

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

10 лет вместе с вами!

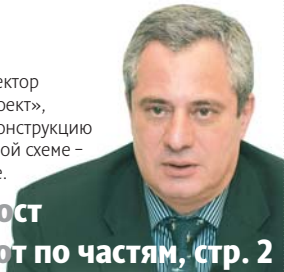
издается с 2002 года  
 №12 (506)  
 2 апреля 2012 года

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

## События

Алексей Журбин, гендиректор ЗАО «Институт «Стройпроект», предлагает провести реконструкцию Дворцового моста по новой схеме – не перекрывая движение.

**Дворцовый мост отремонтируют по частям, стр. 2**



## Реновация

Сеть AZIMUT Hotels начала программу реновации собственных гостиниц советской эпохи с отеля в Петербурге.

**«Азимут» переделает «Советскую», стр. 8**



Земля, стр. 16 • Технологии и материалы, стр. 18-19



## События

# Пушкарские бани «отмыли»

Госстройнадзор Петербурга объявил о невинности холдинга «Империя» в образовании трещин на зданиях вокруг Пушкарских бань, которые холдинг реконструирует под бизнес-центр «Сенатор». Однако из документов Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти следует, что на одном из зданий трещины могли появиться именно из-за разборки конструкций Пушкарских бань, проводимой в 2008 году. (Подробнее на стр. 4) ↗

Служба вызова бетона  
 ☎ 49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов  
**TAXI БЕТОН**  
 Санкт-Петербург, ул. Седова, 12  
 www.taxibeton.ru

## ТЕМАТИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

### Управление и рынок труда

- интервью
- тенденции
- кадры
- персонал



Стр. 9-12

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

**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 BolloevCenter, 6 этаж

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

**ОТДЕЛСТРОЙ**

т. 777-0-500 www.7770500.ru



С места в карьеру!



реклама

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

**Заместитель главного редактора:** Алена Шереметьева  
e-mail: 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 Гриб,  
Людмила Горбурова, Владимир Тилес

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

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

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

**Отдел подписки:**  
Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червакова  
Тел./факс +7 (812) 380-09-74  
e-mail: podpiska@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», «Личное дело»  
и «Подравляем», публикуются на правах рекламы.

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

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

**Типография:** ООО «Парголовокая типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 63  
Подписано в печать 30.03.2012 в 17.00



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



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



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

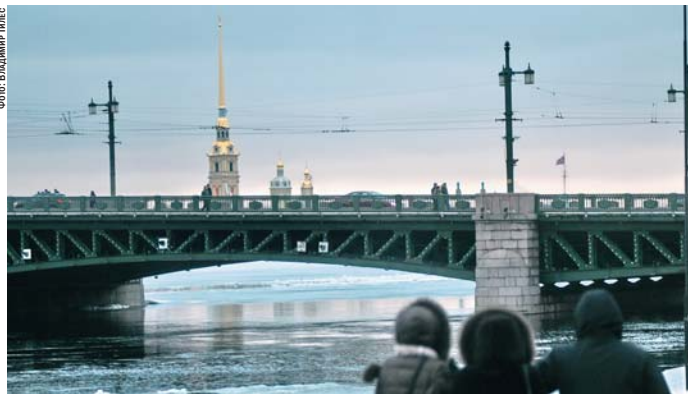


**КАМССА**  
Лучшее электронное СМИ,  
освещающее рынок  
недвижимости  
(лауреат 2009)

# Дворцовый мост отремонтируют по частям

**Антонина Асанова / ЗАО «Институт «Стройпроект»** предлагает провести реконструкцию Дворцового моста с июня 2012 года по ноябрь 2013 года по новой схеме – не перекрывая движение. Предложение проектировщика сейчас находится на согласовании в Смольном. ➔

Фот.: Владимир Тилес



Генпроектировщик реконструкции Дворцового моста – ЗАО «Институт «Стройпроект» – предложил новую схему проведения работ: вместо полного перекрытия моста, как предлагалось ранее, использовать замещаемые временные пролеты, а оригинальные части сооружения буксировать на время ремонта к Румянцевскому спуску. Об этом 29 марта на пресс-конференции рассказал генеральный директор компании Алексей Журбин.

За период работ мост будет перекрываться всего 5 раз на 2-3 дня – для замены пролетов. Реконструкция займет 17-18 месяцев. Стоимость работ, по словам господина Журбина, не изменится и составит около 2,5 млрд рублей. Проект реконструкции сейчас проходит экспертизу.

Изначально проект реконструкции Дворцового моста разрабатывался с учетом строительства Ново-Адмиралтейской переправы. Предполагалось, что все транспортные потоки будут перенаправлены на нее.

«Реконструкция разводного пролета не должна мешать навигации, – пояснил Алексей Журбин. – Поэтому, по нашим предложениям, которые мы представили в Комитет по развитию транспортной инфраструктуры, оптимальный срок реконструкции – начать работы в июне 2012 года и завершить к ноябрю 2013 года». Иначе можно не успеть завершить реконструкцию разводного пролета до навигационного периода, добавил господин Журбин.

Для того чтобы работы начались, администрация должна утвердить предложен-

ный вариант замены пролетов и заключить по результатам конкурса контракт с генподрядчиком.

«Вчера у нас было совещание с Борисом Мурашовым (главой КРТИ – «Строительный Еженедельник»), в ближайшее время он должен докладывать в Смольном, – сказал Алексей Журбин. – Когда это будет – зависит от господина Мурашова».

Состояние Дворцового моста сейчас крайне неудовлетворительное. Опоры наклонены на 16 см, подъемные конструкции работают на грани возможностей, сообщили в «Стройпроекте».

Также компания рассказала о ходе реализации других своих проектов. В 2012 году «Стройпроект» приступит к разработке документации для Центрального участка ЗСД. Конкурс на эти работы институт выиграл в конце 2011 года. «Есть большая вероятность нашего участия в проекте скоростной железнодорожной магистрали Москва – Санкт-Петербург, – поделился планами Алексей Журбин. – Теоретически мы могли бы взяться и за генподряд, и за управление строительством, но пока таких задач не ставим, потому что хватает работы в нашей области».

## цифра

## 6 млрд

рублей составил оборот компании «Стройпроект» в 2011 году

## вопрос номера

**В ходе встречи губернатора Георгия Полтавченко с министром экономического развития Финляндии Юри Хаакимесом было принято решение о создании рабочей группы для повышения эффективности в сфере строительства. Чему нам надо поучиться у скандинавских коллег?**

**Анастасия Козлова, директор дирекции девелопмента компании «Главстрой-СПб»:**

– Фундаментально важное, что мы могли бы сделать с учетом опыта наших коллег, – это осовременить наши нормы в области строительства и градостроительства.

**Александр Шабасов, представитель ОАО «Росжелдорпроект» на Северо-Западе по работе с органами исполнительной власти:**

– Можно поучиться объективной себестоимости, а также использованию европейских стандартов по экологии и энергоэффективности. Пока мы не знаем, что это такое. Такая группа позволит чиновникам и согласующим инстанциям не отказывать в современных решениях, не давать формальные ответы, а включать

голову и рассматривать все ситуации индивидуально.

**Леонид Дюдинов, гендиректор ЗАО «Аква-Механика»:**

– Порядку. Я имею в виду и четкое выполнение проектов в срок, и добросовестное отношение к работе, и поставку качественных материалов. Кроме того, в Финляндии есть очень интересные химические технологии. Финские экологические материалы и экотехнологии были бы очень полезны.

**Николай Вечер, вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, гендиректор GVA Sawyer в Санкт-Петербурге:**

– Доля финских строительных и девелоперских компаний растет в нашем городе год от года. Они демонстрируют хороший пример того, как надо подходить к делу, как грамотно учитывать потребности покупателей квартир.

**Елена Пестрикова, ведущий специалист по инвестиционным продажам ООО «КУ «СТАРТ Девелопмент»:**

– Хотелось бы перенести к нам опыт качественного строитель-

ства, соблюдения сроков и четкого планирования. Россия же может быть полезна финнам только как большой рынок сбыта и источник природных ресурсов.

**Василий Ильин, замдиректора департамента инвестиций по продажам ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ»:**

– Нужно научиться у них более бережному отношению к облику нашего города. Необходимо смотреть за тем, чтобы новые архитектурные решения не диссонировали с тем обликом, который уже сложился.

**Александр Волошин, директор по развитию ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate:**

– Полезно перенять опыт работ в условиях минусовых температур, с использованием современных экологических материалов и передовых технологий. Среди других важных характеристик – понимание того, что репутация девелопера и умение работать с покупателями – важные факторы, влияющие на успех проекта.

**Микко Сёдерлунд, управляющий директор ООО IBI Invest (SRV Group):**

– Устаревшие нормы и сложность подключения инфраструктуры замедляют строительные процессы в России. Каждый лишний день удорожает себестоимость, поскольку за финансирование нужно платить проценты банкам. В конечном счете за все платит потребитель. С российскими нормами даже невозможно строить по-настоящему «зеленые» или экоздания. Нормы и ГОСТы должны перейти в XXI век.

**Елена Амирова, генеральный директор AN Home Estate:**

– Финские строители используют более продвинутые технологии строительства, например все инженерные коммуникации в здании скрыты. Кроме того, финские застройщики всегда продают квартиры уже с отделкой. Также важно отметить, что финские застройщики привлекают собственные управляющие компании для ведения проекта, что, как правило, положительно сказывается на результате.

**Группа компаний «Эталон»  
поздравляет с Днем рождения  
Сергея Алексеевича Ситдикова,  
главу администрации  
Невского района.**

Желаем Вам крепкого здоровья,  
благополучия, мира и добра, неиссякаемой  
жизненной энергии, успехов в решении  
стоящих перед Вами задач.

Пусть поддержка жителей города,  
богатый практический опыт, активная  
жизненная позиция и настоящая забота  
о благосостоянии петербуржцев  
будут тому верным залогом.



С уважением, Вячеслав Заренков,  
президент ГК «Эталон»



**Уважаемый  
Андрей  
Анатольевич!**

*Примите наши самые искренние  
и теплые поздравления  
по случаю 50-летнего юбилея!*

Мы знаем Вас как справедливого  
и честного руководителя, отзывчивого  
и добросердечного наставника и учителя.  
Ваш профессионализм, управленческий талант  
и незаурядный характер вызывают уважение  
и доброе отношение коллег и партнеров.  
Пусть Вам и впредь сопутствуют удача и успех  
во всех делах и начинаниях!

Желаем Вам здоровья, личного счастья,  
семейной гармонии и новых достижений  
на профессиональном поприще!

Коллектив ЗАО «УНР-27 Треста-16»  
и ООО «Фирма «Трис»

**БЭСКИТ®**

19 лет

*экспертной деятельности*

■ **Обследование  
технического состояния  
зданий и сооружений:**

- строительные конструкции
- инженерные сети
- фундаменты и грунты основания

■ **Экспертиза  
проектной документации  
в соответствии  
с требованиями  
Ростехнадзора**

- зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
- проектной документации

■ **Экспертиза проектно-сметной документации и выданных строительных-монтажных работ**

■ **Технический надзор за  
качеством строительно-монтажных работ**

■ **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

■ **Геотехнический  
мониторинг  
состояния зданий  
и сооружений при  
строительстве  
(реконструкции):**

- геотехнические измерения вертикальных осадок
- измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
- измерение горизонтальных смещений (сдвигов)

■ **Испытания  
строительных  
материалов  
неразрушающими  
методами**

■ **Тепловизионное  
обследование  
ограждающих  
конструкций зданий  
и сооружений**

■ **Вибродинамические  
исследования**

■ **Определение длины  
свой прибором  
«НДС-Г»**

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

Свидетельство ИСРО-01012-009-05 от 10.08.2010 №1012-009-05 ИТ-ПРОСПЕКТИВНОЕ «Создание проектной документации на сайте www.beskit-spb.ru»



**Саморегулирование**

**Энергоаудит**

**Строительные  
бизнес-проекты**

**Межотраслевая  
консолидация**

[www.nr-ro.ru](http://www.nr-ro.ru)  
С.-Петербург, Смольный пр., д. 7

СРО-С-10107122009 от 07.12.2009

# Пушкарские бани «отмыли» от трещин

**Александр Аликин** / Госстройнадзор Петербурга объявил о невинности холдинга «Империя» в образовании трещин на зданиях вокруг Пушкарских бань, которые холдинг реконструирует под бизнес-центр «Сенатор». Однако из документов Арбитражного суда Петербурга и Ленобласти следует, что на одном из зданий трещины могли появиться именно из-за разборки конструкций Пушкарских бань, проводимой в 2008 году. ➔

На прошлой неделе в СМИ разыгрался скандал, связанный с реконструкцией под бизнес-центр здания Пушкарских бань, расположенного в доме № 22 по Большой Пушкарской ул. (лит. А). Поводом послужило заявление на заседании правительства Петербурга губернатора Георгия Полтавченко о том, что «в ходе так называемой реконструкции поплыл соседний дом». «Трещины видны невооруженным глазом», – заявил он и поручил главе городской Службы госстройнадзора Александру Орту провести на объекте внеплановую проверку. О трещинах господин Полтавченко узнал из сюжета новостей одного из телеканалов.

О результатах проверки господин Орт рассказал журналистам в минувший четверг. «Трещины на зданиях были зафиксированы еще в 2007 году, то есть до начала работ на объекте. Они появились естественным путем. Пройдите по городу – это не единственное здание, находящееся в таком состоянии», – сказал он.

Как пояснили в пресс-службе надзорного ведомства, трещины были зафиксированы 5 лет назад ЗАО НПО «Георекострукция-фундаментпроект». Кроме того, за домами № 20, 24 по Большой Пушкарской ул., и № 31 по Большому пр. по заказу застройщика ведет мониторинг ООО ФПГ «Росстро», по информации которого, в настоящий момент наибольшие осадки зданий составляют 1-1,5 мм при допустимой величине 20-30 мм.

Если в отношении двух домов (№ 24, 31) вопросов не возникает, то трещины в доме № 20 по Большой Пушкарской ул. (лит. А) могли появиться именно в 2008 году в ходе разборки здания Пушкарских бань. Это



Фото: Владимир Уткин



Трещины на соседних зданиях, по словам чиновников, появились до начала работ на объекте

**В 2008 году здание Пушкарских бань разобрали с сохранением фасадной стены, было создано ограждение котлована, чтобы оно не оказало влияния на окружающую застройку**

подтверждается документами спора, рассматривавшегося в Арбитражном суде Петербурга и Ленобласти в 2010 году. Конфликт произошел между ОАО «Интернэшнл Капитал Групп» (собственник дома № 20) и ОАО «СК «Прогресс-Гарант» (страховщик этого дома), где в качестве третьего лица выступало ООО «Пушкарские бани» (аффилировано с «Империей»), которое в то время являлось собственником бани. Истец пытался взыскать со страховщика деньги за образовавшиеся на здании трещины.

Как следует из материалов дела, в ноябре 2008 года ООО «МДК-Эксперт» прове-

ло обследование и установило, что на доме № 20 «стали видны трещины» в ходе «вибродинамических работ по устройству свайных фундаментов, а также в результате производства работ по сносу существующих и ограждающих конструкций здания на сопредельном... <с домом № 20> участке». В свою очередь, правопреемственный ОАО «Интернэшнл Капитал Групп» (ОАО «Санкт-Петербургский городской ломбард») с 2008 по 2010 год пытался взыскать с ООО «Пушкарские бани» понесенные в результате возникших повреждений убытки, приостановить строительные-монтажные работы и за свой счет провести

обследование здания, однако апелляционный суд в 2010 году встал на сторону застройщика. Впрочем, в декабре 2010 года суд взыскал с ОАО «СК «Прогресс-Гарант» в пользу собственника здания 8,6 млн рублей.

Инвестором строительства бизнес-центра является холдинг «Империя» Андрея Фоменко. Собственником здания и участка площадью 2,6 тыс. кв. м является ООО «М-Стиль» (право собственности перешло от ООО «Пушкарские бани»), принадлежащее, по данным ЕГРЮЛ, господину Фоменко. От комментариев он отказался.

По информации Госстройнадзора, в 2008 году здание Пушкарских бань разобрали с сохранением фасадной стены, было создано ограждение котлована из касательных буронабивных свай, чтобы будущий котлован не оказал влияния на окружающую застройку. Как рассказали «Строительному Еженедельнику» эксперты, компании по сносу зданий «Размах», «Терминатор» и «КрашМаш» не участвовали в разборке, и ею, как предполагают участники рынка демонтажных работ, занималась компания, принадлежащая мужу совладелецницы ООО «Теллус Групп» Елены Смотровой, которая является сестрой господина Фоменко. Название компании выяснить не удалось – госпожа Смотровая на прошлой неделе находилась за границей.

По мнению главы группы «ЭРА» Алексея Ярмы, разрешение на проведение работ, выданное в 2008 году КГИОП, «является незаконным», поскольку противоречит положениям Федеральных законов «Об объектах культурного наследия...» и «О границах зон охраны...». «Пушкарские бани можно только восстанавливать, строительство там вести нельзя. Я считаю, что никакого отношения к реконструкции проект не имеет. Произведена подмена понятий, фактически там ведется именно новое строительство», – считает господин Ярма.

## справка



На месте Пушкарских бань к 2014 году должен появиться 5-этажный бизнес-центр «Сенатор» площадью 8,6 тыс. кв. м класса А с подземной парковкой на 46 мест. В здании БЦ будет баня на 100 человек. После разбора здания в 2008 году работы были приостановлены из-за кризиса. В июне 2011 года петербургский Госстройнадзор выдал ООО «М-Стиль» разрешение на «реконструкцию и перепрофилирование под бизнес-центр», и сейчас на объекте производится усиление фундаментов окружающей застройки, после чего начнется само строительство.

## цифра

# 8,6 тыс.

кв. м – площадь будущего БЦ «Сенатор» на месте Пушкарских бань



Металлопрокат и трубы  
для строительных объектов  
Санкт-Петербурга  
и Северо-Западного региона

18 апреля  
10.00

круглый стол  
конференц-зал 7.4

Организаторы:  
РСММ  
Бизнес-клуб РСММ Северо-Запад

в рамках деловой программы  
**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
международный строительный форум

Информационные партнеры:  
Строительный Еженедельник | МеталлТрейд

Контактный телефон: (812) 412 88 64  
ВХОД ПО ПРИГЛАШЕНИЯМ

18 АПРЕЛЯ 2012 ГОДА

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Круглый стол «Региональная экспансия: что мешает компаниям развивать бизнес в регионах?»

в рамках деловой программы Международного строительного форума «Интерстройэкспо-2012»

### Обсуждаемые вопросы:

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

Организатор: газета «Строительный Еженедельник»  
Соорганизатор: ООО «Примэкспо Северо-Запад»

Время проведения:

14.30-15.30

Место проведения:

БК «Ленэкспо»  
(Большой пр. В.О., 103,  
пав. 7, зал 7.4)

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!

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

PR-отдел газеты «Строительный Еженедельник»

# Первичный рынок ждет рост

По словам руководителя Компании Л1 Павла Андреева, ожидать снижения цен на рынке строящегося жилья не приходится. Более того, к концу 2012 года цены, скорее всего, будут расти в 2 раза быстрее инфляции. ➔

За 2011 год, по данным Комитета по строительству, в эксплуатацию в городе было введено 2,61 млн кв. м жилья – больше объема ввода 2010 года. При этом за тот же год было продано более 2,3 млн кв. м жилья, что почти достигло докризисных объемов, посчитали в аналитическом центре Компании Л1 (ранее – ЛЭК). «Сейчас на рынке новостроек продолжаются процессы, начавшиеся в 2011 году. Застройщики активно строят и сдают дома, доверие людей к строительной отрасли возвращается, а повышенный спрос на жилье подталкивает вверх цены. Одна из основных тенденций прошлого года, которая продолжилась и в этом году, – увеличение площади и количества комнат приобретаемых квартир. Это связано с улучшением покупательских возможностей населения и ожиданием повышения цен на жилье и ставок по ипотеке. Кроме того, рост объемов ипотечного кредитования и нестабильная экономическая обстановка способствовали увеличению инвестиционных покупок», – считает руководитель Компании Л1 Павел Андреев.

Январь, как говорят эксперты, традиционно считается месяцем затишья, однако в этом году продажи не только не снизились, а, напротив, выросли. В наибольшей степени увеличение спроса коснулось жилья класса эконом, однако можно отметить, что увеличился объем



Большим спросом пользуются квартиры в ЖК «У метро «Звездная» Компании Л1

продаж и квартир премиум- и бизнес-класса. В итоге с начала текущего года среднерыночная цена квадратного метра жилья на первичном рынке Петербурга уже выросла на 5%, а к концу года, в зависимости от экономической ситуации в стране, стоимость 1 кв. м может вырасти еще как минимум на 15-20%.

На росте цен сказывается и повышение строительной готовности объектов. Сейчас в продаже находится более 200 проектов в городской черте и около 50 в ближайших пригородах. Общий объем строящегося жилья на разных стадиях – 4,7 млн кв. м. Причем около 50% проектов планируется сдать в 2012 году. На стадии от забора до внутренних отде-

льных работ находится порядка 40% объектов. Остальные 60% проектов – на стадии второго-третьего этажей и выше. А чем ближе объект к сдаче, тем выше цена квадратного метра. Разница между ценой квартиры на этапе котлована и на момент введения дома в эксплуатацию порой доходит до 20-30%. «Это правило действует и для эконом-класса, и для бизнес-класса, и, естественно, для элиты. Например, в декабре Компания Л1 сдала клубный дом «Буржуа», в феврале мы получили разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди «Классики». Естественно, цена квартир в этих жилых комплексах повысилась», – говорит господин Андреев.

По словам участников рынка, наибольшим спросом сейчас пользуются объекты, сдача которых ожидается в этом и следующем году. «Таких объектов у нашей компании 8, среди них «Империал», «Премьер Палас», жилой комплекс «У метро «Звездная». Квартиры в этом жилом комплексе, расположенном в Московском районе города в окружении парков, детских садов и школ, пользуются высоким спросом», – резюмирует Павел Андреев.

В целом эксперты прогнозируют, что в 2012 году тенденция роста рынка недвижимости Петербурга сохранится, причем те объекты, которые находятся в черте города, будут расти быстрее пригородных.

ГЛАВНАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ И ИНТЕРЬЕРНАЯ ВЫСТАВКА РОССИИ

MosBuild

Апрель • 2012 • ЦВК «Экспоцентр»

2 - 5 апреля

Неделя дизайна и декора

10 - 13 апреля

Неделя архитектуры и строительства

две недели  
ТОЛЬКО  
в Экспоцентре!



Зарегистрироваться и получить дополнительную информацию вы можете на официальном сайте выставки:

[www.mosbuild.com](http://www.mosbuild.com)



РЕКЛАМА

## Новое рождение петербургского бокса

27 марта в Северной столице был дан старт Всероссийскому турниру на призы Федерации бокса Санкт-Петербурга, объединившему сильнейших спортсменов со всей страны.

Как заявили на открытии турнира президент городской Федерации бокса Вячеслав Яковлев и генеральный директор группы компаний «ЦДС», глава Попечительского совета Федерации Михаил Медведев, регулярное проведение подобных соревнований в городе на Неве будет способствовать тому, чтобы Санкт-Петербург вернул себе звание столицы российского бокса. «Сейчас мы движемся по трем направлениям, – рассказывает о работе совета Михаил Медведев. – Во-первых, мы стараемся находить наиболее перспективных молодых спортсменов и уделять им больше внимания. Для этого мы постараемся увеличить количество сборов и обеспечить стипендии спортсменам. Во-вторых, важная задача – проводить большое количество соревнований высокого уровня в нашем городе. Например, в марте по рекомендации Федерации бокса России мы провели



встречу юниорских сборных Кубы и России, которая закончилась со счетом 7,5:2,5 в пользу нашей команды. Подобных соревнований нам нужно как можно больше – они становятся важным стимулом для развития спортсменов и привлекают общественное внимание к боксу как к красивому и зрелищному виду спорта. Мы будем стараться проводить чемпионат России по боксу в Санкт-Петербурге. Наконец, третьим направлением является популяризация бокса. Сейчас мы создаем сайт, который будет освещать все нюансы деятельности Федерации. Там можно будет узнать всю информацию о развитии бокса в городе – от расписания крупных турниров до перечня

спортивных школ и секций, куда можно отвести ребенка для занятий боксом». В ближайших планах Федерации бокса Петербурга, помимо упомянутых соревнований и мероприятий, – международный турнир на Кубок губернатора Петербурга, который пройдет в Северной столице с 8 по 12 мая. Затем для многих его участников последует череда преодолительских стартов. Хочется верить, что благодаря усилиям Федерации и деятельной активности ее Попечительского совета в нашем городе бокс получит действительно второе рождение и на грядущих крупных соревнованиях международного уровня мы сможем болеть за петербургских спортсменов.

## НОВОСТИ

➔ «Теплосеть СПб» пытается увеличить инвестпрограмму на 2 млрд рублей. В два раза – до 4 млрд рублей – может быть увеличена инвестпрограмма ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга», сообщил на прошлой неделе главный инженер компании Игорь Стрнадко. Акционеры, правительство города и ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1» рассматривают вариант дополнительной эмиссии акций.

В данный момент финансирование программы модернизации теплосетей уже утверждено на уровне 2 млрд рублей. Смольному принадлежит блокирующий пакет акций «Теплосетей» – более 25%, ОАО «ТЭК-1», подконтрольному ОАО «Газпром», – остальные 75%. Предполагается, что акционеры смогут выкупить акции пропорционально своим долям.

Сегодня уровень изношенности магистральных сетей составляет 21%, сообщил Игорь Стрнадко. На 31% изношены внутриквартальные сети, находящиеся в ведении компании. Для того чтобы к 2020 году полностью заменить участки сетей с выработанным ресурсом, необходимо ежегодно перекладывать по 40 км магистральных трубопроводов и по 100 км внутриквартальных сетей. Тогда как в 2011 году компания реконструировала всего 36 км магистральных и распределительных сетей.

➔ Строительство ЛАЭС-2 отстает от графика на 9 месяцев. «Причиной отставания строительных работ на площадке ЛАЭС-2 от графика является некомпетентность предыдущего генподрядчика – ОАО «СПбАЭП», – заявил 30 марта на пресс-конференции глава ФУП «Спецстрой России» Григорий Ногинский.

«Из-за действий СПбАЭП в 2009 году отставание от графика достигло полугодия. Плюс ко всему летом прошлого года на станции произошла авария», – заявил он.

Господин Ногинский также отметил, что ГУ «ССТ № 3» сделает все возможное, чтобы наверстать сроки работ. По его словам, первый энергоблок ЛАЭС-2 начнет работу в I квартале 2015 года, а первый энергоблок первой ЛАЭС остановит свою работу в 2018 году.

«По такому принципу будут переводиться мощности от ЛАЭС к ЛАЭС-2», – заявил господин Ногинский.

➔ Холдинг «Ленстройматериалы» купил месторождение габбро-норитов в Ленобласти и вложит в его развитие 30 млн EUR.

Месторождение «Славянское» расположено в Выборгском районе Ленобласти. Инвестор приобрел его на торгах областного правительства за 15 млн рублей. И планирует в течение 2 лет вложить в его развитие 30 млн EUR. Мощность нового месторождения оценивается в 30 млн куб. м габбро-норитов (материал, который используют в дорожном строительстве). Компания построит рядом с месторождением завод по переработке щебня мощностью 1 млн куб. м продукции в год. Производство с нового карьера компания будет поставлять на открытый рынок. Сегодня в нерудном портфеле «Ленстройматериалов» три щебеночных карьера с общим запасом 100 млн куб. м горной массы. Появление нового месторождения увеличит запасы холдинга на 15%.

# Стройка на финский лад

Никита Кулаков / Строительный блок холдинга «Ленстройматериалы» перестраивает бизнес на финский лад. Компания вложит 30 млн EUR в новое финское оборудование для Гатчинского ССК и уже в текущем году начнет строить два жилых квартала по проектам финских архитекторов на границе Петербурга и Ленобласти. ➔



Дома в финском стиле привлекают покупателей

## По финскому образцу

Как рассказал на встрече с журналистами Александр Лелин, гендиректор компании «Ленстройтрест» (девелопер в рамках ПО «Ленстройматериалы»), после кризиса холдинг разработал новую идеологию строительства панельных домов в Петербурге. За основу взяли финскую модель жилищного строительства – от технологии до архитектуры. Под нее перестраивают также систему управления бизнесом: каждым проектом будет управлять автономное подразделение. Также компания проводит ребрендинг – придуманы новый брендлайн, логотип и фирменный стиль. Основное название строительного подразделения – «Ленстройтрест» – холдинг менять не будет.

Центральным звеном программы реструктуризации станет модернизация

за 3 года. Второй крупный проект – на участке площадью 42 га в Янино – также стартует в этом году, ближе к зиме, и потребует около 5 лет на реализацию. Там появится 280 тыс. кв. м жилья. «По нашим нормативам на этих участках можно было построить в два раза больше жилья. Но мы решили пойти по европейскому пути и уменьшить площадь застройки ради создания более комфортной среды проживания. Это будут не продуваемые и забытые машинами многоэтажные муравейники, а уютные кварталы в скандинавском стиле», – утверждает Александр Лелин. Финские проектировщики, по его словам, уделяют особое внимание бытовой инфраструктуре и организации внутреннего пространства дворов. Все здания в проектах будут средней высотности – 4–9 этажей с доминантами до 15 этажей. Стоимость «кванд

## Решение о реструктуризации бизнеса, по мнению участников рынка, позволит «Ленстройматериалам» конкурировать с набирающими силу скандинавскими застройщиками

Гатчинского ССК, который выпускает железобетонные конструкции. Уже в этом году на предприятии начнет работу новая производственная линия финской компании Elematic мощностью 250 тыс. кв. м железобетонных конструкций в год (что в 2 раза превышает нынешнюю производительность завода). Инвестиции в модернизацию составят 30–40 млн EUR. Вводиться оборудование будет в три очереди и выйдет на проектную мощность в 2013 году. Новые панели, которые будут выпускать по оригинальным эскизам финских архитекторов, попадут не только на открытый рынок (около 50%), но также будут использованы инвестором в собственных строительных проектах.

## Идея для окраин

Как рассказал Александр Лелин, уже в текущем году компания начнет строить «финские городки» на окраинах Петербурга. Первый проект будет реализован на участке площадью 31,5 га в Колпино. Там появится 110 тыс. кв. м жилья. Строительство начнется осенью и завершится, по плану,

рата» жилья в «финских городках» составит 55–60 тыс. рублей. По оценке эксперта АРИН Зоси Захаровой, инвестиции компании в реализацию двух проектов составят от 300 до 400 млн USD. Выручка компании от продаж при заявленном уровне цен будет около 700 млн USD, говорит эксперт.

## Панели против монолита

По словам экспертов, популярность панельного домостроения на посткризисном рынке высока. Это объясняется сравнительно низкой стоимостью этого строительства и быстротой возведения объекта. Кроме этого, новые серии панелей, используемые в строительстве, зачастую не уступают по качеству кирпично-монолитным домам. Генеральный директор Группы ЛСР Александр Вахмистров назвал решение конкурента о модернизации «естественным ответом на вызов времени». И сообщил, что ЛСР тоже модернизировала свои производственные мощности во всех регионах присутствия. «Индустриальное домостроение позволяет возводить здания быстро, качественно, с различными

архитектурными решениями. Этот тип застройки, в отличие от монолита, не привязан к сезону и не так зависит от человеческого фактора», – говорит господин Вахмистров.

## Законодатели мод

Решение о реструктуризации бизнеса, по мнению участников рынка, позволит «Ленстройматериалам» конкурировать с набирающими силу скандинавскими застройщиками. Наиболее заметны в Петербурге компании «ЮИТ», НСС и «Лемминкяйнен». Их доля, по данным АРИН, – более 10% от общего объема строительства.

«Скандинавские застройщики устанавливают на рынке города высокую планку культуры строительства. Позиционирование проектов в «скандинавском стиле» может привлечь дополнительных клиентов, так как традиционно такие объекты ассоциируются с качеством», – говорит директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов.

«Привлекательной для покупателей является западная технология строительства: все коммуникации (вода, свет, отопление) внутри дома скрыты. Кроме того, у скандинавских застройщиков жилье сдается под чистовую отделку, то есть квартира находится практически в готовом состоянии, и покупатель остается лишь поклеить обои и положить ламинат», – добавляет генеральный директор агентства недвижимости Home Estate Елена Амирова. В свою очередь, заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Михаил Гушин говорит, что позиционирование проекта в скандинавском стиле может повысить стоимость квартир на 10–15%. «Но заявленный стиль должен сочетаться с качеством строительства и выполнением графика», – заключил он.

## мнение



Юха Вятто, гендиректор «Лемминкяйнен Рус»:

➔ – В Петербурге есть спрос на жилье по финским стандартам. Это обязательно качественный комфорт-класс, который, правда, дороже российского аналога. Он подразумевает высокий уровень отделки, качественное инженерное оборудование, в том числе наличие хороших лифтов и применение «зеленых» технологий. Крайне важный вопрос – кто будет проектировать? Целесообразно было бы привлечь финских специалистов, чтобы не получить российский проект по финской цене. Проект «Ленстройтреста» сам по себе масштабный, а Колпино и Янино – подходящие для этого районы. Но застройщику придется серьезно подумать, как привлечь покупателей. Спрос, скорее всего, будет, но многое зависит от наличия социальной инфраструктуры и грамотной маркетинговой политики.

# НОСТРОЙ за освоение подземного пространства

**Екатерина Костина** / В ОАО «Мосметрострой» состоялось совместное заседание Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ и президиума правления Тоннельной ассоциации России, на котором присутствовало около 60 представителей организаций, связанных с освоением подземного пространства. ➔



Основной темой, которая обсуждалась на заседании, стал вопрос о техническом регулировании в области освоения подземного пространства

Вадим Александров, председатель Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ, обратился к собравшимся с приветственным словом. Основной темой, которая обсуждалась на заседании, стал вопрос о техническом регулировании в области освоения подземного пространства. Кроме этого, члены комиссии обратили пристальное внимание на подготовку

к проведению международного форума «Комплексное освоение подземного пространства как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий».

Сергей Алпатов, заместитель председателя комитета, генеральный директор НП «Объединение подземных строителей» выступил с докладом о техническом

регулировании в области подземного строительства. Он сообщил о ходе работ по разработке нормативно-технических документов в области освоения подземного пространства, в том числе по Программе стандартизации НОСТРОЙ на 2010-2012 годы, которые ведутся под эгидой комитета. По его словам, заседание совета НОСТРОЙ в декабре прошлого года утвердило три стандарта НОСТРОЙ: «Освоение подземного пространства. Прокладка подземных инженерных коммуникаций методом горизонтального направленного бурения», «Освоение подземного пространства. Укрепление грунтов инъекционными методами в строительстве» и «Освоение подземного пространства. Сооружение тоннелей тоннелепроходческими механизированными комплексами с использованием высокоточной обделки». «Рассмотрение и согласование вышеприведенных стандартов организовано аппаратом НОСТРОЙ и Комитетом по освоению подземного пространства в соответствии с порядком организации работ по формированию, ведению и реализации Программы стандартизации Национального объедине-

ния строителей. Проекты стандартов были размещены на сайте НОСТРОЙ в разделе «Техническое регулирование» для публичного обсуждения, по ним получена сводка отзывов и проведена экспертиза. В данный момент документы проходят нормоконтроль НОСТРОЙ, готовятся к изданию», – рассказал Сергей Алпатов.

В процессе своего выступления он предложил представителям Тоннельной ассоциации России принимать активное участие в разработке документов, в их экспертизе. Сергей Алпатов сообщил, что комитет заинтересован в рассмотрении разрабатываемых проектов документов, поэтому максимально информирует СРО и другие общественные и строительные организации о разрабатываемых стандартах НОСТРОЙ и актуализации СНиПов в области подземного строительства. Информирование происходит посредством рассылки информационных писем, обсуждения на различных профильных мероприятиях, а также размещения данных о работе в области формирования нормативно-технической документации на выставках, в СМИ, Интернете и т. п. Предложения и замечания по проектам разрабатываемых документов, полученные от организаций, направляются разработчикам, а также в Департамент технического регулирования НОСТРОЙ.

Председатель комитета Вадим Александров выступил с предложением о расширении состава комитета – он пригласил специалистов подземного строительства, желающих оказывать содействие и реальную помощь в работе по решению вопросов подземного строительства», – отметил он.

По вопросу подготовки международного форума Сергей Алпатов представил собравшимся презентацию. Он сообщил, что уже есть договоренности о поддержке мероприятия зарубежными партнерами, в том числе Международной тоннельной ассоциацией. Кроме того, мероприятие будет обеспечено поддержкой на самом высоком государственном уровне.

**Таблица 1. Какие стандарты разрабатывались под эгидой Комитета по освоению подземного пространства НОСТРОЙ в 2011 году**

Обозначение документа	Название документа	Разработчик
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Коллекторы для инженерных коммуникаций. Требования к проектированию, строительству, контролю качества и приемке работ	ОАО «МОСИНЖПРОЕКТ»
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Коллекторы и тоннели канализационные. Требования к проектированию, строительству, контролю качества и приемке работ	ОАО «МОСИНЖПРОЕКТ»
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Прокладка подземных инженерных	Филиал ОАО ЦНИИС «Научно-исследовательский центр «Тоннели и метрополитены»
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Укрепление грунтов инъекционными методами в строительстве	Филиал ОАО ЦНИИС «Научно-исследовательский центр «Тоннели и метрополитены»
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Сооружение тоннелей тоннелепроходческими механизированными комплексами с использованием высокоточной обделки	Филиал ОАО ЦНИИС «Научно-исследовательский центр «Тоннели и метрополитены»

**Таблица 2. Разработка этих стандартов может быть включена в программу стандартизации НОСТРОЙ на 2012 год**

Обозначение документа	Название документа
СТО НОСТРОЙ	Освоение подземного пространства. Подземные пешеходные переходы. Требования к проектированию, строительству, контролю качества и приемке работ
СТО НОСТРОЙ	Гидроизоляция заглубленных и подземных монолитных и железобетонных сооружений
СТО НОСТРОЙ	Микросваи, грунтовые анкеры и нагели с использованием трубчатой винтовой арматурной стали
СТО НОСТРОЙ	Строительство подземных сооружений горным способом с применением обделок из набрызг-бетона. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ
СТО НОСТРОЙ	Подводные тоннели. Правила, контроль выполнения и требования к результатам работ
СТО НОСТРОЙ	Тоннельные конструкции из фибробетона

По данным НОСТРОЙ

## цифра

**3** стандарта, касающиеся подземного пространства, утверждены заседанием совета НОСТРОЙ в 2011 году

## кстати

➔ Ведется работа по актуализации СНиП 32-04-97 «Тоннели автомобильные и железнодорожные», головным разработчиком которого является ОАО «ЦНИИС». Данный СНиП включен в утвержденный Правительством России перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ. СНиП должен быть актуализирован до 1 июля 2012 года. На сайте Росстандарта 12 марта 2012 года размещено уведомление о разработке проекта свода правил «Тоннели железнодорожные и автомобильные» (актуализация СНиП 32-04-97). Разработка осуществляется за счет средств НОСТРОЙ и НП «Объединение подземных строителей».

## НОВОСТИ

➔ В 2010-2011 годах в Петербурге наметилась тенденция роста количества нарушений качества строительства, заявил 27 марта Александр Орт, начальник Службы госстройнадзора Петербурга, на заседании рабочей группы по качеству строительства при координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО. «Тенденция снижения количества нарушений качества строительства, которая наметилась в 2008-2009 годах, к сожалению, прекратилась. По итогам последних двух лет мы наблюдаем рост числа нарушений», – заявил господин Орт. Он также отметил, что из 900 строительных проектов, которые были заявлены в 2011 году, экспертизу прошли 600, остальные 300 получили отрицательное заключение. До кризиса на экспертизу выставлялись 1100-1200 проектов, при этом треть из них также отклонялись, сказал чиновник. «Мы думали, что при сокращении количества проектов у нас повысится качество. Но, к сожалению, этого не произошло», – отметил он.

➔ Служба госстройнадзора Петербурга ведет для своих нужд список недобросовестных строительных компаний, заявил 27 марта начальник службы Александр Орт.

«Для себя мы такой список ведем. Неофициально, чтобы строить свою работу. Понимаем, от кого что можно ожидать», – заявил господин Орт на заседании рабочей группы по качеству строительства при координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СЗФО. Замдиректора ГУ «Центр экспертно-технического сопровождения» Иосиф Узельман в ходе заседания рабочей группы заявил, что было бы неплохо объединить все черные списки, которые ведут представители органов власти, и разослать их по профильным комитетам. «Может быть, в результате качество строительства изменилось бы к лучшему», – сказал господин Узельман. По его мнению, необходимо повышать и качество самих строительных материалов. Господин Узельман считает, что «необходимо на федеральном либо на региональном уровне создать такие законы, при которых бизнесу было бы крайне невыгодно производить некачественные стройматериалы».

«В КоАП всего девять статей, касающихся качества строительства. Необходимо сделать так, чтобы в области производства материалов была и административная, и уголовная ответственность», – заявил господин Узельман.

# «Азимут» переделает «Советскую»

Никита Кулаков / Сеть AZIMUT Hotels начала программу реновации собственных гостиниц советской эпохи с отеля в Петербурге. Инвестиции в первый проект оцениваются экспертами в 600-800 млн рублей. ➔

Фот.: Владимир Тилес



## Масштабная реновация

Сеть AZIMUT Hotels начала реновацию здания «AZIMUT Отель Петербург» (бывшая гостиница «Советская»). Это будет самая масштабная реновация не только с момента покупки отеля инвестором в 2006 году, но и с момента его постройки в конце 1960-х годов. Гендиректор AZIMUT Hotels Ремко Герритсен сообщил, что на время ремонта отель работу не прекратит. «Но реновация спланирована так, чтобы шум не беспокоил постояльцев», – уверяет он.

За год 3 блока отеля полностью отремонтируют и меблируют. Первый этап работы коснется 4,4 тыс. кв. м – это 200 номеров и общественная зона в восточном крыле отеля. Инвестиции составят 150 млн рублей. А общие инвестиции в обновление всего здания площадью 48,2 тыс. кв. м (это второй по величине отель в городе – в нем 1 тыс. номеров, 2 ресторана, 7 конференц-залов и панорамный бар), по оценке экспертов, составят около 600-800 млн рублей. «Новый стандарт номеров, специально разработанный немецким бюро Bvzokus Batek, впоследствии будет внедрен и в других отелях сети», – сообщил Ремко Герритсен.

Генподрядчиком работ выступает компания STEP. Если сотрудничество в рамках реновации будет успешным, компании могут продолжить взаимодействие на других

объектах. Сейчас в активе AZIMUT Hotels 23 гостиницы в России, Германии и Австрии с общим номерным фондом более 5,5 тыс. комнат.

## Конкуренты не дремлют

В Петербурге, по данным городской администрации, работают 622 гостиницы на 26 тыс. номеров. До конца текущего года появятся еще 17 отелей на 1300 номеров. На рынке города представлены 11 международных операторов. Под их управлением находится 46,5% номерного фонда города. «Общий туристический поток в Петербурге за прошлый год вырос на 8% и составил 5,5 млн туристов. В результате среднегодовая заполняемость отелей увеличилась на 12% и составила 63-65%», – констатирует Марина Смирнова, старший вице-президент JonesLang LaSalleHotels.

«Отель «Азимут» относится к гостиницам класса 3 звезды – их 34% от общего номерного фонда. Это наиболее популярный формат среди гостей города. Заполняемость в высокий сезон достигает 81%, в низкий – 48%», – добавляет Зоя Захарова из АРИИ.

Отели советского периода в Петербурге имеют различную судьбу – часть прошла реновацию (например, гостиницы «Москва», «Октябрьская»), в части сменился оператор (например, «Пулковская», «При-

балтийская» куплены Rezidor Hotel Group). «Реновация – это традиционная для гостиниц процедура: постепенно интерьер стареет, в том числе и морально. И для поддержания, а иногда и для повышения уровня нужно обновление», – говорит менеджер проектов отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg Игорь Кокорев. «При реконструкции «AZIMUT Отель Петербург» у компании могут возникнуть проблемы, связанные с ограничениями в планировочных и конструктивных решениях, которые не будут соответствовать современным требованиям. Наибольшие затраты, скорее всего, направят на замену инженерных сетей», – рассуждает управляющий партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев.

Но реновация сделает отель более конкурентоспособным. Тем более что в перспективе в районе Балтийского вокзала могут возникнуть новые гостиницы, в том числе объект на Московском пр., 73-75, и гостиница в квартале «Панорама 360». С вводом «Аэроэкспресса» на Балтийском вокзале плюс у района станет больше, например удобный доступ до аэропорта.

## МНЕНИЕ



Рустам Доминов, директор направления гостиниц компании STEP:

➔ При реконструкции отелей в Петербурге чаще всего приходится иметь дело со старым фондом – гостиницами советской постройки. В те времена все возводилось по типовым проектам. Поэтому, изучив нюансы на одном объекте, мы уже понимаем, что можно ожидать на следующем. Это позволяет нам избежать многих ошибок. Сейчас у нас в активной стадии два проекта: строительство гостиницы Park Inn в городе Сочи (по заказу РГС) и реновация отеля «Азимут» в Петербурге.



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

Отличные проекты! Высокая зарплата! Хороший коллектив!

# ОТДЕЛСТРОЙ

## КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

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

➤ интервью

## Александр Гришин: «Наша цель – повысить профессиональный уровень участников рынка недвижимости»

**Алена Шереметьева /** Рынок недвижимости сегодня очень мобильный. О том, как с помощью образовательных инициатив Гильдии управляющих и девелоперов (ГУД) соответствовать текущим запросам рынка недвижимости, «Строительному Еженедельнику» рассказал полномочный представитель ГУД в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, председатель Комитета по обучению и стандартизации ГУД Александр Гришин. ➤

– **Расскажите об образовательной деятельности гильдии.**

– Гильдия является общественной организацией, и одним из ожиданий от ее деятельности является повышение профессионального уровня ее членов и участников рынка. Для достижения этой цели в 2011 году мы создали на базе гильдии ARE (Academy of Real Estate). Обучающие программы ARE включают несколько направлений, среди которых девелопмент, управление и эксплуатация коммерческой недвижимости, брокеридж и маркетинг. В ГУД в настоящий момент функционируют 9 комитетов, специализирующихся на различных вопросах в сфере недвижимости. В поле зрения экспертов комитетов попадают вопросы развития рынков жилой, офисной, торговой и гостиничной недвижимости, проблематика реализации и финансирования девелоперских проектов, вопросы градостроительства и архитектуры, экодевелопмент и энергоэффективность проектов, оценочная деятельность и многое другое.

Эксперты комитетов достаточно часто проводят обучающие семинары для всех, кто желает повысить свой профессиональный уровень и быть в курсе новейших тенденций развития рынка недвижимости. Несколько дней назад состоялся совместный семинар по оценке гостиничной недвижимости, организованный экспертами Комитета по оценочной деятельности ГУД и Комитета по гостиничной недвижимости ГУД. В рамках мероприятия был представлен обзор макроэкономических показателей, предопределяющих тонус развития «индустрии гостеприимства». Также эксперты детально рассказали о методах капитализации доходов в этом сегменте. В середине апреля состоится практическая конференция «Инструменты современного маркетинга. Как «продвинуть» недвижимость?». Эксперты гильдии представят слушателям обзор современных технологий и инструментов, позволяющих оптимизировать расходы на продвижение объектов недвижимости, а также увеличить доходность бизнеса посредством маркетинговых мероприятий. Кроме того, наши эксперты назовут 10 наиболее серьезных ошибок, совершаемых собственниками при позиционировании объекта.

– **По каким образовательным программам сегодня проводится обучение?**

– На сегодняшний день в нашем арсенале есть несколько обучающих программ. Среди них – разработанные экспертами гильдии программы «Управление коммерческой недвижимостью» и «Девелопмент

и управление коммерческой недвижимостью». В частности, программа «Управление коммерческой недвижимостью» состоит из 4 курсов, которые длятся по 3 дня каждый, продолжительностью по 8 часов. Они позволяют в короткий срок получить общую информацию об управлении коммерческой и жилой недвижимостью. В 2011 году мы провели 7 курсов, где обученные прошли порядка 60 человек. В 2012 году мы намерены сохранить эти показатели.

Кроме того, гильдия проводит обучение по программе CPM «Управление недвижимостью» института IREM (Institute of Real Estate Management, США). Также мы сотрудничаем с Институтом управления коммерческой недвижимостью KIINKO (Финляндия), у нас есть американский курс CCIM «Инвестиции в коммерческую недвижимость», который пользуется спросом у финансистов и брокеров. Этот курс позволяет слушателям получить ответы на вопросы, что выгоднее – арендовать или покупать, продавать или сдавать в аренду, построить на собственные деньги или на заемные средства. На выходе человек получает практический инструмент для ежедневной работы. Сейчас мы работаем над адаптацией курса по технической эксплуатации немецкого института управления недвижимостью. Думаю, что мы запустим его к лету.

– **Гильдия также организует образовательные бизнес-туры. Расскажите о них подробнее.**

– Примерно раз в квартал гильдия организует образовательные бизнес-туры в различные города мира. За время своего существования ГУД провела более 20 обучающих бизнес-туров в США, Люксембург, Австрию, ОАЭ, Голландию, Финляндию, Великобританию (Лондон), Германию (Франкфурт, Гамбург, Бонн, Кельн), Францию, Китай, Японию, Малайзию и другие страны.

В поездках традиционно участвуют от 20 до 40 представителей рынка недвижимости России. В большинстве своем участники – это топ-менеджеры компаний, принимающие решение о том, в каком направлении будет развиваться бизнес-структура, какие технологические решения будут использоваться при реализации того или иного проекта.

В 2011 году состоялось 4 таких бизнес-тура: в Германию, Австрию, Люксембург и США.

В этом году состоялись бизнес-туры в Финляндию, готовятся поездки в США (Сан-Франциско, Лос-Анджелес, Лас-Вегас) и в Китай (Гонконг и Шанхай).

Сегодня рынок глобален, и посещение других городов, общение с представителями профессионального сообщества другой страны помогает лучше понять проблемы наших городов и найти оптимальные варианты для их решения, которые зачастую уже имеются у зарубежных коллег.

– **Какие глобальные мероприятия проводит гильдия для повышения профессионального уровня участников рынка недвижимости?**

– Центральным мероприятием является Международный инвестиционный форум по недвижимости PROEstate. В рамках этого мероприятия проходит не только выставка, но и обширная деловая программа – конференции, круглые столы, мастер-классы и бизнес-туры на наиболее интересные объекты Санкт-Петербурга. Там обсуждаются глобальные вопросы, связанные с развитием рынка недвижимости в целом. Также в конце каждого года уже традиционным стало проведение рождественских саммитов, которые проходят в 7 городах России. На них подводятся итоги работы рынка недвижимости в крупнейших городах. Безусловно, эти два мероприятия способствуют повышению профессионального уровня всех участников рынка и формированию общественной дискуссии по значимым для рынка недвижимости вопросам. Также мы собираем делегации, в которых свыше 100 человек, для поездки на MIPIM и ExpoReal.

– **Дефицит кадров, на Ваш взгляд, сегодня наиболее остро ощущается на рынке?**

– С поступательным усложнением объектов недвижимости растет и потребность в квалифицированных технических специалистах. Их дефицит сейчас ощущается довольно остро. Также очень

чувствуется дефицит специалистов в области градостроительства и градостроительного планирования. Многие признанные специалисты и советники, которые сегодня консультируют правительство, находятся уже в преклонном возрасте, и пришло время подумать о молодых кадрах. Между тем образовательных программ в этой области крайне мало.

Требования к профессионалам в сфере градостроительства существенно отличаются от тех программ, которые изучаются сегодня в вузах. Многие путают профессию градостроителя с профессией архитектора. Это не так. Для создания качественной, комфортной городской среды необходим симбиоз знаний в сфере архитектуры, экономики, социологии, транспорта, инфраструктуры и других важнейших составляющих.

Современное качество городской среды, проекты планировок, документы территориального планирования, генпланы городов не удовлетворяют ни горожан, ни девелоперов.

Задача по созданию генеральных планов российских городов и документов территориального планирования поставлена давно Президентом и Правительством России. Несмотря на это сроки ее выполнения переносились уже несколько раз. Многие девелоперы считают отсутствие такой документации одной из главных проблем, тормозящих развитие рынка недвижимости. Эти факты лишний раз подтверждают, что квалифицированных специалистов в этой области не хватает.

– **Какими качествами, на Ваш взгляд, должен обладать успешный управленец?**

– Честность, компетентность и ответственность. Это самые главные качества.



➔ **тенденции**

# Чужим в строительство Вход заказан

**Антонина Асанова** / Строительная отрасль закрыта для привлечения топ-менеджеров из других сфер. Таких случаев в Петербурге пока единицы. Это лишает рынок гибкости и возможности развития новых технологий управления, считают эксперты.

На строительном рынке не хватает профессиональных управленцев – единодушны и эксперты, и участники рынка. Но несмотря на это, строительные компании не стремятся привлекать менеджеров из других, часто более динамичных и конкурентных отраслей.

«Строительная сфера достаточно консервативна с точки зрения стандартов и технологий, – говорит Рафаил Алиев, управляющий партнер рекрутинговой компании HR Solutions. – Отрасль за редким исключением закрыта для притока не отраслевых топ-менеджеров, а следовательно, и новых управленческих подходов. Только сейчас намечаются тенденции, связанные с привнесением современных технологий строительства и (ре-)девелопмента на наш рынок».

Фото: Владимир Негес



Управленцам из других сфер нелегко прийти в строительный бизнес

## мнение



**Юлия Маевская,**  
директор  
по персоналу  
холдинга RBI:

➔ – Безусловный плюс «непрофильных» менеджеров – свежий взгляд на строительный рынок и, как следствие, возможность нетривиальных решений и новых идей. К минусам можно отнести время, которое потребуется на понимание специфики весьма сложной отрасли, но профессионализм топов как раз и заключается в том числе в умении быстро переключаться.

## Закрытость отрасли эксперты связывают с непрозрачностью рынка и нежеланием компаний рисковать выполнением проектов

Закрытость отрасли эксперты связывают с непрозрачностью рынка и нежеланием компаний рисковать выполнением проектов.

«При найме «непрофильного» либо недостаточно квалифицированного специалиста высока вероятность того, что он не сможет выполнить проект качественно, в срок и уложиться в необходимые бюд-

жетные рамки», – говорит HR-директор ООО «Региональная гостиничная сеть» Дмитрий Смирнов.

Еще одна специфическая особенность – проектный характер работы строительных компаний и разветвленная сеть личных связей между участниками рынка.

«Как правило, за время реализации объекта формируется достаточно слаженная ко-

манда, в которую входят лица, ответственные за строительство объекта, – говорит консультант по подбору персонала EMG Prof Ольга Егорова. – Сформированная проектная группа по завершении строительства переходит с одного объекта на другой, и, скорее всего, руководитель постарается забрать команду с собой. В сфере строительства рекомендации и личные связи остаются главным инструментом в поиске нужных и высокопрофессиональных людей».

Самый распространенный межотраслевой переход в строительные компании – на «непрофильные» должности (директора по маркетингу, финансам, юридического департамента). В этих сферах на первый план выходят менеджерские качества кандидатов.

«В любом случае у кандидата должны быть сильно развиты менеджерские компетенции, умение сплотить команду, лидерские качества, – говорит Дмитрий Смирнов. – Однако в команде такого топ-менеджера на участках, связанных со строительством, должны быть специалисты, хорошо знающие и имеющие успешный опыт работы по своей специализации на строительном рынке».

В строительный департамент человека «со стороны», наоборот, попасть практически невозможно. Для таких сотрудников обязательны наличие профильного образования и успешный опыт возведения объектов. Переходы могут происходить лишь в рамках специализации, например из промышленного строительства в жилищное или высотное. Связаны эти процессы опять же с нехваткой специалистов.

Причем многие компании и вовсе стараются ограничить набор менеджеров «извне». «Мы стараемся делать ставку на свои кадры и привлекаем специалистов с рынка труда только при отсутствии потенциальных кандидатов внутри компании», – говорит Дмитрий Смирнов.

Только единичные компании, работающие на петербургском рынке, ставят во главу угла менеджерские качества руководителей.

«Управленцы из других сфер могут привнести новые подходы к управлению и организации бизнес-процессов в компании, новые технологии мотивации и управления персоналом, инструменты управления финансами и маркетингом с целью развития бизнеса, – говорит Рафаил Алиев. – Такие топ-менеджеры часто вдыхают новую жизнь в организацию и отсекают «атавизмы», которые удерживают компанию от развития и новых возможностей».

## Характерная проверка

**Антонина Асанова** / Привлечение управленца из другой отрасли может принести организации как новые возможности, так и серьезные угрозы. Не всегда даже уже добившиеся успеха менеджеры так же успешно справляются с вызовами, которые им встречаются в девелоперском бизнесе.

«Большинство топ-менеджеров, работающих сегодня в холдинге RBI, – это специалисты из непрофильных областей, – говорит директор по персоналу холдинга Юлия Маевская. – Энергетика, транспортные перевозки, консалтинг, пищевая промышленность – это лишь незначительный перечень тех сфер, где ранее работали наши руководители».

Приглашение на пост генерального директора «РГС» Вячеслава Смирнова, экс-руководителя продажами ООО «Мишлен Русская компания по производству шин» в Северо-Западном регионе, эксперты также называют удачным примером привлечения специалиста из другой отрасли. «Полагаю, дело не столько в базовом образовании, сколько в умении хорошо разбираться в различных областях и в наличии лидерских качеств, – считает генеральный директор ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» Михаил Возианов, также начинавший с «не-строительных» должностей. – Будущий руководитель всегда должен с чего-то начинать, при этом, на мой взгляд, не так важно, начнет ли он со стройки или с финансов.

Главное, что в итоге он должен прийти к глубокому пониманию всех сторон деятельности компании». Однако межотраслевые переходы могут оказаться и неудачными для организации. Чаще всего это происходит в связи с неготовностью компании к новым решениям и подходам или неспособностью управленца применить свой опыт в новой системе, говорит управляющий партнер рекрутинговой компании HR Solutions Рафаил Алиев. «Недавний пример демонстрирует эту ситуацию: успешный топ-менеджер приходит в строительный бизнес из FMCG-сектора и без учета особенности ведения бизнеса в отрасли начинает внедрять свойственные FMCG-сектору инструменты

управления, – приводит пример господин Алиев. – Как следствие, организация не принимает революционно настроенного менеджера, и собственники принимают решение расстаться с новым управленцем». Именно поэтому при подборе топ-менеджера HR-директора и эксперты советуют уделять внимание личностным качест-

вам и обращать внимание на соответствие кандидата корпоративным ценностям и духу компании. Также очень важны такие качества, как личностная зрелость, открытость новому – готовность быстро и много обучаться, способность признавать ошибки и прислушиваться к мнению команды, смелость и воля к достижению цели.

Увеличение количества «не-строительных» топ-менеджеров в отрасли находится в прямой зависимости от прозрачности и понятности строительного сегмента. Росту числа межотраслевых переходов способствует и усиление конкуренции, а также приход западных компаний. Эта тенденция уже развивается, хотя и медленно, считают эксперты.

## мнение



**Рафаил Алиев, управляющий партнер консалтинговой компании HR Solutions:**

➔ – Топ-менеджер не из строительной отрасли может быть востребован организацией в нескольких случаях. Во-первых, если акционеры заинтересованы вывести компанию на рынок капитала и готовы ее к IPO. Во-вторых, если владельцы бизнеса планируют провести реорганизацию или построить более эффективную рыночно ориентированную структуру. В-третьих, если акционеры или собственники имеют затухающий строительный бизнес и в качестве новой возможности привлекают более энергичного и успешного менеджера, перед которым ставят цели выхода компании из стагнации.

кадры

# Рынок труда пошел на разгон

**Антонина Асанова** / Рынок труда становится все более динамичным. Эксперты советуют сотрудникам не засиживаться и менять работу каждые 2-3 года, чтобы оставаться востребованным специалистом. Тем временем текучка повышает издержки компаний. ➔

Если еще недавно психологи советовали менять работу каждые 5 лет, то теперь даже консервативные работодатели считают нормальным перемену места работы каждые 2-3 года. При этом даже кризис не уменьшил количество так называемых job jumper'ов – сотрудников, меняющих работу каждые полгода-год.

«Если раньше успешным считался человек, который 30 лет проработал на одном месте и достиг определенных высот «от простой работницы до директора завода», то сейчас подобная преданность работодателю вовсе не обязательна, – считает менеджер проекта группы кадровых компаний «АКМЭ» Юлия Табачинская.

«Многие исследования показали, что средний срок работы, когда сотрудник сохраняет интерес на одном месте, – 3 года, – считает Дмитрий Золин, управляющий партнер LСMС. – По истечении этого срока сотруднику требуется расширение полномочий, смена обязанностей или же переход на другой должностной уровень».

## Job jumper'ов не любят

Длительность работы кандидата на одном месте – один из важнейших параметров для работодателей. По данным опроса, проведенного на портале HeadHunter в 2011 го-



Фото: Владимир Титов

## Оптимальный период работы топ-менеджера на одном месте в одной должности в среднем составляет 5-6 лет

ду, 80% работодателей в обязательном порядке обращают внимание на продолжительность работы кандидата на предыдущих местах трудоустройства. Еще 18% HR-менеджеров обращаются к этой информации, когда испытывают сложности с оценкой кандидата или сомневаются в выборе одного из нескольких соискателей с примерно равными характеристиками.

Однако процесс отбора строг только на первый взгляд. Каждый пятый работодатель считает достаточным для отсутствия подозрений и одного года работы кандидата на одном месте. Еще 58% называют срок 2-3 года. Хотя даже если кандидат успел проработать на одном месте всего пару месяцев, 91% работодателей ему не откажут, если он соответствует всем требованиям, а причины ухода с последнего места работы удовлетворяют рекрутеров. Работодатели лояльны к объективным обстоятельствам – ответам о реорганизации компании, смене политики компании или руководства, ликвидации фирмы или вынужденном переезде. Некоторые работодатели поймут и такие причины, как отсутствие карьерного роста, задержки зарплат.

И все-таки job jumper'ов в компаниях не любят. «Работодатели всегда ценили в соис-

кателях стабильность, если соискатель часто меняет работу, это однозначно в разы уменьшает его шансы устроиться на хорошую работу», – считает менеджер по работе с клиентами Prime Personnel Екатерина Волкова.

Больше всего работодатели опасаются того, что такие сотрудники быстро покинут и их компанию (57% опрошенных согласно опросу HeadHunter). Еще треть (29% опрошенных) рекрутеров считают, что «непостоянные» сотрудники непрофессиональны. Еще у 7% HR-менеджеров возникают вопросы о складе характера, конфликтности и уживчивости в коллективе кандидата.

## Руководители работают дольше

Чем выше позиция, тем больше ценятся стабильные периоды в карьере. Средняя длительность работы на одном месте у руководителей несколько выше – от 5 лет, зачастую она связана с проектной организацией деятельности.

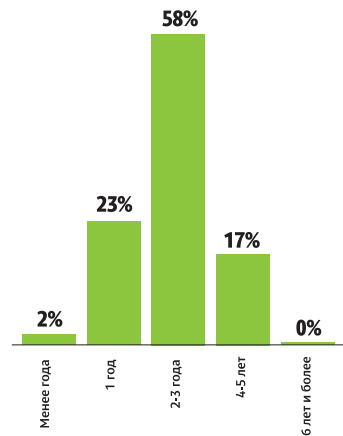
«В девелоперских компаниях средний срок реализации проекта занимает порядка 4 лет, – говорит генеральный директор компании «Созвездие» Мария Матвеева. –

Ключевые специалисты в среднем работают не меньше этого срока».

«Оптимальный период работы топ-менеджера на одном месте в одной должности в среднем составляет 5-6 лет», – уточняет Дмитрий Золин. Интерес к работе помогает поддерживать режим мультизадачности, когда сотрудники получают возможность работать сразу над 2-3 проектами. Таким образом, эффект новизны не теряется, и сотрудник сохраняет интерес к работе на одном месте дольше.

Впрочем, работники, не меняющие работу как перчатки, после кризиса начали держаться за свои места. «В посткризисный период привлекательность работы в конкретной компании для специалиста главным образом определяется стабильностью этой компании, – говорит Мария Матвеева. – Когда компания реализует интересные проекты, востребованные рынком, специалисты чувствуют уверенность в завтрашнем дне».

## Сколько минимально нужно проработать в компании, чтобы при смене места работы у нового работодателя не возникло никаких сомнений и вопросов?



Источник: HeadHunter

мнение



**Юлия Табачинская, менеджер проекта группы кадровых компаний «АКМЭ»:**

➔ Существует устойчивое мнение, что для построения успешной карьеры человек должен через определенные промежутки времени менять место работы, поскольку продолжительная занятость на одном месте и в одном и том же коллективе ограничивает возможности для профессионального и карьерного развития специалиста. Периодическая смена мест работы просто необходима.

# Строительный застой

**Антонина Асанова** / На рынке строительства и недвижимости – своя специфика. Строительным компаниям не хватает притока новых людей, так как сотрудники часто «застаиваются» на одном месте.

«Проблема «застаивания» есть, особенно на руководящих позициях, – подтверждает Светлана Катаева, управляющий директор рекрутинговой компании AVRIO Group Consulting. – В строительной

отрасли много специфики, и рост руководителя от настоящего профессионала до еще и опытного управленца происходит гораздо медленнее, чем, например, в продажах». Засиживаться на одном месте тоже нехорошо. «Если менеджер (неважно, высшего или среднего звена) проработал в одной компании более 8 лет и его должность или обязанности не менялись в течение всего этого времени, это может означать некий застой в карьере», – говорит Светлана Катаева.

«Приход «свежей крови» в коллектив необходим для усиления конкуренции, – говорит управляющий партнер LСMС Дмитрий Золин. – Когда компания много лет действует в замкнутом пространстве, отсутствие в ней «новой крови», свежей идеи и мысли негативно сказывается на ее дальнейшей работе». Несмотря на это и для job jumper'ов – любителей менять место работы каждые полгода-год – в строительных компаниях место находится. Им помога-

ет то, что строительный рынок permanently испытывает нехватку специалистов. Динамика входа новых резюме не успевает за динамикой входа вакансий, то есть предложение на рынке труда растет медленнее, чем спрос. По данным HeadHunter, 39% вакансий компании готовы закрыть с помощью специалистов с опытом работы от 1 до 3 лет. Еще 7% и вовсе предназначены для сотрудников без опыта работы. В то же время и сами работодатели не уделяют достаточного внимания удержанию сотрудников, считают в рекрутинговом агентстве Global Personal. Хотя с уходом каждо-

го квалифицированного специалиста компания частично теряет свою экономическую стоимость и вес на рынке. Основной стимул в компаниях – денежный. Большая часть работодателей предпочитает лишь повышать зарплату и премиальные каждые 3-6 ме-

сяцев. Очень немногие компании привязывают индексацию к опыту. А еще меньше количество игроков рынка в зависимости от стажа предлагает социальные программы (ДМС, выплаты матпомощи и др.) и гарантирует карьерный рост.

**цифра**

## каждые 3-6

месяцев большинство работодателей индексируют зарплату и премии

➔ персонал

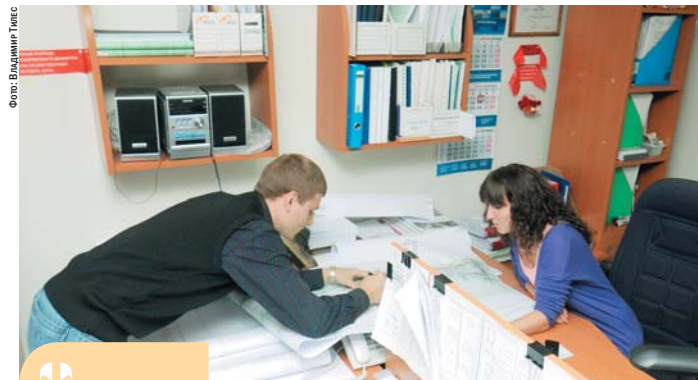
# Трудности самообучения

**Антонина Асанова** / В условиях нестабильного рынка компаниям полезно и необходимо внедрять системы управления знаниями, которые позволяют предотвратить утечку информации и помогают создать среду для постоянного роста сотрудников, говорят эксперты. Однако никто не знает, как это сделать. ➔

В середине 1990-х годов крупные корпорации столкнулись с проблемой обработки знаний, накопленных специалистами компании. И особенно знаний, которые обеспечивают организациям преимущество перед конкурентами. Пример для школьников о том, что если отдать другу яблоко, у тебя его не останется, а если поделиться знанием, оно будет у вас обоих, приобрело новый смысл. Компании начали разрабатывать системы, при которых информация бы распространялась, обновлялась и, таким образом, генерировалась бы новое знание. Так возникла мода на внедрение технологий «самообучающейся организации».

«Самообучающаяся организация – это организация, которая управляет своими знаниями, – дает определение доцент факультета управления РГПУ им. Герцена Виктор Тимченко. – Это означает, что после увольнения сотрудник не уносит с собой базы контактов, личные связи и уникальный опыт. А благодаря тому что процесс получения и обмена знаниями планируется, управляется, знания переходят в собственность компании. Сейчас для этого существуют интеллектуальные решения на платформах Oracle, SAP».

«Как мне кажется, это именно сейчас становится все более и более актуальным, так как самообучающиеся организации способны быть более успешными в условиях неопределенности, изменчивости тенденций рынка», – говорит Ольга Севастьянова, независимый директор, член советов директоров группы компаний «Партнер-Инвест».



Благодаря обмену знаниями информация переходит в собственность компании

Как правило, в России острой необходимостью во внедрении таких систем чувствуют креативные компании и корпорации, работающие на высококонкурентных рынках. Также системы по управлению знаниями внедрены в филиалах зарубежных компаний. В нашей стране успехов уже добились в АльфаБанке, DataArt, Lenovo, австрийской компании Stragab. Как говорят эксперты, сейчас схожую систему внедряет Сбербанк. О строительных компаниях,

реализующих на практике подобную концепцию, никто из экспертов не слышал. Не знают о термине «самообучающаяся организация» и в строительных компаниях.

«У нас развита система наставничества, работает внутренний портал для доведения информации до сотрудников, проводятся тренинги и внутреннее обучение», – говорит руководитель направления подбора и адаптации персонала ЗАО «Росинжиниринг» Ольга Рахманова. Однако стратегии по управлению знаниями в компании нет.

«В нашей компании обучение связано только с внедрением каких-либо новых технологий, проектов. В рамках личного роста обучение не предусмотрено», –

говорит Анна Подоляк, HR-директор компании «Интарсия». Внутреннего обучения, порталов, систем по управлению знаниями в компании также не внедрено.

Однако эксперты единодушны в том, что выстраивать структуру самообучающейся организации необходимо. В периоды экономического кризиса и посткризисного развития компания, которая научилась извлекать правильные уроки из своих ошибок, становится сильнее своих конкурентов и, соответственно, более эффективно сохраняет и развивает свою позицию на рынке.

Компаниям не хватает позитивных примеров внедрения систем управления знаниями, считает тренер-консультант студии hi-hume проектов «Ерд» Алексей Аболмасов. «Как только они увидят или услышат об удачных примерах эффективного внедрения подобных систем, они начнут вкладываться и реализовывать такие проекты», – говорит господин Аболмасов.

## МНЕНИЕ



**Ольга Севастьянова, независимый директор, член совета директоров группы компаний «Партнер-Инвест»:**

«Как мне кажется, препятствиями для развития систем управления знаниями могут быть наши российские стереотипы: предвзятое отношение к «заумным» теориям, непонимание и частое нежелание понять и реализовать практическую составляющую современных концепций управления. Также на рынке мало тех специалистов, которые знают о самообучающихся организациях не понаслышке и способны системно заниматься внедрением этого подхода.»

## Философский подход

**Антонина Асанова** / Практически все попытки российских компаний внедрить системы внутренней коммуникации или управления знаниями потерпели крах. Начинать нужно с философии, говорят эксперты.

«Практически во всех крупных компаниях существуют внут-

ренние порталы, и практически везде они мертвые, – говорит тренер-консультант студии hi-hume проектов «Ерд» Алексей Аболмасов. – В очень немногих организациях они до сих пор выполняют функцию корпоративного форума, на котором каждый может предложить решения для существующего проекта».

Еще один пример – дистанционные системы обучения e-learning, предназначенные для создания программ внутреннего обучения персонала. В период их бума многие компании вложились в развитие собственных образовательных порталов. «Большинство курсов не соответствуют механизмам восприятия взрослого человека, их не-

возможно пройти до конца, – говорит Алексей Аболмасов. – Потому что электронные курсы делают либо педагоги, либо программисты, либо дизайнеры. Кроссфункциональных команд, выдающих качественный продукт, на рынке нет». Подобная, только более глубокая проблема существует и с развитием самообучающихся организаций. Этот процесс предполагает перестройку системы управления, философии компании и деятельности самих сотрудников.

«Эту концепцию точно нужно внедрять, – считает господин Аболмасов. – Но компании не знают, как это сделать. Примеры, которые они видят, их не устраивают». Одно из препятствий для внедрения такой системы организации – противодействие сотрудников. С ним, например, столкнулась «Интарсия». Одна из причин, по которой в «Интарсии» не развивается внутренняя система обучения, – неготовность сотрудников выступать наставниками, говорит Анна Подоляк, HR-директор компании. «Часто организации сталкиваются со сложностью создания среды свободного обмена знаниями, – говорит Арташес

Газарян, учредитель Школы управления и демократии. – Идея самообучающейся организации предполагает, что в ней не должно быть такого понятия, как незанятость сотрудников, – знания должны свободно циркулировать и находиться в открытом доступе. Это связано с внедрением системы Total quality management, принципов командной работы». Зачастую препятствует развитию самообучающейся организации и само руководство. Менеджеры не готовы передавать полномочия по определению того, чему и когда учиться сотрудникам, не готовы доверять подчиненным, признавать собственные ошибки и отступать от привычной модели управления. «Большинство организаций проповедуют культуру успешности, умения зарабатывать, тогда

как культура работы не ради денег, а ради развития, роста в России еще только формируется», – говорит доцент факультета управления РГПУ им. Герцена Виктор Тимченко. По словам исследователей Йельского университета, именно такая философия компаний позволяет им существовать дольше. За последние 90 лет средняя продолжительность жизни компании, включенной в американский фондовый индекс S&P 500, снизилась с 67 до 15 лет. Тогда как в Японии, по данным кредитно-рейтингового агентства Tokyo Shoko Research, сейчас работает более 20 тыс. фирм, существующих дольше века, и несколько тысячелетних компаний. Секрет долголетия в том, что они управляются семьями, и прибыль – не единственная цель их существования, говорят исследователи.

## КСТАТИ

➔ Самообучающаяся организация – это организация, которая создает, приобретает, передает и сохраняет знания. Ее самоцель – постоянное совершенствование и развитие. Это позволяет ей быть более гибкой и успешно адаптироваться к изменениям рынка.

**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

## новости «Союзпестрой»

### ➤ Актуальные вопросы развития малого бизнеса

**30 марта** вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан принял участие в заседании круглого стола «Актуальные вопросы развития малого бизнеса в Санкт-Петербурге», проводимом Северо-Западным банком Сбербанка России в целях содействия реализации государственной политики по поддержке и развитию малого предпринимательства. В своем выступлении он подчеркнул, что в области строительства, в частности в Санкт-Петербурге, мало и среднее предпринимательство, по существу, угасает. Это связано, с одной стороны, с недостаточным вниманием к этому сектору рынка со стороны органов государственного управления и, к сожалению, со стороны Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России». С другой стороны – с крайней монополизацией строительного рынка и производства строительных материалов. В результате сотни компаний малого и среднего строительного бизнеса вынуждены уходить с этого

рынка. Для решения этой проблемы «Союзпестрой» установил тесные контакты с Союзом предпринимателей, Общественным советом по малому предпринимательству при губернаторе Санкт-Петербурга и Северо-Западным банком Сбербанка РФ.

В ответ на выступление Л.М. Каплана президент Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» С.И. Борисов признал критику справедливой и дал твердое обещание на федеральном уровне усилить внимание к строительному сектору малого бизнеса.

### ➤ Коллективный стенд союза на «Интерстройэкспо»

**18-21 апреля** в Ленэкспо будет проходить ежегодная крупнейшая в Северо-Западном регионе Международная строительная выставка «Интерстройэкспо». «Союзпестрой», традиционной участвующий в выставке, организует для своих членов коллективный стенд для размещения их рекламной продукции: буклеты, прайсы, деловые предложения. Компании, входящие в «Союзпестрой»,

могут бесплатно разместить свою рекламу на стенде союза.

### ➤ Конференция «Состояние, проблемы и пути развития малого и среднего строительного бизнеса»

**20 апреля** в конференц-зале «7-3» павильона № 7 Ленэкспо в рамках проведения форума «Интерстройэкспо-2012» Санкт-Петербургский Союз строительных компаний проводит конференцию «Состояние, проблемы и пути развития малого и среднего строительного бизнеса». На конференции выступят: вице-президент, директор «Союзпестрой» Л.М. Каплан, начальник отдела проектов поддержки малого и среднего предпринимательства Управления поддержки малого и среднего предпринимательства Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли С.С. Мадюк, исполнительный директор Фонда содействия кредитования малого бизнеса А.Ф. Питканен, начальник сектора кредитования юридических лиц центра развития бизнеса Центрального отделения Сбербанка РФ Н.А. Гаспарян.

Участие бесплатное. Время проведения: 15.30-17.30.

### ➤ Проблемы проектирования могут решить только сами проектировщики

**28 марта** в Москве прошло совещание руководителей СРО и проектных организаций по теме «Основные направления развития проектной деятельности в условиях саморегулирования». В мероприятии принял участие заместитель директора «Союзпестрой», директор СРО НП «Союзпестрой-Проект» А.В. Уртвев. «Предстоит много сделать, – отметил открывший совещание президент НОП М.М. Посохин. – Чтобы сохранить нас как проектное сообщество и иметь работу в собственной стране, чтобы не оказаться на обочине и не быть наблюдателями за деятельностью иностранных специалистов. Я считаю опыт отечественных проектировщиков национальным достоянием и призываю обращаться с ним соответственно».

### ➤ Турнир по мини-футболу «Кубок проектировщика»

**24 марта** на искусственном газоне ДСИ «Зенит» прошел

третий открытый турнир по мини-футболу «Кубок проектировщика», организованный «Союзпестрой», СРО НП «Союзпестрой-Проект», Санкт-Петербургской РООИС «Эдельвейс» и ИП Балакирева О.А. Целью турнира является не только помериться силами на футбольном поле, но и помочь ветеранам и инвалидам спорта нашего города. На этот раз материальная помощь за счет средств участников была оказана заслуженным спортсменам: Виктору Александровичу Боровикову (1932 г.р.), мастеру спорта по плаванию, участнику игр ветеранов спорта Петербурга; Юрию Алексеевичу Кулькову (1932 г.р.), мастеру спорта международного класса по легкой атлетике, участнику Олимпийских игр; Лидии Васильевне Цымбалюк (1930 г.р.), ветерану спорта и Великой Отечественной войны, судье всесоюзной категории (среди ее учеников – футболист и заслуженный тренер ФК «Зенит» Н.В. Воробьев). Ветераны приняли участие в награждении победителей. Игрокам команд было особенно приятно получить свои награды из рук ветеранов спорта. Лучшими в первой лиге оказались команды «Кэвал-Плюс», «Пилон» и «Траст

Консалтинг». Во второй лиге призеры стали команды «Прогресс», «Строительный Еженедельник» и «СИНТО». В третьей лиге победу одержали «Вектор», «Субару» и «Селект». В четвертой лиге победили команды «ЛИССАНТ», «Трес Амигос» и «Иней». В пятой лиге призовые места распределились следующим образом: «СМУ-53», «Феликс» и «Звезда энергетиков». Победителями турнира были вручены кубки, почетные дипломы НП «Союзпестрой-Проект» и шампанское. Не ушли без медалей и лучшие игроки участников турнира, но главной наградой стала возможность почувствовать себя в одной команде, получить заряд бодрости и спортивного азарта. Следующий турнир по мини-футболу «Кубок строителя Санкт-Петербурга» пройдет в ДСИ «Зенит» через месяц.



# Освоение подземного пространства – необходимая и важнейшая часть градостроительной концепции

**Дрвалёва Инга** / Сегодня уровень комфортности проживания и транспортной доступности в российских мегаполисах на порядок ниже, чем в крупных городах развитых стран. По мнению специалистов, причина прежде всего в отсутствии внятной градостроительной политики: такие важные вопросы, как освоение подземного пространства и развитие транспортной инфраструктуры российских мегаполисов, оставались без внимания в течение нескольких десятилетий. ➤

Современные тенденции уплотнительной застройки и высокой концентрации транспорта ставят мегаполисы на грань кризиса, для преодоления которого требуется кардинально менять градостроительные принципы. Вопросы градостроительного планирования стоят чрезвычайно остро, а раздел, связанный с освоением подземного пространства, вовсе отсутствует. Эту серьезную проблему планируется вынести на обсуждение на международном форуме, который пройдет 27-29 июня 2012 года в Санкт-Петербурге.

В международном форуме «Комплексное освоение подземного пространства мегаполисов как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий» примут участие более 500 российских и зарубежных участников. Среди них – специалисты в области градостроительного планирования и строительства подземных сооружений, представители власти всех уровней, бизнесмены, потенциальные инвесторы.

Основная задача этого мероприятия – ускорить темпы комплексного освоения подземного пространства российских городов. Во время проведения конференции и секционных заседаний форума будут рассмотрены принципы градостроитель-

ного планирования подземного пространства в целях создания благоприятной среды обитания, вопросы нормативного правового обеспечения строительства подземных сооружений. Также будут затронуты вопросы инвестиционной привлекательности планируемых к реализации градостроительных проектов под землей, внедрения современных технологий и создания системы научного и кадрового потенциала в области освоения подземного пространства.

По концепции выставочного проекта, реализуемого в рамках форума, его участники смогут увидеть, как происходило постепенное переосмысление требований, предъявляемых к городской среде в наиболее развитых странах мира. В отличие от прежних концепций развития, направленных на развитие транспорта и уплотнение застройки, в современном прогрессивном мире предпочтение отдается комфорту проживания и сохранению природного ландшафта и уникального исторического облика городов. В результате этих изменений в последнее время город начинают воспринимать как пространства для человека – город для горожан.

Наша задача – показать представителям государственной власти, что без подземного

строительства невозможно решение многих проблем крупных городов, в том числе транспортной, территориальной и экологической. Альтернативы подземному строительству нет, так как наземные ресурсы во многом исчерпали свои возможности, – считает директор форума Сергей Алпатов.

«Весь опыт проектирования и реализации подземных сооружений подтверждает, что технические сложности или природные условия не являются главными препятствиями на пути к комплексному использованию подземного пространства в целях удовлетворения нужд города и создания приемлемых условий жизни, работы и отдыха для его жителей. Недостаток исходных данных, неопределенность в компетенциях, в юридической области, запутанность имущественных отношений, недостаток финансовых средств и неясность в правилах определения окупаемости капитальных вложений – вот те самые главные камни преткновения», – подчеркивает в обращении к будущим участникам форума председатель оргкомитета, генеральный директор ОАО «Метрострой» Вадим Александров.

Основная задача, стоящая перед организаторами форума, – поднять подземное строительство на качественно новый уро-

вень. Масштаб проблемы требует радикальных мер, в корне меняющих сами принципы решения назревших вопросов. Необходимы кардинальные перемены в области технического регулирования подземного строительства, развитие законодательной базы в этой сфере, меры для усиления инвестиционной привлекательности российских городов с точки зрения строительства под землей и повышение квалификации чиновников и профессорско-преподавательского состава в вопросах освоения подземного пространства. Форум «Комплексное освоение подземного пространства мегаполисов как одно из важнейших направлений государственного управления развитием территорий» станет вершиной айсберга, итогом той напряженной работы, которая ведется организаторами форума: НП «Объединение подземных строителей», ОАО «Метрострой», Комитетом по освоению подземного пространства НОСТРОЙ, Тоннельной ассоциацией России, ОАО «Ленметрогипротранс» и др. Основная цель – добиться перехода от практики бессистемного строительства подземных сооружений к тщательно продуманной модели использования ресурсов подземного пространства.

# Дефицитная роскошь

**Николай Волков** / По-настоящему качественных классических пентхаусов в Петербурге единицы. Чаще всего пентхаусами у нас принято называть большие квартиры на верхних этажах элитных зданий, которые имеют хорошие видовые характеристики. ➔

В идеале в квартирах такого уровня должны сочетаться единенность и хороший вид из окна. Последнего сложно добиться в силу высотных ограничений, создать единенность можно, но дорого – не всякий застройщик решится вложить деньги в объект, который будет потом долго продаваться.

Появлением пентхаусов рынок недвижимости обязан американским архитекторам. Именно им в 20-х годах прошлого века пришло в голову обустроить шикарные апартаменты на последних этажах чикагских и нью-йоркских небоскребов. Отсюда и одна из версий возникновения слова «пентхаус» – «дом на полях шляпы».

«В России первые пентхаусы были построены только в 90-е годы XX века. Однако до сих пор большинство отечественных пентхаусов не соответствуют классическим представлениям об этом типе недвижимости. В России рынок пентхаусов на сегодняшний момент находится на начальной стадии развития, потому что у нас эта категория жилья имеет пока довольно размытые характеристики. Большинство людей понимали под этим термином крупногабаритную нетиповую многоуровневую квартиру с большой лоджией, расположенную на последнем этаже здания», – полагает Андрей Вересов, генеральный директор компании «Новый Петербург».

Пентхаус, по словам экспертов, должен обладать обязательными атрибутами. Первый и, пожалуй, самый важный – эксплуатируемая кровля, то есть терраса не менее 40-50 кв. м. При этом в самой квартире панорамные окна должны смотреть на все стороны света, а площадь пентхауса должна составлять не меньше 200 кв. м при высоте потолков не меньше 4 м. Именно эти параметры являются одними из главных сдерживающих факторов для строитель-



Пентхаусами в Петербурге принято считать видовые квартиры большой площади

ства пентхаусов в крупных российских городах. К примеру, в Санкт-Петербурге сейчас строят пентхаусы с таким панорамным видом не представляется возможным по причине ограничений по высотности зданий в центре города. Год назад Верховный суд России поддержал решение городского суда Петербурга о запрете строительства высотных зданий в исторической части города», – говорит Павел Андреев, руководитель Компании Л1 (ранее – ЛЭЖ). Еще одним атрибутом классического пентхауса, который редко соблюдается в России, является наличие только одной квартиры на этаже. «Частую застройщики стремятся использовать площадь по максимуму, так

что на верхнем этаже строят две, а иногда и четыре квартиры, в то время как само понятие «пентхаус» предполагает некую изолированность от всего остального дома», – говорит Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS. Немаловажной и качественной составляющей пентхауса является наличие современной инженерной начинки. «Себестоимость пентхауса сильно варьируется в зависимости от тех качественных характеристик, которые будут в него заложены. Если это просто большая квартира наверху здания, то ее себестоимость почти такая же, как у остальных квартир жилого комплекса. Затраты же на создание настоящего пентхауса в несколько раз выше», – говорит Владимир Спарак, замгендиректора АН «АРИН».

Все эти сложности привели к тому, что предложений по пентхаусам в Санкт-Петербурге сегодня не так много, как могло

быть. Многие застройщики презентуют в качестве пентхаусов нетиповые квартиры на верхних этажах, имеющие просторные лоджии. Полноценные же пентхаусы остаются единичными вариантами.

У пентхаусов, по словам экспертов, есть и свои недостатки. Эксплуатационные затраты на содержание такой квартиры довольно высокие. «Лучше всего покупать пентхаус на первичном рынке, так как на вторичном придется переплачивать за уже сделанный ремонт, а купив пентхаус в строящемся доме, покупатель будет иметь возможность обустроить его по собственному вкусу», – рекомендует господин Андреев. «Наряду с явными преимуществами жизнь на верхних этажах может сопровождаться рядом неприятных моментов: проблемы с водоснабжением и отоплением, неудобства в случае неисправности лифтового оборудования. В старом фонде присутствуют как панорамные, так и видовые квартиры. Однако пентхаусы – это уже, как правило, новострой. Квартиры элит-класса – самый дорогой сегмент рынка в Санкт-Петербурге (особенно те предложения, которые располагаются в исторической части города). Эти квартиры обладают не только внешними привлекательными характеристиками, но и исторической ценностью», – говорит Лев Гвиденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

цифра

на 30%

в среднем больше цена пентхауса, чем стоимость других квартир в элитном доме

## Девелоперы объединяются для развития территорий

**Агата Новикова** / Девелоперы Петербурга решили объединиться и самостоятельно разработать стратегию развития отдельных городских территорий. Все предложения планируется направить в петербургское правительство. Начать решили с северной части города, а именно с Выборгского и Приморского районов.

Свои планы девелоперское сообщество обсудило на прошлой неделе на заседании круглого стола «Формирование территориальных стратегий города». Без координации действий участников рынка, по мнению экспертов, город по-прежнему будет хаотично развиваться, а объекты, не обеспеченные транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой, так и не уйдут в прошлое. Сегодня каждый застройщик,

так или иначе, решает собственные проблемы, касающиеся строительства инфраструктурных и транспортных объектов или подключения к сетям. Только процесс переговоров обычно проходит за закрытыми дверями, и делиться достигнутыми договоренностями участники рынка между собой, по крайней мере до этого времени, не стремились. Однако все участники дискуссии заявили, что готовы к такому шагу. По мнению исполнительного директора ОДЦ «Охта» Александра Бобкова, представители городских властей скорее услышат мнение нескольких крупных застройщиков, нежели инициатора одного проекта. К тому же, добавил он, сегодня правительство готово воспринимать предложения от бизнеса. Главное, чтобы оно было подоготовлено и имело максимально предметный характер.

В части транспортной или инженерной инфраструктуры без коалиционного подхода и активной позиции девелоперам уже не обойтись, уверена директор дирекции девелопмента компании «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова. Руководитель проектов ЦСР «Северо-Запад» Виктория Желтова приводит в пример компании, реализующие проекты в районе Пулковского шоссе, которые без лишней шумихи сели за стол и совместно постарались выработать пути решения насущных транспортных вопросов и направить их в правительство. «Аналогичный подход мог бы быть эффективен и по отношению к территории Обводного канала», – добавила госпожа Желтова. Активное обсуждение внутри профессионального сообщества новых проектов позволило перейти от практики разроз-

ного девелопмента к процессу формирования логичной и целостной среды проживания в районах Петербурга. Такой подход может повысить логическую и функциональную связь между проектами. «Девелоперы однозначно готовы согласовывать свои планы», – заявил Александр Бобков. – И если бы в обсуждении проекта с главным архитектором могли бы участвовать инициаторы строительства на соседних участках, то многие проблемы были бы на 70% решены. Стоит только построить по такой схеме несколько пилотных проектов, которые наглядно продемонстрируют, что договариваться выгодно». К слову, центр экспертиз «Эком» уже моделировал разработку стратегии развития территории таким образом. И, по словам главы центра Александра Карпова, этот под-

ход оказался эффективнее, нежели схема с участием госкомиссии. Представители власти в прошедшем круглом столе не участвовали. Однако осенью прошлого года в аналогичной дискуссии принимал участие председатель Комитета по инвестициям и стратегическим проектам Алексей Чичканов, который поддержал идею, высказав мнение, что можно было бы разбить город на укрупненные районы и пригласить девелоперов, которые реализуют крупные проекты, к обсуждению. По мнению вице-президента управляющего директора ВТБ, вице-президента Гильдии управляющих и девелоперов Александра Ольховского, необходимо четко определить зону влияния и ответственности каждого. «На мой взгляд, модель должна быть следующей: власть должна координировать действия профессионалов», – заключил господин Ольховский. Вице-президент Гильдии управляющих и девелоперов, генеральный директор UMB Trust Александр Гришин счита-

ет, что градостроительных ошибок в спальных районах сегодня значительно больше, чем в центре. «В настоящий момент на многих участках высокая плотность застройки не обеспечивается достаточным количеством социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. Легкого решения нет. Важно сделать информацию об этих проблемах открытой для широкого круга людей, – отметил господин Гришин. – При разработке стратегий развития городских территорий необходимо определить «болевые» точки и возможности для развития районов города. Эти данные должны стать основой для проектов планировок». Сомневаться в возможности реализации задумок девелоперов заставляет только один аспект. Игроки российского рынка привыкли общаться в кулуарах и решать свои проблемы в индивидуальном порядке. Более того, как они сами признаются, порой менеджмент компании не соглашается открыть информацию, даже мало имеющую отношение к коммерческой тайне.

# Бездомные районы

**Николай Волков** / Количество участков, пригодных для жилой застройки в обустроенных районах Петербурга, уменьшается, а цены на них растут. Это делает строительство экономически невыгодным. Существует вероятность, что в ближайшее время ряд районов окажется практически без строящихся домов. ➔

Как говорят эксперты, объективно свободные участки остались в немногих районах города. «Период уплотнительной застройки фактически закончился. Застройщики выходят на территории вдоль КАД. Что касается участков в обжитых районах города, то можно говорить о том, что новое строительство будет возникать на территориях, принадлежащих промышленным предприятиям и старым жилым кварталам, подлежащим реновации», – говорит Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос».

## Дефицитные места

Наиболее дефицитными районами в плане количества свободных пятен под застройку, по словам экспертов, являются исторический центр, Кировский и Фрунзенский районы. «Полагаю, что дефицит новостроек в ближайшие два года будет ощущаться как в Кировском, так и в Центральном и Фрунзенском районах. Безусловно, это приведет к росту цен на землю, а в дальнейшем и на квадратные метры», – уверена Тамара Ганина, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака». С ней согласен генеральный директор ЗАО «Ойкумена» Лев Гниденко. «Конечно, с каждым годом земли под возведение жилья остается все меньше. Есть районы, где пятен под застройку фактиче-

ски нет, – это Адмиралтейский, Кировский, Петроградский, Центральный, Кронштадтский районы», – говорит он.

По данным «Нового Петербурга» лучше всего со строящимися домами дела обстоят в Приморском районе. «В Приморском районе сейчас рекордное количество

## Развитие старых районов возможно только за счет редевелопмента бывших промышленных территорий и сноса ветхого жилья

строющихся домов – 44, причем 24 из них уже сданы, сроки возведения еще 20 варьируются от текущего месяца до II квартала 2015 года. Еще по 12 строящихся домов в Выборгском, Московском, Красногвардейском и Невском районах. В Петроградском таких домов 10, в Калининском – 7», – посчитал Андрей Вересов, генеральный директор «Нового Петербурга». К отстающим причислен Адмиралтейский район – 1 жилой комплекс, Василеостровский – 3, Кировский – 2. Фрунзенский и Центральный – 3.

Тем не менее единичные участки найти все-таки можно. К примеру, «Ойкумена» в феврале этого года начала продажи в жилом доме в Кировском районе на улице

Кронштадтская. «Большие сложности возникают у застройщиков, проектирующих жилье в центре города. С учетом закона о высотных доминантах, введенного в марте прошлого года, видовых квартир в Петербурге больше не будет проектироваться вообще. Поэтому сейчас большинство

застройщиков переориентировалось и скупают бывшие промышленные и сельскохозяйственные земли на окраинах с целью начать там проекты комплексного освоения», – полагает Павел Андреев, руководитель Компании Л1 (ранее – ЛЭК).

## Поправимая экономика

Эксперты полагают, что развитие старых районов возможно только за счет редевелопмента бывших промышленных территорий и сноса ветхого жилья. «Переориентация бывших промзон под жилье – очень хорошее направление. Но комбинация высоких цен и проблем с разрешительной документацией делает такие проекты неоп-

равданно сложными или просто невыгодными. Хотя программы редевелопмента социально важны, это нужное и хорошее дело с общечеловеческой точки зрения. Нужно выводить из города промышленные предприятия – никому не нужны фабричные трубы в виде пейзажа за окном», – говорит Павел Андреев.

Впрочем, большинство экспертов отмечают, что подобный дефицит – вещь поправимая. Он повышает спрос и, соответственно, вызывает рост цен. Все это делает реализацию проектов, которые раньше не были интересны застройщикам с точки зрения экономики, более реальными. «В любом случае, рынок предложения в таких районах есть, и вряд ли возникнет ситуация, когда купить квартиру будет невозможно. Купить будет возможно, но в районах, где спрос будет превышать предложение, цены на жилье будут расти», – полагает Лев Гниденко. С экспертом соглашается Александр Лелин, гендиректор ЗАО «Ленстройтрест». «Безусловно, когда появляется дефицит предложения (а к этому и ведет дефицит новых пятен под жилую застройку и уменьшение количества новых проектов в черте города), увеличивается спрос и, соответственно, цена. В ближайшие несколько лет разрыв между ценой первичной недвижимости в черте города и ценой на аналогичное жилье в области увеличится, так как дефицита предложения в пригородах не ожидается», – уверен он. «В перспективе в «бездомных районах» все равно появятся новые дома – после вывода промышленных предприятий, сноса ветхих и аварийных зданий, каблирования ЛЭП и т. п. Когда высокая стоимость 1 кв. м жилья или предпочтения от администрации сделают рентабельным для девелоперов строительство новых комплексов на таких землях», – полагает Наталья Агрэ, директор по маркетингу и продажам компании KVS.

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**  
**ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ**  
**К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!**

**19 апреля**  
**17<sup>00</sup> – 21<sup>00</sup>**

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

**РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ:**  
**городская недвижимость**  
**загородная недвижимость**  
**финансовые и юридические услуги**

**Условия участия — на сайте [www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)**  
**(раздел «Для профессионалов»)**

ОРГАНИЗАТОРЫ  
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ | БУЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ

**[www.gilproekt.ru](http://www.gilproekt.ru)** **тел. 329-49-86**

**ИНТЕРСТРОЙЭКСПО**  
Международный строительный форум

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

**ВЕДУЩИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ВЫСТАВКИ РОССИИ!**

www.interstroyexpo.com

В рамках форума  
IBC МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Организаторы: primeexpo, ITI, +7 812 380 6014/04

При содействии: ИСТРОЙ, ЦДКС, ИСРОЙ

Генеральный отраслевой партнер: Ктостройт.ру  
Генеральный медиапартнер: Стройка группа газет  
Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

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

# КОТы раздают в хорошие руки

**Николай Волков** / Изначально продуманные как комплексы с единым застройщиком и единым архитектурным решением, проекты комплексного освоения территории начинают раскалываться на отдельные проекты нескольких девелоперов. Правда, пока эта тенденция затронула лишь 2 из 10 реализуемых проектов. ➔

Первым не выдержала «Балтийская жемчужина» – старейший и, кроме того, международный проект комплексного освоения территории. Он был начат в 2003 году, когда экс-губернатор Петербурга Валентина Матвиенко отдала китайскому ЗАО «Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания» 205 га в Красносельском районе на Петергофском шоссе. Участок обошелся ШЗОИК в 36,4 млн USD. Завершить строительство более 1 млн кв. м недвижимости иностранные девелоперы должны были к 2013 году. Реально строительство началось только в 2007 году, когда появился офисный центр «Балтийская жемчужина». Строительство жилых кварталов стартовало годом спустя – в итоге за это время были построены лишь 2 квартала: «Жемчужная премьера», в которой сдано 83 тыс. кв. м жилья, и «Жемчужная соната», где 110 тыс. кв. м будут сданы в конце 2012 года. Кроме того, начато строительство еще одного квартала Duderhof Club, где на площади 102 тыс. кв. м к концу 2013 года должно появиться 48 тыс. кв. м жилой недвижимости.

Если первые кварталы «Балтийская жемчужина» построила на свои деньги и продавала самостоятельно, то в кризис, когда продажи глобально просели, в компании начали искать сторонних инвесторов. Сначала переговоры велись с компанией «Строительный трест» (которая по договору подряда возводила «Жемчужную премию»), потом и с другими участниками рынка. В итоге в прошлом году и в начале этого года два крупных земельных участка общей площадью 7,8 га на территории района приобрел Setl City. На них компания намерена построить около 120 тыс. кв. м жилья. Скорее всего, к ним присоединится еще и «ЮИТ Санкт-Петербург», с которым, по данным участников рынка, сейчас завершаются переговоры.

По мнению экспертов, главная причина такого положения дел в том, что инвести-



Фото: Владимир Тимес



Земли в проектах КОТ пользуются спросом

## На качество уже реализуемых в рамках КОТ проектов нарезка земли и ее продажа другим собственникам, как говорят сами застройщики, не скажется

ционный договор, заключенный с городом на освоение этой территории, заканчивается в 2013 году. К этому сроку ШЗОИК должна была полностью построить весь район. «Но пока похвастаться нечем. Построены лишь 2 квартала. Именно поэтому они и продали два участка Setl

City. Сейчас ищут покупателя еще на один. Мы смотрели, но условия нас не устроили», – рассказал на условиях анонимности топ-менеджер крупной строительной компании. Как говорят участники рынка, инвестиционный договор будет продлен только в том случае, если

к 2013 году будет застроен весь южный участок проекта.

Вторым подобным проектом КОТ стала территория в Кудрово от SVP Group. Концепция проекта была подготовлена одним из девелоперов территории – компанией Setl City. Она предполагала комплексную застройку территории площадью 135 га, где в течение 15-17 лет должно было быть построено около 1,5 млн кв. м жилья классов эконом и комфорт. Предполагалось, что архитектура каждого из восьми кварталов будет в миниатюре повторять принципы планировки одного из европейских городов: Вены, Берлина, Барселонны, Лондона, Парижа, Рима, Мадрида и Амстердама. Компания Setl City выкупила у SVP около 50 га и начала реализовывать на данном участке свою концепцию. В начале прошлого года оставшиеся участки начали раскупать другие застройщики. Так, один кусок территории ушел к компании «Мавис», чуть позже стало известно, что к делу земли подключилась группа компаний «ЦДС», которая уже начала строить свой жилой комплекс «Весна», и компания «Дальпитерстрой». Как говорят в Setl City, компания не видела экономической целесообразности в выкупе всей территории, вместо этого она сделала упор на географическую диверсификацию и купила земли в других проектах. На качество исполнения концепции проекта соседство с другими застройщиками никак не скажется, уверяют в компании.

цифра

# 2 проекта

комплексного освоения территории распродают свои земли

## Интересная доля

**Николай Волков** / **Опрошенные «Строительным Еженедельником» девелоперы заявили, что готовы воспользоваться ситуацией и присоединиться к проектам.**

«Дело в том, что свободных пятен под застройку в Петербурге уже практически не осталось. Еще можно приобрести участки в Красногвардейском и Красносельском районах, в Ломоносове, Кронштадте, но в большинстве городских районов все земли заняты. Сейчас на рынке предлагают в основном земли промышленных предприятий, однако с ними девелоперам достаточно хлопотно: часто на этих участках запрещено строить жилье, необходимо самостоятельно разрабатывать проект планировки квартала или приходиться брать на себя различные обременения», – гово-

рит директор по развитию компании KVS Юрий Единач. Поэтому, по мнению Андрея Вересова, генерального директора «Нового Петербурга», земли в проектах КОТ востребованы и будут пользоваться спросом у девелоперов. «По сути, инициатор проекта делает то, что должен делать город, – берет пустую землю, подводит сети, делает всю градостроительную документацию и потом продает участок. Пусть даже вынуждено, но это хороший бизнес, который снимает с других застройщиков много головной боли, и они готовы за это платить по рыночным ставкам», – считает он. С ним согласна Яна Долотова, директор направления «Новое строительство» АН «Итака». «Если речь идет о подготовленном пакете, предусматривающем наличие всех необходимых коммуникаций и соот-

ветствующей документации, то подобные предложения представляют интерес для девелоперов. Это неудивительно, так как подготовленный участок требует меньших финансовых вложений и позволяет сэкономить драгоценное время», – полагает она. «У нас есть довольно успешный опыт приобретения участков в разных проектах КОТ, в частности территории в Кудрово, «Балтийской жемчужине», Девяткино. Приобретение участков в разных проектах – оптимальная схема, позволяющая компании формировать качественный, диверсифицированный по географическому признаку портфель проектов. А конкурентная среда лишь стимулирует нас к максимально качественному развитию своей части территории: мы уходим от типовых решений и делаем упор на интересные архитектурные,

### мнение



**Олег Еремин, первый вице-президент ГК «Балтрос»:**

➔ – Сама идея комплексного освоения территории заключает в себе принципы архитектурной целостности, гармоничности развития масштабной территории. Именно такой формат дает возможность строительства жилья нового поколения, с более высоким уровнем качества. Он позволяет продумать и соблюсти единую концепцию планировки района, оснастить территорию современными инженерными сетями, предусмотреть достаточное количество зеленых и рекреационных зон, рассчитать систему парковок для личного транспорта. Словом, детально разработать все те условия, которые делают район благоустроенным, а жизнь в нем – комфортной. Если участок дробится и каждый кусочек отдается «на откуп» разным компаниям, теряется сам смысл, зерно концепции. Можно предположить, что в дальнейшем на данных территориях между участниками процесса появятся вопросы разделения ответственности за дорожно-транспортную, социальную инфраструктуру. Я не считаю, что покупатели выиграют от подобной ситуации.

планировочные и фасадные решения, на нестандартное благоустройство», – говорит генеральный директор компании Setl City Илья Еременко. Но не все девелоперы согласны с таким подходом. «Минусом в данной ситуации является то, что изначально единые проекты, со своей кон-

цепцией застройки и общим архитектурным решением, распадутся на отдельные жилые комплексы. Это может даже снизить привлекательность всего квартала, если, например, в проекте, изначально заявленном в сегменте комфорт или бизнес, появятся типовые панельные дома эко-

ном-класса. Неизбежна и архитектурная «разношерстность»: даже хорошие проекты, выполненные в разной стилистике, не всегда гармонично сочетаются между собой», – считает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест».

# Светопрозрачный атрибут

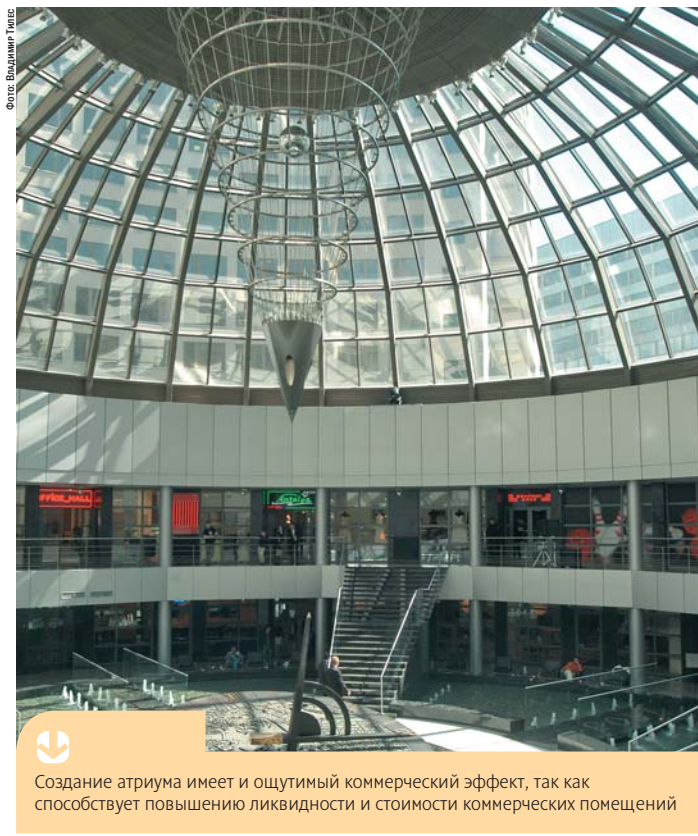
**Светлана Семенович, Иннокентий Козлов** / Атриумы стали неотъемлемой частью современной архитектуры Санкт-Петербурга. Девелоперы говорят, что создание таких конструкций – удовольствие не из дешевых. Как отмечают эксперты, стоимость 1 кв. м во внешне привлекательном здании с атриумом может быть на 20% выше, чем в здании без него. ➔

Ирина Малахова вспоминает, что на строительство трехэтажного атриума с цокольным этажом и мансардой в библиотеке им. Б.Н. Ельцина был потрачен 1 млрд рублей, 45,97 млн рублей составила стоимость проектных работ. 7,5 тыс. кв. м – общая площадь атриума. 1,76 тыс. кв. м – площадь двора Синода, занятая атриумом.

«С точки зрения рыночной привлекательности объектов с атриумами следует выделить следующие значимые факторы: они часто выглядят более респектабельно, что хорошо для недвижимости высокого класса. Количество зданий с атриумами в некоторых локациях заметно меньше, чем зданий с историческими фасадами. Это позволяет дополнительно выделиться. Многие потребители недвижимости предпочитают здания современного формата», – рассказывает госпожа Малахова.

По мнению Петра Кузнецова, директора инжиниринговой компании «Конфидент», атриумы в Петербурге создаются, как правило, при реконструкции зданий и помогают расширить используемые площади, изменить внешний вид объекта, создать изюминку. В атриумы могут превращаться дворы-колодцы, становясь новыми общественными пространствами, которые необходимы городу. «Создание атриума имеет и осязаемый коммерческий эффект, так как способствует повышению ликвидности и стоимости коммерческих помещений на первых этажах здания. Еще одним преимуществом создания атриума является максимальное использование солнечной энергии и снижение расходов на отопление, а также электроэнергию, расходуемую на освещение», – отмечает господин Кузнецов.

Успешный проект – это всегда баланс между его архитектурной и экономической



Создание атриума имеет и осязаемый коммерческий эффект, так как способствует повышению ликвидности и стоимости коммерческих помещений

составляющей, компромисс между девелопером и архитектором. В долгосрочной перспективе качественная архитектура влияет на дальнейшую репутацию застройщика, а также на инвестиционную привлекательность офисного центра на протяжении всего периода его существования. «Архитектор, создавая атриум, также всегда должен думать о том, какие могут получиться планировки при использовании данного архитектурного элемента и его деталей, насколько комфортно будет арендаторам офиса с атриумом», – объясняет руководитель проектного бюро «Свободный стиль» Евгения Киллих.

Для того чтобы оптимизировать расходы при проектировании здания с атриумом, необходимо учитывать множество факторов. Во-первых, особенности природного естественного освещения, количество солнечных дней, среднегодовые показатели температуры. Во-вторых, важно грамотно выбрать ориентацию остекления, учитывая отражающую способность поверхности внутренних стен, организацию воздухообмена, контроль климатических условий в зонах, прилегающих к центральному атриуму, предполагаемую проходимость и функциональное назначение.

цифра

120-150

тыс. рублей составляет стоимость годового обслуживания атриума площадью порядка 800 тыс. кв. м

## Нелишние детали

**Светлана Семенович, Иннокентий Козлов** / Хорошо выполненный атриум, безусловно, стоит денег, но, как подтверждают специалисты, эти вложения окупаются благодаря увеличению привлекательности объекта для арендаторов и покупателей.

«В процессе реализации недвижимости, интересной с точки зрения архитектурной задумки, ее цена повышается на 10-15%, она гораздо быстрее продается», – считает заместитель директора АН «Беккар» Леонид Сандалов. «Я уверен, что арендаторы, которые заглядывают в будущее, обращают внимание на качество выполненных работ

и исходные строительные материалы» – акцентирует внимание Рафаэль Даянов, директор мастерской «Литейная часть - 91». Здания с атриумами, по словам участников рынка, пользуются спросом среди арендаторов торговых пространств. Так, торговая галерея с атриумом повышает статус объекта и, соответственно, влияет на величину арендной ставки.

Эксперты в тенденциях сегодняшнего времени отмечают доминирующую роль качественной архитектуры: здания одинакового класса презентабельности, но разные по качеству архитектурных проработок, на начальной стадии продаж или аренды реализуются

практически на равных условиях. Но, например, спустя 10 лет квартиры или офисные здания с успешным архитектурным воплощением вырастают в цене в два раза, а иногда и больше.

Наиболее важная задача, которую необходимо решить при проектировании атриума, – безопасность. В петербургском климате конструкция атриума – в зоне риска. Крыша должна не только выдерживать объемы выпадаемых осадков, но и должна предусматривать систему удаления снега с крыши за максимальный короткий период времени. Важно помнить, что чем меньше уклон кровли, тем толще может образоваться снежный покров. Существуют системы удаления осадков с кровли в автоматизированном режиме, когда снег и лед тают за счет электронагрева внутреннего токопроводящего слоя стеклопакетов и с помощью электрокабелей, заложенных в бетонную поверхность кровли и лотков. «Надежный саморегулируемый обогреватель-

ный кабель устойчив к перепадам температуры и солнечной радиации, имеет срок эксплуатации до 15 лет. Автоматически включается, когда температура воздуха падает ниже нуля, данная система позволяет минимизировать расход электроэнергии. Системы антиобледенения легко и быстро устанавливаются на любую крышу, не требуют монтажа на летний период и имеют автоматическое управление, что делает их незаменимыми в условиях снежной петербургской зимы. Абонентская плата за обслуживание составляет от 80 рублей в месяц за 1 кв. м», – рассказывает Алексей Крюков, директор ООО «Мастер».

С технической точки зрения оптимальным является ограничение площади остекления до 35-40% от общего пространства ограждающих конструкций. Также важна безопасность в виде систем оповещения и эвакуации, контроля за дымом и огнем. Конечно, особенности атриума, такие как высокие потолки и большие пространства, усложняют требования к системам пожарной безопасности. По словам Петра Кузнецова, система пожарной безопасности в зданиях с атриумами доро-

же в 2-2,5 раза. «Такая система требует точного технического расчета для каждого из объектов. Наиболее распространенная, но далеко не самая эффективная – электрическая (кабельная) система. Стоимость кабельных нагревателей достаточно сложно оценить. Цена всей системы напрямую зависит от требований проек-

та, устанавливаемой удельной мощности, типа кабеля, площади обогрева и других факторов. Цена может колебаться от 7 до 50 EUR за 1 кв. м. А система контроля с программируемым электронным терморегулятором и датчиками температуры и влажности может стоить до 1500 EUR», – объясняет специалист.

### справка



Самым ранним примером петербургского атриума может служить здание Главпочтамта – в 1903 году гражданский инженер Л.И. Новиков перекрыл бывший хоздвор почтамта двойным стеклянным фонарем. «Перекрытым двором» спроектировал и осуществил М.Е. Мессмахер самый большой зал музея при училище барона Штигица. Наибольшее распространение атриумы со стеклянной кровлей получили в конце XIX – начале XX века в связи с активным банковским строительством. По предложению директора Волжско-Камского банка К. Бенуа перекрыл внутренний двор здания по Невскому пр., 38, построенного по проекту К.И. Росси в 1830-х годах, и сделал в нем операционный зал с кассами. Световые фонари появились над операционными залами в Московском купеческом банке (Невский пр., 46), Санкт-Петербургском частном коммерческом банке (занимал часть здания компании «Зингер») и в других осуществленных проектах.

цифра

в 2,5 раза

дороже система пожарной безопасности в здании с атриумом

# Кровли Петербурга продолжают течь

**Александр Аликин** / Производитель металлоконструкций ООО «Металл профиль» пытается продвинуть на рынок Петербурга дорогостоящую кровлю с полиуретановым покрытием, которая, по задумке компании, поможет сэкономить заказчикам миллионы рублей, так как не потребует ремонта. По мнению экспертов, с ценой 400 рублей за 1 кв. м компании не стоит рассчитывать на госконтракты, и, кроме того, большинство монтажников, работающих в Петербурге, способны испортить даже качественный материал. ↗

По подсчетам руководства ООО «Металл профиль», ежегодная экономия бюджета Петербурга при оснащении всех скатных кровель города материалом, покрытым полиуретаном, составила бы 12 млрд рублей, поскольку, в отличие от оцинкованных материалов и кровель, покрытых полиэстером, они не потребовали бы ремонта в течение 50 лет. Об этом на прошлой неделе заявил директор подразделения ООО «Металл профиль» в Петербурге Сергей Седов.

Средняя стоимость 1 кв. м оцинкованной кровли составляет 155 рублей, а покрытой полиэстером – 285 рублей. «В свою очередь, стоимость кровли с полимерным покрытием составляет 400 рублей за 1 кв. м, однако ее не нужно ремонтировать. Кровля среднего по размерам дома площадью 2,5 тыс. кв. м, покрытая полиэстером, в течение 50 лет требует двукратной замены за 3,3 млн рублей, а оцинкованную кровлю нужно менять пять раз в 50 лет, и это стоит около 7,5 млн рублей», – сказал господин Седов.

По информации Жилищного комитета Петербурга, в городе 22,375 тыс. многоквартирных домов, среди которых 10,119 тыс. зданий – со скатной кровлей. По данным исследования, проведенного «Металл профилем», в Центральном районе Петербурга 1,781 тыс. таких домов, из них 30% имеют ржавую кровлю.

Новый продукт, производимый британской компанией Tata Steel, продвигается под брендом Colorcoat Prisma, который принадлежит английской металлургической фирме Cogus Group Limited. Единственным поставщиком этого товара в Россию и является ООО «Металл профиль».

Как пояснил пресс-секретарь ООО «Металл профиль» Сергей Пархоменко, компания испытывает определенные трудности при участии в государственных конкурсах на поставку кровли, поскольку главным критерием конкурсов является цена. «Мы их проигрываем», – сказал господин Пархоменко.



Ежегодная экономия бюджета Петербурга при оснащении всех скатных кровель города материалом, покрытым полиуретаном, составила бы 12 млрд рублей

Единственной возможностью поставлять кровлю в Петербург, кроме выполнения частных заказов, по его мнению, является сотрудничество с ТСЖ. «Это возможно только при условии, если, например, председатель ТСЖ, понимающий экономическую выгоду от полимерной кровли, достаточно ушлый, чтобы убедить в необходимости такой закупки муниципальных чиновников. Такие примеры, к сожалению, единичны», – сказал он.

Господин Пархоменко отметил, что в подобном случае 95% ремонта кровли оплачивается из бюджета, 5% платят собствен-

ники жилья, однако «на деле эти 5% чаще всего тоже оплачиваются из бюджета, поскольку, как известно, с жильцов собрать деньги довольно сложно».

По мнению юристов, система госзаказа не предполагает закупку дорогостоящих товаров. Основной вид размещения заказа на поставку и монтаж кровли – это проведение аукциона, где традиционно главным критерием остается цена. «Использование же какого-то определенного товара законом не допускается, поскольку главное здесь – это экономия бюджета. Формирование заказа под определенную фирму запрещено законом, поэтому если заказчик и делает так, то любой участник торгов сможет опротестовать итоги», – пояснил руководитель практики по недвижимости и инвестициям ООО «Качкин и партнеры» Дмитрий Некрестьянов.

По его словам, сейчас в Госдуме разрабатывается закон о федеральной контрактной системе. В его проекте как раз устранен такой критерий конкурса, как низкая цена.

«Разработчики пытаются найти баланс между качеством и ценой. Но учитывая то, что проект находится в «зачаточном состоянии» говорить о том, что же в итоге в него войдет, слишком рано», – сказал господин Некрестьянов.

Упущенную выгоду при продвижении дорогостоящего материала в компании намерены компенсировать за счет органического роста рынка производства кровельных конструкций России. По словам Сергея Седова, ежегодно он растет на 10-20%. ООО «Металл профиль» имеет 12 заводов – в Петербурге, Москве и других городах. Выручка компании, по итогам 2010 года, составила 30 млрд рублей.

Некоторые производители кровельных материалов считают, что качественная и долговечная кровля массового спроса не найдет. «Поскольку госзаказ здесь исключен, остается работа с ТСЖ и частными лицами. ТСЖ, например, может само решить, что и по какой цене закупать. Может быть, такая кровля найдет спрос в новом строительстве – при возведении элитных коттеджей поселков, например», – считают в ООО «Профкомплект».

Производство долговечной кровли мало перспективно, поскольку во множестве случаев ее монтажом занимаются низкоквалифицированные рабочие, рассказали на условиях анонимности в руководстве одной из строительно-монтажных компаний, которая занимается кровельными работами.

«Если металлочерепицу со сроком годности 50 лет положат гастарбайтеры, ее можно будет выкидывать уже через год, – сообщили в компании. – Что касается госзаказа – чиновники стараются брать кровлю дешевле, не задумываясь о долговечности. При этом нанимают работников, которые все равно ее испортят. Так что совершенно без разницы – что они закажут дешевый, что качественный материал».

## Экономия за период 50 лет, рублей

	Месяц	Год	50 лет
	Город (10 119 домов)	Дом (65 квартир)	Квартира
Цинк	0	0	0
Полиэстер	43 132 237 500	4 262 500	65 576
Colorcoat Prisma	60 081 562 500	5 937 500	91 346

Источник: «Металл профиль»

## Плата за содержание и ремонт жилых помещений в Санкт-Петербурге, рублей

	Месяц	Год	50 лет
Квартира	741,5 <sup>1</sup>	8 898	444 900
Многokвартирный дом (5-этажный со скатной кровлей на 65 квартир)	48 195,5	578 370	28 918 500
Город в части домов со скатными кровлями (50% всех строений – 10 119 <sup>2</sup> скатных кровель)	487 690 264,5	5 852 283 174	292 614 158 700

Источник: «Металл Профиль»

## Стоимость жизненного цикла кровельных покрытий

	Срок службы	Цена	Стоимость монтажа/демонтажа	Стоимость срока службы (50 лет), 1 кв. м	Стоимость срока службы (50 лет), 1 кровля (2500 кв. м)
Цинк (1 кв. м)	10 лет	155 <sup>1</sup> р.	250 р.	3025 (меняем покрытие 5 раз)	7 562 500 (меняем покрытие 5 раз)
Полиэстер (1 кв. м)	25 лет	285 р.	250 р.	1320 (меняем покрытие 2 раза)	3 300 000 (меняем покрытие 2 раза)
Colorcoat Prisma (1 кв. м)	50 лет	400 р.	250 р.	650 (устанавливаем покрытие 1 раз)	1 625 000 (устанавливаем покрытие 1 раз)

Источник: «Металл профиль»

<sup>1</sup> Данные основаны на текущих тарифах.

<sup>2</sup> По данным Жилищного комитета Санкт-Петербурга, в муниципальном образовании город Санкт-Петербург насчитывается 22 375 многоквартирных жилых домов, из них 10 119 – со скатной кровлей.

<sup>3</sup> В примере использована минимальная стоимость 1 кв. м цинка, толщина 0,4 – 155,18 рублей. При толщине 2,0 стоимость возрастает до 674,32 рублей.



# TAMMET

## АРМАТУРНЫЕ СЕТКИ ■ ОБЪЕМНЫЕ КАРКАСЫ

# Готовые решения для армирования!

ПРОИЗВОДСТВО В Сестрорецке

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

TAM, где нужны METаллические сетки

## Буронабивные СВАИ

Проектно-строительная организация  
ООО «Основа»

- Генпроектирование зданий и сооружений любого назначения, в том числе свайно-плитных фундаментов из буронабивных свай и скважин для водоснабжения любых объектов.
- Строительство зданий и сооружений (генподряд), в том числе фундаментов из буронабивных свай при новом строительстве, капремонте и реконструкции.
- Весь комплекс работ по сооружению скважин для водоснабжения промышленных объектов, коттеджной застройки и т.п.
- Обследование аварийных фундаментов, проектирование и выполнение СМР по ликвидации аварий.
- Инженерные изыскания для строительства.

Тел. 314-9550, тел./факс 571-7302  
www.osnova-bur.ru, e-mail: osnova\_info@mail.ru

Свидетельство № 0585.01-2010-7825357163-С-003 от 02.12.2010



ООО «ОСНОВА»