



читай
газету на

АСНИНФО.РФ

События

Стройкорпорация «Элис» на территории недостроенного киноцентра «Русь» у станции метро «Пионерская» построит вместо жилья торговый комплекс.

Новая смена концепции у «Пионерской», стр. 6

Стройиндустрия

Арбитраж прекратил процедуру банкротства ЗАО «ДСК-Войковицы», входящего в холдинг «СУ-155», который возглавляет Александр Мещеряков.

«Войковицы» вышли из банкротства, стр. 12



Личное дело

В 2012 году Группа «Эталон» планирует запустить продажи и начать строительство 8 новых объектов площадью 1,5 млн кв. м.

Эталон качества, стр. 8

Карта района, стр. 14-17 • Жилье, стр. 20



Торговый залп

На прошлой неделе открылись сразу 2 крупных торгово-развлекательных центра – «Питерлэнд» в Приморском районе и «РИО» во Фрунзенском. Суммарная площадь этих ТРК составила 250 тыс. кв. м. За весь прошлый год в городе было введено 223 тыс. кв. м. (Подробнее на стр. 5) 📄

Одобрено ООО «ЛЭР-ИНЖИНИРИНГ» от 08.05.2012 № 79143106-С-151 от 04.12.2010

ООО «ЛЭР-ИНЖИНИРИНГ»
Сервис промышленных объектов

- промышленная термоизоляция / шумоглушение
- очистка оборудования от отложений
- изготовление воздуховодов и коробов
- ремонтно-строительные работы

(812) 323 9 222 INFO@LER-E.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

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТАДЕЛСТРОЙ
т. 777-0-500 www.7770500.ru

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-строитель: ООО «Славянка», Енисей № 0243 51 3909-783839432-С-003 от 06.04.2010.
Издатель ИИ «Объединение строительных Санкт-Петербурга» СПО-С-003-2204/2009. С проектной документацией: «Славянка» в ООО «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, пер. Гурьевский, д. Балтийский центр BalthusCenter, 8 этаж.

БАЛТРОС
Группа компаний

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,
Людмила Горбунова, Михаил Немировский,
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 Бортикова, Антон Лотоцкий,
Сергей Редут, Елена Савоскина,
Людмила Шаронова, Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 441-30-63
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:
Елена Холмачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс: +7 (812) 380-09-74
e-mail: podpiska@stroypress.ru
Подписной индекс в Санкт-Петербурге
и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках,
в комитетах и государственных, в районных
администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Екатерина Шербакова

При использовании текстовых и графических материалов
газеты полностью или частично ссылка на источник
обязательна.

Ответственность за достоверность информации
в рекламных объявлениях и модулях несет
рекламодаватель.

Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения»,
«Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело»
и «Подариваем», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголово-типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 111
Подписан в печать 15.06.2012 в 17.00



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



ЗОЛОТОЙ ГВОЗДЬ
Лучшее специализированное
СМИ (номинация 2004-2007 гг.)



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



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

Заслоняют обзор

Антонина Асанова / Депутаты ЗакСа готовят запрос к губернатору Георгию Полтавченко с просьбой проконтролировать строительство в охранный зоне Пулковской обсерватории. Избранники недовольны высотными параметрами ряда крупных проектов, таких как «ЭкспоФорум» и ЖК «На Царскосельских холмах».



Противоречия в законодательстве о строительстве в защитной зоне радиусом 3 км вокруг Пулковской обсерватории на Пулковском шоссе, 65, которая сейчас активно застраивается, обнаружил депутат ЗакСа от фракции «Яблоко» Вячеслав Нотяг. Он и стал инициатором запроса губернатору, который будет подготовлен до ухода парламента на летние каникулы, а также прошедших депутатских слушаний.

Пулковская обсерватория является памятником архитектуры федерального значения, входит в список Всемирного культурного и природного наследия ЮНЕСКО и в Свод особо ценных объектов культурного наследия РФ. Однако ни буферная, ни охранный зоны вокруг нее до сих пор не утверждены, доложила на слушаниях в ЗакСе член президиума Всероссийского общества охраны памятников Людмила Семькина. Вокруг обсерватории существу-

ет лишь защитная парковая зона радиусом 3 км, созданная еще указом Совнаркома в 1945 году и утвержденная Правилами землепользования и застройки 2009 года.

«На этих территориях запрещается строить промышленные, складские здания, расстояния между объектами должны быть не менее 50 м, высота объектов – 10-12 м, в зависимости от ландшафта – до 20 м, – говорит депутат от фракции «Яблоко» Вячеслав Нотяг. – Речь идет о функционировании научного объекта».

Несмотря на это Генпланом предусмотрено строительство на данной территории жилых и общественно-деловых зон. При этом высотные параметры варьируются от 15 до 32 м с высотными доминантами до 60 м. И ряд заявленных проектов подготовлен в соответствии с этими нормами. Так, в утвержденном проекте жилого комплекса «На Царскосельских холмах» высота

застройки достигает 48 м с доминантой 60 м, в проекте «ЭкспоФорума» – до 30 м. «Этот комплекс нельзя разрешать строить, проект необходимо переделать», – уверен депутат Нотяг.

При этом ЗАО «ЭкспоФорум» согласно пойти на сокращение высотности проекта. «В случае если градостроительные нормы на нашей территории изменятся, мы скорректируем проект согласно требованиям власти», – сообщили в компании. А также подчеркнули: «Проект строительства конгрессно-выставочного центра реализуется в полном соответствии с действующим градостроительным законодательством, в том числе и по высотным ограничениям. Все необходимые согласования получены».

В ЗАО «Центр развития», уже начавшем строительство бизнес-центра в рамках проекта «На Царскосельских холмах», возможность понижения застройки не комментируют. Как сообщают в компании, все разрешения, и в том числе согласование с Пулковской астрономической обсерваторией РАН, «Центром развития» получены.

справка

Всего в охранный зоне Пулковской обсерватории находится 175 участков частных собственников общей площадью 2,1 тыс. га, рассказал зампреда Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Николай Филин. 3 проекта планировки территории уже утверждено, 14 проектов находятся в разной степени готовности, выдано 44 градостроительных плана.

вопрос номера

На этой неделе стартует XVI Петербургский международный экономический форум, претендующий на звание главного делового события страны. Сколько событий подобного масштаба Петербург способен «переварить» в год?

Эдуард Тиктинский, глава холдинга RBI:

– Такое событие в городе только одно. Да и в стране по масштабу с ним ничего сравниться не может. Оно и должно быть одно.

Андрей Розов, руководитель филиала Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге:

– Думаю, что в нашем городе можно проводить по 3-5 крупных мероприятий ежегодно. Другой вопрос, что качество существующей инфраструктуры – как выставочной и транспортной, так и гостиничной – не позволяет проводить глобальные и специализированные форумы на должном уровне.

Александр Швед, член наблюдательного совета ГК «Сотранс»:
– Мероприятие, подобное Международному экономическому

форуму, – событие уникальное по своей масштабности. Этот форум имеет огромное значение не только для Санкт-Петербурга, но и для политиков и бизнесменов во всем мире. Думаю, что город готов к ПМЭФ, тем более есть сложившиеся традиции, но в целом для мероприятий такого уровня инфраструктура города не готова.

Кайл Патчинг, директор по развитию Marls в ассоциации с CBRE:

– Думаю, что Санкт-Петербург легко способен «переварить» 3-4 мероприятия такого типа в год. Я думаю, что проведение таких больших форумов и событий – один из способов стимулирования экономического роста и продвижения Петербурга на международном уровне.

Александр Кретов, исполнительный директор «БФА-Девелопмент»:

– Сложно говорить о событиях такого же уровня. Но, думаю, еще 2-3 масштабных мероприятия в год Петербург может вместить. Чтобы их «раскрутить», организаторам необходимо

предлагать более актуальные, живые и интересные темы, которые носили бы прикладной характер.

Константин Симаков, вице-президент ГК «Балтрос»:

– Нужно найти баланс между национальными интересами в рамках таких мероприятий и интересами петербуржцев, возможности которых зачастую ущемляются при проведении мероприятий такого уровня. Понятно, что векторы этих интересов пересекаются, и тут нужно искать компромисс. Мне кажется, что оптимальным вариантом будет проведение не более двух подобных мероприятий в год.

Анна Мишутина, аналитик ИК «ФИНАМ»:

– На наш взгляд, количество таких мероприятий стоит только увеличивать. На сегодняшний день Санкт-Петербург остается одной из наиболее подходящих площадок для наиболее крупных бизнес-форумов. Помимо архитектурно-исторической и культурной составляющей, высокого статуса и популярного

бренда Северной столицы основными факторами выступают достаточно удобное географическое расположение, что важно для мероприятий международного характера, высокий уровень развития транспортной и социальной инфраструктуры, высокая обеспеченность города качественными средствами размещения и другими необходимыми объектами индустрии гостеприимства.

Алексей Далматов, директор по инвестиционному развитию ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»:

– Еще минимум одно такое мероприятие Петербург проведет в состоянии. Главное, чтобы время и организация мероприятия были спланированы грамотно и жители города не испытывали неудобств. С другой стороны, проведение таких мероприятий повышает статус Петербурга на международном уровне, что меня как петербуржца только радует. То есть крупные инвесторы будут приезжать не раз, а два раза в год, и уровень доверия к городу в бизнес-среде будет расти.



Kirkkojärvi

Kirkkojärvi | Церковное озеро

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 «Лысая 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.

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



Предоставление квартир осуществляется по мере готовности. Жилищный комплекс «Кирккоярви».

БЭСКИТ®

20-й год
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты оснований
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымоходов, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертная проектно-сметная документация и авторский надзор за строительными работами**
- **Технический надзор за качеством строительно-монтажных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**
- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов неразрушающими методами**
- **Теплоизиционные обследования ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Выбор динамических исследований**
- **Определение длины свай прибором «ИДС-1»**

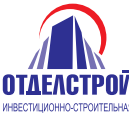
СПб, Кирочная ул., 19, оф. 13Н
тел.: 272-44-15, 272-54-42
e-mail: beskit@mail.ru
www.beskit-spb.ru

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

Строительная корпорация ЛенСтройДеталь

ПРОИЗВОДИМ продаем

диаметр от 3 до 25 мм

сварные

кладочные

АСД

арматурные

СЕТКИ

любых прямоугольных размеров

Санкт-Петербург, промзона «Парнас», 5-й Верхний проезд, 16
Тел./факс: 449-23-52, 449-23-53

ПОНЕДЕЛЬНИК – ВРЕМЯ ЧИТАТЬ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел.:
380-09-74, 380-15-81 или на сайте **www.asninfo.ru**

НОВОСТИ

➔ В рамках программы реновации «хрущевки» в третьей декаде июня начнется строительство жилого дома на ул. Лени Голикова в Кировском районе. Служба госстройнадзора выдала соответствующее разрешение.

Строительство начнется по адресу: ул. Лени Голикова, участок 146 (у дома № 15, корпус 4). Проектная документация была разработана на основании проекта планировки и межевания территории, утвержденного постановлением правительства Санкт-Петербурга, и успешно прошла государственную экспертизу. В проекте учтены все требования к плотности населения, обеспеченности социальными учреждениями, зелеными насаждениями и парковками. Расстояние до существующих зданий – 20-30 м. В соответствии с действующим законодательством выдано разрешение на строительство. По информации застройщика, компании ООО «Воин-В», к строительным работам они приступят в третьей декаде июня.

➔ Два магазина «РиК» открылись в Петербурге в 2012 году, до конца года в планах сети компьютерной и бытовой техники – пополниться еще 15 торговыми точками в крупных торговых сетях города и области, сообщила пресс-служба компании. Как отмечается в сообщении, компания «РиК» начинает запуск магазинов «РиК-Поинт» в комбинированном формате, представляющем собой точки выдачи предварительных заказов. Заказ можно оформить на любой товар из ассортимента в точке «РиК-Поинт». В каждом «РиК-Поинте» также представлен небольшой ассортимент сопутствующих товаров и расходных материалов. Все точки оборудованы терминалами самостоятельного оформления заказов, где покупатели смогут выбрать интересующий товар по каталогу. Оплатить и получить выбранный товар можно уже на следующий день в любой из удобных точек «РиК-Поинта». На сегодня сеть представлена тремя гипермаркетами компьютерной и бытовой техники с общей торговой площадью более 6 тыс. кв. м.

Поправка

В № 21 от 04.06.2012 в заметке «В Службе госстройнадзора сменился начальник» неверно указана должность Леонида Кулакова. Правильно ее следует читать: «начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга». Принесим извинения читателям газеты и господину Кулакову.

Setl City снимает герб

Никита Кулаков / Компания Setl City, входящая в холдинг Setl Group Максима Шубарева, отказалась от строительства квартала «За гербом» в Петергофе. За последние 10 лет проект потерял экономическую привлекательность. ➔

В ближайшее время Смольный отменит постановление о передаче Setl City 12,1 га в центре Петергофа, северо-западнее пересечения Санкт-Петербургского пр. и Разводной ул., на месте казарм гвардейцев кавалеристов.

Еще 10 лет назад девелопер задумал построить там квартал «За гербом». Параметры проекта несколько раз менялись. В последней версии, озвученной в 2010 году, это был комплекс площадью 80 тыс. кв. м, в состав которого вошли 3 гостиницы, торговый комплекс, 3 административных здания, подземный паркинг и объекты инженерной инфраструктуры. Инвестиций в проект оценивались в 5 млрд рублей. А сроки его реализации ограничивались июлем 2016 года. Архитектурную концепцию разработала «Студия 44» Никиты Явейна.

Чтобы получить право построить эти объекты, инвестор должен был расселить дома на ул. Прудовой и Эйхенской, построить объекты инженерной инфраструктуры, а также два детских сада и общественный туалет. После этого ему разрешили снести несколько построек на участке, не имеющих статус охраняемых объектов. А памятники надлежало вписать в новую застройку. Соответствующее постановление городского правительства вышло в июне 2010 года. Но договор аренды на инвестиционных условиях так и не был подписан: КУГИ до сих пор не освободил участки от прав третьих

лиц. В пресс-службе КУГИ комментировать ситуацию отказались.

Зато генеральный директор Setl City Илья Еременко сообщил, что недавно компания пересчитала финансовую часть проекта и выяснила, что показатели рентабельности уже не отвечают ее интересам. «Поэтому мы решили от строительства отказаться. Проект был хорош для своего времени, но конъюнктура рынка и приоритеты компании изменились. Хороший момент для запуска упущен, и сегодня мы считаем нецелесообразным участвовать в развитии этой территории», – резюмировал он, не уточнив, сколько компания вложила в проект за годы работы над ним.

Эксперты рынка считают, что отказ от проекта «За гербом» – правильное решение. «Данное место подходит для жилья высокого класса. Но на момент исследования спрос на него был недостаточным. Кроме того, на этом участке было много обременений, которые требовали много времени и финансовых вложений. Неудивительно, что экономика проекта в итоге девелопера не удовлетворила», – говорит директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге Сергей Федоров. «Этот проект начинался еще до кризиса, когда на рынке царили зыбкие настроения. Сегодня деловые и гостиничные объекты в Петергофе действительно будут мало востребованы. Петербургский гости-

МНЕНИЕ



Никита Явейн,
глава архитектурной
мастерской
«Студия 44»:

➔ Обидно, конечно, что проект не состоится. Но это решение предсказуемо. Сегодня реализуют только бюджетные проекты. Все остальные замерли. Половина проектов реконструкции потеряла актуальность из-за сомнительной рентабельности.

нический сегмент страдает от фактора сезонности, в Петергофе этот фактор сказывался в два раза сильнее – фактически, необходимо было бы за 3-4 месяца обеспечивать доходность за весь год», – добавляет генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург Николай Казанский.

С коллегами согласен председатель совета директоров АРИН Андрей Тетеш. «Спрос на дорогое жилье торговые площади в Петергофе в данный момент невысоки. Кроме того, велика вероятность протестов и, соответственно, дополнительных расходов инвестора», – указывает он.

ДСК «Блок» удвоит производительность

Антонина Асанова / На домо-строительном комбинате «Блок» начался монтаж производственных линий в рамках второго этапа модернизации предприятия. К 2013 году комбинат планирует увеличить производительность более чем вдвое – с 13 до 30 тыс. куб. м железобетонных изделий в месяц.

К концу августа в цехе предприятия 1970-х годов постройки будут запущены 3 новых линии немецкой компании Vollert – Weckenmann по производству внутренних, наружных стеновых

панелей и перекрытий. Мощность одной линии – от 80 до 120 кубометров железобетонных изделий в сутки. К этому же сроку в компании планируют дооснастить котельную 5 новыми котлами производства BBS на 4 МВт каждый, а также запустить цех по созданию арматурного каркаса для ЖБИ. Общий объем инвестиций в модернизацию производства с 2007 по 2012 годы составил около 2,8 млрд рублей собственных оборотных средств компании. Новое оборудование позволит повысить качество продукции,

сократить используемые площади, увеличивает производительность предприятия и дает возможность гибко подходить к конфигурации бетонных изделий, рассказал заместитель управляющего по промышленному производству ДСК «Блок» Игорь Тырон. Потенциал развития производственных мощностей после 2 этапа модернизации – 500 тыс. кв. м жилья в год. По словам Игоря Тырона, такое увеличение объемов соответствует возросшему, в основном со стороны коммерческих компаний и Группы ЛСР, в которую входит

комбинат, спросу на продукцию ДСК. Как сообщают в компании, портфель заказов, набранный предприятием до 2016 года, равен объему, выполненному за последние 10 лет. За ближайшие 5 лет компания планирует возвести 2 млн кв. м жилья. Первый этап модернизации предприятия завершился в прошлом году. В его рамках был переоснащен цех 1980-х годов постройки, в котором установили 3 аналогичные линии по выпуску панелей, систему инфракрасного отопления, новую котельную, а также смешивательную систему.

Трудоустраивайтесь поудобнее!

В каждой карьере есть место

hh.ru
HeadHunter

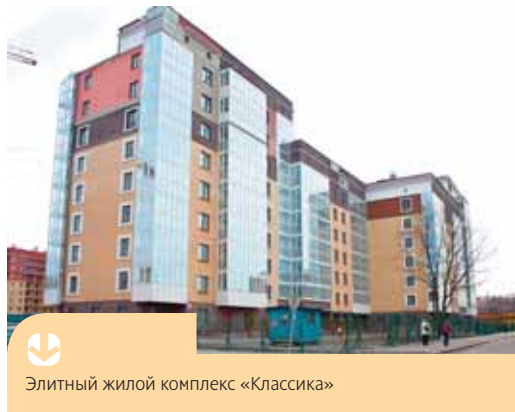
Элитный рынок в ожидании дефицита

Решения городских властей больше всего повлияли на рынок элитной недвижимости. Девелоперы, собиравшиеся начать проекты, пока не рискуют – с начала года стартовал лишь один элитный проект. В итоге цены на дорогую недвижимость растут выше рынка – с января прибавка составила почти 8%. ➡

По данным аналитиков Knight Frank St Petersburg, на конец весны на первичном рынке в продаже находилось около 800 квартир (107 тыс. кв. м). Спрос же вырос и только за I квартал составил около 120 квартир. Таким образом, если ничего не изменится, существующий объем элитного предложения будет исчерпан за полтора года. С января продажи стартовали только в проекте компании Legend Intelligent Development, которая начала строительство элитного жилого дома на ул. Победы, 5, в Московском районе Петербурга. Он, конечно, добавит предложение на рынок, но не очень много – общая площадь жилого комплекса составит 10 тыс. кв. м, в доме 51 квартира. Также в Петроградском районе возобновились продажи жилья в замороженном в кризис проекте «Леонтьевский мыс».

Как говорят эксперты, основная причина грядущего дефицита – действия городских властей, которые ввели запрет на снос исторических зданий, построенных до 1917 года. Кроме того, правительство разрабатывает законодательные акты, предусматривающие возможность нового строительства в центре только в исключительных случаях и по согласованию с Советом по сохранению культурного наследия.

Эти категоричные меры, по мнению экспертов, несомненно, повлекут за собой дефицит нового предложения в элитном сегменте и уже сейчас тормозят выход на рынок ряда проектов, находящихся в вы-



Элитный жилой комплекс «Классика»



Элитный жилой комплекс «Буржуа»

сокой стадии проектной готовности. По словам руководителя Компании Л1 Павла Андреева, реализация квартир компании в таких элитных жилых комплексах, как «Классика», «Премьер Палас» и «Буржуа», за прошлый год выросла в 2,5 раза. «Продажи на элитном рынке – один из основных показателей состояния рынка недвижимости. Если они стабильно растут, то, значит, рынок активно развивается. В отличие от рынка массового сегмента, спрос на который есть всегда, элитные квартиры – не предмет первой необходимости. Это говорит о том, что рынок всту-

пает в стадию стабильного развития. Свою роль в оживлении элитного сегмента сыграли и колебания на валютном рынке, вернув потенциальных покупателей к мысли, что недвижимость – наиболее стабильный инструмент вложения средств. К тому же наконец пришло всеобщее осознание, что цены на недвижимость падать не будут», – уверен Павел Андреев.

Эксперты считают, что в данной ситуации покупатели переориентируются на покупку жилья либо в уже сданных домах, либо домах с высокой стадией готовности.

В проектах Компании Л1 «Буржуа» и «Классика» в мае началось заселение жильцов. «Оба объекта являются примером того, к чему мы стремимся во всех объектах подобного класса: respectability, элитность и неповторимый стиль. Это и уникальное месторасположение, и комфорт, и безопасность, и высококлассная инженерия, и наличие всех инфраструктурных элементов для удобства проживающих. Мы гордимся качеством своих домов и с радостью передаем их нашим покупателям», – говорит руководитель Компании Л1 Павел Андреев.

Торговые комплексы сдали в унисон

Михаил Ненировский, Антонина Асанова / В Петербурге в один день открылись сразу два крупных торговых объекта суммарной площадью 250 тыс. кв. м. Ввод этих объектов покрывает больше половины запланированных коммерческих площадей в 2012 году.

Во Фрунзенском районе, на пересечении ул. Салова, Белградской и Фучика группа компаний «Ташир» открыла торгово-развлекательный комплекс «РИО». Общая площадь комплекса со-

ставляет 70 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект, по данным компании, составляет 120 млн USD. По словам старшего аналитика отдела исследований рынка Jones Lang LaSalle Вероники Лежневой, в этой локации подобного объекта не хватало. Другие проекты схожего формата находятся гораздо южнее. «Комплекс будет востребован среди жителей ближайшего района. Хотя концепция объекта пока непонятна», – отмечает госпожа Лежнева.

В свою очередь, в Приморском районе ЗАО «Стрембег» офи-

циально открыло ТРК «Питерленд». Объем инвестиций в реализацию проекта составил около 350 млн USD. Торговый комплекс расположился на участке площадью в 6 га. Общая площадь самого комплекса составляет 180 тыс. кв. м. Пул арендаторов на данный момент полностью сформирован – торговая галерея будет насчитывать более 130 магазинов. Кроме того, 25 тыс. кв. м в комплексе займет крупнейший в России аквапарк. Отметим, что официальное открытие комплекса откладывалось с 2011 года. Пере-



Открытие комплекса «Питерлэнд» переносилось несколько раз

КСТАТИ

Согласно данным АРИН, в 2012 году объем ввода общих площадей торговых объектов в Петербурге составит 320 тыс. кв. м и в 1,5 раза превысит аналогичный показатель прошлого года – в 2011 было введено 223 тыс. кв. м. Эту разницу эксперты объясняют переносом на 2012 год открытия нескольких крупных объектов. По оценкам Colliers International, в 2011 году было введено 320 тыс. кв. м торговых площадей (арендопригодная – 200 тыс. кв. м). При этом 90% этих площадей составили классические торговые и торгово-развлекательные центры. Суммарная площадь объектов достигла 4,51 млн кв. м, из них арендопригодная – 2,89 млн кв. м.

снова будет ЗАО «Тор», - надеется гендиректор «Тора» Анатолий Федосеев. Сейчас ведутся работы по проектированию апарт-отеля. Архитектурную концепцию разрабатывает ООО «Интерколумниум». Завершить строительство компания планирует к концу 2013 года. Также в состав второй очереди войдут трехзвездная гостиница на 585 мест площадью около 50 тыс. кв. м и яхт-клуб. Работу над этими объектами планируется начать не раньше чем через год, уточнил Александр Кожин. Сейчас разрабатывается схема финансирования строительства, а также новая концепция гостиницы. По

словам господина Кожина, проект гостиницы уже был согласован, но сейчас он перерабатывается. Одна из причин пересмотра ее концепции – сокращение высотных параметров. Привлекать сторонних гостиничных операторов компания не планирует. В целом ЗАО «Стремблер» намерено довести площадь ТРЦ «Питерленд» до 500 тыс. кв. м, подытожил господин Кожин.

При общей перенацеленности Приморского района торговли площадями развлечения формата коммерческой недвижимости в районе не хватало, считает Вероника Лехневна. По ее словам, «Питерленд» – это не просто

терланд» – это проект супер-региональный, он будет местом притяжения для северной части города и Петроградского района, а после ввода ЗСД его зона охвата еще будет расширяться. В целом аналитики Jones Lang La Salle отмечают, что ТРК «РИО» и «Питерлэнд» – это пока что два самых крупных проекта в этом году. Арендопригодная площадь «РИО» – 43 тыс. кв. м, «Питерлэнд» – 80 тыс. кв. м. Всего же в 2012 году запланировано к сдаче 190 тыс. кв. м арендопригодных площадей. Таким образом, с введением этих двух проектов будет реализовано 65% всех заявленных площадей в Петербурге.

НОВОСТИ

→ ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»

13 июня 2012 года полностью и своевременно исполнило свои обязательства перед инвесторами по выплате 10-го купона и амортизации 20% номинальной стоимости по облигационному займу серии 01. В общей сложности было выплачено 31,56 млн рублей купонного дохода исходя из расчета 15,78 рубля на 1 облигацию (16% годовых), и 400 млн рублей номинальной стоимости (200 рублей на 1 облигацию). Таким образом, непогашенная часть номинальной стоимости займа после амортизации составляет 400 млн рублей. По состоянию на 30 мая 2012 облигации серии 01 торговались по цене 101,75% выше номинала, что при дюрации 0,27 года соответствует доходности 9,78% годовых. После произведенной выплаты общий объем кредитного портфеля по данным на 13 июня 2012 года составил 315,4 млн USD, чистый долг – 138,1 млн USD, сообщает пресс-служба компании.

→ Чтобы за 10 лет стабилизировать ситуацию на тепловых магистралях Северной столицы, ОАО «Теплосети Санкт-Петербурга» следует ежегодно реконструировать порядка 40 км магистральных и 100 км внутриквартальных тепловых сетей. Объем финансирования, необходимый для этих целей, составляет около 6-7 млрд рублей в год, заявил генеральный директор компании Евгений Хачатуров.

Между тем инвестпрограмма компании на 2012 год составляет лишь 3,5 млрд рублей. «То есть половина от того, что нужно. И если мы не сможем решить вопрос об изменении тарифов, то на 2013 год инвестпрограмма будет сокращена, так как «Теплосети» придется возвращать те заемные средства, что потребовались на реконструкцию магистрали в Купчино», – рассказал господин Хачатуров. Напомним, вышедшая из строя в январе магистраль будет заменена на новую, что обойдется ОАО «Теплосети Санкт-Петербурга» в 1 млрд рублей, сообщает «АСН-инфо» (asninfo.ru). «Безусловно, необходимо повышать тарифы. Мы сейчас не можем финансировать те объемы ремонта, которые необходимо реально делать исходя из существующих тарифных планов. Этот вопрос с правительством города обсуждается непрерывно», – говорит Евгений Хачатуров. Он подчеркнул, что «Теплосети» существует исключительно за счет тарифных средств и не получает ни федеральных, ни городского субсидирования.

«Элис» отказалась от жилья у метро «Пионерская»



Недострой у станции метро «Пионерская» за 25 лет своего существования сменил несколько концепций

Михаил Немировский / Строительная корпорация «Элис» сменила концепцию проекта по застройке территории бывшего киноцентра «Русь» у станции метро «Пионерская». Жилому строительству инвестор предпочел создание крупного торгового комплекса. →

Стройкомпания «Элис» приобрела участок под кинотеатром «Русь» в июне 2011 года у религиозной организации «Миссия «Благая весть». Как сообщил в ноябре прошлого года исполнительный директор Стройкорпорации «Элис» Александр Павлов, на участке в 3 га предполагалось строительство порядка 80 тыс. кв. м недвижимости, из которых 20 тыс. кв. м было отведено под торгово-развлекательный комплекс, и 60 тыс. кв. м – под жилой комплекс комфорт-класса.

Однако как стало известно на прошлой неделе, компания отказалась от планов по строительству жилья. По словам господина Павлова, компания не будет предпринимать попыток выйти на согласование жилищного строительства на участке.

Согласно новой концепции проекта, на данной территории должен появиться региональный торгово-развлекательный комплекс, пул арендаторов которого будет ориентирован на fashion-составляющую. Общая площадь комплекса составит 115 тыс. кв. м, из них 65 тыс. кв. м – арендопригодная. Якорными арендаторами ТРК станут продуктовый супермаркет (2 тыс. кв. м), универсам детских товаров

(2 тыс. кв. м), универсам спортивных товаров (1,5 тыс. кв. м), многозальный кинотеатр (3,5 тыс. кв. м) и фитнес-центр (4 тыс. кв. м). Комплекс будет оснащен подземным паркингом и открытыми автостоянками на 1200 машино-мест. Завершение строительства запланировано на конец 2014 года.

По оценке Владимира Сергунина, директора по инвестициям и консалтингу «Colliers International Санкт-Петербург», объем инвестиций в проект ТРК составит до 200 млн USD. Окупиться проект может в течение 5 лет.

По мнению экспертов, строительство еще одного торгового комплекса в Приморском районе связано с рисками для инвестора, потому как на данное время в районе высокий уровень конкуренции среди коммерческих площадей. По данным Jones Lang LaSalle, сейчас в районе сосредоточено около 17% всех торговых площадей Петербурга. Из них функционирует порядка 300 тыс. кв. м, согласно заявленным проектам этот показатель увеличится до 500 тыс. кв. м и более. На тысячу жителей в Приморском районе приходится более 650 кв. м качественной торговой площади.

Роман Евстратов, директор департамента торговой недвижимости S.A.Ricci,

весьма скептически относится к появлению еще одного ТРК вблизи метро «Пионерская». «Для меня совершенно очевидно, что строить в Приморском районе еще один торгово-развлекательный комплекс – сомнительная затея. Количество fashion-арендаторов ограничено. При этом они сильно зависят друг от друга. Если, например, эти арендаторы уже имеют точки в «Сити-Молле», то, скорее всего, рядом они не будут осваивать новые площади», – заявил господин Евстратов. По его словам, сегодня настало время уходить от стандартов строительства торгово-развлекательной недвижимости к более интересным вариантам освоения территорий.

цифра

17%

всех качественных торговых площадей работает в Приморском районе

ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ

ПРОДАЖА МЕТАЛЛОПРОКАТА (ЛИСТ Г/К И Х/К, АРМАТУРА, БАЛКА, УГОЛ, ШВЕЛЛЕР, ТРУБЫ ПРОФИЛЬНЫЕ)

ПРОИЗВОДСТВО И ПРОДАЖА КОНТЕЙНЕРОВ МЕТАЛЛИЧЕСКИХ ДЛЯ ТБО (ДЛЯ СБОРА И ТРАНСПОРТИРОВКИ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ ОТХОДОВ) И ДРУГИХ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ

ПРОИЗВОДСТВО ПРОСЕЧНО-ВЫТЯЖНОГО ЛИСТА (ПВЛ) (В Т.Ч. ПО ВАШИМ РАЗМЕРАМ)

ПРОИЗВОДСТВО СКОБО-ГИБОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ ИЗ АРМАТУРЫ (АНКЕРЫ, СКОБЫ, ЗАКЛАДНЫЕ, ХОМУТЫ И ПР.). БОЛЬШИЕ ОБЪЕМЫ

КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬОТИНА)

РАЗМЕТКА АРМАТУРЫ ИЗ БУХТ В ПРУТОК (ДЛИНА ПРУТА ДО 14 М)

+7 (812) 703-3434 • WWW.PTML.RU • +7 (812) 363-3434

РЕКЛАМА

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

РЕКЛАМА

НОСТРОЙ борется с административными барьерами

Екатерина Костина / НОСТРОЙ инициировал расширенное заседание Общественного совета при Росреестре в форме публичных слушаний. Основной темой, которую обсуждали чиновники и представители профессионального сообщества, стал вопрос снятия административных барьеров при государственной регистрации прав крупных застройщиков.

В мероприятии приняли участие представители Минэкономразвития РФ, Комитета ГД РФ по вопросам собственности, ТПП РФ, Общественной палаты РФ, Агентства стратегических инициатив, Международного банка реконструкции и развития, Ассоциации частных землемеров, ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», МУП Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации», заместители руководителя Росреестра и руководители структурных подразделений центрального аппарата Росреестра.

В помощь строителям

Михаил Викторов, руководитель аппарата НОСТРОЙ, рассказал, что одним из приоритетных направлений в деятельности Национального объединения строителей на 2012-2013 годы является содействие улучшению инвестиционного климата. Он отметил, что по этому направлению НОСТРОЙ ведется активная работа. Так, в 2011 году совместно с Институтом экономики города был проведен мониторинг административных барьеров. В результате был составлен исчерпывающий перечень административных процедур, послуживший основой для ряда поручений, вошедших в Указ Президента Российской Федерации № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Михаил Викторов перечислил административные процедуры, связанные с деятельностью Росреестра, которые требуют упрощения. «Необходимо, чтобы застройщик не отвлекался на эти все процедуры, где надо тратить дни, конкретные средства. Надо продумать и решить, что устранить», – заключил он. Представитель НОСТРОЙ предложил Росреестру системно и грамотно продумать, какие мероприятия можно было бы провести, чтобы сократить сроки и средства, необходимые для регистрации прав.

Надежда Косарева, президент фонда «Институт экономики города», в своем докладе более подробно остановилась на результатах исследований и оценки административных барьеров в жилищном строительстве при регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровом учете.



Михаил Викторов перечислил административные процедуры, связанные с деятельностью Росреестра, которые требуют упрощения

Анна Береговых, генеральный директор ООО «Институт территориального планирования «Град», внесла предложения по снижению административных барьеров в сфере градостроительной деятельности за счет создания информационно-аналитических систем управления развитием территорий.

Сергей Сапельников, заместитель руководителя Росреестра, рассказал об основных мероприятиях и технологиях Росреестра, которые направлены на снижение административных барьеров и повышение качества оказания услуг заявителям.

Закон, который все усложняет

Любовь Аристовая, председатель ревизионной комиссии НОСТРОЙ, напомнила, что в 2004 году был принят 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и что еще тогда перед Росреестром были обозначены проблемы, связанные с регистрацией, которые повлечет за собой данный закон, но в Росреестре тогда не придали этому значения. Главной проблемой, по мнению Любови Аристовой, является регистрация договоров долевого участия. Она приве-

ла пример, когда в электронном виде при подаче заявки в начале мая 2012 года система выдает дату приема документов – 10 июля 2012. «Мы, застройщики, деньги взять можем с дольщиков только после регистрации договора, и что, нам теперь не строить?» – возмутилась госпожа Аристовая. «Если же идти другим путем и подавать заявление «вживую», то уже в шесть утра – а отделение открывается в 9.00 – выстраивается огромная очередь», – констатировала председатель ревизионной комиссии.

Сергей Сапельников отметил, что на сегодняшний день кроме «VIP»-входа для застройщиков ничего сделать невозможно, так как после приема документов они попадают в общую систему регистрации документов как физических, так и юридических лиц. Электронную процедуру подачи документов заместитель руководителя Росреестра назвал «псевдоэлектронной» процедурой, которая в любом случае подразумевает подачу документов на бумажном носителе. «Мы два года настаиваем на том, чтобы заявление на регистрацию подавалось в электронном виде, подписанное ЭЦП. Это станет возможно, если внесут изменения в закон, который лежит в Госдуме на рассмотрении», – отметил он. Речь идет о проекте Федерального закона № 54480-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости». Сергей Сапельников также отметил, что проблемы в обработке документов также связаны с сокращением штата и низкими зарплатами сотрудников.

По мнению Артура Трапицына, председателя Комитета по информационной политике НОСТРОЙ, нужен не просто отдельный «VIP»-вход для застройщиков, а именно отдельные регистраторы, которые занимались бы делами только крупных, системных заявителей.

Олег Скуфинский, председатель Общественного совета, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости, рассказал о подготовке проекта дорожной карты «Оптимизация процедур регистрации собственности», направленной на упрощение процедур государственной регистрации собственности и улучшение позиции России в рейтинге инвестиционной привлекательности Мирового банка Doing Business».

НОВОСТИ

Состоялось заседание Комитета по техническому регулированию при совете СРО НП МОД «СОЮЗДОРОСТРОЙ», где был заслушан отчет о ходе разработки нормативных документов 2012 года, рассмотрен проект СТО «Структура системы нормативных документов НП МОД «СОЮЗДОРОСТРОЙ», обсуждена возможность применения стандартов НОСТРОЙ предпринятиями партнерства.

Специалисты пришли к выводу, что разработка СТО ведется в соответствии с графиком, и к 20 июля практически все стандарты 2012 года станут доступны для обсуждения в первой редакции.

Одобрив в целом представленный проект структуры системы нормативных документов НП МОД «СОЮЗДОРОСТРОЙ», участники заседания отметили необходимость расширить ее дополнительными разделами по стандартам мостостроения. Кроме этого, были рассмотрены отзывы на рассылку материалов о возможности применения стандартов НОСТРОЙ. С учетом того, что многие подрядчики кроме дорожно-строительных работ занимаются промышленно-гражданским строительством, решено рекомендовать совету партнерства рассмотреть этот вопрос на предмет принятия СТО Национального объединения строителей.

Вопрос информационной открытости саморегулируемых организаций стал основным на заседании совета по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности при ТПП РФ.

По Указу Президента РФ до 1 сентября 2012 года Правительство России должно обеспечить повышение информационной открытости СРО, в том числе определить состав информации, подлежащей обязательному опубликованию, и установить ответственность за неисполнение предусмотренных требований.

Кирилл Холоник, заместитель руководителя аппарата НОСТРОЙ, представил проект «дорожной карты» решения проблемы недобросовестных саморегулируемых организаций, тезисы из которой могут войти в будущую концепцию. Кирилл Холоник уточнил, что представленный вариант документа касается не только строительной тематики, но и остальных сфер. По сути, карта отображает недостатки действующей системы саморегулирования, среди которых: простота получения статуса СРО, сложность лишения статуса, безответственность должностных лиц организаций и пр.

Как правило, недобросовестные СРО размещают недостоверную информацию о размере компенсационного фонда, о составе и количестве своих членов. Предполагается, что расширение перечня обязательных для публикации сведений затруднит деятельность торговцев допусками. «Недобросовестные СРО боятся именно информационной открытости, в саморегулировании в строительстве это четко прослеживается. Этот институт легко работать, потому что не требует каких-то дополнительных или выездных проверок. Достаточно зайти на сайт СРО и увидеть, размещены или нет необходимые сведения и документы», – пояснил он предложение по повышению информационной открытости СРО.

МНЕНИЕ



Галина Санамия, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate:

– Большинство строительных компаний оценивают административные барьеры на рынке жилой недвижимости как очень высокие. Прежде чем инвестор пройдет все необходимые согласования, проверки и пр., ему придется потратить много сил, времени и денег. Однако большая часть барьеров возникает на этапе строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Если сравнивать с этими этапами, то процесс регистрации прав собственности на построенные квартиры проще. Общий срок прохождения процедуры сильно отличается в разных городах России и составляет примерно 2-4 месяца. Кроме того, на данном этапе необходима уплата значительной суммы в качестве госпошлины.

Для дольщиков процесс регистрации права на недвижимость также обычно осуществляется в 2 раза дольше, чем должен. В результате люди оказываются в подвешенном состоянии, не зная, что происходит с их недвижимым имуществом. Выход из этой ситуации – увеличение числа сотрудников Росреестра, занимающихся этим вопросом.

Благодарность коллективу компании ЛенСпецСМУ

За значимые достижения на рынке жилищного строительства Санкт-Петербурга, профессионализм и компетентность специалистов компании, высокое качество строительства.

Вице-губернатор Санкт-Петербурга
И.М. Метельский

Дорогие друзья, уважаемые коллеги!
Искренне поздравляю вас с Днем рождения компании!

Мне особенно приятно поздравить сегодня коллектив одного из лидеров строительной отрасли Санкт-Петербурга – Группу компаний «Эталон». 25 лет – это серьезная дата, за которой стоит работа большого коллектива, множество возведенных домов и жилых комплексов, благоустройство территорий. За эти годы компания добилась колоссальных успехов, став лидером строительной отрасли, и по праву заслуживает уважения и профессионального признания.

Выдающийся личный вклад в развитие компании внес ее создатель и председатель совета директоров Вячеслав Заренков. Разработка и внедрение новых технологий и методов организации строительства стали визитной карточкой ЛенСпецСМУ. А комплексный подход к квартальной застройке позволяет существенно повысить качество новых территорий города. Опыт и самоотверженный труд помогают делать наш город лучше!

Хочу пожелать всему многочисленному коллективу крепкого здоровья, благополучия и новых свершений! Пусть всегда и во всем вам сопутствует удача!

Мы рады, что такая команда профессионалов работает именно в Санкт-Петербурге!

Председатель Комитета по строительству
В.В. Семененко

Уважаемые коллеги!

От имени многотысячной команды Группы ЛСР и от себя лично поздравляю всех сотрудников холдинга ЛенСпецСМУ с наступающим юбилеем!

Сегодня с уверенностью можно говорить, что за четверть века ваша компания выросла в крупный строительный холдинг. За годы работы вы реализовали множество интересных, масштабных и по-настоящему знаковых проектов и обеспечили большое количество петербуржцев качественным жильем. Вам удалось собрать поистине уникальный коллектив блестящих профессионалов, дружной и сотрудничеством с которым мы очень гордимся.

Желаю вам новых интересных проектов, впечатляющих достижений и, конечно, довольных клиентов! Всему коллективу – здоровья, неиссякаемой энергии, счастья и благополучия!

Генеральный директор, председатель
правления Группы ЛСР А.И. Вахитров

Эталон качества

Группа компаний «Эталон» – один из крупнейших игроков на российском рынке жилой недвижимости. Занимает ведущие позиции среди строительных компаний Санкт-Петербурга, входит в десятку лидеров по объемам сдачи жилья в России, а также активно увеличивает долю рынка в Москве и Московской области. ➔

Сегодня в ГК «Эталон» входит 80 подразделений, реализующих все стадии инвестиционно-строительного процесса: девелопмент, проектирование, инженерную подготовку территорий, производство строительных материалов, строительство, эксплуатацию недвижимости. С момента возникновения Группа компаний «Эталон» ввела в эксплуатацию более 130 жилых и коммерческих зданий общей площадью более 3 млн кв. м, являясь одним из лидеров по объемам сдачи жилья в Санкт-Петербурге за последние 12 лет.

По состоянию на 31 декабря 2011 года портфель группы включал 31 девелопер-

ский проект в Москве и Санкт-Петербурге; непроданная чистая реализуемая площадь этих проектов составляла 3,25 млн кв. м. Jones Lang LaSalle оценил портфель ГК «Эталон» в 1,714 млрд USD, что на 20% больше оценки 2010 года. Важным направлением деятельности является промышленное строительство: долгая история и отличное качество услуг позволили Группе компаний «Эталон» стать надежным партнером таких компаний, как General Motors, Toyota, Ford Motors, Bosch, Siemens, Nissan, Suzuki и Газпром на северо-западе России. В 2011 году Группа компаний «Эталон» успешно

осуществила первичное публичное предложение (IPO) глобальных депозитарных расписок (GDR) и листинг на Лондонской фондовой бирже. Всего в ходе IPO Группа привлекла более 500 млн USD, основная часть которых была направлена на приобретение новых и развитие уже существующих проектов в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области.

ИННОВАЦИИ

ЛенСпецСМУ является пионером на строительном рынке Петербурга по использованию кирпично-монолитной технологии строительства жилых домов. Применение этой технологии позволило компании существенно увеличить темпы строительства жилья без потери качества.

Кроме того, компания ЛенСпецСМУ первой взяла на вооружение технологию навесных вентилируемых фасадов для жилищного домостроения. Использование этой технологии позволило существенно продлить срок эксплуатации зданий, возведенных компанией, обеспечить высокий уровень их энергоэффективности, а также придать жилым комплексам ЛенСпецСМУ современный и яркий облик.

перспективы

– Что позволяет компании преодолевать трудные времена и двигаться дальше?



Вячеслав Заренков, президент Группы компаний «Эталон»:

– Двигаться дальше компании всегда помогает четкая стратегия развития. Например, когда я создавал компанию 25 лет назад, у меня уже была мысль, что она должна стать международной. Открытая публичная компания должна иметь эффективную корпоративную культуру управления. Сегодня в состав Группы «Эталон» входит более 80 подразделений, которые слаженно работают. Благодаря вертикально-интегрированной модели бизнеса мы контролируем все этапы работы и четко достигаем наших целей. Мне много пришлось потрудиться, доказывая эффективность этой системы, и время показало, что я оказался прав.



Антон Евдокимов, финансовый директор Группы компаний «Эталон»:

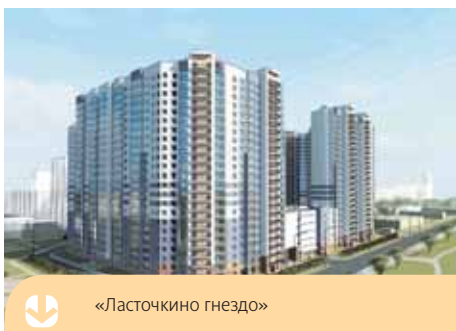
– Наша позиция – предсказуемость и ясность. Мы никогда не входили в проекты, где есть неопределенность, никогда не брали на себя обязательств, выполнение которых вызывало бы у нас или наших инвесторов сомнения. Во многом благодаря такой позиции Группа компаний «Эталон» – один из лидеров жилищного строительства Санкт-Петербурга.

прогноз

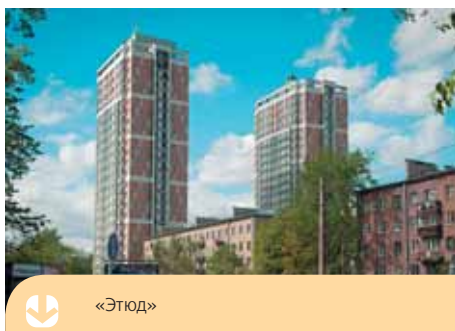


Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга»:

➔ – Компания ЛенСпецСМУ, проводя взвешенную строительную политику, на сегодняшний день является лидером строительной отрасли Санкт-Петербурга. Компания держит руку на пульсе самых последних решений, возникающих в строительной индустрии. Визитной карточкой компании сегодня стало как комплексное развитие территорий и применение новых технологий, так и освоение последних финансовых инструментов и работа по международным стандартам бухгалтерской отчетности. Я абсолютно уверен, что эта компания будет работать на строительном рынке долгие годы, и, наверное, это пример того, как в новейшей истории России зарождается компания «на века».



«Ласточкино гнездо»



«Этюд»



«Юбилейный квартал»



– Двигаться дальше компании всегда помогает четкая стратегия развития.

Вячеслав Заренков,
президент Группы компаний «Эталон»



в 2012 году

Группа «Эталон» планирует запустить продажи и начать строительство 8 новых объектов площадью 1,5 млн кв. м

Дмитрий Заренков: «Хорошее жилье дешевым быть не может, но оно должно быть доступным»

Одной из крупнейших строительных компаний Петербурга – Группе компаний «Эталон» (ЛенСпецСМУ) – в июне исполняется 25 лет. О том, как зарождалась компания, о ключевых реализуемых проектах и планах на будущее «Строительному Еженедельнику» рассказал Дмитрий Заренков, генеральный директор ЗАО «Управляющая компания «Эталон».

– Дмитрий Вячеславович, в июне компания отмечает 25-летний юбилей. Расскажите, как все начиналось.

– Официальная дата регистрации компании – 27 июня 1987 года. Это было перестроечное время, когда разваливались почти все, в том числе и строительные, предприятия. Мой отец (Вячеслав Адамович Заренков, президент ГК «Эталон» – «Строительный Еженедельник»), строитель по профессии, тогда решил, что нужно все брать в свои руки и открывать собственное дело. Так появилась компания ЛенСпецСМУ – Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление. Специализированное, потому что первоначально компания занималась строительством объектов электронной промышленности для таких предприятий, как «Светлана» или «Позитрон», но заказов почти не было, и в течение двух следующих лет мы занимались строительством небольших дачных домиков. Потом Вячеслав Адамович решил, что нужно заниматься настоящим делом и строить современные жилые дома. Тогда и было принято решение заниматься жилищным строительством. Первый дом мы сдали в 1993 году на Комендантском проспекте. Когда начали строить, сразу возник вопрос: как продавать квартиры? Тогда и появился первый договор долевого участия. Весь договор занимал одну страницу. В нем компания брала на себя обязательства по строительству и предоставлению клиенту квартиры, а покупатель обязывался за это заплатить. Фактически, договор был заключен на доверии к нам, и мы не подвели. Это потом договоры были усовершенствованы и стали занимать десятки страниц, но наш подход к делу, основанный на надежном выполнении своих обязательств, остался неизменным. Благодаря ему к нынешнему году мы смогли построить более 3 млн кв. м и заселить в наши дома более 147 тыс. человек, что сопоставимо с населением Брюсселя.

– Какие ключевые проекты сегодня находятся в активе компании?

– Одним из самых значимых объектов для нас является жилой комплекс комфорт-класса «Царская столица», который будет построен рядом с Московским вокзалом, в двух шагах от Невского проспекта. 29 мая на заседании правительства города был утвержден проект планировки территории, и мы приступили к активной работе над этим проектом. В этом году после прохождения экспертизы и получения разрешения на строительство мы планируем выйти на стройплощадку.

Весь 2012 год для нас – это год новых проектов. Помимо «Царской столицы» мы



планируем начать строительство жилых комплексов «Речной» в Рыбачком, «Молодежный» напротив метро «Пролетарская», из окон которого будет открываться прекрасный вид на Неву, «Летний» на Пулковском шоссе, жилой дом на пр. Маршала Тухачевского. Также в Московском районе на Смоленской ул. построим жилой комплекс бизнес-класса «Галант». И все это не считая уже строящейся первой очереди проекта комплексного освоения территории «Ласточкино гнездо» на Октябрьской набережной.

Согласно нашей адресной программе к 2014 году мы планируем сдавать в Москве

плесксы. Если говорить о строящихся объектах на территории Москвы, то сейчас в Краснороске, в 9 км от МКАД, мы строим жилой комплекс «Изумрудные холмы» – проект площадью порядка 800 тыс. кв. м. В прошлом году мы сдали первую очередь, полностью завершить проект мы планируем в 2018 году.

– Если говорить о рынке недвижимости в целом, то должно ли, на Ваш взгляд, жилье быть дешевым?

– Дешевым жилье быть не должно, но оно должно быть доступным. Нельзя жить в картонных коробках или домах, сделанных

– В структуре Группы «Эталон» работает кирпичный завод, завод железобетонных изделий и бетонный завод. Существуют ли планы по расширению этих производств?

– Расширения этих производств как такового мы пока не планируем, так как на сегодняшний день полностью обеспечиваем свои потребности в стройматериалах. Но мы увеличиваем наш парк строительной техники. Так, в декабре 2011 года мы подписали соглашение с нашими партнерами из немецкой компании Liebherr о дополнительных закупке нескольких башенных кранов. Благодаря этому теперь в нашем технопарке 45 кранов Liebherr. Когда у нас заявлено столько новых проектов, когда мы несем обязательства перед нашими клиентами и инвесторами, мы не можем позволить себе рисковать. Полное обеспечение своих строительных потребностей собственными силами – это главный принцип организации нашего бизнеса. В «Эталоне» работает вертикально-интегрированная модель бизнеса, и мы возводим дома своими силами – от разработки проекта планировки территории до обслуживания жилых комплексов после их сдачи в эксплуатацию. Именно это и помогает нам гарантировать клиентам сроки сдачи наших объектов.

– Год назад Группа компаний «Эталон» стала международной, разместив свои акции на Лондонской фондовой бирже. Как Вы оцениваете результаты выхода компании на IPO?

– Начнем с того, что в 2007 году у нас появился крупный акционер – фонд Baring Vostok, который купил 15% наших акций. Это дало нам серьезный импульс в развитии, позволило выйти в Москву и Московскую область. IPO стало катализатором нашего развития, позволило строить планы о работе компании до 2020 года. На свободном рынке мы разместили 28% акций. Контрольный пакет сохранен советом директоров, что позволяет контролировать все процессы, происходящие в компании. Выход на IPO позволил получить деньги, которые были направлены на приобретение новых проектов.

– Что бы Вы хотели пожелать своим партнерам, клиентам и сотрудникам в честь юбилея Группы компаний «Эталон»?

– Партнерам хотел бы пожелать продолжения плодотворного сотрудничества и новых интересных проектов. Клиентам – чтобы у них в доме всегда был детский смех, в жизни все складывалось удачно, чтобы они были здоровы и счастливы, проживая в наших домах. Ну а сотрудникам желаю энергии, которая будет направлена на достижение наших общих целей! С юбилеем!

К 2012 году мы смогли построить более 3 млн кв. м и заселить в наши дома более 147 тыс. человек

и Петербурге около 800 тыс. кв. м в год. А к 2016 году довести этот показатель до 1 млн кв. м. У нас есть подробный план развития бизнеса и ресурсы для его исполнения.

– Вы упомянули о проектах в Москве. Ранее Вы строили только в Московской области. Расскажите о новых столичных стройках «Эталона».

– В Москве мы приобрели несколько новых участков: выкупили права на строительство жилья в районе Южное Бутово, где будет возведен жилой комплекс «Эталон-Сити», подразумевающий комплексное освоение территорий. На Дмитровском шоссе и на пр. Маршала Буденного также будем строить большие жилые ком-

из прессованного пластикового мусора. Дом должен быть надежным, комфортным и уютным, с современными системами коммуникаций, чтобы люди чувствовали себя в нем комфортно, чтобы им хотелось возвращаться в свою квартиру. А для этого нужны современные строительные материалы, продуманные планировки квартир, приятный внешний вид и многое другое. Качественно сделанные продукты не могут быть дешевыми.

А для того чтобы жилье стало доступным, нужно поднимать благосостояние граждан, существенно снижать ипотечные ставки и гарантировать покупателям экономическую стабильность, а это уже во многом задача государственного управления.

Далекие перспективы урбанизма

Кристина Наумова / Американский принцип нового урбанизма постепенно приходит в Петербург. Эксперты и девелоперы считают данный формат очень перспективным, но проекты малоэтажной застройки в черте города пока немногочисленны. Более того, только единицы соответствуют традиционному пониманию нового урбанизма. ➔

Известный американский архитектор, глава компании DPZ Андрес Дуани, выступая на организованном компанией «Город 22» и генконсульством США в Петербурге круглом столе «Развитие мегаполисов. Новый урбанизм», высказал мнение о том, что Смольный должен отказаться от точечной высотной застройки. «Во всем мире такие дома попадают под массовый снос, Петербург к этому тоже придет», – уверен господин Дуани. Решение проблемы архитектор видит не просто в сносе безликих высоток, а в проектах комплексного развития территорий, создании самодостаточных районов с комфортной средой и всей необходимой инфраструктурой.

Следовать традициям

При этом петербургские девелоперы должны следовать традициям архитекторов XIX века и возводить объекты, которые можно сравнить с домами в историческом центре города, говорит господин Дуани. «Сейчас при всех технологиях такие здания строить гораздо легче», – убежден американский архитектор.

Господин Дуани отметил, что сегодня в плотно заселенных окраинах Петербурга нет признаков урбанизма. Новый урбанизм, в частности, подразумевает пешеходную доступность микрорайона,

озеленение улиц, ориентированность на пешеходов, наличие необходимой инфраструктуры, разнообразие застройки, использование экологически чистых технологий при строительстве.

Сегодня жителям спальных районов Петербурга, по мнению Андреса Дуани, недостаточно созданной среды, они вынуждены приезжать в центр города на работу, шопинг и за развлечениями. Он подчеркнул, что 25-этажные новостройки на границах Петербурга не только портят облик городской среды, но и зачастую не пригодны для жизни.

Первый зампреда КГА Юрий Митюров согласен с тем, что в городе необходимо ввести ограничения на высоту зданий. По его словам, данный вопрос сейчас активно обсуждается в комитете.

Первостепенные потребности

С другой стороны, эксперты и участники рынка подчеркивают, что у петербуржцев еще не удовлетворены первостепенные потребности в жилье. Это отчасти вынуждает Смольный поддерживать быстрое и дешевое строительство. Внешний облик зданий зачастую отходит на второй план.

Вице-президент Союза архитекторов Петербурга Святослав Гайкович полагает, что новый урбанизм в Петербурге – пока

лишь мечта. По его словам, сегодня девелоперы вынуждены строить 25-этажные «высотки», чтобы окупить свои расходы. Затраты на согласования, инженерную подготовку земель и строительство слишком высоки, и при малоэтажном строительстве компания в большей степени рискует получить убыток.

Гендиректор «СЗСК» Михаил Голубев полагает, что для развития малоэтажного строительства в Петербурге необходима политическая воля Смольного. Фактически город должен отдать приоритет таким проектам и поддерживать застройщиков различными льготами.

Михаил Голубев полагает, что с помощью формата «малоэтажек» город вполне сможет обеспечить петербуржцев жильем. Плотность населения в малоэтажных домах, по его словам, сопоставима с плотностью в «высотках». Впрочем, жилье в малоэтажных кирпичных домах на 20% дороже типичных новостроек, признал девелопер.

Удачные места для урбанизма

Наиболее популярные районы Петербурга для малоэтажной застройки высокого класса – Петергоф, Коломяги, Лисий Нос, Пушкин. Зачастую застройщики позиционируют свои проекты в рамках нового урбанизма, но не все из них соблюдают основные принципы концепции.

Господин Голубев настаивает, что проект жилой малоэтажной застройки в Лисьем Носу «СЗСК» реализует как раз в концепции нового урбанизма. Корпорация планирует возвести здесь жилой малоэтажный комплекс из нескольких двухэтажных коттеджей с мансардой площадью от 140 до 600 кв. м.

Господин Голубев отмечает, что по тому же принципу компания «СЗСК» застраивает коттеджами, таунхаусами и малоэтажными домами микрорайон «Никитинская усадьба», расположенный между станциями метро «Удельная» и «Пионерская». В компании рассказали, что в ближайшее время в микрорайоне появятся детские сады, пешеходные зоны, благоустроенный парк на берегу пруда.

Успешными проектами малоэтажного строительства эксперты называют застройку в Пушкине.

Концепция нового урбанизма не ограничивается малоэтажным строительством, согласен Андрес Дуани. Она предполагает создание транспортной системы, при которой в большей степени учитываются интересы пешехода, а не автомобилиста. Транспортная система Северной столицы, по словам американского архитектора, неадекватна происходящему в городе. «Петербургская ситуация с парковками – наихудшая на моей памяти. Машин еще не так много, но город уже захлебнулся», – говорит господин Дуани.

справка

➔ Новый урбанизм – градостроительная концепция, подразумевающая возрождение небольшого компактного «пешеходного» города в противовес «автомобильным» пригородам. Движение возникло в начале 1980-х годов в США, первым примером нового урбанизма считается городок Сисайд, построенный во Флориде. Основные принципы нового урбанизма – отказ от «пригородного» стиля жизни. Города и районы, построенные в соответствии с принципами нового урбанизма, небольшие, компактные, здесь все необходимое жителям службы (магазины, бытовые услуги и т. п.) находятся на пешеходном расстоянии от жилья. Новый урбанизм отдает предпочтение велосипеду и пешему хождению, а не автомобилю.

Для решения транспортной проблемы Андрес Дуани советует воспользоваться уже опробованными европейскими способами, среди которых платные парковки и платный въезд в центр города. Вырученные деньги, по словам эксперта, следует направлять на создание системы общественного транспорта такого уровня, чтобы люди с высоким достатком захотели им пользоваться.

Уважаемый Евгений Георгиевич
и коллектив
ЗАО «Строительный трест»!

От всей души поздравляю вас
с 20-летием со дня основания компании!

Желаю новых трудовых побед,
успехов во всех начинаниях,
стабильности и процветания!

Генеральный директор
ЗАО «Темп-Проект» В.В. Кириллов

РЕКЛАМА

11 июня отметил 60-летний юбилей
Владимир Валентинович Калинин, генеральный директор
ОАО «Асфальтобетонный завод №1»

Уважаемый Владимир Валентинович!

От всей души поздравляем Вас с первым серьезным
мужским возрастом и вступлением в славный клуб
настоящих мужчин. Строитель – это не профессия,
это завидная судьба! Мы искренне уважаем
Вас и желаем неиссякаемого здоровья, удачи,
счастья Вам и Вашим близким.

От сотрудников
ГУП «Ленинградский проект»
Ваш В.Н. Зенцов

РЕКЛАМА

В августе будет зарегистрирована первая СРО для частных риэлторов

НП «Первое международное сообщество риэлторов» начало регистрацию первой саморегулируемой организации для специалистов по сделкам с недвижимостью. С учетом готовящегося закона «О риэлторской деятельности» это позволит физическим лицам работать легально. ➔

Рынок операций с недвижимостью немалым образом зависит от принятия закона о риэлторской деятельности, который обяжет и компании, и физических лиц, работающих в сфере недвижимости, состоять в профильных саморегулируемых организациях (СРО). Такая мера должна способствовать развитию безопасности рынка для всех его участников, повышению профессионализма риэлторов и становлению цивилизованных отношений сторон. Однако в итоге риэлторам придется либо уходить в тень, либо регистрироваться в качестве индивидуальных предпринимателей, считают эксперты.

Тот факт, что до недавнего времени все существующие СРО и некоммерческие партнерства защищали интересы агентств недвижимости, не только сдерживал стремление частных риэлторов работать «по-белому», но и фактически ограничивал им доступ к профессии. «Огромное количество проблем, которые необходимо решить, а также желание повысить свою репутацию привели к созданию нового профессионального партнерства частных риэлторов», – говорит генеральный директор Первого международного сообщества риэлторов Виолетта Басина. Завершить регистрацию новой СРО в профессиональном сообществе планируют к августу.

Новая саморегулируемая организация собирается предложить агентам альтернативу работы в риэлторской компании. Фактически сообщество предоставляет те же самые услуги и гарантии, которые получают агенты в штате риэлторских компаний – это юридическая поддержка, ведение документооборота, бухгалтерский учет, помощь с составлением налоговых отчетов, по необходимости – предоставление офисов и переговорных для заключения сделок, обучение и лоббирование интересов риэлторов. Однако преимущество сообщества в том, что членство в нем не требует отчисления процентов со сделок. Плата за услуги составляет фиксированную цену – ежемесячный взнос в размере 5 тыс. рублей.

Круговая выгода

Цель Первого международного сообщества риэлторов – способствовать развитию рынка частных практикующих риэлторов. Работать на себя для риэлторов гораздо выгоднее, чем состоять в штате агентства, подчеркивают в некоммерческом партнерстве. «Сегодня в большинстве случаев риэлторы не являются штатными работниками

агентств – нормальные трудовые договоры заменяются сомнительными соглашениями о сотрудничестве, по которым агент самостоятельно строит свои отношения с налоговыми и иными государственными органами», – говорит Виолетта Басина. – При этом в подавляющем большинстве случаев агент является обычным физическим лицом, не имеющим права осуществлять предпринимательскую деятельность. Это законно, но лишь в случае когда речь идет о какой-нибудь разовой сделке». Если же говорить о комиссионном вознаграждении, как правило, агентство забирает себе от 30 до 50% дохода агента, уточняет госпожа Басина.

Для потребителей развитие цивилизованного рынка частных риэлторов, состоящих в СРО и прошедших сертификацию, тоже выгодно. Зачастую риэлтор, вышедший на открытый рынок, – это человек, который ушел из агентства, набравшись опыта и обзаведясь большим количеством крупных клиентов. Он работает гораздо лучше молодых сотрудников агентства. И членство в серьезной организации является своего рода «знаком качества», подтверждением профессионализма риэлтора, гарантией его честности и опыта.

К тому же сообщество предпринимает ряд мер, обеспечивающих безопасность отношений риэлтора и клиентов. Например, предусмотрена безопасная система расчетов – в некоммерческом партнерстве существует депозитный счет. При личном присутствии участников сделки после ее регистрации СРО перечисляет с депозита средства на счета продавца и риэлтора. Если сделка по какой-либо причине не состоялась, деньги просто возвращаются на счет покупателя. Еще одна мера – компенсационный фонд. Это свободные средства на балансе организации, предназначенные для устранения последствий неудачных сделок. Кроме того, сообществом разработан пакет услуг по



Виолетта Басина, генеральный директор Первого международного сообщества риэлторов

страхованию личной и профессиональной ответственности. То же самое касается и остальных участников сделки: любой этап, любой шаг, любую операцию можно застраховать – по отдельности или комплексно.

Также Первое международное сообщество риэлторов предусмотрело меры по повышению прозрачности рынка – исключению двойных или множественных перепродаж объектов недвижимости. «Риэлтор заключает трехсторонний договор с потребителем, и одна копия хранится в архиве нашей организации», – поясняет Виолетта Басина. – Сам договор отражается в электронной базе, под его номером – вся информация об объекте недвижимости».

Саморегулирование очистит рынок

Имидж частных риэлторов значительно подпорчен так называемыми черными маклерами, многочисленными мошенниками и непрофессионалами. В этих условиях Первому международному сообществу риэлторов придется предпринимать немалые усилия для поднятия статуса частного агента. Возникновение саморегулирования в этой сфере – первый, но далеко не единственный шаг, который необходимо совершить для создания цивилизованного, профессионального рынка, взаимоотношения сторон в рамках которого будут основываться на доверии.

«Мы твердо верим и готовы доказывать всем остальным, что легальный, законный бизнес возможен, поэтому мы стимулируем риэлторов выходить из тени, регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и вступать в профессиональное сообщество», – призывает Виолетта Басина. – Прямо скажем, на такое идут не все: слишком многим проще работать по «серым схемам», всеми силами уклоняться от соблюдения обязательств. Но надо сказать, что преимущества легального бизнеса и официального статуса оценили очень многие, и с каждым днем все больше и больше риэлторов переходит на «светлую сторону».

До создания Первого международного сообщества риэлторов волонтеры агенты не были охвачены профессиональными сообществами, их интересы не были представлены ни на рынке, ни в государственных органах. По сути, им как индивидуальным предпринимателям не предоставлялась поддержка, не оказывалась помощь. Теперь, с возникновением первой СРО для частных агентов, появилась надежда на то, что этот сегмент рынка выйдет из тени, начнет развиваться активнее, что, в свою очередь, повысит уровень конкуренции, качества услуг и прозрачности в сфере сделок с недвижимостью. Именно саморегулирование способно оздоровить ситуацию на рынке риэлторских услуг и защитить этот специфический сектор экономики от недобросовестных участников.



ПЕРВОЕ
МЕЖДУНАРОДНОЕ
СООБЩЕСТВО РИЭЛТОРОВ
некоммерческое партнерство

справка

Первое международное сообщество риэлторов – некоммерческое партнерство, профессиональное сообщество специалистов по сделкам с недвижимостью, в которое входят только частно практикующие риэлторы. Организация предоставляет не только стандартный пакет услуг СРО – обучение, сертификацию, защиту интересов членов партнерства, – но и целый спектр дополнительных услуг: юридическую поддержку, предоставление офисов и переговорных для заключения сделок, ведение документации, помощь в получении статуса индивидуального предпринимателя.



На правах рекламы

ДСК «Войсковицы» вышел из банкротства

Никита Кулаков / Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти на днях прекратил процедуру банкротства в отношении ЗАО «ДСК-Войсковицы», входящего в холдинг «СУ-155». Предприятие вернуло 110 млн рублей долга входящим в реестр кредиторам. Оставшиеся финансовые противоречия завод надеется разрешить во внесудебном порядке. ➔

Холдинг «СУ-155» миллиардера Михаила Балакина полностью погасил долги «ДСК-Войсковицы», расположенного в Гатчинском районе Ленобласти. С ноября 2011 года предприятие находилось в процедуре банкротства из-за долга перед 6 кредиторами, вошедшими в реестр. Общий долг составлял 110 млн рублей, причем около 60% этой суммы предприятие задолжало налоговым органам (среди других кредиторов были «ФинСтройЛизинг», предприятия Группы ЛСР: «Рудас», «Гранит-Кузнечное»), а также банк «ВТБ Северо-Запад»). «ДСК полностью погасил требования кредиторов реестра. В результате арбитраж прекратил процедуру банкротства в отношении предприятия», – заявили в пресс-службе «СУ-155».

Правда, бывший временный управляющий предприятия Сергей Цветков заявил, что кредиторы, не попавшие в реестр, будут подавать новые заявления на банкротство домохозяйственного комбината. «Мне известно, что еще 3 кредитора, которым не погасили долги, собирались продолжать судебные разбирательства и подавать новые заявления о банкротстве ДСК», – сообщил он. В пресс-службе «СУ-155» на это ответи-

ли, что у «ДСК-Войсковицы» осталось требование от кредиторов на 12 млн рублей и погасить этот долг предприятие намерено во внесудебном порядке.

В «СУ-155» уверяют, что «ДСК-Войсковицы» продолжает работать в обычном режиме. «Коллектив комбината, а это 1,5 тыс. человек, сохранит рабочие места и существующие условия труда. До конца текущего года предприятие выпустит около 30 тыс. элементов железобетонных конструкций, что позволит построить до 90 тыс. кв. м жилья в Петербурге и его окрестностях», – сообщили в холдинге. Предприятие производит 250 тыс. кв. м

готового жилья в год. Оно обеспечивает продукцией две стройки в Петербурге, которые ведет «дочка» «СУ-155» – «Росстрой СПб». Это ЖК «Каменка» (площадью 500 тыс. кв. м, срок сдачи – 2015 год) и строительство социального жилья по заказу администрации города в 20-м квартале ЮЗПЧ (площадь – 500 тыс. кв. м, срок сдачи – 2013 год).

В «СУ-155» уверяют, что компания планирует расширение портфеля проектов в Петербурге. Правда, в 2010 году долг всего холдинга «СУ-155» оценивался в 40 млрд рублей. Но эксперты говорят, что политика по снижению долговой нагрузки, принятая группой в 2011 году, реализуется успешно. «Если до конца года «СУ-155» сократит долги еще на 10 млрд рублей,



Генеральный директор «СУ-155» Александр Мещеряков, как считают аналитики, проводит успешную политику по снижению долговой нагрузки холдинга

к началу 2013 года долговая нагрузка холдинга составит около 20 млрд рублей», – говорит управляющий партнер инвестиционной компании «УРСА Капитал» Хачатур Мурадов.

Сегодня на региональном рынке домостроения присутствуют классические ДСК, функционирующие с советского времени (ДСК «Блок», «Гатчинский ССК», «Гатчинский ДСК», ДСК-3, ДСК-5, Киришский ДСК, Кировский ДСК), а с недавнего времени также и крупные производители ЖБИ: ПО «Баррикада» и «ДСК-Войсковицы». По оценке управляющего партнера консалтинговой группы «Решение» Александра Батушанского, лидерами (без учета бюджетного строительства), являются комбинаты Группы ЛСР (ДСК «Блок», «Гатчинский ДСК», ПО «Баррикада») – 43%, комбинат группы ПО «Ленстройматериалы» («Гатчинский ССК») – 18% и комбинат «ЛенРусСтрой» («Киришский ДСК») – 14%. На долю «ДСК-Войсковицы» приходится 3% рынка.

справка



Руководство ГК «СУ-155» в конце прошлой недели заявило, что в 2012 году завершит первый этап модернизации «ДСК-Войсковицы». «ГК «СУ-155» уже инвестировала в модернизацию и переоснащение ЗАО «ДСК-Войсковицы» 823 млн рублей. Объем инвестиций для завершения первого этапа модернизации и переоснащения предприятия составит около 250 млн рублей в 2012 году», – говорится в сообщении пресс-службы «СУ-155».

Анна Лупашко: «Риэлторской деятельностью не должен заниматься каждый желающий»

17 мая президентом Российской гильдии риэлторов была избрана вице-президент Московской ассоциации риэлторов Анна Лупашко. «Строительный Еженедельник» побеседовал с новой главой организации об основных целях и проблемах риэлторского сообщества.

– Какие основные задачи и проблемы отрасли сейчас решает Российская гильдия риэлторов?

– Стратегические задачи РГР на современном этапе – укрепить саморегулирование отрасли, обеспечить переход всех региональных организаций гильдии к СРО и добиться принятия закона о риэлторской деятельности, разработанного с учетом норм законодательства об обязательном членстве в СРО. На их решение направлены интеллектуальные, организационные и финансовые ресурсы Российской гильдии риэлторов.

– Как продвигается создание саморегулируемых организаций?

– Еще в июне прошлого года в составе Российской гильдии риэлторов не было саморегу-



Анна Лупашко, президент Российской гильдии риэлторов, вице-президент Московской ассоциации риэлторов

лируемых организаций, сейчас создано уже шесть: в Нижнем Новгороде, на Урале, в Москве, на Дальнем Востоке, в Западной Сибири и Санкт-Петербурге. Мы движемся хорошими темпами.

– Какой у компаний стимул вступать в СРО, ведь членство не означает наличие доступа к профессии, как в строительном бизнесе?

– Прежде всего это демонстрация обществу уровня готовности бизнеса взять на себя ответственность, готовность оказывать услуги самого высокого качества. Это создание конкурентных преимуществ.

– Над решением каких еще задач риэлторской отрасли вы работаете?

– Задачи РГР на ближайшие годы поставлены. Это превра-

щение гильдии в монолитную организацию, представление профессионального сообщества в глазах общества и власти, участие в законотворческой деятельности и государственных жилищных программах. И работа с нашими собственными системными проблемами, такими как мультиплинг, профессиональное образование, сертификация.

– Как продвигается принятие закона о риэлторской деятельности?

– 17 мая на парламентских слушаниях в Госдуме РФ по развитию системы саморегулирования Российской гильдии риэлторов озвучила свою позицию по вопросу необходимости ограничения доступа к профессии. Наши усилия могли бы обеспечить более продуктивный результат, если бы риэлторской деятельностью имели право заниматься исключительно профессионалы, а не каждый желающий.

– Возникают ли у риэлторов какие-либо конфликты при работе со строительными организациями?

– Есть, безусловно, проблема, которая получила широкую

огласку, – «коммерческие» СРО в строительстве. Данная проблема является серьезным препятствием для развития отрасли и возникла в связи с несовершенством нормативно-правовой базы, существованием множественности СРО, которая и привела к формированию «двойной морали», разных стандартов профессио-

нальной деятельности. Это обстоятельство в том числе послужило формированию твердой позиции РГР по вопросу построения системы саморегулирования в нашей отрасли: «в каждом регионе – одна СРО, на федеральном уровне – одно национальное объединение саморегулируемых организаций».

мнение



Юрий Загорювский, президент группы компаний «ДАРКО»:

– По большому счету, цивилизованному рынку риэлторских услуг мешает развиваться проблема воровства. С «левых» сделок не платят налоги, «черные» маклеры, фирмы-однодневки и агентства по аренде «лохотронного» типа нарушают закон, дискредитируя профессию, клиенты зачастую пытаются обойти компании и не заплатить за предоставленные услуги. Во-вторых, существует проблема низкого качества оказания риэлторских услуг. И в-третьих, развиваться рынку мешает комплекс трудностей организационного и технологического характера, например хронически безобразное состояние дел по регистрации сделок с объектами недвижимости в Санкт-Петербурге.

Координационный совет займется административными барьерами в строительстве

Михаил Немировский / В апреле в положение о Координационном совете по развитию строительной отрасли в СЗФО были внесены изменения. О мерах поддержки инвестиционно-строительной деятельности, а также о стимулировании повышения качества современного строительства говорили в аппарате полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе.

Фото: Владимир Тилес



Координационный совет продолжит деятельность по практическому мониторингу регулирующего воздействия законов, определяющих работу строительной отрасли

Открывая заседание президиума Координационного совета в формате видеоконференции, в которой участвовали руководители строительной отрасли всех субъектов СЗФО, заместитель полномочного представителя Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе Сергей Зимин озвучил новую редакцию положения о консультативно-совещательном органе.

По словам господина Зимина, совет продолжит деятельность по практическому мониторингу регулирующего воздействия законов, определяющих работу строительной отрасли.

Полностью в ведении Координационного совета остается, по словам Сергея Зимина, вопрос об обеспечении безопасности и качества строительства. Совет призван соблюдать баланс между контролем качества строительных работ и повышением уровня ответственности саморегулируемых организаций.

«Чем выше уровень ответственности СРО, тем ниже и мягче должны быть инструменты государственного контроля», — объясняет господин Зимин.

И наконец, совет продолжит поддержку осуществления инвестиционно-строительной деятельности на территории Северо-Запада, где, по словам Сергея Зимина, инвестиционная среда оставляет желать лучшего из-за повсеместных случаев необоснованного ограничения предпринимательской деятельности, и где административное давление, в особенности на строительный рынок, сегодня не снижается.

«Как правило, каждое третье заявление об ограничении предпринимательской деятельности связано с административными барьерами в строительстве — либо это поддержка с выдачей разрешительной документации, либо проволочки с подписанием соглашений», — отметил заместитель полпреда.

Одним из изменений по сравнению с первоначальными полномочиями совета, по заявлению господина Зимина, стало то, что в работе органа сегодня кроме руководителей СРО и строителей непосредственно участвуют представители объединений проектировщиков и изыскателей, что позволит совету более комплексно исследовать проблемы строительной отрасли.

Также Сергей Зимин отметил исключительно практическую направленность созданного совета. Деятельность органа, по его словам, имеет совершенно четкую цель — сформировать позицию по ключевым вопросам строительной отрасли на Северо-Западе и довести ее до Президента РФ и председателя Правительства России.

Совет определяет организационную структуру

Продолжая заседание, председатель Координационного совета Александр Вахмистров отметил, что на сегодняшний момент ведется работа по расширению организационной структуры совета. По его предложению президиумом Координационного совета было принято решение о создании

сразу нескольких профильных комитетов и комиссий.

В частности, по мнению господина Вахмистрова, должен быть создан постоянный Комитет по развитию жилищного строительства, куда должны войти представители от органов исполнительной власти субъектов СЗФО, отвечающие за вопросы жилищного и гражданского строительства.

В формируемый Комитет по качеству и безопасности в строительстве, по предложению Александра Вахмистрова, должны войти все руководители госстройнадзора субъектов СЗФО.

В свою очередь, создание Комитета по обеспечению энергоэффективности в строительстве, по мнению председателя совета, преследует цель обобщать положительный региональный опыт внедрения энергоэффективных технологий.

Также при совете в качестве рабочего коллегиального органа будет создана экспертная комиссия по правовым вопросам инвестиционно-строительной деятельности

под председательством депутата Госдумы РФ Сергея Петрова.

И наконец, господин Вахмистров вынес на решение президиума совета вопрос о создании профильной комиссии по техническому регулированию, стандартизации и оценке соответствия, которую возглавит руководитель управления саморегулирования СООО Сергей Фролов.

Программа долевого защиты

В качестве еще одной острой проблемы, которую детально продолжит рассматривать Координационный совет, является рост числа обманутых дольщиков. Как заявил господин Зимин, следует сформировать и принять поправки в 214-ФЗ, с тем чтобы отрегулировать ситуацию в сфере долевого строительства.

От имени экспертной рабочей группы по правовым вопросам при Координационном совете выступил Павел Созинов. Он сообщил, что рабочая группа под руководством депутата Госдумы РФ Сергея Петрова совместно с аппаратом полномочного представителя Президента РФ в СЗФО провела ряд совещаний. В том числе по вопросам долевого строительства и коммерческого найма. По проблеме дольщиков совместно с администрациями субъектов СЗФО был подготовлен ряд предложений, которые легли в основу работы последнего совета при полномочном представителе Президента РФ в Северо-Западном федеральном округе с участием депутата Государственной Думы Александра Хинштейна.

Говоря о практическом подходе к решению наиболее острой проблемы, Сергей Зимин также упомянул готовящийся в Новгородской области пилотный запуск программы по защите дольщиков с участием уполномоченных банков. Проект предполагает бюджетные гарантии строителям, которые согласились включиться в программу, и государственный контроль со стороны властей за реализацией этой программы.

Реклама в награду за качественную стройку

Поднимая на заседании вопрос о качестве строительных работ в отрасли, председатель Комитета по качеству и безопасности в строительстве Координационного совета Александр Орт отметил, что сегодня понятия качества и эффективности строительства неразделимы.

На заседании подняли и такой важный для отрасли вопрос, как стимулирование повышения качества строительства. Александр Орт отметил роль профессиональных конкурсов как мотивирующего фактора для строителей. Если компания побеждает в профессиональных конкурсах, то она должна иметь преимущественное право получить заказ, считает он.

Другой стимулирующий строителей вариант предложил Сергей Зимин. По его словам, есть смысл в рамках взаимодействия с СРО финансировать целевое рекламное сопровождение тем компаниям, которые показывают высокое качество строительных работ.

«Предлагаю рекламировать такие компании с помощью саморегулируемых организаций. А если региональные бюджеты решатся на такую работу, значит, нужно подумать о стимулировании этих компаний в рамках регионального бюджета», — заявил господин Зимин.

цитата



Сергей Петров, заместитель председателя комитета Госдумы РФ по земельным отношениям и строительству:

«Координационный совет по развитию строительной отрасли играет важную роль в развитии строительного комплекса северо-запада России. Это уникальная площадка для обмена опытом, на которую можно и нужно выносить актуальные для регионов вопросы.»



интервью

Игорь Слащев: «Сегодня в районе строиться практически негде»

Игорь Слащев, заместитель главы администрации Кировского района Петербурга, в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Михаилом Немировским рассказал о приоритетных направлениях развития района, редевелопменте застроенных территорий и расселении аварийного жилья. ➤

– Какие инвестпроекты реализуются сегодня на территории района?

– На сегодняшний день Кировский район – это район сложившейся застройки, и в плане жилищного строительства инвестпроектов на территории района очень мало. К сожалению, сегодня в районе строиться практически негде – свободных для строительства участков нет, и изменения статуса земель не предвидится. В настоящее время в районе ведется строительство лишь нескольких жилых домов. Это дом в Ульянке 4Б, дом на Двинской, 8, который строится на месте снесенного аварийного здания общежития. Также планируется строительство дома на месте недостроенного книжного коллектора на Кронштадтской, 13, и возведение второй очереди жилого дома на Ленинском пр., 139. В итоге комплексно жилищное строительство в Кировском районе может развиваться только за счет реновации.

Если говорить о коммерческой недвижимости, самым перспективным объектом для инвестиционной деятельности я считаю Канонерский остров. Сейчас более половины острова пустует. Мы рассматриваем эти земли как возможность для инвестирования в создание современного крупного логистического комплекса с обязательным созданием продуманной логистической схемы с целью исключения стоянок большегрузного транспорта с нормальным подходом к Канонерскому судоремонтному заводу. Ранее действовало постановление правительства Санкт-Петербурга о проведении на острове проектно-изыскательских работ для возможного строительства логистического комплекса, однако в связи с неисполнением сроков работ постановление было отменено.

В будущем над Канонерским островом пройдет участок ЗСД. К сожалению, на данный момент съезд на остров не предусмотрен, однако если в проект войдет крупный инвестор и логокомплекс там все же появится, вопрос строительства спуска, я думаю, инвестор сможет решить.

– Будут ли реализованы проекты спорткомплексов на месте двух старейших долгостроев района – в Ульянке и на пр. Стачек?

– По объекту на пересечении ул. Солдата Корзуна и пр. Ветеранов в квартале Ульянка действительно очень долго разрабатывался проект планировки территории. В конце мая на заседании рабочей группы при вице-губернаторе Игоре Метельском проект постановления правительства Санкт-Петербурга был согласован. Я думаю, что в ближайшее время проект постановления будет вынесен для рассмотрения на правительство Санкт-Петербурга. После выхода постановления инвестор, ООО «Развитие здоровья и спорта», будет готов построить там физкультурно-оздо-



ровительный комплекс на инвестиционных условиях.

Инвестор еще одного проблемного объекта – на пересечении ул. Васи Алексеева и пр. Стачек – не смог осуществить строительство. Часть участка отошла в частную собственность, а другая часть на сегодняшний момент не используется. Администрация заинтересована в том, чтобы на этом пятне появился многофункциональный комплекс с бассейном, так как в исторической части района нет ни одного бассейна. Проект уже представлен на рассмотрение администрации, но на данный момент решение о строительстве еще не принято.

– Как идет в районе процесс расселения аварийного жилья?

– На настоящий момент в районе идет расселение 9 многоквартирных домов, которые признаны аварийными и подлежат сносу. В частности, под расселение граждан будет отдан находящийся сейчас на последней стадии сдачи построенный за счет бюджета жилой дом на ул. Турбинной, 5, первоначально предназначенный для проживания семей специалистов социально значимых профессий.

– Сразу несколько кварталов района включены в городскую программу реновации. Как идет подготовка к этой работе? Если обратная связь с жителями расселяемых кварталов?

– Обратная связь, конечно, есть. При администрации района работает комиссия по реновации, работу которой, кстати, отмечает Комитет по строительству. Еще до публичных слушаний, которые мы обязаны проводить по закону, во всех кварталах, которые попали в программу реновации, мы провели своеобразные «мини-слушания», где ответили на все вопросы граждан. Затем в соответствии с законом мы провели сами публичные слушания, которые были признаны состоявшимися. Кроме того, в работе комиссии принимают участие представители от каждого дома, участвующего в программе. Также хочу отметить хорошую работу самих инвесторов, которые осуществляют регулярный прием обращений граждан.

Новый этап взаимодействия с жителями начнется тогда, когда стартует строительство первых домов по программе, а стартует оно совсем скоро, потому как компания «Воин-В» уже разработала проект планировки с проектом межевания территории квартала Ульянка 2А и 2Г, который утвержден правительством Санкт-Петербурга. «Воин-В» получил всю разрешающую документацию на строительство 18-этажного многоквартирного жилого дома на участке 146 у д. 15, корп. 4, по ул. Лени Голикова. Всего в этом квартале насчитывается 27 домов, из них 15 домов первых массовых серий подлежат расселению и сносу. Для того чтобы обеспечить такой жилой массив необходимой социальной инфра-

структурой, будут построены дополнительные корпуса к школе по ул. Лени Голикова, 15, и к детскому дошкольному учреждению на ул. Лени Голикова, 23.

В свою очередь, компания «СПб Реновация» займется реновацией кварталов Дачное-5, Ульянка-6, Автово-7-8, а также кварталом Нарвская застава.

– Кировский район является крупной транспортной артерией города. Что предпринимается для развития транспортной инфраструктуры?

– Важным этапом в деле развития транспортной инфраструктуры района стало окончание ремонтных работ на ул. Маршала Говорова. Без этой транспортной артерии район буквально задыхался. Транспортные потоки из Красного Села с одной стороны, Московского района и петродворцового направления с другой перегружали пропускные возможности Комсомольской площади и пр. Стачек. Ремонт на ул. Маршала Говорова в этом году будет продолжен, в частности планируются работы по прокладке второго слоя асфальтового покрытия. Работы пройдут без полного закрытия дороги для движения.

Вторым знаковым для района событием, которое мы с нетерпением ожидаем, станет окончание строительства спуска Западного скоростного диаметра в створ реки Екатерингофки. Уже сейчас ведутся работы по расширению проезжей части до 14 м, берегоукрепительные и прочие виды работ. Подрядчик планирует сдать объект в эксплуатацию к концу 2012 года. Таким образом, на окружающую дорогу должен будет уйти весь поток грузового транспорта, который идет в район Петролеспорта, Канонерского острова и Большого морского порта, что, несомненно, в большой степени разгрузит районные магистрали.

– По какому пути будет происходить дальнейшее развитие района? Как торгового и промышленного кластера или акцент будет сделан на развитии жилых зон?

– Район будет развиваться как промышленный кластер, основное направление развития которого будет определять морская тематика, ведь Кировский район, напомним, является морскими воротами Санкт-Петербурга. И в первую очередь будут развиваться такие крупные промышленные комплексы, как Морской порт, Петролеспорт, Балкерный терминал и завод «Северная верфь». Кроме «Северной верфи», которая сегодня ориентирована на госбронзаказ, в районе достаточное количество предприятий, работающих на военную и мирную тематику.

Безусловно промышленной визитной карточкой района является Кировский завод, который в настоящее время усиленно развивает направление по производству тракторной и уборочной техники.

 пространство для жизни

Заводская земля

Роман Русаков / Кировский район относится к одному из промышленных районов города, почти 25% его площади занимают промышленные территории. Но ситуация постепенно меняется: некоторые предприятия закрываются, некоторые переезжают в современные промышленные зоны. 



Фото: Владимир Топо



Главным минусом Кировского района называют экологическую обстановку

В Кировском районе проживает более 330 тыс. человек, площадь, занимаемая районом, составляет 48 кв. км. Кировский район насчитывает более 60 промышленных предприятий, 19 строительных организаций, более 30 транспортных предприятий, 5 научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций, 3 вуза и почти 16 000 малых предприятий и предпринимателей. В частности, здесь находится известный Кировский завод. Также на территории района находятся 3 порта: ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», ОАО «Петролеспорт», ООО «Морской рыбный порт». Экологическая обстановка в районе сложная. Кировский район поставляет городу 18% выбросов вредных веществ в воздух и 30% сливов в водоемы.

Условно Кировский район можно разделить на северную и южную части. В южной

части (Княжево, Улянка, Дачное) строительство велось в 1960-1970-е годы, и жилье здесь представлено самое разнообразное: «хрущевки», блочные, «брежневки», «корабли» и новые серии. В северной части (Автово) — преимущественно старые «сталинские» дома, первые серии начала 1930-х годов. Через район проходит Ораниенбаумское направление ОЖД от Балтийского вокзала, на его территории расположены станции «Броневая», «Ленинский проспект», «Дачное», «Улянка», а также пять станций Кировско-Выборгской линии метрополитена.

Кировский район считается крупным промышленным центром и занимает второе место среди других территорий города по количеству промышленных предприятий. Промышленность района представлена различными отраслями: машиностроение, химическая промышленность, сталепрокатное производство, производство асфальтовых изделий, цемента и товаров народного потребления. Наиболее крупное промышленное предприятие района — Ки-

ровский завод. Обилие предприятий негативно сказывается на экологической ситуации. Однако основная часть предприятий сконцентрирована в основном в северной части района.

Начальник отдела сопровождения договоров ООО «КВС» Павел Третьяков говорит: «К преимуществам Кировского района можно отнести близость к центру города, наличие крупных торговых и торгово-развлекательных комплексов, большую площадь зеленых зон. Минусами же являются загрязненность из-за расположенных в районе промышленных предприятий, огромное количество ветхого жилья и коммунальных квартир. Цены на жилую недвижимость в районе за последний год росли в пределах инфляции».

Строительство Западного скоростного диаметра положительно сказалось на транспортной инфраструктуре, но ситуация может измениться, когда закроют на ремонт Дворцовый мост — в этом случае транспортная нагрузка на район увеличится.

Перманентно сложная транспортная ситуация характерна для пр. Стачек.

Вероника Лежнева, руководитель отдела аналитических исследований Jones Lang LaSalle, считает, что в настоящее время транспортную ситуацию в районе можно оценить как среднюю. «С одной стороны, строительство и реконструкция новых дорог существенно облегчили ситуацию в районе, особенно после доведения КАД до Таллинского шоссе, а также реконструкции связи ул. Трефолева — ул. Калинина — Лифляндская ул. Кроме того, ремонт пр. Маршала Говорова также облегчил ситуацию с доступностью личным транспортом как северной части, так и всего района. С другой стороны, прямой выезд на КАД есть только в южной части района через выезд с Дачного пр. Кроме того, есть дополнительный выезд (платный) через ЗСД.

В результате транспортная доступность северной части района на личном транспорте обусловлена отсутствием выезда на КАД, зато есть метро в зоне пешеходной доступности. Южная часть района более привлекательна с точки зрения транспортной доступности, хотя ст. м. «Проспект Ветеранов» является одной из самых загруженных в Петербурге.

Перспективы транспортной доступности района связаны с доведением ЗСД до Обводного канала. К сожалению, других существенных улучшений транспортной доступности в ближайшие 5 лет не предусмотрено», — сетует госпожа Лежнева.

мнение



Светлана Попова,
аналитик
ЗАО «БФА-Девелопмент»:



Потенциал у района довольно большой — еще достаточно территорий, которые инвесторы/девелоперы могли бы привести в порядок. Одним из главных препятствий превращения Кировского района в комфортный спальный является транспортная ситуация. Станция метро «Проспект Ветеранов» является самой загруженной станцией в России. Из Кировского района лишь две магистрали ведут в центр — Ленинский пр., Старопетергофский пр. — наб. Обводного канала. И обе эти магистрали чрезмерно загружены, в том числе и грузовым транспортом.

Половина жителей чувствуют себя комфортно

Роман Русаков / В прошлом году предприятия Кировского района отдали в бюджет Санкт-Петербурга почти 10 млрд рублей — на 1 млрд больше, чем в 2010-м. Все же бюджет района в прошлом году составлял 6 млрд рублей.

По данным районных властей, опубликованным на сайте городской администрации, несмотря на все трудности, уровень проживания в Кировском районе как комфортный сегодня оценивают 46% жителей. В про-

шлом году в рейтинге главных проблем района более 36% населения негативно оценивало содержание территорий и говорило о нехватке благоустройства. Сегодня этими вопросами недовольны 16% жителей.

«Почти 35% населения считает проблему нехватки парковок самой главной проблемой района. Отмечу, что сегодня в Кировском районе из-за территории сложившейся застройки мало мест, пригодных для парковки автомашин», — отмечается в докладе главы районной администрации, опубликован-

ном в начале 2012 года. Из 6 млрд рублей бюджета района почти 80% было направлено на образование и здравоохранение, молодежную политику и культуру. В прошлом году мощным толчком в повышении качества услуг послужила программа «модернизации здравоохранения». Благодаря ей увеличилось финансирование района почти на 300 млн рублей. За счет этих средств был проведен капитальный ремонт учреждений здравоохранения на 73,7 млн рублей и приобретено обо-

рудование на сумму 171 млн. «Администрацией района активно проводится работа по возвращению к системе дошкольного образования объектов инфраструктуры, которые используются нецелевым образом. Прежде всего это здания по адресам ул. Трефолева, 6/30; ул. Зины Портновой, 3; бульвар Новаторов, 12; и ул. Зайцева, 33», — говорится в докладе районной администрации. Кроме того, сейчас разрабатывается проектно-сметная документация для проведения ремонтных работ в зданиях, распо-

кстати



Две трети жителей Кировского района считают, что в районе не хватает досуговых и спортивных объектов. Более 40% населения говорят о нехватке бассейнов и спортивных площадок для игры в футбол. В ведение города возвращено два крупных стадиона — «Шторм» на пр. Народного Ополчения и «Корабел» на Туруханских островах. Сейчас ведется проектирование этих объектов. Сегодня согласовано строительство ФОКа по программе «Газпром — детям» по адресу: пр. Ветеранов, 56, рядом с парком Александрино.

женных на Дачном пр., 21, корп. 2; Двинской ул., ул. Возрождения, 9; Новостроек, 35. Завершаются работы в детском саду № 12 по адресу пр. Стачек, 59, корп. 2. Первого сентября учреждение примет 50 малышей.

«Проводим также работу по выкупу в казну Санкт-Петербурга здания детского сада по адресу: Огородный пер., 8, и помещений по адресу: Ленинский пр., 139», — сообщают районные власти.

коммерческая недвижимость

Торговля без свободных пятен

Роман Русаков / Главной особенностью торговой недвижимости Кировского района является то, что последний крупный объект там был введен 5 лет назад. Строить попросту негде, объясняют эксперты.



Обеспеченность торговыми площадями в Кировском районе составляет порядка 579 кв. м на 1000 человек

В Кировском районе располагается 16 торговых и торгово-развлекательных комплексов общей арендопригодной площадью около 213 тыс. кв. м, не считая гипермаркетов строительных товаров, интерьерных и мебельных центров («К-Раута», «Максидом», «Русская деревня», «Загородный дом») и сетевых супермаркетов продуктов питания.

«Обеспеченность торговыми площадями в Кировском районе составляет порядка 579 кв. м на 1000 человек. По этому показателю Кировский район находится на 6 месте», – говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Наблюдается отчетливая тенденция тяготения торговых объектов к станциям метро. Наибольшая концентрация торговых объектов – вблизи ст. м. «Ленинский проспект». Существенная концентрация торговых объектов также вблизи ст. м. «Нарвская».

Торговые объекты, расположенные в районе, обеспечивают потребности не только жителей Кировского района, но и прилегающих к нему районов (Красносельский, Пушкинский), плохо насыщенных торговыми объектами. Поэтому, несмотря на значительный объем имеющихся торговых площадей, строительство новых торговых объектов может быть целесообразно, в особенности в зонах, где сконцентрированы большие транспортные потоки.

В Кировском районе располагаются только торговые объекты класса эконом и мидл. «Средняя ставка на помещения в торговых центрах составляет порядка 850 рублей за 1 кв. м», – подсчитал Владимир Спарак.

Нового строительства торговых объектов в районе не ведется, так как на прилегающих к станциям метро территориях конкуренция очень высокая, и свободных участков, пригодных для строительства новых ТРК, в районе практически нет. На пр. Стачек велось строительство ТРК «Европа-центр» (компания «Макромира»). Его общая площадь должна была составить 98 тыс. кв. м, аренда-

пригодная площадь – 70 тыс. кв. м. Однако проект был заморожен.

Большинство торговых объектов относится к формату районных и микрорайонных. В районе функционирует один региональный ТК – ТРК «Континент» на Стачек. «Это один из наиболее удачных объектов холдинга «Адамант», где представлены международные и федеральные бренды. Площади комплекса полностью сданы в аренду, существуют листы ожидания. Аналогичная ситуация с заполняемостью и в ТК «Румба», и в ТРК «Французский бульвар». ТК «Румба» – первый в городе дисконт-центр, ТРК «Французский бульвар» – бывший актив компании «Макромир», перешедший в собственность Fort Group. Новый владелец ТРК «Французский бульвар» произвел частичную замену арендаторов с целью повышения ценового сегмента торгового комплекса. В результате в торговом комплексе открылись магазины «Белый ветер Цифровой», Domani, Calzedonia, Carlo Pazzolini. Арендные ставки во всех перечисленных ликвидных торговых объектах

Кировского района превышают среднерыночный уровень, при этом свободные площади практически не появляются. Среди торговых объектов района следует отметить универсам «Нарвский», который функционирует не в формате универсама, а формирует своеобразный торговый коридор вдоль Ленинского проспекта. Универсам также не так давно провел ротацию арендаторов, повысив ценовой сегмент представленных брендов», – отмечает Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Ленинский проспект – основной торговый коридор Кировского района. Он традиционно очень высоко востребован среди всех сегментов арендаторов. Спрос в разы превышает предложение. Продажи практически отсутствуют. С точки зрения торговых операторов самым ликвидным участком Ленинского проспекта является отрезок от пр. Народного Ополчения до ул. Зины Портновой. На расположенные здесь площади претендуют арендаторы практически всех сегментов, крупные сетевые бренды. Помещения освобождаются крайне редко. Стоимость встроенных помещений на этом участке начинается от 2500 рублей за 1 кв. м в месяц и доходит до 5000 рублей за 1 кв. м. На освобождающиеся помещения всегда формируется очередь претендентов. «Более удаленный отрезок до пр. Маршала Жукова менее ликвиден, но там также редки ротации, пул арендаторов помещений формировался в последние 5 лет и практически неизменен», – добавляет госпожа Рева.

цифра

213 тыс. кв. м –
общая площадь торговых помещений
Кировского района

Офисы на нижней ступени развития

Роман Русаков / Предложение качественной офисной недвижимости в Кировском районе ограничено. Здесь сосредоточено много бизнес-центров класса С, а также складских помещений. По этим показателям район является одним из лидеров в городе.

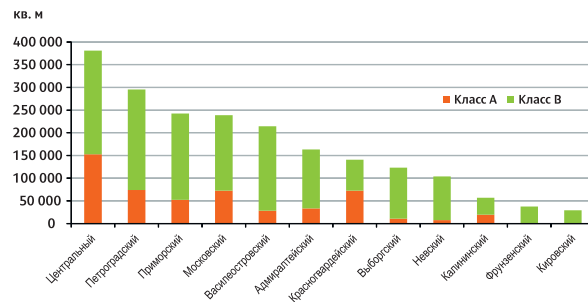
Офисные объекты представлены двумя бизнес-центрами класса В: БЦ «Балтика» и БЦ «Империал». Несколько офисных объектов района относятся к классу В, но основной объем офисных площадей приходится на объекты класса С и помещения, не поддающиеся классификации. «Следует отметить, что все качественные бизнес-центры райо-

на имеют высокий уровень заполняемости. Предложение вакантных площадей в них крайне ограничено. Арендная ставка достаточно высокая – 850-1000 рублей за 1 кв. м в месяц. Большинство бизнес-центров имеют удачную локацию в непосредственной близости от станции метрополитена. Перспективы появления новых объектов в районе связаны с редевелопментом промышленных площадок, расположенных в северной части Кировского района. Реконструкция с повышением класса объекта может быть проведена на базе многочисленных офисных помещений класса С. Спрос на площади в Кировском районе формируют компании, чья деятельность

связана с портом или промышленными предприятиями, расположенными на территории района. Среди других преимуществ – близость к историческому центру города и транспортным магистралям, ведущим в аэропорт», – уточняет Людмила Рева, директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate. Объем предложения складских площадей в Кировском районе составляет около 78 тыс. кв. м. В 2010 году качественное предложение пополнилось новым логистическим складом «Петролеспорт» площадью 3600 кв. м. Перспективы развития района связаны с улучшением доступности для автотранспорта за счет завершения строительства ЗСД.



Географическое распределение существующих офисных площадей



Вероника Лежнева, руководитель отдела аналитических исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, полагает, что основной объем существующего предложения представлен низкокачественными офисами, размещенными в зданиях бывших НИИ, промышленных объектов и т. п. «Если говорить об объеме качествен-

ных площадей, то такой объем в настоящее время ограничен пятью бизнес-центрами класса В суммарной арендопригодной площадью около 30 тыс. кв. м. Такая ситуация довольно логична, поскольку в целом район можно назвать скорее портово-промышленным, и организации, расположенные в данной локации, зачастую

привязаны к уже имеющимся основным крупным предприятиям. Кроме того, формирование более качественных офисных кластеров (крупные проекты класса А) здесь было бы пока неуместно, поскольку с точки зрения престижа Кировский район занимает далеко не первое место», – резюмирует госпожа Лежнева.



Район с однопроцентной долей

Роман Русаков / Кировский район не является самым привлекательным местом для проживания, однако спрос на жилье здесь стабилен. Во-первых, район располагается недалеко от центра, во-вторых, обладает достаточно развитой инфраструктурой: на его территории находится множество магазинов, ресторанов, торгово-развлекательных центров. ➤

Около 30% площади района занимают зеленые насаждения. Однако экологическое состояние района не самое благоприятное: здесь располагается много промышленных объектов, загрязняющих окружающую среду. Кроме того, на экологию территории и на его привлекательность в целом негативно влияет огромный транспортный поток и постоянно образующиеся пробки. Это связано, во-первых, с тем, что в центр из района есть только 2 выезда: по Ленинскому проспекту и по набережной Обводного канала. Во-вторых, большое количество грузовых машин объясняется расположением на территории района торгового порта. По этой же причине транспортную доступность района можно назвать только удовлетворительной: на его территории располагаются 5 станций метро, 3 железнодорожные станции, однако сообщение с другими районами с помощью наземного общественного транспорта усложняется из-за постоянных пробок.

«В Кировском районе представлены дома всех категорий: дома старого фонда, «сталинки», «хрущевки», «корабли», современные кирпичные и блочные дома. Наиболее востребованы квартиры с ремонтом рядом со станциями метро «Нарвская», «Кировский завод», «Автово». В среднем стоимость квадратного метра в районе составляет около 90 тыс. рублей. Строительство новых объектов здесь ведется неактивно, в основном это

одиночные жилые дома, поскольку свободных пятен под застройку почти нет. Из интересных строящихся объектов района стоит отметить жилой комплекс экономкласса «Современник» компании «Балтстрой», расположенный в 5 минутах ходьбы от ст. м. «Ленинский проспект». В общей сложности проект будет предлагать 61,5 тыс. кв. м жилья. Комплекс будет оснащен 9-этажным паркингом, подземным отопляемым паркингом, детским дошкольным учреждением, детской игровой площадкой, коммерческими помещениями. Также здесь строится

В 2011 году в Кировском районе было введено 4 дома на 749 квартир общей площадью 44 482 кв. м. «Доля Кировского района в объеме предложения на первичном рынке составляет 1% – порядка 20 тыс. кв. м», – говорит Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН».

Тамара Рыбалко, эксперт ФГ БКС, отмечает: «Квартиры на юге Петербурга менее популярны, чем квартиры в северных районах, и устойчивый массовый спрос есть только на квартиры на юго-западе. Тем не менее здесь же присутствуют депрессивные

мнение



Юха Вятто,
генеральный
директор ЗАО «Лем-
минкяйнен Рус»:

➤ – С точки зрения проживания район можно разделить на депрессивную северную часть с обилием промышленных предприятий и на относительно новую более «зеленую» и благополучную южную. Застройщики не балуют данный район новыми объектами. Ввиду низкого спроса объемы строительства жилья значительно уступают прочим территориям. Большая часть жилых домов относится к объектам эконом-класса. Ряд кварталов попали в перечень территорий, подлежащих реновации. Пожалуй, реновация «хрущевских» домов – самый масштабный жилой проект в Кировском районе. Большой вопрос района – транспортная доступность. Основные магистрали перегружены в часы пик.

Доля Кировского района в объеме предложения на первичном рынке составляет 1%

ЖК «Кронштадтский форт» компании «Ойкумена»; это проект комфорт-класса, в котором будет построено 13 тыс. кв. м жилья; объект располагается между станциями метро «Автово» и «Кировский завод». Недалеко от ст. м. «Проспект Ветеранов» возводится элитный жилой проект «Дом с каминными» от застройщика «Монолит-Кировстрой». Первые 3 очереди проекта уже построены», – рассказала Галина Санамян, директор департамента долевого строительства агентства недвижимости Home estate.

с точки зрения жилой функции транзитные кварталы на «Нарвской» и в «Автово». Средняя цена квадратного метра жилья в Кировском районе, по данным БКС, на сегодня составляет 87 065,8 рубля. Динамика по сравнению с декабрем 2011 увеличилась на 7,86%. Таким образом, средние цены на квартиры установились на уровне 3543,8 тыс. рублей за однокомнатную, 4670,8 тыс. рублей за двухкомнатную и 5680,9 тыс. рублей за трехкомнатную квартиры.

ПРИГЛАШАЕМ ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ

в конкурсе и выставке
**«ИННОВАЦИИ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ - 2012»**
www.in-award.ru
12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
в рамках
Baltic Build
УСПЕШНОЕ ПРОИЗВОДСТВО ВАШЕЙ НОВОЙ ПРОДУКЦИИ

Спонсоры:
Агентство по строительству
инфраструктуры
Санкт-Петербурга

ООО «ПРОМСТРОЙ»
Тел.: +7 (812) 380-4003/04/05
Факс: +7 (812) 380-6001
E-mail: info@promstroy.spb.ru

Партнеры:
Информационные порталы:
Интернет-порталы:
СМИ

26 ИЮНЯ 2012 ГОДА

Круглый стол «За чей счет сети?»

Обсуждаемые вопросы:

1. Состояние инженерной и дорожной инфраструктуры в Ленобласти: программы по реконструкции и развитию сетей в Ленинградской области.
2. Проблема организации инженерной инфраструктуры малозатяжных поселков.
3. За счет кого нужно создавать инженерную и дорожную инфраструктуру в Ленобласти – правительства, частного инвестора, на основании ГЧП?
4. Насколько выгодно инвестору вкладывать деньги в строительство инфраструктуры? Какую часть от стоимости проекта занимает создание инженерной подготовки территорий?
5. Чем власть может «заманить» инвестора на создание инженерной инфраструктуры: на каких условиях инвестор согласится участвовать в создании данных объектов?

Модератор: Людмила Горбурова, заместитель главного редактора газеты «Строительный Еженедельник, Ленинградская область».

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

ТОЧКА ПРИТЯЖЕНИЯ

12-14 СЕНТЯБРЯ 2012
Россия, Санкт-Петербург
Международный инвестиционный форум по недвижимости

PROESTATE®

+7 (495) 668-09-37 WWW.PROESTATE.RU +7 (812) 640-60-70

Партнеры:

За рамками нормативных минимумов

Светлана Семенович / С усилением конкуренции на рынке строительства роль благоустройства внутридворовых территорий выходит на один из первых планов, ведь именно среда микрорайона может стать решающим фактором при всех прочих равных. ➔

«Достаточно большой процент покупателей составляют молодые семьи, для которых важна среда, в которой будут жить их дети», — говорит Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар». «Асфальтированная территория для паркинга, детская площадка, озеленение придомовой территории. Вот тот минимум, на который рассчитывает каждый покупатель, приобретая квартиру в новом жилом комплексе», — добавляет Ирина Румянцева, руководитель центра продаж объектов нового строительства АН «Итака».

Работы по благоустройству придомовых территорий, как и любые другие работы в рамках строительного проекта, регламентируются вполне конкретными нормативами. Согласно этим нормативам застройщик обязан произвести определенный объем озеленения (для каждого района города свой показатель), организовать проезды и достаточное количество парковочных мест, обустроить детскую площадку и т. д. «Еще на этапе проектирования важно соблюсти все нормативные показатели, например расстояние от парковки до жилых домов и т. д.», — рассказала Ольга Козимянец, исполнительный директор «НДВ СПб» (подразделение «НДВ-Недвижимость»). «В последнее время прогрессивные застройщики выходят за рамки нормативных минимумов, организуя более качественное и современное благоустройство территорий, включающее различные дополнительные элементы, не регламентируемые законодательством. Это и более качественные игровые комплексы последних поколений, различные малые архитектурные формы, оборудованные набережные, велосипедные дорожки и т. п.», — делится руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

У многих застройщиков из-за нехватки земли попросту нет возможности заниматься созданием качественной городской среды, благоустройством и ландшафтным дизайном. Ведь в случае отдельно стоящих домов (а это в большинстве своем уплотнительная застройка) проектировщики вынуждены вписывать объект в уже со-



В случае проектов КОТ застройщик имеет возможность сформировать придомовую территорию с нуля

В таких проектах более важен даже не размер территории, которая отводится под создание рекреационных зон, а грамотное зонирование пространства

данную среду. Из-за плотности застройки придомовые территории преимущественно отводятся под парковки, в лучшем случае — под детские площадки.

В случае проектов КОТ застройщик имеет возможность сформировать придомовую территорию с нуля. Одно из основных преимуществ таких проектов — возможность комплексного подхода к развитию земельного участка, в том числе к благоустройству, что позволяет застройщику создать для жителей более качественную среду обитания. Меньшая плотность за-

стройки дает возможность развивать дворовые территории (не ограничиваясь тремя кустиками во дворе), строить вместительные парковки, спортивные площадки и вообще более грамотно подходить к благоустройству. В таких проектах более важен даже не размер территории, которая отводится под создание рекреационных зон, а грамотное зонирование пространства.

«Например, в проекте «Новый Оккервиль» мы четко разделяем рекреационные зоны и места для движения и стоянки транспортных средств. Реализуется концеп-

мнение



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

➔ На территории малоэтажного района «Новая Ижора» разбиты цветники, устроены альпийские горки и рокарии. В 2011 году сквер в Полисарском переулке был отмечен как «объект благоустройства, не имеющий аналогов в Санкт-Петербурге по детским игровым комплексам». Сквер оформлен с использованием приемов геопластики. Здесь оборудованы горки, лабиринты, площадки с цветочными полотнами и различные другие объекты, которые способствуют не только физическому, но и интеллектуальному развитию ребенка.

ция «закрытых дворов», когда парковки и входы в парадные находятся с внешней стороны дома, а в чистых и просторных дворах располагаются зеленые скверы, аллеи, детские и спортивные площадки. Кроме того, на прибрежной территории реки Оккервиль нами был открыт одноименный парк. В ходе благоустройства территории было расчищено и расширено русло реки, организован пляж, построено 2 мостика через реку и 5 км прогулочных и велосипедных дорожек», — поведал Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

Ольга Трошева рассказывает, что «в проекте «Семь столиц» помимо вышеперечисленных элементов благоустройства будет также организована пешеходная зона в виде «площади семи столиц», установлено специальное уличное освещение, установлены дополнительные элементы, образующие особую эстетику и комфорт придомовых территорий».

Необременительное благоустройство

Светлана Семенович / **Благоустройство дворовых территорий при проектах комплексного освоения ложится не слишком большим бременем на стоимость квадратного метра. «Красивости» поднимут себестоимость строительства на 2-5%.**

Обустройство придомовой территории лежит на плечах застройщика. Девелопер обязан озеленить территорию, обустроить детские площадки и организовать парковку. В случае комплексного освоения территорий застройщиком строится еще внутриквартальные дороги. Кроме того, девелопер может возвести школу, детский сад, поликлинику, а потом передать их на баланс города. «При этом сто-

имостная нагрузка на квадратный метр жилья в таких проектах за счет масштаба строительства не сильно превышает затраты в «точечных» проектах», — заключает Ольга Трошева. В среднем она может составлять 2-5% (по оценкам различных экспертов) от себестоимости строительства 1 кв. м жилья. Естественно, выполненные работы по благоустройству территории дома уже включены в стоимость квадратного метра. Конечно, можно и сэкономить, например на опциях, не обязательных по нормативам. Однако их наличие поднимает класс дома или квартала и, соответственно, цены на квартиры в нем. Чем выше класс объекта, тем выше запросы покупателей.

Так, в эконом-классе достаточно минимального количества зелени, парковочных мест, детской площадки. «В сегменте эконом-класса детские площадки оборудованы небольшим количеством инвентаря, а в жилье комфорт- и бизнес-класса они более просторны и отличаются интересной комплектацией», — уточняет Ирина Румянцева. В проектах бизнес-класса и элитных домах покупатели хотят видеть закрытую охраняемую территорию, подземный паркинг, ландшафтный дизайн и т. д. Примером оригинальных решений может служить организация поля для гольфа (мини-гольфа) или обустройство набережной, куда выходит часть домов комплекса. Будущим жильцам при выбо-

ре квартиры в доме «с фонтанчиками и скульптурами» важно помнить, что «после сдачи дома в эксплуатацию ответственность за поддержание благоустроенной придомовой территории ложится на управляющую компанию», — отмечает Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон»). А значит, поддержание придомовой территории в первозданном виде и чистоте, ее усовершенствование — забота и расходы жильцов, которые могут достигать до 5-8% коммунальных платежей. Но многих это не пугает. «Год назад мы провели акцию «Посади дерево возле своего дома», в которой приняли участие более двух-

сот жителей первой очереди «Нового Оккервиль». В парке Оккервиль была подготовлена территория для высадки деревьев, закуплены саженцы, розданы инструменты. Участники акции своими руками создали парковые аллеи, высадив 190 каштанов, лип и остролистных кленов. К каждому дереву была привязана табличка с именем человека, который его посадил. Жители «Нового Оккервиль» пришли с детьми, привели друзей и родственников. В общем, отнеслись к этому мероприятию как к настоящему празднику и пообещали ухаживать за аллеями и сохранять жизнь каждому саженцу», — рассказывает Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой».

Поддержать своих клиентов в вопросах благоустройства готовы и сами застройщики. «За последний год в жилом комплексе «Юбилейный квартал» мы уже дважды (осенью и весной) специально проводили акции озеленения вместе с нашими сотрудниками», — уточняет Ирина Онищенко.

цифра

5-8%

от коммунальных платежей может составлять содержание придомовой территории

На рынок выходят уникальные покрытия компании «Металл Профиль»

ГК «Металл Профиль» – стабильно развивающаяся компания – лидер на рынке кровельных и фасадных материалов, работающая по принципу уважения к своим клиентам и поставки высококачественных инновационных продуктов.

Многолетний опыт работы и постоянное техническое совершенствование ставят нашу компанию в первые строки ведущих рейтингов. На сегодняшний день компания «Металл Профиль» заслуженно является крупнейшим производителем тонколистовых кровельных и стеновых материалов не только в России, но и в Европе.

С каждым годом растет не только географическая сетка компании (сегодня это 12 заводов и более 60 торговых представительств по России и СНГ), но и ассортимент материалов для кровель и фасадов, появляются все больше продуктов компании с новыми уникальными свойствами под маркой «Металл Профиль». Сегодня о новинках компании, выпущенных на рынок, мы поговорим с коммерческим директором центрального филиала «Компания «Металл Профиль» Тарасом Модины.

– Сейчас все стремятся сочетать эстетику, надежность, функциональность, цену

и качество материалов. Как в вашей компании решают эту задачу?

– При строительстве дома все эти факторы имеют ключевое значение. Особенно если речь идет о таком важном элементе, как кровля, когда важно выбрать правильный материал – надежный, долговечный и, конечно, красивый. Оптимальной в этом плане является металлочерепица, которая представляет огромные возможности для дизайна и декора здания. Мы постоянно совершенствуем ассортимент кровельной продукции, выпуская материалы с новыми, улучшенными покрытиями, среди которых – новинка сезона 2012 года сталь с покрытием AGNETA™ – яркое и блистательное, имеет благородный цвет «червленой» меди, специальный состав покрытия с добавлением микрокапсул обеспечивает непревзойденный блеск на протяжении всего жизненного цикла кровли. Покрытие великолепно отражает

падающие солнечные лучи, что не только создает неповторимый сияющий ореол над вашей кровлей, но и минимизирует нагрев кровельного покрытия в жаркое время года. Изящная форма, необыкновенная красота и непревзойденное качество медного покрытия AGNETA сделают вашу кровлю совершенно индивидуальной, не похожей ни на какую другую. Самые смелые, амбициозные дизайнерские решения могут быть воплощены при строительстве как частных домовладений, так и офисов солидных корпораций. AGNETA™ – это уникальное двухстороннее покрытие, полностью имитирующее медь и при этом устойчивое к воздействию внешних факторов. Долгие годы вы будете любоваться кровлей, сохранившей свой первоначальный притягательный блеск и яркость. На данный вид покрытия компания «Металл Профиль» предоставляет уникальную гарантию – 25 лет!

Не перестают пользоваться популярностью и другие премиальные покрытия: ColorcoatPrisma™ – это уникальное покрытие, разработанное компанией (Великобритания), которое благодаря толщине покрытия 50 мкм и специальному защитному слою Galvalloy® обладает непревзойденной стойкостью

к механическим повреждениям и отличной цветостойкостью. На всю продукцию с покрытием ColorcoatPrisma™ предоставляется письменная гарантия до 15 лет, это совместная гарантия от производителя стали компании TATASteel и компании «Металл Профиль», что, по сути, является беспрецедентным для российского рынка.

Granite® CLOUDY™ – инновационное покрытие толщиной 35 мкм, разработанное компанией ArcelorMittal, имеет неповторимый внешний вид – рисунок обжига керамики глиняной черепицы. Материал популярен среди ценителей аутентичной европейской архитектуры. Ecosteel™ – это новое покрытие для стали, внешне имити-

рующее различные натуральные материалы, будь то камень, дерево и др. Этот материал также активно используется для производства материалов для отделки фасадов (профнастил, сайдинг и пр.). Также к достоинствам покрытия Ecosteel относится его экологичность, то есть покрытие не содержит в составе токсичных ингредиентов и при необходимости утилизируется на 100%.

И в заключение хочется добавить, что компания «Металл Профиль» не останавливается на достигнутом и постоянно совершенствует качество и ассортимент своей продукции.

На правах рекламы



**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 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

10 лет!
СОВЕТ СТРОИТЕЛЬНЫХ
ОБЪЕДИНЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ

2012
День строителя
Всероссийский профессиональный праздник
Санкт-Петербург
9 августа 2012 года

Программа праздника:

- Торжественный молебен в Храме Первоверховного апостола Петра – Храме строителей
- Награждение лучших строителей
- Праздничный концерт в Ледовом дворце. Выступления звезд российской эстрады
- IX спартакиада строителей «За труд и долголетие»

Партнеры:

Патронатный информационный партнер: **КротСтройТ**

Официальный информационный партнер: **СТРОЙИНФОРМ**

Патронатный интернет-партнер: **КротСтройТ.ру**

Официальный интернет-партнер: **СДСН**

Информационные партнеры:

Дополнительная информация:
www.stroysoyuz.ru ssoo@stroysoyuz.ru
(812) 570-30-63, 571-31-12, 336-45-54
Союз строительных объединений и организаций

Демография пришла в студию

Роман Русаков / Количество квартир-студий, находящихся в продаже в строящихся и сданных домах Санкт-Петербурга, уменьшилось за прошедший год на 7%. Как говорят эксперты, на это может влиять начинающаяся «демографическая яма» или же улучшение экономической ситуации в стране. ➔

Дело в том, что основными покупателями студий являются студенты или молодые семьи. Сейчас страна вступает в фазу, когда выросло поколение, которое рождалось в период самого серьезного демографического спада начала и середины 1990-х годов. Однако спрос на студии определяется и макроэкономическими причинами. Во время кризиса спрос на них возрастает как на самое дешевое жилье, альтернативу комнате в коммуналке. Сейчас ситуация восстанавливается, становится востребовано жилье более высокого класса, а значит, доля студий падает. Впрочем, скорее всего, говорят эксперты, доля студий в ближайшие годы будет оставаться стабильной.

Аналитики «НДВ СПб» отмечают, что 2-3 года назад, когда покупательская активность была сосредоточена практически исключительно на жилье эконом-класса, почти во всех новостройках, выводившихся на рынок, было представлено жилье небольшой площади. В ряде проектов квартир-студии занимали до 90% квартир. Однако такие квартиры вымывались из продажи раньше других, нередко еще на этапе старта продаж, и сейчас доля квартир-студий имеет тенденцию к снижению.

На это также оказала влияние переориентация застройщиков на строительство более комфортного жилья: в новых проектах доля студий заметно ниже, начинают преобладать более просторные одно- и двухкомнатные квартиры. С одной стороны, это говорит о том, что рынок недвижимости растет и развивается, но с другой, не стоит забывать, что студии являются самым недорогим типом квартир, а поэтому уменьшение их доли прямым образом повлияет на доступность жилья в городе.

«С мая 2011 года стоимость 1 кв. м в квартирах-студиях выросла на 12% – с 78 300 до 89 100 рублей. При этом во введенных в эксплуатацию домах находится лишь 11% от общего количества реализующихся квартир-студий», – сообщают аналитики «НДВ».

Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость», отмечает, что такие квартиры характеризуют очень быстрая оборачиваемость на рынке – срок их экспозиции довольно короткий.

«От года к году доля студий на рынке постепенно увеличивалась: все больше компаний видели востребованность такого формата у покупателей, в связи с чем

и корректировали квартирографию своих проектов. В последние пару лет перед кризисом их доля оставалась достаточно стабильной – в пределах 5-7%, однако после кризиса, что закономерно, она стала расти и сейчас уже превышает 10%», – рассуждает госпожа Трошева.

Как говорят участники рынка, какая-то определенная доля у студий на рынке будет всегда. Генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев говорит, что формат студий популярен не только у нас в стране, но и на развитых европейских рынках, из чего можно сделать вывод, что доля в 10-15%, которую студии сейчас занимают, скорее всего, будет оставаться стабильной в пределах этого уровня.

Павел Андреев, руководитель Компании ЛП, полагает, что после коммуналки на сегодняшний день это самый доступный вид жилья. Он напоминает (и участники рынка с этим согласны), что компания, которую он возглавляет, первой вывела на строительный рынок Петербурга понятие «квартира-студия», и очень долго «Риал» был единственным подобным примером в городе. «Низкая цена студии обеспечивается за счет ее небольшой площади. В принципе, стоимость 1 кв. м студии по сравнению со стоимостью «квадрата» в 3-комнатной квартире выше примерно на 20%, однако оптимальная площадь позволяет сделать общую цену студии более чем доступной», – поясняет господин Андреев.

справка

➔ Квартира-студия – это жилье площадью 25-29 кв. м, в котором совмещены кухонная и жилая зоны. Как правило, такие квартиры имеют одно окно. Популярность студий объясняется их относительно небольшой стоимостью. Их приобретают в основном молодые семьи, студенты, одинокие люди и инвесторы для сдачи в аренду. Квартиры-студии – наиболее полезный формат так называемого первого жилья для молодых людей или пар без детей, перспективный «запасной вариант» для подрастающего ребенка, а также квартиры, приобретаемая «на всякий случай».



мнение



Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой»:

➔ – Формат малогабаритных квартир будет востребован всегда, поскольку причины, по которым люди их покупают, никогда не денутся. Всегда будут молодые люди, желающие жить отдельно от родителей, всегда будут создаваться новые семьи и т. д. Наличие таких квартир – это требование рынка, а не прихоть застройщика. Застройщикам, наоборот, выгоднее строить большие по метражу квартиры, но, к сожалению, далеко не все в нашей стране могут себе их позволить.

Есть предел для расширения

Роман Русаков / Как говорят участники рынка, в последние годы метраж студий растет. Однако есть граница, после которой расширение может оказаться нецелесообразно, по причине того что такие квартиру будут «зависать».

Средний метраж квартиры-студии в сегменте масс-маркет составляет 26 кв. м, обычный же диапазон – от 24 до 28 кв. м. «Реже встречаются более просторные студии – от 30 кв. м и больше, однако на рынке есть примеры однокомнатных

квартир площадью 32 кв. м, на фоне которых предложение студии такого же метража может «зависнуть», – считает Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость». Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов оценивает долю квартир-студий на рынке в сегменте эконом-класс в 20-25%.

«В ближайшие 3 года можно прогнозировать рост стоимости на уровне 15% без учета инфляции. Метраж квартир-

студий будет оставаться классическим в пределах 23-29 кв. м», – полагает господин Васильев. Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит, что доля студий уменьшается по мере увеличения стоимости 1 кв. м. Так, например, в сегменте эконом-класса доля студий может составлять от 20 до 60%, в сегменте комфорт доля меньше – 15-20%, в сегменте комфорт плюс – еще меньше – 10-15%. Эксперты полагают, что студии – товар специфический, и дома, где их доля высока,

рискует потерять определенных покупателей.

Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест», говорит: «Привлекательность проекта при такой квартирографии заметно снижается: в доме много случайных жильцов-арендаторов, квартиры часто меняют своих владельцев, при отсутствии адекватного паркинга на придомовой территории неминуемо возникают стихийные парковки. Безусловно, что по мере роста требования покупателей к строящемуся жилью застройщикам придется отказаться от подобной квартирографии, и доля квартир-студий на рынке сократится». Ольга Семенова-Тян-Шанская, директор по маркетингу и продажам компании «Леммийн Рес», считает, что важным фактором при выборе жилья в формате студии является близость к метро и уровень цен. Большинство поку-

мнение



Константин Мамыкин, директор отдела жилой недвижимости компании Maris в ассоциации с CBRE:

➔ – Психологическая ценовая граница для бюджетных квартир-студий, строящихся, например, в Ленинградской области, равняется 1 млн рублей. Застройщики максимально уменьшают площадь квартир-студий, чтобы «вписаться» в рамки психологического ценового максимума. В результате чего на рынке есть предложения (в частности, в Тосно и Никольском) по студиям общей площадью 20-22 кв. м. Иными словами, лозунг «Квартира по цене комнаты» по-прежнему актуален. Молодые семьи без детей и одиночки по-прежнему будут покупать студии, а не комнаты в коммуналках.

пателей студий ищут варианты до 2 млн рублей. Светлана Попова, маркетолог ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит: «В целом студии и небольшие «однушки» относятся к группе наиболее ликвидных на рынке. У них один покупатель, просто студии покупают, когда на 1-комнатную квар-

тиру средств не хватает. Поэтому и студии, и малогабаритные «однушки» раскупаются практически сразу после открытия продаж. Но такая тенденция ярко выражена в эконом-классе. В домах, которые позиционируются в более дорогом сегменте, первоочередность продаж несколько другая».

Структура продаж по типам квартир

Класс	студия	1-комн. кв.	2-комн. кв.	3-комн. кв.	4-комн. кв.
Эконом	16%	49%	26%	8%	1%
Комфорт	8%	49%	28%	13%	2%
Комфорт+		29%	27%	25%	11%
Бизнес-класс		14%	35%	35%	13%
Элита		23%	39%	26%	9%

Источник: АРИН

«Жилищный проект»: подведены итоги летней выставки

7 июня состоялась 43-я выставка-семинар «Жилищный проект». Символично, что накануне «Жилпроекту» исполнилось 6 лет. В своем поздравлении Олег Островский, начальник Управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга, отметил, что все эти годы выставка является отличным инструментом в решении жилищных проблем петербуржцев. ➔



Июньский «Жилпроект» завершил выставочный сезон первого полугодия. Деловая программа летней выставки была особенно насыщенной. Здесь собрались профессионалы, чтобы обсудить аспекты ценообразования на рынке недвижимости, проблемы и перспективы риэлторской деятельности. Как повысить лояльность клиентов? Как создать востребованную услугу? В решении этих вопросов приняли участие лучшие специалисты Санкт-Петербурга

и Москвы. Профессионалы отмечают, что на выставке-семинаре они не только узнают о новых тенденциях на рынке, но и повышают свою квалификацию. А значит, могут более эффективно помочь своим клиентам.

Яркой отличительной чертой «Жилпроекта» является то, что он помогает профессионалам и горожанам говорить на одном языке. По словам Павла Горячкина, директора департамента ценообразования в строительстве Ассоциации строи-

телей России (г. Москва), «Жилищный проект» – это «уникальная площадка, где встречаются лучшие специалисты города и петербуржцы». Именно здесь горожане получают необходимые знания и реальную помощь.

Большой интерес посетителей вызвали презентации и тематические семинары. Гости выставки узнали, как эффективно использовать возможности государственных жилищных программ, получили реко-

мендации по выбору жилищных кредитов. Ценовой обзор загородной недвижимости, анализ новостроек эконом-класса, риски при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения – об этом и многом другом горожанам рассказали признанные эксперты рынка. Также докладчики рассмотрели в подробностях инфраструктуру Петроградского и Василеостровского районов, типологию так называемых «брежневки» и «кораблей». Каждый желающий смог обратиться в консультационные центры и получить информацию по интересующему его вопросу.

Применить полученные знания на практике петербуржцы смогли непосредственно на выставке, в работе которой принимали участие ведущие строительные, банковские, риэлторские, юридические и страховые компании.

Следующая выставка-семинар «Жилищный проект» состоится 6-7 октября 2012 года в Ледовом дворце (ст. м. «Проспект Большевиков»). Организаторы: Жилищный комитет правительства Санкт-Петербурга и Группа компаний «Бюллетень недвижимости». Подробности – на сайте www.gilprojekt.ru. Вход и консультации бесплатны.

BalticBuild
16-я Международная строительная выставка

12-14 сентября
2012

**НОВЫЙ ФОРМАТ
ИНТЕНСИВНОГО ОБЩЕНИЯ**
«Битва технологий»: соревновательные презентации в защиту продукции и технологий
Активная демонстрационная площадка: мастер-классы, показы, консультации, дискуссии
Конкурс «Инновация в строительстве»

**ПОКАЖЕМ ВМЕСТЕ, КАК СТРОИТЬ
ЭКОНОМИЧНО, ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНО,
ИННОВАЦИОННО!**

Организаторы: +7 812 380 6017/04
Для подробного ознакомления с выставкой зарегистрируйтесь на сайте: www.balticbuild.ru

Информационный партнер:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ 26 ИЮНЯ 2012 ГОДА

Круглый стол «Как создать имидж новому строящемуся объекту»

Обсуждаемые вопросы:

1. Сколько средств нужно затратить на то, чтобы объект стал узнаваемым в городе (не просто жилой комплекс с названием, а воспринимающийся как-то особенно, имеющий свою «фишку»), сколько времени требуется на создание имени?
2. Насколько объекты с имиджем продаются дороже, чем объекты без имиджа? Имеет ли смысл создавать имидж для объектов в сегменте эконом-класса или мидл?
3. Имидж территорий: сегодня от локации во многом зависит то, как позиционируется объект, на ней расположенный. Можно ли создать для места «элитный имидж» или как-то повысить его класс? За счет чего?
4. Кризисный PR: нередко тот или иной жилой объект «зависает» (двойные продажи, недостаток финансирования и т. п.), и проект достраивает другая компания. Как кризисный PR влияет на продажи? Насколько больше средств приходится тратить на преодоление подобного негатива?
5. Какие еще факторы могут отрицательно повлиять на имидж проекта? Как их преодолевать?

Время проведения:
16.00-18.00

Место проведения:
Санкт-Петербург, БЦ «Лиговъ», Лиговский пр., 153, 8 этаж.
Информационный центр ассоциации «Загородная недвижимость»

Организаторы: газета «Строительный Еженедельник», оргкомитет «Выставки недвижимости в СКК»

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

«Красный выборжец» задумал продажу

Никита Кулаков / Завод «Красный выборжец» снова предлагает свою землю девелоперам. Компания Л1, которая в 2008 году заявляла о выкупе его территории, не смогла завершить сделку. Сейчас 25 га на Свердловской набережной оценивают в 170 млн USD. 

На прошлой неделе стало известно, что «Красный выборжец» ищет инвестора для проекта редевелопмента своей территории. Об этом сообщили несколько источников, знакомых с ситуацией. По их данным, Компания Л1, которая еще в 2008 году заявляла, что «сделка по выкупу этой территории «Красного выборжца» находится в финальной стадии», так ее и не завершила. Руководство завода, а также представители Л1 комментируют ситуацию отказались.

Завод «Красный выборжец» расположен на Свердловской наб., 12. Он занимает 25 га между Кондратьевским пр., Арсенальной и Минеральной ул. Его профиль – металлопрокат. Судя по отчетности, дела у предприятия идут не очень хорошо. В 2010 году чистый убыток составил 74,6 млн рублей. Участники рынка утверждают, что сейчас значительную часть корпусов предприятие сдает в аренду под офисы.

Более 10 лет назад завод у структур «Норильского никеля» приобрел менеджмент «Интерроса». С тех пор предприятие



Фото: Владимир Тиме



Участники рынка утверждают, что сейчас значительную часть корпусов предприятие сдает в аренду под офисы.

прошло процедуру банкротства и несколько раз меняло владельцев.

Сейчас, по данным СПАРК, акционерами «Красного выборжца» являются 3 компании из ЮАР: Transcontinental Trade (19%), корпорация «Йоханнесбург Коммерс групп» (19%) и корпорация «Металлика Групп» (12%), а также ЗАО «Райз Файнэншл Б.В.» (19%) и ООО «Юнимет Групп Лимитед» (Великобритания, 12%). Их конечные бенефициары неизвестны. Источники утверждают, что Л1 удалось выкупить около 50% акций завода. Но для тотального контроля над территорией этого оказалось недостаточно.

Сейчас участок «Красного выборжца» на Свердловской наб. эксперты оценивают в 175-200 млн USD. Примечательно, что четыре года назад, когда в сделку с заводом входила Л1, землю оценивали в 100 млн USD. «Конъюнктура рынка улучшилась. Сейчас хорошее время для купли-продажи», – говорит гендиректор Colliers International Петербург Николай Казанский. По его расчетам, на участке можно построить 350-400 тыс. кв. м жилья преимущественно эконом-класса и объектов инфраструктуры. «Инвестиции в проект превысят 450 млн USD», – считает он. «Сегодня потянуть проекты такого масштаба могут немногие компании. Поиск партнеров ради диверсификации рисков – правильный шаг», – говорит председатель совета директоров АРИН Андрей Тетяш.

До кризиса «Красный выборжец» планировал вывести производство на окраину Петербурга. Он даже в сентябре 2010 года получил от администрации право на проектирование и строительство завода по производству металлопроката в Рыбцком на участке 4 га. Но, как выяснилось, в мае 2011 года постановление Смольного было аннулировано.

Риэлторам дали отсрочку

Александр Аликин / Вступление в силу президентских поправок в Гражданский кодекс, которые, как предполагается, повлияют на рынок недвижимости, перенесены на 2013 год. Риэлторы Петербурга намерены воспользоваться моментом и направить депутатам свой вариант поправок, затрагивающих область работы агентства недвижимости и нотариусов.

Законопроект (см. справку), внесенный в апреле Президентом РФ Дмитрием Медведевым, затрагивает интересы агентств недвижимости. Например, поправки предусматривают обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью.

Предполагалось, что летом поправки одобрит Совет Федерации, и 1 сентября 2012 года они вступят в силу.

«По моей информации, второе чтение перенесено на осень, поэтому предполагаю, что законопроект будет принят в конце года и вступит в силу в начале 2013 года», – заявил в член правления Нотариальной палаты Санкт-Петербурга Петр Герасименко, выступая на заседании круглого стола «Выживет ли профессия агента после принятия поправок в ГК РФ?», организованном Северо-Западной палатой недвижимости.

Главный вопрос, который волнует риэлторов, – это введение

обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. С одной стороны, это повысит «устойчивость» сделок – их сложнее будет оспорить, сократится число правонарушений, с другой, может вырасти стоимость услуг нотариусов, поскольку на них возлагается определенная ответственность, которую им, вероятно, придется страховать на более крупные суммы.

«В этом нет ничего плохого, потому что наконец появится система, в которой хоть кто-то за что-то отвечает, – считает ведущий юрист ГК «Экотон» Александр Лившиц. – Однако из законопроекта не ясно, какова будет ответственность

нотариуса, если сделка будет признана недействительной, и изменится ли размер пошлины за нотариальные услуги». По его мнению, в законопроекте не решен и ряд других проблем. Юристы по-прежнему не несут ответственности за свои действия, поскольку под каждый проект создают отдельную компанию с уставным капиталом 10 тыс. рублей. Господин Лившиц предлагает поднять эту цифру минимум до 500 тыс. рублей.

По словам Петра Герасименко, при сделке суммой 4 млн рублей тариф на услуги нотариуса составляет 36 тыс. рублей. Изменится ли эта цифра после вступления в силу попра-

вок, неясно, однако, возможно, нотариусы начнут страховать свою ответственность на более крупные суммы.

Член правления СРО «Объединение агентств недвижимости», гендиректор ООО «Агентство «Норд» Ольга Балаева заявила, что совместно с членами объединения (по ее словам, оно имеет право законодательной инициативы) гото-

вит свои поправки в ГК РФ, которые открыли бы агентствам недвижимости и нотариусам доступ к архивам паспортных столов, сведениям о действительных и недействительных паспортах, состоянии здоровья пациентов психдиспансеров и другим документам, которые помогли бы сделать сделки с недвижимостью «более прозрачными».

справка

 Законопроект «О внесении изменений в ч. 1, 2, 3 и 4 Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» был внесен Президентом РФ Дмитрием Медведевым в Госдуму 3 апреля 2012 года. Законопроект был утвержден в первом чтении 27 апреля. Предполагается, что он вступит в силу в начале 2013 года.

СТРОИТЕ С НАМИ!

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

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

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

Отличные проекты! Высокая зарплата! Хороший коллектив!

Петербургский строительный центр и Рабочая группа во главе с председателем при Координационном совете по развитию саморегулирования в строительной отрасли СПб пригласили производителей и поставщиков строительных материалов и технологий к участию во втором выпуске

Каталога-картотеки технических решений «СтройФайл»

Каждый участник Каталога-картотеки получает:

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

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

СТРОЙФАЙЛ
КАТАЛОГ – КАРТОТЕКА
www.infstroy.ru

СПРАВКИ ПО ТЕЛЕФОНАМ:
324-99-97, 496-52-25

«СТРОЙМАСТЕР» стартовал в Архангельске

29-30 мая 2012 года в г. Архангельске состоялось межрегиональное соревнование по профессии «каменщик» в рамках Национального конкурса российских строителей «СТРОЙМАСТЕР-2012» по Северо-Западному федеральному округу, которое стало первым из окружных мероприятий национального конкурса в этом году. ➔



Организаторами соревнования выступили: Национальное объединение строителей, координатор НОСТРОЙ по СЗФО С.В. Петров, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области, СРО НП «Союз профессиональных строителей» и ГБОУ СПО Архангельской области «Архангельский техникум строительства и экономики». Конкурс направлен на повышение престижа рабочих специальностей, демонстрацию высокого профессионализма

в строительной сфере, дальнейшее развитие строительной отрасли регионов.

Свое мастерство показали 12 лучших каменщиков, представителей саморегулируемых организаций строительной отрасли Архангельска, Череповца, Сыктывкара, Вологды и Мурманска.

Торжественное открытие конкурса состоялось 29 мая в Архангельском техникуме строительства и экономики. В этот же день был проведен первый этап соревнования – участники продемонстрировали теоретиче-

ские знания по специальности. «Правительство Архангельской области поддержало проведение конкурса «СТРОЙМАСТЕР», так как считает, что развитие строительного комплекса во многом опирается на профессиональную подготовку кадров», – сказал заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Архангельской области Александр Шестаков.

30 мая состоялся практический этап конкурса: на строящемся жилом комплексе «Адмирал» каменщики должны были за определенный отрезок времени выложить кирпичную стену. Компетентное жюри оценивало скорость выполнения задания, качество кладки, применение рациональных приемов и методов труда, соблюдение правил и норм безопасности.

Победителями межрегионального соревнования по СЗФО стали:

I место – Александр Владимирович Нечистик, ООО «Архангельскгражданреконструкция» (г. Архангельск);

II место – Олег Валентинович Хомяков, ООО «РК Инвест» (г. Архангельск);

III место – Николай Александрович Данилов, ООО «Горстрой» (г. Сыктывкар).

Победители соревнований были награждены дипломами, памятными призами и денежными премиями от организаторов окружного конкурса.

Исполнительный директор СРО НП «Союз профессиональных строителей» Василий Мурашкин поблагодарил участников и гостей конкурса: «Для нас боль-

шая честь принимать в нашем городе профессионалов-строителей Северо-Западного федерального округа. В Архангельске всегда сохранялись лучшие традиции мастеров. И это наглядно показал каменщик Александр Нечистик из ООО «Архангельскгражданреконструкция», который занял I место в соревновании».

МНЕНИЕ



Сергей Петров,
депутат
Государственной
Думы РФ:

➔ Профессия строителя на сегодняшний день является одной из наиболее уважаемых и почетных. Развитие строительной отрасли невозможно без постоянного роста профессионального мастерства каждого отдельного специалиста. Первый этап конкурса «СТРОЙМАСТЕР» в очередной раз подтвердил высокую квалификацию специалистов-каменщиков Северо-Западного федерального округа. Уверен, что и в дальнейшем конкурс будет приобретать еще большую значимость и авторитет.

Индустриальные парки под вопросом

Антонина Асанова / Высокая стоимость создания инфраструктуры для индустриальных парков в Петербурге и Ленобласти не позволяет девелоперам привлекать крупных резидентов. Участники международного форума «Индустриальный переворот», организованного Российско-Британской торговой палатой Санкт-Петербурга, выразили сомнения в будущем таких площадок.

По данным Ассоциации индустриальных парков, в Петербурге и Ленобласти заявлено 11 частных площадок для промышленного строительства общей площадью 948,9 га. Однако собственноручно индустриальными парками с подведенной инфраструктурой и подготовленной градостроительной документацией можно назвать только три из них: «Марьино», Greenstate и «Маринбург», остальные – инвестиционные площадки, пока представляющие собой «чистое поле», считает директор по развитию объектов недвижимости «ЮИТ Санкт-Петербург» Максим Соболев.

Девелоперы не спешат прокладывать коммуникации и развивать инфраструктуру промышленных площадок, пока не заключат контракты со значительным числом резидентов, а проекты built-to-suit пока не пользуются спросом, объясняют участники форума.

По словам господина Соболева, в прошлом году привлечь крупных покупателей и арендаторов смогли только парки «Марьино», «Федоровское» и Greenstate. Совокупная площадь территорий, по которым были заключены контракты в этих парках, – 50 га, на которых может быть возведено около 250 тыс. кв. м промышленных площадей.

«У компаний есть деньги, но рисковать миллионы евро никому не хочется – клиентов мало», – говорит Максим Соболев. Тем более что инвестиции требуются долгосрочные. «У проектов built-to-suit невысокая норма доходности, а срок окупаемости такого строительства – 7-12 лет», – утверждает генеральный директор A Plus Development Петр Гавырин. Петербургским заводам индустриальные парки пока не очень интересны. Высокая стоимость участков, а она, по словам Петра Гавырина, в несколько раз выше, чем в Европе, делает экономически невыгодным переезд петербургских предприятий из центра. «Денег, за которые можно продать свои площади в центре, скорее всего, не хватит на строительство нового предпри-

Фото: Владимир Титов



Форум прошел в креативном пространстве «Ткачи»

ятия», – заявил Максим Соболев. К тому же для переезда необходимо наличие значительных свободных средств, ведь сначала нужно приобрести новую территорию и только затем продать существующую, добавляет директор управления паевых земельных фондов ЗАО «ВТБ Капитал управление активами» Александр Паршуков. Дороговизна земли в индустриальных парках, например в Greenstate это 175 EUR за 1 кв. м, обуславливается стоимостью подготовки территории – только обеспечение 250 кВт мощностей на 1 кв. м обходится в 22 EUR/кв. м. А общая инженерная подготовка территории обходится

в 80-100 EUR за 1 кв. м и выше. Так, подготовка территории ОЗЗ «Новоорловская» обошлась в 145 EUR за 1 кв. м, привел данные господин Соколов. Кроме того, при прокладке коммуникаций есть существенные риски превысить сроки или планируемый объем инвестиций. «Бюджет на прокладку инженерных коммуникаций был в разы превышен – только на сети водоснабжения и канализации мы потратили более 300 млн рублей», – приводит пример Максим Соколов. Общая сумма инвестиций «ЮИТ» в индустриальный парк составила 6 млрд рублей. Крупных международных

производителей частным девелоперам также привлечь сложно. Конкуренцию им составляет город, который, предлагая значительные преференции, размещает таких инвесторов в особых экономических зонах. «Индустриальные парки часто конкурируют не друг с другом, а с Санкт-Петербургом, который потенциально готов вывести на

рынок сотни гектаров инженерно подготовленных территорий», – говорит Максим Соколов. – Если будет складываться ситуация, когда город и Ленобласть будут активно вкладывать средства в инженерную подготовку и привлечение предприятий, – будущего у частных индустриальных парков нет». Пока цены на «метры» в индустриальных парках остаются высокими, инвестпривлекательность Петербурга снижается. «На первом месте по привлекательности проектов greenfield для инвесторов – Московская область, затем идет Калуга, Нижний Новгород, Екатеринбург, активно развивается Татарстан, и только после них – Петербург», – утверждает Петр Гавырин. Единственный способ конкурировать с городом и другими регионами – снижать себестоимость развития территории, считают эксперты. Однако какими способами этого добиться, не уточняют.

цифра

250

тыс. кв. м – суммарный объем зданий, которые могут быть возведены на землях индустриальных парков Петербурга и области по заключенным в прошлом году контрактам



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

ПЛЕНКИ IZOVEK Ветро-влагозащитные для систем теплоизоляции



- 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

НАМ – 19!



Работаем с 1993 года

ПРОЕКТИРУЕМ И СТРОИМ



БОЛЕЕ 1000 СДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

Сваи диаметром от 150 до 3000 мм



ЗАО «Геострой» ♦ www.geostroy.ru ♦ (812) 315-02-36