1 млн тонн в год.

справка

Оборудование Metso входит в высший ценовой сегмент рынка. Строительным компаниям концерн поставляет оборудование для рециклинга строительных материалов, производства инертных материалов, дробильно-сортировочные комплексы, в том числе мобильные, и т. д. Заказчиками Metso на Северо-Западе являются компании «Трансстрой», «Гранит-Кузнечное», «ВАТ», «Евроцемент», «Ленстройкомплект» и «Лафарж цемент».

Рынок, едущий вверх

Антонина Асанова / Рынок лифтового оборудования, по словам экспертов, активизировался с января этого года. Рост рынка обусловлен в первую очередь увеличением количества государственных заказов и восстановлением строительного рынка в целом. Участники рынка оптимистично настроены и полагают, что рост продолжится. ➔

Лифтовое уравнение

Доля отечественных производителей лифтового оборудования на российском рынке традиционно высока. В прошлом году, по данным АНО «Национальный информационно-аналитический центр лифтовой отрасли» («НИАЦ ЛО»), она составила 68%. Еще 17% лифтов произведено в Белоруссии. И лишь по 2,5-3% рынка принадлежит компаниям, импортирующим лифты из Финляндии, Франции и Китая. Однако постепенно эта доля все же растет. По данным компании «Амико», в стоимостном выражении импорт лифтов за период с 2009 по 2011 годы вырос на 53%.

Рынок лифтов уравнивается. Зарубежные производители налаживают выпуск более экономичных моделей, стараясь конкурировать за муниципальные заказы, тогда как отечественные производители, наоборот, осваивают более дорогие сегменты рынка, например панорамных лифтов. В итоге ценовая разница между отечественными и зарубежными лифтами сокращается. По отдельным параметрам она составляет от 15 до 50%, сообщает НП СРО «Межрегиональное объединение лифтопроизводителей», это происходит, в частности, за счет удорожания сырья, используемого в производстве лифта, — металла и сопутствующих компонентов.

«Как таковых отечественных лифтов уже не осталось, — категоричен генеральный директор ООО «Беллифтэкс» Алексей Шкапцов. — Собственного производства компонентов у нас нет, на заводах происходит только отверточная сборка».

«Разница между производителями размыта, — считает начальник участка подъемного оборудования «Джи Си девелопмент групп» Елена Мигалина. — Стоимость эксплуатации от марки лифта практически не зависит. Компании выбирают то оборудование, с которым им удобнее работать».

Бюджетное потребление

Основной потребитель лифтового оборудования в Петербурге — городское правительство. В жилищном фонде Санкт-Петербурга в эксплуатации находится 32,2 тыс. лифтов. Из них 37% выработали нормативный срок службы 25 лет. Ежегодно городу требуется реконструировать 1,276 тыс. лифтов. В среднем модернизация одного лифта обходится городу в 1,7-1,9 млн рублей.



Заказчики все чаще отдают предпочтение импортным лифтам

По словам Алексея Шкапцова, основными поставщиками оборудования являются Могилевский завод лифтового машиностроения, Щербинский лифтостроительный завод и «Отис», наладивший выпуск бюджетного оборудования на 3 заводах в Москве, Подмоскowie и Петербурге.

Всего за прошлый год в Северной столице заменили чуть больше 1 тыс. лифтов. Тогда как всего введено в эксплуатацию было, по данным АНО «НИАЦ ЛО», 1,825 тыс. единиц. В сегменте коммерческого строительства большую долю занимают иностранные производители. Основные среди них — Otis, KONE, Sigma, ThyssenKrupp и Shanghai Mitsubishi Elevators Co.

«В последнее время застройщики стали все чаще задумываться о дальнейшей эксплуатации, качестве оборудования, ведь это влияет на их репутацию, — говорит Константин Курочкин, глава и владелец лифтовой компании «Промис», официального дилера лифтов Mitsubishi Elevators Co. — Соответственно, наметилось увеличение спроса на импортные лифты. Они отвечают основным требованиям — это безотказная эксплуатация, престижность марки, качественный дизайн, отделка кабины и высокий уровень серви-

са. К тому же в сегменте высотного строительства зданий выше 17 этажей зарубежные технологии вне конкуренции».

Энергосберегающий тренд

Энергоэффективные лифты могут потреблять до 70% меньше энергии по сравнению с обыкновенным 2-скоростным редукторным лифтом. Кроме того, за счет использования безредукторного привода максимально уменьшается машинное помещение строящегося здания, а уровень шума и вибрации при работе этих лифтов существенно снижается.

«Энергосбережение пока еще не стало существенным фактором для заказчиков», — считает Константин Курочкин.

Однако участники рынка уже отмечают повышение интереса к экотехнологиям среди девелоперов двух столиц. Так, 15% лифтов, сданных в эксплуатацию в 2011 году компаниями KONE, приходится на марку EcoDom. В Петербурге ЗАО «KONE Лифтс» занимает около 11% рынка.

«Тенденция повышения интереса к энергосберегающим лифтам и инновационным технологиям есть, — говорит директор ЗАО «KONE Лифтс» в Санкт-Петербурге»

Алексей Самкович. — Многие компании сертифицируют свои проекты в соответствии с требованиями BREAM, требования этого сертификата относятся и к лифтам».

О планах запуска производства энергосберегающих лифтов, скорее всего, модели Gen2, на петербургском заводе объявил в прошлом году и президент компании «Отис» Дидье Мишо-Дэниел. А российские производители Щербинский лифтостроительный завод и Карачаровский механический завод сертифицировали свою продукцию по европейскому стандарту энергоэффективности VDI 4707.

Ранний старт

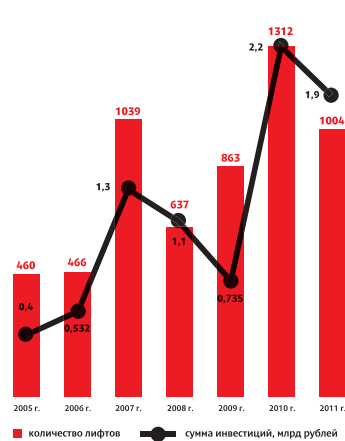
Если в прошлом году районные администрации объявили конкурсы на проведение модернизации лифтового оборудования только в сентябре, то в этом году рынок активизировался уже в январе-феврале. Не обошлось и без скандалов. В двух тендерах общей стоимостью 67 млн рублей, объявленных администрацией Василеостровского района, конкурсы прошли без конкуренции: почти во всех лотах единственными участниками оказались компании ООО «PCY-5» и ООО «Отис Лифтс».

«Городское правительство заявляет о том, что в этом году должно быть построено 2,8 млн жилья, — рассуждает Константин Курочкин. — По нашим оценкам, на 2,5 тыс. кв. м жилой площади требуется 1 лифт. Соответственно, в этом году в городе должно быть смонтировано 1,1-1,2 тыс. новых лифтов. Это небольшой прирост к прошлому году».

В этом году рынок будет стабильно расти, прогнозируют и остальные участники рынка.



Финансирование программ «Реконструкция и модернизация лифтов» в Санкт-Петербурге



ЛИФТОВАЯ КОМПАНИЯ «ПРОМИС» — вертикальный транспорт, достойный жителей XXI века!

НАШИ УСЛУГИ:

- поставка и монтаж лифтов
- модернизация, ремонт, тюнинг и замена лифтов
- техническое обслуживание лифтов

194295, Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 33, корп. 1, пом. 132Н
 Телефон: 590-69-50, факс: 740-13-85
 E-mail: info@promis.spb.ru
 www.promis.spb.ru

Свидетельство о допуске №0026.02-2011-7806133707-C-052 от 01.02.2011 г.

«ПРОМИС» — единственный официальный дилер компании Shanghai MITSUBISHI Elevator Co., Ltd

Лифты MITSUBISHI от компании «ПРОМИС» — это неповторимый стиль, ощущение комфорта и безопасности в доме!

Лифты MITSUBISHI — это:

ВЫГОДНО!
Стоимость оборудования сравнима со стоимостью отечественных аналогов, значительно уступающих в комфорте и надежности

СТИЛЬНО!
Лифты Mitsubishi подчеркнут высокий статус дома, создадут атмосферу безупречного стиля

НАДЕЖНО!
Контроль качества, высококвалифицированный персонал и наличие сервисного центра в Санкт-Петербурге гарантируют бесперебойную работу

ПРОСТО!
Лифты Mitsubishi монтируются в большинство стандартных лифтовых шахт без изменения проекта

MITSUBISHI — ПРАВИЛЬНЫЙ ВЫБОР!

Просто и эффективно

Строительная система VELOX – это готовое решение для застройщиков по снижению затрат на строительство при высоком качестве и комфорте будущего жилья. Да и для тех, кто начинает строить себе загородный дом и хочет сделать «один раз и на века», VELOX – настоящая находка. Теплые и долговечные дома «в деревянной рубашке» быстро завоевали рынок жилищного строительства Санкт-Петербурга, Ленинградской области и многих других регионов. ➔

Цифры говорят сами за себя: в 2011 году объем реализации продукции VELOX вырос на 77%. Крупные инвестиционные проекты по технологии VELOX состоялись в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, Московской, Воронежской и Мурманской областях. Вырос спрос и частных заказчиков на эту уникальную строительную технологию – на их долю в 2011 году пришлось почти четверть от общего объема отгрузки продукции VELOX.

Пришедшая к нам из Восточной Европы технология, эксклюзивным владельцем и поставщиком которой на северо-западе России является группа «РОССТРО», в 2011 году позволила построить более 60 тыс. кв. м жилых и коммерческих площадей. И это далеко не предел: мощность трех работающих в Ленобласти заводов ROSSTRO-VELOX позволяет уже сегодня строить и вводить ежегодно около 300 тыс. кв. м.

В этом году многие эксперты ожидают роста спроса на новое жилье – как на многоквартирные дома, так и на загородные индивидуальные. Однако рост потребительского спроса не означает, что люди готовы и платить больше. Скорее, наоборот, на первое место выходит качество и долговечность дома, экономичность в эксплуатации, энергоэффективность. Все это есть в технологии VELOX и позволяет не только экономить на строительстве (или покупке готового), но и существенно снизить дальнейшие расходы собственника нового жилья.



Строительная система VELOX позволяет экономить на времени и себестоимости строительства. Однако качество остается на высоте

«Рынок требует быть скромным и эффективным», – рассказывает президент ФПГ «РОССТРО» Александр Макаров, который в конце 1990-х и привез в Петербург из Австрии еще мало кому тогда известную технологию VELOX. – Кризис заставил всех пересмотреть технологии с целью оптимизации стоимости, времени, трудозатрат, реформировал требования. Это коснулось и строителей, применяющих ту или иную технологию, и покупателей нового жилья, которые стали более требовательны. Наши услуги и про-

дукция отвечают этим требованиям. Это дает нам основание утверждать о хороших перспективах развития технологии не только в Санкт-Петербурге и Ленобласти, но и во всех регионах, где мы сегодня представлены. Строительная система VELOX – это готовое решение по снижению затрат на строительство при соответствии высоким требованиям современных норм. Будущее строительного рынка – за эффективными строительными технологиями, такими как наш VELOX.

Более 10 лет применения технологии VELOX в строительстве доказали, что это – наиболее разумное решение по соотношению цены и качества. Стоимость возведения зданий оказалась в два раза ниже, чем строительство традиционными способами, а скорость – в два раза выше. При этом объекты отвечают самым высоким требованиям энергоэффективности, экологической и пожарной безопасности.

«Увеличение числа наших партнеров и географии применения продукции VELOX подтверждают эту тенденцию», – продолжает Александр Макаров. – У нас есть формула взаимоотношений с нашими партнерами: кто начал работать с VELOX, тот от него уже не отказывается. VELOX формирует привычку работать выгодно. Почитателей технологии с каждым годом становится все больше, и мы всерьез задумываемся о создании «Клуба любителей VELOX». Кстати, собрания любителей в узком кругу уже проходили несколько раз – в феврале, когда «РОССТРО» отмечает свой день рождения, партнеры традиционно съезжаются в Петербург на научно-практическую конференцию».

Финансово-промышленная группа «РОССТРО»

Профессиональный девелопер северо-запада России. На рынке работает с 1991 года. Занимается инвестиционно-строительной деятельностью, проектированием и строительством объектов гражданского профиля, управлением и эксплуатационным обслуживанием имущественных комплексов, производством строительных материалов и внедрением на российский рынок новых инновационных и строительных технологий. «РОССТРО» является российским производителем несъемной опалубки из щепоцементных плит

VELOX, изобретателем, со-владельцем и патентообладателем строительной системы VELOX. Имущественно-правовой комплекс «РОССТРО» представлен двумя хозяйственными обществами: ООО ФПГ «РОССТРО» и ОАО «ЛЕНИНПРОЕКТ». Численность работающих – 1,2 тыс. человек. «РОССТРО» построено более 100 зданий жилого, коммерческого и производственного назначения. В собственности группы находятся жилые и нежилые здания и помещения площадью более 200 тыс. кв. м, земельные участки площа-

дью 200 га, в управлении 5 жилых комплексов общей площадью 37 тыс. кв. м. **Направления развития:**
1. Комплексное проектирование объектов жилищно-гражданского профиля.
2. Развитие имущественно-правового комплекса «РОССТРО». Строительство и реконструкция доходной недвижимости.
3. Внедрение новых строительных технологий. Промышленное строительство.
4. Развитие домашнего производства ROSSTRO-VELOX.
5. Развитие современного фанерного производства.

Наиболее значимые объекты, возведенные в 2011 году:

- ➔ малоэтажный жилой комплекс «Лесная дача», 3-я очередь, 12 тыс. кв. м, Горская-Александровская, подрядчик – ООО «Корпорация В»;
- ➔ малоэтажный жилой комплекс «Лесная дача», 2-я очередь, 6 тыс. кв. м, Горская-Александровская, подрядчик – ООО «МОСТ»;
- ➔ 3-этажный 24-квартирный жилой дом, 1835 кв. м, Рязанская область, Шуваловский район, пос. Лесной, подрядчик – ИП Шувалова Л.А.;
- ➔ 3-этажный жилой дом по программе «Переселение граждан из ветхого аварийного жилья», Мурманская область, г. Мончегорск, подрядчик – ООО «Квадрат». В 2012 году планируется построить 5 домов;
- ➔ 3-этажный жилой дом в жилом комплексе «Кивеннапа», 3574 кв. м, Ленинградская область, Выборгский район, пос. Первомайское. Застройщик – ООО «НеваИнвестПроект», подрядчик – ООО «Торус»;
- ➔ 3-этажный 24-квартирный жилой дом, 1772 кв. м, Ленинградская область, Выборгский район, пос. Мичуринское, застройщик – ООО «ОПТИС», подрядчик – ООО «Теплый дом»;
- ➔ устройство перекрытий площадью 2780 кв. м с применением коробов VELOX в строящемся торгово-офисном здании в г. Воронеже.

Строительный сезон начинается с VELOX

Александр Макаров – бизнесмен, стоявший в 1990-х годах у истоков многих позитивных и даже революционных проектов на рынке недвижимости и строительства Санкт-Петербурга. При его участии и под его руководством создавались первые профессиональные объединения строителей и риэлторов, инициировались многие действующие ныне законы и правила рынка, он первый начал внедрять на рынке схему долевого строительства. Но спустя годы своей главной заслугой он считает все-таки VELOX. ➔



– О роли VELOX в развитии «РОССТРО» было сказано не раз – эта технология сегодня является флагманским направлением группы. Но какие результаты и перспективы для рынка недвижимости и строительства Вы бы обозначили, говоря об этой технологии?

– Напомню, что мы начали реализацию проекта по внедрению на российский рынок строительной системы VELOX в 2000 году. Результатом 10 лет работы стало мощное домостроительное производство в Кингисеппе, где построено и работает три завода ROSSTRO-VELOX мощностью 2100 плит в смену, что соответствует ежегодному вводу жилья в объеме 300 тыс. кв. м.

За десять лет энергоэффективная, экологически чистая, экономичная технология быстро сломала устоявшиеся стереотипы и установила новый оптимальный формат баланса цены и качества строительных объектов. Потребитель получил новый уровень качества при значительном снижении цены на строительство. На территории России по технологии VELOX построено более 1000 объектов различного назначения, в том числе VELOX востребован в программах социального строительства, так же как в Австрии и Чехии, откуда, собственно, и пришла к нам технология. Ну и конечно, она сегодня очень широко применяется при самостоятельном строительстве домов, хотя это лишь малая часть сферы применения системы, но наиболее близкая и понятная людям.

– При строительстве каких типов жилых домов или иного вида сооружений можно сегодня применять технологию VELOX?

– В целом технология применяется для строительства мало- и многоэтажных зданий любого назначения, шумозащитных экранов дорог, реконструкции, надстройки и утепления домов. Продукция сегодня поставляется во все регионы России, в Белоруссию, Казахстан, Азербайджан. Все нормативное сопровождение технологии обеспечивает «ЛЕННИИПРОЕКТ», также входящий в группу «РОССТРО».

щепочementных плит «ВЕЛОКС», полезную модель установки по производству щепочementных плит «ВЕЛОКС», домостроительный комбинат на базе технологической установки по производству щепочementных плит «ВЕЛОКС». Как итог этой работы – «РОССТРО» и VELOX Werk, GmbH стали равноправными партнерами в продвижении системы VELOX на мировой рынок.

Продуманная недорогая технология своей выгодой в применении и высоким качеством продукции нашла признание в России. Строительная система победила в трех всероссийских конкурсах:

– В прошлом году Вы заявили о решении вывести на рынок бренд «Зеленый теплый дом». Это следующий шаг продвижения системы на рынок?

– Рынок сегодня очень быстро взрослеет, идет интеграция в мировой рынок. Наши строители перенимают требования, технологии, предпочтения, строительную моду, наконец. Мы не намерены быть в хвосте модных тенденций, наоборот, планируем сами устраивать показы и предлагать рынку «модели сезона». А ведь каждый новый строительный сезон и так демонстрирует, что VELOX, постепенно раскрывая свои преимущества, остается на пике строительной моды. Завоевав сначала внимание потребителей «гениальной простотой», он подкупил их «вкусной» ценой, успокоил надежностью, огнестойкостью и долговечностью, пригрезил теплотой домов.

Все для большего числа строителей весна как строительный сезон начинается именно с VELOX. Это свидетельствует об огромном успехе и признании технологии. И результатом этой работы является счастливый потребитель, который в России, как на Западе, все больше внимания уделяет экологической безопасности своего жилья. Скажу больше, параметр «экологической чистоты» зданий все чаще становится приоритетом в выборе технологии. Именно с этими тенденциями связаны наши ближайшие планы.

На Западе большое внимание уделяется экологической безопасности жилья. В России этот параметр все чаще становится приоритетом

– Какие усовершенствования удалось привести в систему за прошедшие 10 лет?

– Сегодня группа «РОССТРО» является российским производителем несъемной опалубки из щепочementных плит VELOX, изобретателем, совладельцем и патентообладателем строительной системы. Специалисты «РОССТРО» и VELOX Werk, GmbH доработали строительную систему VELOX и получили признание Роспатента. Мы зарегистрировали способ изготовления ще-

федеральной программе «100 лучших товаров России – 2005» в номинации «Новинка года»; всероссийском конкурсе на лучшую организацию, принимающую участие в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в номинации «За внедрение передовых технологий и инновации в строительстве»; федеральной программе «100 лучших товаров России – 2007» в номинации «Промышленные товары для населения».

Система с полувековой историей

Строительная система VELOX – технология монолитного строительства в несъемной опалубке из щепочementных плит, запатентованная в 1956 году в Австрии семейной фирмой VELOX WERK, GmbH.

За полвека технология получила широкое распространение и признана специалистами более 40 стран. Полностью соответствует требованиям экодевелопмента по энергоэффективности и экологической устойчивости. Это комплексная энергосберегающая экологически чистая технология быстрого возведения недорогих теплых домов и зданий различного назначения. Система полностью соответствует всем современным нормам, потребительским требованиям и обладает высокой конкурентоспособностью. Высокие технологические и эксплуатационные характеристики отвечают мировым стандартам качества современных зданий.



VELOX на северо-западе России

Показатели по заводу ROSSTRO-VELOX V-I

Инвестиции составили более 5,5 млн EUR.
Срок строительства завода – 12 месяцев. Проектная мощность производства – 450 тыс. плит в год.
Площадь производственных площадей – 6 тыс. кв. м. Земля со вспомогательными площадями – 8 га.

Показатели по заводу ROSSTRO-VELOX V-II

Инвестиции составили более 10 млн EUR.
Срок строительства завода – 12 месяцев. Проектная мощность производства – 1 млн плит в год.
Площадь производственных площадей – 1442 кв. м. Площадь вспомогательных производств – 4060 кв. м. Площадь крытых площадок хранения – 3 тыс. кв. м.

Показатели по заводу ROSSTRO-VELOX V-III

Инвестиции составили более 12 млн EUR.
Срок строительства завода – 9 месяцев. Проектная мощность производства – 1,1 млн плит в год.
Площадь главного производственного корпуса – 1300 кв. м. Площадь вспомогательных производств – 1900 кв. м.

Несъемная опалубка изготавливается из щепочementных плит, и именно их свойства определяют качественные характеристики дома. Плиты экологически чистые производятся методом прессования из минерализованной древесной щепы (95%) и цемента с добавлением сульфата алюминия и жидкого стекла (минерализатор, антисептик, связующее). Все свойства древесины по тепло- и звукоизоляции в щепочementных плитах сохранены полностью. Утеплитель монтируется с наружной плитой, стена дома получается сразу «теплой» и не требует дополнительного утепления. За счет минерализации древесные щепочementные

плиты VELOX не горят, не гниют, влагостойки, сохраняют геометрические размеры, не подвержены процессам старения. Структура материала несъемной опалубки обеспечивает хороший воздушный обмен, стены «дышат», и в монолитных домах VELOX создается комфортный микроклимат деревянного дома.

плиты VELOX не горят, не гниют, влагостойки, сохраняют геометрические размеры, не подвержены процессам старения. Структура материала несъемной опалубки обеспечивает хороший воздушный обмен, стены «дышат», и в монолитных домах VELOX создается комфортный микроклимат деревянного дома.

Ключевые показатели технологии VELOX:

- Снижение себестоимости строительства до 50%;
- Сокращение сроков возведения объектов в 2,5 раза;
- Экономия тепла при эксплуатации до 40%;
- Срок службы построенных домов – более 100 лет;
- Экологичность и пожаробезопасность жилья.



Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 3,
тел.: 8 (812) 326-29-29, 412-36-23
г. Кингисепп, Фабричная ул., д. 14б,
тел.: 8 (81375) 24-5-24
www.rosstro-velox.ru

Девелоперы возвращаются к складам

Роман Русаков / В 2011 году в Петербурге, по разным оценкам, либо не было введено вовсе, либо было введено очень мало спекулятивных складских комплексов. Это привело к тому, что впервые после кризиса ставки аренды начали расти. Рост продолжится и в этом году, что, как говорят аналитики, подстегнет девелоперскую активность в этом сегменте. ➔

Сокращение объемов ввода и растущий спрос привели к тому, что уровень ставок достиг докризисных показателей.

По данным Jones Lang LaSalle, по итогам 2011 года объем свободных складских площадей Петербурга снизился до 4,4%, или 80 тыс. кв. м. Общий объем складского предложения на рынке Санкт-Петербурга достиг 1,76 млн кв. м в IV квартале 2011 года. В эксплуатацию были введены 4 качественных складских комплекса класса В суммарной арендопригодной площадью 43 800 кв. м, из которых 19 800 кв. м приходится на склады, занимаемые собственником. «Стоит отметить, что за предыдущие три квартала 2011 года на рынок не было выведено ни одного качественного складского объекта, предлагаемого в аренду. На данный момент число строящихся объектов остается низким. Большая часть запланированного на 2011 год ввода складских площадей была перенесена на 2012 год», — говорят в Jones Lang LaSalle.

Активный спрос на складские площади наблюдался на протяжении всего 2011 года. В IV квартале общий объем сделок превысил 85 тыс. кв. м. Наиболее востребованным форматом для аренды по-прежнему оставались блоки площадью 5-10 тыс. кв. м. Более крупные площади также пользовались спросом. Около трети сделок в 2011 году закрылись в диапазоне 15-20 тыс. кв. м.

На протяжении января-сентября 2011 года наиболее активными арендаторами на складском рынке Санкт-Петербурга были производственные компании и торговые операторы. Однако в конце года логистические компании активизировались, и по результатам года сделки с ними составили чуть выше 30% (62 тыс. кв. м) от всех сделок, совершенных с начала 2011 года.

Активный спрос на складские помещения в качественных проектах привел к дальнейшему увеличению арендных ставок с 105-115 USD/кв. м/год в III квартале до 110-120 USD/кв. м/год (без учета операционных расходов) в IV квартале. В целом за прошедший год ставки продемонстрировали рост на 5-10%.

Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, отметила: «Тенденции, которые наблюдались в прошлом году, будут актуальными и в наступившем 2012 году. Доля свободных площадей продолжит уменьшаться из-за ограниченного количества объектов, запланированных к вводу. Арендные ставки будут расти с прежним темпом, на 5-10% в год. Наиболее острая нехватка площадей может возникнуть в классе А, так как к вводу запланировано только два складских проекта такого уровня суммарной арендопригодной площадью 50 тыс. кв. м, причем заполняемость в них уже близка к 50%».

Индивидуальный подход

Илья Андреев, управляющий директор NAI Besag в Санкт-Петербурге, уверен, что на складском рынке Санкт-Петербурга сохраняется тенденция сотрудничества в формате tailor made (индивидуальный подход собственников складов к клиентам при сдаче в аренду), которая заключается в максимальной технической адаптации площадей под нужды клиента.

«В связи с усилившейся активностью арендаторов и отсутствием ввода новых спекулятивных складских объектов вполне вероятен рост активности девелоперов», — полагает господин Андреев.

С этой точкой зрения согласны специалисты Knight Frank St Petersburg. «2011 год создал ряд предпосылок для активного развития рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга. Среди них рост ставок аренды впервые после кризиса, дефицит нового предложения, высокий спрос со стороны арендаторов. Сложившаяся благоприятная конъюнктура побудила девелоперов начать активное строительство новых проектов, однако их ввод так и не состоялся в ушедшем году и был перенесен на первое полугодие 2012 года», — говорят в компании.

На конец IV квартала 2011 года обеспеченность качественными складскими площадями в Санкт-Петербурге составила

Наиболее крупные сделки по аренде площадей в складских комплексах классов А, В, заключенные в 2011 году

Компания	Складской комплекс	Зона	Арендованная площадь, кв. м	Срок аренды
ГК Алиди (логистические услуги)	«Кулон-Пулково»	Московский р-н	5000	3-5 лет
Компания «Копак.ру» (услуги по упаковке рекламных наборов и промотоваров)	«Кулон-Пулково»	Московский р-н	2500	3-5 лет
Компания «Симпл» (эксклюзивный поставщик авторских вин домов Италии и Франции)	«Кулон-Пулково»	Московский р-н	1100 – склад, 130 – офисы	3-5 лет
ГК «Лудинг» (дистрибутор вина и крепкого алкоголя)	«Кулон-Пулково»	Московский р-н	2500 – склад, 600 – офисы	3-5 лет
ЗАО «Империя-Фарма» (поставщик лек. средств и мед. оборудования)	«Горигго»	п. Горелово	8500	3-5 лет
«Метрика» (сеть гипермаркетов DIY)	ТЛЦ «Евросиб-Терминал»	Шушары	5000	3-5 лет

Источник: NAI Besag

Крупные складские комплексы, ожидаемые к вводу в 2012 году

Название	Расположение	Класс	Склад. площ., кв. м	Девелопер
«Теорема-Терминал», 3-я очередь	пр. Обуховской Обороны, вблизи вантового моста и КАД	А	45 000	«Теорема»
Nordway	Шушары, Московское ш.	А	40 000	AO Hanner
«Инвест-Бугры»	п. Бугры, пр. Энгельса/КАД	А	52 000	н/д
«ПНК-КАД»	п. Петро-Славянка, территория предприятия «Ленсоветское»	А	80 000	PNK Group
«Осиновая Роща», 3-я очередь	п. Парголово, Горское ш., 4	А	50 000	Корпорация «Стерх»
«Орион Лоджистикс»	Выборгский р-н, Горское ш. (промзона «Каменка»)	А	10 000	«Орион»

Источник: NAI Besag

291 кв. м на 1 тыс. жителей. Для сравнения: в Москве этот показатель достигает 547 кв. м на 1 тыс. жителей, в крупнейших городах Европы – от 1 до 2 тыс. кв. м на 1 тыс. жителей. «Низкий показатель обеспеченности складскими площадями наряду с наблюдаемым увеличением грузооборота позволяет говорить о наличии потенциала для развития складской недвижимости в Санкт-Петербурге», — рассуждает Оксана Малеева.

Докризисные тенденции

Собственно прогнозируемая девелоперская активность уже имеет место — многие компании анонсировали планы по реализации складских проектов. Так, компания «Эдванс» объявила о планах строительства складского комплекса общей площадью около 33 тыс. кв. м в течение следующих 3-5 лет, компания «Вюрт Северо-Запад» объявила о возобновлении реализации проекта строительства складского комплекса для собственных нужд в промышленной зоне Шушары, а холдинг «Созвездие Водолея» до конца 2011 года планировал начать строительство и ввести в эксплуатацию первую очередь транспортно-логистического комплекса в Тосненском районе Ленинградской области.

В 2011 году дефицит складских площадей привел к появлению докризисной тенденции аренды площадей в еще строящихся комплексах. Так, например, компа-

ния «Карт Групп», ведущий дистрибутор автомобильных масел в СЗФО, на 5 лет арендовала 6,5 тыс. кв. м в строящемся складском комплексе Nordway (промзона «Шушары-2»). Ключевым фактором выбора объекта аренды стала возможность расширения арендуемых площадей в будущем, что недоступно в большинстве действующих объектов. Компания Knight Frank St Petersburg выступила консультантом сделки.

Распределение спроса по типу арендатора, 2011 год



Источник: Jones Lang LaSalle

мнение

Давид Гусев,
финансовый директор RosLogistics:

➔ В 2011 году основная активность на российском рынке складской недвижимости главным образом происходила в Московском регионе. В течение года рынок поглотил свыше 1 млн кв. м складских площадей, что, безусловно, является рекордной цифрой. Это самый высокий показатель с кризисного 2008 года. Порядка 37% площадей заняли торговые операторы, 23% использовали дистрибуторы, промышленные компании и поставщики услуг поглотили по 20% складских площадей каждые. По сравнению с предыдущими годами потребность в аренде складских площадей в Москве и Подмоскovie увеличилась, даже проводились некоторые сделки на 50 тыс. кв. м и более. В эксплуатацию введено, по итогам года, порядка 330 тыс. кв. м. Дефицит новых предложений и высокий спрос на складскую недвижимость привел практически к отсутствию свободных площадей (особенно в Москве) и, как следствие, к увеличению арендных ставок примерно на 15% — до 125-130 USD за 1 кв. м метр на складах класса А в Подмоскovie.

В России пока не популярна арендная ставка в виде процента от оборота, широко распространенная на западном рынке коммерческой недвижимости. Как рассказала юрист компании РвС Мария Невзорова, такой механизм расчета арендной платы предполагает, что собственник разделяет риски арендатора. Если бизнес арендатора вдруг пойдет на спад, арендодатель тоже понесет убытки.

Руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов отмечает, что арендная ставка в виде процента от оборота выгодна в большей степени арендатору, так как такой вид аренды несущественно влияет на его имущественные интересы. Собственнику помещения этот механизм может быть интересен только в случае гарантированного ожидаемого минимума продаж, что бывает крайне редко. В России процент от оборота за аренду платят, например, McDonalds, IKEA, O'Key.

Если арендатор не является крупным брендом, такой вид арендной платы может обернуться для собственника неприятностями. «В нашей практике есть пример, когда у арендодателя возникли большие трудности в общении с арендатором, который в какой-то момент прекратил продажи, но аренду не расторгал. Разрешить спор удалось только через суд», — рассказал Дмитрий Некрестьянов.

Устанавливать плату за аренду, опираясь только на процент с оборота, без фиксированной нижней планки девелоперы соглашались в очень редких случаях — только для крупных арендаторов, которые являлись «якорями» ТРК. Например, H&M, Inditex, отметила директор по развитию бизнеса департамента торговой недвижимости Colliers International Петербург Анна Никандрова.

Чтобы не играть ва-банк, российские собственники торговых площадей стали применять комбинированную ставку, когда арендаторы наряду с процентом от оборота

Ставки сделаны

Кристина Наумова / Давно применяемая на Западе арендная ставка в виде процента от оборота в России пока редко используется собственниками торговых площадей. Отечественные арендодатели предпочитают беспроигрышный вариант — комбинированную ставку. В Петербурге так работает порядка 70% компаний.

платят некую фиксированную сумму. В этом случае собственник получает не только стабильный гарантированный доход, но и возможность дополнительного заработка.

Дмитрий Некрестьянов полагает, что комбинированная ставка более понятна обеим сторонам. Более того, она создает общий интерес арендатора и арендодателя к продвижению торгового центра.

Директор департамента управления объектами NAI Bescar в Петербурге Наталья Скаландис отметила, что

в настоящее время порядка 70% компаний в Петербурге работают по комбинированной арендной ставке. Зачастую она используется в объектах классов А и В.

«Преимущества такой схемы совершенно очевидны для собственника. Если ТРК более успешен, чем прогнозировалось, то есть превышены показатели, которые лежали в основе планируемой арендной ставки, девелопер получит дополнительный доход», — поясняет эксперт. Для круп-

ных ретейлеров — международных и российских — такая схема привычна и удобна, особенно учитывая, что фиксированная нижняя планка зачастую бывает ниже среднерыночной арендной ставки за квадратный метр. Что касается небольших компаний, им такую арендную ставку бывает трудно тянуть, но они вынуждены на это идти, так как зачастую это обязательное условие присутствия в крупных успешных центрах, говорит Анна Никандрова.

Управляющий Северо-Западного филиала «Евросети» Денис Голещихин рассказал, что из всех салонов сети в регионе только 2% арендуются по комбинированной ставке. Как правило, они расположены в торговых центрах. Почти все магазины «Евросети» арендуются по фиксированной ставке.

Эксперты отмечают, что механизм арендной платы по комбинированной ставке не совершенен. Мария Невзорова обращает внимание на то, что собственнику довольно сложно проверить выручку арендатора, если речь не идет о международном бренде, чья отчетность прозрачна. Арендодатель не застрахован от получения некорректных сведений, даже если запросит в подтверждение полную отчетность арендатора.

Фот. Владимир Тилес



Собственники торговых помещений пока не стремятся применять арендную ставку в виде процента от оборота

Мнение



Мария Невзорова,
юрист компании
РвС:



Комбинированная арендная ставка должна применяться, когда у собственника с арендатором партнерские и доверительные отношения. Необходимо также, чтобы арендодатель понимал бизнес арендатора.

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ваш бесплатный билет на WWW.Y-EXPO.RU

При поддержке правительства Санкт-Петербурга

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

30-31 марта, 1 апреля

3 дня скидки

часы работы: 11.00-18.00

ВЫСТАВОЧНЫЙ КОМПЛЕКС ЛЕНЭКСПО!

Организатор — ООО «Выставка»
Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

050

Деловая программа XXIV Ярмарки недвижимости

Спонсор Деловой программы



СТРОЯЩАЯСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

30 марта, ПЯТНИЦА

14.00 Жилье в рассрочку. Схемы приобретения квартир в строящихся домах. (Газета «Строительный Еженедельник»)

15.00 Покупка новой квартиры: районы комплексного освоения территорий или территория сложившейся застройки? (Журнал «Мир&Дом. Санкт-Петербург»)

16.00 Минимизация рисков при заключении договора с застройщиком. (Комиссия по недвижимости Общества потребителей СПб и ЛО)

31 марта, СУББОТА

12.30 Особенности приобретения жилья в строящихся домах по 214-ФЗ. («Беккер»)

13.30 Рейтинг схем приобретения квартир в строящихся объектах. Что предлагают застройщики, что выбирают покупатели. («Балтрос»)

14.30 Цена и риск: найди свою пропорцию! Навигатор по новостройкам. (Газета «Недвижимость и строительство Петербурга» и справочник «Квартиры в строящихся домах»)

16.00 Квартира с отделкой или без? Что выбрать? («Городская Домостроительная Компания»)

1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ

13.00 Обзор рынка новостроек: цены, тенденции, актуальные предложения. («Бюллетень Недвижимости»)

14.00 На границе Петербурга. Новые жилые кварталы на областной земле: что волнует покупателей? («Петербургская Недвижимость»)

15.00 Приобретение квартиры по договору долевого участия и через ЖСК: в чем разница для покупателя? («Александр-недвижимость»)

16.00 Инструкция для дольщиков. Контроль качества Вашей квартиры на этапе строительства и в момент приемки. (Экспертный Совет по определению надежности строительных фирм — ЗСОН)

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

30 марта, ПЯТНИЦА

12.00 Критерии качества на рынке риэлторских услуг. Принципы и правила профессионального сопровождения сделки. (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Роль нотариуса при передаче, оформлении и защите прав собственности на недвижимость. (Нотариальная палата Санкт-Петербурга)

14.00 Реальная ипотека: как избежать проблем при получении кредита и покупке квартиры? (Издательский дом «ШАНС»)

15.00 Практические шаги по получению и воплощению ипотечного кредита. (Издательский дом «ШАНС»)

16.00 Городские жилищные программы с социальными выплатами: «Молодежи — доступное жилье» и «Программа долгосрочного кредитования». (Санкт-Петербургский центр доступного жилья)

31 марта, СУББОТА

12.00 Как избежать мошенничества при сделках с недвижимостью? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

13.00 Алгоритм поиска жилой недвижимости. Какую информацию нужно собрать, прежде чем действовать? («Бюллетень Недвижимости»)

15.00 Однокомнатные квартиры и студии: как выбрать самый доступный по цене вариант и не прогадать? Советы риэлторов. («Большой Каталог Недвижимости — БКН.РУ»)

17.00 Недвижимость в семье: брачный договор, гражданский брак, ипотека и наследство. («Авентин»)

1 апреля, ВОСКРЕСЕНЬЕ

13.00 Хочу жить на Васильевском! Как застраховаться от ошибок, выбирая между историческими и современными застройками. (Журнал «Недвижимость. Из рук в руки» и АН «Беккер»)

14.00 «Квартира в зачет»: как работает эта схема в современных реалиях? (Ассоциация риэлторов СПб и ЛО)

15.00 Сделки с долями. Порядок действий и подводные камни при отчуждении, дарении, приобретении доли в квартире. («Авентин»)

В РАСПИСАНИИ СЕМИНАРОВ ВОЗМОЖНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ. Подробная информация на сайте Y-EXPO.RU
Оргкомитет выставки: +7 812 320 2457, 320 2453



НОВОСТИ

➔ **ИСК «Отделстрой» завершает проектирование** первой общеобразовательной школы для жилого микрорайона «Новый Оккервиль». Строительство начнется уже в текущем году. Трехэтажное учебное заведение расположится на территории 2,9 га, общая площадь школы составит 22,170 тыс. кв. м. Помимо учебных классов она будет оснащена двумя бассейнами и двумя спортивными залами. На прилегающей территории будут оборудованы прогулочные и спортивные площадки, а также универсальная площадка с искусственным покрытием для занятия активными видами спорта (футбол, баскетбол, волейбол). Кроме того, школьники смогут заниматься на асфальтированных велодорожках протяженностью 1 и 2 км, которые проложены в парке Оккервиль (в 300 м от школы). В настоящий момент на них занимаются воспитанники детско-юношеской школы олимпийского резерва № 2 Невского района Санкт-Петербурга.

➔ **Фонд имущества продал** первые АЗС в рамках процедуры банкротства компании «Фазтон». На электронных торгах проданы две АЗС компании совместно с земельными участками, сообщили в пресс-службе фонда. Автозаправочные станции «Фазтон-Аэро» расположены в Петербурге. Одна – на Октябрьской наб. (д. 56, к. 2, лит. А), вторая – в Горелово на Красносельском шоссе (д. 2, к. 1, лит. А). АЗС площадью 487,5 кв. м с участком площадью 1175 кв. м на Октябрьской наб., рассчитанная на 250 заправок в сутки, продана по начальной цене – 61,2 млн рублей. АЗС площадью 607,8 кв. м с участком площадью 2025 кв. м в Горелово реализована за 59 548 500 рублей (начальная цена – 54,135 млн рублей). Победитель по обоим лотам – ООО «АЛЬЯНС». Оба объекта заложены по кредиту в ЗАО «ЮниКредитБанк». После оплаты лотов все ипотечные обременения будут сняты. В фонде также отметили, что в настоящий момент ведутся переговоры с банками, являющимися залоговыми кредиторами, по продаже других АЗС, принадлежащих ООО «Фазтон-Аэро».

➔ **ОАО «Ленэнерго» опубликовало итоги** деятельности по РСБУ за 2011 год. Чистая прибыль компании за прошлый год составила 1,417 млрд рублей. Выручка ОАО «Ленэнерго» за 2011 год составила 37,009 млрд рублей, в том числе от передачи электрической энергии – 28,526 млрд рублей, от технологического присоединения – 8,311 млрд рублей. Себестоимость за 2011 год составила 27,758 млрд рублей, прибыль от продаж – 6,442 млрд рублей, прибыль до налогообложения – 5,012 млрд рублей, показатель EBITDA – 8,63 млрд рублей, сообщает пресс-служба компании. Объем капитальных вложений ОАО «Ленэнерго» за 2011 год составил 15,061 млрд рублей, из которых 8,309 млрд рублей были направлены на новое строительство. В прошлом году компания ввела 996 МВА новой мощности, прирост мощности составил 792 МВА. В 2011 году ОАО «Ленэнерго» заключило 14,561 тыс. договоров на технологическое присоединение (рост по сравнению с 2010 годом на 30,5%) и исполнило 6,302 тыс. договоров (рост на 51%). Наибольший объем заключенных договоров в прошлом году пришелся на Ленинградскую область – 74,8% от всех заключенных договоров.

Инвесторы входят в долю

Николай Волков / Впервые после кризиса на первичном рынке выросло количество инвестиционных покупок жилья. Как говорят эксперты, это связано с ростом благосостояния и неуверенностью граждан в финансовых инструментах для сбережения. ➔

Кроме того, за счет ипотеки и рассрочек, предоставляемых застройщиками, снизился минимальный порог для выхода на рынок – сейчас для того, чтобы начать процесс покупки квартиры, достаточно обладать суммой в 150-300 тыс. рублей.

Помимо этого, по словам экспертов, изменилась сама цель инвестиций – теперь это желание не заработать, а сохранить. «Инвестиционная покупка в чистом виде – это приобретение с целью последующей перепродажи или сдачи жилья в аренду. Сейчас же у покупателей преобладает желание сохранить имеющиеся средства, а не заработать. Отсутствие понимания перспектив подтолкнуло людей к приобретению понятных вещей с прозрачными перспективами. Многие предпочли вложить свои накопления в какой-то конечный продукт, пользующийся стабильным спросом и ценностью», – считает Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос». С ней согласен генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гинденко. «Резкое увеличение инвестиционных продаж, скорее всего, спровоцировано сложной и нестабильной ситуацией в мировой экономике: колебания на мировых фондовых рынках подрывают доверие инвесторов к основным финансовым инструментам. В таких условиях многие инвесторы стремятся не только сохранить, правильно вложив свои сбережения, но и в перспективе получить определенный уровень дохода при определенном уровне риска. В связи с этим некоторая доля инвесторов принимает для себя решение вложиться в недвижимость. Недвижимость на сегодняшний день сохраняет приемлемую стоимость и, как показал кризис, не имеет склонности к резкому снижению цен», – полагает он.

С ними согласны многие эксперты. Кроме того, несмотря на неприятное падение в кризис, цены именно на жилую недвижимость достаточно быстро, всего за три года, вернулись на прежний уровень. «Сейчас цены близки к докризисным. Это обусловлено ростом спроса и постепенным сокращением предложения. По сравнению с зимой 2011 года количество сделок в декабрь-феврале этого года на первичном рынке увеличилось на 17%. Средняя стоимость жилья за этот же период выросла на 14%, с 70,4 до 80,2 тыс. рублей за 1 кв. м», – подсчитал Андрей Вересов, генеральный директор «Нового Петербурга». К тому же, по мнению экспертов, положительным моментом на рынке строящейся недвижимости стало то, что крупных кризисов компаний в кризис и посткризисные годы удалось избежать. «Да, есть объекты,



Покупку жилья сегодня зачастую рассматривают как возможность сохранить средства, а не заработать на его перепродаже

которые «зависли», и о них много говорят, но, несмотря на это, дома строятся и достраиваются. Строители более аккуратно стали относиться к срокам сдачи домов, улучшают их качество. Все это позволяет надеяться, что потрясений в ближайшее время на рынке не будет», – надеется Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS. «Строящееся жилье непрерывно растет в цене. Повышается строительная готовность объектов, что служит стимулом, добавляющим доверия как к застройщику, так и строящемуся дому. Повышение строительной готовности объектов автоматически дает увеличение стоимости квадратного метра. Поэтому вложение средств в недвижимость всегда было и остается хорошим способом инвестиций. Разница между ценой квартиры на этапе котлована и на момент введения дома в эксплуатацию порой достигает до 20-30%. В наступившем году стоимость квадратного метра может вырасти еще как минимум на 15%», – уверен Павел Андреев, руководитель Компании Л1 (ранее – ЛЭК).

Снизился и финансовый порог для покупки квартиры. «За счет появления большого количества проектов эконом-класса на границе города по цене от 40 тыс. рублей за 1 кв. м, увеличения застройщиками разнообразных программ рассрочек, появления разнообразных ипотечных программ на покупку квартиры можно вы-

ходить с достаточно небольшим первоначальным взносом», – рассказывал Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». С ним согласна Тамара Ганина, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака». «В нашей практике было немало случаев, когда накопления в 150 тыс. рублей становились поводом для покупки недвижимости, пусть самой недорогой, пусть далеко от города. «При себе» сегодня люди держат деньги неохотно», – говорит она.

Что касается доли инвестиционных покупок, то большинство затрудняются ее определить точно. «При достаточно стабильном рынке вряд ли более 5% квартир покупаются с целью инвестиций. Эта доля может немного увеличиваться (но максимум до 7-10%), когда рынок находится в минимальной точке, в том числе в кризисное время, когда инвесторы считают, что достигнуто уже некое ценовое дно. Максимальная же доля инвестиционных сделок, которая может достигать примерно до 15%, достигается обычно в момент начала активного роста цен. Генераторами ажиотажного спроса выступают в это время сами инвесторы. Постоянно занимаясь анализом рынка, чувствуя повышение спроса и цен, они быстро реагируют на ситуацию. Так, в 2006 году, когда наблюдался особенно быстрый рост цен, инвесторы в большом количестве приходили на рынок жилой недвижимости», – считает директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртова. «Достоверно отследить количество покупок физлицами жилья именно с инвестиционными целями крайне сложно. Даже если интересоваться и фиксировать цель приобретения квартиры у покупателя, существует много поправок и допущений. Например, далеко не все люди, покупая квартиру, имеют на нее 100%-е планы и сознательно покупают ее с целью перепродажи; даже тот, кто покупает с целью перепродать, не всегда это готов озвучить. Таких целевых покупок со спекулятивной целью на самом деле довольно немного – порядка 5-7%. Если добавить сюда те самые «непреднамеренные» инвестиционные покупки, то этот показатель увеличится еще на несколько процентов», – полагает Александр Ледин, гендиректор ЗАО «Ленстройтрест».

МНЕНИЕ



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

➔ – Если говорить об инвестиционных сделках в чистом виде (имея в виду покупку квартиры с целью последующей продажи, а не сдачи ее в аренду или сохранения денег), то их доля составляет не более 5%. Имея на руках 40-50% первоначального взноса, оставшуюся сумму покупатели предпочитают выплачивать в рассрочку. Рынок строящейся недвижимости тем и удобен для инвестора, что позволяет вносить деньги поэтапно, в течение нескольких лет. Кроме того, в отличие от «вторички» он позволяет зарабатывать не только на рыночном росте стоимости недвижимости, но и на разнице стоимости квартиры на нулевом и конечном этапах строительства. Ипотечкой инвесторы пользуются редко, поскольку в любом случае это переплата. Согласитесь, сложно назвать инвесторами людей, которые берут ипотеку на 20 лет, за которые с учетом процентов приходится выплачивать двойную, а то и тройную стоимость квартиры.

Бюджетную аренду удвоят

Светлана Семенович / В рамках программы коммерческого найма бюджетного жилья в Санкт-Петербурге в 2012 году планируется предоставить горожанам в аренду порядка 1000 квартир. По словам Марины Орловой, первого заместителя председателя Жилищного комитета, строительство под эти цели продолжится, как и в прошлом году, в Красносельском и Пушкинском районах. ➔

«В 2011 году было предоставлено 500 квартир по договорам коммерческого найма, в основном расположенных в Красносельском районе. В этом году количество предоставляемого в аренду жилья удвоится. По данным на 1 января 2012 года, подано 2800 заявок от городских очередников», – рассказала госпожа Орлова.

Новая модель улучшения жилищных условий в виде предоставления отдельных квартир в домах нового строительства по договорам коммерческого найма заработала 1 июля 2011 года. Базовая ставка аренды была рассчитана из затрат на строительство с учетом рассрочки на 25 лет. Цена регулируется договором и будет незначительно варьироваться год от года. Договор на аренду жилья заключается с очередниками на срок 5 лет и может быть продлен или прекращен по желанию нанимателя. В случае если квартиросъемщику жилье не понравилось и он его освобождает, в очередь на улучшение жилищных условий он сможет встать лишь через 5 лет. Недвижимость при этом останется в собственности города. Исключение будет сделано только жителям коммунальных квартир, которые смогут сначала арендовать освободившиеся комнаты, а затем выкупить их. Арендовать можно не более 33 кв. м на одного человека или 18 кв. м на каждого члена семьи. Аренда 1-комнатной квартиры обходится в среднем в 4620 рублей в месяц, 2-комнатной – в 6380 рублей, 3-комнатной – в 8690 рублей. Дополнительно оплачиваются коммунальные услуги. «Размер платы за наем варьируется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения (площадь кухни, санузел совмещенный или раздельный, занимаемый этаж, наличие балкона, лоджии, высоты потолков и т. д.), а также от зоны месторасположения многоквартирных домов (районов Санкт-Петербурга)», – говорит Марина Орлова, первый заместитель председателя Жилищного комитета.

Анна Седельская, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Прок», видит в программе коммерческого найма больше минусов, чем плюсов. «Приватизировать взятые в аренду помещения горожане не смогут. Кроме того, обязательным



Фото: Владимир Тимин

Ежегодно Смольный может сдавать в аренду около 160 тыс. кв. м жилья

Обязательным условием коммерческого найма госжилья является согласие гражданина сняться с жилищного учета нуждающихся

условием коммерческого найма госжилья является согласие гражданина сняться с жилищного учета нуждающихся. При заключении договора аренды он должен будет написать заявление о снятии с очереди. Заново встать на очередь можно будет только через 5 лет. Безусловным минусом являются длительные сроки рассмотрения заявок – до 45 суток. Заключение договора аренды с городом и вселение в госжилье будет производиться еще в течение 60 дней. «Бюджетное жилье в аренду предлагается только в Красносельском и Приморском районах, в то время как наиболее востребованным является Центральный. Ежегодно Смольный сможет сдавать в аренду гражданам

примерно 160 тыс. кв. м, очередников только на расселение коммуналок у нас 660 тыс. человек. Даже с учетом квоты 12-15 кв. м на человека потребность в жилье составляет 8-9 млн кв. м. То есть обеспечить только эту группу нуждающихся в улучшении ЖУ администрация сможет в течение 50 лет», – отмечает госпожа Седельская. Из плюсов эксперт обозначила возможность выбора. «Или бесплатное, в собственность, но неизвестно когда, или государственное, за деньги, но сегодня (если, конечно, заявка будет одобрена). Вдобавок это лучше, чем получить 400 тыс. рублей субсидии, на которые при отсутствии личных накоплений не приобрести даже комнату».

справка

➔ В настоящее время в Санкт-Петербурге на учете по улучшению жилищных условий состоит 164 тыс. семей. Срок ожидания подхода очереди составляет 25-30 лет. С целью сокращения срока ожидания очереди на квартиру очередникам предлагается новая форма улучшения жилищных условий в виде предоставления отдельных квартир в домах нового строительства по договорам коммерческого найма. В домах нового строительства гражданам предоставлено по договорам коммерческого найма 134 квартиры, расположенные в Красном Селе по адресам: ул. Спирина, д. 1, корп. 1, и ул. Освобождения, д. 29, корп. 1. В ближайшее время еще 366 квартир будут предложены городским очередникам в домах нового строительства в Красносельском и Пушкинском районах Санкт-Петербурга.

мнение



Ирина Бузина,
заместитель
директора
АН «Бекар»:

➔ Закон, предусматривающий сдачу в коммерческий наем бюджетного жилья тем, кто стоит в очереди на квартиру, уже давно обсуждается экспертами рынка недвижимости. Он не предназначен для всех категорий населения: согласно закону снять государственное жилье могут лишь граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий или в содействии в таком улучшении. Заключая договор аренды, необходимо написать заявление о снятии с очереди на жилье. Приватизировать взятые в аренду помещения горожане также не смогут. Кроме этого, потенциальные арендаторы не могут выбирать район проживания. Поэтому нельзя утверждать, что этот закон может решить квартирный вопрос.

Планы на мигрантов

Светлана Семенович / Программа создания доходных домов для мигрантов на первом этапе реализации оказалась успешной. В 2011 году проведен капитальный ремонт 9 аварийных зданий, были открыты два многоквартирных дома на Лиговском проспекте и набережной Обводного канала на 196 мест. В феврале 2012 года начал функционировать многоквартирный дом на Нарвском проспекте.

В ближайшие месяцы планируется открытие 8 доходных

домов, расположенных на набережной реки Карповки, улице Калинина, Охотничьем переулке, Герасимовской улице, Южном шоссе, поселке Стрельна, Театральной аллее, двух домов на Гатчинском шоссе. По указанным адресам сформировано 2184 места для размещения по договорам аренды с юридическими лицами работников ЖКХ. Во второй половине 2012 года планируется завершить капитальный ремонт и открыть 6 доходных домов. По указанным адресам планируется сформировать 762 мест.

«В отремонтированных зданиях установлена система контроля доступа: турникеты на входе, электронные ключи на входные и комнатные двери; система управления домами, включающая в себя связь с федеральной миграционной службой; камеры наблюдения, система «тревожная кнопка». Жилые помещения оборудуются мебелью, предметами бытового назначения. Обслуживание доходных домов осуществляет ГБУ «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-

Петербурга». За каждым домом закреплены администратор и мастер хаус-дворник», – поведала Марина Орлова, первый заместитель председателя Жилищного комитета. Следует отметить, что не все эксперты склонны видеть в проекте доходных домов только положительные стороны. Например, Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, считает, что инициатива создания доходных домов для гастарбайтеров крайне плоха. «Такие ядра могут стать центром при-

справка

➔ В рамках программы доходных домов арендовать жилье могут только легальные мигранты, которые приехали на работу по приглашению управляющих компаний, причем семьями селиться запрещено. По этой программе не запланировано и строительство домов – будет произведен только ремонт аварийных помещений. Договоры на заселение работников будут заключаться с юридическими лицами. Содержание одного человека в месяц обойдется компании в 6 тыс. рублей, или 200 рублей в сутки.

тяжения, в результате чего может сложиться весь микрорайон как квартал с преобладающим определенными национальностями», – говорит он.

А это, считает он, – путь к созданию этнического гетто, в которых обычно всегда наблюдается ухудшение криминальной обстановки.

Земли ИЖС сделали незаконными два десятка строек

Антонина Асанова / Четыре ведомства – КГА, КЗР, Госстройнадзор и Комитет по строительству – объединились в борьбе со спорными объектами – многоквартирными домами, построенными на землях для индивидуального жилищного строительства. Чиновники грозят, что станут добиваться сноса почти двух десятков зданий.

На заседании круглого стола «Полуза-конное жилье», посвященном строительству многоквартирных домов на участках для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), столкнулись чиновники и застройщики. Одни говорят о нарушении Правил землепользования и застройки, другие считают закон недоработанным.

В начале февраля сразу два ведомства – Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Петербурга и Госстройнадзор – опубликовали список многоквартирных домов, которые, по мнению чиновников, были возведены незаконно. Зачастую инвесторы скупают несколько участков, возводят на них многоквартирный дом либо таунхаус, продают квартиры, а затем исчезают, иногда даже не подводя к домам коммуникации, рассказал председатель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Валерий Калугин. После этого дольщики не могут зарегистрировать право собственности на приобретенное жилье, а домам угрожает снос. К тому же нарушаются права уже проживающих в поселках горожан, а на все увеличивающееся количество жителей не рассчитана инфраструктура.

В городе уже 188 участков, на которых построены такие дома, уточнил господин Калугин. Хотя в февральском списке таких было 162. Среди них проекты компании

«Аксиома» в Озерках, фирмы «Свой дом» в Старо-Паново, «Филинь» – в Курортном, Пушкинском и Петродворцовом районах, «Дриада» рядом с Лахтинским разливом. По словам Валерия Калугина, такие дома и таунхаусы относятся к самовольным постройкам, которые подлежат сносу за счет застройщика. И комитет будет обращаться в суд с требованием их разрушения. Тем более в последнее время суды начали вставать на сторону государственных органов. Они уже отказываются признавать право собственности на квартиры покупателей.

Впрочем, даже зарегистрированное право собственности не спасет жильцов от сноса нового дома, считает руководитель практики по недвижимости и инвестициям компании «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов. «Единственная возможность – решение суда, признающее постройку допустимой и позволяющее ее оставить», – рассуждает он.

Решимость спорить с застройщиками в суде подтвердили также Комитет по градостроительству и архитектуре и Госстройнадзор. «Там, где нарушен закон, нужно обязательно сносить застройку», – заявил Александр Орт. Эти госорганы уже объединились в межведомственную рабочую группу. Также в нее вошли представители Комитета по строительству и КЗР.

Пришедший на заседание круглого стола генеральный директор и совладелец Северо-Западной строительной корпорации Михаил Голубев нашел в списке незаконных построек 22 адреса, которые застраивала его компания, и не согласился признавать свою неправоту.

«Я могу сказать, что собственность на 12 домов из них уже оформлена, в том числе в прошлом тысячелетии, другая часть построена по инвестиционному договору с городом, а часть – в районе Коломяг, там, где разрешено малоэтажное строительство», – заявил он. – За несколько последних лет правила для застройщиков уже изменились несколько раз. Мы хотели бы определенной лояльности по проектам, которые развивались исторически».

Речь идет о проекте строительства «Никитинской усадьбы», комплекса малоэтажной жилой застройки, состоящего из 4-этажных жилых домов, коттеджей и таунхаусов, площадью 100 тыс. кв. м. Компания приступила к строительству первой очереди еще в конце 1990-х годов.

«Вокруг Петербурга – сплошная зона ИЖС, хотя есть все коммуникации, проезды для строительства малоэтажного жилья», – выступил генеральный директор компании «Филинь» Владимир Медведев. – Чиновники отстаивают законы.

Но это не значит, что эти законы хорошие».

В малоэтажной застройке поселков с индивидуальными домами бизнесмены не только не видят ничего плохого, они считают это хорошим бизнесом и благом для города. Однако госорганы не готовы идти инвесторам и уже купившим квартиры дольщикам навстречу и распространять на них «дачную амнистию», считая, что лояльная политика приведет к еще большим нарушениям закона.

МНЕНИЕ



Арсений Васильев,
генеральный директор
ГК «УНИСТО
Петросталь»:

– Около 60-70% участков требуют уточнения правил застройки, и на это требуется огромное количество времени. В документации царит путаница в адресах, границах, несовпадение баз различных ведомств. И мы должны заниматься этими документами.

ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ

**ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ
К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!**

19 апреля
17⁰⁰ – 21⁰⁰

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:
ТЕАТР «БАЛТИЙСКИЙ ДОМ»
МЕТРО «ГОРЬКОВСКАЯ»

РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:
городская недвижимость
загородная недвижимость
финансовые и юридические услуги

Условия участия — на сайте www.gilproekt.ru
(раздел «Для профессионалов»)

ОРГАНИЗАТОРЫ
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

www.gilproekt.ru **тел. 329-49-86**

ИНТЕРСТРОЙЭКСПО
Международный строительный форум

18-21 апреля 2012
Санкт-Петербург, Ленэкспо

ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!

Организаторы: +7 812 380 6014/04

При содействии:

Генеральный отраслевой партнер: **КТО СТРОИТ**
Генеральный медиапартнер: **Стройка**
Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Стратегический партнер: **ВЕСТНИК**
Деловой партнер: **СТРОЙ МАРКЕТ**
Интернет-партнер: **АСН**
Информационные партнеры: **ЖИЛАЯ СРЕДА**, **ВЫЗКО**

Строители возрождают ленинградский бокс

Аня Батаева / ГК «ЦДС» запустила новый социально ориентированный проект, направленный на возрождение ленинградского бокса. Сотрудничество «Центра долевого строительства» с Федерацией бокса Санкт-Петербурга началось с января этого года. ➔

Благодаря такому симбиозу строителей и боксеров уже 10 марта был проведен матч с кубинскими спортсменами-юниорами. По итогам соревнования команда России разгромила юных кубинцев со счетом 7,5:2,5. Сейчас Федерация бокса под покровительством ГК «ЦДС» готовит спортсменов ко Всероссийским соревнованиям класса «А» по боксу на призы Федерации бокса Санкт-Петербурга, которые пройдут с 27 по 31 марта.

О решении подарить ленинградскому боксу второе дыхание рассказал Михаил Медведев, генеральный директор ГК «ЦДС», председатель попечительского совета Федерации бокса Санкт-Петербурга: «Федерация бокса Санкт-Петербурга – это все боксерское сообщество нашего города, основа бокса в Санкт-Петербурге. Это славные традиции, история. В начале года в федерации был переизбран президиум и попечительский совет для более активного развития этого спорта. Сейчас работа ведется по двум направлениям: проводится ряд мероприятий с новым подходом, который поможет выявить среди молодых ребят самых способных спортсменов; второе направление – сборы. Эти меры скорее организационные, чем денежные. Главное – это соревнования. Боксер



становится боксером только на соревнованиях».

Вопрос финансирования не остался без внимания. Спонсирование осуществляется из трех источников. В первую очередь – Комитетом по физической культуре и спорту Санкт-Петербурга. Важную роль в организации турниров и оснащении залов играет спонсорская поддержка, а также самое важное, по мнению Михаила Медведева, – это поддержка на местах, то есть помощь муниципальных образований и администраций районов в проведении спортивных турниров.

Самая большая проблема, по мнению попечительского совета Спортивной федерации бокса, заключается в недостаточной информированности жителей нашего города о спортивных мероприятиях в сфере бокса. Николай Ловелиус, арбитр XXII Олимпийских игр, академик и вице-президент Петровской академии наук и искусств, судья международной категории АИБА, отмечает, что в СССР бокс в Петербурге был сильнее, чем в Москве; особенно сильной была школа «Динамо». Своими корнями старая школа уходит в XIX век. В 1897 году в Петербурге состоялось первое боксерское

событие. Бокс из Франции «завез» к нам по приглашению Атлетического сообщества Эрнест Лусталло. Энергичные движения на ринге, грация, присущая спортсменам, понравились петербуржцам по вкусу и привлекли много последователей.

О нынешнем положении бокса рассказал Владислав Антонов, мастер спорта международного класса, известный российский боксер: «Я начал заниматься в 1977 году. В зал было не зайти! Сейчас дети плохо идут в бокс – это не престижно. Часто родители думают, что в боксе только бьют по голове. Но бокс учит не получать удары, а защищаться от них. Бокс дисциплинирует, развивает выносливость и внимание. Когда я начинал заниматься, многие в меня не верили, я был маленьким и толстым. Тренеры не думали, что из меня что-то получится, а я вот взял и выиграл Спартакиаду 1986 года. Кстати, учиться я стал лучше, когда занялся боксом. Все достигается трудолюбием. Так что не бойтесь приводить детей в бокс».

Сейчас в сборной команде России по боксу 6 человек. Четверо из них – в старшей группе, и всего лишь по одному – в молодежной и младшей группах. Александр Артемьев, директор Федерации бокса Санкт-Петербурга, заслуженный мастер спорта России, надеется, что благодаря сотрудничеству с «ЦДС» в бокс войдет новый приток молодежи: «На следующий олимпийский цикл, надеюсь, будет намного больше численность сборной команды. Для этого мы и проводим работы. Для участия в лондонских летних Олимпийских играх сейчас рассматривается представитель престижной весовой категории «+91 кг» Сергей Кузьмин. Недавно он достойно выиграл турнир в Германии».

Создать все условия для появления новых спортсменов мирового уровня и развития бокса в Петербурге – основная задача «ЦДС».

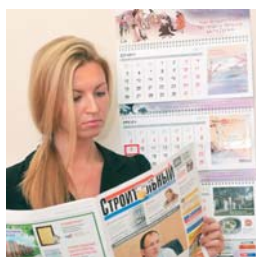
На правах рекламы

Строительный Еженедельник

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

- **000 «СЗА «Прессинформ»:** тел. 335-97-51, e-mail: zajavka@crp.spb.ru
- **Каталог Российской Прессы «Почта России»** – через свое почтовое отделение

подписной индекс 14221



Понедельник – время читать «Строительный Еженедельник»!

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел. 380-09-74 или на сайте www.asninfo.ru

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	_____
Вид деятельности	_____
Адрес доставки с индексом	_____
Юридический адрес с индексом	_____
КПП	_____
ИНН	_____
Телефон	_____
Факс	_____
E-mail	_____
Ф.И.О. контактного лица	_____
Количество экземпляров	_____

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5400 руб.

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

Редакционная подписка

Реклама

ИНИЦИАТОРЫ КОНКУРСА

ПРИ УЧАСТИИ
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

Подведение итогов конкурса состоится 24 апреля 2012 года
в зале «Крыша» Гранд Отеля «Европа»

Генеральный спонсор

Генеральный информационный партнер

Генеральный интернет-партнер

Официальный спонсор

Официальный информационный партнер

Официальный интернет-партнер

Генеральный радиопартнер

Официальный радиопартнер

WEB-партнер

Официальный интернет-канал

Титульный партнер

Информационные партнеры

Выход в свет

Анастасия Гордеева / Количество света в квартире влияет не только на здоровье и настроение ее жильцов, но и на ликвидность объекта. При прочих равных условиях покупатель сделает выбор в пользу солнечного жилья. Однако повышение стоимости жилья в связи с увеличением количества солнечных лучей на метр пока является исключением для рынка, нежели трендом. ➔

Климатические условия, высокая плотность застройки, небольшие оконные проемы в домах, дворы-колодцы в историческом центре города – все это препятствует созданию в петербургских квартирах теплой атмосферы. Между тем известно: наличие солнца – это не только эмоциональный фактор, но и жизненная необходимость.

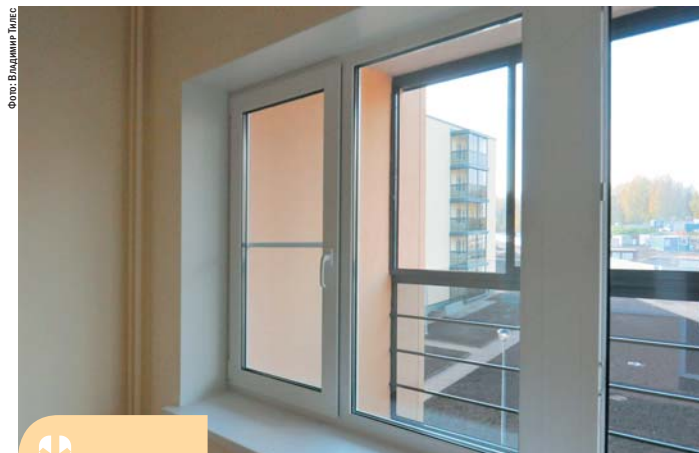
По словам Инны Гавришевой, д.м.н., профессора, практикующего врача-терапевта, проблема недостатка солнечного света для Северо-Западного региона крайне актуальна. «Мы по полгода живем в условиях позднего восхода и раннего захода солнца. Зимнее время усугубляет эту ситуацию, световой день мы проводим на работе, нарушается естественный ритм бодрствования. Это приводит к сбою биоритмов, особенно страдают метеозависимые люди», – рассказывает профессор.

В России действуют стандарты, регламентирующие необходимое для комфортной жизни количество света.

Один из них – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Этот документ устанавливает обязательную инсоляцию помещений (продолжительность присутствия солнечного света) и количество интенируемых помещений в квартирах определенного размера. Еще один существенный параметр – коэффициент естественной освещенности (КЕО), определяющий количество света, попадающего в помещение.

Например, инсоляция в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате 1-3-комнатных квартир, и не менее чем в двух комнатах 4- и более комнатных квартир. Продолжительность обязательной инсоляции устанавливается в соответствии с конкретным регионом. Для Санкт-Петербурга это не менее 2,5 часа в день с 22 апреля по 22 августа.

Между тем, по словам специалистов, зачастую эти нормы застройщиками не соблюдают. На рынке известны случаи, когда неудачные объемно-планировочные решения, связанные с вопросами инсоляции, стали причинами ошутимых проблем не только для владельцев квартир, но и для девелопера. Например, участники рынка рассказывают, что одна крупная компания столкнулась с невозможностью сдать 30 квартир в двух жилых комплексах.



При прочих равных условиях более светлую квартиру купят быстрее

В помещениях не хватало солнечного света, что допускает их использование только в коммерческих целях.

Одна из причин, по которой нормы зачастую не выполняются, – историческая особенность застройки того или иного района. «Соответствие нормам инсоляции достигается, по сути, только за счет грамотного расположения новых зданий относительно сторон света с учетом окружающей застрой-

разросшимися деревьями. Регулярно мы сталкиваемся с тем, что в квартирах на 3-5 этажах даже летним днем плотный полумрак», – делится наблюдениями Владимир Спартак, заместитель генерального директора агентства недвижимости «АРИН».

Помимо расположения здания существенную роль в его световых характеристиках играют объемно-планировочные решения. По словам директора по строительству MirLand Development Льва Марголина, к наиболее эффективным методам можно отнести разную этажность жилых

По словам опрошенных «Строительным Еженедельником» экспертов, на стадии проектирования дополнительных инвестиций в освещенность объект чаще всего не требует, поэтому не ведет к удорожанию стоимости готового квадратного метра.

Если девелопер задумался о том, чтобы сделать дом с повышенными световыми характеристиками на более поздних этапах – это все еще возможно.

По словам Александра Зайцева, коэффициент естественной освещенности можно увеличить за счет расширения оконных проемов, увеличения площади остекления, использования светлых тонов в отделке зданий.

Уровень освещенности играет не последнюю роль в коммерческой характеристике объекта. По словам риэлторов, при прочих равных условиях и предложениях «солнечная» квартира будет продана быстрее, чем «теневая».

«При прочих равных условиях более светлую квартиру купят быстрее. Исключение составляет разве что старая панель, где зачастую теневая сторона предпочтительней, потому что летом, особенно на последних этажах, очень жарко», – констатирует Владимир Спартак. «Один из первых вопросов большинства покупателей: «На какую сторону выходит окна?» – делится наблюдениями Надежда Тодыкова, директор отделения АН «Итака».

В последние годы хорошо освещенные квартиры стали представлять больший интерес не только для покупателей, но и для продавцов. «В настоящее время существуют жилые комплексы, в которых предусмотрены большие окна, основание которых находится на уровне колен или даже ниже, в основном это проекты скандинавских застройщиков. Но и прочие застройщики стали делать окна больше, чем несколько лет назад», – свидетельствует генеральный директор агентства недвижимости «Бекар» Сергей Козлов. «Многие строители научились правильно сегментировать квартиры по цене: чем выше – тем дороже. Все больше компаний чуть ли не индивидуально оценивают каждую квартиру. Но пока это не стало общим правилом для рынка», – считает Владимир Спартак.

мнение



Лев Марголин,
директор по строительству MirLand Development:

➔ Для улучшения освещенности жилья помимо стандартного увеличения оконных проемов и площади остекления часто используются высокотехнологичное стекло, специальные покрытия и многокамерные стеклопакеты.

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. Требуются основные рабочие специальности, ИТР. Оплата высокая. Социальный пакет. Опытным профессионалам – бонусы.

(812) 997-31-17

Реклама

Петербургский строительный центр и рабочая группа по качеству строительства при Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО приглашают производителей и поставщиков строительных материалов и технологий к участию во втором выпуске

каталога-картотеки технических решений «СтройФайл»

Каждый участник каталога-картотеки получает:

- 100%-ное адресное попадание информации к архитекторам, проектировщикам и строителям
- Размещение информации в соответствии с рубрикаторм и наличие тематического каталога
- Бесплатную публикацию в интернет-ресурсе «СтройФайл» на сайте www.infstroy.ru

Срок подачи заявок — 1 марта 2012 года

«СтройФайл» — лучший способ продвижения продукции на строительном рынке!

СТРОЙФАЙЛ
КАТАЛОГ - КАРТОТЕКА

СПРАВКИ ПО ТЕЛЕФОНАМ:
www.infstroy.ru 324-99-97, 496-52-25

У инвесторов попросят денег на транспортные развязки

Александр Аликин / Правительство Петербурга рассматривает возможность строительства за 19 млрд рублей четырех развязок на набережной Обводного канала на условиях государственно-частного партнерства. По мнению предпринимателей, такие проекты вряд ли найдут поддержку со стороны частных инвесторов, хотя российское законодательство предусматривает механизм возврата вложений – контракт жизненного цикла. ➔

Вице-губернатор Петербурга Сергей Вязалов в минувший четверг провел совещание с главами КРТИ и КИСП Борисом Мурашовым и Алексеем Чичкановым на тему строительства транспортного обхода центра Петербурга. К 2016 году в городе должна появиться магистраль непрерывного движения, которая, минуя центр, соединит южные и северные районы. Как сообщили в аппарате вице-губернатора, «финансирование проекта будет

При условии что проезд по развязкам будет бесплатным для водителей, неясно, каким образом частные инвесторы вернут свои деньги. «Конечно, проект найдет поддержку среди инвесторов, – иронизирует совладелец ОДО «Управляющая компания «Теорема» Игорь Водопьянов. – Любой проект, в котором не определен механизм возврата инвестиций, найдет поддержку среди предпринимателей. Чем непонятнее проект, тем больше желающих в нем поучаствовать».

При условии что проезд по развязкам будет бесплатным для водителей, неясно, каким образом частные инвесторы вернут свои деньги

осуществляться за счет средств инвестиционного фонда федерального правительства, городского бюджета и привлеченных средств инвесторов».

Как пояснила пресс-секретарь господина Вязалова Ольга Боженкова, строительство транспортного обхода до 2013 года будет вестись за счет бюджетных денег, а возможность ГЧП на совещании обсуждалась применительно к части обхода, которая будет строиться в период с 2013 по 2016 год. «Бюджетные средства не позволяют реализовать этот проект, поэтому город ищет источники для финансирования этих работ», – сказала госпожа Боженкова, отметив, что возможный механизм возврата денег инвесторов «находится в стадии проработки».

Как пояснила пресс-секретарь КРТИ Евгения Чистякова, в качестве участков транспортного обхода, финансирование которых возможно осуществить в рамках ГЧП, рассматриваются четыре развязки на набережной Обводного канала – на пересечении со Старо-Петергофским, Московским и Лиговским проспектами и набережной реки Екатерингофки. Устройство развязок предполагает строительство двух тоннелей под Старо-Петергофским проспектом, по одному тоннелю под Лиговским, Московским проспектами. Кроме того, в планах чиновников – строительство тоннеля под набережной Екатерингофки и мост через эту реку. Глава комитета Борис Мурашов в ноябре 2011 года заявлял, что на строительство этих транспортных объектов потребуются 19 млрд рублей.

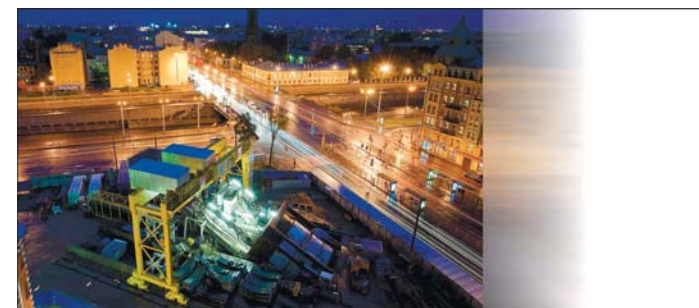
В КИСП, который курирует вопросы ГЧП, в пятницу не успели подготовить комментарий. Телефон главы комитета Алексея Чичканова не отвечал.

Как пояснили в юридической компании «Качкин и партнеры», плата за использование дороги является не единственным источником окупаемости частных инвестиций. Существует механизм получения платы за счет использования объекта третьими лицами (например, за размещение рекламных баннеров), считает юрист практики по инфраструктуре и ГЧП ООО «Качкин и партнеры» Ирина Митина.

Кроме того, по ее словам, существует такой вид ГЧП, как контракт жизненного цикла (КЖЦ), который обязывает инвестора не только спроектировать и построить объект, но и эксплуатировать его в течение «жизненного цикла» (в основном в период от 10 до 30 лет). Форма расчета с инвестором похожа на форму расчета с генподрядчиком при государственном контракте, однако в случае с КЖЦ государству получает ряд преимуществ.

«Во-первых, публичный субъект (например, правительство Петербурга – «Строительный Еженедельник») осуществляет платежи только с момента ввода объекта в эксплуатацию. Во-вторых, размер оплаты зависит от качества эксплуатации объекта, а при наличии претензий к качеству, подтвержденным мнением специальной комиссии, частный партнер может быть подвергнут штрафу», – говорит Ирина Митина.

По мнению госпожи Митиной, КЖЦ может быть эффективно использован и при строительстве автомобильных дорог. В этих случаях, по ее словам, возведение объекта «осуществляется инвестором за счет привлеченных на возвратной основе средств, при этом законодательство не исключает возможности предоставления частному партнеру определенных преференций».



www.undergroundcity-forum.com

27-29 июня 2012 года, г. Санкт-Петербург



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ
КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ
ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА
МЕГАПОЛИСОВ**

как одно из важнейших направлений
государственного управления развитием
территорий

При поддержке:



Организаторы:



Генеральный информационный партнер:



Партнеры:



Тел./факс: +7 (812) 325-05-64, 325-05-65, e-mail: info@undergroundcity-forum.com

кстати

В конце 2011 года чиновники предлагали сделать государственно-частным проект строительства КАД-2 стоимостью 265 млрд рублей. Так, глава Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти Сергей Румянцев заявлял, что «бизнес должен участвовать в строительстве дороги, потому что государству в одиночку не справиться с этим». Предприниматели строительство кольцевой на условиях ГЧП посчитали невозможным, поскольку при условии, что дорога будет платной, вложения окупятся бы в лучшем случае через 20 лет. В январе нынешнего года глава Росавтодора Анатолий Чабунин выступил с предложением вообще отменить строительство КАД-2. Окончательное решение по этому вопросу, которое должны принять федеральные чиновники, пока вынесено не было.



В Пушкинском районе застроят свободные земли

Глава администрации Пушкинского района Игорь Пахоруков рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Александру Аликину о ходе строительства крупных инвестпроектов, планах по использованию больших неосвоенных территорий и о развитии гостиничной и транспортной инфраструктур.

— В какой стадии находятся крупные инвестиционные проекты?

— В рамках национального проекта «Комфортное и доступное жилье – гражданам России» на территории района продолжается реализация трех крупных проектов по строительству жилых массивов: «Славянка», «На Царскосельских холмах», «Новая Ижора».

В строящемся жилом районе «Славянка» уже построено около 500 тыс. кв. м жилья, в том числе 326 тыс. кв. м жилой площади построено за счет средств федерального бюджета для военнослужащих и их семей. В «Новой Ижоре», которую реализует ООО «Заневский» (входит в ГК «Балтрос» – «Строительный Еженедельник»), построено 827 малоэтажных домов общей площадью 92 тыс. кв. м. Всего здесь планируется построить 5 тыс. домов, общая численность населения составит более 19 тыс. человек.

Еще один проект на территории Пулковского отделения поселка Шушары – комплекс «На Царскосельских холмах» с территорией жилой застройки площадью более 300 га – реализует ЗАО «Центр развития». Начато строительство первой очереди – офисного центра. Возведение жилых домов и объектов социальной инфраструктуры начнется в 2013 году. Кроме того, на юге Пушкинского района на территории 2 тыс. га ООО «УК «СТАРТ Девелопмент» в 2015 году планирует начать строительство города-спутника «Южный» с населением до 170 тыс. человек.

Еще один крупный инвестиционный проект – строительство крупнейшего на Северо-Западе конгрессно-выставочного комплекса «ЭкспоФорум». Предполагается возведение 6 павильонов общей выставочной площадью более 100 тыс. кв. м, создание логистической и транспортной инфраструктур, строительство по принципу «трансформера» конгресс-зала, вмещающего 7 тыс. человек, возведение двух 4-5-звездочных гостиниц, ресторанов, магазинов, кафе. Первая очередь строительства планируется к сдаче в декабре 2013 года.

— Некоторые представители общественности опасаются, что на территории «ЭкспоФорума» и комплекса «На Царскосельских холмах» находятся исторические воинские захоронения. Насколько справедливы эти опасения?

— В районе создана рабочая группа, в которую вошли представители застройщиков и общественности – от Митрофаньевского союза и комиссии по увековечению памяти погибших защитников Отечества.

Никто не отрицает, что ранее в районе находилось историческое кладбище деревни Большое Пулково, которое в годы войны было разрушено. Но ЗАО «ЭкспоФорум»

Фото: Владимир Ткач



Проблему пробок между Пушкином и Колпино должно решить строительство развязки на пересечении Московского и Колпинского шоссе

еще полтора года назад провело исследования; останки, которые были найдены, перенесены на кладбище в г. Павловске. А те воинские захоронения, которые были учтены в советское время, находятся за пределами территорий строительства «ЭкспоФорума» и «На Царскосельских холмах». Что касается доводов о том, что на территории строительства находятся другие захоронения, скажу, что компания «ЭкспоФорум» провела дополнительные исследования и подтверждений этому не нашла. Несмотря на это мы по обращениям общественности, настаивающей на том, что здесь были захоронения, рекомендовали ЗАО «ЭкспоФорум» провести дополнительные обследования территории, получить официальную информацию из центрального архива Министерства обороны. К вопросу подключены специалисты, которые работают с архивами для подтверждения того, были здесь воинские захоронения или нет.

— Ваш район пользуется интересом у туристов, хотя гостиниц не так много. Планируется ли строительство новых отелей?

— В районе всего лишь 7 гостиниц. Сейчас ООО «Трункус» ведет изыскательские работы по строительству гостиницы на

60 мест на пересечении Леонтьевской и Московской ул. в Пушкине, ООО «Форвард» завершило изыскательские работы по строительству гостиницы на 200 мест у Египетских ворот, ООО «Мастерстройкомпания» также завершило изыскательские работы по строительству гостиницы на 144 места на ул. Правды в Павловске. Еще один проект по приспособлению под гостиницу здания на Парковой ул., 40, в Пушкине разрабатывает ООО «Восток-М».

Кроме того, мы стараемся вовлечь в инвестиционный оборот те исторические здания в центральной части Пушкина, которые были расселены в рамках реализации программы подготовки к юбилею Царского Села (города Пушкина) в период с 2008 по 2010 годы. Было расселено 31 здание. По большому числу из них торги уже состоялись, собственники ведут работу. Например, ООО «Корф» в соответствии с требованиями КГИОПа занимается реконструкцией зданий на Павловском шоссе, 28 и 30. Также 4 апреля состоится торги по продаже памятника федерального значения «Нижние конюшни», представляющего собой комплекс из нескольких зданий и занимающий целый квартал. Здесь раньше было общежитие аграрного университета, к 300-летию Царского Села оно было расселено.

Мы рассчитываем, что после торгов инвестор приведет этот комплекс в порядок и использует для устройства гостиницы.

— В Пушкинском районе большое количество неосвоенных земель, находящихся в федеральной собственности. Какие строения могут появиться в ближайшее время на них?

— В районе не хватает бассейнов, ледовых катков, больших торговых магазинов, нет ни одного торгово-развлекательного комплекса, в котором бы сочетались кинозалы и рестораны быстрого питания. Поэтому земли будут использованы для развития в том числе социальной инфраструктуры. На Петербургском шоссе, у ЛГУ им. Пушкина, на участке площадью 7 га планируется строительство жилья и ТРК с кинозалами и возможностью размещения сетевых магазинов. Право на застройку этой территории приобрело ООО «Сфера», сейчас ведется проектирование. Рядом, на участке 144 га вдоль реки Кузьминка, ЗАО «Корпорация «Петрострой» планирует комплексную застройку территории со строительством спорткомплекса с бассейном и ледовым катком.

После посещения нашего района губернатором Георгием Сергеевичем Полтавченко было принято решение о строительстве в районе нового медицинского комплекса взамен существующей больницы № 38 им. Семашко, а на ее территории – создать медицинский реабилитационный центр. Подбран земельный участок на пересечении Баболовского и Красносельского шоссе, данная территория находится в федеральной собственности, и в настоящее время прорабатывается вопрос о передаче данного земельного участка в собственность Санкт-Петербурга под строительство медицинского комплекса на 1011 коек, после чего за счет средств бюджета Санкт-Петербурга в 2013-2014 году будет осуществлено его строительство.

— Какие крупные дороги, проходящие через Пушкинский район, будут реконструированы?

— Разработан проект реконструкции участка Петербургского шоссе между Пулковским шоссе и Пушкином. Предполагается увеличение полос движения до двух в каждом направлении и строительство двух многоуровневых развязок, чтобы обеспечить доступ транспорта к «ЭкспоФоруму» и жилому комплексу «На Царскосельских холмах». Кроме того, будет решена проблема выхода Витебского проспекта на Петербургское шоссе после строительства развязки и виадука в направлении поселка Александровская через железнодорожную линию Балтийского отделения железной дороги. Также ведется проектирование скоростной автомобильной дороги Санкт-Петербург – Москва. Она пройдет по территории поселков Шушары и Ленсоветовский. В дальнейших планах КРТИ стоит увеличение полос движения Колпинского шоссе. В этом году будут введены в эксплуатацию развязки Киевского шоссе, которые соединят наш город через Красносельское и Волховское шоссе. В апреле 2012 года заканчивается подведение итогов экспертизы документов на строительство двухуровневой развязки на пересечении Московского и Колпинского шоссе. Это должно решить проблему пробок между Пушкином и Колпино. Кроме того, за счет федеральных средств предусмотрена реконструкция Московского шоссе в административных границах Санкт-Петербурга (до Ям-Ижоры).

инфраструктура

Статусный пригород

Роман Русаков / Пушкинский район – это одна из немногих городских территорий, где есть значительные запасы свободных земель. В перспективе до 2015-2020 годов это будет один из самых динамично развивающихся в градостроительном отношении районов. ➔

Фото: Владимир Титов



Строительство крупных жилых кварталов может ухудшить транспортную и дорожную ситуацию в районе

В настоящий момент Пушкинский район относится к наиболее активно застраиваемым зонам – на его долю приходится более половины жилья, возводимого в пригородах Санкт-Петербурга. В ближайшие годы доля Пушкинского района в совокупном объеме первичного жилья будет увеличиваться благодаря реализации проектов комплексного освоения территорий.

Здесь есть зоны для малоэтажной, многоквартирной и индивидуальной застройки. Генеральный план предусматривает определенное количество территорий для строительства жилья, создания складских объектов, автомобильного кластера и т. д.

В Пушкинском районе очень низкая плотность населения. Он один из самых больших по площади, а активно строить здесь начали только в последние годы. В большинстве других районов свободных территорий просто не осталось.

К главным преимуществам Пушкина и Павловска можно отнести статус императорских пригородов и их всемирно известные дворцово-парковые ансамбли. Также эти города ценятся за общую красоту застройки, хорошую озелененность, благоприятную экологическую ситуацию. Что касается транспортной доступности, то в последнее время она заметно улучшилась после расширения Киевского шоссе, продолжения Витебского проспекта и строительства тоннеля при повороте с Пулковского шоссе. Электропоезда на Пушкин ходят чаще, чем в других направлениях. Тем не менее, несмотря на это, эксперты говорят, что основные транспортные магистрали (Пулковское и Московское шоссе) остаются перегруженными.

Многие компании заявляют о проектах строительства новых кварталов в Пушкин-

ске, Павловске, в их ближайшем окружении. Общая площадь запланированного жилья составляет несколько миллионов квадратных метров.

Рынок строящегося жилья городов Пушкин и Павловск характеризуется малоэтажной и среднеэтажной застройкой и коттеджным строительством.

Крупные застройщики до недавнего времени обходили эти города стороной, и на рынке в основном были девелоперы, которые занимались реализацией относительно небольших проектов.

Пушкинский район по-своему уникален. Здесь в черте города оказались значительные сельскохозяйственные участки, которые попали в частную собственность. Большая часть из этих площадей по Генеральному плану предназначена под строительство жилья, общественно-деловых объектов и т. д.

В последние годы в районе построены продолжение Витебского проспекта, южное полукольцо КАД, завершена пробивка Софийской улицы до Колпинского

шоссе, что уже сильно упростило дорожную ситуацию.

Но Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, считает, что для нормального развития района дорог нужно строить больше. «Основной существующий риск всех анонсированных и реализуемых в настоящее время проектов (в том числе и крупных жилых кварталов «Новая Ижора» и «Славянка») – высокая вероятность того, что существующая транспортная и дорожная сети просто не справятся с нагрузкой. На данный момент район далек от перспективы получить свою ветку метрополитена, а наземное сообщение осуществляется электричкой и автобусами/маршрутками, которые в пиковые часы также застревают в пробках на Петербургском шоссе. Несмотря на существующие улучшения дорожно-транспортной сети, наблюдавшиеся в последние годы, дальнейшее развитие Пушкинского района приведет к ее перегруженности», – говорит госпожа Лежнева.

мнение



Стаффан Таст, генеральный директор ООО «САТО Рус»:

➔ – Город Пушкин – место с большим потенциалом. Это, можно сказать, «исторический загород» Петербурга. Здесь есть своя архитектура, много парков, и вообще есть своя культурная атмосфера – то, чего не хватает современным отдаленным районам.

Но все современные отдаленные районы, к сожалению, объединены одним очень болезненным для их развития фактором – труднодоступностью. До Пушкина так просто не добраться – либо будешь сидеть в переполненной маршрутке в пробке, либо тащиться на старой электричке, где даже не поговорить с соседом, так как очень шумно.

Район промышленности и сельского хозяйства

Роман Русаков / В границы Пушкинского района входят г. Пушкин, г. Павловск и 14 поселков. Территория Пушкинского района занимает около 24 тыс. га, численность населения, по данным Петростата, составляет 121,1 тыс. человек.

По данным налоговой инспекции по состоянию на 01.01.2009, на территории района зарегистрировано 4443 юридических лица и 2117 предпринимателей без образования юридического лица.

В основе промышленного потенциала района – около двух десятков средних и крупных предприятий.

7 ноября 2008 года в производственной зоне «Шушары-2» состоялось открытие автозавода «Дженерал Моторз Авто». Первая очередь завода рассчитана на производство 60 тыс. автомобилей в год, объем инвестиций в реализацию проекта составил 300 млн USD, количество создаваемых рабочих мест – порядка 1500. На предприятии планируется выпускать автомобили «Шевроле-Капитива» и «Опель-Антар», а в перспективе – легковую модель «Шевроле-Круз».

С каждым годом растет число малых предприятий, зарегистрированных в Пушкинском районе.

В Пушкинском районе также работают 5 сельскохозяйственных предприятий: СПК «Племзавод «Детскоесельский», СПК «Шушары», ОАО «Племзавод «Лесное», учхоз «Пушкинское», Павловская опытная станция ВИР.

Города Пушкин и Павловск занимают особое место среди пригородов Санкт-Петербурга. Бывшие царские резиденции славятся далеко за пределами России великолепными архитектурными и садово-парковыми ансамблями, величественными соборами и княжескими особняками, потрясающими своей красотой и изысканностью.

Царское Село (г. Пушкин) как выдающийся памятник архитектурного и ландшафтного зодчества включен в список мирового наследия, находящегося под охраной ЮНЕСКО. В Екатерининском дворце Царского Села находится «восьмое чудо света» – Янтарная комната, история которой полна драматических тайн и волнует вот уже не одно поколение туристов, приезжающих в Северную столицу.

Уникальность культурно-исторического потенциала городов Пушкина и Павловска привлекала и привлекает огромное количество туристов.

Города Пушкин и Павловск находятся соответственно в 15 и 25 минут езды от аэропортов Пулково-1 и Пулково-2.

Электропоезд от Витебского вокзала доезжает до Пушкина за 30 минут, до Павловска – за 35 минут, от станции «Купчино» – еще быстрее. До Пушкина можно ехать и с Балтийского вокзала до станции «Александровская», а дальше – автобусом № 378.

Две автомагистрали, М-10 и М-20, обеспечивают быстрое сообщение с Москвой, странами Балтии и Центральной Европы. В городах есть удобные автостоянки. Между Петербургом, Пушкином и Павловском регулярно курсируют маршрутные такси (от ст. метро «Московская») и рейсовый автобус № 187. В любое время можно заказать такси.

ЖИЛЬЕ

Окраина с хорошим имиджем

Роман Русаков / В отличие от большинства петербургских пригородов Пушкин всегда составлял исключение – он формировался как традиционный элитный пригород, где цены сопоставимы с ценами в Московском районе. ➤

Пушкинский район в последнее время активно застраивается жильем. При этом на его территории инвестиционный фон неравномерен: где-то ведется активное многоэтажное строительство, где-то строятся коттеджные поселки, а где-то вот уже много лет не появлялось новых объектов строительства. В самом Пушкине в основном местные застройщики возводят небольшие малоэтажные дома высокого класса, но в целом на территории района развито как малоэтажное, так и многоэтажное строительство, причем последнее уже в классе масс-маркет. На территории Пушкинского района активно застраивается такая зона, как Шушары. Здесь в основном застройку ведут две компании – «Дальпитестрой» и «Норманн». Первая компания достраивает очередные корпуса в ЖК «Волна» и ЖК «Первомайская, 9», а вторая – ЖК «Шушары» (на той же Первомайской улице). В 2015 году жителям Шушар обещана станция метрополитена «Южная», где к тому же расположится депо. Но пока это только в планах.

Также ведется строительство многоэтажных домов на территории совхоза «Ленсоветовский», где возводятся свои объекты «Дальпитестрой» и «Титан». Здесь строительство традиционно велось не слишком активно, это достаточно удаленный и обособленный уголок Пушкинского района.

Еще один крупный проект масс-маркет на территории района – «Славянка» от ГК «Балтрос». Однако здесь большой объем



Квартиры в Пушкине популярны среди состоятельных жителей Петербурга

квадратных метров предназначен для Минобороны. Проект включает в себя 8 кварталов, а сам участок занимает 220 га. «Что касается малоэтажного строительства, то наиболее удачным примером такого строительства в этом районе можно назвать «Новую Ижору» (ГК «Балтрос»), где еще в кризис продавали в первой очереди готовые дома по вполне приемлемым ценам, чем во многом и объясняется успех проекта. Также на территории района реализуется более 50 коттеджных поселков. Один из крупнейших – «Большой Пушкин» от ГК «Старт Девелопмент» – на площади 150 га между Пушкиным и Павловском, где будут строиться коттеджи разного класса, таунхаусы и дуплексы», – говорит Ольга Трошева, заместитель генерального директора консалтингового центра «Петербургская недвижимость». Из перспективных, по ее мнению, проектов на территории района можно выделить крупный проект также «Старт Девелопмент» – город-спутник «Южный». Проект уже получил статус стратегического. Он представляет собой застройку смешанного типа на территории 2000 га между федеральными трассами М20 и М10. Площадь возводимого жилья, по данным девелопера,

может составить 4,5 млн кв. м, где могут поселиться около 171,5 тыс. человек. Срок реализации проекта – 2010–2028 годы.

Наталья Комиссарова, директор департамента жилой недвижимости агентства недвижимости Home estate, добавляет, что новый проект многофункционального комплекса «Пулковские высоты» заявила компания Amtel Properties. На земельном участке площадью 30 га будет возведено порядка 550 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости, а также объекты социальной инфраструктуры. Проект будет реализован в несколько очередей. Завершить строительство Amtel Properties планирует в 2017–2018 годах. Также стоит отметить проект комплексной застройки территории «На Царкосельских холмах» компании Setl City, который будет расположен на территории общей площадью 316 га и включать объекты жилой (общей площадью 1,1 млн кв. м) и коммерческой недвижимости, а также социальной инфраструктуры.

В настоящее время в районе возводится как жилье эконом-класса, так и класса элит. Этим объясняется широкий диапазон цен на квартиры в строящихся домах: 35 912–150 000 рублей за 1 кв. м. В конце 2011 года на продажу были выставлены квартиры 8 жилых комплексов.

Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», рассказала, что среди покупателей жилья непосредственно в самом

Пушкине можно выделить две большие группы. Это коренные жители, которые переезжают из одной квартиры в Пушкине в другую в целях улучшения жилищных условий. Кроме того, квартиры на улицах, прилегающих к дворцово-парковому ансамблю «Царское Село», весьма популярны у состоятельных жителей Петербурга, которые хотели бы жить на некотором удалении от городской суеты, поближе к природе. «Что касается Пушкинского района в целом, то в настоящее время наибольшая доля покупателей жилья в строящихся кварталах и домах – это те петербургские семьи (как правило, с детьми), у которых недостаточно средств для приобретения просторных квартир поближе к станциям метро. Пушкинский район оптимально подходит для таких семей, так как при относительно невысоких ценах на жилье удобно ежедневно добираться на работу в Санкт-Петербург, но и парки близко, чтобы гулять с детьми».

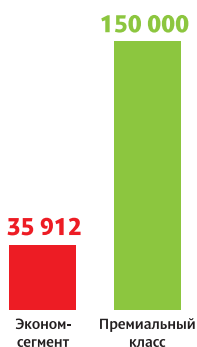
МНЕНИЕ



Юлия Жалеева,
руководитель
отдела маркетинга
и продаж ЖК
«Триумф Парк»:

➤ Ключевым преимуществом Пушкинского района является его благоприятная экология – в пригороде почти отсутствуют сколько-нибудь вредные производства, велика площадь зеленых насаждений. Вкупе с развитой инфраструктурой и туристическими аттракциями за последнее десятилетие район приобрел свой современный элитный облик. Средняя стоимость жилья в городе-районе колеблется около отметки в 93 тыс. рублей за 1 кв. м и имеет все предпосылки к дальнейшему росту – сказывается активное строительство элитных коттеджных поселков и комплексов. Крупнейшим проектом, который сильно повлияет на облик города, следует назвать КОТ-проект «На Царкосельских холмах», предусматривающий как элитную жилую, так и офисную застройку.

Разброс цен на жилье в Пушкинском районе (рублей/кв. м)



Нагрузка станет возрастать

Роман Русаков / Для петербуржцев пушкинское направление всегда считалось престижной территорией для проживания. В последнее время на рынке жилья бизнес-класса и класса элит наблюдается тенденция смещения приоритетов граждан в сторону загородного жилья, поэтому спрос на жилье в Пушкинском районе будет расти.

До недавних пор Пушкинский район, хоть и являясь частью

Санкт-Петербурга, находился в стороне от девелоперских амбиций и проектов. Однако последние несколько лет район стал привлекать к себе все больше внимания. Говорить о существующей структуре коммерческой недвижимости в этой части города пока преждевременно, потому что она здесь просто отсутствует. До сих пор Пушкинский район оставался преимущественно жилым и рекреационным. На его территории расположено несколько парков, по-

этому с точки зрения экологии Пушкинский район очень благополучен. Транспортное сообщение с Петербургом также находится на высоком уровне по сравнению с другими пригородами: на территории района расположено несколько железнодорожных станций, проходят Московское и Пулковское шоссе, соединяющие район с центральной частью города, проходит около 40 маршрутов общественного транспорта. Въезд в город стал более

удобен после того, как на трассе была построена новая развязка с поворотом на Пушкин. Кроме того, по территории района проходят магистрали международного значения: трасса «Россия» и Киевское шоссе. Также важно, что Пушкинский район является туристическим центром Северо-Запада. Два города района – Пушкин и Павловск – с их парками и дворцами включены в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

МНЕНИЕ



Светлана Попова, аналитик
ЗАО «БФА-Девелопмент»:

➤ Пушкин – наиболее востребованный среди всех пригородов Санкт-Петербурга. Причины тому несколько: это так называемый город-дворец с прекрасными парками. Кроме того, в Пушкине хорошо развита инфраструктура, а также налажено хорошее транспортное сообщение с Петербургом. Пушкин не зря считается очень престижным пригородом. Некоторые квартиры здесь продаются дороже, чем, например, в Красносельском и Кировском районах Санкт-Петербурга.

промышленность

Район-кластер

Роман Русаков / Офисная и торговая недвижимость, как и во всех пригородах Петербурга, в Пушкинском районе развита слабо. Зато географическое положение способствует развитию здесь складского и промышленного сектора. ➔

Наиболее значимые производственные и складские объекты, введенные в эксплуатацию в Пушкинском районе с 2005 по 2011 годы (общей площадью более 5 тыс. кв. м)

Объект	Адрес	Заказчик	Дата ввода
Производство пива	Пушкин, Саперная ул., 79/1, лит. П	ООО «ИнтерБир»	июль 2005
Административно-складской комплекс	Шушары, Московское ш., 19	ООО «ПНК 2»	ноябрь 2005 – октябрь 2007
Фармацевтический комплекс	Шушары, Пулковское ш., 48, лит. А	ЗАО «ВИАНДЕ»	февраль 2007
Дистрибуционный склад для хранения продовольственных и промышленных товаров	Шушары, Московское ш., 345	ООО «ДС Девелопмент»	июнь 2007
Комплекс по сервисному, техобслуживанию и ремонту большегрузных автомобилей и автобусов	Шушары, Московское ш., 185	ООО «Скания-Россия»	июнь 2007
Производственно-складской комплекс пленочно-упаковочных материалов	Шушары, ул. Мира, 11, лит. Б	ООО «ЮнипакРус»	июль 2007
Завод по производству автомобилей и их комплектующих	Шушары, Софийская ул., 115	ООО «Тойота Мотор Мануфактуринг Россия»	декабрь 2007
Комбинат по изготовлению быстровозводимых малоэтажных деревянных домов	Пушкин, Автомобильная ул., 3, лит. Б	ООО «ДСК «Славянский»	март 2008
Логистический транспортный интермодальный комплекс	Шушары, Московское ш., 70, корп. 4	ЗАО «Ресурс-Экономия»	апрель 2008 – январь 2009
Производственно-складской комплекс пленочной упаковки	Шушары, ул. Мира, 7	ООО «ЮНИПАК»	май 2008
Логистический центр	Шушары, Московское ш., 19, корп. 3, лит. А	ООО «Форис»	ноябрь 2008
Завод по производству автомобилей	Шушары, Автозаводская ул., 2	ООО «Дженерал Моторз Авто»	декабрь 2008
Многофункциональный складской комплекс	Шушары, Московское ш., 235, лит. А, Б	ООО «ЛОГИН»	март 2009
Склад с ремонтной мастерской	Шушары, территория предприятия «Шушары», 55, лит. В	ООО «Грузовой терминал «Руслан»	май 2009
Логистический терминал	Шушары, 2-й Бадаевский проезд, 3, корп. 1, лит. А	ООО «Медико-фармацевтическая фирма «АКОНИТ»	май 2009
Административно-складской комплекс	Шушары, Пулковское ш., 56, корп. 4, лит. А	ООО «Кулон СПб»	август 2009
Логистический центр	Шушары, Московское ш., 54, лит. А	ЗАО «ЛОГИСТИКА-ТЕРМИНАЛ»	январь 2010
Производство автокомпонентов	Шушары, Московское ш., 31, лит. В	ООО «Магна Интернешнл Европа АГ»	сентябрь 2010

Источник: компания STEP

Промышленность в Пушкинском районе сегодня представлена предприятиями машиностроительной и автомобильной, деревообрабатывающей, полиграфической, пищевой, приборостроительной и оборонной отраслей.

Исторически здесь разместились авиаремонтный завод, осуществляющий ремонт современных самолетов и вертолетов для морской и сухопутной авиации, а также крупный машиностроительный завод. Но дополнительным толчком развитию промышленности в районе в последние годы, по словам директора по маркетингу компании STEP Дмитрия Карманова, послужило его расположение на окраине Санкт-Петербурга и наличие свободных территорий под застройку. Именно здесь формируется один из городских автомобилестроительных кластеров. Свои предприятия в промзоне Шушары разместили автогиганты «Дженерал Моторз» и «Тойота».

«В Пушкинский район по-прежнему стремятся девелоперы складской и производственной недвижимости, несмотря на то что транспортная ситуация в районе формирующейся промзоны Шушары оставляет желать лучшего», – добавляет Дмитрий

Карманов. Между тем, по его мнению, расположение района благоприятствует развитию логистических и производственных зон – все грузы, идущие в сторону Москвы и обратно (а это огромный грузопоток), проходят через Пушкинский район, а не транзитом через город или КАД.

По подсчетам маркетологов компании STEP, за последние 7 лет (с 2005 по 2011 годы включительно) в районе было введено в эксплуатацию более 600 тыс. кв. м складских и производственных площадей.

Самые крупные предприятия заняты в сфере сборочных автопроизводств – заводы ООО «Дженерал Моторз Авто» на Автозаводской улице и ООО «Тойота Мотор Мануфактуринг Россия» на Софийской улице в Шушарах, а также завод автокомпонентов ООО «Магна Санкт-Петербург». Кроме того, в районе расположен комплекс «Петровский» по сервисному, техническому обслуживанию и ремонту большегрузных автомобилей и автобусов ООО «Скания-Россия».

Среди предприятий пищевой промышленности, развернувших за рассматриваемый период свою деятельность в Пушкинском районе, – ООО «Питон», построившее производство пищевых полуфабрикатов на

Саперной улице в Пушкине, ООО «ИнтерБир», разместившее здесь же производство пива, ООО «Дарья» (склад готовой продукции), ООО «ЮПИТЕР» (холодильник с цехами мясных и рыбных полуфабрикатов) и др.

В районе продолжает формироваться фармацевтический кластер. Здесь уже введены в строй предприятия ООО «ВИАНДЕ» и медико-фармацевтической фирмы «АКОНИТ». Продолжается возведение сразу 6 фармацевтических заводов в нежилкой зоне «Восточная». Эти проекты реализуют ООО «ГЕРОФАРМ», ЗАО «БИОКАД», ЗАО «Фарм-Холдинг», ООО «Самсон-Мед» и ООО «Неон».

В Пушкинском районе также размещено и одно из крупнейших городских предприятий по крупносерийному производству каркасно-панельных домов – ДСК «Славянский». Работа предприятия характерна тем, что его продукция поставляется на строительство жилых микрорайонов «Новая Ижора» и «Славянка» компании «Балтрос». По данным местной администрации, это позволило в 2011 году увеличить объем производимой продукции на 52,4%. Недавно была завершена масштабная реконструкция предприятия, что позволило

увеличить мощность в 2,6 раза – до 260 тыс. кв. м изделий в год. Помимо этого на строительную отрасль направлена работа предприятия «Гофра-2001», занимающегося изготовлением металлических гофрированных металлоконструкций для дорожного строительства и машиностроения.

Из крупных проектов в области коммерческой недвижимости не промышленно-складского сектора на территории района можно выделить только строительство конгрессно-выставочного центра «Экспо-Форум». Однако этот проект после его реализации может стать толчком для дальнейшего делового развития территории вокруг него, полагает Вероника Лежнева, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

После завершения строительства в 2014 году туда будет переведена вся выставочная деятельность ОАО «Ленэкспо». Многофункциональный комплекс, в состав которого войдут 6 выставочных павильонов общей площадью 100 тысяч кв. м, конгресс-центр на 3000 посетителей и бизнес-центр, а также два отеля международной сети Hilton будут стоить инвестору (структурам ОАО «Газпром») около 1 млрд USD.

мнение



Тамара Попова, руководитель отдела исследований рынка недвижимости Knight Frank St Petersburg:

➔ Обеспеченность качественными торговыми площадями в расчете на 1000 жителей составляет всего 88 кв. м, что является одним из самых низких показателей по городу (ниже только у Петродворцового, Кронштадтского, Курортного районов). Для сравнения, например, у сопоставимого по населенности Колпинского района обеспеченность качественными торговыми площадями составляет 350 кв. м на 1000 жителей. В среднем по Санкт-Петербургу показатель равен 628 кв. м. Тем не менее данный минус можно рассматривать и как плюс – район имеет потенциал для развития качественной торговой недвижимости. Так, в 2011 году в районе был введен в эксплуатацию ТК «Константиновский» (Гусарская ул., 4) общей площадью 17 тыс. кв. м.

2 апреля в приложении

«Управление и рынок труда»

читайте:

- Интервью с топ-менеджером петербургской строительной компании.
- Специалисты из других сфер в строительном бизнесе: свои или чужие?
- Кадровая политика: как часто надо менять работу?
- Самообучающиеся организации: как вырастить специалиста в компании.

По вопросам размещения рекламы обращайтесь:

(812) 380-15-81 (82)

Петербург задумался о креативе

Агата Маринова / Власти Петербурга рассматривают возможность создания в городе креативного кластера.

Расположить творческим сообществам предлагают в том числе и на промышленных площадках. О потенциале, которым обладает Петербург в этом направлении, город рассказал на одной из крупнейших международных выставок инвестиций в недвижимость MIRIM-2012, которая состоялась в начале марта в Каннах. ➤

Фото: Владимир Тилес



Участников творческой индустрии перебазировать в одно место сложно. Тем не менее в Петербурге постепенно формируются арт-пространства. Как правило, на месте бывших промышленных площадок

Во многих европейских столицах креативный класс признается новым двигателем постиндустриальной экономики. В большинстве городов реализуются соответствующие программы стимулирования творческого сектора. К примеру, планы развития как креативных городов уже приняты в Лондоне и Нью-Йорке. При этом, по словам партнера архитектурного бюро MAE LLP Алекса Или, в столице Велико-

британии формирование креативных пространств до сих пор продолжается. «Есть много проектов и схем по регенерации, которые привлекают различные креативные отрасли. К примеру, территория рядом с Олимпийским парком. Очень важно создавать смешанную экономику, которая бы работала 24 часа в сутки. Необходима гармония между музеями, большими культурными институтами и жильем, ретей-

лом, офисами. Это заставит пространство вибрировать весь день, всю неделю», — говорит Алекс Или.

Для России такой подход пока в новинку. В Москве существует спонтанно сформированный креативный кластер. В его состав входят такие проекты, как ARTPLAY, «Арт-Стрелка», «Фабрика» на Бауманской, центр на бывшей Даниловской мануфактуре, «Винзавод», «Гараж». В Петербурге, который традиционно отстает от столицы, действует всего несколько подобных объектов. К ним можно отнести: лофты «Этажи» и RIZZORDI ART FOUNDATION, площадку «Красное знамя», пространства «Тайга» и «Ткачи», центр современной культуры «ФАКЕЛ».

«Сейчас у нас активно развиваются автомобильный и фармацевтический кластеры. Участников творческой индустрии гораздо сложнее перебазировать в одно место», — отмечает заместитель председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Санкт-Петербурга Ирина Бабюк. По ее словам, существенно мешает развитию этого направления отсутствие схемы инвестирования и профессиональных союзов. «На данный момент творческие индустрии не воспринимаются как экономический феномен», — подчеркивает она.

Между тем город имеет большой потенциал для создания креативного кластера, уверены эксперты. Одна из главных предпосылок — культурное значение Петербурга. «Сам бог велел иметь в Петербурге сильно развитый креативный кластер. Наш город имеет огромный культурный потенциал. И до революции, и в советский период здесь творили гении мирового масштаба», — говорит генеральный директор группы компаний Hansa SPb Development Олег Барков. — Приятно, что городское правительство начинает проявлять системный подход к этим вопросам».

В Санкт-Петербургском агентстве прямых инвестиций, которое разработало проект концепции развития творческих индустрий в Петербурге, подсчитали, что в Северной столице насчитывается 8464 памятника истории и культуры, 82 театра, 182 музея, 1100 библиотек. Не забыли и о мероприятиях: в 2010 году в городе провели 956 выставок, в том числе 649 экспозиции современного искусства и 282 фестивали.

Стоит отметить, что в концепции стратегии развития до 2020 года упоминается развитие креативных пространств. В документе речь идет о создании новых и развитии уже существующих креативных пространств, таких как кварталы Васильевского острова, где уже работают центры современного искусства, лофт-проекты Лиговского проспекта, некоторые зоны, прилегающие к Невскому проспекту, промышленные зоны Обводного канала.

справка

Понятие «креативный кластер» (creative cluster) сформировано куратором программы ЮНЕСКО Creative Cities Саймоном Эвансом и предполагает взаимодействие творчески ориентированных предпринимателей на замкнутой территории. «В Санкт-Петербурге могут быть сформированы новые центры туристического притяжения, эксплуатирующие не столько имперское наследие, сколько его креативные возможности настоящего времени», — говорится в концепции стратегии развития города до 2020 года.

Девелоперы ждут помощи

Агата Маринова / В последнее время инвесторы все же больше внимания обращают на проекты, в состав которых входит креативная функция. Соответствующие объекты появятся на обновленном острове Новая Голландия и территории завода «Красное знамя». Однако до заявленных планов доходят далеко не все. А большая часть воплощенных в жизнь креативных пространств расположена в составе многофункциональных комплексов.

«Необычные «места» или формы реализации для коммерческих функций, как правило, подразумевают небольшие размеры или повышенные затраты и риски», — рассказывает генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков. — Различные креативные решения в боль-

шей степени интересуют тех, для кого принципиальна доходность объекта. Частным структурам это может быть интересно в имиджевых целях». В то же время, добавляет эксперт, в крупных проектах нестандартные решения работают на имидж проекта. Директор по развитию компании Maris/Part of the CBRE Affiliate Network Кайл Патчинг также уверен, что креативная составляющая должна быть уравновешена коммерческой. «Коммерческие площадки позволяют сделать проект прибыльным, а креативное пространство — интересным, привлекательным и современным», — говорит он. Еще один вариант — государственно-частное партнерство. Такая схема действительно дает шанс для создания креативного кластера. По мнению Ирины Бабюк, речь может идти о финансовой поддержке,

стимулировании спроса на продукцию сектора, предоставление помещений льготными условиями. Творческим индустриям по силам оживить депрессивные городские территории, превратив их в современные районы. «Много площадей занято под промышленные территории. Потенциально они могут быть предоставлены по льготной ставке для креативных компаний. Такой ход позволит увеличить концентрацию и приток компаний сектора», — уверена Ирина Бабюк. Генеральный директор ГК «Овентал» Александра Славянская считает, что развитие инновационных и креативных пространств — основная возможность для использования старых зданий в центре города, в том числе и промышленной архитектуры. По ее словам, интерес к такого рода объектам имеют как россий-

ские, так и иностранные арендаторы, в том числе крупные экспозиционные и обучающие компании. «Основная сложность — жесткая позиция города в отношении инвестиционных контрактов и самих инвесторов, деструктивная позиция властей районов. Необходим более гибкий подход», — высказывает мнение

Александра Славянская. По мнению генерального директора компании «АВИЕЛЕН А.Г.» Андрея Канивца, кластерами для развития инновационного бизнеса должны стать инновационные индустриальные и деловые зоны, в которых успешно используется синергия бизнес-центров современной архитектуры с удобными жилыми апартаментами и торгово-развлекательной составляющей, охватывающей активный отдых и традицион-

ный шопинг, кинотеатры. Однако существует угроза, что в последующем креативщикам придется искать себе новые места. Рост стоимости недвижимости может привести к тому, что возрожденные ими пространства станут творческим компаниям попросту не по карману. Так, к примеру, произошло с нью-йоркским районом Сохо, который был возвращен к жизни художникам, но затем стал слишком дорогим для них.

кстати

➤ Многофункциональный центр — креативное пространство «Ткачи» (бывшая новая бумагопрядильная мануфактура на Боровой ул., 60) должен заработать в апреле-мае. Помимо офисной функции здесь предусмотрено и арт-пространство. Инвестором проекта выступает ГК «Овентал». Помимо арт-пространства современного искусства, которое разместится на последнем этаже комплекса (1300 кв. м), в здании будет работать торговая зона (1300 кв. м), кафе или ресторан (500 кв. м). Под офисы, образовательные классы выделено 3750 кв. м, под детский театральный центр — 750 кв. м. Общая площадь объекта составляет около 13 тыс. кв. м. Как сообщили в ГК «Овентал», затраты на создание всего комплекса составили около 27 млн руб. Окупиться вложения, по расчетам специалистов «Овентала», должны за 8 лет.

**28 марта отмечает День рождения
Александр Игоревич Макаров,
председатель Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры Санкт-Петербурга**

Уважаемый Александр Игоревич!
Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Возглавляемый Вами Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры выполняет одну из первоочередных для города задач – сохранение исторического достояния и индивидуального, неповторимого архитектурного ансамбля Санкт-Петербурга, который давно стал его визитной карточкой.

Безусловно, Ваша работа является интересной, но в то же время требующей высокой ответственности и полной самоотдачи.

Уверен, Ваш профессиональный опыт, организаторский талант, целеустремленность и проницательность помогут справиться с обязанностями, возложенными на Вас правительством Санкт-Петербурга. От всей души желаю Вам здоровья, счастья, добра, успехов, оптимизма и понимания со стороны коллег и близких.

**Председатель Комитета по строительству
В.В. Семененко**

Уважаемый Александр Игоревич!
**Примите мои самые сердечные и теплые поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!**

Талантливый руководитель и опытный организатор, Вы всегда принимаете выверенные и правильные решения. Спокойный и уверенный стиль Вашей работы, активная жизненная позиция, ответственность и личное обаяние вызывают искреннее уважение Ваших коллег и всех, с кем Вам приходится встречаться в повседневной работе.

Уверен, что впереди Вас ждет много новых и интересных дел, требующих Вашей высочайшей квалификации.

От всей души желаю Вам крепкого здоровья на долгие годы, благополучия и успехов в Вашей нелегкой, но чрезвычайно важной для города работе.

Пусть Вас всегда сопровождают успех, удача и верные единомышленники.

Пусть никогда не иссякнут присущие Вам энергия, решительность и упорство в достижении цели!

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

**Уважаемый
Александр Игоревич!**

*От всей души поздравляем Вас
с Днем рождения!*

*Желаем Вам здоровья и удачи.
Пусть Вас всегда окружают близкие
Вам люди и настоящие друзья.
Желаем Вам успехов в Вашей столь
необходимой городу работе!*



**ГУП «Ленгипроинжпроект»
в лице директора В.Н. Зенцова**

РЕКЛАМА

Уважаемый Александр Игоревич!

Примите поздравления с Днем Вашего рождения!
**Пусть трудовые будни приносят радость и победы, пусть
воплощаются в жизнь самые смелые планы, а дружный
коллектив всегда будет прочной и надежной опорой.
Пусть Вас всегда окружает атмосфера искренности
и взаимопонимания, а поддержка близких придает сил
в преодолении жизненных трудностей.**

**С уважением, от коллектива ООО «Пассим»
генеральный директор Г.В. Сергеева**

РЕКЛАМА

**УВАЖАЕМЫЙ
АЛЕКСАНДР ИГОРЕВИЧ!**

Примите наши самые искренние поздравления
с наступающим Днем рождения.

Пусть Ваша деятельность по сохранению культурного наследия
блистательного Санкт-Петербурга будет плодотворной,
все Ваши планы осуществляются и во всех делах
Вам сопутствует удача! Желаем Вам крепкого здоровья,
весеннего настроения и большого счастья!

**Союз реставраторов
Санкт-Петербурга**



РЕКЛАМА

**Уважаемый
Александр Игоревич!**

Поздравляем Вас с Днем рождения!
**От всей души желаем Вам воплощения всех
планов, неиссякаемой энергии, доброго здоровья,
долгих лет жизни, счастья и благополучия.
Пусть спорится любое дело, а результаты
труда вдохновляют на новые свершения.**

**С пожеланием успехов в делах,
коллектив фирмы ООО «РСФ «Водолей плюс»**

РЕКЛАМА



ЛУЧШИЕ КОННЫЕ ПРОГУЛКИ

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ

320-12-00

г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦДС
www.cds.spb.ru

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