

# СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

10 лет вместе с вами!

издается с 2002 года  
 №20 (513)  
 28 мая 2012 года

«Строительный Еженедельник»

в метро  
**ТРАТЬ ВРЕМЯ С ПОЛЬЗОЙ!**



**События**

Бывший вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов назначен заместителем главы правительства Московской области.

**Должность та же, регион – другой, стр. 4**



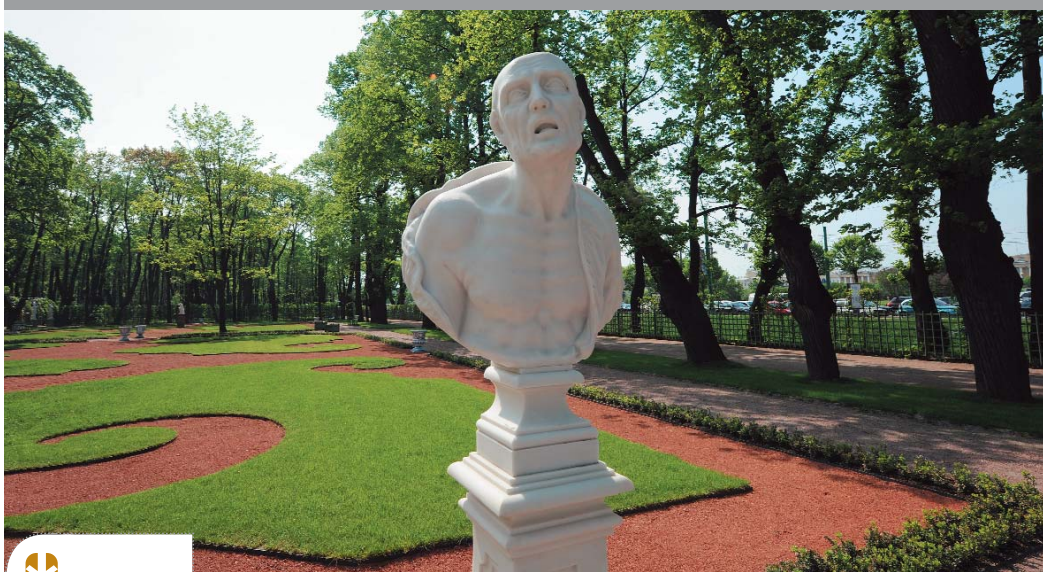
**Круглый стол**

«Строительный Еженедельник» провел круглый стол, посвященный проблеме развития инженерной и социальной инфраструктуры в проектах комплексного освоения.

**Удобства за свой счет, стр. 18-19**



**Энергетика и инженерная инфраструктура, стр. 12-15**



**↓**

## «Евроремонт» для Летнего сада

Сегодня после трехлетнего ремонта Летний сад примет своих первых посетителей. Реконструкция серьезно поменяла облик главного парка города. Сторонники привычного вида сада уже окрестили проведенные работы снисходительным словом «евроремонт». (Подробнее на стр. 5) ↗

**Служба вызова бетона**  
 ☎ 49 333 49

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

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

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

**ЛСР**  
 предприятие Группы ЛСР

Строительная корпорация  
**ЛенСтройДеталь**  
 Производим • Продаем  
 Диаметр от 3 до 25 мм

Сварные • Кладочные  
 Арматурные

**ЛСД**  
**Сетки**  
 Любых линейных размеров

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

**НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ**  
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

ОТДЕЛСТРОЙ  
 ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

**Славянка**  
 жилой район

(812) 777 70 77

**ЦЕЛЫЙ РАЙОН ПРЕИМУЩЕСТВ**

Территория: 220 гектаров  
 Более 130 многоквартирных домов  
 Более 45 000 будущих жителей

www.oslavyanke.ru

Заказчик-застройщик: ООО «ДСК «Славянский», Св-во №0243.01-2009-7898359432-С-003 от 05.08.2010, выдано НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО-С-003-22042009. С проектной документацией можно ознакомиться в ООО «АН «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 4, бизнес-центр BolvoeCenter, 6 этаж.

**БАЛТРОС**  
 Группа компаний



**КРУГЛЫЙ СТОЛ 29 МАЯ 12.00**  
 Ленинградская область попрощалась с высотками  
 Подробная информация на asninfo.ru

Реклама

## ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ



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

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

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

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

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

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева  
e-mail: 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,  
Лидия Горбунова, Владимир Тилес

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

Технический отдел: Алексей Алешко  
e-mail: admin@stroypress.ru

Отдел рекламы:  
Майя Сержантова (руководитель),  
Ольга Бич, Валентина Бортникова, Антон Лотоцкий,  
Серафима Редута, 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  
Подписный индекс в Санкт-Петербурге  
и Ленинградской области – 14221.  
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,  
в комитетах и государственных, в районных  
администрациях и деловых центрах.  
Розничная торговля в киосках метрополитена  
«Первая полоса».

Отдел дизайна и верстки:  
Елена Саркисян, Екатерина Щербаква

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 «Подзавяем», публикуются на правах рекламы.

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

Свидетельство ПИ № 2-7340.  
Издается с февраля 2002 года.  
Выходит еженедельно по понедельникам  
(специальки – по отдельной графике).

Типография: ООО «Парголовова типография»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,  
ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 9000 экземпляров  
Заказ № 101  
Подписано в печать 25.05.2012 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)

# «Главстрой-СПб» в поисках компромисса

**Николай Волков** / Реализация проекта реновации квартала Шкапина и Розенштейна, которым занималась компания «Главстрой-СПб», находится под вопросом. Город отказался от продления инвестиционного договора с компанией. Тем не менее, девелопер надеется решить этот вопрос с помощью компромисса. ➔

Участок площадью 5,2 га для реализации проекта реновации депрессивной территории «Главстрой-СПб» приобрел в конце 2007 года на торгах Фонда имущества, заплатив за него 701 млн рублей. Впоследствии площадь надела была увеличена до 6,2 га. На сегодняшний день компания успела снести здания и начать строительство жилой части комплекса, затратив более 100 млн рублей. Всего в проекте «Панорама 360», реализуемом на этом месте, предполагается построить 65 тысяч кв. м жилья и 35 тысяч кв. м коммерческой недвижимости.

Как следует из ответа вице-губернатора Петербурга Игоря Метельского группе депутатов-коммунистов Законодательного собрания, установленный договор между КУГИ и «Главстроем-СПб» срок реализации данного проекта истек 5 апреля 2012 года. Новый договор может быть заключен только после проведения повторных торгов.

В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Градостроительного кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора. Учитывая изложенное, ООО «Главстрой-СПб» было отказано в продлении срока реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству объектов по адресу: Адмиралтейский район, ул. Шкапина, участок 1 (юго-западнее пересечения с Обводным каналом), — указывается в ответе вице-губернатора. По

словам чиновников Смольного, общий объем инвестиций «Главстрой-СПб» в этот проект составил 809,6 млн рублей.

Как пояснили в Комитете по управлению городским имуществом (КУГИ) Администрации Петербурга, сейчас комитет будет готовить документы для расторжения договора. Правда, как сказали в комитете, это единственный случай, и на остальных инвесторов он пока распространяться не будет.

Как говорят юристы, с учетом формального неисполнения инвестором обязательств в срок город вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть такой договор. «Позиция администрации здесь, безусловно, очень сильная, фактически у инвестора очень непростая ситуация, и нужно искать какой-то компромисс с администрацией, чтобы сохранить права на реконструкцию», — полагает руководитель практики по недвижимости и инвестициям юридической компании «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов. «Это стандартная ситуация, которая возникала не единожды, но раньше дела решались несколько по-другому: город пересчитывал инвестиционные отчисления, и инвестор фактически «платил рублем» и спокойно дальше реализовывал проект», — рассказал Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

Как рассказали в «Главстрое-СПб», арендная плата за участок выплачена полностью. Задержка со сроками возникла в том числе и по вине городских властей, которые не смогли вовремя передать инве-

стору стройплощадку. «Мы находимся в диалоге с городскими властями, и есть основания полагать, что проект будет продолжен», — передал через пресс-службу гендиректор компании «Главстрой-СПб» Сергей Ветлугин. На компромисс надеется и председатель Комитета по строительству Администрации Петербурга Вячеслав Семененко. «Сегодня долготрой ничем не оправдан. Если мы видим, что 5 лет объект стоит без движения, то считаем продление сроков разрешения нецелесообразным. Если же объект строится, то инвестор, нарушивший сроки по своей вине, продолжает работать после уплаты штрафных санкций. Это правильно и с точки зрения интересов горожан, и с точки зрения здоровой рыночной логики», — рассказал он.

## КСТАТИ



На прошлой неделе разразился скандал и с другим крупным проектом: «Набережная Европы», его реализует «ВТБ-Девелопмент» с инвестициями в \$2 млрд. Руководство Комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговли в письме на имя губернатора предложило на месте снесенного института «Прикладная химия» создать парк. Однако губернатор города предложение КЭРППИТ не одобрил.

## вопрос номера

**Комитет по экономическому развитию предложил на месте проекта «Набережная Европы», который реализует «ВТБ-Девелопмент», разбить парк. Уместно ли такое предложение?**

**Александр Ольховский, вице-президент банка ВТБ:**

— Эту идею предложил еще в 40-х годах архитектор Баранов, она предполагала создание зеленой зоны вдоль Невы, от Петропавловской крепости до Финского залива. Но с тех пор на набережных появилось много зданий и сооружений, и реализовать эту идею уже невозможно. Мне кажется, что такие идеи нужно выносить на всеобщее обсуждение, осмысленно. Чтобы не возникало ощущение, что к заключенным инвестиционным контрактам относятся небрежно. Ведь инвестору нужна стабильность, чтобы он мог прогнозировать свои действия.

**Павел Никонов, директор бюро межевания городских территорий ЗАО «Петербургский НИПИград»:**

— Предложение сделать парк — единственно возможное. Потому

что застройка этого места — трагическая ошибка, которую мы осознаем, когда уже будет поздно. Так было со зданием новой биржи и с бизнес-центром «Монблан». Сейчас, пока сносятся здания ГИПХа, открывается тот самый чудесный вид на стрелку Васильевского острова, который всегда ее характеризовал. Строительство плотного микрорайона на месте ГИПХа создаст ей кулису, стену, в результате чего мы, на котором расположена стрелка, окажется камерным, зажатым в тисках застройки, в результате чего утратит свое величие. Поэтому, если выбирать между парком и застройкой, — конечно, парк.

**Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству:**

— Любое развитие города должно идти с всеобщим обсуждением. И в первую очередь это касается крупных девелоперских проектов, таких как «Набережная Европы». Хорошо, что такое обсуждение идет, в том числе и в Правительстве города, и что разные люди имеют разные мнения. Лично я считаю, что создание парка на

этом месте не очень целесообразно — рядом достаточно много зеленых мест — это и Петровский остров, и Александровский сад. Кроме того, мы должны понимать, что создание парка — это бюджетные средства, которые мы должны будем откуда-то взять, сократить другие расходы.

**Сергей Орешкин, гендиректор ООО «Проектно-производственная фирма «А.Лен»:**

— Суперидея! Этой зоны Петроградке очень не хватает. Вы только представьте: сразу появится пешеходный маршрут мимо стрелки, мимо Тучкова моста, по Ждановской ул. на Крестовский остров. Более того, если Полтавченко впервые за столько лет воплотит эту идею, а появилась она еще в советское время, для него это прекрасная возможность войти в историю, оставить след после себя. Кроме того, меня вообще удивляет, почему государственные банки так открыто занимаются зарабатыванием денег. И для кого эти деньги зарабатываются? Не для государства же! Мне кажется, ни в одной стране мира такого нет. Так что жалеть некого.

**Владимир Аврутин, заместитель генерального директора Института территориального развития:**

— Это старая и хорошая идея с точки зрения того, что городу не хватает зеленых зон. Но все же сегодня отказываться от проекта в пользу парка неуместно, так как город уже подписал с инвестором договор. Администрации необходимо быть более последовательной в принятии решений. Быть может, уместен был бы компромиссный вариант, при котором инвестор за счет сокращения застройки увеличил бы количество зеленых насаждений.

**Владимир Цехомский, генеральный директор ООО «Архитектурная мастерская Цехомского В. В.»:**

— На мой взгляд, это абсурд. Это были бы гигантские затраты бюджета, так как только на вывоз и утилизацию грунта пришлось бы потратить миллиарды рублей. Без масштабных работ по рекультивации парк так просто не вырастет. Экономически целесообразно на этой территории развивать тот проект, который занимается ВТБ.



# Кирккоярви

Kirkkojärvi | Церковное озеро

ОТКРЫТИЕ ПРОДАЖ  
1 ИЮНЯ 2012 ГОДА

Комплекс трехэтажных жилых домов расположен в центре п. Поляны Выборгского района Ленинградской области, в ста метрах от Полянского озера и в трехстах метрах от горнолыжного курорта международного класса «Лысяя Гора», строительство которого начнется в ближайшее время.

- Квартиры от 20 квадратных метров, с отделкой «под чистовую»
- Потрясающая по своей красоте природа, множество озер и сосновый лес, экологически чистое место, развитая инфраструктура, сервис и городские коммуникации, комфорт и отдых.
- В нашем жилом комплексе вы, несомненно, найдете для себя вариант, соответствующий вашим возможностям и целям.
- Специальные предложения для инвесторов (от 300 квадратных метров).

**от 790 000 руб.** (Для желающих приобрести - ведется предварительная запись)

В гармонии с природой.

ООО «Мегаполис-Развитие», СПб, ст. м. «Петроградская», ул. Профессора Попова, дом 23, корпус К, БЦ «Мегаполис «Гайот»

8 (812) 677-02-85  
8 (812) 935-55-05



Приобретение квартир осуществляется путем заключения в ЖСК «Кирккоярви» и уплаты членских взносов.



## TAMMET

**КОМПЛЕКСНОЕ РЕШЕНИЕ ПО АРМИРОВАНИЮ**

1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ТИПОВОГО ЭТАЖА (БЕСПЛАТНО)
2. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА (БЕСПЛАТНО)
3. ПОСТАВКИ ИЗДЕЛИЙ ДЛЯ АРМИРОВАНИЯ
4. ПЛАН ПОРЯДКА УКЛАДКИ
5. ПАКЕТИРОВАНИЕ СЕТОК ПО ПОРЯДКУ УКЛАДКИ
6. ПОСТАВКИ НА ОБЪЕКТ ПО ГРАФИКУ
7. ШЕФ-МОНТАЖ И ОБУЧЕНИЕ ПО УКЛАДКЕ
8. КОНСУЛЬТАЦИЯ ПРЯМО НА ОБЪЕКТЕ
9. СТРОИТЕЛЬСТВО МОНОЛИТНЫХ КАРКАСОВ В РЕКОРДНЫЕ СРОКИ
10. ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ И ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

**ПРОИЗВОДСТВО В Сестрорецке**

8 (812) 380-53-90, +7 (921) 182-17-68, info@tammet.ru  
[www.tammet.ru](http://www.tammet.ru)

Уже с 1946 года TAM, где нужны METаллические сетки



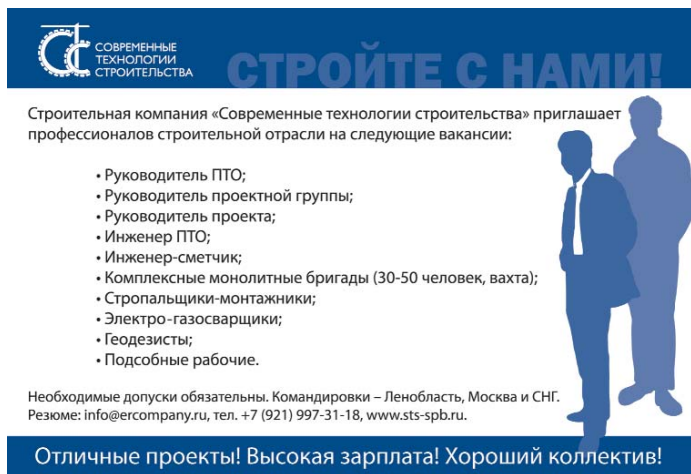
## СЕВЗАП МЕТАЛЛ

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ПОСТАВЩИК МЕТАЛЛОПРОКАТА

И УСЛУГ ПО РЕЗКЕ

**НАМ 20 ЛЕТ**

(812) 320-92-92  
[www.szmetal.ru](http://www.szmetal.ru)



**СТРОИТЕ С НАМИ!**

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

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

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

Отличные проекты! Высокая зарплата! Хороший коллектив!



**СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕРЫ  
УЧАСТВОВАТЬ В ГОСЗАКАЗЕ**

**АСН И Н Ф О** АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

на [www.asninfo.ru](http://www.asninfo.ru)

## НОВОСТИ

➔ **Федеральный фонд содействия** развитию жилищного строительства объявил о проведении аукциона по продаже 12,6 га земли в Лхте. Начальная цена участка с объектами недвижимости составляет 313 млн рублей. Шаг аукциона - 15 млн рублей. Участок расположен по адресу: Лхта, Новая улица, д. 19, кор. 1-6, 8-19, лит. А. На территории земельного участка находятся 19 не принадлежащих Фонду «РЖС» сооружений (жилищные частные дома площадью от 65 до 171 кв. м). Севернее участка в настоящее время осуществляется строительство коттеджного поселка «Дворцово-парковый ансамбль «Северный Версаль», с юга участок ограничен существующей индивидуальной жилой застройкой. Аукцион состоится 11 июля 2012 г. в 13 часов 00 минут по адресу: г. Москва, Славянская площадь, д. 4, стр. 1, центральный подъезд, к. 321. Прием заявок прекращается 22 июня 2012 г. в 18 часов 00 минут. В настоящее время на территории Санкт-Петербурга Фонд «РЖС» реализует один проект на земельном участке, расположенном в г. Пушкине, земли СПГАУ. На площадке в 79 га планируется построить более 258 тысяч кв. метров жилья. Застройщиком участка выступает ООО «Далта-Восток-1», которое в настоящее время занимается разработкой проектов планировки и межевания.

➔ **ГК «Пионер» объявила о новом проекте** по строительству загородного малоэтажного апарта-отеля бизнес-класса с wellness-центром на границе поселка Комарово и города Зеленогорска в Ленобласти. Как передает АСН-инфо (asninfo.ru), общая площадь комплекса составит около 15 тыс. кв. м. 4-этажный комплекс разместится на участке площадью 4,37 га и будет выполнен в стиле альпийского шале. На первых этажах разместятся бассейн, spa-зона, процедурные кабинеты и тренажерный зал. Выйти на площадку компания рассчитывает к концу лета. Срок строительства - 1-1,5 года. Площадь апартаментов составит от 50 до 150 кв. м. Объем инвестиций в квадратный метр составит около 50 тыс. руб., оценивает замгендиректора ГК «Пионер» Александр Погодин. Схема финансирования пока неизвестна. Компания ведет поиск соинвесторов. По словам заместителя руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St.Petersburg Михаила Гущина, подобных объектов под Петербургом пока нет, а спрос на аренду таких площадей превышает предложение.

# Должность та же, регион – другой

**Никита Кулаков / Бывший вице-губернатор Петербурга Роман Филимонов назначен заместителем главы правительства Московской области. На новом посту он будет курировать вопросы ЖКХ, строительства и разбирать конфликты с обманутыми дольщиками.** ➔

Кандидатуру петербургского чиновника на высокий пост в аппарате Подмосковья депутаты Московской областной думы утвердили в среду. Комментируя свое назначение, Роман Филимонов заявил, что первая задача, которую он перед собой ставит, – это решение вопроса комплексного развития территорий Московской области и создание там комфортной среды проживания.

Это третье трудоустройство петербургского чиновника из команды экс-губернатора Валентины Матвиенко в Подмосковье. Напомним, что за неделю до этого заместителем регионального правительства по имущественным вопросам стал бывший глава КУГИ Петербурга Дмитрий Куракин. А чуть позже Сергей Шоигу подписал документы о назначении на должность министра культуры Московской области Антона Губанкова, который с 2008 по 2011 год возглавлял Комитет по культуре правительства Петербурга.

Сам Роман Филимонов до января 2012 года работал вице-губернатором Петербурга. А до этого – с 2005 по 2009 год – возглавлял городской Комитет по строительству. После увольнения с поста вице-губернатора он выпал из поля зрения общественности. Ходили слухи, что чиновник вернулся в бизнес. (Известно, что до прихода в Смольный в 2004 году Роман Филимонов был соучредителем

ООО «Вента-Строй», ООО «Инвест-Строй», ООО «Компаньон» и ООО «Строй-Гранд». Их основная работа – инфраструктурное строительство. Пока господин Филимонов был чиновником, его доли по закону находились в доверительном управлении). Сам он эту информацию не комментировал.

Участники рынка говорят, что на высоком посту в Подмосковье Роман Филимонов сможет применить знания и опыт, накопленные на госслужбе в Петербурге. «Он знает эту работу и, безусловно, справится с ней», – говорит Игорь Левит, председатель

в будущем планируем наращивать портфель. Это очень хороший и перспективный регион», – отмечает он.

Еще один крупный застройщик Петербурга – холдинг Setl Group – рассматривает возможность выхода на подмосковный рынок. Председатель совета директоров холдинга Setl Group Максим Шубарев заявил, что Роман Филимонов – ценное кадровое приобретение для правительства Московской области. «Петербургским компаниям, работающим на рынке Подмосковья, беспорочно, будет приятно продолжить сотрудничество с этим человеком в его

## Это третье трудоустройство петербургского чиновника из команды экс-губернатора Валентины Матвиенко в Подмосковье

совета директоров Группы ЛСР (компания активно работает в Московском регионе: в этом году сдаст там 300 тыс. м<sup>2</sup> жилья). «Мы рады продвижению Филимонова по карьерной лестнице. Он опытный профессионал, знающий строительную деятельность: может хорошо структурировать систему управления, детально вникает в градостроительные вопросы и оперативно решает возникающие проблемы», – добавляет президент Группы компаний «Эталон» Вячеслав Заряков. Он отметил, что поддержка властей Московской области в строительной отрасли в рамках действующего российского законодательства нужна любой строительной компании. «Мы не исключение. Наша компания уже строит в подмосковном Красногорске жилой микрорайон «Изумрудные холмы» общей полезной площадью 820,5 тыс. м<sup>2</sup>.

новом качестве. Мы, если решим выходить в этот регион, не станем исключением. Однако говорить о каком-то значимом усилении позиций петербуржцев в этом ключе, думаю, некорректно, поскольку в гораздо большей степени это зависит от таких вещей, как конъюнктура рынка и стратегии самих компаний», – заключил он.

Такого же мнения придерживается Алексей Белоусов, вице-президент некоммерческого партнерства «Объединение строителей Петербурга». По его словам, любому человеку приятней работать с теми, кого он знает. «Уверен, что многие петербургские компании, имеющие контакт с Филимоновым, смогут рассчитывать на его помощь. Вопрос в другом: будут ли эти компании готовы к освоению нового рынка», – отметил он.



➔ Роман Филимонов заявил, что первая задача, которую он перед собой ставит, – это решение вопроса комплексного развития территорий Московской области

## цифра

# 8 лет

проработал Роман Филимонов на руководящих должностях в Смольном

### УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ!

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

04.06.2012	Приложение «Управление и рынок труда» Технологии и материалы: Системы кондиционирования Технологии и материалы: Демонтаж
18.06.2012	Карта района: Кировский район Технологии и материалы: Благоустройство территорий квартиральной застройки
25.06.2012	Приложение «Финансы и страхование» Технологии и материалы: Архитектура малых форм Загородная недвижимость

**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

29 МАЯ 2012 ГОДА

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ  
**СТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Время проведения:  
12.00-13.30  
Место проведения:  
пл. Островского, д. 11,  
2-й этаж

Круглый стол «Ленинградская область попрощалась с высотками»

#### Обсуждаемые вопросы:

1. Как изменится градостроительная политика Ленинградской области в ближайшее время в связи со вступлением в силу новых норм?
2. Нужны ли вообще высотные дома Ленинградской области, либо малоэтажная застройка наиболее приоритетна для региона?
3. Правомерно ли вводить такой запрет на всей территории региона, ведь есть районы Ленобласти, прилегающие к КАД, где высотная застройка доминирует и является якорем для привлечения инвестиций?
4. Как повлияют данные нормы на активность инвесторов, девелоперов в регионе?
5. Поможет ли введение ограничительной нормы уменьшить объемы уплотнительной застройки в Ленобласти?

Организатор: газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В ЗАСЕДАНИИ КРУГЛОГО СТОЛА!  
Подробная информация: тел. 380-15-81, pr@stroypress.ru

# Летний сад сменил облик

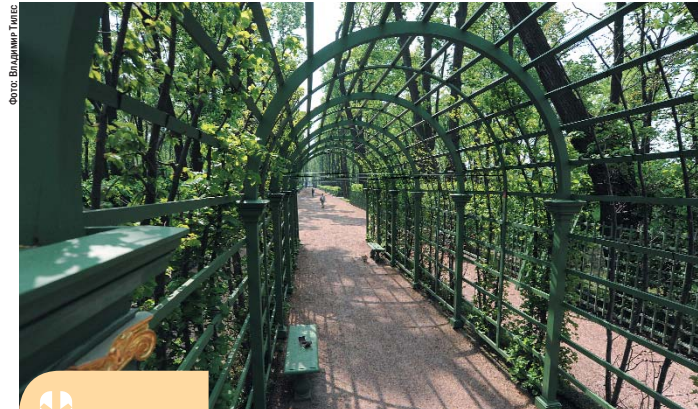
**Аня Батаева** / Сегодня после трехлетнего ремонта Летний сад примет своих первых посетителей. Летний сад полностью потерял свой дореставрационный облик. Скорее, можно говорить о том, что старейший парк города реконструировали, нежели отреставрировали. Воссоздана не только Невская ограда Летнего сада, но и фонтанный комплекс, статуи, здания и павильоны. ➔

Подрядные работы на сумму 2,3 млрд руб. выполнило ООО «Профиль» по проекту ОАО «Ленпроектреставрация».

Самыми затратными в проекте оказались копии скульптур. 92 статуи обошлись городу в 700 млн руб. Изваяния были отлиты из смеси мраморной крошки и полиэфирной смолы по предварительно снятым силиконовым формам. Оригиналы, привезенные из Италии по заказу Петра I, теперь хранятся в Инженерном замке на постоянной экспозиции. Под открытым небом в саду остался лишь оригинал скульптурной группы «Мир и победа». Еще один оригинал – скульптура «Вакх» – находится на экспозиции в реконструированном павильоне «Голубятня».

Сергей Ренни, заведующий филиалом Русского музея «Летний сад, Михайловский сад и зеленые территории музея», отметил: «Одной из целей реконструкции было воссоздание ряда объектов, которые бы подчеркнули регулярный характер Летнего сада, придали бы ему былую парадность. Такими элементами были боскеты, фонтанный комплекс, обозначение гаванца, комплексное лечение всего зеленого массива. Нельзя сказать, что это Петровская эпоха. Ведь и памятник Крылова на месте, и чайные домики относятся к 1826-1827 годам».

За соблюдением порядка на территории Летнего сада площадью 1,16 млн кв. м отны-



Сторонники привычного вида Летнего сада уже придумали проведенным работам снисходительное название «евроремонт»

не будут следить порядка 60 видеокamera и постоянный охранный патруль. Ходить по газонам парка теперь невозможно. От песочных аллей зеленые зоны ограждены полуметровым забором, очень напоминающим дачные ограды. «Изначально сад был летней дачей», – так прокомменти-

вал этот момент Владимир Баженов, заместитель директора по реконструкции и капитальному ремонту Русского музея.

Вход в Летний сад останется бесплатным, но там установят турникеты. С их помощью будет контролироваться численность посетителей. Ориентировочно

вместимость парка составит порядка 3-7 тыс. человек. Сад будет работать в том же режиме, в каком работает Русский музей: все дни, кроме вторника. С 10 утра до 10 вечера в летний период и до 8 вечера в осенний.

В боскетах «Зеленый кабинет» и «Чайный домик» оборудован бесплатный Интернет «вай-фай».

В парке появились и успешно функционируют 8 фонтанов. Все они находятся на своих исторических местах. Фонтаны «на Царицыной площадке», «Гербовый», «на 3-й площадке», «Пирамида» расположились на главной аллее. «Начало работ по фонтанам относится к 1708 году. Существовали они до конца XVIII века. Все новые постройки можно видеть на аксонометрическом плане Сент-Илера, который датируется серединой 60-70 годов XVIII века», – отметил Сергей Ренни.

О том, что фонтаны возведены на своих местах, говорит и законсервированный под стеклянным куполом механизм фонтана «Лакоста» в боскете «Зеленые кабинеты».

Так же как и фонтаны, на территории сада реконструировано 4 павильона, тоже на исторических местах. Это «Хозяйственный корпус», «Малая оранжерея», павильон «Голубятня» и павильон над фонтаном «Лакоста». Общая площадь помещений составила 1,68 тыс. кв. м.

Вторую очередь реконструкции Летнего сада намечено начать в конце этого года. Она затронет два исторических объекта: Летний дворец Петра Первого и домик Петра Первого на Петровской набережной, на противоположной стороне Невы.

## цифра

**2,3** млрд руб. – составила стоимость работ по реконструкции Летнего сада

**БЭСКИТ®**  
20-й год  
экспертной деятельности

**Мониторинг**  
состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции)

**Обследование**  
строительных конструкций и фундаментов

Геотехническое **обоснование** строительства

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

**ОТДЕЛСТРОЙ**  
**КУПИТ** **ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга**

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

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

**SetCity** ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СЭТЛ СИТИ»

**ПРИОБРЕТЁМ**

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

**ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ**  
в административных границах Санкт-Петербурга

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

Свидетельство о допуске к строительным работам №0104.02-2009-7810212380-С-003 от 09.02.2012 г.

# В Пулково построят новый логопарк

**Алена Шереметева / ООО «А плюс Девелопмент»** планирует создать в зоне Пулковского логистического комплекса для почтовых и курьерских компаний. По словам экспертов, это будет первый в Петербурге складской проект такого плана, реализуемый по схеме built-to-suit. ➔

Как рассказал Петр Гавырин, генеральный директор компании «А плюс Девелопмент», в проект логопарка на Пулковском шоссе площадью 25 га (19 га из которых займут площади для почтовых и курьерских компаний, а 5 га – предположительно будет отдано под склад для производителей автомобилей – «Строительный Еженедельник») планируется вложить порядка 130 млн USD, из которых 30% – собственные средства, а 70% – заемные. Проект компания реализует совместно с собственником участка, имя которого не раскрывается. Эксклюзивным брокером по сдаче в аренду помещений логопарка выступает компания Knight Frank St. Petersburg.

На участке планируется возвести порядка 100 тыс. кв. м складских помещений класса В и В+. Проект разработан специально для компаний сегментов грузоперевозок и логистики и включает в себя ряд специфических условий. По параметрам строительства и технической оснащенности данный комплекс объектов будет относиться к классу В+, при этом его планируется оборудовать пандусами для возможности одновременной отгрузки большого количества автомобилей, а ценовой диапазон будет находиться в сегменте low-cost. Также на территории будет располагаться административно-бытовой комплекс, включающий конференц-зал, офисные помещения, столовую и кафе.

«Работу над концепцией проекта мы завершили в I квартале этого года. В сентябре 2012 года планируем приступить к проектированию, строительство начнется весной 2013-го, а ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2013 года», – пояснил Петр Гавырин.



Фото: Владимир Тимес

«В настоящий момент мы ведем переговоры с несколькими международными компаниями сегмента грузоперевозок, предоставления логистических услуг и экспресс-доставки. Уже сейчас могу отметить высокий интерес к данному проекту. Складские площади будут сдаваться в аренду и продаваться по схеме built-to-suit», – рассказал Михаил Тюнин, руководитель отдела индустриальной, складской недвижимости и земли Knight Frank St. Petersburg.

Ставки аренды, по словам господина Гавырина, будут начинаться от 350 руб. за 1 кв. м в месяц без НДС и учета коммунальных услуг. «Сегодня средняя стоимость аренды складского помещения класса «В» составляет порядка 450 руб. за кв. м в месяц», – говорит Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН.

Антон Алябьев, заместитель директора отдела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle, считает, что заявленные ставки будут на уровне рынка, но при этом для каждого арендатора коммерческие условия будут определяться индивидуально, с учетом специфики запроса.

По данным Knight Frank St. Petersburg, это первый подобного рода проект built-to-suit на рынке складской недвижимости Петербурга: ранее никто из девелоперов не заявлял о создании проекта логистического или складского комплекса, который соединил бы в себе элементы как built-to-suit, так и спекулятивной схемы, и при этом был бы ориентирован на арендаторов одного профиля деятельности. «Хотя многие девелоперы, имеющие проекты или уже готовые объекты в городе, заявляют их дальнейшее развитие в формате built-to-suit, у них отсутствует четкая направлен-

## МНЕНИЕ



**Антон Алябьев, заместитель директора отдела складских и индустриальных помещений компании Jones Lang LaSalle:**

➔ Поскольку площадка, выделенная «А плюс Девелопмент», будет находиться в непосредственной близости от аэропорта, проект должен быть востребован компаниями, занимающимися отправкой грузов и почтовой доставкой. На сегодня в Санкт-Петербурге практически не заявляется новых спекулятивных складских проектов, поэтому спрос со стороны арендаторов – не только логистических компаний, но и личных пользователей – будет. С учетом этих факторов создание такого объекта имеет смысл. По нашей информации, срок окупаемости этого проекта составляет более 5 лет.

ность на арендаторов одного профиля деятельности», – уточняет Михаил Тюнин.

Эксперты в целом позитивно оценивают перспективы проекта. «Инфраструктура около Пулково уже сейчас достаточно неплохо развита, плюс к этому, по нашей информации, «А плюс Девелопмент» в рамках этого проекта планирует строить дополнительные съезды/выезды. К тому же пулковское направление является менее загруженным, вблизи имеется станция метро», – говорит о перспективах проекта Антон Алябьев.

## НОСТРОЙ

# Петербургские СРО присматриваются к стандартам НОСТРОЙ

**Александр Аликин / НП «Национальное объединение строителей» (НОСТРОЙ)** склоняет саморегулируемые организации Петербурга (СРО) к принятию разработанных им стандартов строительного-монтажных работ этого объединения. Однако петербургские строители принимать стандарты не спешат, поскольку по ним не работают местные чиновники.

На прошлой неделе, в понедельник, директор департамента технического регулирования НОСТРОЙ Сергей Пугачев собрал на конференцию представителей СРО Петербурга, чтобы донести до них идею о необходимости принять национальные стандарты строительно-монтажных и пусконаладочных работ

(и наблюдения за их результатом), контроля за их проведением. Эти стандарты – всего 65 штук – разработаны НОСТРОЙ и сейчас распространяются по российским СРО, входящим в национальное объединение, однако Петербург, наряду с Москвой, является «проблемным» регионом, который сопротивляется стандартизации НОСТРОЙ.

«СНИПы, которые сейчас действуют, содержат весьма общие, неконкретные требования к различным видам строительных работ. А по некоторым видам работ вообще не существует никаких регламентов. При принятии наших стандартов – в качестве стандартов СРО – необходимо их выполнения заключаются в договоры подряда и, таким образом,

качество строительства повышается», – заявил Сергей Пугачев.

По его словам, стандарты НОСТРОЙ не заменяют СНИПов, а лишь дополняют их. Идея создать стандарты в НОСТРОЙ появилась в связи с тем, что, по мнению его руководства, региональные СРО не имеют финансовых возможностей для создания своих стандартов – они должны проходить экспертизу за деньги. Представители петербургских СРО, участвовавших в конференции, отнеслись к предложению господина Пугачева скептически, расценив его как «элемент принуждения действовать по правилам из Москвы». Их недовольство объясняется тем, что, с одной стороны, у членов СРО нет стимула к принятию национальных

стандартов (а это решение возможно только путем голосования), а с другой – представители региональных ведомств, с которыми СРО сталкиваются в работе, стандарты НОСТРОЙ не принимали и по-прежнему работают со строителями по СНИПам и ГОСТам. «Мы можем напирать все что угодно, но на стройке технадзор принимает работы только по своим документам. У нас в Петербурге восемь заказчиков, и ни один из них не работает по стандартам НОСТРОЙ», – заявил Кирилл Иванов, директор Ассоциации предприятий дорожно-мостового комплекса Санкт-Петербурга (включает в себя СРО НП «РОССО-ДОРОМОСТ»).

Президент СРО НП «Центр объединения строителей «СФЕРА-А» Илья Константинов заявил, что в его организации около 1 тыс. членов, которых сложно убедить в целесообразности принятия стандартов. «Как я их буду уговаривать? Им нужен стимул», – сказал он. Другие участники конференции пожаловались на то, что при принятии стандартов Ростехнадзор заставит членов их

СРО «каждый день ходить на стройку и увеличивать, в соответствии со стандартами, численность компаний до 100 человек».

Сергей Пугачев на эти заявления посоветовал, что, когда НОСТРОЙ предложит петербургским государственным органам принять национальные стандарты, чиновники утверждали, что не видят в этом смысла, поскольку большинство городских СРО эти стандарты не приняли. «Мы со своей стороны пытаемся договориться с госорганами, но основное движение должно идти снизу. А когда вы сидите и ждете, естествен-

но, это плохой сигнал для чиновников», – считает он. Кроме того, по его словам, в ближайшее время НОСТРОЙ планирует заключить соглашение с ОАО «ФСК ЕЭС» и ОАО «Газпром», которые, нанмая подрядчиков, согласились работать по национальным стандартам.

В результате участники конференции так и не пришли к общему мнению. При этом была принята резолюция, в которой поручалось НОСТРОЙ поработать с комитетами Петербурга и другими ведомствами для использования его стандартов в области государственных закупок.

## справка

➔ Из 243 российских СРО, входящих в НОСТРОЙ, стандарты приняли только 93, еще 49 планируют их принять, а 121 вообще не рассматривает такую возможность. Наибольшая доля «проблемных» СРО приходится на Петербург и Москву. Из 30 петербургских СРО только два приняли стандарты, еще пять планируют их принять, а 23 против этой идеи. В Москве стандарты приняли 13 из 83 СРО, 11 намерены принять их в ближайшем будущем, а 59 принимать стандарты не хотят.

# Дольщикам поможет страхование рисков

Екатерина Костина / Состоялось заседание Совета при полномочном представителе президента РФ в Северо-Западном федеральном округе, на котором были рассмотрены механизмы решения проблем долевого жилищного строительства. ➔



Николай Винниченко констатировал, что наиболее серьезная ситуация с обманутыми дольщиками по СЗФО сложилась в Санкт-Петербурге

Николай Винниченко, полномочный представитель президента РФ в СЗФО, напомнил, что в соответствии с поручением президента РФ окончательное решение проблемы дольщиков должно быть достигнуто до конца 2012 года. Он подчеркнул, что этот вопрос требует незамедлительного решения при активном участии органов исполнительной власти. При этом, по его словам, предстоит решить две задачи: ликвидировать проблемы граждан, пострадавших от действий частных компаний, и выработать превентивные меры государственного регулирования, которые в дальнейшем сведут к минимуму риски участников долевого строительства.

Николай Винниченко рассказал, что по состоянию на 1 апреля 2012 года, по данным регионов, в СЗФО число пострадавших дольщиков составляет 6773 человека. «За первый квартал их число сократилось на 2000 человек. Количество проблемных объектов незавершенного строительства также уменьшилось на 28 единиц и составляет 92 объекта. Согласно экспертной оценке, для возведения недостроенных объектов по округу необходимо изыскать более 3 млрд рублей», – пояснил полпред. По его словам, сегодня назрела необходимость выработки жестких превентивных мер государственного воздействия, вплоть до введения уголовной ответственности за неисполнение обязательств по заключенным договорам.

«Орган исполнительной власти необходимо в ближайшее время разработать и утвердить региональные программы

защиты граждан-участников долевого строительства, в которых нужно предусмотреть экономические, правовые, административные механизмы, препятствующие проникновению в эту сферу недобросовестных застройщиков, которые спекулируют на жилищных вопросах и бедности граждан», – заключил Николай Винниченко.

## Помощь банков

Сергей Зимин, заместитель полномочного представителя президента РФ в СЗФО, рассказал, что в последнее время работа Аппарата полномочного представителя

быть передана на аутсорсинг уполномоченной компании, которую должно выбрать государство. Во-вторых, застройщик должен перейти на текущее кредитование в коммерческий банк, который будет от его имени привлекать денежные средства на депозитные вклады и держать их до тех пор, пока не будет сдан объект. «Таким образом, происходит разложение рисков между строительной компанией и банком. Мы получаем квалифицированный надзор за хозяйственной деятельностью кредитозаемщика и обеспечиваем больше гарантий вкладчикам долевого строительства. Такая схема финансирования

## Органам исполнительной власти необходимо разработать и утвердить региональные программы защиты граждан-участников долевого строительства, препятствующие проникновению недобросовестных застройщиков

президента в СЗФО вместе с бизнес-сообществом в рамках созданного Координационного совета по развитию саморегулирования в строительной отрасли была направлена на поиск механизмов, которые могли бы реально защитить интересы участников долевого строительства. Он констатировал тот факт, что механизмы, предусмотренные в № 214-ФЗ, общие и реально не дают возможности остановить процесс выхода на рынок недобросовестных застройщиков.

«Следует разработать бюджетную программу защиты участников долевого строительства, причем с очень жестким регулированием», – пояснил Сергей Зимин. В частности, он предложил не выдавать застройщику, не обеспеченному собственными средствами, разрешение на строительство, если не будет выполнено несколько условий. Во-первых, финансовая деятельность застройщика должна

функциональной и для строительной компании, так как позволяет быстрее войти на рынок, не собирая 50 или 70% капитала дольщиков. Кроме этого, она дает возможность получить большую авторитетную поддержку на рынке продажи, по сути, еще не существующего товара с участием представительного банка и регулировать себестоимость строительства вместе с кредитующей организацией», – пояснил Сергей Зимин.

## Механизмы страхования

Александр Хинштейн, руководитель рабочей группы президиума Генсовета партии «Единая Россия» по защите прав дольщиков и вкладчиков, депутат ГД Федерального Собрания РФ, рассказал, что в ГД РФ внесен законопроект, который устанавливает механизмы защиты средств

граждан, участвующих в долевым строительстве. «Согласно поправкам, застройщик обязан обеспечить привлеченным средствам граждан механизм защищенности одним из трех способов. Либо путем создания общества взаимного страхования участников рынка, куда застройщики обязаны отчислять некий процент средств, либо путем привлечения механизма коммерческого страхования самих дольщиков, либо посредством обязательного получения застройщиком гарантий банка», – рассказал Александр Хинштейн.

Он констатировал, что только при условии соблюдения одного из трех механизмов защиты средств застройщик сможет заключить договор долевого участия.

Сергей Зимин задал вопрос о том, как введение механизма страхования отразится на стоимости жилья. «Цена квадратного метра возрастет примерно на 3%. Но это увеличение будет лишь в первый год, а когда рынок «привыкнет», эта цифра станет снижаться», – пояснил Александр Хинштейн.

## Опыт Санкт-Петербурга

Николай Винниченко констатировал, что наиболее серьезная ситуация с обманутыми дольщиками по СЗФО сложилась в Санкт-Петербурге. «Практика регионов сегодня ориентирована в основном на завершение строительства проблемных объектов за счет средств региональных и муниципальных бюджетов, в частности это характерно для Ленинградской области и Санкт-Петербурга», – рассказал полпред. При этом он отметил, что город на Неве является одним из немногих регионов, где принят закон о защите прав дольщиков.

Вячеслав Семененко, председатель Комитета по строительству Санкт-Петербурга, констатировал, что сегодня в городе зарегистрировано 2636 человек обманутых дольщиков. При этом он пояснил, что если во внимание брать договоры долевого участия в домах, строительство которых по каким-либо причинам затягивается, то их число возрастает до 5248 человек. «За прошлый год мы ввели 6 проблемных объектов, во втором квартале этого года мы введем еще 3 таких дома, а на контроле у нас находится 18 проблемных объектов», – отметил Вячеслав Семененко.

Чиновник считает, что принятие федерального закона, связанного со страхованием рисков, поможет полностью ликвидировать проблему обманутых дольщиков в жилищном строительстве. По его словам, участниками внебюджетного фонда будут являться сами строители, которые, выплачивая страховые взносы, будут заинтересованы в честном строительном процессе.

В то же время Вячеслав Семенович отметил, что в Санкт-Петербурге менее 5% жалоб населения идет по компаниям, которые работают в жестких рамках № 214-ФЗ. Как правило, тормозит действие закона длительная регистрация договора долевого участия.

В заключение Александр Хинштейн обратился к Николаю Винниченко с предложением рассмотреть возможность создания действующей рабочей группы при полномочном представителе президента РФ в СЗФО, которая бы проводила постоянный мониторинг развития ситуации с долевым строительством.

цифра

3 млрд

рублей необходимо для возведения недостроенных объектов по СЗФО

## «ЦДС» взяло номинацию в конкурсе «Строитель года — 2011»

ЗАО «ЦДС» в апреле 2012 года заняло первое место в номинации «Лучшая компания в сфере жилищного строительства».

Победителей в номинациях поздравили губернатор Петербурга Георгий Полтавченко, вице-губернатор Игорь Метельский, председатель Комитета по строительству Вячеслав Семененко, глава Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Борис Мурашев, зампреда Комитета по строительству Владимир Кузнецов.

# «ЦДС» планирует достроить ЖК «Золотой век» в 2013 году

Малоэтажный жилой комплекс «Золотой век» возводится на Парковой ул., 44-57, в Пушкине, рядом с Екатерининским парком. В настоящий момент строится третий этаж, ввод в эксплуатацию планируется в III квартале 2013 года. ↘



Макет малоэтажного ЖК «Золотой век»

Кирпично-монолитный комплекс высотой 4-5 этажей строится по проекту ООО «АММ-проект» главного архитектора Петербурга Юрия Митюрёва и представляет собой совокупность зданий в стиле «парадного» Пушкина. По замыслу архитекторов, он органично впишется в среду исторического центра города. Здания «Золотого века» образуют собой закрытые благоустроенные дворы. На территории комплекса будет построено небольшое здание детского сада, под землей разместится паркинг.

Как сообщили в группе компаний «ЦДС», в «Золотом веке» представлены квартиры для маленьких и больших се-

мей — от однокомнатных до трехкомнатных с большим выбором планировок. «Маленькой семье из двух человек вполне подойдет компактная однокомнатная квартира площадью от 35 до 42 квадратных метров. Семьям побольше мы предлагаем двухкомнатные квартиры площадью до 75 метров. Есть и достаточно просторные трехкомнатные квартиры площадью около 100 квадратных метров. Все квартиры оборудованы балконом, лоджией или террасой. Мы планируем продать все квартиры до весны 2013 года», — сообщили в «ЦДС».

Квартиры ЖК «Золотой век» подаются в соответствии с федеральным законом

№ 214 «Об участии граждан в строительстве многоквартирных домов...» — путем вступления дольщиков в жилищно-строительный кооператив.

Особенностью ЖК «Золотой век» является его хорошая транспортная доступность. Из Петербурга в Пушкин можно добраться на автотранспорте по Московскому или Пулковскому шоссе или пригородным железнодорожным сообщением от Витебского вокзала. Более того, расположение комплекса осуществлено непосредственно вблизи шедевров архитектурного и паркового искусства. В частности, рядом с комплексом находятся живописные аллеи и пруды, Большой Екатерининский

дворец, Камеронова галерея и другие образчики дворцово-паркового ансамбля.

Пушкин окружен пятью парками, почти в два раза превышающими его собственную площадь. В архитектуре Пушкина удивительно сочетаются итальянское барокко, античные и готические, египетские, китайские и древнерусские мотивы. Водный ландшафт, хорошо спланированные пейзажные парки обеспечат жителям «Золотого века» красивую и спокойную жизнь. Вместе с тем в Пушкине развита транспортная и социальная инфраструктура, в городе много магазинов, культурных объектов. Сюда приятно приехать на отдых, но жить здесь еще приятнее.



Строительная площадка малоэтажного ЖК «Золотой век»

# В ЖК «Пулковский» проданы почти все квартиры

В жилом комплексе «Пулковский», который строит группа компаний «ЦДС» на углу Пулковского шоссе и Дунайского проспекта, продано 85% квартир. Инвестор планирует продать все квартиры к концу 2012 года. ➔

ЖК «Пулковский» возводится в динамично развивающемся Московском районе с развитой инфраструктурой и удобным транспортным сообщением. В районе присутствует все, что необходимо для комфортной и динамичной жизни: большое количество торгово-развлекательных комплексов, спортивные сооружения, предприятия бытового обслуживания, детские учреждения. В то же время это зеленый, экологически чистый район с парками и скверами. Близость аэропорта Пулково, с одной стороны, и центра города — с другой, также будет оценена деловыми людьми, которые строят свой бизнес в Москве и Петербурге.

ЖК «Пулковский» высотой 25 этажей строится по проекту ООО АКБ «Традиция». Особенностью комплекса являются яркий стиль, эстетичность и продуманность архитектурного решения. В комплексе три подъезда и пристроенный многоуровневый паркинг.

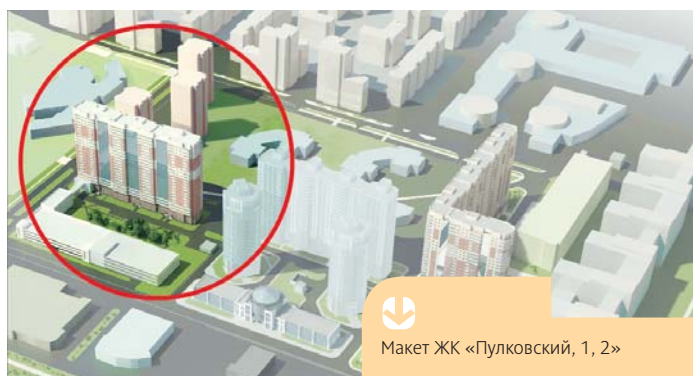
Среди планировок квартир преобладает серия «БК-Стандарт» — квартиры с оптимальными планировочными решениями: однокомнатные площадью 31-42 кв. м, двухкомнатные — 48-60 кв. м, трехкомнатные — 75 кв. м. В комплексе представлены коммерческие помещения, что гарантирует качественную внутреннюю инфраструктуру.

Размер однокомнатных квартир варьируется от 31 до 42 кв. м, их стоимость составляет от 2,5 млн до 3,765 млн рублей. Двухкомнатные квартиры площадью 48-60 кв. м можно приобрести по цене от 4 млн до 5 млн рублей, а трехкомнатные площадью 75 кв. м — за 6 млн рублей. Планировки в квартирах отличаются удобством и комфортом, все кухни площадью более 9 кв. м, во всех квартирах есть балкон или лоджия, раздельный санузел, прихожая.

Группа компаний «ЦДС» находится в партнерских отношениях с 15 банками. Для кредитования покупателей квартир в ЖК «Пулковский» компания заключила договоры с ОАО «Банк «Санкт-Петербург» и ОАО АКБ «Балтика». Оба кредитных учреждения предлагают клиентам «ЦДС» выгодные и удобные условия предоставления займов.

Например, Банк «Санкт-Петербург» не требует дополнительного обеспечения и поручительства, не взимает комиссию за выдачу кредита, не требует страхования жизни и здоровья заемщика, а также страхования квартиры от рисков утраты и повреждения. Кроме того, отменено ограничение по сумме частичного досрочного погашения кредита. От заемщика требуется 15% собственных средств от цены приобретаемой недвижимости, при этом кредит предоставляется сроком до 25 лет. Сумма кредита должна составлять не менее 250 тыс. рублей, а максимальный размер не может превышать 85% от стоимости квартиры.

В Банке «Балтика» одобрение по кредиту можно получить в течение трех часов, причем достаточно предоставить всего два документа — анкету и паспорт. Первоначальный взнос составляет от 10%, процентная ставка за пользование кредитом начинается от 8,8%. Кредит выдается сроком до 30 лет. Минимальная сумма кредита — 300 тыс. рублей.



## справка о компании

➔ В активе группы компаний «ЦДС» более 40 реализованных, строящихся и разрабатываемых проектов. В настоящее время в портфеле компании более 20 строящихся и разрабатываемых проектов в сфере жилой и коммерческой недвижимости общей площадью более 3,5 млн кв. м., в том числе проекты комплексного освоения территорий. Квартиры реализуются через де-

партамент недвижимости ГК «ЦДС», что позволяет осуществлять стопроцентный контроль над этим процессом. Головная фирма группы компаний — ЗАО «ЦДС» — является членом Союза промышленников и предпринимателей Санкт-Петербурга с 2000 года. Кроме того, она входит в «Ассоциацию домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ле-

нинградской области», а также Союз строительных предприятий «Союз-Петрострой» и НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». «ЦДС» одним из первых в Петербурге вступило в СРО НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга». В конце мая 2009 года «ЦДС» получило «Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность

объектов капитального строительства». ГК «ЦДС» названа лучшей компанией в сфере жилищного строительства в конкурсе «Лучшая строительная организация Ленинградской области» в 2007 году» в номинации «Массовое жилищное строительство». Политика руководства

группы компаний «ЦДС» направлена на дальнейшее развитие и укрепление позиций на строительном рынке Санкт-Петербурга. Партнеры ГК «ЦДС»: ОАО «Банк «Санкт-Петербург», АКБ «ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ТОРГОВЫЙ БАНК» (ОАО), ОАО «Сбербанк России», ОАО АКБ «Балтика», ЗАО «КБ ДельтаКредит», ОАО АКБ «РОСБАНК», ЗАО «ЮниКредит Банк», ЗАО «СПб-

РегионИпотека», ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья», ОАО «НОРДЕА БАНК», АКБ «Абсолют Банк» (ЗАО), ОАО «Промсвязьбанк», ОАО «АЛЬФА-БАНК», ОАО «МТС-Банк» (ОАО), ОАО «БАНК УРАЛСИБ», Банк «Возрождение» ОАО, ОАО «ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ БАНК».



# Клубные перспективы

**Агата Маринина** / По количеству концертных площадок Петербург не уступает европейским столицам, однако похвастаться сопоставимым уровнем качества не может. Вложения в такие объекты подвержены сильному влиянию экономической ситуации, а потому рискованны. Между тем этот сегмент индустрии развлечений является одним из наиболее перспективных и капиталоемких. ➔

Самой вместительной концертной площадкой города является СКК «Петербургский», который способен собрать до 25 тыс. зрителей. Наиболее современной – Ледовый дворец вместимостью 12,5 тыс. человек, введенный в 2000 году. Также активно для этих целей используются СКК «Юбилейный» и БКЗ «Октябрьский». В летний период концерты проходят на стадионе «Петровский», перед СКК «Петербургский». По оценкам специалистов, существующего количества крупных, «стадионных» площадок вполне достаточно. На проведение меньших по масштабу мероприятий рассчитаны такие концертные залы, как «Аврора», КЗ у Финляндского вокзала, а также площадки таких культурных центров, как ДК «Выборгский», ДК им. Ленсовета, ДК им. Горького. Еще несколько лет назад в них проводилась львиная доля концертов, рассчитанных на 2 тыс. человек. В этом году их потеснили клубные площадки, которые теперь активно используются для концертов между гастролирующими труппами, рассказывает директор по PR промоутерской компании «Светлая музыка» Залина Баркинхоева.

Согласно различным экспертным подсчетам, в России в общей сложности



ФОТО: ВЛАДИМИР ТИМОС



Крупных площадок в городе достаточно. А вот в сегменте залов средней вместимости ощущается дефицит

считывается около 3 тыс. клубов. Объем рынка в денежном выражении составляет около 3,5-4 млрд USD. Основным бенефициаром индустрии по-прежнему остаются Москва и Петербург, на долю которых в совокупности приходится, по примерным оценкам, около половины всего оборота, говорит аналитик ИК «ФИНАМ» Анна Мишуткина. Она оценивает объем московского клубного рынка в 1-1,5 млрд USD, петербургского – в 0,6-0,8 млрд USD. В Северной столице, по оценкам специалистов, сегодня насчитывается порядка 200 клубов. Самая крупная из действующих в городе площадок – клуб «Космонавт». Активно

используются «ГлавClub», «Зал ожидания», «Орландина». По словам Залины Баркинхоевой, больше всего небольших площадок, формата «небольшой клуб/музыкальный бар/музыкальное кафе» человек на 200-400. Далее идут ночные клубы и концертные площадки на 1-2 тыс. «Последних не очень много, у них у всех плотная афиша. Но пока такого числа достаточно, с количеством концертов они справляются», – отмечает она.

Петербург нуждается в клубных площадках, рассчитанных на 3-5 тыс. человек. «Сейчас в городе нет ни одного клуба такой вместимости, – говорит основатель

клубов «Космонавт» и «А2» Наталья Леушина. – Нехватка таких площадок напрямую сказывается на стоимости билетов. Большинство концертов экономически выгодно, если они собирают не менее 4 тыс. человек. В распоряжении организаторов в Петербурге нет мест, способных удовлетворить это требование. В результате, чтобы окупить мероприятие, они вынуждены завышать цены на билеты на 30-60%».

По словам Залины Баркинхоевой, промоутеры в Петербурге часто сталкиваются с тем, что для определенного артиста клубы до 2 тыс. человек малы, а стадионные площадки слишком велики. «В городе сейчас абсолютно пустует ниша между небольшими клубными концертными и большими площадками», – говорит она, добавляя, что в ближайшее время она может быть заполнена.

Первопроходцем может стать готовящийся к открытию на пр. Медиков, 3, на территории бывшего завода полиграфических машин клуб «А2», который будет способен одновременно вместить до 5 тыс. человек. Общий объем инвестиций в реализацию проекта составляет 6-7 млн USD, из них около 4 млн USD уйдет на ремонт. Планируется, что первые мероприятия в новом «А2» состоятся уже в сентябре 2012 года.

О рассмотрении возможности открытия площадки аналогичной вместимости ранее также заявили в промоутерской компании NCA (National Concert Academy).



**Наиболее крупные концертные площадки Петербурга, вместимость (чел.)**

СКК «Петербургский» **25 000**

Ледовый дворец **12 500**

СКК «Юбилейный» **7 000**

БКЗ «Октябрьский» **3 700**

ДК «Выборгский», ДК им. Горького, ДК им. Ленсовета **2 000**

Клуб «Космонавт» **1 700**

цифра

**0,6-0,8**

млрд USD – объем петербургского клубного рынка

## Шоу-бизнес в поисках инвесторов

**Агата Маринина** / Бизнес, связанный с созданием, содержанием и эксплуатацией концертных площадок всех форматов, малопредсказуем. В связи с этим получить банковский кредит под разумный процент на открытие нового места практически нет шансов.

О проекте финансирования речь и вовсе идти не может. По словам основателя клубов «Космонавт» и «А2» Натальи Леушиной, иногда владельцы площадок обращаются за дешевыми деньгами в европейские банки. «В любом случае заемные средства – не самый удачный вариант для финансирования клубных проектов в России из-за их высокой рискованности. Практика показывает, что проще найти партнера, который возьмет на себя часть финан-

сирования», – говорит госпожа Леушина. Основной доход владельцам концертных площадок приносит аренда под мероприятия различного формата – от выставок до корпоративов. Дополнительно прибыль приносит рекламные возможности. Наиболее распространенными в России вариантами являются «наружка», реклама на билетах, ВТЛ-акции. На Западе в качестве дополнительного источника дохода активно используется брендинг самого объекта. «Титульный спонсор арены – широко распространенная практика. Стоимость такого права составляет сотни миллионов долларов. Своим концерты производители товаров и услуг. К примеру, сразу несколько объектов в крупных европейских городах носят

имя оператора сотовых услуг O2. Это позволяет компании повышать узнаваемость бренда и иметь постоянную площадку для рекламных и ВТЛ-акций с гарантированным высоким потоком посетителей», – говорит руководитель отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate Ольга Земцова. В России успешных сделок такого формата пока зафиксировано не было. Хотя попытки все же предпринимались. В частности, в прошлом году администрация СКК «Петербургский» объявила о конкурсе на право стать титульным спонсором объекта. Стоимость спонсорства была установлена на уровне 5 млн USD. Наиболее прибыльными концертными площадками являются более гибкие форматы. К примеру, клубы, которые могут использоваться в еж-

нежном режиме. По мнению Натальи Леушиной, наименее рискованными являются заведения вместимостью до 1,5 тыс. человек. «Рентабельность той или иной площадки зависит от множества факторов. Существенную роль играет местоположение, техническое оснащение, концепция, – рассказывает она. – Снижают рентабельность сложности с подключением к электросетям и высокие цены на коммунальные услуги. Кроме того, негативно сказываются продолжительные бюрократические процедуры. На решение вопросов с государственными органами иногда приходится тратить слишком много усилий». По ее оценкам, оперативные месячные расходы небольшой клуб «закрывает» за 10 концертов, большая площадка – за 5. Самоокупаемость бизнеса – 3 и 5 лет соответственно. По оценке Анны Мишуткиной, рентабельность клуба может варьироваться от 5 до 25%, примерный средний диапазон выручки составляет 100-300 млн рублей в год. Инвестиции в строительство концертной площадки, по

оценке Ольги Земцовой, составляют не менее 1500 USD за 1 кв. м. При этом создание путем переоборудования существующих зданий затруднительно из-за отсутствия объектов, подходящих для такой реконструкции. Объект должен соответствовать специфическим требованиям по своему конструктиву, планировке, высоте потолков. Площадку более чем на 500 мест мирового качества придется строить с нуля. Стоимость оборудования концертной площадки с нуля мо-

жет обойтись как в несколько тысяч долларов, так и в несколько миллиардов рублей, уверен советник президента по развитию GC Development Борис Юшенков. Отдельная статья расходов – оборудование. «Специальные статьи строительных затрат – расчет и выполнение акустики зала и устройство звукоизоляции. К примеру, в случае с Мариинкой-3 за проект акустического решения японская фирма получила порядка 300 тыс. долларов», – рассказал господин Юшенков.

### КСТАТИ

➔ По мнению аналитиков, петербургский сегмент рынка развлечений, связанный с концертной и клубной деятельностью, в целом остается ненасытным. Прогнозируется, что в горизонте следующих 3-4 лет средние темпы его роста составят не менее 10-15%. Качественных объектов, отвечающих современным стандартам, все еще сравнительно немного. Действующие петербургские площадки не всегда соответствуют требованиям по сопутствующей инфраструктуре – недостаточно подсобных помещений, примерных, ограниченная вместительность парковки.

# Мобильный имидж дороже денег

Мария Яцко / Сотовые операторы борются за право оказания услуги Wi-Fi в торговых комплексах и бизнес-центрах. Однако участники рынка уверяют, что прямой финансовой выгоды беспроводной Интернет не приносит. ➔

Интернет-провайдеры и операторы связи уделяют все больше внимания внедрению телекоммуникационных систем на территории торговых комплексов и бизнес-центров. За счет постоянного увеличения площадей коммерческой недвижимости провайдеры могут рассчитывать на стабильный рост числа клиентов в этом сегменте рынка. По данным Colliers International, в Санкт-Петербурге в 2011 году было введено в эксплуатацию 18 офисных центров класса А и В общей площадью 139 тыс. кв. м («Санкт-Петербург Плаза», «Аэропорт Сити», «Вант», «Белоостровская, 6», «На Парнасе», «Охта-Хаус», «Балканский»). В 2012 году планируется запуск еще 20 объектов общей площадью уже 191 тыс. кв. м. Динамика появления новых торговых площадей выглядит еще более внушительно: в 2011 году было введено 320 тыс. кв. м торговых площадей, а до 2012-2014 годов планируется завершить строительство 25 проектов с арендной площадью 650 тыс. кв. м.

По мнению Екатерины Лапиной, директора департамента коммерческой недвижимости АРИН, хорошая телекоммуникационная система – это один из существенных факторов для продвижения бизнес-центров. «При неправильном подходе этот показатель может стать существенным недостатком. Например, если собственник заключает эксклюзивный договор с одним из операторов сети, он рискует потерять тех арендаторов, у которых есть свои провайдеры. У многих сетевых структур есть собственные партнеры – поставщики телекоммуникационных услуг, с которыми работают все отделения компании. За счет навязывания своего оператора связи собственник бизнес-центра заранее ограничи-



вает круг арендаторов», – отметила она. По мнению эксперта, собственникам бизнес-центров выгоднее договариваться сразу с несколькими компаниями-провайдерами. В случае заключения эксклюзивного договора в нем необходимо прописать обязательные условия сотрудничества с возможными операторами арендаторов.

Вадим Виноградский, директор компании «Гарс Телеком Северо-Запад», уверен, что наличие Wi-Fi в бизнес-центре или торговом комплексе сейчас является обязательным условием для любого девелопера или управляющей компании. На одном объекте могут параллельно работать 3-4 оператора.

Однако, по оценке специалиста, конкурентным преимуществом в этом сегменте рынка является развитая собственная сеть. Затраты на организацию Wi-Fi-точки складываются из последней мили (то есть дстройка волоконно-оптического кабеля от узла оператора до конкретного адреса) и оборудования, поэтому оператор с наиболее развитой сетью получает больше возможностей.

Директор коммерческого департамента ЗАО «Вест Колл ЛТД» Алексей Ефимов также отметил, что лидирующее положение в сегменте проводного и беспроводного Интернета в торговых и коммерческих центрах занимают крупнейшие игроки на рын-

## МНЕНИЕ



**Коммерческий директор ЗАО «Север-Телеком» Антон Виноградов:**

– Я бы не стал говорить о прибыльности услуги Wi-Fi для оператора связи. Это имиджевая услуга, которую должен иметь в своем арсенале каждый серьезный провайдер. Она позволяет повысить лояльность владельцев и арендаторов торгового центра и дает возможность оператору размещать свою рекламу на стартовой странице Wi-Fi, а также на территории торговых центров.

ке телекоммуникаций Санкт-Петербурга, поскольку сеть Wi-Fi всегда является дополнением общей сетевой инфраструктуры оператора. Несмотря на серьезную конкуренцию в этом сегменте рынка, доминирующее положение занимают «МегаФон», «Билайн», «Простор-Телеком» и West Call. При этом сами участники рынка уверены, что с финансовой точки зрения заработать именно на предоставлении услуги беспроводного Интернета невозможно.

Оборудование зоны питания средней площадью 2 тыс. кв. м в торговом центре беспроводным Интернетом обойдется в 50-70 тысяч рублей.

## За чей счет банкет

Мария Яцко / Участники рынка выделяют несколько способов возврата инвестиций в беспроводной Интернет в объектах коммерческой недвижимости.

Оплачивать услугу может как сам оператор, так и собственник коммерческой недвижимости или конечный пользователь. «Конечный пользователь, как правило, платит не напрямую. К примеру, при заказе кофе в торговом центре вместе с чеком выдается код доступа, ограниченного по времени. Сейчас точек с платным доступом для пользователя не более 15% от общего числа в городе», – считает Вадим Виноградский. Зачастую интернет-канал оплачивает собственник помещения, который за счет дополнительного сервиса привлекает новых клиентов в торговый центр или повышает класс бизнес-центра. Иногда доступ в Интернет оплачивает и сам оператор. «В этом случае предоставление услуги является своеобразной платой за вход в здание. Конкуренция на рынке коммерческой недвижимости среди операторов очень высо-

ка, и бесплатный Wi-Fi может служить как дополнительным аргументом в пользу той или иной компании, так и обязательным условием ко всем операторам со стороны собственника. В этом случае покрытие Wi-Fi ограничивается развлекательной зоной в торговом центре и зоной стойки администратора в бизнес-центре», – рассказывает эксперт. По оценкам Вадима Виноградского, затраты на развертывание Wi-Fi в помещении площадью 200-300 м (у стойки администратора в бизнес-центре, на территории ресторана или кафе), варьируются от \$1 тыс. до \$10 тыс. в зависимости от качества используемого оборудования. При этом возврат инвестиций происходит в период от одного месяца до года. Станислав Иткинд, директор по развитию проекта Copnetium (специализируется на предоставлении беспроводного Интернета для коммерческой недвижимости), отметил, что Wi-Fi – это относительно дешевая и эффективная технология доступа в Интернет с любого мобильного устройства. «Несмотря на развитие технологий

3G и LTE, многие пользователи предпочитают Wi-Fi. В торговых комплексах беспроводной Интернет решает задачу не получения прибыли, а удержания клиентов на торговых площадях, что ведет к росту потребления товаров и услуг и увеличению выручки от основной деятельности», – считает специалист. По словам Станислава Иткинда, вход в Сеть, как правило, осуществляется через веб-портал, который информирует гостей о возможностях торгового центра и действующих акциях. «На портале предусмотрены места для размещения рекламы от арендаторов – одна из возможностей монетизации сервиса. Распространенная практика – ограничение длительности доступа. Эта функция защищает сеть от арендаторов, которые используют гостевой Wi-Fi не по назначению, перегружают сеть и заставляют пользователей снова и снова «потреблять» рекламу. В таком случае еще одним способом монетизации услуги может быть подключение арендаторов к непрерывному доступу в Интернет», – отметил он.

## КСТАТИ

Крупнейший проект по созданию телекоммуникационных систем в торговом центре в Санкт-Петербурге реализуется с конца прошлого года ОАО «ВымпелКом»: сотовый оператор «Билайн» стал телекоммуникационным партнером многофункционального комплекса PITERLAND. В рамках проекта компания инвестирует в инфраструктуру комплекса около 1 млн долларов. Оператор создаст на территории центра общей площадью 180 тыс. кв. м структурированную кабельную сеть шестой категории, узел фиксированной связи и DAS-систему мобильной связи. Система обеспечивает 100% покрытие сетей 2G/3G и Wi-Fi с возможностью расширения под стандарты WiMax и LTE. «Билайн» уже обслуживает такие торговые комплексы, как «Мега», «Стокманн Невский Центр» и Galeria.

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

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

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

(812) 997-31-17

интервью

## Владислав Озорин: «Лишь треть проектов предусматривает мероприятия по энергосбережению»

**Ярослава Задорина** / Россия в целом и Петербург в частности занимает далеко не ведущее место в применении энергосберегающих технологий. В настоящее время энергоемкость ВВП России почти в 2,5 раза превышает аналогичные показатели стран Западной Европы, что в 2 раза выше среднемирового уровня. Владислав Озорин, президент Ассоциации энергетических предприятий Северо-Западного федерального округа, объяснил, в чем здесь причина.

**— Какие меры принимаются в настоящее время для повышения энергоэффективности экономики?**

— 21 января 2011 года была опубликована государственная программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года». В рамках данной программы планируется комплексное развитие инфраструктуры, повышение квалификации всех уровней специалистов, занятых в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, распространение системы энергетического менеджмента.

Можно выделить пять основных направлений данной программы: участие государства в части финансирования приоритетных проектов в регионах, предоставление государственных гарантий по займам и кредитам для реализации проектов, внедрение Государственной информационной системы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» (ГИС ЭЭ), повышение квалификации специалистов, ответственных за энергосбережение, организация научно-исследовательских работ по поиску и описанию лучших технологий локализации производств.

В конце 2011 года в рамках исполнения федерального закона № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» был принят целый пакет важных нормативно-правовых актов (в том числе и административных регламентов), которые формируют единую систему повышения энергоэффективности экономики страны и управления процессами энергосбережения. Данная система создает специфическое правовое поле в сфере энергетической эффективности и позволяет обеспечивать, с одной стороны, рациональное распределение полномочий между всеми уровнями власти, а с другой — целостность и полноту принимаемых решений.

К сожалению, принятые меры — запоздалый шаг. Они были бы более актуальными еще 4-5 лет назад, когда проходило «урезание» полномочий Ростехнадзора, и надзор в сфере энергетики был доверен экологам путем переподчинения Ростехнадзора

Министерству природных ресурсов России. Это послужило одной из весомых причин аварии на Саяно-Шушенской ГЭС, ряда «веерных» отключений в Петербурге и Москве, которые заставили вернуть Ростехнадзор, а с ним и «энергонадзор» в прямое подчинение правительству. Такие системные ошибки, вызванные непрофессионализмом, конечно, недопустимы.

29 декабря прошлого года было принято постановление правительства РФ № 1178 «Основы ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике», а также постановление правительства РФ № 1179 «Об определении и применении гарантирующими поставщиками нерегулируемых цен на электрическую энергию (мощность)», которые ужесточают требования к поставщикам электроэнергии, в том числе в части соблюдения ими принципов энергоэффективности.

**— Что еще необходимо сделать в сфере управления процессами энергосбережения и повышения энергетической эффективности?**

— Одним из ключевых законопроектов в сфере энергоэффективности является внесенный на рассмотрение в Государственную думу, но еще не принятый федеральный закон «Об аккредитации». Данный законопроект предусматривает процесс определения национального органа по аккредитации и описывает требования, предъявляемые к этому органу. Федеральная служба аккредитации должна объединить в себе все надзорные функции, которые выполняют Минэкономразвития и другие надзорные службы, в том числе и в вопросах исполнения судебных решений.

В настоящее время закон о лицензировании вступает в некоторые противоречия

с законом о СРО — правовое поле дало трещину. Я надеюсь, что закон об аккредитации разрешит эту проблему. В настоящее время Минэнерго не обладает настоящими полномочиями по контролю за деятельностью СРО. Страшно то, что в их поле ответственности — экспертиза энергопаспортов и контроль за деятельностью энергоаудиторов — то есть основополагающие факторы в сфере энергоэффективности. Пока растет как количество СРО, так и энергоаудиторов, но при этом катастрофически страдает качество.

Кроме того, Минэнерго в 2012 году планирует подготовить законопроект по внесению изменений и совершенствованию Закона об энергосбережении, где будут ужесточены требования к СРО, введена система аттестации и квалификационных требований к энергоаудитору.

Кроме того, я считаю, что необходимо усилить контроль за энергоэффективностью в сфере капитального строительства — застройщики уже на этапе проектирования должны согласовывать свои решения и действия с политикой повышения энергетической эффективности. А на сегодняшний момент есть требование, чтобы каждый проект имел раздел «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», но, по признанию надзорных органов, он есть в не более 30% представленных проектов.

И даже в тех, что его имеют, в основном все заканчивается узлами учета и энергоэффективными лампами накаливания или светодиодными лампами.

Также необходимо повысить эффективность системы контроля и надзора в сфере деятельности энергонадзора, для того, чтобы иметь возможность обеспечивать исполнение предписаний надзорных и судебных решений. Думаю, этому будет способствовать принятие Правительством Положения «О Федеральном энергетическом надзоре», проект которого опубликован в мае 2012 года.

**— Как обстоят дела с инженерными сетями и в целом с повышением энергоэффективности в Санкт-Петербурге?**

— Ни для кого не секрет, что до 90% инженерных сетей в центре Санкт-Петербурга функционируют 20 лет и более. При этом их модернизацию провести не так-то просто. Центральная часть города перенасыщена коммуникациями, из-за транспортного коллапса практически невозможно перекрывать движение на отдельных улицах для проведения работ по замене старых подземных коммуникаций. Свободных мощностей в историческом центре города катастрофически не хватает. Но опыт показывает, что за счет оптимизации схем подключения можно высвободить до 20% мощностей.

Еще одним из мероприятий по решению проблем инженерных сетей Санкт-Петербурга в целом и его центра в частности является перенос «под землю» электрических подстанций. В Северной столице уже есть объекты с такими подземными сооружениями — «Стокманн СПб Центр» на углу ул. Восстания и Невского пр., «Феникс-отель» на Гончарной.

Хочу также обратить внимание, что в Петербурге до сих пор нет единой антикоррозийной службы. Концепция ее создания, в т. ч. разработка новых подзаконных актов в этом направлении, — одна из основных задач Научно-технического совета при нашем Заксобрании V созыва на 2012 год. Важность этой задачи подтверждается затратами города на «латание дыр» тех же трубопроводов теплотрасс. Каждый такой прорыв в зимнее время обходится городу в сумму до 20 млн рублей. Коррозия же металла некоторых мостов нашего города, по данным независимых экспертов, составляет до 1 мм в год (при норме до 0,1 мм). А если говорить о том, что взаимное влияние подземных коммуникаций друг на друга при проектировании и строительстве теперь никто не учитывает, становится понятным, насколько стратегически важен этот вопрос для обеспечения энергетической безопасности Санкт-Петербурга.



цифра

20 млн

рублей — обходится бюджету города одна авария на трубопроводах в зимнее время

газ

# Заставить отходы «работать»

**Светлана Семенович** / Утилизация мусора может хотя бы частично решать проблему поиска альтернативных источников энергии. В городе уже существуют проекты по добыче газа из твердых бытовых отходов.

В Петербурге перерабатывается менее четверти всех образующихся твердых бытовых отходов. Остальной мусор отправляется на полигоны, где разлагается порядка 75 лет. Разложение сопровождается выделением так называемого биогаза, содержащего такие загрязнители, как сероводород, меркаптаны, аммиак. Минимизировать влияние полигонов на окружающую среду, а также заставить отходы «работать», можно обустройством системы сбора биогаза, который затем сжигают в факеле или используют на энергетической установке в качестве топлива, в зависимости от концентрации метана. Однако подобные системы стоят недешево как при сооружении, так и при эксплуатации.

Как рассказал Сеппо Мякинен, генеральный директор ООО CTS Engtec, биогаз может использоваться для производства электроэнергии, тепла, в качестве топлива для транспортных средств, а также для сетей природного газа.

В 2010 году российско-швейцарская компания «ТДФ Экотех СПб» представила администрации Санкт-Петербурга инвестиционный проект по утилизации свалочного газа самого крупного на Северо-Западе России полигона твердых бытовых отходов «Новоселки» – путем его переработки в газопоршневых двигателях в электрическую и тепловую энергию.

По словам Александра Яковлева, директора по развитию саморегулируемой орга-



ФОТО: ВЛАДИМИР ПИТЕС



В Петербурге перерабатывается менее четверти всех твердых бытовых отходов

низации «Санкт-Петербургская ассоциация рециклинга (СПО СПАР)», проект был поддержан властями, оформлена субаренда земельного участка, получено разрешение на проведение проектно-изыскательских работ, получены технические условия на присоединение к электрическим сетям и учет вырабатываемой энергии, разработан бизнес-план, подписано рамочное соглашение с СПб ГУП «Завод МПБО-2» о реализации проекта, начаты проектно-изыскательские работы на территории полигона ТБО «Новоселки». Проект включен в реги-

ональную долгосрочную целевую программу по обращению с отходами производства и потребления на период 2012-2020 гг. «Ориентировочно необходимый объем инвестиций оценивается в 9-10 млн евро (около 400 млн рублей), 6 месяцев потребуются на проектирование и 8 месяцев на строительство и монтаж оборудования.

Срок действия проекта составит порядка 15-20 лет, срок окупаемости – 4-6 лет. Основным источником возврата инвестиций является доход от продажи вырабатываемой из свалочного газа электрической энергии. Дополнительный доход – продажа единиц сокращения выбросов CO<sub>2</sub> и реализация тепловой энергии заинтересованным потребителям», – рассказывает господин Яковлев.

Однако, по его словам, при реализации проекта можно столкнуться с рядом проблем. В частности, в настоящее время недостаточно урегулирован статус земельного участка, на котором будет размещено оборудование станции активной дегазации (площадью 0,25 га). Участок предоставлен в субаренду предприятием – оператором полигона сроком на 3 года при сроке реализации проекта 15-20 лет. Также невозможно урегулировать правовые основания на использование свалочного газа как источника для генерации энергии и право инвестора на доступ к телу действующего полигона ТБО – как источника биогаза – возможно получить только на основании договорных отношений с компанией – оператором полигона. Региональная сетевая компания не заинтересована подключать к своим трансформаторным подстанциям нестабильные источники генерации с 3-м классом вырабатываемого напряжения (они вынуждены дублировать заявленную ВИЭ мощность). В частности, для предлагаемого проекта в ТУ точка подключения к сетям указана на расстоянии 6,0 км, хотя ближайшая подстанция (10 кВ) расположена на расстоянии 800 метров. Также отсутствует процедура предварительного рассмотрения размера тарифа на вырабатываемую ВИЭ энергию для достижения приемлемого срока окупаемости проекта, что делает крайне проблематичным банковское и частное кредитование проектов создания ВИЭ.

## Позади планеты всей

**Светлана Семенович** / Как говорят специалисты в области альтернативной энергетики, в России законодательство отстает от опыта даже стран ближнего зарубежья.

В отличие от европейских стран, Прибалтики, Украины и Белоруссии, поддерживающих развитие ВИЭ на законодательном уровне и однозначно устанавливающих тарифы на альтернативную энергию, вырабатываемую с использованием ВИЭ на уровне 16-22 евро/кВт (это порядка 6,5-9,0 руб/кВт), в России – инвестор должен сначала долгое время получить разрешения на реализацию проекта, земельный участок для размещения оборудования, запроектиро-

вать и построить объект ВИЭ, квалифицировать его как функционирующий с использованием ВИЭ, попасть в региональный баланс генерируемой мощности, подключиться к сетям – и только после этого он может обратиться в орган тарифного регулирования с заявлением об установлении тарифа на вырабатываемую ВИЭ энергию (при сроке рассмотрения заявлений 3-9 месяцев). При такой процедуре возникают очень большие инвестиционные риски, и только очень большие оптимисты готовы вкладывать деньги в создание объектов альтернативной энергетики России. В настоящее время практически все заинтересованные производители альтернативной энергии вынуждены рабо-

тать на нерегулируемом государством розничном рынке, так как по закону они не имеют права участвовать в оптовом рынке (их мощность менее 25 Мвт). Необходимо разрешить производителям энергии из возобновляемых источников участвовать в тарифицируемом оптовом рынке вне зависимости от размеров генерирующей мощности. В декабре 2009 года аналогичный проект компанией «ТДФ Экотех АГ» запущен в Минске (полигон ТБО «Тростенец»). В период с марта 2010 года из свалочного газа ежемесячно вырабатывается и передается в сети «Минскэнерго» около 365 000 кВт/ч электроэнергии. На Минском полигоне ТБО «Северный»

начинается строительство станции активной дегазации с энергоблоком мощностью 8,0 Мвт. Проектируемые станции на Минском («Тростенец-2»), Могилевском и Витебском полигонах ТБО будут вырабатывать не менее 3,0 Мвт электрической и тепловой энергии каждая. В декабре 2010 года инвестором запущен в эксплуатацию комплекс по утилизации сельскохозяйственных отходов «Снов» мощностью 400 тонн/отходов/сутки и выработкой 2,0 мегаватт электрической и тепловой энергии. Всего в Беларуси функционируют семь биогазовых комплексов (восемь с учетом установки в «Снове»), в том числе две электростанции на свалочном газе, три биогазовых комплекса на отходах сельскохозяйственного производства и два – на отходах промышленного производства. В Минской области с декабря 2007 года функционирует биогазовая установка в племптицезаводе «Белорусский». Ведутся работы по проектированию ее второй очереди. Как рассказал Сеппо Мякинен, генеральный директор ООО CTS Engtec, завод по производству этанола открыт и в Хяме-

### мнение



**Александр Яковлев, директор по развитию саморегулируемой организации «Санкт-Петербургская ассоциация рециклинга (СПО СПАР)»:**

При подготовке любого инвестиционного проекта в области ВИЭ инвестор сталкивается с такими особенностями ведения российского бизнеса, как недостаточный уровень развития законодательной базы, направленной на экономическое и административное стимулирование природоохранной деятельности, и обращения с отходами в частности. Остро чувствуется недостаток мер принуждения и поощрения в сфере альтернативной энергетики; отсутствуют преференции инвесторам; высокий уровень обеспеченности природными ресурсами. Основные виды сырья и электроэнергия – доступны, а внутренние цены на них значительно ниже мировых.

элинна (Финляндия). Он построен на месте, где ранее производилась утилизация отходов. Данный завод является совместным предприятием энергетической компании St1 и компании по переработке городских отходов Kiertokapula Oy. На заводе применяются новые технологии по переработке органических отходов, впервые позволяет производить биоэтанол для его последующего применения в качестве жидкого топлива для транспорта. Годовая мощность завода составляет 19 000 тонн, что позволяет получать около 1 млн литров биоэтанола.

### Процесс утилизации биогаза



➔ водоканал

# Энергия из осадков

**Светлана Семенович** / В 2012 году ГУП «Водоканал» планирует приступить к проектным работам по реконструкции комплекса обработки осадка сточных вод на самых крупных канализационных очистных сооружениях города – центральной станции аэрации. Речь идет о строительстве дополнительных сооружений – метатенков, в которых в процессе сбраживания осадка сточных вод будет получаться биогаз с содержанием метана около 60–70%. ➔



Строительство метатенков может обеспечить как минимум половину от объема общей потребности в электроэнергии на станции аэрации

Далее из биогаза на газопоршневых машинах будут вырабатываться электроэнергия и тепло. Сам осадок после метатенков будет еще раз обезвоживаться, сушиться – и отправляться на завод по сжиганию для окончательной утилизации.

По оценкам Водоканала, строительство метатенков на центральной станции аэрации позволит обеспечить объем генерации примерно в 50% от общей потребности в электроэнергии центральной станции аэрации. Это не только даст возможность сократить расходы на покупку электроэнергии, но и обеспечит станцию резервным источником энергии, что повысит безопасность процесса очистки сточных вод (т. к. уменьшится энергозависимость предприятия от внешних поставщиков).

По предварительным оценкам, объем инвестиций в реконструкцию печей завода по сжиганию осадка может составить 1,5–2 млрд рублей. Объем дополнительных вложений в строительство метатенков – около 1,7 млрд рублей.

По словам Ольги Рублевской, начальника управления канализования – главного технолога канализования филиала «Инже-

нерно-инновационный центр» ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», сейчас алгоритм обработки осадка выглядит так: осадок, который образовался при очистке сточных вод, обезвоживается и поступает на завод, где сжигается. В результате сжигания образуется зола (объем осадка при этом уменьшается в 10 раз). В процессе сжигания вырабатывает тепло (на двух других заводах, которые работают на северной станции аэрации и Юго-Западных очистных сооружениях, еще и электроэнергия). После реконструкции комплекса обработки осадка алгоритм будет выглядеть следующим образом: осадок, который образовался при очистке сточных вод, обезвоживается и поступает в специальные сооружения – метатенки, где происходит сбраживание осадка, в результате которого вырабатывается биогаз. Из биогаза затем на газопоршневых машинах вырабатывается электроэнергия и тепло. Сам осадок после метатенков еще раз обезвоживается, сушится и поступает на завод по сжиганию осадка (в печи для сжигания). В результате образуется зола.

В дальнейшем предполагается аналогичным образом (со строительством метатен-

ков для выработки биогаза) реконструировать комплекс обработки осадка также и на северной станции аэрации.

«Если говорить о зарубежном опыте, сегодня метатенки активно и успешно используются во многих европейских странах – в Финляндии, Швеции, Норвегии, Германии, Великобритании... В Швеции, например, установки по выработке биогаза есть не только на очистных сооружениях, но и везде, где необходима утилизация органических отходов. В центральной части Стокгольма используется в основном транспорт на биотопливе; даже газоснабжение части домов осуществляется за счет биогаза. А в Германии практически любое животноводческое хозяйство имеет собственные метатенки, где также вырабатывается биогаз, который затем используется для производства так называемой зеленой электроэнергии, – рассказывает госпожа Рублевская. Как отметила госпожа Рублевская, развитие «зеленой энергетики» в Европе стимулируется государством – это может быть «экологизация» налогообложения (то есть предоставление определенных налоговых льгот) или покупка «зеленой электроэнергии» по осо-

## мнение



**Ольга Рублевская, начальник управления канализования – главный технолог канализования филиала «Инженерно-инновационный центр» ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»:**

– Петербургский Водоканал намерен использовать опыт европейских городов – и в первую очередь Хельсинки – в области определения так называемого углеродного следа сооружений по очистке сточных вод. Это – новое для России направление оценки эффективности очистных сооружений. Углеродный след – это оценка энергетической и экологической эффективности предприятия, выраженная через суммарный выброс парниковых газов, с учетом всех энергетических затрат на осуществление производственного процесса. И, по предварительным оценкам, благодаря строительству заводов по сжиганию осадка Водоканалу уже удалось уменьшить углеродный след. А планируемое строительство метатенков позволит получить двойной эффект по уменьшению углеродного следа.

бым тарифам (что позволяет быстро окупать подобные проекты).

Сегодня Водоканал уже использует «энергетический потенциал» осадка сточных вод, но строительство метатенков позволит существенно увеличить энергетический эффект.

В Петербурге весь осадок, образующийся при очистке сточных вод, сегодня сжигается на специальных заводах. Таких заводов в городе – три, они построены на Центральной станции аэрации (в 1997 году), на Северной станции аэрации (в 2007 году) и на Юго-Западных очистных сооружениях (в 2007 году). В процессе сжигания происходит утилизация осадка (он превращается в золу), а «побочным продуктом» является пар, который используется для выработки электроэнергии на турбогенераторах. В результате в 2011 году на Северной станции аэрации было выработано 8,2 тыс. МВт собственной электроэнергии (это 6,2% от суммарного энергопотребления ССА), а на Юго-Западных очистных сооружениях – 2,3 тыс. МВт (6% от суммарного энергопотребления ЮЗОС).

ПЛЕНКИ IZOVEK Ветровлагозащитные для систем теплоизоляции



**ООО «ИЗОВЕК-НЕВА»**

(представительство завода-изготовителя)  
г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 4, лит. А, пом. 10Н  
**(812) 677-48-63, (921) 961-89-79**  
www.izovek.ru  
e-mail: neva@izovek.ru



- ветровлагоизоляция
- пароизоляция
- гидропароизоляция

Области применения:

В конструкции:

- утепленной кровли.
- вентилируемых фасадов многоэтажных зданий.
- стен зданий с наружным утеплением.
- ламинированных и паркетных полов.

ГЕОТЕКС для строительных и ландшафтных работ

инженерная инфраструктура

# Прокладку сетей хотят скоординировать

**Агата Маринина** / Сложности с обеспечением инженерной инфраструктурой новых объектов строительства в Петербурге являются одним из факторов, существенно влияющим на процесс реализации строительства. Особенно тяжело эти вопросы застройщикам решать на стройках в центре Петербурга. Необходим орган, который бы регулировал процесс, уверены участники рынка.

Главный вопрос, волнующий застройщиков, – сроки, которые практически не поддаются прогнозам. На согласование этапов уходит слишком большое количество времени. «Только согласование начала работ по прокладке внешних инженерных сетей нередко растягивается на 1,5-2 месяца. Это совершенно недопустимо. Особенно если учесть, что в Петербурге очень короткий сезон, в который можно без дополнительных проблем проводить работы», – отмечает главный инженер ЗАО «СиРИС» Вячеслав Иванов. Его поддерживает директор по строительству компании «ГРАДИСС» Илья Иванов. «Чтобы проложить сети, необходимо пройти согласование во множестве инстанций. При этом между ними напрочь может отсутствовать взаимосвязь. Один из показательных примеров – юбилей города Ломоносова. Дорожники положили новый асфальт, а затем было принято решение приступить к замене коммуникаций. В результате согласовать начало работ оказалось очень проблематично», – рассказывает господин Иванов.

Одна из ключевых проблем – сложность во взаимодействии между участниками процесса, соглашается директор дирекции девелопмента компании «Главстрой-СПб» Анастасия Козлова, которая также говорит, что прокладка внешних инженерных ком-



муникаций может длиться и стоить в буквальном смысле сколько угодно. «В данном случае назвать какие-либо конкретные цифры просто невозможно, каждый случай слишком индивидуален», – заявляет она. По словам Вячеслава Иванова, «вилка стоимости» очень зависит от перечня проводимых работ, в которые может входить благоустройство территории. «В любом случае прокладка внешних коммуникаций дорогостоящий и совсем не простой процесс», – добавляет Вячеслав Иванов. В целом, по экспертным оценкам, на устройство под-

земных инженерных сетей может уходить до трети от общей стоимости строительства.

Если речь идет о уже застроенной территории, то приходится не оговариваться об организации прохода пешеходов и проезде транспорта. К тому же всегда существуют компании, которые параллельно могут выполнять прокладку. При реализации проектов в условиях существующей застройки, когда возникает необходимость переноса или реконструкции сетей, девелоперы сталкиваются и с другой проблемой. «В проекте по реконструкции Апраксина двора мы про-

вели огромный пласт работ, связанный с определением, кому существующие сети принадлежат и куда ведут. Никакой инвентаризации и паспортизации не было. Осмелюсь предположить, что аналогичные проблемы есть на других территориях», – говорит Вячеслав Иванов. Он уверен, что необходимо предоставить открытый доступ к информации, влияющей на процесс, создавать единые графики. «Должен быть единый орган, координирующий работу всех заинтересованных сторон. Анастасия Козлова также уверена, что координация между структурами крайне необходима. «Особенно в отношении между дорожниками и сетевиками. Но заниматься этим должен некий межведомственный орган. Создание же новой административной структуры может только усложнить процесс и приведет к затягиванию согласований», – говорит Анастасия Козлова.

На сегодняшний день, по словам экспертов, в Петербурге достаточно компаний, предлагающих услуги по прокладке внешних коммуникаций. По словам Ильи Иванова, действуют подразделения крупных компаний, которые в основном работают с государственными заказами, соответственно, средним и малым компаниям очень сложно конкурировать с ними, и приходится работать с коммерческими и частными заказчиками.

коммерческая недвижимость

# Генератор про запас

**Светлана Семенович** / Почти 95% торговых комплексов, подключенных к центральным сетям энергообеспечения, покупают или арендуют дизельные электростанции в качестве резервных источников энергии.

Причин тому несколько. Во-первых, ждать подключения к централизованным сетям владельцам гипермаркетов приходится довольно долго.

Во-вторых, зачастую экономически выгоднее работать на автономном дизельном генераторе, взятом в аренду. В-третьих, при расширении торговой деятельности это оказывается простой необходимостью.

«Как правило, в автономных системах энергообеспечения торговые комплексы нуждаются после открытия и до подключения к центральным сетям. Раньше в черте Санкт-Петербурга

этот период мог продолжаться более 1-2 лет. Сейчас в городе ситуация наладилась, и редко этот период длится более года. Зато торговые центры стали массово строиться на территориях, прилегающих к КАД, и непосредственно в Ленинградской области. Теперь именно эти гипермаркеты – основные потребители дизельных электростанций в аренду на длительный срок», – рассказывает Александр Светлов, менеджер по аренде ООО «Технопарк».

Как отметил господин Светлов, важно помнить, что потеря одного дня работы для крупного торгового центра грозит вероятными убытками. Владельцы крупных торговых сетей покупают дизельные электростанции в двух случаях – если торговый комплекс будет подключен к центральным сетям более чем через год, или если сеть находится в стадии постоянного роста, когда ведется постоянное строительство и ввод в эксплуатацию новых объектов. Например, в торговых комплексах «Мега» используются автономные системы электрообеспечения только для обеспечения электроэнергией систем жизнеобеспечения здания в случае прекращения подачи

электроэнергии от поставщика в аварийных ситуациях. «Автономные системы теплообеспечения используются практически во всех торговых центрах. Их ключевым преимуществом является независимость от поставщика энергоносителей. Установленные системы находятся в собственности нашей компании», – рассказывает Ирина Йоханссон,

находящая в собственности компании и приобретает на этапе возведения магазина. Автономные системы обеспечивают гипермаркет электропитанием по 1-й категории в любых условиях, тем самым при перебоях с электропитанием все оборудование гипермаркета (от кассовых аппаратов до холодильных камер) работает в обычном режиме», –

энергия выбор ограничен – либо устанавливать собственный источник, либо ждать подключения к системе «Ленэнерго». «Потребность крупного торгового центра может составлять до 1 мВт. Стоимость аренды такой электростанции в месяц – 400 тысяч рублей, плюс оплата дизельного топлива – при круглосуточной работе – до 5,5 млн рублей в месяц. Стоимость

## В автономных системах энергообеспечения торговые комплексы нуждаются после открытия и до подключения к центральным сетям

объясняет Яна Могилова, менеджер по связям с общественностью ТК «Лента». Приобретение дизель-генераторных установок и топлива – достаточно дорогостоящее дело для владельцев торговых компаний. Но в ближайшее время у таких потребителей

покупки такой электростанции может составлять порядка 6-7 млн руб. и плюс топливо. И нужно помнить еще про необходимость технического обслуживания – до 22 тысяч рублей в месяц», – подсчитал затраты Александр Светлов, менеджер по аренде ООО «Технопарк».

мнение



**Александр Комаров, технический директор ООО «Комплексные энергетические решения» (группа компаний «КЭР»):**

– В тех случаях, когда есть возможность использовать центральные или альтернативные источники газа, экономически привлекательнее может быть строительство мини-ТЭЦ вместо использования дизель-генераторной установки. В Петербурге ощущается нехватка электро- и тепломощностей. Стоимость 1 кВт/час при использовании мини-ТЭЦ может составлять 1,5-2 рубля, что несравненно ниже, чем при эксплуатации дизельных электростанций, использующих относительно дорогую соляруку.

цифра

**5,5 млн**

рублей в месяц будет тратить торговый комплекс на топливо, если будет использовать автономную электростанцию

IV МЕЖДУНАРОДНАЯ  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

**ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ  
И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ  
ИННОВАЦИОННЫЕ  
ТЕХНОЛОГИИ  
И ОБОРУДОВАНИЕ**

**4-6  
июня  
'12**

Санкт-Петербург

При поддержке:

Организатор выставки:

тел. +7 (812) 777-04-07  
+7 (812) 718-35-37  
st@orticon.com  
www.farexpo.ru

Деловые партнеры:

Спонсор  
Площадки инноваций:

Генеральный  
информационный партнер:

Официальный  
информационный партнер:

Место проведения:  
выставочный комплекс «Ленэкспо»,  
Санкт-Петербург, Большой пр. В. О.,  
103, павильоны 7, 8А

Международный конгресс  
«Энергосбережение и энергоэффективность –  
динамика развития»

**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ  
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

**ПРИГЛАШАЕМ КОМПАНИИ  
К УЧАСТИЮ В ВЫСТАВКЕ!**

**7 июня**  
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:

Стратегический медиапартнер:

Стратегический интернет-партнер:

**www.gilproekt.ru** **тел. 329-49-86**

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ  
КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ  
ПОДЗЕМНОГО ПРОСТРАНСТВА  
МЕГАПОЛИСОВ -  
как одно из важнейших направлений  
государственного управления развитием территорий**

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

[www.undergroundcity-forum.com](http://www.undergroundcity-forum.com) **В программе:**

- конференция
- секционные заседания
- выставка
- экскурсионные программы

**При поддержке:**

**Организаторы:**

**Спонсоры:**

**Информационные партнеры:**

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

**III Всероссийская научно-практическая конференция  
«САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СТРОИТЕЛЬНОМ КОМПЛЕКСЕ:  
ПОВСЕДНЕВНАЯ ПРАКТИКА И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»**

**13 сентября 2012**  
Санкт-Петербург, пл. Победы, 1  
гостиница «Парк Инн Пулковская»

**При поддержке:**

**Организатор:**

**Генеральный спонсор:**

**Генеральный информационный партнер:**

**Информационные партнеры:**

Регистрация на конференцию **sroconf.ru**

# Генплан настроят в унисон со стратегией

**Александр Аликин** / В основу закона «О генеральном плане Санкт-Петербурга...» предложено заложить стратегию социально-экономического развития города, которая сейчас разрабатывается в городском правительстве. С такой инициативой выступили участники конференции по проблемам территориального планирования. ➔



Фото: Владимир Тимас



В середине нынешней недели должны быть приняты рекомендации участников конференции, которые планируется передать руководству города

На прошлой неделе в городе прошла конференция «Актуальные проблемы территориального планирования и архитектурно-строительного проектирования», которую организовал Союз строительных организаций Петербурга «Союзпестрой» совместно с Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом, Петербургским союзом архитекторов, при поддержке Министерства регионального развития Российской Федерации, Национального объединения проектировщиков, Правительства Санкт-Петербурга, СРО НП «Союзпестрой-Проект». Генеральный информационный партнер – газета «Строительный Еженедельник».

Как заявил директор «Союзпестрой» Лев Каплан, мероприятие организовано по инициативе вице-губернатора Сергея Вязалова, который в конце 2011 года по поручению губернатора Георгия Полтавченко возглавил рабочую группу по комплексному развитию территорий. И хотя сам господин Вязалов на конференцию прийти не смог, в ходе обсуждения возможных поправок в Генплан высказались чиновники – глава КЭРПит Евгений Елин и председатель КГА Юлия Киселева.

Замгендиректора ООО «Институт территориального развития» Владимир Аврутин заявил, что с назначением каждого нового губернатора Петербурга взгляд городского правительства на градостроительную по-

литику города менялся, что противоречило идеям, заложенным в Генплан. Ныне действует документ, принятый в 2005 году (срок действия – 2015 год), до него действовал Генплан, принятый в 1986 году. Исходя из долгосрочности документа, по мнению господина Аврутина, нельзя вносить в него концептуальные изменения спустя несколько лет после его вступления в силу, хотя это постоянно происходит.

экономического, социального и градостроительного блоков, и, более того, он был весь оценен в деньгах. А сейчас выясняется, что нам нужно снова считать затраты на реализацию Генплана – мы опять возвращаемся к тому, что было», – сказал он.

В заключение Владимир Аврутин заявил, что поправки к Генплану должны тесно переплетаться с социально-экономической стратегией развития города.

## У города 580 млрд рублей долгов и обязательств. Вскоре они перейдут в бюджетные обязательства, а роста доходов в ближайшее время не ожидается

«Например, в Генплане 2005 года была заложена идея сократить количество промышленных территорий на 5% к 2015 году. В Петербурге 27% территорий были промышленными, в то время как, скажем, в Мадриде их сейчас 10%, в Москве – 7%, а в Риме – 6%. Но в 2000-х годах губернатор Валентина Матвиенко стала привлекать в город промышленные предприятия, в результате чего стал расти процент промышленных территорий», – сказал господин Аврутин. Архитектор Владимир Назаров, автор Генплана-2005, заявил: «Если каждый губернатор будет выбрасывать Генплан, города у нас не будет». «Дамба когда была задумана? В конце XIX века. А Западный скоростной диаметр? 30 лет назад. А реализовывается это все только сейчас», – пояснил он.

Кроме того, по словам Аврутина, Генплан Ленинграда и Ленобласти 1986 года, рассчитанный до 2005 года, был более продуманным, чем нынешний. «Старый Генплан разрабатывался в тесном взаимодействии

Принять документ, считает он, необходимо сроком на 20 лет вперед, «как того требует Градостроительный кодекс», и запретить его изменение. «Мы постоянно меняем зонирование под конкретные проекты, а между тем карты транспортных и инженерных объектов ни разу не изменялись. Я считаю, назрела необходимость в этих изменениях», – сказал он.

Лев Каплан солидарен с господином Аврутиным в том, что чиновники не должны менять Генплан под свои нужды. «Можно ли менять стратегию развития города под взгляды нового губернатора? Вот в 2016 году у нас может быть новый губернатор. И что, опять будем все пересматривать?» – спросил он. Президент «Союзпестрой» Владимир Гольман также считает, что «губернатор не имеет права корректировать Генплан». «Если решили строить «Набережную Европы», надо строить. Если какие-то там депутаты что-то по этому поводу сказали, или движение вроде «Живого города» воспротивилось,

это не должно являться основанием для отмены проекта. Нельзя по воле губернатора или какого-нибудь вице-губернатора менять документ», – сказал он.

Юлия Киселева заявила, что она против «революции в области изменений в Генплан». По ее словам, возможна лишь частичная корректировка этого документа. «Скажем, сейчас наметилась тенденция: основным сектором строительства стала жилая недвижимость. Поступает много предложений по перепрофилированию общественно-деловых зон и зон рекреации в зоны застройки жильем», – сказала она.

Как заявил Евгений Елин, правительство Петербурга разрабатывает социально-экономическую стратегию развития города, с которой, по его мнению, должны быть согласованы идеи будущего Генплана. Основными пунктами стратегии, по его словам, является сохранение исторического центра, который является «крайне дорогим удовольствием», создание транспортного каркаса (например, планируется создать бессветовое движение по Обводному каналу для ускорения сообщения с центром). Кроме того, сказал чиновник, в стратегии должен быть установлен приоритет общественных интересов над предпринимательскими – «парки и скверы, зоны отдыха, площади важнее жилья и бизнес-центров». «Не должно быть спальных районов – жители должны иметь возможность найти работу и все необходимые услуги в своем районе», – сказал он. «Поздно уже», – прозвучал мрачный голос из зала.

«Нужно учесть две вещи. Что касается исторического центра. Это очень дорогой актив. Москва, например, убрала памятники, поставила вместо них муляжи, в результате, кстати, снизила расходы. Но это не наш путь. По поводу денег. В последние годы мы погуляли «на отлично». Мы посчитали: у города сейчас 580 млрд рублей обязательств и долгов. Вскоре они перейдут в бюджетные обязательства, а роста доходов в ближайшее время не ожидается», – сказал он. Господин Елин отметил, что в ходе корректировки бюджета Петербурга было учтено финансирование стратегии развития города.

Для учета экономической составляющей в поправках к Генплану, по словам Юлии Киселевой, в структуре СПб ГКУ «НИИЦ Генплана Санкт-Петербурга» планируется создать подразделение об экономическом обосновании и планировании Генплана. «Документы лежат у Георгия Сергеевича (Полтавченко – «СЕ»). До августа мы внесем поправки в положение об учреждении», – отметила она.

Как пояснила пресс-секретарь «Союзпестрой» Ирина Толдова, в середине нынешней недели должны быть приняты рекомендации участников конференции, которые планируется передать губернатору Георгию Полтавченко, вице-губернаторам Сергею Вязалову, Игорю Метельскому, а также руководству Минрегионразвития РФ. В пожеланиях участников конференции, в частности, содержится рекомендация правительству города ускорить работу над Генпланом и в основу поправок к нему заложить стратегию социально-экономического развития Петербурга.

### кстати



После 1986 года, в советское время, чиновники приняли программу вывода 250 предприятий в Ленобласти. В рамках плановой экономики было перебазирувано только три. Это пример того, как Генплан не всегда выполняется, говорит Лев Каплан. Сейчас процесс вывода предприятий ускорился. «Продав участок в центре и купив более дешевые земли на окраине, предприятия могут еще и обновить свои мощности», – убежден он.

### цифра

# 20 лет,

по Градостроительному кодексу, составляет срок действия Генплана



**Валерий Грибанов**, главный редактор газеты «Строительный Еженедельник», модератор



**Александр Пудиков**, директор Выставки недвижимости в СКК



**Виктор Полищук**, начальник управления Генерального плана КГА Петербурга



**Светлана Аршинникова**, руководитель отдела маркетинга ГК «Балтрос»



**Надежда Калашникова**, директор по развитию Компании Л1



**Елена Валуева**, директор по маркетингу Mirland Development Corporation



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



**Сергей Иванов**, директор по строительству ГК «Прок»



**Леван Харазов**, генеральный директор «БКН-Девелопмент»



# Удобства за свой счет

**Алена Шереметьева** / С каждым годом доля жилья, которое возводится в проектах комплексного освоения территорий (КОТ), растет, и в адрес администрации со стороны бизнеса звучат упреки в том, что развитие инфраструктуры отстает от сроков. Недавно руководство города и вовсе заявило, что развитие инфраструктуры должно ложиться на плечи инвесторов. Участники заседания круглого стола постарались разобраться в том, какова должна быть роль инвесторов и государства в этом процессе. ➔

## Александр Пудиков:

– Для Выставки недвижимости в СКК тематика строительства городского жилья является приоритетной и основной. Сегодняшняя дискуссия – это продолжение серии круглых столов, которые мы начали проводить с прошлого года, и планируем собирать их каждые две недели.

## Валерий Грибанов:

– **Я хотел бы обратиться к представителю городской администрации. Перед началом нашей дискуссии Вы говорили о том, что многие города в России развиваются хаотично. Насколько сильно должна быть роль государства в планировании, в том числе и инфраструктуры?**

## Виктор Полищук:

– Заявления о том, что государство перекладывает развитие инфраструктуры на плечи инвесторов или отказывается утверждать проекты планировок, не было. Речь шла о том, чтобы проекты планировок были дополнены полноценными экономическими разделами, которых сегодня мы практически не наблюдаем. В этом разделе мы могли бы увидеть структуру затрат по развитию проекта. Сегодня проблемы не в проектах, которые могут выполнить любые проектные группы, а в девелопменте. К примеру, если 2-3 застройщика не могут между собой договориться, как кто будет строить в одном контуре, то все работы идут хаотично: у одного изыскательские работы, у другого – участки в собственности и т. д. Было бы интересно договориться о том, чтобы совещания, проводимые по увязке проектов, перенести на ваши круглые столы, где каждая сторона сможет высказаться, почему они не могут друг друга ждать. Единого рецепта, как решить возникающие проблемы, нет. Проблема в том, что мы имеем дело с территориями в 300-1000 гектаров, которые находятся в частной собственности. На вторичном рынке они разделены на десятки и сотни долей без всяких планов. Теперь, когда надо создавать там дороги и сети, появляются проблемы. Инвесторы просят город строить там сети, а другой инвестор в таком случае не понимает, почему ему сети не строят. Если обратиться к зарубежному опыту, то, к примеру, в Амстердаме и Роттердаме вся земля находится в аренде. А там, где земля частная, к примеру, сельскохозяйственная, выкуп земли под инфраструктуру производится только по начальной низкой цене. Участники строительного сообщества должны сесть за стол переговоров и решить, какие участки и в каком порядке они будут совместно осваивать. К примеру, сначала «вскрывать» Каменку, потом Ручьи, Охтинский берег, потом все вместе прийти в город-спутник Южный, затем осваивать зону Пулково.

Главная проблема сегодня в отсутствии грамотных экономических расчетов. Девелоперы говорят, что экономика проекта не позволяет строить инфраструктуру за свой счет. На самом деле происходит следующее: умножается 300 тыс. кв. м на 5 тыс. USD на 1 кв. м. Раньше утверждалось не столько архитектурное и градостроительное решение, сколько смета на строительство рабочего проекта на квартал со всеми дорогами и сетями. Сегодня на рынке также есть специа-

листы, которые могут подсчитать все это. К примеру, в кварталах реновации одна из проблематик – отсутствие реальной экономики этих кварталов. Почему они из квартала выжимают 480 тыс. кв. м, а не 360? Сегодня руководство города очень своевременно поставило вопрос о том, что оно хочет видеть от компаний. Только после этого можно будет оценить возможность взятия на себя обязательств по поэтапному развитию. По каким-то территориям будет принято решение отложить развитие до 2014-2015 годов, по некоторым – и до 2018-2019 годов. А некоторые площадки, напротив, включить в адресную программу.

## Валерий Грибанов:

– **Когда город планирует внести ясность в этот процесс? Ревизия длится уже достаточно долго.**

## Виктор Полищук:

– Все скоро заработает. Каждый проект, который сейчас поступил и разработан, должен содержать экономический раздел с определенными данными, из которых городу будут понятны его обязательства по строительству инфраструктуры.

## Валерий Грибанов:

– **Хотелось бы услышать мнение компаний, которые занимаются строительством. Согласно ли они, что их проекты недостаточно проработаны с точки зрения инфраструктуры.**

## Елена Валуева:

– Эта проблематика очень актуальна для нас, так как мы реализуем жилой проект на 40 га в зоне Пулково. По проекту планировки 240 га в этой зоне у нас на 9 тыс. квартир, две школы и четыре детских сада. Земля в собственности, и обязательств перед городом по строительству этих социальных объектов у нас нет, а в проекте планировки они присутствуют. Сейчас мы строим первый дом на 510 квартир, и покупатели интересуются, когда здесь появятся школа и детский сад. По этому вопросу мы общаемся с городом и обсуждаем возможность использования ГЧП и других схем. Мы же не будем оперировать этими объектами и передадим их городу. А посадить коммерческий детский сад в проекте массовой застройки мы не можем.

## Виктор Полищук:

– Есть адресная городская программа, механизм работы которой уже отлажен. У вас есть проблемы с включением в нее?

## Елена Валуева:

– Нас нет в адресной программе только потому, что мы еще строим дом.

## Александр Гаврюшенко:

– Возникает разница в интересах девелопера и города. Город думает, что если вы сдадите дом и зарабатываете деньги, то можете улучшить сами свой продукт и самостоятельно построить объекты, так как без школы у вас будут плохо продаваться квартиры. А город потом когда-нибудь, возможно, что-то компенсирует.

## Светлана Аршинникова:

– Перед Балтросом этот вопрос встал уже 5 лет назад с началом реализации

проекта «Новая Ижора». Нам нужно было инженерно подготовить 285 га земли, которые были переведены из земель сельхозназначения в статус ИЖС. Тогда Балтрос взял на себя порядка 14 км сетей, не считая километража разводки по территории самого района. Однако до сих пор все сети и дороги значатся на балансе нашей компании. Могу сказать, мы ожидаем, что в этом году эти сети будут переданы городу безвозмездно в силу того, что компания терпит определенные убытки по их содержанию и эксплуатации. У нас есть проблемы, так как администрация вынуждена добавлять дополнительный тариф для жителей района на содержание этих сетей, что составляет 10 рублей с кв. м. Сейчас в «Новой Ижоре» ведется строительство школы на 825 мест и детского сада, потому что развитие столь крупной территории невозможно без организации нормальной комфортной жизни в этом районе. В прошлом году в проекте Славянка, который находится ближе к Пушкину, мы сдали два детского сада и школы, которые сегодня укомплектованы полностью. Эти объекты мы строили также в рамках ГЧП. По этому соглашению город должен был ежемесячно оплачивать наши услуги, но пока мы не получили ни копейки. Застройщики сегодня стремятся сделать так, чтобы город развивался гармонично. Я не знаю в Петербурге ни одной компании, которая готова полностью при реализации проекта КОТ взять на себя все затраты по созданию инженерной, дорожной и социальной инфраструктур. В Славянке подобные работы доходили до 80% от стоимости всего строительства.

## Виктор Полищук:

– В проект, который вы реализуете, просто начали закладывать квадратные метры и отходить от европейских стандартов. Зачем вы стали строить там девятиэтажные дома? В отечественном жилищном строительстве происходит то же самое, что и в автомобилестроении, а мы должны стремиться к тому, чтобы получать на выходе проекты европейского стандарта уже сегодня.

## Михаил Гушчин:

– Европейский квартал у нас нельзя сделать из-за отличий в нормах. У меня на руках плакал не один архитектор, не понимаю, почему школу надо поставить в центр жилого квартала. К тому же строительство школы и детских садов серьезно утяжеляет экономику. Если девелопер сам строит детский сад, молочную кухню, то, скорее всего, такой проект уйдет в минус, и реализовывать его не будет никакого экономического смысла.

## Светлана Денисова:

– Компания «Балтрос» реализовывает прекрасный проект, и то, что они сейчас сделали в плане социальной инфраструктуры, еще не стало для города обыденной практикой и, видимо, не станет в ближайшем будущем. Балтрос, скажем честно, удалось это сделать благодаря тому, что они получили огромный заказ со стороны Минобороны. Порядка 368 тыс. кв. м на продажу, а 142 тыс. кв. м – для Министерства обороны. Если бы не этот факт и изначально низкая стоимость земли, то реализация этой социальной и инфраструктурной нагрузки была бы невозможна.

**Сергей Иванов:**

– Правила игры сегодня существуют: есть генплан, ПЗЗ, но непонятно, как быстро они меняются. Пришел новый губернатор, и только из отчета перед ЗакСом я узнал его позицию в отношении развития нашего города. Если раньше город продавал землю, говоря, что будет развивать эти районы, то сегодня он частично от своих слов отказывается.

**Надежда Калашникова:**

– Если бы застройщик знал, что те обязательства, которые город брал на себя при проектировании, не будут выполнены, то, конечно, были бы заложены изменения в проект. Когда правила игры меняются во время пьесы, это никого из бизнесменов не устраивает.

**Леван Харазов:**

– Развитие территорий – это не только строительство жилых комплексов, но и развитие всей инфраструктуры. Практика последних 8 лет заключалась в том, что город довольно планомерно, в соответствии с существующими требованиями, выпустил большое количество материала, утвердил его, но сам город, как девелопер, не отслеживал, что он не успевает обеспечивать развитие инфраструктуры. Изначально инженерией, дорогами и социальной инфраструктурой занимался город, и он просто долгое время не считал эти затраты. Надо отдавать должное, что в администрацию пришли люди, которые, как антикризисные управляющие, провели ревизию затрат. Результаты этой ревизии их ужаснули. Город осознал, что просто не может обеспечить это развитие и отвечать по тем обязательствам, которые были выданы ранее. В Петербурге много земли находится в частной собственности, поэтому администрация не может запретить девелоперу развивать проекты на своей частной земле, если они соответствуют всем нормам. Но поскольку обязательства по строительству инфраструктуры город выполнить не может, то он предлагает девелоперам либо подождать, либо строить это за свой счет. Встает вопрос о том, как много в городе компаний, которые могут взять на себя такие обязательства. Когда администрация говорит, что определит направления, в которые она будет вкладывать, происходит дисбаланс, так как девелоперы, работающие в этом направлении, будут не на равных условиях с другими.

**Анжелика Порохнавец:**

– Мы готовы строить за свой счет дороги и инженерии, но в связи с последними заявлениями губернатора о социальной инфраструктуре у нас появилась проблема. В нашем проекте запланированы школа на 1375 мест, 3 детских сада, но сейчас пока непонятна схема, по которой мы будем реализовывать эти объекты, и неясно, будет ли согласован проект планировки, если мы не будем брать на себя обязательства построить детсады и школу. Проблема еще и в том, как потом передавать городу построенные за свой счет дороги, сети и соцобъекты. Держать их на балансе ТСЖ невозможно, оставлять на балансе компании, которая построила квартал и ушла, тоже странно.

**Валерий Грибанов:**

– Я хотел бы обратиться к компании MigLand, которая работает в Израиле. Месяц назад я был в городе Леавим, где вся инфраструктура построена и эксплуатируется за счет инвестора. Почему там эта схема работает, а у нас не может?

**Елена Валуева:**

– Объект, о котором вы говорите, относится к элитному классу, и в России, к примеру, в Подмоскowie, такие проекты есть.

**Александр Свинолобов:**

– В Финляндии и Швеции всю инфраструктуру, независимо от площади участка, строит город. При этом неважно, в чьей собственности находится земля. Инвестор

понимает, что точка присоединения независимо от объема застройки будет на границе участка. Видимо, там бюджет муниципальных образований и государственного уровня прекрасно понимает схему возврата этих инвестиций через налоги, наполняемость рабочими местами и др. У нас каждая компания хочет подешевле купить земельный участок, хочет, чтобы за счет города что-то поближе было построено, а потом дороже продать проект. За границей прекрасно функционируют школы, построенные на частные деньги в рамках ГЧП. У нас эта схема не работает, и инвесторы не готовы вкладывать в строительство, если в их бюджете этой статьи расходов нет. Надо определиться: либо правил игры нет, и каждый инвестор формирует их под себя, либо мы сидим 10 лет ничего не делаем.

**Валерий Грибанов:**

– Хотелось бы обратиться к застройщику, который работает на территории Ленобласти. Как вам удается решать проблемы с сетями и инфраструктурой? Проще ли в области находить общий язык с властями по этим вопросам?

**Сергей Будько:**

– В области эти вопросы решаются проще. Мы тоже подводим инженерии к своим поселкам, строим дороги. Экономика девелоперского бизнеса сегодня позволяет это делать. Что касается детских садов и школ, то вопрос это непростой. Хотя если работать с нормальной производственной рентабельностью, то девелопер может себе это позволить. Помощь государства в этих вопросах нам, конечно, нужна, но если не закладывать сумасшедшей рентабельности, то это все возможно. Может, в Ленобласти это сделать проще, но я уверен, что и в городе это тоже можно сделать.

**Надежда Калашникова:**

– У каждого объекта есть свой бизнес-план, и мы понимаем, из чего складывается стоимость квадратного метра. Те риски, о которых сказал господин Харазов, мы стараемся посчитать, но сделать это получается не всегда, так как правила игры все время меняются. Мы ратуем за то, чтобы были понятные и хорошо прописанные правила, которые вписались бы не изменились. Когда мы на точечный проект на Ушинского прокладывали за свой счет городской коллектор в 400 метров, то эти риски мы в свой бизнес-план не закладывали, а Водоканал сказал нам: либо ждать 20 лет, либо прокладывать его за свой счет.

**Валерий Грибанов:**

– У меня сложилось впечатление, что среди собравшихся сегодня на круглом столе присутствует два мнения. Первое, что государство должно вкладывать средства в развитие инфраструктуры, но четче это планировать. Второе – о том, что государство должно как минимум не мешать и вовремя все согласовывать, а также объекты, как школы и детсады, брать в эксплуатацию без проволочек.

**Евгения Тучкова:**

– Сегодня государство не берет на себя никакой ответственности и ничего не гарантирует. Те проекты планировок, которые, казалось бы, должны соответствовать всем нормам, иногда открываются сюрпризами для тех, кто входит в эти проекты. Перенос школ на другие территории встречается очень часто.

**Сергей Иванов:**

– Хотелось бы от города услышать очередность освоения территорий Петербурга по Генплану.

**Светлана Денисова:**

– Мы понимаем масштаб и сложность проблем, которые стоят перед городом в свете значительного сокращения бюджета. Но бизнес не может существовать в тех условиях, когда правила постоянно меня-

ются, когда город объявляет о том, что принятые им ранее обязательства являются неподъемными. За каждой компанией стоят интересы дольщиков, которые рассчитывали, что их дети пойдут в ближайшую построенную школу. И если нам говорят, что эта школа не будет построена, то это влияет не на наше бизнес-решение, а на жизни конкретных людей. Нам сложно принимать на себя обязательства по строительству социальной инфраструктуры, когда мы видим на примере Балтроса, что город из сочетания «государственно-частное партнерство» убирает слово партнерство и свою часть обязательств пока что выполнять не спешит. Если интересами такой крупной компании, как Балтрос, можно пренебречь, то и мы чувствуем себя не вполне уверенно.

**Александр Свинолобов:**

– Давайте разделим обязательства на те, которые город взял на себя и не выполнил, и те, которые он должен дать новым девелоперам. Если город не выполнил уже данные обязательства, то это один разговор, а если это новая территория и обязательства нет, то ситуация уже другая.

**Петр Козин:**

– Мы занимаемся оценкой городских участков, которые передавались сначала на инвестусловиях, а потом все чаще на торгах. Город предоставляет исходные данные, где учитываются затраты на присоединение и на строительство. В инвестдоговоре, который мы учитывали, в оценке были одни правила игры, а когда участок или его часть раскадастрированы и он вышел на вторичный рынок, то получается совершенно другая ситуация. Когда первичный девелопер получает для комплексного освоения большой земельный участок, то очень часто у него возникает желание что-то изменить в тех правилах игры, которые установлены в инвестдоговоре. У некоторых инвесторов возникает желание изменить инженерные коммуникации и те договоренности по присоединению, которые были достигнуты. Это ужасляет инвестпроекты и обременяет участки, которые потом выходят на вторичный рынок.

**Олег Громков:**

– Главное, за что должно отвечать государство, – соблюдение тех целей, которые оно перед собой ставит. Есть цель обеспечить людей квадратными метрами, но ничего не делается для развития пригородов, и людям приходится уплотняться в городе. Еще одна цель – обеспечить людей социальной, но на местах происходит другое.

**Леван Харазов:**

– Мы, скорее всего, придем к тому, что собственники земли, крупные компании будут вынуждены создавать некие конгломерации, агентства или управляющие компании, которым будут делегированы полномочия по обеспечению территорий инфраструктурными объектами. Это будет осуществляться либо на паевой основе в зависимости от будущих улучшений, либо с привлечением инвесткапитала. Другого пути пока нет, так как город не готов, а девелоперы не могут годами ждать. Те капиталы, которые вложены, просто могут съесть любую компанию.

**Анна Тарасова:**

– Удивительно, что девелоперы, которые берут на себя ответственность организовывать среду обитания для человека, имея в собственности землю и желая что-то на ней построить, обижаются на государство за то, что они ему еще что-то должны.

**Валерий Грибанов:**

– Основная проблема, наверное, в том, что ни девелопер, ни город не соблюдают правила игры. И со стороны девелоперов, наверное, нужно больше ответственности, и со стороны города нужны более четкие правила игры, которые не вводили бы инвесторов в заблуждение.



**Александр Свинолобов,** директор по развитию «НСС Жилищное строительство» (Россия)



**Михаил Гушин,** заместитель руководителя отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg



**Евгения Тучкова,** старший консультант департамента консалтинга Colliers International Санкт-Петербург



**Александр Гаврушенко,** директор CFD Group



**Олег Громков,** ведущий специалист аналитического отдела ООО «Северо-Запад Инвест»



**Анжелика Порохнавец,** заместитель генерального директора корпорации «Мегалит»



**Петр Козин,** председатель Совета директоров группы компаний «РМС»



**Анна Тарасова,** директор по развитию НП «Ассоциация «Загородная недвижимость»



**Сергей Будько,** коммерческий директор ГК «Кивеннапа»

## НОВОСТИ

➔ **Компания O2 Development открыла продажи** в проблемном объекте на улице Архитектора Данини в Пушкине. Это первый проект компании в Петербурге. Эксклюзивным оператором продаж выступает АН «Бекар».

Как рассказал Виктор Осокин, член совета директоров компании, объем инвестиций в проект составит порядка 2,5 млн рублей. Срок сдачи I очереди объекта – 3-й квартал 2013 года, II очереди – 2-й квартал 2014 года, передает АСН-инфо (asninfo.ru).

На участке площадью 2,7 га будет возведено свыше 47 тыс. кв. м площадей (из них порядка 15 тыс. кв. м после доплаты будет передано обманутым дольщикам дома), где в семи 9-этажных корпусах появится 935 квартир.

Проектом предусмотрены свободные планировки, подземный паркинг на 165 машино-мест, детская и спортивная площадки. По словам Эльдара Султанова, директора департамента продаж АН «Бекар», стоимость квадратного метра при одновременной оплате составляет 48 тыс. рублей. С июля цены будут индексированы.

Многоквартирный дом на улице Архитектора Данини в Пушкине начали строить еще в 2004 году. Застройщиком выступало ЗАО «Фирма «Р.К.Г.». Однако в 2006 году компанию признали банкротом, и строительство было заморожено на стадии котлована.

В 2008 году права на завершение реализации проекта были переданы ЖСК, образованному обманутыми дольщиками в числе 300 человек. В 2010 году ЖСК подписал договор на завершение строительства

с O2 Development, которая выступает в проекте в качестве инвестора, заказчика и застройщика. Обманутым дольщикам этого дома по договору ЖСК и O2 Development, после того как дом будет построен на 50%, нужно будет выплатить по 15 тыс. рублей за 1 кв. м жилья до сдачи в эксплуатацию, чтобы получить свои квартиры.

➔ **В ближайшие 5 лет власти Ленинградской области** намерены построить новый выезд из Санкт-Петербурга в районе КАД — в обход поселков Новое Девяткино и Мурино, и тем самым решить проблему пробок на Токсовском шоссе. Конкурс на проектирование дороги нового выхода из Санкт-Петербурга пройдет 26 июня, передает АСН-инфо (asninfo.ru).

Комитет по дорожному хозяйству Ленинградской области объявил конкурс «на разработку проектной документации и сбор исходной информации на строительство автомобильной дороги нового выхода из Санкт-Петербурга». Речь идет об обходе населенных пунктов Мурино и Новое Девяткино с выходом на существующую автомобильную дорогу Санкт-Петербург – Матокса.

Предполагается, что началом нового участка станет территория от КАД в районе между Бугровским сельским поселением и железной дорогой в районе пос. Мурино. Конец участка – выход на существующую а/д Южки – Кузьмоллово с дальнейшим выходом на а/д Санкт-Петербург – Матокса. О протяженности проектируемого объекта пока точно не говорится, этот вопрос прояснится только в ходе проектирования.

На эти цели из региональной казны будет выделено 10 млн рублей. Максимальный срок выполнения работ – 165 дней с момента заключения контракта.

# Леса с московской пропиской

**Ярослава Задорина /** Производство строительных лесов для нужд Петербурга на 90% сконцентрировано в Москве. На рынке Северной столицы работают в основном дистрибьюторы московских производителей. ➔

Фото: Владимир Телин



Строительные леса должны отвечать требованию гибкости, все рабочие области – наивысшим уровням безопасности, а также быстро и просто монтироваться

По словам Артура Гербер, генерального директора ООО «Энергодизель», прежде чем стать полноправным участником рынка, необходимо получить соответствующие технические условия, пройти сертификацию, провести собственные испытания конструкций, для того чтобы обеспечивать потребителям максимальную безопасность.

«Строительные леса должны быть универсальными и отвечать самым различным требованиям. С каждым днем совершенствуются оборудование и технологии, которые помогают осуществлять строительные работы. Благодаря этому ускоряется ход строительства, а издержки производства заметно уменьшаются. Например, для использования в промышленности строительные леса должны отвечать требованию гибкости, все рабочие области – наивысшим уровням безопасности, а также быстро и просто монтироваться», – говорит Кристина Елисеева, менеджер по маркетингу и PR компании PERI.

В настоящее время наиболее заметными игроками на рынке продажи и аренды строительных лесов являются компании «БалтСервис», «ВеКоСтрой», «Мегастройсервис».

Более 70% заказов на строительные леса поступают от застройщиков, работающих на рынке городской недвижимости, остальные приходятся на малоэтажное строительство. На строительных площадках используются разнообразные по конфигурациям, размерам и функциям конструкции. По современным классификациям современные леса бывают нескольких типов: рамные, клиновые, штыревые, башенные, хомутовые. Основными их видами является разделение на передвижные и неподвижные. Неподвижные леса устанавливаются стационарно на весь период выполнения работ. Передвижные же леса имеют колесную платформу, позволяющую им передвигаться. Чаще всего передвижные строительные леса – это вышки-туры башенного типа. Рамные леса среди всех видов конструкций являются самыми

востребованными, доступными по цене, а также безопасными и удобными при монтаже. Так, цена на строительные леса данного типа начинается от 150 рублей за 1 кв. м и зависит от площади, типа и конфигурации конструкции.

«Как правило, для внутренних работ применяются вышки-туры, если речь, конечно, не идет о помещениях с высотой потолков более 6 м (соборы и др.). Строительные леса же, напротив, чаще всего используются для фасадных работ и иногда для кирпичной кладки. Среди строительных лесов наиболее популярны конструкции высотой 40 и 60 м», – объясняет Артур Гербер, генеральный директор ООО «Энергодизель».

Все это оборудование может быть дополнительно оснащено специальными приспособлениями для обеспечения безопасности работников, например, люльками или сетками. «Фасадная сетка не только защищает от падения различных предметов, находящихся на строительных лесах, но и позволяет повысить комфорт рабочих, защищая их от солнца, дождя, птиц и насекомых. Фасадные сетки изготавливаются из ленточного полиэтилена – очень прочного материала, в котором для еще большей прочности армируют боковые края. Материал этот безопасен для человека, так как не токсичен и не содержит вредных веществ. Для того чтобы фасадная сетка прочно крепилась к строительным лесам, в современных моделях проделяют отверстия. В среднем один рулон сеточного полотна стоит порядка 4 тыс. рублей», – рассказывает Егор Поветкин, ведущий менеджер компании «Подъем». По его словам, фасадные сетки можно использовать повторно, если не появились дефекты в виде разрывов, так как сетка не теряет своих защитных качеств, плотно прилегает к лесам, придает рабочей площадке аккуратность и обеспечивает безопасность рабочих.

Современные строительные леса изготавливаются из высокопрочных металличе-

ских деталей, что позволяет им выдерживать большие нагрузки и иметь большую высоту. «Более 10 лет назад компания PERI совершила революцию в области строительных лесов, разработав систему модульных несущих лесов PERI UP. Рамные и модульные элементы из системы PERI UP можно комбинировать между собой и применять в качестве фасадных и промышленных лесов, лестниц доступа, арен и трибун, опорных конструкций, рабочих подмостей, временных и постоянных крыш», – отмечает Кристина Елисеева, менеджер по маркетингу и PR компании PERI.

По мнению многих специалистов, покупка строительных лесов не всегда необходима, а иногда даже нерентабельна. В таком случае выходом может стать аренда строительного оборудования. «Строительные компании покупают строительные леса для осуществления своей основной деятельности. Если им поступает какой-то крупный заказ и имеющихся конструкций не хватает, то тогда целесообразно брать дополнительные конструкции в аренду. Цена может варьироваться в зависимости от сложности реализуемого проекта, архитектурных особенностей здания, поставленных клиентом целей и задач и продолжительности строительных работ на объекте. Аренда лесов обходится приблизительно в 2 рубля за 1 кв. м. А стоимость 40-метровой конструкции на 1000 кв. м составит порядка 180 тыс. рублей», – отмечает Артур Гербер, генеральный директор ООО «Энергодизель».

цифра

от 150

рублей за 1 кв. м начинается цена на строительные леса

# Дерево пошло в рост

**Ярослава Задорина** / Отрасль деревянного домостроения на протяжении последних лет демонстрирует стабильный рост. По данным Ассоциации деревянного домостроения, Санкт-Петербург и Ленинградская область входят в десятку регионов-лидеров по развитию этого направления строительства. Так, в 2011 году здесь было построено 4737 домов, 2928 из которых деревянные, что составляет 62% от общего объема малоэтажного жилья. ➤

В структуре предложения в сегменте домовладений для постоянного проживания доли различных технологий распределяются примерно следующим образом. «28% составляют дома, построенные из бетонных блоков – газобетона или керамзитобетона. Данная технология лидирует в зоне постоянного и условно постоянного проживания. Второе место и 21% удерживает панельно-каркасная технология. Эту экологичную, экономичную в процессе строительства и энергоэффективную в эксплуатации технологию выбирают многие застройщики при реализации крупных проектов малоэтажного строительства. Например, первого малоэтажного района Петербурга «Новая Ижора», поселков «Тихая Ладога», «Золотые ключи». 12% – дома, построенные из бруса и бревна. Различные технологии на основе дерева лидируют в классе домовладений для сезонного проживания и занимают в нем до 37%. Только 4% домовладений строятся сегодня из кирпича. Следует отметить, что данное предложение сосредоточено в сегменте элитного загородного жилья», – объясняет Виталий Юрьев, руководитель отдела продаж и маркетинга ДСК «Славянский».

Как отметил Аркадий Пекаревский, совладелец коттеджного поселка «Новое Сойкино», внутри сегмента деревянного домостроения доли распределяются примерно следующим образом. «Брусовые дома составляют 35-40%, оцилиндрованные – 30-35%, остальное падает на щитовые быстровозводимые дома, но это совершенно иной продукт, и он востребован другой категорией покупателей», – уточнил господин Пекаревский.

Среди крупных игроков на рынке деревянного домостроения выделяют такие компании, как ДСК «Славянский»,



**Брусовые дома составляют 35-40%, оцилиндрованные – 30-35%, остальное падает на щитовые быстровозводимые дома**

«Леноблдомстрой», «Хаус-Концепт Содружество». По мнению Александра Черных, генерального директора НП «Ассоциация деревянного домостроения», эти компании имеют эффективную производственную базу. «При полной загрузке мощностей они могли бы в самые кратчайшие сроки покрыть всю потребность региона в массовом малоэтажном жилье», – считает господин Черных.

На рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области достаточно уверенно присутствуют и иностранные компании. В основном это, естественно, дома финских производителей – клееный брус и каркасно-панельные дома. Близость к границе и лояльность жителей к товарам производства этой страны создают весьма благоприятную атмосферу для финских домов на нашем рынке. Однако сегодня это сугубо элитный сегмент – залож-

**мнение**

**Виталий Юрьев, руководитель отдела продаж и маркетинга ДСК «Славянский»:**

➤ Если говорить о домах для постоянного проживания из дерева – бруса, бревна, – то стоимость составляет в среднем около 30 тыс. рублей за 1 кв. м. Стоимость деревянных домов во многом зависит от качества дерева, места его заготовки и обработки, а также от престижа, статуса строительной компании. Особенно дорого ценится финский клееный брус. Стоимость дома из данного материала может доходить до 40-70 тыс. рублей за 1 кв. м. Для сравнения: дом из кирпича обойдется примерно в 26 тыс. рублей, дом из пенобетона – в 17 тыс. рублей, построенный по каркасно-панельной технологии – от 14 тыс. рублей за 1 кв. м.

## Российское недоверие

**Ярослава Задорина** / **Наиболее массовой на рынке деревянного домостроения остается каркасно-панельная технология – бесценный лидер на протяжении последних нескольких лет.**

По мнению экспертов Ассоциации деревянного домостроения, это обусловлено расположением крупных производств в регионе, а также растущими потребностями населения в энергоэффективном жилье экономкласса. «Дома, построенные по этой технологии, относятся к быстровозводимым, а это позволяет сэкономить время и средства конечного потребителя», – рассказывает Александр Черных, генеральный директор НП «Ассоциация деревянного домостроения». По данным ООО «HAUS-KONZEPT», стоимость 1 кв. м каркасно-панельного дома в разной комплектации колеблется от 11,3 до 29,4 тыс. рублей. В России долгое время к панельно-каркасным домам относились с недоверием. Хотя,

например, 70% домов для постоянного проживания в пригородах европейских городов построены именно по этой технологии. По словам Светланы Невелевой, советника компании «Стинком», все дело в ментальности и приверженности россиянина к деревянному и кирпичному типу домостроения. Прагматичная Европа, почитая параметры «цена-качество-энергоэкономия» за последние два десятилетия, массово переселилась под крыши панельно-каркасных домов. С одной оговоркой: в Финляндии, к примеру, для постоянного проживания выбирают панельно-каркас, а для сезонного – клееный брус. У россиян есть еще одно стойкое представление – каркас применяется только в сегменте эконом. На конечную стоимость дома влияют не технология изготовления стен, а внутренняя начинка дома. Так, в последнее время даже в дорогих поселках стали проходить многомиллионные сделки по домам с панельными стенами. При этом стоимость

панели никак не влияет на появление дополнительных нулей. Она одинакова и для особняков, и для таунхаусов. Далее по популярности следует предложение домов из массивной древесины – оцилиндрованное бревно и профилированный брус. Согласно бытующему мнению, эти дома являются более дешевыми, однако это не всегда так. Как правило, такие строения требуют дополнительной отделки, а также вследствие кустарного производства ремонт не заставит себя долго ждать. По данным строительной компании «Северная деревня», сруб 2-этажного дома 8 на 8 м из оцилиндрованного бревна или норвежского лафета стоит 1,335 млн рублей. На третьем месте располагаются дома из клееного бруса, способные удовлетворить требования самых взыскательных покупателей. Клееный брус – материал, в котором исключены негативные свойства древесины и применены положительные. Долгое время эти дома были недоступны из-за цены, счи-

тались элитными, но сегодня это уже не так. За последние 5 лет введено в эксплуатацию несколько десятков крупных производств, что способствует популяризации этой технологии у потенциальных заказчиков и снижению цены за 1 кв. м. По прогнозам Ассоциации деревянного домостроения, в самом ближайшем будущем этот сегмент имеет все шансы выйти на лидирующие позиции по объемам спроса. По данным ООО «Дом-Эксклюзив», дом из клееного бруса 123 кв. м обойдется в среднем в 1,5 млн рублей. Как отметил Виталий Юрьев, руководитель отдела продаж и маркетинга ДСК «Славянский», каждая технология имеет свои преимущества и недостатки. Как общий недостаток всех технологий можно отметить сезонность строительных работ, а также невозможность ремонта и заселения дома сразу после его возведения – необходимо выждать время для усадки нового дома. Период усадки может составлять до 12-18 месяцев при строительстве или, например, из газобетона или дерева. Сразу после строительства будет готов к внут-

ренней отделке только дом, построенный по каркасно-панельной технологии. «Каркасно-панельная технология отличается короткими сроками производства и монтажа дома, которые составляют в среднем 3-4 месяца. На ДСК «Славянский», например, дом на 90% производится в заводских

условиях. Это дает возможность строительства в любое время года, при любых погодных условиях, а влияние на результат «человеческого фактора» сводится к минимуму, что обеспечивает неизменно высокое качество готового продукта», – рассказал господин Юрьев.

**мнение**

**Александр Черных, генеральный директор НП «Ассоциация деревянного домостроения»:**

➤ Одной из наиболее прорывных технологий на рынке деревянного домостроения можно назвать производство перекрестно-клеенных плит, так называемых CLT-панелей, которые строятся на территории Ленинградской области. Этот новый материал, давно получивший широкое распространение в Европе и США, уже начинает использоваться и в российском домостроении. Начало выпуска этой продукции внесет серьезные изменения в структуру регионального рынка. Эти плиты – по сути, готовый стеновой материал – прочный, надежный, безопасный – непременно займут значительную долю рынка строительных материалов для домостроения.

# Своя роба ближе к телу

**Кристина Наумова** / Поставщики спецодежды в Петербурге заявляют о низком спросе со стороны застройщиков на петербургскую продукцию. Из-за высокой себестоимости продукции петербургские производители переводят свои производственные базы в Иваново. ➔



Фото: Владимир Тунис



Объем рынка спецодежды для строителей в Петербурге составляет 1,5 млрд

Объем рынка спецодежды Петербурга и Ленобласти оценивается участниками рынка в 5-10 млрд рублей в год. При этом оценить объем рынка спецодежды для строителей, как и выделить это направление в отдельный сегмент, довольно сложно, — отмечает генеральный директор компании «Балтийский ресурс» Александр Орлов. По его словам, никаких особых требований к комплектам одежды для строителей не предъявляется, она шьется по тому же принципу, что и одежда, напри-

мер, для складских рабочих. И все же, по некоторым данным, объем рынка спецодежды для строителей в Петербурге составляет 1,5 млрд рублей. В эту цифру, помимо непосредственно спецодежды, входят специальная обувь и средства индивидуальной защиты. Только на спецодежду приходится от 700 до 900 млн рублей, говорит коммерческий директор компании «АГАТ» Михаил Панин.

В компании «Агат» на спецодежду для строителей приходится 40-50% от всего объема продаж, добавил господин Панин. По его словам, спрос от застройщиков довольно низкий.

Строительные компании предпочитают экономить на спецодежде для строителей

и, как правило, закупают более дешевые комплекты в Иваново.

«Это связано с отсутствием требований к спецодежде у сотрудников компании. Но в первую очередь влияние оказывает низкая цена», — говорит Михаил Панин.

В компании «Пальмира.ру» также отмечают, что петербургские застройщики не заинтересованы в петербургских поставщиках спецодежды. «В основном на стройках работают выходцы из Средней Азии. Застройщики не считают нужным покупать для них дорогую одежду», — констатирует собеседник «Строительного Еженедельника».

Михаил Панин отмечает, что крупных производителей спецодежды в Петербурге

не так много. Уровень заработной платы в Петербурге значительно выше, чем в том же Иваново. Таким образом, выгодно шить в Иваново, а продавать в Петербурге.

По оценкам Александра Орлова, крупных компаний с собственной производственной базой в Петербурге не больше 30. Крупных продавцов спецодежды в городе тоже немного (не больше десятка). Скорее, рынок перенасыщен маленькими компаниями-перекупщиками. С учетом мелких игроков в Петербурге продажей спецодежды занимается от 600 до тысячи компаний, полагает Александр Орлов.

По оценкам генерального директора ТЦ «Мажордом» Василия Киренкина, в общем объеме продаваемой в Петербурге спецодежды отечественная продукция занимает 95-97%. Оставшиеся 3-5% приходятся на спецодежду финского, немецкого и шведского производства. Среди отечественных производителей в Петербурге наибольшую долю — 40% — занимает московская продукция, 30% — петербургская и еще 30% — ивановская.

Импортная спецодежда, по словам Василия Киренкина, продается плохо из-за высокой базовой стоимости. Так, например, комплект одежды без обуви и средств защиты импортного производства стоит около 2 тыс. рублей.

Комплект одежды из Иваново стоит 350 рублей, что всего на 100 рублей дешевле комплекта московского производства. На первый взгляд, разница невелика, но при крупном заказе будет ощутима.

Самой дорогой спецодеждой отечественного производства можно считать петербургскую — базовая стоимость такого комплекта составляет 650 рублей.

## Распределение долей на рынке спецодежды



Источник: «Мажордом»

## Цена качества

**Кристина Наумова** / Основными потребителями спецодежды являются крупные петербургские строительные компании. Для них это — вопрос имиджа.

Проработавший много лет на петербургском рынке спецодежды Константин Смирнов рассказывает, что до 2009 года на спецодежду в строительных компаниях закладывались «приличные» бюджеты. «Сейчас все стремится к экономии и при этом даже не знают о существовании Фонда социального страхования. Государство возвращает 80% обязательных затрат на закупку спецодежды для опасного производства», — говорит эксперт.

Но не все застройщики экономят на экипировке, отмечают петербургские продавцы и производители спецодежды. Крупные бренды могут себе позволить качественную спецодежду для строителей. Поставщики московской и петербургской продукции отмечают, что сотрудничают с компаниями «Ленстройтрест», «Ленэнергострой», «Трест 47», «Строкомплект», «Ленспецстрой», «ЛенСпецСМУ». По словам представителя компании «Профлиния», заказчики с известным именем стремятся соблюсти безопасность работников стройки. Для этого на одежде обязательно должны быть светоотражающие элементы, в комплект должна входить защита головы, рук, лица.

Средняя стоимость полного качественного комплекта спецодежды для строителя составляет от 1,5 до 2 тыс. рублей. Некоторые застройщики уделяют внимание и имиджу строителей: заказывают рабочую форму корпоративных цветов с логотипом, — отмечают в «Профлинии». Александр Орлов рассказал, что ряд строительных компаний закупает дешевые и дорогие комплекты одежды одновременно. Недорогая одежда, как правило, приобретает для временных рабочих или выходцев из Средней Азии. Более качественная и дорогая одежда закупается для прорабов и отдельных специалистов. Заместитель директора управления капитального строи-

тельства ГК «Балтрос» Андрей Павленко отмечает, что экипировка строителей — это не только соблюдение условий безопасности и имидж.

«Спецодежда несет также информативную функцию. Видимые различия обозначают статус человека, его права и полномочия. Действительно хорошая спецодежда стоит достаточно дорого. И сроки изготовления у компаний с репутацией высокие — заказчики выстраиваются в очереди», — говорит Андрей Павленко. Директор по маркетингу Mirland Development Лев Марголин уверен, что стройка и сами рабочие должны выглядеть аккуратно. Минимальные траты компании на закупку спецодежды составляют 340 тыс. рублей. На эти средства спецодеждой обеспечиваются 200 человек. Дальнейшие траты зависят от степени износа комплектов.

Стоимость спецодежды может варьироваться в зависимости от характера выполняемых работ. Например, краги сварщика или перчатки стекольщика обходятся дороже, говорит Лев Марголин. «Мы также следим за соответствием российским стандартам, касающимся цвета касок инженерно-технические работники

обязаны носить белые каски, рабочие по энергообеспечению — синие, остальные рабочие — оранжевые. Данные стандарты помогают, например, крановщикам ориентироваться на команды, жесты, подаваемые со строительной площадки, облегчают адаптацию новых сотрудников на объекте строительства», — добавил Лев Марголин.

### МНЕНИЕ

**Начальник отдела качества строительства Setl City Валерий Юдин:**

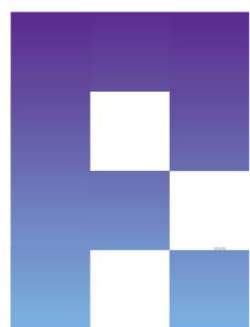
➔ В последнее время компания пользуется услугами ООО «Восток-Сервис». На зимний период на ряде объектов предусмотрены брендовые куртки и прорезиненные утепленные сапоги. Для летнего сезона закуплены специальные джинсовые костюмы и ботинки. Для гостей наших строек у нас предусмотрены каски с нанесенным логотипом.

 **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**



© 2011 ООО «ГЛАВСТРОЙ-СПБ»

 **ГЛАВСТРОЙ-СПБ**



**РАЗМАХ**

**Создатели пространства**

**[www.raz-max.com](http://www.raz-max.com)**