

НОВЫЕ РУБЕЖИ

Теперь «Строительный Еженедельник» представлен во всех субъектах РФ Северо-Западного федерального округа

События

В следующем году на реновацию первых двух территорий исторического центра в рамках целевой программы будет выделен 1 млрд рублей городских средств.

Исторический центр требует 4 трлн рублей, стр. 3

Новости регионов

Заместитель губернатора Вологодской области Леонид Иогман:

«Корпорация развития области собрала внушительный банк бизнес-идей», стр. 22

Реставрация, стр. 10-11 • Энергетика и инженерная инфраструктура, стр. 13-16



Госстройнадзору хватит положительного заключения

Петербург с 1 октября упрощает алгоритм получения разрешения на строительство. Теперь его будут выдавать вместе с положительным заключением госэкспертизы. Участники рынка говорят, что экономия времени для застройщиков в результате реформы может составить 1-3 месяца. (Подробнее на стр. 2)

Служба вызова бетона

☎ 49 333 49

Производство товарных бетонов и растворов

TAXI BETON

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

3D-МЕТАЛЛ

Производим, продаем:
 Каркасы диаметром от 6 до 25 мм
 Гибочные изделия из арматуры

3D Metall

Санкт-Петербург, промзона «Парнас»,
 2-й Верхний проезд, д. 4,
 тел./факс: 449-23-50, 449-23-51

ООО «ГЛАВКОМПРОЕКТ»

СОГЛАСОВАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ

- Капитальное строительство и реконструкция
- Получение градостроительного плана, ТУ
- Сопровождение при прохождении (не)государственной экспертизы
- Получение разрешения на строительство, в т.ч. ИЖС
- Ввод объекта в эксплуатацию
- Перепланировка и перевод помещений
- Согласование устройств отдельного входа и закладки окон, установки кондиционеров

Благодарственные отзывы на сайте.

WWW.GLAVKOMPROEKT.RU, ГЛАВКОМПРОЕКТ.РФ
 ТЕЛ.: 578-77-01, 8 (921) 799-33-28

КапСтрой СТРОИТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ

продажа квартир в жилом комплексе **«Ладожский парк»**
 СПб, Невский р-н, ул. Крижановского (пересечение с ул. Латышских Стрелков)

ИПОТЕКА

Наш офис находится по адресу:
 Санкт-Петербург, м. «Рыбацкое», Рыбацкий пр., д. 15, 1 этаж
 Временные рабочие адреса:
 Пыльча с 9:00 - 18:00, Пт с 9:00 - 12:00, Сб-Вс - выходной

/812/ 707 95 02, 922-98-72
 www.kapstroy-spb.ru

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
 ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛ СТРОЙ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

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, 458-03-40
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) 458-03-40

Заместитель главного редактора: Алена Шереметьева
e-mail: red@stroypress.ru
Тел. +7 (812) 458-03-40

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
Тел. +7 (812) 458-03-40
e-mail: zareckaya@stroypress.ru

Над номером работали:
Антонина Асанова, Алеся Гриб, Лидия Горбунова,
Татьяна Крамарева, Никита Крочков,
Михаил Немировский, Владимир Тилес

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

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

Отдел рекламы:
Майя Сергантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Бортикова, Антон Лотоцкий,
Николай Москвин, Серафима Редута, Елена Савоскина,
Екатерина Шведова
Тел./факс: +7 (812) 380-15-81, 458-03-40
e-mail: reklama@stroypress.ru

Отдел подписки:
Елена Хохлачева (руководитель),
Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 380-09-74,
458-03-40
e-mail: podpiska@stroypress.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области - 14221.
Распространяется по подписке, на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян, Роман Архипов

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

Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.
Материалы, размещенные в рубриках «Точка зрения», «Паспорт объекта», «Достижения», «Личное дело», «Поздравление», публикуются на правах рекламы.

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

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

Типография: ООО «Парголовокая типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 171
Подписано в печать 28.09.2012 в 17.00



CREDO
Лучшее СМИ, освещающее российский рынок недвижимости (лауреат 2009 и 2011 гг.)



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



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



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

Госстройнадзору хватит положительного заключения

Никита Кулаков / Петербург с 1 октября упрощает алгоритм получения разрешения на строительство. Теперь его будут выдавать вместе с положительным заключением госэкспертизы. Участники рынка говорят, что экономия времени для застройщиков в результате реформы может составить 1-3 месяца. ➔

Петербург сокращает административные барьеры в строительной отрасли. С 1 октября Служба госстройнадзора Петербурга и подведомственный ей Центр госэкспертизы будут выдавать разрешение на строительство вместе с положительным заключением экспертов в одном окне. Новая схема взаимодействия власти и бизнеса будет работать следующим образом. Информация о проектах, получивших положительное заключение Центра госэкспертизы, будет сразу же направляться в Службу госстройнадзора. И все действия, связанные с предоставлением бумаг из одного ведомства в другое, будут производить чиновники. А застройщикам нужно будет только прийти в последнюю инстанцию за разрешением.

Начальник Службы госстройнадзора и экспертизы в Петербурге Леонид Кулаков говорит, что необходимость подобного нововведения назрела давно. «Учитывая, что основным документом для получения

разрешения на строительство является положительное заключение экспертизы, вполне логично, что экспертиза может сама предоставлять все необходимые сведения в службу по желанию застройщика», — уверен он. При этом чиновник отмечает, что реализация подобной услуги пока возможна только между исполнительным органом власти и подведомственным учреждением, которые работают в единой информационной системе и могут оперативно обмениваться данными и отслеживать статус рассмотрения документации на разных стадиях.

Участники рынка инициативу чиновников приветствуют. Но говорят, что серьезного влияния на рынок она не окажет. «Выдача разрешения на строительство вместе с положительным заключением экспертов создаст дополнительные удобства для застройщиков, но кардинально ситуацию не изменит, поскольку кроме разрешительной документации застройщику необходим целый ряд документов», — по словам управляющего



Начальник Службы госстройнадзора и экспертизы в Петербурге Леонид Кулаков говорит, что необходимость подобного нововведения назрела давно

Сроки получения разрешений на строительство в разных странах (дней)



Источник: S.A. Ricci - Санкт-Петербург

партнер NAI Becar Projects Владимир Андреев. «Инициатива хорошая, если она действительно будет работать, то сможет сократить срок согласований на 1-3 месяца. Однако очень важно прописать в принимаемом документе сроки согласований; в противном случае бумаги между комитетами могут ходить очень долго», — подчеркнула генеральный директор компании London Real Invest Зоя Захарова. Пока, по данным генерального директора S.A. Ricci — Санкт-Петербург Дениса Радзимовского, Россия занимает 120-е место в рейтинге стран по времени получения разрешения на строительство. У нас на это требуется более 400 дней. Для сравнения, в Сингапуре (1-е место в рейтинге) — 30 дней, в Гонконге (2-е место) — 45 дней.

вопрос номера

Губернатор Петербурга заявил, что с 2013 года парковка автомобилей в центре станет платной. За что бы вы еще стали взимать плату?

Александр Холоднов, заместитель генерального директора института территориального планирования «Урбаника»:

— Я бы предложил ввести дифференцированную плату за вывоз сортированного и несортированного мусора. Если заставить ТСЖ, которые не сортируют мусор, платить за его вывоз больше, проблему вторичной переработки отходов можно будет решить. Вообще же инициативу правительства можно оценивать с двух сторон. Как автомобилисту введение платных парковок мне не очень приятно. Но с точки зрения городского развития это неизбежный процесс, подтвержденный опытом многих европейских исторических городов. Только таким способом можно будет избежать транспортного коллапса и пересадить автомобилистов на общественный транспорт. Конечно, одновременно необходимо будет повышать качество услуг, интенсивность, комфорт городского транспорта.

Юрий Сулягин, генеральный директор ООО «Атлантик»:

— Насчет других платных услуг не знаю, но новую меру с платными парковками поддерживаю двумя руками. Это нормальная практика для всей Европы. Благодаря им пробок станет меньше и ездить будет легче. Единственное, надо продумать систему паркингов. Даже если они будут дороги, они необходимы. Чиновники, конечно, всегда смогут найти себе место для парковки, но об автомобилистах забывать нельзя.

Михаил Кузнецов, председатель совета директоров компании «Мост-Сервис»:

— Различных платных услуг в европейских городах много. Например, в Лондоне существует налог на въезд в центр города. Это позволяет разгружать дороги и служит дополнительным источником дохода для бюджета. В России, конечно, другие финансовые условия, но это могло бы стать одним из вариантов снижения трафика в центре. Что касается платных парковок, это нормально для Европы подход, но на сегодняшний день центр недостаточно обеспечен парковками. Их должно быть в разы больше.

Денис Кириллов, управляющий партнер ЗАО «Управляющая компания «Лидер»:

— Проще всего заставить за все платить деньги. Но в Европе у водителей нет проблем с парковкой. А где наши подземные паркинги? Где хотя бы разметка? В итоге может оказаться так, что вставать водителям будет просто некуда, а ГИБДД будет заниматься только эвакуацией машин. Лучше не будет.

Александр Кобринский, депутат ЗакСа:

— Такие меры, как правило, являются либо инструментом наполнения бюджета, либо способом разгрузки центра от транспорта. Так вот вторую функцию эта мера выполнять не будет. Если в центре на 100 автомобилей 2 парковочных места, люди будут оставлять машины на тротуарах, обманывать паркоматы. А за парковку автомобилей чиновников будет платить бюджет. Наполнять бюджет за счет такого налога тоже в корне неправильно. Подобные инициативы не вводятся разовым желанием. Нужен проект, концепция, которые должны обсуждаться среди специалистов, горожан. Иначе такая ме-

ра может привести к социальному взрыву. Кстати, в 1990-е платные парковки уже вводились, но их отменили. В этот раз тоже может получиться так, что в итоге вступают будут потрачены миллиарды. На мой взгляд, нужно пропорционально повышать налог на дороге иномарки. И государство уже начало этим заниматься.

Анатолий Осокин, генеральный директор ЗАО «Геострой»:

— Взимание платы необходимо только в редких случаях, когда оно действительно благоприятно скажется на развитии города. Что касается паркингов — если этот процесс будет отрегулирован и деньги будут идти в бюджет, будет здорово. Паркинги могли бы появляться и в подземном пространстве, и в расселенных зданиях вторых-третьих дворов, где это возможно. И хотя строительство подземных паркингов само по себе для бизнеса нерентабельно, оно необходимо вне зависимости от стоимости. Но для начала в городе должна быть все-таки разработана комплексная концепция освоения подземного пространства, которую так и не разработали за 30 лет.

Юбилейная сдача

Николай Волков / Группа компаний «Эталон» окончила строительство «Юбилейного квартала» – крупнейшего на данный момент завершенного проекта комплексного освоения территории в Петербурге. Инвестиции в проект составили более 1,2 млрд USD.

Строительство «Юбилейного квартала» началось почти 5 лет назад, в ноябре 2007 года, когда компания отмечала свой 20-летний юбилей, а завершается в 25-летний. И за это время было возведено 614 255 кв. м недвижимости. Всего в комплексе 7671 квартира, рассчитанная на проживание более 20 тыс. жителей. Общая площадь квартала составляет 37 га, из них 31 га – площадь застройки. Кирпично-монолитные дома, входящие в его состав, имеют высоту от 16 до 25 этажей.

По словам Антона Евдокимова, генерального директора ЗАО «Управляющая компания «Эталон», на сегодняшний день «Юбилейный» является самым крупным реализованным проектом комплексного освоения территорий в Санкт-Петербурге. «Мы всегда подчеркиваем, что мы не просто строим дома – мы создаем комфортную жилую среду. «Юбилейный квартал», с нашей точки зрения, – это не просто жилой комплекс. Это целый микрорайон, в котором есть все для комфортной жизни, и мы будем продолжать работать над тем, чтобы он становился еще более удобным для проживания», – рассказал он.

Сейчас идет строительство дорог, которые обеспечат комфортный подъезд к кварталу. Так, новый участок пр. Королева, который пройдет через «Юбилейный», будет открыт до конца 2012 года и обойдется городу в 60 млн рублей. Для



Фото: Наталья Прохорова



Сейчас идет строительство дорог, которые обеспечат подъезд к кварталу

успешной реализации этого проекта «Эталон» передал городу в дар земли под строительство транспортной инфраструктуры. Кроме того, в городскую казну переданы участки для строительства двух школ и двух детских садов. Тендеры

на возведение социальной инфраструктуры пройдут в ближайшие два месяца. По словам Антона Евдокимова, компания занимается благоустройством прилегающих территорий – ведется посадка деревьев, обустройство газонов.

Как рассказала Ирина Онищенко, генеральный директор ЗАО «Центральное управление недвижимости ЛенСпецСМУ», сейчас в комплексе продано уже около 80% квартир. «Полностью реализовать все квартиры в квартале планируется до конца 2013 года. Так что пока уже построенное жилье еще можно купить. При этом средняя цена составляет около 75 тыс. рублей за 1 кв. м», – говорит она.

По словам госпожи Онищенко, «Юбилейный квартал» стал хорошим примером активного развития новых территорий, которые еще 5 лет назад были просто голым полем на окраине города. «Не надо бояться покупать жилье в новых районах города – город развивается, со временем эти районы станут густонаселенными, и стоимость жилья в них увеличится. Часто бывает, что когда строительство в новом районе только начинается, люди опасаются приобретать там недвижимость, а потом жалеют, ведь новый район – это всегда хорошо», – говорит она.

справка



Компания «ЛенСпецСМУ» основана в 1987 году и является основным активом группы «Эталон» – одного из крупнейших игроков на рынке жилой недвижимости России. Группа занимает лидирующие позиции на рынке жилья Петербурга и увеличивает свою долю рынка в Москве и Московской области. В апреле 2011 года группа компаний «Эталон» успешно вышла на IPO на Лондонскую фондовую биржу, сумев привлечь 500 млн USD. В свободном обращении находятся 28% акций холдинга.

Исторический центр требует 4 трлн рублей



Фото: Наталья Прохорова



Концепции развития двух первых территорий центра, предназначенных для реновации, участники конкурса разрабатывали бесплатно

Антонина Асанова / В следующем году на реновацию первых двух территорий исторического центра – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» – в рамках целевой программы на 2013-2018 годы будет выделен 1 млрд рублей городских средств.

Об этом на презентации концепций развития этих кварталов заявил начальник управления стратегического планирования КЭРППИТ Денис Цуканов. На развитие остальных пяти территорий центра

у города пока денег нет. На первый миллиард городских средств, выделяемых в рамках программы реновации центра в 2013 году, город рассчитывает провести полное обследование и историко-культурную экспертизу двух кварталов – «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия» площадью 59,15 и 67,78 га соответственно. Параллельно КУГИ будет заниматься разработкой поправок в федеральное законодательство – сейчас историческая застройка не соответствует современным нормам, установленным для жилых помещений,

рассказал Денис Цуканов. «Нужно будет ввести другие санитарные нормы, нормы по инсоляции, по плотности, по озеленению, по пожарной безопасности – это работа не одного года», – пояснил руководитель архитектурной мастерской «Студия 44» Никита Явейн, также участвующий в конкурсе. К расселению и собственному реновации город сможет приступить уже в 2014-2015 годах, а работы, не связанные непосредственно с реконструкцией кварталов, такие как преобразование площадок, могут быть

начаты раньше, также добавил господин Цуканов. Всего на реновацию обеих территорий в течение 5 лет город планирует выделить 69 млрд рублей, еще 9-15 млрд рублей Смольный рассчитывает привлечь от частных инвесторов, уточнил чиновник. Тогда как федеральные власти готовы вложить 30% от общей суммы требующихся инвестиций. Это еще 33-36 млрд рублей. При этом средств на другие 5 территорий, также выделенных в программе – «Адмиралтейская часть», «Южная Коломна», «Литейная часть», «Владимирская» и «Пять углов», – которые в совокупности не охватывают и половины исторического центра, в бюджете города нет. «Сейчас деньги есть на две территории, – говорит Денис Цуканов. – Будут появляться дополнительные источники финансирования – будем подключать другие территории. Порядок будет примерно такой же». Всего же на реконструкцию исторического центра может потребоваться 4 трлн рублей, а процесс ее реновации займет 20-30 лет, заявил председатель КЭРППИТ Игорь Голиков. Конкурс концепций развития двух из семи предназначенных для реновации кварталов «Конюшенная» и «Северная Коломна – Новая Голландия»,

стартовавший в мае 2012 года, он назвал «нулевым» этапом процесса. В ближайшее время 11 концепций от 7 архитектурных студий будут оценены жюри, в состав которого войдут деятели культуры и искусства, профессионального сообщества, градозащитники и представители органов власти, а в следующем году работы, прошедшие этот этап, будут выставлены на голосование общественности. Победившие концепции или конкретные решения, понравившиеся горожанам, будут учитываться при подготовке планов планировки территории в 2014 году. «Я не верю в огромные

федеральные субсидии, в то, что город выделит сотни миллиардов на расселение всех наших дворов, это не происходило даже в самых богатых государствах мира, – скептически относится к плану города Никита Явейн. – Поэтому я думаю, что город должен запустить какой-то механизм преобразования, а затем подключить к этому государственно-частное партнерство, льготное кредитование плюс разработать новое законодательство для центра Петербурга, вводящее новые санитарные и строительные нормы, тогда, с учетом десятков лет, требующихся для реализации, все это реально».

мнение



Денис Цуканов, начальник управления стратегического планирования КЭРППИТ:



Мне понравилась идея перекрытия движения на Дворцовой набережной до Троицкого моста, которую предложила «Архитектурная ассоциация А.А. Литвинова». Там можно создать красочную прогулочную зону, как во многих городах Европы. Для начала можно попробовать перекрыть набережную, например, на выходные. А если горожанам это будет интересно, так и оставить.

НОВОСТИ

➔ **Историческое здание на Васильевском острове** по заказу Высшей школы экономики отреставрирует компания «Балтстрой». Сумма контракта составит 2,5 млрд рублей. Рынок реставрационных работ Петербурга почти вышел на докризисный уровень, говорят эксперты.

Реставрацией исторического здания площадью 10,2 тыс. кв. м на 10-й линии Васильевского острова, 3/30, где сейчас размещается один из корпусов университета «Высшая школа экономики» (заказчик реставрации), займется компания «Балтстрой».

Согласно материалам сайта госзакупок, на подряд с максимальной ценой контракта 2,57 млрд рублей было два претендента: ООО «Интарсия» (предложило цену в 2,49 млрд рублей) и ЗАО «Балтстрой» (предложило цену 2,56 млрд рублей). Обе компании были готовы реализовать проект за полтора года. «Балтстрой» набрал больше баллов по критериям «качество работ» и «квалификация участника конкурса». По данным «СПАРК-Интерфакс», ЗАО «Балтстрой» принадлежит Александру Тестову и Николаю Антонову. Специализируется на генподрядах по госзаказам. В портфеле компании около 20 проектов, крупнейшие из них — реконструкция Никольского морского собора в Кронштадте и БДТ. На время реконструкции корпуса Высшей школы экономики переберется на арендованные площади.

➔ **Швейцарский производитель строительной химии компания Sika** открыл в Петербурге завод по производству добавок в бетон стоимостью 66 млн рублей. Это третье производство Sika в России.

Предприятие мощностью 10 тыс. тонн продукции в год открыто на Охте. Для его создания компания арендовала пустующий цех завода «СанТех» площадью 1,2 тыс. кв. м. Тестовая лаборатория, линия по производству добавок и складские помещения расположены в одном здании.

В создание завода вложено 66 млн рублей собственных средств инвестора. Отбить вложения компания намерена через полгода. На проектную мощность предприятие выйдет через год. Тогда же инвестор готов будет рассмотреть вопрос о целесообразности дополнительных инвестиций для увеличения мощности предприятия до 50 тыс. тонн продукции в год. «Новый завод позволит компании повысить конкурентоспособность на рынке региона, поскольку мы сможем более оперативно реагировать на запросы клиентов и снизить логистические расходы», — заявил генеральный директор ООО «ЗИКА» Сергей Зюзя. По данным генерального директора компании «Решение» Александра Батушанского, товарный бетон в Петербурге производят более 70 компаний, владеющих более чем 100 узлами.

Среди клиентов Sika в Петербурге «ЛСР-Базовые», «Агростройкомплект», «Лентстройдеталь» и другие крупные производители бетона. Не имея собственного завода, Sika смогла занять 22% рынка Петербурга (и 15% рынка Северо-Западного региона). Продукция поставлялась с двух других заводов концерна на территории России — в Московской области (мощность — 60 тыс. тонн в год) и в Ржевской области (20 тыс. тонн в год). С запуском петербургского завода компания намерена увеличить долю на российский рынок с 12 до 25%. В том числе для этого запланировано строительство заводов и в других крупных регионах.

«Невская ратуша» доведет до торгов

Никита Кулаков / Расходы на переезд подразделений Администрации Петербурга в строящийся деловой комплекс «Невская ратуша» на Новгородской улице, оцененные в 10 млрд рублей, Смольный может покрыть за счет продажи зданий-памятников, которые сейчас занимают его комитеты. ➔

Для выкупа помещений в строящемся комплексе «Невская ратуша» у компании «ВТБ-Девелопмент», которую возглавляет сын экс-губернатора Петербурга Сергей Матвиенко, Администрации Петербурга потребуется 10 млрд рублей. Чтобы компенсировать предстоящие расходы, Смольный намерен выставить на продажу исторические особняки в центре города, которые освободятся в результате переезда подразделений в «Невскую ратушу» некоторых комитетов. Об этом рассказал и. о. председателя Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП) Олег Лысков. По его словам, подготовлен и направлен на согласование губернатору Георгию Полтавченко перечень из самых ликвидных объектов, которые сейчас занимают комитеты администрации. В этом списке несколько десятков адресов, которые занимают 13 комитетов и подведомственных им ГУПов.

Но точный перечень зданий, которые попадут на торги, чиновник не раскрыл. Он назвал единственный адрес — здание на пл. Островского, 11, которое занимает Жилищный комитет и подведомственное КИСП ОАО «Санкт-Петербургское агентство прямых инвестиций». Переезд, по его словам, не коснется лишь комитетов, которые сейчас находятся в здании Смольного. А денег, вырученных от продажи исторических объектов, должно хватить на покрытие расходов на переезд, уточнил он.

Источники в Смольном утверждают, что в подготовленном списке есть также Комитет по строительству (занимает здание на наб. реки Мойки, 76), Комитет по благоустройству (здание на Караванной ул., 9), Комитет по здравоохранению (здание на Малой Садовой ул., 1), а также комитеты финансов и экономического развития, которые сидят в здании на Вознесенском пр., 16. «Если эти здания попадут в продажу, они вызовут большой интерес со стороны инвесторов», — считает генеральный директор Knight Frank Петербург Николай Пашков.

«С одной стороны, все эти объекты обладают самыми престижными адресами, какие только могут быть. С другой — сложно оценить сейчас их судьбу на рынке, для этого необходимо обладать информацией о площадях, обременениях, о состоянии



По условиям договора, подписанного администрацией Валентины Матвиенко и инвестором проекта «Невская ратуша» — банком ВТБ, город обязан выкупить 100 тыс. кв. м в проекте под размещение своих комитетов за 10 млрд рублей

зданий и пр. В зависимости от этого может сильно меняться цена и будущее назначение здания. Но если специалист заявил, что возможно выручить с их продажи 10 млрд рублей, наверное, он изучал этот вопрос и знает, о чем говорит. Важно обеспечить этим памятниками архитектуры сохранность, и чтобы изменения в их судьбе не отразились на их состоянии, внешнем и внутреннем облике», — добавил генеральный директор Colliers International Санкт-Петербург Николай Казанский.

Оптимальная функция использования этих особняков — бизнес-центр или представительский офис одной компании.

По условиям договора, подписанного администрацией Валентины Матвиенко и инвестором проекта «Невская ратуша» — банком ВТБ, город обязан выкупить 100 тыс. кв. м в проекте под размещение своих комитетов за 10 млрд рублей.

Дискуссия вокруг предстоящего выкупа Смольным помещений в «Невской ратуше» началась минувшей весной, когда стало понятно, что город лишился значительной части налоговых поступлений и бюджет испытывать финансовые стеснения в 2013 году.

Вице-губернатор Василий Кичетжи заявил, что создание крупного административного центра в Дегтярном переулке может привести к транспортному коллапсу. Он предложил вместо кабинетов чиновников разместить в «Невской ратуше» Дворец науки и техники школьников.

«ВТБ-Девелопмент» провел дополнительную экспертизу и доказал, что появление в проекте Дворца техники экономически нецелесообразно. Так что от этой идеи власти отказались. Правда, две недели назад у чиновников появилась новая мысль, озвученная тем же вице-губернатором: продать помещения в «Невской ратуше» правительству соседней Ленобласти или федеральным структурам и крупному бизнесу. Правда, руководство той же Ленобласти узнало об этой инициативе от журналистов и заявило, что никогда переезжать не собирается. Вопрос о дальнейшей судьбе административной части «Невской ратуши» до сих пор открыт.

Впрочем, в КИСП пока подчеркивают, что предложенный им вариант переезда — не единственный и возможны и иные способы решения вопроса с «Невской ратушей».

справка



После переезда комитетов Администрации Петербурга в «Невскую ратушу» могут освободиться следующие объекты (по предложению КИСП): Жилищный комитет (пл. Островского, 11); КГИОП (пл. Ломоносова, 1); КГА (пл. Ломоносова, 2); Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (пер. Антоненко, 4); Комитет по социальной политике (пер. Антоненко, 6); Комитет по образованию (пер. Антоненко, 8); Комитет по здравоохранению (Малая Садовая ул., 1); Комитет по делам запаса актов гражданского состояния (Таврическая ул., 39); Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и Комитет финансового контроля (Суворовский пр., 62); Комитет по культуре (Невский пр., 40);

Комитет по молодежной политике и взаимодействию с общественными организациями (Большая Морская ул., 31); Комитет по строительству (наб. реки Мойки, 76); Комитет по тарифам (Садовая ул., 14/52, лит. А); Комитет по транспортно-транзитной политике (Московский пр., 10-12, лит. А); Комитет по транспорту (Исполкомская ул., 16а); Комитет по труду и занятости населения (Галерная ул., 7); Комитет по физической культуре и спорту (Миллионная пр., 22); Комитет финансов и КЭРППИТ (Вознесенский пр., 16); Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности (Каменноостровский пр., 5/3); Служба государственного строительного надзора и экспертизы (ул. Зодчего Росси, 1).

Дмитрий Панов: «Покупателя жилья бизнес-класса нужно удивлять»

Генеральный директор ЗАО «Группа Прайм» рассказал «Строительному Еженедельнику» об особенностях управления и реализации объектов элитной недвижимости и планах компании по увеличению земельного банка. ➔

– Как вы пришли к решению закончить проект «Новая Скандинавия» своими силами, когда шведский концерн Skanska принял решение об уходе с российского строительного рынка?

– Мы, по сути, стали заложниками этой ситуации. Когда концерн Skanska принял решение уйти с российского рынка, проект «Новая Скандинавия» был уже по достоинству оценен покупателями, и возникшие перед ними обязательства нужно было выполнять. В нашем ведении оказались несколько жилых домов на разной стадии готовности в то время, когда рынок активно набирал обороты, и бросать проект на этом этапе было абсолютно экономически нецелесообразно. Как мы могли отказаться от идеи реализовать абсолютно отличный от других проектов квартал, расположенный на большом и перспективном участке земли, уникальном по своей локации? К тому же на тот момент мы уже получили несколько атрибутов народного признания, к примеру премии «Лучший таунхаус года», и название квартала было на слуху у целевой аудитории.

– Привлекали ли вы банковское финансирование под реализацию данного проекта?

– На этапе развития проекта мы получили серьезную поддержку со стороны ОАО «Банка «Санкт-Петербург», с которым у нас установились прочные, взаимовыгодные от-

ношения. Банк предоставил финансирование для строительства сразу нескольких объектов в квартале, что позволило отложить реализацию качественных квадратных метров на заключительный этап строительства, тем самым позволив добиться максимальной капитализации продаваемых объемов. Помимо этого, с банком было достигнуто соглашение на предоставление покупателям возможности получения ипотечного кредитования для приобретения жилья.

Принимая во внимание позитивный опыт сотрудничества, мы и сегодня продолжаем плодотворное взаимодействие с ОАО «Банком «Санкт-Петербург», но на перспективу рассматриваем варианты сотрудничества и с другими финансовыми институтами. По сути, это одна из основных задач, которая значится в нашей программе развития – поиск надежного бизнес-партнера, своего рода крепкого финансового плеча, поддержка которого позволит участвовать в более масштабных проектах.

– Есть ли в планах проекты «на перспективу»?

– Возведение объектов, относящихся к сегменту бизнес-класса и обладающих полным набором опций престижного и комфортного жилья, остается основным вектором развития компании. Вместе с тем мы сейчас активно работаем над реализацией стратегии по строительству и выводу на рынок Петербурга

и области жилья, ориентированного преимущественно на средний класс. Ни для кого не секрет, что именно такие проекты сейчас наиболее востребованы покупателями и дают возможность гораздо более динамично по сравнению с классом бизнес реализовывать большие объемы жилых площадей. На сегодняшний день на глубокой стадии проработки у нас находится сразу три потенциальных проекта площадью от 80 до 270 тыс. кв. м возводимых улучшений.

– Можете ли дать прогноз развития рынка жилья бизнес-класса в Петербурге?

– Бизнес-класс всегда высоко ценился покупателями с точки зрения инвестиционной привлекательности. Было время, когда объекты бизнес-класса в большей степени именно по этой причине раскупались как минимум наполовину на первоначальном этапе строительства и практически полностью продавались чуть позже ввода в эксплуатацию. На сегодняшний день активность покупателей к данному сегменту существенно снизилась, и мы можем наблюдать достаточно большое предложение от собственника в домах, введенных в эксплуатацию за последние 5 лет. Сегодня взыскательного покупателя, а это именно те люди, которые приобретают квартиры данного сегмента, нужно действи-

тельно удивлять. Принимая во внимание объем вторичного предложения в достойных объектах данного сегмента, находящихся в превосходной локации, нужно создавать что-то яркое и отличное. Целью отдела нашей компании трудится над разработками интересных и колоритных атрибутов (источников притяжения покупателей), свойственных именно этому классу жилья. И если даже часть этих разработок будет в итоге утверждена, то – могу раскрыть секрет – мы выйдем на рынок с очень ярким проектом.



БЭСКИТ®
20-й год
экспертной деятельности

Мониторинг
состояния зданий и сооружений
при строительстве (реконструкции)

Обследование
строительных конструкций
и фундаментов

Геотехническое
обоснование
строительства

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

Членство в НСРО-11012-005-05 от 10.08.2010 №140.0 НТ проектирования «Совместно-Проект». Со всеми документами можно ознакомиться на сайте www.beskit-spb.ru

ОТДЕЛСТРОЙ
КУПИТ **ЗЕМЕЛЬНЫЕ**
УЧАСТКИ

ОТДЕЛСТРОЙ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

под многоэтажное
жилищное строительство
в границах г. Санкт-Петербурга

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

группа компаний
НЕВСКИЙ АЛЬЯНС

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

14-я линия В.О.
под жилую застройку
Площадь участка – 1138 м²
Площадь здания – 6672 м²

**ГОТОВЫЙ
ПРОЕКТ!**

www.dom-na14.ru 956-66-92

Регионам рекомендован механизм проектного финансирования

Михаил Немировский / В аппарате полномочного представителя Президента РФ в СЗФО состоялось совещание в рамках Координационного совета по строительству с участием заместителей глав администраций регионов Северо-Запада. Предметом обсуждения стали законодательные инициативы по укреплению защиты прав дольщиков, а также механизмы проектного финансирования, которые могут быть введены в субъектах федерального округа. ➔

Долевой вопрос

Открывая заседание, заместитель полномочного представителя Президента РФ в СЗФО Сергей Зимин отметил, что вопрос о взаимоотношениях участников процесса долевого строительства рассматривался уже много раз, в том числе и на совещании с участием депутата Госдумы РФ Александра Хинштейна. На заседании было дано поручение разработать модульный закон об обеспечении защиты прав дольщиков в субъектах СЗФО. Сергей Зимин подчеркнул, что в некоторых регионах уже есть местные законы о защите данной категории граждан, однако они во многом устарели и в современных рыночных условиях работают неэффективно. На основании этого поручения в Санкт-Петербурге, Архангельской и Новгородской областях разрабатываются свои подходы к решению проблем с дольщиками. По словам начальника управления контроля и надзора в области долевого строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга Олега Островского, основными новшествами разрабатываемого закона о защите прав дольщиков в городе является, во-первых, введение понятий «недобросовестный застройщик-инвестор», «участник долевого строительства, нуждающийся в защите», «проблемный объект». Авторами законопроекта предлагается рассматривать механизм регулирования данного вопроса с точки зрения состояния строительного объекта – может быть достроен дом или не может. И если объект может быть достроен силами жильцов, законом предполагается создание пострадавшими гражданами жилищно-строительных кооперативов и, соответственно, выделение преференции для таких ЖСК со стороны органов исполнительной власти. Кроме того, внесением изменений и дополнений в действующий в настоящее время в Петербурге закон от 06.07.2009 № 307-62 конкретизируются меры господдержки участников долевого строительства, в том числе предоставление квартир дольщикам, нуждающимся в защите, по договорам коммерческого найма с частичным бюджетным субсидированием платы. Еще одним заявленным способом достройки объектов стало обременение для застройщика-инвестора, выигравшего торги на право заключения договора аренды земельных участков на инвестусловиях, в виде обязательства предоставления квартир в собственность обманутым дольщикам.

Система преференций

Если говорить о компании, взявшей за достройку такого проблемного объекта, то возникает необходимость создания системы государственных преференций. Законодательством предусмотрен такой вариант завершения строительства проблемного объекта, согласно которому город или область предоставляет целевым способом земельный участок застройщику, который, в свою очередь, обязуется предоставить жилье обманутым дольщикам на объекте. Санкт-Петербург и Архангельская область предусмотрели такую возможность в рамках регионального законодательства, однако если, по словам министра строительства



Основными новшествами разрабатываемого закона о защите прав дольщиков в городе является, во-первых, введение понятий «недобросовестный застройщик-инвестор», «участник долевого строительства, нуждающийся в защите», «проблемный объект»

региона Игоря Войстратенко, в Архангельской области юридическая служба однозначно одобрила возможность целевого предоставления земли, то в Петербурге такая преференция закреплена только для ЖСК, а для застройщика она прописана в неявной форме в виде отказа города от части платежей по инвестусловиям. Подобная инициатива должна быть четко закреплена путем внесения изменений и дополнений в закон Санкт-Петербурга от 17.06.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга для строительства и реконструкции». При этом должны быть указаны те инвестиционные условия, на которых застройщик может получить земельный участок.

Проектное финансирование под прицелом

Еще одним важным вопросом, который обсудили участники заседания, стала разработка механизмов проектного финансирования, которые во многом будут способствовать обеспечению безопасности участников долевого строительства на рынке. Как сообщил Сергей Зимин, эксперты сегодня рассматривают две схемы. Первая предусматривает вариант, при котором строительство может начаться только в том случае, если все участники долевого строительства застрахованы, либо застройщик получил банковскую гарантию, либо застройщик является участником фонда взаимного страхования. Это положение оформлено в законопроект, который будет рассматриваться в Госдуме РФ. Вторая схема – проектное финансирование.

Президент Ассоциации коммерческих банков Северо-Запада Владимир Джикович считает, что при разработке схем проектного

финансирования следует учитывать все нюансы с точки зрения аккумуляции средств дольщиков. «По закону о страховании вкладов у нас все вклады страхуются на 700 тыс. рублей. Но для того чтобы страхование эффективно работало в отношении дольщиков, у которых средний договор составляет 3-5 млн рублей, эти договоры следует страховать на соответствующие суммы», – считает господин Джикович. Для этого, в свою очередь, нужно вносить изменения в закон о страховании вкладов.

Под другим ракурсом

По мнению заместителя координатора НОСТРОЙ по СЗФО Павла Созинова, проектное финансирование стоит рассматривать не только с точки зрения защиты дольщиков, но и с точки зрения привлечения в этот процесс государственных жилищных субсидий. Получатель государственных жилищных сертификатов обычно приобретает жилье на вторичном рынке. Если же жилье приобретается на первичном рынке, то в этом случае действует ограничение по готовности объекта – не менее 70%. Но если говорить о проектом финансировании с участием уполномоченного банка, уполномоченного застройщика и госзаказчика, то в этом случае эта планка может быть снята и договор долевого участия может быть заключен безотлагательно. Однако такая инициатива, по словам Павла Созинова, потребует внесения определенных поправок в законодательство. Так, в Новгородской области ежегодно предоставляется более 200 субсидий. В случае проектного финансирования может быть заложено три 70-квартирных дома, что составляет существенный объем строительства для области.

В целом идея внедрения инструмента проектного финансирования может быть

принята на вооружение регионами Северо-Запада, считает председатель Комитета строительства и дорожного хозяйства Новгородской области Екатерина Сидельникова. Вместе с тем сама концепция требует прежде всего юридической доработки. «При обсуждении этих схем в правительстве Новгородской области мы столкнулись с рядом существенных вопросов. Когда мы рассматривали возможности тройственного соглашения с участием банков, привлечением государственных гарантий и строительных организаций, мы опирались на бюджетную строку. Это вызвало наибольшие нарекания в связи с тем, что защищенная строка – это серьезная нагрузка на бюджет», – комментирует госпожа Сидельникова. Еще одним важным пунктом, по ее словам, является тот факт, что регион не имеет регламента по выбору уполномоченного банка. Этот момент не прописан ни на федеральном, ни на региональном уровне. И наконец, открытым остается вопрос о выделении земельного участка под этот проект. На сегодняшний день неясно, на каких инвестусловиях будет предоставляться земля и за чей счет будет проводиться инженерная подготовка.

По мнению генерального директора Группы ЛСР Александра Вахмистрова, хороши любые схемы, которые помогают развиваться строительному сектору, будь то страхование, залоги, посредничество банков или проектное финансирование. Но ни один из этих механизмов не способен полностью решить проблему обманутых дольщиков. И если говорить именно о правах дольщиков, то 214-ФЗ, по его словам, для сегодняшней рыночной ситуации вполне достаточно. «Хотя и он, как и механизм проектного финансирования, требует доработки», – заключил господин Вахмистров.

Валерий Субханкулов:

«Механизм проектного финансирования очистит рынок от недобросовестных застройщиков»

Заместитель председателя экспертного совета НП «Национальный центр «Специальный ресурс» – председатель правления ОАО «Ганзакомбанк» Валерий Субханкулов рассказал «Строительному Еженедельнику» о преимуществах механизма проектного финансирования и стимулах для застройщиков принимать участие в таких программах. ➔

– Какие преимущества имеет механизм проектного финансирования?

– Основное преимущество состоит в том, что при применении схемы проектного финансирования меняется конфигурация финансовых потоков. Денежные средства населения не поступают в руки строителей, и застройщик не может бесконтрольно использовать эти средства по своему собственному усмотрению. На сегодняшний день физические лица никак не защищены от незаконных действий недобросовестных застройщиков. Если происходит банкротство строительной компании, такому физическому лицу также приходится включаться в реестр кредиторов и далее по суду требовать возврата своих денежных средств. Как правило, практика показывает, что строители используют самые разнообразные схемы для обхода закона, пользуясь экономической неграмотностью населения. В дальнейшем же доказывать свои права физическому лицу крайне проблематично – бороться с юристами строительных компаний им не под силу. Но в том случае, когда схема строительства и покупки жилья реализуется через финансовую организацию, то это переводит строительный процесс на новый уровень – уровень отношений между двумя юридическими лицами – банком и застройщиком, физическому же лицу остается лишь перевести свои средства на специальные депозитные счета. Фактически покупатель в этом случае подпадает под действие закона о банковской деятельности, в том числе под закон о страховании вкладов. То есть защита прав физического лица происходит уже по другому закону. Хотя согласно законодательству сумма страховых выплат на сегодняшний день маловата, надежность банковской системы, которая довольно консервативно регулируется Центробанком, ни у кого не вызывает сомнений. Человек знает, что он получит свой вклад.

– Какие еще преимущества и гарантии получает покупатель?

– Вариантов тут достаточно много. Это могут быть специальные депозитные счета, которые привязаны к сроку проектной декларации, к конкретно взятой квартире, вследствие чего надежность схемы покупки жилья значительно повышается. Кроме того, если человек не может одновременно оплатить стоимость квартиры, то ему, фактически, может быть предоставлена возможность накопительного вклада. Предположим, застройщик по проектной декларации строит дом 3 года. В то же время физическое лицо имеет возможность спокойно в течение этого срока пополнять созданный банковский депозит, выплачивая поэтапно те или иные суммы вплоть до окончательной выплаты полной стоимости жилья. Это также удобный инструмент, потому что у человека возникает возможность получить рассрочку. Отметим, что банки по большей части инициируют финансирование строительства не только на средства дольщиков, но и используют собственные оборотные средства. Это снижает нагрузку на конкретно взятое физическое лицо, а в совокупности – на население в целом, что является серьезным социально



Только когда проект приносят в банк, финансовое состояние компании может быть адекватно оценено

ориентированным фактором. Далее, в случае если дом построен и физическое лицо не успело выплатить полную стоимость квартиры, депозит может быть трансформирован в двухсторонний договор ипотеки, когда банк напрямую кредитует граждан. Этот процесс может быть синхронизирован с программами АИЖК – когда будет оформлено свидетельство о собственности, квартира поступает в залог, а банк на оставшуюся часть выдает ипотечный кредит, скажем, на 10 лет. При этом все программы АИЖК, которые существуют, могут интегрироваться в эту же предложенную модель проектного финансирования.

– Какие инструменты контроля за строительным процессом получает банк?

– Когда финансовый институт начинает заниматься проектным финансированием подобного рода, то он целевым образом отслеживает движение денежных средств на всех этапах строительства. Во-первых, мы таким образом уходим от теневых схем, связанных с денежным оборотом наличных средств в отношении застройщика и покупателя. Деньги покупатель отдает в банковскую систему, и далее они перечисляются застройщику. Более того, в этом случае за всеми сделками с недвижимостью дополнительно наблюдает Росфинмониторинг. Кроме этого, от контроля за финансовой стороной строительного процесса зависит эффективность реализации

самого проекта и стоимость квадратного метра для конечного потребителя. Не секрет, что строители часто бесконтрольно перебрасывают средства с одной своей стройки на другую, никак не связанную с данным инвестпроектом. Здесь же банк выступает финансовым контролером, он отслеживает, чтобы деньги конкретно взятых дольщиков шли на конкретно взятый объект. Отмечу, что большинство случаев банкротств строительных компаний происходит либо из-за неверных расчетов стоимости проекта, либо из-за злоупотреблений недобросовестных инвесторов. Здесь же банк также сможет принять меры на начальном этапе, оценивая перспективность данного проекта и отсекая неудачные проекты, так как заинтересован в окончании строительства объекта и получении своей прибыли. Совершенно понятно, что банк не в состоянии оценить качество строительных работ и соответствие объемов СМР заявленным срокам. Поэтому финансовые организации могут заключать дополнительные договоры поручения со своими надежными партнерами, для того чтобы проводить не только финансовый контроль, но и сметно-ценовой, а также контролировать фактическое выполнение этапов строительства объекта согласно проектной декларации, то есть осуществлять технологический контроль. Наем специализированных организаций, которые проверяли бы стоимость материалов, их качество, деловую репутацию компаний-

контрагентов и т. д. – вот путь, который ведет не только к прозрачности инвестпроекта, но и к существенному сокращению издержек. Этот момент принципиально важен, потому что из этих деталей и складывается итоговая стоимость квадратного метра. Ведь если мы хотим, чтобы стоимость жилья была не запредельной и чтобы население могло покупать квартиры по приемлемой цене, важно, чтобы на всех этапах, во-первых, не расхищались средства покупателей, а во-вторых, заявленная стоимость всех материалов соответствовала их реальным рыночным ценам. Могут сказать и то, что у нашего финансового института в качестве контрагентов такие надежные партнеры есть.

– Пойдут ли сами застройщики на участие в таких схемах или тут стоит говорить о принудительном порядке?

– Наша же задача состоит в том, чтобы очистить рынок от недобросовестных застройщиков. Ведь добросовестному подобной ситуации не грозят – они строили и будут строить прекрасно и с использованием финансовых институтов, и по 214-ФЗ, у них есть имя, есть деловая репутация. Таким компаниям, наверное, проектное финансирование и ни к чему. Но ведь на рынок выходят и новые строительные компании, не имеющие за плечами ровным счетом ничего. В этом случае смысл вовлечения банков состоит в том, чтобы на рынке существовало несколько действующих механизмов, которые бы защищали, в конечном итоге, интересы населения. Вопрос в том, чтобы убрать риски, при которых появляются так называемые обманутые дольщики. Если, к примеру, новая компания выходит на рынок, то целесообразно дополнительно выстраивать ограничительные барьеры, в том числе через соглашения с совершенно новыми в наших реалиях организациями, например «Институт деловой репутации – Гудвилл», которые изучат и дадут оценку способности и намерениям компании строить жилье без риска для общества. Эта мера не обязательно должна внедряться в принудительном порядке, но, на мой взгляд, имеет смысл в том случае, если компания работает на рынке менее 5 лет или строит первый объект. Ведь обычному человеку сложно разобраться в ее финансовом и техническом положении, в соответствии ее деловой репутации заявленному статусу. Только когда проект приносят в банк, ее финансовое состояние может быть адекватно оценено. Будет ли выгодно участие в таких механизмах застройщику – может показать только практика. Здесь важен фактор конкурентоспособности: если при подобных схемах стоимость жилья может стать даже ниже, чем в среднем по рынку, появляется совершенно другое отношение к деньгам. К тому же, население с большей охотой доверится тому застройщику, который предпочел участвовать в подобных программах. Кроме того, застройщики, особенно небольшие и средние компании, для которых построить один дом – это уже большая финансовая ноша, с удовольствием войдут в проект, где строительство может быть прокредитовано не только дольщиками, но и банком.

НОСТРОЙ переизбрал президента

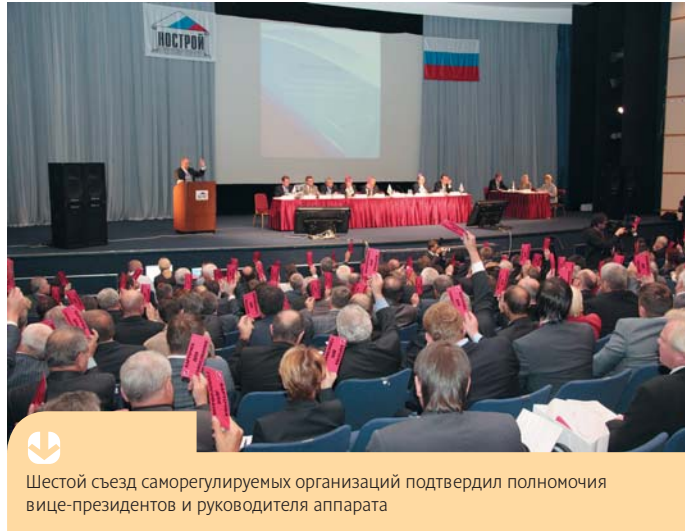
Светлана Денискова / На прошедшем в конце сентября Всероссийском съезде саморегулируемых организаций Ефим Басин был снова выбран президентом Национального объединения строителей. ➔

27 сентября в Москве в конференц-зале гостиницы «Рэдиссон Славянская» прошел Всероссийский съезд саморегулируемых организаций. В работе форума, подготовленного Национальным объединением строителей, приняли участие делегаты от всех 240 региональных представительств, входящих в состав НОСТРОЙ.

Один из главных отраслевых форумов России прошел при участии представителей профильных министерств, комитетов Госдумы, руководителей общественных строительных организаций.

С приветствием к делегатам съезда обратились президент Торгово-промышленной палаты Сергей Катырин и глава Российского союза строителей Владимир Яковлев. Они отметили, что за годы существования саморегулирования строителям удалось добиться многого. Это и разработка антидемпинговых мер, и реализация программы подготовки кадров. По сути, за этот период саморегулирование превратилось в коллективный метод управления отраслью. Однако пройдена только часть пути. Осталось добиться снижения административного давления, избавиться от фирм-однодневок, получить полномочия для борьбы с так называемыми коммерческими СРО и др.

Президент Союза строителей России Владимир Яковлев в своем выступлении отметил опережающие темпы роста строительства по итогам 7 месяцев. В I квартале сдано почти 10 млн кв. м жилья. Он высказал надежду, что строители сохранят динамику и отрасль выйдет к декабрю на хорошие показатели: запланированные 67 млн кв. м будут введены в строй. Среди задач, которые предстоит решить строительному сообществу, Владимир Яковлев назвал, в частности, сокращение числа согласительных процедур и решение вопроса об использовании компенсационного фонда. Он



Шестой съезд саморегулируемых организаций подтвердил полномочия вице-президентов и руководителя аппарата

предложил коллегам подумать о направлении этих средств на инфраструктурную подготовку территорий под строительство.

Повестка 6-го Всероссийского съезда была напряженной и включала в себя, среди других процедурных вопросов, отчет главы объединения о деятельности НОСТРОЙ за 2012 год, а также выборы президента Национального объединения строителей и выборы членов совета НОСТРОЙ. Поэтому особый интерес участников форума вызвали программные сообщения кандидатов на пост президента Национального объединения строителей. Напомним, что на региональных совещаниях, прошедших в преддверии съезда по всей стране, строители выдвинули две кандидатуры. Представите-

ли профессионального сообщества Санкт-Петербурга и Северо-Запада на окружных конференциях НОСТРОЙ в результате тайного голосования избрали на пост президента объединения депутата Государственной Думы Федерального собрания, заместителя председателя Комитета Госдумы по земельным отношениям и строительству Сергея Петрова. В других округах строители выдвинули кандидатуру действующего президента Ефима Басина.

В своем докладе Ефим Басин подвел итоги работы НОСТРОЙ и озвучил планы развития объединения.

В течение отчетного периода НОСТРОЙ предложил строителям России целый ряд мер развития отрасли. Они неоднократно

обсуждались на окружных конференциях и круглых столах. На съезде также во всех выступлениях подчеркивалось, что кадровая проблема – одна из самых важных для строительного комплекса. Общими усилиями выстроена система многоуровневой подготовки специалистов для отрасли, началось обучение экспертов для саморегулируемых организаций. Разработана единая схема аттестации руководителей. В сентябре был вручен юбилейный, семидесятилетний аттестат. При участии объединения проведена экспертиза нормативных правовых документов в области технического регулирования. В регионах профильные саморегулируемые организации активно взаимодействовали с органами госвласти. Делегаты отметили, что проектов, реализованных строителями при поддержке саморегулируемых организаций, немало.

Работа НОСТРОЙ получила высокую оценку делегатов форума. После отчетных докладов участники приступили к выборам президента и совета объединения. По итогам голосования большинством голосов (138) руководителем НОСТРОЙ вновь избран Ефим Басин. Президент поблагодарил всех делегатов съезда за оказанное доверие и пообещал вместе со строителями отработать его. Он также поздравил своего соратника Сергея Петрова, набравшего 98 голосов, с таким хорошим результатом.

Шестой съезд саморегулируемых организаций подтвердил полномочия вице-президентов и руководителя аппарата. Петербург сохранил в национальном объединении широкое представительство. В совет вошли несколько участников нашего строительного сообщества, в частности первый вице-президент НОСТРОЙ, генеральный директор, председатель правления ОАО «Группа ЛСР» Александр Вахмистров.

комментарий



Ефим Басин, президент НОСТРОЙ:

➔ – С этого года идет мониторинг реестра недобросовестных поставщиков работ, ведение которого осуществляет Федеральная антимонопольная служба России. Анализ этого документа только в первом полугодии позволил установить 381 факт недобросовестной конкуренции в сфере строительства.

Объединением ведется работа по пресечению нарушений законодательства в деятельности саморегулируемых организаций, зарегистрированных в госреестре СРО, выдающих свидетельства о допуске, в том числе к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Для создания доказательной базы технического регламента Таможенного союза «О безопасности зданий и сооружений, стройматериалов и изделий» мы начали разработку 9 межгосударственных строительных норм и 2 строительных правил.

НОСТРОЙ подписал соглашение с Комитетом по строительству Санкт-Петербурга о сотрудничестве при разработке нормативно-технической документации в области градостроительства.



Сергей Петров, депутат Государственной Думы Федерального собрания РФ, заместитель председателя Комитета ГД по земельным отношениям и строительству:

➔ – Как кандидат в президенты НОСТРОЙ я изложил депутатам съезда свою программу. Считаю, что в первую очередь нам всем вместе надо решать три задачи: подготовка кадров для отрасли, участие в законотворчестве и техническом регулировании. Главное, чтобы работа выстраивалась с учетом потребностей регионов. Только на местах специалисты знают, как им лучше всего, например, распорядиться компенсационным фондом. Если мы это сегодня не учтем в нашей деятельности, институт саморегулирования тихо превратится в институт регулирования. А мы должны исключить всякую возможность возврата к жесткому административному руководству комплексом. Но кроме этого есть еще первоочередная задача – построить безопасную структуру отрасли. Саморегулирование должно нести свою часть ответственности за все, что происходит в российском строительстве. Ведь оно сегодня занимает нишу в 15% экономики, и работают в комплексе 5 млн человек.



Александр Вахмистров, первый вице-президент НОСТРОЙ:

➔ – Сегодняшний съезд еще раз подтвердил эффективность деятельности системы саморегулирования, у истоков которой стояли и петербургские строители. Форум дал хороший импульс развитию этого движения, доказав важность недавно созданного института для успешного функционирования отрасли. До введения новой схемы на рынке существовало в 2 раза больше строительных компаний, чем сейчас. Остаются работать только сильные структуры, несущие ответственность за то, что они делают. Но на съезде не единожды было правильно отмечено, что впереди еще много дел, национальному объединению предстоит и далее укреплять свое положение в рыночной системе.



Алексей Белоусов, координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу:

➔ – На мой взгляд, это правильно, что делегатам съезда были представлены две кандидатские программы, ибо безальтернативных выборов быть не должно. Петербургские строители на окружной конференции выдвинули на пост президента НОСТРОЙ Сергея Петрова, проголосовав, таким образом, за демократию.

Алексей Белоусов:

«Сюрпризов на съезде не произошло»

Итоги выборов президента Национального объединения строителей корреспонденту «Строительного Еженедельника» прокомментировал координатор НОСТРОЙ по Санкт-Петербургу, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов. ➔

– Довольны ли Вы результатами голосования за президента НОСТРОЙ? Вы получили ожидаемый результат?

– Результаты голосования были в достаточной мере прогнозируемы. Поскольку окружные конференции саморегулируемых организаций высказались в пользу действующего президента, сюрпризов на съезде не случилось, а вот через два года борьба будет наверняка очень жаркой.

– Прокомментируйте, почему вначале речь шла о четырех кандидатах, а в итоге их осталось и вовсе двое? Почему все российские округа не выдвинули своих кандидатов?

– Президент Национального объединения строителей – это первое лицо в строительном «государстве», поэтому найти такую фигуру не так-то просто. Прежде всего это должен быть профессионал – человек, обладающий исключительным авторитетом в профессиональном сообществе и, кроме того, строитель, имеющий реальные достижения в отрасли. Кандидат в президенты НОСТРОЙ должен быть известен и в рамках института саморегулирования.

– В чем плюсы и минусы программ обоих кандидатов, с Вашей точки зрения?

– Анализировать программы – дело благодарное, они во многом похожи и в то же время понятны строительному сообществу. Могу сказать, что революционных прорывов в программах нет, однако отмечу, что преимущества и недостатки кандидатов часто оценивают не только по программам, но и по потенциальным возможностям кандидатов решать практические вопросы строительной отрасли на самом высоком уровне.

– Почему Санкт-Петербург, координатором от которого Вы выступаете, большинством голосов выбрал господина Петрова, а не действующего президента НОСТРОЙ – господина Басина?

– Санкт-Петербург – носитель демократических традиций. Иногда его называют не только культурной столицей, но и столицей демократических преобразований. Поэтому поддержка альтернативного кандидата – в стиле нашего города. На мой взгляд, безальтернативные выборы неприемлемы для общественных организаций, безальтернативность – это первый шаг к формирова-

нию бюрократической системы, от которой стремились избавиться при переходе от лицензирования к саморегулированию.

– Насколько широки полномочия координаторов по округам? Нужна ли дополнительная поддержка НОСТРОЙ институту координаторов или того, что делается, достаточно?

– Полномочия смехотворно минимальны. Координировать, доводить решения, проводить конференции – вот, собственно, почти весь набор полномочий. По моему мнению, институт координаторов требует серьезной модификации. Национальному объединению строителей следует дать координаторам реальные возможности и управленческий функционал НОСТРОЙ на местах.

– С кем из кандидатов Вам легче было бы работать?

– Оба кандидата – очень достойные представители профессионального сообщества, работать просто с обоими.

– Президентом все же стал господин Басин. С Вашей точки зрения, какие шаги он должен предпринять в первую



очередь? Над чем необходимо продолжить работу?

– Большинство шагов вновь избранного президента НОСТРОЙ Ефима Басина изложены в его программе, но, на мой взгляд, концентрация усилий президента должна быть сосредоточена на полной и безоговорочной ликвидации института так называемых коммерческих СРО – это то, что волнует большинство региональных саморегулируемых организаций и создает реальную угрозу существованию саморегулирования в России.

новости «Союзпестрострой»

➔ Заседание совета «Союзпестрострой»

10 сентября состоялось очередное заседание Совета «Союзпестрострой». На повестке дня заседания были вопросы текущей работы союза. Также обсуждались материалы, подготовленные к встрече с губернатором Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко и вице-губернатором Санкт-Петербурга И.М. Метельским, планируемой в начале октября. Членами совета была отмечена высокая актуальность и своевременность тематики мероприятия в свете острой необходимости решения вопроса о существовании малого и среднего строительного бизнеса в Санкт-Петербурге и многочисленных обращений по этому поводу руководителей строительных компаний.

Кроме того, на заседании обсудили ход подготовки материалов, связанных с изданием книги к 100-летию со дня рождения председателя Ленгорисполкома А.А. Сизова, и приняли в состав «Союзпестрострой» новых членов.

➔ Форум градостроительства, архитектуры и дизайна: вопросы сохранения исторического и культурного наследия Санкт-Петербурга

12-13 сентября прошел V Международный форум градостроительства, архитектуры и дизайна. В рамках пленарного заседания «Развитие прибрежных территорий и сохранение исторического и культурного наследия городов: возможности и проблемы» выступил вице-президент, директор «Союзпестрострой», профессор Л.М. Каплан. В своем докладе он остановился на актуальных вопросах решения жилищной проблемы жителей исторического центра Санкт-Петербурга:

«Поскольку в нем проживает около 900 тыс. человек в 105 тыс. квартир, то острой задачей является не только сохранение жилой функции центра города, но и ликвидация петербургских трущоб». Единственным путем решения данной проблемы, который видит эксперт, является использование опыта советских времен – создание маневренного фонда, комплексный капитальный ремонт жилых домов с перепланировкой коммунальных квартир и возвращение в них прежних жителей.

➔ Вопросы защиты малого и среднего строительного бизнеса на заседании совета Санкт-Петербургского союза предпринимателей

19 сентября состоялось расширенное заседание совета директоров и актива Санкт-Петербургского союза предпринимателей. Основным вопросом повестки дня был вопрос о повышении роли малого и среднего бизнеса в экономической и социальной жизни Санкт-Петербурга. На мероприятие были приглашены новые заместители председателя Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли правительства Санкт-Петербурга Э.И. Качаев и К.Г. Красненко для обсуждения возможностей решения проблем данного сегмента рынка. Присутствующими на заседании представителями «Союзпестрострой» был поднят вопрос решения проблем малого и среднего строительного бизнеса, в частности через реальную работу государственных программ поддержки малого и среднего предпринимательства с включением в них «ОКВЭД 45. Строительство», а также привлечение средних и малых строительных компаний к строительству объектов городской социальной

инфраструктуры. Актуальность данного вопроса была поддержана другими участниками заседания, на ближайшее время запланирована встреча представителей «Союзпестрострой» с К.Г. Красненко, отвечающим в КЭРП/Пит за блок предпринимательства.

➔ Стенд на выставке «Дороги. Мосты. Тоннели»

19-21 сентября «Союзпестрострой» совместно с СРО НП «Союзпестрострой-Проект» организовал стенд на XIII Международной специализированной выставке «Дороги. Мосты. Тоннели», проводимой при поддержке Министерства транспорта, Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и Комитета по дорожному хозяйству Ленобласти членом «Союзпестрострой» выставочным объединением «РЕСТЭК».

Стенд союза посетили более 90 участников мероприятия более чем из 20 регионов России, а также из-за рубежа.

На стенде была представлена информация о деятельности союза, справочник компаний, входящих в «Союзпестрострой», а также информационные и аналитические материалы, выпущенные союзом.

➔ 180-летие ГАСУ

27 сентября отпраздновал свое 180-летие один из основателей «Союзпестрострой» – Государственный архитектурно-строительный университет – старейшее строительное учебное заведение России.

Основанный в 1832 году по указу императора Николая I как Училище гражданских инженеров (УГИ), он был третьим техническим вузом России. В результате объединения с Архитекторским училищем (АУ, 1830-1842)

в 1842 году было создано Строительное училище (СУ), преобразованное в 1882 году в Институт гражданских инженеров (ИГИ, 1882-1924), которому 17 декабря 1892 года присвоено имя императора Николая I. Более полувек вуз назывался Ленинградским инженерно-строительным институтом (ЛИСИ, 1941-1992), в июне 1993 года преобразован в государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ). За свою 180-летнюю историю университет подготовил около 70 тыс. специалистов, в том числе около 2 тыс. иностранных граждан. Вуз награжден орденами Трудового Красного Знамени (1945) и Октябрьской революции (1982), медалью «За освоение целинных земель» (1963). Сегодня университет – это крупный учебный и научный центр, достойно продолжающий лучшие традиции высшей школы гражданских инженеров.

На протяжении всего существования «Союзпестрострой» ЛИСИ-ГАСУ является его активнейшим членом, ректор университета является членом совета союза. Многие выпускники университета успешно руководят строительными компаниями, с большой теплотой вспоминают свою альма-матер и от души желают всему коллективу университета дальнейших успехов в благородном деле подготовки специалистов для строительной отрасли не только Санкт-Петербурга, но и России и ряда зарубежных стран. С праздником!



Иван Шаховской: «При нынешних технологиях не существует объектов, которые невозможно было бы спасти»

Татьяна Крамарева / Иван Шаховской, заместитель директора государственного казенного учреждения «Дирекция заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры» в беседе с корреспондентом «Строительного Еженедельника» Татьяной Крамаревой рассказал об особенностях организации конкурсов при выборе подрядных организаций для проведения реставрационных работ. ➔

– Какие основные требования вы предъявляете к строительным организациям, ведущим ремонтно-реставрационные работы?

– В Санкт-Петербурге уникальные дома, поэтому от реставраторов требуется прежде всего опыт. Мы имеем право выдвигать требования к компетенции. Рассматривается опыт выполнения аналогичных реставрационных работ за последние 5 лет. Учитывается и квалификация персонала. Запрашиваем также отзывы всех заказчиков, для которых фирма производила требуемые по конкурсу виды работ.

Бывает, что компании подают заявки на участие с ценой конкурсного предложения, которая, по нашему мнению, ниже себестоимости требуемых работ. Но такие подрядчики побеждают редко, поскольку эти предложения вызваны отсутствием опыта работы и квалификации. И это впоследствии выявляется конкурсными условиями.

– Получается, в конкурсах, которые организует Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, побеждают только компании с идеальным портфолио?

– Может, конечно, так случиться, что у компании и опыт работы богатый, и работники квалифицированные, но ранее она с чем-то не справилась. Есть компании, которые с нами сотрудничают не один год, хотя к ним возникали вопросы по определенным видам работ. Если у них когда-то что-то не получилось, это не означает, что они на своих ошибках ничему не научились. Тем более все выявленные недостатки подрядчик обязан устранить.

Кстати, приведу такой пример: один подрядчик представил недостоверные сведения именно по опыту таких работ на одном из загородных объектов. Едва начали просматривать документы, наша сотрудница заявила: «Я знаю этот храм, была там совсем недавно. Там вообще ограды нет!». Справедливости ради скажу, что подобные ситуации бывают нечасто.

– Реставрацией зданий в Петербурге занимаются преимущественно местные компании?

– Сегодня эти работы выполняют 24 компании, и действительно, большинство из них петербургские, в том числе такие крупные, как ГК «Интарсия» и ЗАО «БалтСтрой». Они незаменимы, если требуется выполнить большой объем работ разных видов с высокой степенью материальной ответственности. С другой стороны, важно поддерживать и менее крупных подрядчиков. Но все равно это будет в рамках компетенции (качества, опыта работы), требуемой условиями конкурса.

– Бывает ли, что в конкурсе на выполнение реставрационных работ только один участник?

– Да, если объект экономически неинтересен подрядчику или требуется узкопрофильная специализация. Но иногда отсутствие интереса со стороны строительных фирм необъяснимо. Например, только в ны-



нешнем году по одному участнику было заявлено на конкурсах по выполнению реставрационного ремонта церкви Воздвижения Креста Господня и дома купца Ш.З. Иоффе (в рамках Программы реставрации фасадов и крыш зданий исторического центра Санкт-Петербурга), а также реставрации Концертного зала дома П.Н. Демидова. Стоимость этих работ составила 31,5; 52,5 и 12 млн рублей соответственно.

– Какие наиболее значимые объекты Санкт-Петербурга отреставрированы или продолжают реставрироваться в нынешнем году?

– Нельзя не упомянуть Каменноостровский театр, где возникло очень много сложностей, потому что здание не воссоздается, а именно реставрируется с привнесением новшеств, обусловленных современными технологиями. Приходилось, например, параллельно делать дополнительные несущие конструкции. В двух конкурсах на право выполнения работ в нынешнем году победило ООО «Интарсия», общая стоимость контрактов – более 110 млн рублей.

Продолжились капитальный ремонт и реставрация главного учебного корпуса Академии русского балета им. А.Я. Вагановой. Работы на сумму 84,1 млн рублей выполняло ЗАО «БалтСтрой».

В Юсуповском дворце, посмотреть который специально приезжают туристы, рабо-

ты по реставрации Мавританской гостиной ведет ООО «Профиль». Цена контракта – почти 2,2 млн рублей.

В 12,3 млн рублей городскому бюджету обошелся финальный этап реставрации верхней части фасада церкви Воскресения Христова на Камской ул., который выполняло ООО «Лапин Энтэрпрайз».

Из года в год реставрационные работы идут в Петропавловской крепости. Сейчас мы, учитывая грядущее 400-летие дома Романовых, реставрируем Великокняжескую спальню. Она была создана, чтобы стать храмом. До революции освятить ее не успели, а в середине XX века за алтарем прорубили дверь, что противоречит архитектурным канонам православия. Если бы здесь не было двери, спальню можно было бы воссоздать именно как храм. Но дверь есть, и ее нельзя замуровать по противопожарным нормам. Теперь приходится концептуально думать не только о том, как отреставрировать, но и о том, чем станет этот объект впоследствии.

– А какова динамика финансирования реставрационных работ в Санкт-Петербурге? И насколько велика доля федерального бюджета?

– Уровень кризисного 2009 года мы уже превзошли: тогда из городского бюджета было выделено 4,1 млрд рублей, а в 2011 году – без малого 5 млрд рублей. А вообще за 9 лет

(с 2003-го по 2011-й) финансирование реставрационных работ из бюджета Санкт-Петербурга увеличилось почти в 10 раз. При этом конкурсные процедуры позволяют экономить в среднем 10-15% от первоначально предусмотренных средств, которые могут распределяться на усмотрение КГИОП в зависимости от потребностей города. Доля федеральных средств по сравнению с 2007 годом сократилась почти вдвое – с 5,3 до 3,1 млрд рублей.

– Возможно ли привлечение частного капитала на реставрацию государственных объектов?

– Сейчас рассматривается компенсационный механизм для инвесторов, которые вкладывают средства в реставрацию объектов, имеющих историческую и культурную ценность и находящихся в собственности Санкт-Петербурга или РФ. Возможно, он обретет законную силу уже в следующем году.

– Каким видите будущее памятников архитектуры Петербурга? Дискуссия о том, что сохранять, а что – нет, идет постоянно.

– Сегодня в городе более 8 тыс. объектов культурного наследия различного значения, и этот список постоянно пополняется. При нынешних технологиях не существует объектов, которые невозможно было бы спасти. Другой вопрос – стоимость работ. А очередь объектов, которые необходимо реставрировать, колоссальна. Плюс еще вопрос о дальнейшем содержании отреставрированных объектов. По закону это бремя лежит на пользователе. Варианты решения этого вопроса обсуждались на одной из недавних конференций под эгидой Союза реставраторов. В нашем климате при отсутствии промежуточного ремонта проблемы начинают уже через 2-3 года после реставрации. Поэтому если удастся разработать механизм финансирования таких работ, это могло бы снять вопрос постоянной потребности в реставрации одних и тех же жилых домов.

Данные о финансировании ремонтно-реставрационных работ на объектах культурного наследия Санкт-Петербурга, млн рублей



Реставраторы заговорили о проблемах

Марина Зырянова / Главной проблемой в своей отрасли реставраторы называют экономичность, сжатые сроки проведения работ. ➔

Это связано с тем, что реставрационная сфера долгое время рассматривалась как часть строительной, и в общественном сознании, и в сознании некоторых профессионалов успели применительно к реставрации закрепиться ценности, характерные для представителей строительной отрасли.

Как отметили в Союзе реставраторов Санкт-Петербурга, цели реставрации совершенно иные. Реставрации необходима собственная правовая база, система тарификации, механизмы контроля качества, условия проведения тендеров. «Проблема демпинга в реставрации остается одной из основных. 94-й Федеральный закон, по которому сейчас строится выбор исполнителя реставрационных работ, мягко говоря, несовершенен. На рассмотрении в Госдуме находится законопроект «О системе государственных закупок», с которым мы связываем большие надежды – часть существующих сегодня противоречий он устраняет», – рассказали в Союзе реставраторов. Однако реставраторы – участники заседания круглого стола, прошедшего летом 2012 года в Союзе реставраторов Санкт-Петербурга, сошлись во мнении: при всех отдельных плюсах законопроект не решит наших проблем полностью. Настоящим серьезным шагом в развитии реставрации может стать только выделение ее в отдельную отрасль экономики. Еще одна

проблема реставраторов – отсутствие планирования государством реставрационных работ на 5 лет вперед. Это приводит к тому, что компании не могут заниматься долгосрочным планированием, а мелкие даже вынуждены перепрофилировать свою деятельность, не выдержав конкуренции с крупными игроками рынка.

По мнению Виктора Смирнова, генерального директора ООО «Интарсия», лидера рынка проведения реставрационных работ в Петербурге, спешка приводит к несоблюдению технологических процессов, а от этого страдает прежде всего качество. «Не будем повторяться по поводу процедуры проведения конкурсов, когда выигрывает компания, которая предлагает наименьшую цену. На реставрационном рынке наблюдается кадровый голод. Нет достаточного количества специалистов, и это касается любой сферы реставрационной деятельности», – говорит он. – Еще одна проблема, с которой приходится сталкиваться, связана с несоответствием новых всевозможных регламентирующих документов безопасности с задачами сохранения исторических конструкций. К примеру, как можно сделать историческую дверь противопожарной и еще и антитеррористической? А ведь такие требования существуют».

Большинство объектов Санкт-Петербурга реставрируется силами местных

компаний. Тем не менее присутствуют и московские компании. Что касается рынка реставрационных материалов, то на нем широко представлены и зарубежные производители. Всего в Петербурге работает около 150 реставрационных компаний.

В Союзе реставраторов рассказали, что петербургские реставраторы, воспитанные прославленной профессиональной школы – это лучшие специалисты в нашей стране. «У нас самая сильная в стране система профессионального обучения, самые широкие возможности для работы специалистов всех профилей. Поэтому составить конкуренцию местным компаниям очень трудно. А вот сами петербургские реставраторы очень востребованы и в Москве, и в регионах. Компании – члены Союза реставраторов провели великое множество работ в Московском Кремле, востребованы они и в регионах», – уверены в союзе.

В первую очередь реставраторы работают по государственному заказу – это около 80% рынка реставрационных работ. Памятники истории и культуры, принадлежащие частным лицам, для нашего города, да и вообще для России – большая редкость. Основная часть всех реставрационных работ финансируется петербургским бюджетом. Объем городского финансирования больше федерального примерно

в 2 раза. По данным КГИОП Петербурга, финансирование реставрационных работ в Петербурге в 2008 году составило 11,5 млрд рублей, из них 7,2 млрд рублей выделено из бюджета Петербурга, 4,3 млрд рублей – из федерального бюджета; в 2009 году общий объем финансирования составил 6,3 млрд рублей, из них 4,1 млрд рублей – из бюджета Петербурга, 2,2 млрд – из федерального бюджета; в 2010 году общий объем финансирования составил 6,1 млрд рублей, из них 3,9 млрд рублей – из бюджета Петербурга, 2,2 млрд – из федерального бюджета. По словам участников рынка, объем финансирования и его распределение между городским и федеральным бюджетами в 2011-2012 годах остались на уровне 2010 года.

«Возможно, все изменения еще впереди. На наш взгляд, не стоит возлагать больших надежд, когда мы имеем недоход налогов и сокращение бюджета», – сетует Виктор Смирнов.

К новым технологиям в своей сфере реставраторы относят прокладку новых инженерных систем в историческом здании. Под новыми технологиями в реставрации также подразумевается и применение новых материалов, разработка новых методик. К примеру, только для реставрации живописи в восточном крыле Главного штаба Государственного Эрмитажа специалистами для каждого зала была разработана своя методика, в том числе и с применением новых материалов.

справка

➔ По данным КГИОП, с 2004 года число объектов культурного наследия в Петербурге увеличилось на 268 (с 7783 в 2004 году до 8051), а число аварийных памятников сокращено с 1317 до 342.

Михаил Копков: «Доступное жилье может быть красивым и удобным»

Может ли доступное жилье быть действительно комфортным и красивым? ЗАО «Ярра-проект», входящее в группу компаний «РосСтройИнвест», подтверждает, что это реально, каждый своим проектом.

Мастерская «Ярра-проект» существует с 2009 года. Генеральный директор ЗАО «Ярра-проект» Михаил Копков утверждает: архитектор должен чувствовать душу города, не теряя ритма времени. О том, как этот принцип воплощается в современных проектах жилых комплексов, Михаил Копков рассказал «Строительному Еженедельнику».

– Михаил Павлович, на чем делает акцент «Ярра-проект» в своей деятельности сегодня?

– Во-первых, мы стараемся руководствоваться канонами школы петербургской архитектуры. Это актуальная мировая тенденция в архитектуре – придерживаться национальной школы, местных традиций и канонов.

Во-вторых, наша мастерская использует средовой подход, при котором вмешательство в окружающую среду минимально. Например, проект

жилого комплекса «Земляничная поляна». Здесь использовался принцип «органической архитектуры», основная задача которого – сохранить связь человека с природой, гармонично вписать здания в окружающий ландшафт. Поэтому в архитектуре «Земляничной поляны» много мягких изогнутых линий, сохранен естественный перепад рельефа. Главная идея в том, чтобы облик комплекса вызывал у жителей чувство единения с природой. Название «Земляничная поляна» говорит само за себя. Два главных здания комплекса, изогнутые главными дугами, образуют уютный зеленый двор с зоной для отдыха и прогулок. Некоторые квартиры имеют открытые террасы или палисадники с индивидуальным входом. Все пронизано



духом обособленной уютной жизни на природе.

В-третьих, ориентируемся на индивидуальность: у каждого проекта должен быть свой почерк, отличительная особенность. Мы стремимся к тому, чтобы проекты были запоминающимися и при этом простыми.

Так, жилой комплекс «Дом с курантами», строительство которого планируется в Приморском районе, будет выделяться из окружающей застройкой пластикой фасадов в неоклассическом стиле. Для дополнительного комфорта жителей мы предусмотрели обособленный зеленый внутренний двор, в котором будет минимум автомобилей, благодаря тому что паркинг размещается на подземной территории комплекса.

Экспрессивна архитектура жилого дома под названием «Утренняя звезда», который будет построен на пр. Блюхера. Изогнутый остекленный фронтон здания в форме овала символизирует движение, стремление к бесконечности. На наш взгляд, облик этого комплекса очень выигрывает за счет сочетания витражей остекленных лоджий с цветным вентилируемым фасадом из керамогранита. А забота о комфорте будущих жильцов проявляется в таких деталях, как индивидуальные системы отопления в каждой квартире, дополнительная гидроизоляция в санузлах, керамическая плитка в ваннах и туалетных комнатах.

– Как с позиции архитектора трансформируется само понятие «доступное жилье»?

– Мы считаем, что не только элитные здания должны быть красивыми и удобными для жизни. Часто над архитектором довлеют требования рынка и нужды бизнеса, когда, например, нужно сделать квартиры определенного метража и желателен из недорогих материалов. К счастью, в этом вопросе наши интересы с заказчиком – группой компаний «РосСтройИнвест» – целиком

совпадают. Мы уделяем внимание не только внешнему облику зданий, но и внутреннему зонированию, планировке. Например, соблюдаем такие пропорции комнат, чтобы их ширина не была меньше 3 м. Иначе помещение может получиться узким и вытянутым, мебель в нем расставить неудобно. А в прихожей обязательно должно быть достаточно места для шкафа-купе. Дом – это то, что человек получает надолго. От того, в каком доме человек живет, зависит его отношение к жизни, к стране. Уинстон Черчилль сказал: «Мы строим свой дом, а потом дом формирует нас». Это очень актуальное утверждение, которое я целиком разделяю. Оглядываясь назад, мы, архитекторы, видим будущее. Если архитектор не видит то, что было до него, он не сможет создавать современную архитектуру.

– Вероятно, петербургским архитектором из-за особенностей городской среды приходится преодолевать немало сложностей?

– Как я уже говорил, проблема современных архитекторов в том, что заказчики часто



Генеральный директор ЗАО «Ярра-Проект» Михаил Копков

не хотят тратиться на запоминающуюся и выразительную архитектуру, красивые материалы. К счастью, это не мой случай: в группе компаний «РосСтройИнвест» внешний облик здания и комфорт проживания обитателей – на первом месте. Полет фантазии омрачает разве что бумажная волокита, когда даже самый маленький проект приходится согласовывать как большой небоскреб.

ЯРРА-Проект

197022, Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, 14/2
yarra-proekt@mail.ru
Тел. (812) 363-49-09

СРО П-012-156-04

На правах рекламы

«Звезда удачи – 2012». В добрый путь!

25 сентября в пресс-центре РИА «Новости» состоялась пресс-конференция, посвященная старту 4 сезона конкурса юных талантов в рамках проекта «Звезда удачи». Проект реализуется группой компаний «ЦДС» с 2011 года под эгидой Комитета по образованию правительства Санкт-Петербурга.

За это время состоялось 3 этапа конкурса юных талантов, в которых приняли участие более 15 тыс. школьников Санкт-Петербурга и Ленинградской области, проинформировала собравшихся модератор пресс-конференции Инна Малиновская. Более 300 победителей получили ценные призы, прошли мастер-классы от известных деятелей литературы, живописи, музыки и театра. С января 2012 года в рамках проекта выходит периодическое детское издание «Альманах «Звезда удачи», где читатели могут поучаствовать в мастер-классах, получить советы от звезд шоу-бизнеса, как стать знаменитым, прочитать интервью с самыми модными медийными персонами. На сетевом проекте «Звезды удачи» дети и их родители могут общаться, собираться в группы по интересам, дружить. Инна Малиновская рассказала также и об увлекательных праздничных мероприятиях, организованных в рамках «Звезды удачи». Так, летом 2012 года в рамках проекта

прошли общегородские праздники. На кронверке Петропавловской крепости состоялась флеш-моб «Паруса успеха», где около 3 тыс. юных петербуржцев строили огромные бумажные корабли, писали на них свои мечты и отправляли в плавание по Неве. На празднике – реконструкции событий войны 1812 года у стен Петропавловской крепости более 10 тыс. зрителей увидели настоящее конное сражение русских и наполеоновских войск, побывали в полевом солдатском лагере. Затем модератор передала слово исполнителю продюсеру проекта Кире Аллейновой. Она осветила вопросы оценки творчества конкурсантов. «Конкурс развивается, и для родителей очень важно, кто же оценивает работы их детей», – сказала она. – В этом году конкурс пополнился номинацией «Научные изыскания», и у нас в членах жюри появился академик Российской академии наук. Таким образом, ребята, которые занимаются наукой, тоже смогут показать свои работы».



Новый сезон проекта «Звезда удачи» стартует 1 октября, работы принимаются до 1 декабря

Член жюри, известный писатель Илья Стогов выразил желание, чтобы конкурс задал движение детскому творчеству, подобно снежному кому, который по мере того как катится, нарастает, увеличивается в объеме. «Основная цель конкурса – сделать так, чтобы дети поня-

ли: они могут быть в этой жизни успешными, чтобы любые творческие проявления ребенка не остались незамеченными», – подчеркнул генеральный директор ГК «ЦДС» Михаил Медведев. – Поэтому мы из этапа в этап увеличиваем количество номинаций, придумываем что-то новое, ста-

вим задачу охватить еще больше детей». Это пример того, как можно разумно тратить деньги на благотворительность, отметил член жюри, режиссер Михаил Черняк. Особенно трогательно, по его словам, участие ребят из детских домов, детей-инвалидов. «Это лишний раз

подчеркивает, что перед творчеством, перед Его Величеством искусством равны все». «Детское творчество – я глубоко в этом убежден – носит абсолютно искренний характер, – сказал член жюри, артист балета Михайловского театра Алексей Малахов. – Для одних детей участие в конкурсе перерастет в какой-либо вид профессиональной деятельности, но даже если этого не произойдет, увлечения детства могут стать хобби». По мнению члена жюри, музыканта группы «Т9» Владимира Солдатова, в школе очень важно проявлять творческие задатки: «По личному опыту, 80% тех, кто участвовал в школьной концертной и эстрадной деятельности, так или иначе стали заниматься этим профессионально». Новый сезон проекта «Звезда удачи» стартует 1 октября, работы принимаются до 1 декабря. В конкурсе могут принять участие все ребята из Санкт-Петербурга и Ленинградской области в возрасте от 6 до 18 лет. Для этого необходимо выслать работу на сайт zvezdaudachi.com или прийти на кастинг.

ГСК – «Лидер строительного качества – 2012»!



25 сентября Генеральная строительная корпорация была награждена дипломами победителя конкурса «Лидер строительного качества – 2012» в категории «Строительные объекты» за большой вклад в становление строительного качества.

В конкурсе участвовали ключевые объекты корпорации: Западный скоростной диаметр, вторая сцена Государственного Мариинского театра и следственный изолятор на 4000 мест г. Колпино. Конкурс проводился при поддержке полномочного представителя Президента Российской Федерации в Северо-Западном федеральном округе, правительства Санкт-Петербурга и Национального объединения строителей России.

Днем ранее в Законодательном собрании Санкт-Петербурга за высокие показатели качества в строительно-ремонтных работах корпорация стала лауреатом конкурса «Сделано в Петербурге».

www.gskholding.ru



ГЕНЕРАЛЬНАЯ • СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОРПОРАЦИЯ
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИЛ. ПИРАХОВ РЕГИОНАЛИ

ЖК «Новый Оккервиль» получил авторитетные награды

Жилой комплекс «Новый Оккервиль», реализуемый инвестиционно-строительной компанией «Отделстрой», в очередной раз оправдал звание одного из лучших проектов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Проект получил награды Общероссийского конкурса проектов комплексного освоения территорий и российского этапа международного конкурса FIABCI.

По итогам Общероссийского конкурса проектов комплексного освоения территории – 2012 «Новый Оккервиль» был награжден дипломом в номинации «За качество проработки вопросов обеспечения проектов социально-культурной и коммунально-бытовой инфраструктурой». В жилом комплексе уже открыт детский сад, работают продовольственные и хозяйственные магазины, 2 аптеки, готовится к открытию врачебная амбулатория Всеволодской клинической центральной районной больницы, завершается строительство спортивно-оздоровительного комплекса с бассейном и ледовой ареной. На прилегающей территории компания «Отделстрой» создала парк Оккервиль с велодорожками



и обустроенным пляжем. Следует отметить, что среди победителей конкурса из Санкт-Петербурга и Ленинградской области «Новый Оккервиль» является единственным жилым комплексом, который в настоящее время находится на активной стадии реализации, а не «на бумаге». Инфраструктура жилого комплекса «Новый Оккервиль» также была отмечена на российском этапе конкурса FIABCI «Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости». Детский сад «Лимпик», построенный в жилом комплексе, получил на конкурсе почетное первое место в номинации «Общественный сектор». Учреждение яв-

ляется современным обучающим центром. Помимо дошкольных групп здесь работают начальная школа, центр развития ребенка, досуговые кружки и спортивные секции для детей до 16 лет, а также развивающий интерактивный музей MUZEUS. Уникальная организация обучающего пространства, оформление и оборудование детского сада, а также набор предоставляемых услуг способствуют всестороннему развитию ребенка. Конкурс FIABCI-Россия является национальным этапом Всемирного конкурса девелоперских проектов FIABCI Prix d'Excellence – «Оскар» в сфере недвижимости, одного из самых престижных мировых конкурсов.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ



интервью

«Будут внедрены новые технологии по обслуживанию комплекса ЖКХ»

27 сентября в рамках V Петербургского международного инновационного форума состоялось заседание круглого стола по подготовке программы «Наш город – Санкт-Петербург». О том, как программа будет интегрирована в деловую среду города и как она должна повлиять на энергосбережение, корреспонденту «Строительного Еженедельника» Денису Кожину рассказал главный инженер проекта Андрей Ковалев.

– Расскажите подробнее о сути программы.

– Целью программы «Наш город – Санкт-Петербург» является создание комфортной среды для жизни в городе, повышение привлекательности города для бизнеса и совершенствование эффективности управления для административных органов власти. В рамках программы планируется консолидировать существующие информационные потоки разрозненных систем и их компонентов, а также разработать новые программные решения, позволяющие оптимизировать процессы жизнедеятельности и обеспечения мегаполиса.

– Сегодня существует множество проектов, имеющих похожие цели. В чем особенность вашей программы?

– Сегодня в России действует ряд программ, направленных на обеспечение безопасной и комфортной жизнедеятельности, в частности это программа обеспечения энергетической безопасности, транспортной безопасности, программа МЧС – ОКСИОН (Общероссийская комплексная система информирования и оповещения населения) и пр.; также существует более 10 различных ведомств, занимающихся различными аспектами обеспечения информации. В такой ситуации существует необходимость интеграции и систематизации всех этих программ с целью их большей эффективности. Именно эту цель и преследует наша программа.

– На какой стадии находится реализация проекта?

– На сегодняшний день разработана основная концепция программы, а также предложена схема по ее реализации. Координатором программы «Наш город – Санкт-Петербург» выступает управляющая компания «Проминвест», специально учрежденная для реализации данного проекта. Участники и инициаторы программы – лидеры рынков в каждой из отраслей, российские и зарубежные компании: NEC Corporation, Сбербанк, GEWI, группа компаний «Транзас», Российская корпорация средств связи (РКСС), LG International, «НТЛаб», «Газинвест», СПб ГУП «АТС Смольного», ОАО «Мегафон»; также партнерами программы являются некоммерческие организации: Санкт-Петербургский университет экономики и финансов, Санкт-Петербургский научный центр Российской академии наук, мобильные научные группы в свободной экономической зоне Санкт-Петербурга.

При ее реализации мы намерены опираться на опыт уже существующих подобных проектов. Например, во многих развитых странах уже реализуются отдельные

компоненты похожих программ, направленные на решение специализированных задач управления мегаполисами. Например, программа SafeCity реализуется в Сингапуре, Японии, Корее и представляет собой единое информационное пространство о состоянии объектов и территорий, на которых должна быть гарантированно обеспечена безопасность граждан. Реализация данной программы обеспечивает транспортную безопасность, минимизирует угрозы социального характера, устраняет угрозы информационным ресурсам, содержит информацию о санитарно-эпидемиологических угрозах, предупреждает о техногенных и экологических угрозах.

Несмотря на то что в России данная программа будет реализована впервые, отечественный рынок телекоммуникационных систем способен обеспечить запуск системы на самом высоком уровне. Планирование и реализацию программы возглавит компания «NEC Нева Коммуникационные Системы», которая на сегодняшний день занимает лидирующую позицию в области

то есть форма государственно-частного партнерства, где существует взаимосвязь условий оплаты и ответственности исполнителя со сроками ввода системы и ее последующей эксплуатации. Исполнитель получает средства от города только после реального введения очередного этапа проекта в эксплуатацию. В результате исполнитель стремится сдать систему в эксплуатацию максимально быстро, чтобы начать получать платежи за услуги. Ответственность за поддержание системы в работоспособном состоянии также лежит на исполнителе. Данная модель успешно используется в Европе.

Первая – это телекоммуникационная платформа. Сегодня существует множество разрозненных телекоммуникационных систем: мобильная связь, Wi-Fi, проводные связи. Концепция «умного города» предполагает, что связь должна быть доступна в любой точке города. Для этого необходимо создание единой платформы. Безусловно, этого не осуществит без консолидации усилий города (с законодательной и финансовой точки зрения) и коммерческих

Предлагаемая система позволяет произвести переход от оплаты по нормативам к гибкой оплате по показаниям приборов учета, отказаться от ручного снятия показаний

разработки телекоммуникационных решений для мобильных, фиксированных сетей связи и мультимедийных сетей нового поколения. Собственная производственная база и мировой опыт позволяют компании успешно внедрять современные технологии на отечественных линиях связи.

Программу «Наш город – Санкт-Петербург» также поддержит компания «Транзас Экспресс», которая является крупным системным интегратором и разработчиком, производителем и поставщиком оборудования в области информационных технологий.

Компания «Проминвест» продолжает вести переговоры и с другими компаниями, специализирующимися в этих вопросах. Планируется, что решения по реализации конкретных действий в рамках программы будет принимать губернатор города. Для более отлаженной схемы финансирования участники программы предлагают создать фонд, куда будут поступать средства из государственных и инвестиционных источников.

– Как программа будет финансироваться?

– При финансировании проекта будет применен «контракт жизненного цикла»,

Третья платформа – микроэлектронная, направленная на локализацию и внедрение новейших микроэлектронных технологий, обеспечение защиты доступа к городским услугам в соответствии с законодательством РФ, аппаратное обеспечение систем оплаты. В частности, в рамках проработки этого вопроса актуально создание универсальной электронной карты (УЭК) – именной пластиковой микропроцессорной карты, являющейся инструментом для получения социальных и других услуг, доступа к информационным ресурсам, а также для реализации юридически значимого электронного взаимодействия гражданина с государством.

– Расскажите о конкретных шагах в энергосберегающей сфере, которые предусматривает программа.

– Например, планируется к реализации программа, направленная на улучшения в сфере ЖКХ. Будет введена система дифференцированных тарифов. Одна из причин высоких тарифов на воду и тепловую энергию – их нерациональное использование потребителями из-за отсутствия зависимости размера оплаты от величины фактического потребления. Предлагаемая система позволяет произвести переход от оплаты по нормативам к гибкой оплате по показаниям приборов учета, отказаться от ручного снятия показаний и увеличить поступления за счет исключения хищений. В результате дифференцированные тарифы позволят сэкономить 30% энергоресурсов, свести к минимуму уровень воровства электроэнергии. Кроме того, будут внедрены новые технологии по обслуживанию комплекса ЖКХ, налажена система управления нагрузкой электростанций, диспетчеризованные услуги ЖКХ.

– Какое влияние на строительный бизнес окажет программа?

– Если говорить о последствиях программы для бизнеса, то новые технологии позволят упростить процессы взаимодействия государства и бизнес-структур. Программа предполагает создание городского центра электронных услуг – единой точки доступа к комплексу взаимосвязанных государственных услуг. Услуги предоставляются различными ведомствами по принципу одного окна. Проект предполагает организацию информационных порталов для доступа ко всем разрозненным информационным ресурсам, позволяющим взаимодействовать государству с бизнесом и гражданами посредством интернет-сервисов, производить оплату государственных услуг, административных штрафов и пр., используя встроенные банковские клиенты.

Технологии

Индивидуальное жилье тянется к уму

Денис Кожин / Система «умный дом» пока чаще всего применяется в индивидуальных домах премиального класса. В многоэтажных домах более распространено применение лишь элементов такой системы.

Система «умный дом» – это целый комплекс, который позволяет запрограммировать работу инженерных систем здания, отвечающих за каждый участок: отопление, освещение, вентиляцию, кондиционирование, охранные системы и пр. Если речь идет о жилом помещении, то можно настроить абсолютно все: когда включать и выключать свет, какую температуру поддерживать в определенное время суток, когда включать стиральную машину и т. п.

кондиционеры, розетки, устройства перекрытия воды), управляющих устройств (реле, электромагнитные клапаны), блока питания и аварийного источника питания. Они реализуют основные функции системы (управление инженерными системами, безопасностью, освещением) и дополнительные функции, например Multigoom (аудио и видео), включение в систему счетчиков потребления энергоресурсов (вода, электричество, газ, тепло) с выводом

платить за их максимальную комплектацию. «Гораздо важнее, на наш взгляд, предоставить клиенту возможность установить именно тот набор «умной» инженерии, который ему действительно необходим. Например, строительная корпорация «Возрождение Санкт-Петербурга» первой на рынке начала предусматривать на кухнях своих объектов два вентиляционных канала – индивидуальный и с возможностью подключения вытяжки», – рассказал Денис Бабаков, коммерческий директор бизнес-единицы «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад».

Но чаще система устанавливается на объектах офисной недвижимости класса А. «Среди наших заказчиков такой системой пользуется БЦ «Альфа Арбат центр» (Москва). На объектах коммерческой недвижимости возможности системы зонированы в зависимости от потребностей арендаторов: в одних бизнес-центрах вся система функционирует при помощи нажатия одной кнопки, в других автоматизировано управление лишь системами освещения и кондиционирования», – рассказал Александр Скробко, директор департамента по работе с клиентами MD Facility Management.

По мнению специалистов, повсеместное использование интегрированных систем управления и интеллектуальных систем тормозится из-за целого ряда причин. Это и неосведомленность общества о продукте, и отсутствие стимулирования прогрессивных строительных технологий со стороны государства, и разрозненность интересов, и неслаженная работа различных административных городских служб. «По мере роста понимания важности и целесообразности внедрения таких систем спрос будет увеличиваться. Инвесторы будут требовать создания таких систем для разных зданий. Уже сейчас все большим интересом пользуются системы автоматизации

для торговых центров, спортивных сооружений, банков, вокзалов», – считает господин Скробко.

Впрочем, в среде аналитиков есть и скептики. Зоя Захарова, генеральный директор компании London Real Invest, считает, что комплексное внедрение систем «умного дома» вряд ли получит широкое распространение. «Когда понятие «умный дом» только появилось, это было действительно очень модно и интересно. Но постепенно люди начали приходить к тому, что излишняя автоматизация может стать не благом, а бременем. Безусловно, какие-то отдельные автоматизированные системы представляют интерес покупателей, например автоматическое включение света, поддержание определенной температуры или влажности: это делает жилье более удобным и комфортным. Но когда человек начинает зависеть от всей этой системы и когда что-то ломается, он не может этого исправить, дом становится его врагом. Сейчас наиболее актуален вариант, когда покупатель может выбрать определенный пакет тех автоматизированных систем, которые ему необходимы. Автоматизированные системы должны быть максимально просты в управлении и легко заменяемы в случае поломки», – резюмирует госпожа Захарова.

Система «умный дом» отслеживает любое изменение в работе инженерных систем, поэтому фиксирует малейшие колебания и своевременно реагирует на них

В результате оптимизации работы всех систем и механизмов, а также постоянного контроля за их использованием удается снизить общее энергопотребление объекта недвижимости практически вдвое. Система «умный дом» отслеживает любое изменение в работе инженерных систем, поэтому фиксирует малейшие колебания и своевременно реагирует на них. Система настроена так, что способна принять меры к устранению сбоев или неполадок. Например, протестировать линию, отключить неисправный узел, оповестить специалистов ремонтной службы, поставить в известность собственника обо всем, что происходит на объекте.

Технически такая система состоит из блока управления, датчиков (движения, температуры, влажности, дыма, освещенности, развития стекла, протечки воды), исполнительных устройств (светильники,

показаний на экран сенсорной панели с возможностью ведения статистики расхода ресурсов и оплаты; сбор метеоинформации внутри дома и вне дома (температура, влажность, давление, скорость ветра, атмосферное давление).

Самый важный элемент системы – блок управления. Он позволяет создавать индивидуальные сценарии: режимы работы освещения, вентиляции, отопления, кондиционирования (утренний режим, дневной режим, ночной экономичный, энергосберегающий); задание сценариев «сон», «гости», одновременное отключение одних приборов и включение других нажатием одной кнопки; удаленный запуск запрограммированных сценариев.

В жилом секторе система чаще всего встречается на объектах жилой элитной недвижимости. Впрочем, далеко не все обладатели даже статусного жилья готовы

одно за другое. «Умный дом» – это интеллектуальная система управления инженерной начинкой частных квартир (высотное строительство) и коттеджей (малоэтажное строительство) классов элит или бизнес. Предложения по установке системы «умный дом» эконом-класса я считаю лишь разновидностью недобросовестной конкуренции, которой пользуются некоторые компании на волне моды и растущего интереса к этим системам», – категоричен господин Кузнецов. Он утверждает, что в Петербурге пока нет ни одного застройщика, который позиционирует свой объект как «умный», если

говорить о многоквартирном жилом проекте в целом. «Проекты в Петербурге есть, но все они частные. Принудительное оснащение системой «умный дом» жилого комплекса целиком, наверное, неправильно, поскольку подобное оборудование – достаточно дорогое удовольствие, и только конечный собственник жилья может принять решение о его установке и необходимом наборе элементов и функций. К тому же готовые решения в сегменте элитной недвижимости просто неактуальны», – уверен господин Кузнецов. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International

Санкт-Петербург», согласна с тем, что на сегодняшний день нет реализованных проектов «умный дом», но отмечает, что на рынке элитной недвижимости уже появились игроки, которые планируют выводить жилье с элементами «умного дома» в будущем. «Одним из таких проектов является элитный жилой комплекс «Леонтьевский мыс», в котором будет заложена система автоматизации», – говорит она. А Денис Бабаков убежден, что полноценное внедрение системы «умный дом» возможно только в отношении собственного особняка, например загородного коттеджа. Система «умный дом» предполагает,

что опции объекта «заточены» под нужды всех его обитателей и максимально индивидуализированы. «В многоквартирном доме можно говорить об использовании элементов этой системы», – считает он. При грамотной установке «умный дом» способен снизить затраты на электроэнергию до 30-35%. Оптимистичные зарубежные оценки говорят об окупаемости в течение 2-5 лет за счет экономии элек-

троэнергии, по России таких данных пока нет. «В России «умный дом» – скорее дорогая игрушка, чем способ сэкономить на коммунальных платежах», – сокрушается господин Кузнецов. Дмитрий Щегельский, генеральный директор Северо-Западной палаты недвижимости, согласен с тем, что цена на создание «умного дома» должна окупаться в течение 3-5 лет. «Тогда это будет востребовано», – рассуждает он.

Мнение



Петр Кузнецов, директор инженеринговой компании «Конфидент»:

– Система «умный дом» ведет к удорожанию проекта. Затраты будут зависеть от того, какие именно системы внедряются. Если это система «умный дом», то смело приплюсуйте 1000 рублей к затратам на 1 кв. м, если вы хотите получить не только «умный», но и энергоэффективный дом, речь идет уже о 5000 рублей за 1 кв. м. Хотелось бы еще добавить, что внедрять систему «умный дом» следует только в современных новостройках, поскольку старое оборудование и коммуникации не всегда подходят для подключения к системе либо на это уйдет еще большее количество финансовых средств.

Определитесь в понятиях

Денис Кожин / Рынок монтажа систем «умный дом» сегодня настолько не развит, что даже профессиональные участники рынка сегодня часто путаются в понятиях и не могут однозначно определить, какие элементы обязательно должны содержать такая система.

Петр Кузнецов, директор инженеринговой компании «Конфидент», считает, что сегодня многие путают такие понятия, как «умный дом», «интеллектуальное здание», «энергоэффективное здание», «автоматизация здания». «Отсюда возникают разного рода попытки выдать

цифра
30-35%
может составить экономия электроэнергии при использовании системы «умный дом»

оборудование

Мини-альтернатива ТЭЦ

Светлана Семенович / При освоении новых пятен под жилищное строительство у застройщиков зачастую возникают проблемы с подключением к сетям централизованного теплоснабжения. В таком случае альтернативой может стать создание локальных теплоэлектростанций. ↗

С учетом постоянного роста стоимости электрической и тепловой энергии применение мини-ТЭЦ и ТЭС более эффективно с экономической точки зрения – при их использовании снижаются затраты на тепло и электроэнергию до 2,8 раза.

Окупаемость мини-ТЭЦ составляет от 2 до 5 лет, а срок эксплуатации такой станции – 25-30 лет.

«Когда в районе нового строительства тепловые сети и котельные отсутствуют, присоединение к объектам центральных сетей чаще всего экономически нецелесообразно, а порой и технически невозможно. Поэтому при освоении новых пятен застройкой выбор автономной котельной предпочтительнее как технически, так и экономически», – объясняет Роман Денисов, заместитель генерального директора ООО «Энергосистемы».

Однако выбор оборудования чаще всего зависит не от его технических параметров, а от средств, которые заказчик готов в него вложить. «Застройщики многоквартирных домов инвестируют собственные средства в строительство, поэтому вкладывают минимум, чтобы получить максимум. Частник считает не только капитальные затраты, но и окупаемость инвестиций. Под частником я подразумеваю и инвестора в промышленное производство. Бюджетные средства нельзя рассматривать как средства для вложения, в них всегда «дыры», оттого и закупается что попроще», – высказывает свое мнение Леон Адамович, региональный директор ООО «Виссманн».

При выборе оборудования прежде всего надо понимать его назначение: отопление или технология, вид топлива, экологические требования к данной местности. Необходимо провести оценку срока окупаемости и, как следствие, целесообразности его приобрете-



При работе мини-ТЭЦ коэффициент полезного действия поднимается до 99%

Наиболее востребованы блочно-модульные котельные небольшой мощности

ния. Можно еще перечислить ряд показателей, но последним и, наверное, самым главным будет экономическая составляющая.

При работе мини-ТЭЦ коэффициент полезного действия поднимается до 99%. Это достигается за счет разумного использования оборудования и системного распределения графика тепловой и электрической нагрузки. Так, котлы фирмы Vissmann

позволяют использовать энергию не только сгорающего топлива, но и тепло, выделяющееся при конденсации пара. При этом электрогенерирующие газовые агрегаты при использовании выхлопных газов для нагрева воды показывают КПД до 85%, что значительно меньше.

Между тем специалисты компании «Энтропос» считают, что во всех случаях, когда

можно подвести газ, оптимальной является эксплуатация автономных газовых котельных. «Газовые котельные – это наиболее востребованный вид котельных в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, да и в России в целом. Три четверти новых котельных в нашей стране – это именно газовые котельные. Это неудивительно: использование природного газа в качестве топлива позволяет получить самое дешевое тепло и максимально автоматизировать работу котельной», – говорит маркетолог компании.

В настоящее время строительный рынок наполнен предложениями по продаже и изготовлению автономных котельных и мини-ТЭЦ. В принципе, предлагаемая продукция очень схожа. Различными являются условия сроков поставки, монтажа, виды используемого топлива и цена. «Наиболее востребованы блочно-модульные котельные небольшой мощности. Они удобны в эксплуатации, не требуют постоянного присутствия обслуживающего персонала, характеризуются высоким уровнем КПД, а также обладают возможностью установки в непосредственной близости к потребителю, что позволяет существенно снизить потери при передаче и распределении тепловой энергии», – отмечает Роман Денисов, заместитель генерального директора ООО «Энергосистемы».

цифра

от 2 до 5 лет – окупаемость мини-ТЭЦ

Под контролем зарубежных производителей

Светлана Семенович / Основную долю рынка по поставкам оборудования для котельных и мини-ТЭЦ на протяжении нескольких лет занимает ряд крупных иностранных и российских компаний.

Среди зарубежных производителей котлов лидируют немецкие компании Viessmann и Buderus, итальянская Ferroli, финская VAPOR. Что касается основного оборудования мини-ТЭЦ, то в числе лидирующих компаний-производителей – JEN BACHER (Австрия), CUMMINS (США), FJ Wilson (Англия), Caterpillar (США). С ними вполне успешно конкурируют российские предприятия: группа компаний «РЕМЭКС», «Балткотломаш», Псковский котельный завод, «ЗИОСАБ» и «Энтропос». На сегодняшний день продукция ведущих российских компаний, выигрывая по цене, почти не уступает по качеству и срокам эксплуата-

ции импортным аналогам. Впрочем, об этом знают и заказчики, которые в последние годы все чаще отдают предпочтение отечественному котельному оборудованию. «Основное преимущество зарубежных производителей – это высокий имидж, представленность в регионах, высокое качество рекламных, презентационных материалов. По большинству позиций отличия незначительны. Если говорить о тенденциях в целом, то можно отметить, что происходит увеличение единичных мощностей оборудования», – говорит маркетолог компании «Энтропос». Практически на всех российских и зарубежных котлах используются горелки немецкой компании Weishaupt или финской Oilon. Можно сказать, что эти два производителя «держат» большую часть европейского рынка горелок. Это обусловлено высоким качеством, надежностью, а также широким применением современ-

ных систем автоматики, что позволяет эксплуатировать котельные в полностью автоматическом режиме. При этом компания Weishaupt и Oilon, располагая собственными научными и испытательными центрами, постоянно занимаются совершенствованием своей продукции и внедрением новых разработок. Александр Цвик, заместитель генерального директора ООО «РегионГазЭнергоСтрой», считает, что рынок производителей котельных и мини-ТЭЦ достаточно широк, но производителей, отвечающих за качество своего товара, немного. «К сожалению, я не могу назвать этот рынок сформированным. Для развития рынка котельных и мини-ТЭЦ должен появиться общественный орган, который бы смог дать оценку этим производителям, такой как, например, Газовый клуб Петербурга или Союз энергетиков России. Для стимулирования рынка котельных и мини-ТЭЦ необходимо

создание работающей программы энергоэффективности и более четкая работа Комитета по тарифам. Правительство Ленобласти делает для развития области достаточно много, хочется отметить целенаправленную работу Комитета по теплоэнергетике и ЖКХ», – говорит господин Цвик. По мнению специалистов, целесообразна доля автоном-

ных котельных в городах должна составить 10-15% от потенциального рынка тепловой энергии. Стихийное развитие автономных систем может существенно ухудшить сложившуюся в течение десятилетий инфраструктуру и даже привести к ее разрушению. Поэтому необходимо обеспечить достаточно жесткое градостроительное регу-

лирование этого процесса с одновременной интенсивной реконструкцией централизованных систем теплоснабжения, позволяющих сократить теплопотери, снизить тарифы на отпускаемую тепловую энергию, сделав тем самым стихийное строительство автономных источников во многих случаях неконкурентоспособным.

справка

До начала 1990-х годов в России практически не существовало высокотехнологичных, полностью автоматизированных котельных. Однако уже к середине 1990-х годов востребованность услуг по строительству таких объектов резко возросла. К 2000 году данный сектор на рынке теплоэнергетики Ленинградской области стал одним из наиболее динамично развивающихся. Это было обусловлено отсутствием финансирования развития новых источников теплоснабжения со стороны централизованных сетей; недостаточным финансированием профилактических и ремонтных работ на существующих теплосетях; ужесточением требований заказчиков к качеству поставляемого тепла: бесперебойности подачи тепла и горячей воды, стабильности параметров теплоснабжения (к чему централизованные оказались не готовы); автономные и автоматизированные котельные отличаются низкими эксплуатационными затратами и отсутствием необходимости в постоянном штате обслуживающего персонала.

НОВОСТИ

➔ **Проект энергоблока ПГУ-800 Киришской ГРЭС**, разработанный специалистами ОАО «СевЗап НТЦ», получил статус инновационного.

Решение об этом принято на совместном заседании научно-технической коллегии НП «Научно-технический совет ЕЭС» и научного совета РАН по проблемам надежности и безопасности больших систем энергетики, сообщил пресс-центр ОАО «ОГК-2».

Основными инновационными и технологическими решениями, использованными в проекте ПГУ-800, стали: реализация проекта по схеме «дубли-блок», то есть компоновка энергоблока из двух газотурбинных установок (ГТУ) с котлами-утилизаторами (КУ) и одной паровой турбины; применены принципиально новой тепловой схемы для работы двух ГТУ, КУ и существующей паровой турбины в составе ПГУ.

«Энергоблока, подобного ПГУ-800, в России не существует. Многие технические решения уникальны: их оценка и обобщение опыта позволят в дальнейшем выработать единые требования и стандарты к подобным установкам. ПГУ-800 уже показывает свою эффективность: в августе удельный расход условного топлива по Киришской ГРЭС составил 265 г/кВт·ч, в том числе ПГУ-800 – 233 г/кВт·ч, тогда как до 2012 года этот показатель на КиРЭС не опускался ниже 300 г/кВт·ч», – отметил главный инженер филиала ОАО «ОГК-2» – Киришская ГРЭС Алексей Соболев.

ПГУ-800 введена в эксплуатацию в марте 2012 года и является самым мощным энергоблоком в России, работающим на базе парогазовой технологии.

➔ **В жилом комплексе «Новый Оккервиль»**, который возводит инвестиционно-строительная компания «Отделстрой», откроется врачебная амбулатория Всеволодской клинической центральной районной больницы. Медицинское учреждение займет помещение площадью 180 кв. м во второй очереди жилого комплекса, сданной в июле 2012 года. В настоящее время ведутся ремонтно-отделочные работы помещения.

Амбулатория будет оказывать весь перечень медицинских услуг, предусмотренных полисом обязательного медицинского страхования, как для взрослых, так и для детей. Будут открыты кабинеты врача общей практики, стоматологии, физиотерапии, гинекологии, а также дневной стационар на 2 места для проведения поддерживающего лечения. Регулярно будут организованы приемы выездной бригады врачей узкого профиля: лора, хирурга, невропатолога, окулиста и других специалистов.

«Изначально по проекту планировка в микрорайоне предусмотрено медицинское учреждение. Со сдачей новых очередей население квартала растет, плюс открылся детский садик, скоро начнется строительство школы. Естественно, вопрос медицинского обслуживания важен для жителей комплекса», – отмечает генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Открытие врачебной амбулатории позволит улучшить качество, эффективность и доступность оказания первичной медико-санитарной помощи населению. Таким образом, жители «Нового Оккервиля» смогут получать медицинскую помощь, не выезжая за пределы квартала».

ОТОПЛЕНИЕ

Горизонт в перспективе

Светлана Семенович / При строительстве новых объектов все чаще устанавливается двухтрубная горизонтальная поквартирная разводка сетей. Застройщики считают применение подобной технологии перспективной, несмотря на то что она обходится в среднем на 20% дороже, чем традиционная вертикальная.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», уверен, что горизонтальная система отопления с разводкой в полу имеет ряд преимуществ. Во-первых, она позволяет службе эксплуатации отключить только одну квартиру, например, в случае аварии или во время ремонта (замены) отопительных приборов. Во-вторых, систему отопления отдельно взятой квартиры можно легко отрегулировать независимо от других квартир (включить/выключить отопление, а также установить комфортный уровень тепла, подаваемого в квартиру). Третье преимущество – это визуальный эффект. В квартирах отсутствуют традиционные стояки отопления. Вся система отопления прячется в металлопластиковые трубы с гарантированным сроком службы 100 лет, проходящие в полу под бетонной стяжкой. Стяжку толщиной примерно 7 см делает сам застройщик, и в этом еще одно преимущество для клиентов. «Ведь даже покупая квартиру без отделки, клиент получает ее с идеальной ровной стяжкой, и ему не надо нести дополнительных расходов по выравниванию пола. Впервые мы использовали горизонтальную (позтажную) разводку сетей отопления при строительстве второй очереди «Нового Оккервиля». Теперь применяем ее и при строительстве третьей очереди», – рассказывает господин Гражданкин.

Основным преимуществом данного технологического решения является эстетичный вид помещений

Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН», говорит, что сейчас горизонтальная разводка делается практически во всех кирпично-монолитных домах. «Такая схема позволяет вывести внутридомовые коммуникации в коридоры, что упрощает доступ к ним, их обслуживание и контроль. Она не дороже привычной с советских времен разводки, а за счет использования современных металлопластиковых труб получается даже выгоднее. Вероятность аварии минимальна», – комментирует господин Спарак.

Александр Зайцев, начальник отдела формирования качественных характеристик проектов Setl City, объясняет, что коллекторная разводка наиболее целесообразна для системы отопления, а для труб

горячего и холодного водоснабжения она себя не оправдывает. «Несмотря на то что горизонтальная разводка отопления обходится застройщику в среднем на 20% дороже вертикальной, Setl City применяет данную технологию в объектах всех классов. Так, например, и в жилом квартале бизнес-класса Riverside на Ушаковской набережной, и в квартале комфорт-класса «Вена» в Кудрово применяется коллекторная разводка. Мы убеждены, что покупатель квартиры в любом сегменте имеет право на комфортное жилье. Именно поэтому, на наш взгляд, со временем большинство ответственных застройщиков перейдут на горизонтальную разводку систем отопления», – отмечает господин Зайцев.

Основным преимуществом данного технологического решения является эстетичный вид помещений. Эстетика заключается в отсутствии вертикальных труб, которые обычно идут от пола до потолка. Это ощутимое достоинство для системы отопления, так как обычно данные трубы расположены рядом с батареями и портят общий вид стен комнат. При горизонтальной разводке вся система расположена в стяжке. Если же говорить о холодном и горячем водоснабжении, то эти трубы обычно прокладываются параллельно канализационному стояку, который и так будет дополнительно закрываться коробом при отделке.

МНЕНИЕ



Алексей Климов, заместитель генерального директора ООО «Управляющая компания «Сателлит Девелопмент»:

➔ – На сегодняшний день вертикальная система разводки пока преобладает над горизонтальной, так как она менее затратна для застройщика, и ее доля на рынке составляет примерно 70%.

данной схемы экономически целесообразнее. Ремонтпригодность системы: скрытая прокладка трубопровода в гофре (канале) в соответствии с требованиями СНиП позволит при необходимости произвести замену поврежденного участка трубы без вскрытия конструкции стены или пола. Я считаю, что в дальнейшем мы уйдем от вертикальной разводки совсем, так как она не позволяет оптимизировать теплопотребляемость в домах», – подытожил господин Климов.

При неукоснительном соблюдении технологии выполнения работ никаких проблем с эксплуатацией не возникает, так как возможные неисправности, по сути, могут возникнуть только в случае несоблюдения технологии производства работ, в результате чего возможно возникновение протечек. При качественном выполнении работ подобной опасности для жильцов нет.

«Каждый может установить узел учета расхода тепловой энергии в своей квартире, а также счетчики, регистрирующие расход горячей и холодной воды. Ежемесячная оплата за услуги ЖКХ при установке такого оборудования снизилась в 1,5-2 раза по сравнению со стандартными ставками на данные услуги», – посчитал Арсений Васильев, генеральный директор управляющей компании группы «УНИСТО Петросталь».

По его словам, данная схема разводки присуща не только более высокому ценовому сегменту, но и всем остальным, поскольку относительно высокая стоимость приобретения и установки компенсируется его самоокупаемостью через 2-3 года после его установки, данное оборудование значительно снижает ежемесячные затраты на целый ряд услуг ЖКХ.

Догнать и обогнать Китай

Светлана Семенович / Оборудование для поквартирной горизонтальной разводки сетей приобретает в основном за рубежом (чаще всего в Китае).

В России организация производства по выпуску оборудования разводки горизонтальных сетей только планируется.

После появления подобного производства затраты на приобретение и установку производимого оборудования существенно снизятся и будет появляться все больше домов с поквартирной горизонтальной разводкой сетей от российских производителей.

В советское время существовали, отопительные технологии,

которые применялись для подогрева полов в детских садах, школах и других государственных учреждениях. Трубы, предназначенные для отопления помещений, заливались бетоном, а затем из этих бетонных плит и строились здания. Благодаря высококлассным специалистам-теплотехникам данная технология была усовершенствована и сегодня активно применяется, только не во время строительства, а во время укладки наполь-

ного покрытия (ламинат, кафельная плитка, линолеум). Производство металлополимерных и полимерных труб позволило перейти на горизонтальную систему разводки. «В СССР такие трубы не производили, и контроль учета тепла и водопотребления индивидуально не стоял», – объясняет Алексей Климов, заместитель генерального директора ООО «Управляющая компания «Сателлит Девелопмент».

Компания «ПЕТРОМЕТАЛЛ»: «Идем навстречу клиентам, развивая новые направления»

Строительный сезон 2012 года подошел к концу. О промежуточных результатах года и ситуации, сложившейся в металлотрейдинговой отрасли, «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор компании «ПЕТРОМЕТАЛЛ» Ян Крем.

– Ян Владимирович, в каком состоянии сейчас находится рынок?

– Завершается очередной строительный сезон. Он прошел благоприятно для нас, спрос был достаточно активен и в части поставки арматуры и арматурных изделий, и в сегменте листового проката. Цены за арматуру достигли планки в 27 тыс. рублей за тонну, в сезон – 28 тыс. рублей, а по некоторым видам продукции – до 29 тыс. рублей за тонну. Для сравнения, после катастрофического падения цены в 2008 году был период, когда цена на арматуру опускалась до 15 тыс. рублей.

– Насколько ощутимо было сезонное повышение цен в этом году?

– В этом году серьезных всплесков стоимости арматуры не произошло. Повышение цен началось в июне, до-



стигло 5-10% и фактически продержалось весь сезон. Сейчас идет корректировка по определенным видам продукции: если существует спрос или дефицит, цена может оставаться чуть выше, если спрос на уровне рынка – и цена остается в рамках рынка. При этом в предыдущие периоды за один сезон цена могла подниматься несколько раз на 10-15% и с начала лета вырасти на 50%. Сейчас диапазон изменения цены более понятен.

– Можно ли сказать, что после кризиса рынок изменился кардинально?

– После кризиса стало очевидно, что мы в рамках конкретной компании сможем увеличивать объемы продаж только за счет развития новых направлений. Традиционно компания была трейдером и продавала металлопрокат без обработки, но на сегодняшний день мы пытаемся стать не просто поставщиком металлопроката, а поставщиком полуфабрикатов и изделий. Произ-

водственные заказы позволяют получать более высокую маржу, расширять взаимодействие с заказчиками, привлекать новых. Большинство металлотрейдеров идут по пути получения дополнительной маржи и развивают производственные направления. Это ярко выраженный тренд как для крупных сетевых, так и для региональных компаний.

– Вы расширяете производственную базу в связи с этой стратегией?

– В следующем году мы планируем вложить в развитие производственной базы порядка 20 млн рублей. Эти средства пойдут на приобретение оборудования и другие работы, что позволит нам замкнуть собственную технологическую цепочку и выпускать новые виды продукции.

– Как может отразиться на рынке вступление в ВТО?

– Оно уже отразилось, возникла дополнительная конкуренция. Например, на складах трейдеров появилась арматура из Лиепаи. Соответственно, снижение таможенных пошлин должно повлиять на политику металлургических комбинатов – монополистов. У нас их всего три – это «Северсталь», Магнитогорский металлургический комбинат и Новолипецкий. В течение длительного времени эти комбинаты «выворачивают руки» всем потребителям, фактически диктуя ценовые условия. Но, возможно, вхождение России в ВТО будет стимулировать их стать более гибкими по отношению к заказчикам и вынудит снижать цены. Например, в июне, когда в России был сезонный рост, в Европе цены падали. В будущем, вероятно, мы сможем

приобретать металл за границей, и этот сезонный рост может нивелироваться.

– Каковы ваши прогнозы развития рынка?

– Сейчас постоянно ведутся разговоры о приближающейся второй волне кризиса. Но я думаю, катаклизмов, всплесков или падений на рынке произойти не должно. В этом году производство стали в России выросло на 4,4%, причем за счет именно внутреннего потребления. Развиваются крупные инфраструктурные проекты, идет подготовка к Олимпиаде, к чемпионату мира по футболу – на ближайшие 6 лет смежные со строительством отрасли должны быть обеспечены работой. Даже диапазон изменения цены по году – от 8 до 10% – говорит о том, что существует определенная стабильность. И наверняка, рынок должен развиваться достаточно ровно: небольшой рост в сезон, небольшая просадка в межсезонье.



Тел.: +7 (812) 703-3434,
363-3434
www.ptml.ru

Крупнейшая региональная сеть среди фирм – франчайзи 1С, разработчик программы для управления строительной компанией «БИТ:Строительство» «1С: Бухучет и Торговля» (БИТ) сообщает клиентам, партнерам и всем организациям строительной отрасли о смене бренда. Теперь мы «Первый БИТ»!



1С: БУХУЧЕТ И ТОРГОВЛЯ (БИТ)

с 1997 года



с 2012 года

Мы выбрали новое имя – «Первый БИТ», потому что мы всегда стремимся быть первыми, кто предоставляет вам новые IT-решения.

Мы открываем новый взгляд на управление организацией и создаём возможности для успешного развития!

Хотите узнать больше о программе «БИТ: Строительство»? Звоните по телефону (812) 320-20-55!
Подробнее о компании «Первый БИТ» на сайте www.prorab.ru

Отделка для инвестиций

Николай Волков / По оценкам экспертов, в настоящее время на рынке наблюдается устойчивый тренд: доля жилья с отделкой в Санкт-Петербурге в последние годы постоянно увеличивается и сейчас составляет около трети всего рынка первичной недвижимости. ➔

Несмотря на это, отмечают эксперты, нельзя останавливаться на достигнутых результатах – в Европе, например, более 80% новостроек сдают с чистовой отделкой. Подобные квартиры интересны не только для тех, кто хочет сразу въехать в построенную квартиру, но и как удобный объект для инвестиций с меньшим сроком окупаемости.

Квартиры, полностью готовые для проживания, интересны тем, кто хочет как можно скорее заселиться, сэкономить силы и избежать дополнительных денежных затрат (как правило, за счет больших масштабов себестоимости отделки квартиры у застройщика значительно ниже, чем при самостоятельном ремонте). Помимо этого, квартиры с отделкой – выгодный вариант для тех, кто желает ускорить получение дохода от сдачи квартиры в аренду в случае приобретения квартиры в качестве инвестиционного объекта.

Немассовая отделка

В России основная часть квартир с отделкой представлена в объектах, которые можно отнести к жилью класса масс-маркет (эконом и комфорт). В меньшей степени полная отделка популярна в объектах более высоких классов, хотя и в них она находит своего покупателя. За последние годы рынок также развивался в качественном отношении. Многие застройщики ввели новые стандарты отделки, значительно улучшив качество продукта. По данным петербургских строительных компаний, работы по чистовой отделке в новой квартире, как правило, включают установку входной и межкомнатных дверей, покраску потолков, ламинат или линолеум в жилых комнатах, керамическую плитку на полу и стенах в санузлах, а также приборы отопления.

Как правило, на сайтах строительных компаний есть подробное описание, какие материалы и сантехника используются, ставятся двери или нет и многое другое. В настоящее время у некоторых застройщиков, предлагающих квартиры с отделкой, можно посетить специально оборудованные шоу-румы, где покупатель может лично ознакомиться с качеством отделочных материалов, выбрать цветовую гамму и пр. Фактически, в одной из квартир можно посмотреть несколько примеров отделки для покупаемой жилплощади – вариации для эконом-класса и с материалами класса выше.

Стоимость отделки жилья сегмента эконом и ее качество у городских строителей сильно разнятся. Разброс цен варьируется в диапазоне от 5 тыс. до 12 тыс. рублей за 1 кв. м при стандартной отделке.

Впрочем, сейчас в Петербурге уже продают квартиры не только с полной отдел-



В Петербурге уже продают квартиры не только с полной отделкой, но и с меблировкой. За границей такой вариант называется «отделкой под ключ» и пользуется большой популярностью

кой, но и с меблировкой. За границей такой вариант называется «отделкой под ключ» и пользуется большой популярностью, в России он пока считается чем-то необычным и предлагается всего несколькими строительными компаниями. Помимо предложений квартир с полной отделкой на рынке первичной недвижимости также существуют предложения с полной меблировкой квартир, но компаний, предлагающих подобную опцию, единицы.

Правильное исключение

Зачем же, в принципе, покупателю квартиры нужна отделка, а тем более полная меблировка? Как говорят участники рынка, основной потребитель – это инвестор, который хочет как можно быстрее начать получать доход от сдачи квартиры в аренду. Для подобных инвесторов сейчас на рынке есть уникальное предложение – многофункциональный комплекс YE'S (МФК YE'S), который реализует ГК «Пионер» в Выборгском районе Санкт-Петербурга на пересечении пр. Просвещения и ул. Хошимина.

В составе МФК – два корпуса жилых квартир, которые предлагаются как с полной отделкой (в нескольких вариантах), так и без нее. Тем, кто хочет пойти дальше, – корпус апарт-отеля, в котором все апартаменты передаются собственнику с чистовой отделкой, оборудованные мебелью и укомплектованные всей необходимой техникой и текстилем.

Уже сейчас известны детали внутреннего оснащения апартаментов: по проекту, во входной зоне апартаментов YE'S будет размещаться встроенная гардеробная с раздвижными дверями. В кухонной зоне предусмотрен обеденный стол на несколько персон и стулья. Кухня будет оснащена встроенной бытовой техникой европейских производителей: микроволновая печь, холодильник, керамическая варочная панель. В апартаментах предусмотрена вместительная система хранения: модуль для одежды, выдвижные ящики (для белья или техники), полка для книг и журналов. Рабочая зона укомплектована письменным столом и откатным многофункциональным креслом. Помимо этого, все апартаменты укомплектовываются плазменной панелью.

«Работая над проектом дизайна апартаментов YE'S, группа компаний «Пионер» одинаково уделяла внимание как эстетичности, так и функциональности помещений», – прокомментировал директор направления Санкт-Петербург Юрий Грудин.

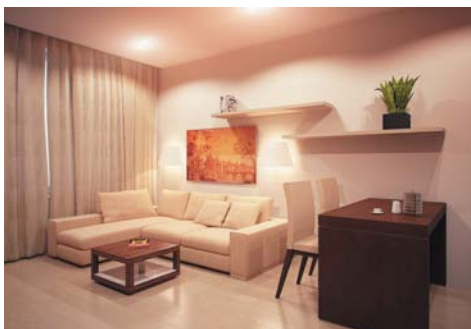
Передача собственникам апартаментов со всем необходимым оснащением позволит владельцу сдавать апартаменты в аренду сразу после подписания акта приема-передачи, что существенно сократит срок окупаемости инвестиций. Отличительные особенности апартаментов YE'S (метраж, отделка, оснащение, управление специализированной компанией) обусловлены тем, что апартаменты – это предмет инвестиций с гарантированной доходностью, рассчитанный в первую очередь на инвесторов.

По оценкам экспертов, в настоящее время МФК YE'S, в состав которого входят жилые корпуса и корпус апарт-отеля, является одним из наиболее привлекательных объектов для институциональных и частных инвесторов по всей России прежде всего из-за уникального сочетания продуманности концепции, соответствия современным требованиям рынка и большого количества предлагаемых покупателям вариантов, позволяющих максимально удовлетворить существующие запросы.

Первые в России

Следует отметить, что ГК «Пионер» реализует концепцию апарт-отеля, рассчитанного на инвесторов, одной из первых в России. «Апарт-отели широко распространены в Европе и США, так как проживание и владение апартаментами позволяет избежать многих проблем, связанных с потерей времени, возмещением убытков и существованием определенных рисков. Сейчас и на российском рынке апартаменты, предназначенные для сдачи в длительную аренду, – один из наименее рискованных активов с измеримым и понятным денежным потоком. По нашим расчетам, доходность вложений в апартаменты составит порядка 10% годовых и более. Такая доходность уже привлекла к нам клиентов из Западной Европы. Так, с недавнего времени апартаменты стали приобретать граждане Финляндии», – отметил первый заместитель директора ГК «Пионер» направления Санкт-Петербург Александр Погodin.

Для удобства жителей квартир и апартаментов YE'S в комплексе также предусмотрен подземный паркинг и встроенные коммерческие помещения. Так, на первых этажах будут располагаться фитнес-центр с бассейном на 25 м, детское образовательное учреждение с игровой площадкой, ресторан и другие объекты сервиса и торговли, а также офисные помещения. МФК YE'S будет введен в эксплуатацию в 2013 году.



Альтернативы КОТам нет

Антонина Асанова / Несмотря на традиционный осенний всплеск деловой активности, ясности в развитии мировой экономики и в отношениях со Смольным у девелоперов не прибавилось. К обсуждению возможных сценариев развития города газета «Строительный Еженедельник» совместно с оргкомитетом «Выставки недвижимости в СКК» пригласила участников заседания круглого стола «Точки роста строительного комплекса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Резервы для развития инвестиционных проектов», организованного в рамках X Съезда участников рынка недвижимости. ➔



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



Валерий Грибанов:
– Как развивался рынок первичного жилья в первом полугодии 2012 года? И что нам ждать от этой осени и зимы?

Владимир Копылов:
– На рынке заметен определенный рост продаж жилья в появляющихся объектах, сочетающийся с тем, что эти объекты все более укрупняются. Что касается прогнозов, ситуация на мировом рынке непредсказуема, но серьезного снижения темпов продаж мы не наблюдаем. Есть небольшая волатильность, но не более того. Основываясь на опыте прошлых лет, можно прогнозировать, что темпы продаж до конца года снижаться не будут. Остальное будет определять экономическая ситуация в Евросоюзе. Все живут в ожидании второй волны кризиса, но сейчас рынок уже значительно отличается от 2008 года – он находится в реальности еще большей конкуренции, касающейся уже не только близости жилья к метро, но и конкуренции непосредственно планировочных решений, планировочной среды в составе крупных комплексов. И во многом определяющей при выборе является степень доверия к конкретному застройщику.

Валерий Грибанов:
– Какой процент жилья, уже находящегося в продаже, относится к проектам комплексного освоения территорий? И как эта доля будет меняться в ближайшие годы?

Владимир Копылов:
– Пока у нас нет определения, что такое комплексное освоение территории, какая площадь участка, количество застройщиков его характеризуют. Ни одного крупного проекта в городе пока не реализовано, максимальная степень их готовности – не более 30-40%. Тем не менее, я думаю, что через 2-3 года доля крупных объектов в границах Петербурга может достигнуть 80%. Я имею в виду проекты с минимальной планкой объема жилья – 150-200 тыс. кв. м – и серьезные проекты объемом около 1 млн кв. м. Еще 15-17% будут занимать проекты редевелопмента промышленных территорий. Мы видим тенденцию нарастания их числа.

Надежда Калашникова:
– В проектах реновации и редевелопмента – огромный потенциал для развития города. Но процентное соотношение, которое назвал господин Копылов, будет достигнуто только в том случае, если произойдут определенные подвижки со стороны правительства. Сейчас промышленники не верят, что их будут выселять из центра. А пока этих подвижек нет, точки роста – это всетаки КОТы. И несмотря на то что площадь



Александр Пудиков, директор «Выставки недвижимости в СКК»



Петербурга до последнего времени превышала площадь Москвы, никакого иного реального пути, кроме развития окраинных территорий, у нас в ближайшее время не будет. А такие рискованные проекты могут брать на себя только очень серьезные компании. И, например, мы в ближайшее время в проекты КОТ вписываться не будем, у нас есть другие обязательства.

Светлана Аршинникова:
– Под проектами КОТ мы понимаем не просто строительство кварталов большой площади. В первую очередь важно слово «комплексное» – застройщик начинает строительство с нуля, с инженерной подготовки территории. Как следствие, это проекты большие, потому что по-иному развивать территорию невозможно. Аналитики отмечают, что сейчас проекты КОТ в общем объеме предложения занимают 39%. И значительный скачок их доли в ближайшие три года просто не может не произойти. Вопрос в другом: что нужно сделать, чтобы достичь этого показателя в 80%. Сегодня на пальцах можно перечислить те компании, которые способны «поднять» подобные проекты. В 2008 году было заявлено 135 проектов КОТ. Половина на рынок так и не вышла, другая вышла, но в трансформированном состоянии. Малые компании способны реализовывать проекты, но должна быть возможность осваивать территории сообща, сразу



Надежда Калашникова, директор по развитию Компании Л1



несколькими застройщиками. В этом случае ключевую роль должен играть город, который будет задавать определенный вектор развития. К тому же уже существует положительный опыт строительства по схеме государственно-частного партнерства.

Валерий Грибанов:
– Насколько хороша стратегия развития за счет освоения новых территорий?

Елена Шишулина:
– У этого движения есть и недостатки, и преимущества. За счет проектов комплексного освоения территорий будет развиваться жилье эконом-класса. Другой путь – редевелопмент территорий, это более дорогостоящий процесс. Поэтому там можно создавать жилье классов комфорт, бизнес, элита. А качество конкретных проектов уже непосредственно зависит от девелоперов и государства. Кстати, у нас уже начинает развиваться классическое для Запада разделение: на девелоперов, которые берут на себя развитие территорий, среды, и строительные компании, которые затем приобретают эти участки и уже в рамках определенного плана возводят жилые комплексы. Это удобный путь.

Андрей Бауди:
– Относительно резервов промышленного пояса прошу не забывать, что 2014 год –



Владимир Копылов, ведущий аналитик Setl City



это века в Генплане, когда часть территорий, которые были зарезервированы на этих землях под жилую и деловую застройку, перейдут в состояние активного развития. И владельцы площадок в этом поясе, например Л1, смогут их осваивать. Но в случае «вороньих слободок» нужен крупный девелопер или государство, которое организует частных владельцев и позволит эту территорию развивать.

Владимир Копылов:
– Из наиболее интересных площадок около 1/4 имеет единого собственника. И большинство из них либо не заинтересованы в изменении функционала территории вообще, либо заинтересованы в ведении какого-либо сопутствующего бизнеса. И на сегодняшний день иной глобальной силы, способной сдвинуть ситуацию с места, чем государство, я не вижу, потому что крупного девелоперского бизнеса, способного прийти на какую-то промышленную территорию и договориться с огромным количеством собственников, сегодня нет.

Александр Пудиков:
– Яркий пример: гостиница Holiday Inn разыскивает владельца пятачка площадью 20 соток, расположенного фактически внутри их территории, надеясь обустроить на нем парковку или использовать под другие цели. А собственник – в Израиле.



Для реновации территорий в центре инвесторам не хватает политической воли

Валерий Грибанов:

– А сможет ли правительство договориться со всеми этими собственниками площадей в промышленном поясе?

Надежда Калашникова:

– Если у нас создан такой глобальный проект реновации исторического центра, собираются расселять такое количество «хрущевок» и коммунальных квартир, то, наверное, и собственников территорий промышленного пояса организовать получится. Должна быть политическая воля, концепция развития, мы должны понимать, что такое промышленный пояс, как его развивать. В этой ситуации может быть создан прецедент государственно-частного партнерства. Государство договорится – мы дадим денег.

Владимир Копылов:

– Тем более что инструменты есть. Это может быть налоговое законодательство, более жесткие нормы СЭС, поскольку многие жилые дома находятся в негативной зоне влияния действующих промышленных предприятий.

Сергей Румянцев:

– Примеров того, как девелоперы договаривались с городом, достаточно много. Другое дело, что сейчас все правила неожиданно поменялись и происходит передоговаривание. В конце августа правительство наконец поручило Комитету по градостроительству и архитектуре в определенный срок провести границу между зоной один, где город будет строить социальную инфраструктуру за свой счет, и зоной два, где ничего подобного обещано не будет. Надолго ли установятся эти правила, сказать сложно, но все девелоперы в них нуждаются.

Сергей Будько:

– Вопрос о том, развиваться интенсивно или экстенсивно, нужно рассматривать с точки зрения потребителя. Единственный вектор создания комфортной среды – это понижение плотности населения, количества жителей на квадратный метр. Это стратегия, например, Парижа. В Ленинградской области огромные объемы очень недорогой земли, которая пригодна для строительства, мы сами вполне благополучно строим и дороги, и сети. Единственное, что нам требуется, – это длинные деньги. Создание благоприятных условий для их получения – это все, что нужно сделать государству.

Надежда Калашникова:

– Париж начал развиваться вширь, только исчерпав все ресурсы внутри города. И нам нужно сначала осваивать промышленные территории, и только затем – окружающие. Очень хочется посмотреть, что будет с дорогами в южном направлении, когда будут реализованы два анонсированных на PROestate проекта общей площадью более 280 га. Кроме того, должна развиваться кластерная модель, когда даже на окраинных территориях существует вся необходимая инфраструктура для того, чтобы люди не проводили в пробках часы, добираясь до работы.

Владимир Копылов:

– Такая модель весьма условна, потому что, как правило, единственные рабочие места в проектах КОТ с населением от 10 тыс. человек, – это коммерческие предприятия. Близлежащие промышленные зоны делают жилые дисконтными.

Елена Шишулина:

– Необязательно, рядом с нашим проектом – городом-спутником «Южный» – есть индустриальный парк «Дони-Верев», который обеспечит жителей рабочими местами. Он имеет невысокий класс вредности производства.

Сергей Румянцев:

– И все-таки для россиян характерна тенденция выбирать жилье подальше от промышленных территорий. Другое дело, что планирование – это роль государства. Это оно должно сначала определиться, как будет размещена промышленная территория, как вокруг нее – общественно-деловая застройка и затем – жилая.

Валерий Грибанов:

– На каком максимальном расстоянии от города может находиться жилой проект, сателлит?

Сергей Будько:

– Расстояние примерно 50 км от КАД – это та точка, до которой люди готовы покупать жилье. Остальное – вопрос цены и качества предложения.

Светлана Аршинникова:

– Человеку комфортно жить за пределами кольцевой, если его путь до нее не будет превышать 20-25 минут. Горожане привыкли, что время пути от дома до работы не должно превышать 40 минут, максимум часа.

Елена Шишулина:

– При этом тенденция такова, что люди готовы жертвовать лишними 10-15 минутами пути ради более высокого комфорта проживания, парковочных мест.

Ни одного крупного проекта в городе пока не реализовано, максимальная степень их готовности – не более 30-40%

Валерий Грибанов:

– В завершительной части заседания круглого стола хотелось бы поговорить о новых финансовых и страховых инструментах застройщиков.

Александр Батуев:

– Самый обсуждаемый вопросом 2012 года стало вступление в силу с 1 января закона об обязательном страховании опасных производственных объектов. Этот механизм аналогичен ОСАГО, однако затрагивает оборудование промышленных предприятий. С его появлением государство переложило ответственность за аварии на плечи страховщиков. И если предыдущий закон не подразумевал практически никакой ответственности за его несоблюдение, то с 1 апреля этого года в силу вступили крупные штрафные санкции за нарушение закона: от 300 до 500 тыс. рублей для организации и до 50 тыс. рублей для ее руководителя, а надзор сейчас осуществляется гораздо строже. Один из самых частых вопросов, возникающих при применении этого закона: кто должен страховать опасный объект, если он сдается в аренду? Ответ таков: в первую очередь страховать должна эксплуатирующая организация. Однако если при проверке обнаруживается, что у этой компании полиса нет, то ответственность переходит к собственнику. Прецеденты выдачи предписаний по новому закону уже есть. Поэтому хочется предостеречь строительных и девелоперские компании и посоветовать следить за вопросом страхования тщательнее.

Василий Колесник:

– Еще одна спорная ситуация часто возникает в связи со страхованием ответственности участников СРО. Оно стало обязательным с 2007 года. Многие застройщики выбирают страховую компанию, руководствуясь низкой стоимостью полиса, известностью бренда компании и условиями СРО. Вместе с тем мало кто обращает внимание на условия выплаты страхового возмещения. Однако

страховая компания вправе отказать в выплате страхового возмещения, в первую очередь, если работы были выполнены до начала действия договора, а вред был причинен в период его действия. И вторых, если строительство происходило в период действия договора, но страховой случай наступил после окончания его действия. Обе эти ситуации решаются путем добавления в договор дополнительных пунктов.

Валерий Грибанов:

– Часто ли покупатели квартир интересуются наличием страховки на нее?

Светлана Аршинникова:

– За все время работы у меня был только один случай, когда покупатель жилой недвижимости интересовался этим вопросом. И это связано с тем, что у компаний есть гарантийные обязательства, которые длятся в течение нескольких лет после сдачи дома. Тогда как для покупателей коммерческой недвижимости наличие страховки – само собой разумеющееся.

Валерий Грибанов:

– Что изменилось в последние два года в плане финансирования строительства? Как меняется политика банков по отношению к девелоперам?

Светлана Аршинникова:

– В последнее время ситуация не меняется. Кредит взять по-прежнему сложно, и главную роль играет кредитная история в конкретном банке.

Владимир Копылов:

– Новых схем нет, но можно отметить, что благодаря стабильной экономической ситуации стало заметным усиление конкуренции между банками. В среднем в течение года с начала реализации проекта на один объект можно привлечь до 5-7 банков с конкурентными предложениями для застройщиков. Какие-то из них могут дополнительно вести проектное финансирование, что уменьшает риски для банка.

Валерий Грибанов:

– Ставки на ипотеку растут, снижается ли в связи с этим количество желающих подписывать такие договоры?

Светлана Аршинникова:

– Пока ставки растут в пределах 3% и не оказывают влияния на решение покупателей. Вопрос в том, насколько они увеличатся к этой осени. Наши клиенты отказываются от контрактов со ставкой выше 13,5%. С другой стороны, благодаря снижению требований по первоначальному взносам и необходимому пакету документов по сравнению с 2009 годом на достаточно большой процент покупателей распространяются условия программ ипотеки с господдержкой, в которых процентные ставки снижены.

Владимир Копылов:

– По опыту нашей компании, процентный порог ипотеки, когда покупатели начинают отказываться от покупки, – 15%. Сейчас самый востребованный платеж по ипотеке – 30-40 тыс. рублей. Однако, на мой взгляд, в ближайшие месяцы спада ипотечного кредитования ожидать не стоит. Наоборот, рост цен подталкивает людей идти в ипотеку – не хватает собственных средств. И в том числе это являлось причиной летнего ажиотажа.



Сергей Румянцев, генеральный директор ООО УК «Сателлит-Девелопмент»



Андрей Баудис, генеральный директор ООО «Управляющая компания «Музей»



Светлана Аршинникова, руководитель отдела маркетинга и рекламы ГК «Балтра»



Елена Шишулина, начальник отдела маркетинга ООО УК «СТАРТ Девелопмент»



Сергей Будько, коммерческий директор ГК «Кивеннапа»



Александр Батуев, ведущий специалист департамента по работе с корпоративными клиентами ООО «Группа Ренессанс Страхование»



Василий Колесник, ведущий специалист департамента по работе с корпоративными клиентами ООО «Группа Ренессанс Страхование»



Леонид Иогман: «Корпорация развития области собрала внушительный банк бизнес-идей»

Заместитель губернатора Вологодской области, начальник департамента экономики Леонид Иогман рассказал корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому о «точках роста» региональной экономики и планах по развитию существующих брендов области. ➔

– Какие наиболее крупные инвестиционные проекты реализуются в Вологодской области?

– Сегодня на территории области продолжается реализация крупных и значимых инвестиционных проектов сразу в нескольких отраслях экономики. В частности, значительные инвестиции направляются в развитие трубопроводного транспорта. Это связано со строительством 2-й нитки Северо-Европейского газопровода на участке Грязовец – Выборг, системы магистральных газопроводов Ухта – Торжок, а также строительством компрессорных станций. Если говорить о химической отрасли, то сегодня у нас заканчивается строительство цеха по производству карбамида на ОАО «ФосАгро-Череповец» с газотурбинной генераторной установкой.

В нашем регионе впервые в России началась реализация масштабного инвестиционного проекта, связанного с переработкой лесных ягод, овощей, фруктов и грибов. Проектная производственная мощность комбината должна составить порядка 54,5 тыс. тонн готовой продукции в год. Причем на такой уровень мощностей инвесторы планируют выйти уже к 2014 году. На сегодняшний день ООО «Вологодская ягода» – единственное предприятие на российском рынке, которое проводит все этапы переработки в рамках одной организации и в таких масштабах. Кроме того, на территории области агропромышленной корпорацией «Вологодчина» воплощается в жизнь комплексный инновационный проект по глубокой переработке льна и производства медицинской ваты на базе натурального льна. Общая стоимость инвестиций составила 780 млн рублей. Итогом реализации проекта должен стать полный цикл переработки льнопродукта в конечный продукт – льянную медицинскую вату и гранулированные адсорбирующие гранулы.

– Продолжается ли освоение индустриальных парков области?

– Да, работа ведется. Парки расширяются, в них появляются новые резиденты. Например, в индустриальном парке «Шексна» сейчас заканчивается строительство биотехнологического завода ЗАО «НПО Северный Стандарт». Здесь будет построен завод по переработке биологических отходов от животноводства, птицеводства в мясокостную муку и технический жир. Мы ожидаем, что создание в области такого современного производства позволит решить проблему утилизации и уничтожения биологических отходов, существенно снизить вредное воздействие производственной сферы агропромышленного комплекса на окружающую среду, а также обеспечить животноводческие и птицеводческие комплексы высококачественными кормами. Также в индустриальном парке «Сокол» продолжается строительство пеллетного завода ЗАО «ЗемляРесурс». В перспективе здесь также планируются размещение производств по изготовлению комплектов домов модульного домостроения, их сборке и сервисному обслуживанию, развитие деревообработки и производство биотоплива.

– Как организована работа по привлечению в область инвестиций?

– Отмечу, что наряду с Новгородской и Ярославской областями Вологодская область была отнесена экспертами к регионам – «точкам роста». Для этой группы



Наиболее эффективным способом привлечения инвесторов является создание специализированных площадок

характерно наличие высокого инвестиционного потенциала и значительных внутренних ресурсов роста экономики. Кроме того, одним из важных показателей соразмерности инвестиций в нашем регионе также можно отметить объем инвестиций на душу населения. В 2010 году по объему инвестиций на душу населения Вологодская область занимала 34-е место в России, в 2011 году – 18-е место.

Сегодня наиболее эффективным способом привлечения инвесторов в районы области является создание специализированных площадок, насыщенных транспортными, энергетическими, инженерными и иными инфраструктурными объектами. На них комплексно и оперативно решаются вопросы предоставления земельных и лесных участков, их обеспечения инженерной, коммуникационной, транспортной инфраструктурой. В Вологодской области, напомним, есть две такие площадки: индустриальный парк «Шексна» и индустриальный парк «Сокол».

– В области была создана Корпорация развития. Какие задачи ставит перед ней администрация?

– ОАО «Корпорация развития Вологодской области» должно стать ключевым

инструментом экономического подъема региона, одним из элементов инвестиционной политики Вологодчины, фундаментом экономического роста, гарантирующим открытие новых предприятий, промышленных парков, создание новых рабочих мест. Новая структура призвана привлекать инвесторов и сопровождать проекты от составления бизнес-плана до реализации проекта, став «единым окном». При этом важнейшим направлением для нее станет поиск перспективных бизнес-проектов внутри региона. Корпорация также будет заниматься целевым поиском инвестиционно активных партнеров для привлечения в приоритетные отрасли региональной экономики, развитием существующих брендов Вологодской области и формированием новых. Сейчас идет период проведения маркетинговых исследований, изучение рынков, переговоры с потенциальными инвесторами. За время работы организация собрала довольно внушительный банк бизнес-идей. Первыми результатами этой работы стали соглашения, подписанные Корпорацией развития с компаниями Tele2 и АПК «Вологодчина».

В ближайшем будущем Корпорация развития необходимо разработать инвестиционную стратегию развития региона до

2020 года. Контракт на разработку стратегии был заключен с компанией Stas Marketing, в состав которой входит Национальный институт конкурентоспособности. Инвестиционная стратегия не только обозначит инвестиционные процессы, происходящие в регионе, но и определит потенциальные источники роста, сформулирует уникальное конкурентное предложение. Это предложение и будет отличать Вологодскую область от других субъектов, которые уже активно работают с инвесторами. Сейчас завершен первый этап разработки стратегии. Кроме того, в настоящий момент сотрудники Корпорации развития осуществляют поездки в районы, результатом которых станут разработанные карты приоритетных инвестиционных проектов муниципальных образований и инвестиционные паспорта каждого района. Инвестиционный паспорт позволит получить всестороннюю информацию о занятости населения, потенциальных направлениях деятельности, среднем уровне заработной платы, ресурсах, инфраструктуре и, как следствие, рассчитать потенциал инвестиционного проекта.

– Область ввела льготную плату за аренду объектов культурного наследия. Сможет ли бизнес спасти памятники?

– При разработке положения об установлении льготной арендной платы в отношении объектов культурного наследия администрация опиралась на столичный опыт по стимулированию представителей делового сообщества на работы по сохранению объектов культурного наследия при передаче их в аренду. По мнению бизнеса, некоторым сдерживающим фактором является требование большого количества документов и согласований для подтверждения права на получение льготы. С другой стороны, положение о льготной аренде базируется на принципах Федерального закона «О защите конкуренции» и порядка проведения работ на объекте культурного наследия. Таким образом, речи о предъявлении излишних требований нет. Здесь все в рамках закона. Необходимо учитывать, что в областной собственности находится менее 12% всех объектов культурного наследия, расположенных на территории Вологодской области. Таким образом, для получения должного эффекта необходимо принятие аналогичных решений на уровне Правительства Российской Федерации и органов местного самоуправления. Мы будем продолжать работу в этом направлении.

справка

➔ По оценкам российского рейтингового агентства «Эксперт РА», по рейтингу инвестиционного климата Вологодская область занимает 41-е место в России (пониженный потенциал – умеренный риск). По данным международного агентства Moody's Investors Service, кредитный рейтинг области по международной шкале в иностранной и местной валюте сохранен на уровне Ba2, по национальной шкале в местной валюте – Aa2.ru. Прогноз по рейтингам – «стабильный».

Утеплители не успевают за стройками

Карина Саввина / В 2013 году рост рынка теплоизоляции в Петербурге, по мнению экспертов, превысит докризисный уровень. Рост цен на утеплители с июня 2012 достиг 30%, что говорит о нехватке этого материала. ➔

Высококачественные и энергоэффективные утеплители становятся все более дефицитной продукцией среди строительных компаний Северо-Запада. По данным Ассоциации производителей и поставщиков пенополистирола, в Петербурге строительные объемы упали на 37,9% в первой половине 2012 года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года, утнув за собой и рынок утеплителей. Однако уже в июле 2012 года в Санкт-Петербурге введено 617 тыс. кв. м жилья. По сведениям ООО «ПКП Ресурс», это почти в 2 раза превышает аналогичный показатель прошлого года.

Такие темпы породили дефицит утеплителей на рынке Северо-Запада, представленном зарубежными компаниями, имеющими производство на территории РФ. В Петербурге и Ленобласти 50% всей минеральной ваты производит завод ООО «Роквул-Север», рынок стекловаты поделен между URSA и Isover и KNAUF, 54% производства экструдированного пенополистирола приходится на ООО «ПЕНО-ПЛЭКС СПб».

Чаще всего дистрибьюторам объясняют рост цен на продукцию подорожанием сырья. Однако не все так просто, считают участники рынка. «В частных беседах производители говорят, что им не хватает мощностей и необходимо сбить спрос. Хотя мелкие производители реагируют повышением цен практически на любое мимолетное движение рынка. Более стабильные компании поначалу цены придерживают, но зато позднее отыгрываются», – говорит

менеджер по маркетингу ООО «КСК» Дмитрий Рубан. По данным господина Рубана, цены на теплоизоляционные материалы и в первую очередь на экструдированный полистирол только в период с июня по август 2012 года выросли на 20%, на 25-30% – у отдельно взятых марок.

Кроме того, растущий спрос на продукцию и периодические ситуации ее дефицита побуждают многих производителей вводить квоты на объемы поставок дилерам. «Учитывая постоянно растущий спрос на теплоизоляционные материалы, рост инвестиций в различных направлениях строительства – жилищное, коммерческое, промышленное – и принимаемые государством законодательные меры, цены на теплоизоляционные материалы будут только расти», – считает аналитик рынка Елена Васильева (компания «Теплоизоляционные материалы и технологии»).

Технический директор ООО «Перспектива и ТД» Антон Пак также подсчитал, что рост цен на утеплители на Северо-Западе за летние месяцы составил не менее 20%, за сентябрь они поднялись еще на 2-3%, общий объем рынка ежемесячно составляет более 1 млрд рублей. Дмитрий Рубан утверждает, что самая благоприятная ситуация наблюдается с поставками минеральной ваты, где главенствует Rockwool, материал поступает без задержек. Эксперты подсчитали, что в целом в месяц в регионе продается примерно 100 тыс. кубометров стекловаты, столько же каменной ваты, 60-70 тыс. кубометров экструдированного пенополистирола. Но

и этих объемов оказывается недостаточно.

Компании стремятся побороть нехватку мощностей расширением производств, запуская новые линии или даже заводы. «К примеру, «ТехноНИКОЛЬ» планирует построить в Ростовской области завод за 3 млрд рублей. Рагос планирует инвестировать в новый завод в Твери 170 млн EUR», – поясняет Елена Васильева. Кроме того, немецкая компания KNAUF Insulation провела подготовительные работы по созданию нового производства теплоизоляционных материалов в Тюмени. Объем инвестиций в проект, по предварительным данным, составит до 75 млн EUR. ОАО «Теплант» к 2015 году планирует запустить два новых завода по производству термопанелей в Ивановской области.

Следует признать, что основная доля российского рынка принадлежит минераловатной теплоизоляции, хотя доля минеральной ваты постепенно снижается за счет конкуренции со стекловолокнистыми и полистирольными утеплителями. По мнению экспертов компании KNAUF, в скором времени новую нишу дорожного строительства займет пенополистирол. «Российские специалисты сейчас активно знакомятся с европейским опытом применения пенополистирола при строительстве трасс, дорог и мостов, который насчитывает более 30 лет. Европейский опыт доказывает, что пенополистирол способен удешевить и упростить строительство дорог, сделав его одновременно более надежным», – заявили в компании. Для реализации подобных проектов компания производит

массивные блоки пенополистирола, которые специально разработаны для устройства дорог на сложных грунтах, характерных для Петербурга.

По словам заместителя генерального директора ООО «ПКП Ресурс» Владимира Стелуры, повышение цен на продукцию и рост других издержек заставляют строительные компании работать на пределе рентабельности, поэтому строители все чаще выбирают недорогие и универсальные материалы. К ним относятся и пенополиэтилен, который используют одновременно для тепло-, гидро- и звукоизоляции.

«По данным нашей компании, прирост в первом полугодии 2012 года по группе «сшитый и несшитый пенополиэтилен» составил порядка 50%. До 2014 года мы ожидаем ежегодного прироста 17% в категории «сшитый пенополиэтилен». Высокий спрос на пенополиэтилен «под стяжку» в нашем регионе можно объяснить стремлением снизить себестоимость строительства и благоприятной конкурентной средой», – говорит Владимир Стелура.

цифра

12 млрд рублей – общий объем рынка теплоизоляции на Северо-Западе

2-4 октября 2012



Санкт-Петербург, ВК «Ленэкспо»



9-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ДЕРЕВЯННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Технологии, оборудование, конструкции и материалы, отделка и интерьер, услуги

- Насыщенная программа мероприятий в рамках XIV Петербургского международного лесопромышленного форума
- Презентации компаний, разбитые по тематическим дням. Биржа деловых контактов
- Только заинтересованные посетители-специалисты. Прямой доступ к потенциальным заказчикам из регионов
- Демонстрация новейших технологий, оборудования и материалов для деревянного домостроения
- Совместно с международными специализированными выставками «Технодрев» (оборудование и инструмент для деревообрабатывающей и мебельной промышленности) и «Регионы России. Потенциал ЛПК»

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ

www.restec.ru/woodbuild

Приглашаем принять участие в деловой и выставочной программе!

ОРГКОМИТЕТ:

ВЫСТАВОЧНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ **РЕСЦЭК**

Тел./факс: (812) 320-80-93, 303-88-69 E-mail: upack@restec.ru

Организатор:
Ассоциация банков Северо-Запада



При поддержке:
Комитет финансов Санкт-Петербурга



Соорганизаторы:
Аппарат полномочного представителя Президента РФ в СЗФО
Региональное отделение ФССР в СЗФО
Правительство Санкт-Петербурга
ГУ ЦБ РФ по Санкт-Петербургу

Генеральный информационный партнер:



региональный проект

IV БАНКОВСКАЯ НЕДЕЛЯ СЕВЕРО-ЗАПАДА

25-26 октября 2012 года



ЦЕЛИ ПРОЕКТА:

- 1 Анализ проблем социально-экономического развития региона, выработка предложений по их решению с использованием потенциала кредитно-банковской системы;
- 2 Выявление стратегических направлений развития кредитно-финансового сектора и повышение его роли в обеспечении устойчивого развития экономики Северо-Запада;
- 3 Анализ проблем взаимодействия кредитно-банковского и реального секторов региональной экономики;
- 4 Определение подходов к решению проблем финансирования малого и среднего бизнеса, включая инновационный;
- 5 Повышение финансовой грамотности населения региона.

В РАМКАХ ПРОЕКТА:

25 октября 2012 года

Профессиональная конференция «Бизнес и банки Северо-Запада: обеспечение устойчивого развития»
Отель «Амбассадор» (пр. Римского-Корсакова, 5-7)

26 октября 2012 года

Ярмарка финансовых продуктов для малого бизнеса
конференц-зал Агентства прямых инвестиций (АПРИ)
(ул. Зодчего Росси, 1-3 (второй этаж))

26 октября 2012 года

Семинары для предпринимателей
конференц-зал Агентства прямых инвестиций (АПРИ)
(ул. Зодчего Росси, 1-3 (второй этаж))

Организационный комитет:

Ассоциация банков Северо-Запада
(812) 438-17-30, (812) 438-17-32; bogoslovskiy@nwab.ru, gluchshenko@nwab.ru
www.nwab.ru

**29 сентября отмечает День рождения
Юрий Константинович Миторёв, главный архитектор
Санкт-Петербурга, первый заместитель председателя
Комитета по градостроительству
и архитектуре Санкт-Петербурга**

Уважаемый Юрий Константинович!

От имени НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» примите самые искренние и теплые поздравления по случаю Дня Вашего рождения!

Ваша профессиональная деятельность – достойный пример следования своему призванию. Правительством Санкт-Петербурга и бизнес-сообществом высоко оцениваются Ваше глубокое понимание процессов, происходящих в строительной отрасли, уникальный жизненный и профессиональный опыт. Ваши мастерство, целеустремленность, преданность делу достойны восхищения и уважения.

Благодаря Вашей работе были реализованы масштабные и значимые для Санкт-Петербурга проекты, город развивается, живет, обретает новые перспективы и возможности.

Присоединяясь ко всем добрым словам в Ваш адрес, желаем Вам дальнейших побед и достижений на профессиональном поприще, новых конструктивных идей и мудрых решений. Крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, счастья и благополучия!

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

Уважаемый Юрий Константинович!

Искренне поздравляю Вас с Днем рождения!

Вы занимаете почетную и вместе с тем чрезвычайно ответственную должность главного архитектора Санкт-Петербурга. Большую часть своей жизни Вы посвятили этой творческой и сложной профессии. Являясь заместителем председателя Комитета по градостроительству и архитектуре, Вы осуществляете формирование градостроительной политики в нашем городе, подготовку нормативных документов, координацию работы по организации архитектурных конкурсов. Все это, безусловно, требует от Вас ответственности и полной самоотдачи.

Уверен, что Ваша компетентность, организаторский талант, стремление двигаться вперед и неиссякаемая жизненная энергия принесут Вам новые яркие достижения и победы. Здоровья Вам, благополучия, оптимизма и успехов!

Председатель Комитета по строительству В.В. Семенов

Уважаемый Юрий Константинович!

Пусть Ваш профессионализм, знания и богатый жизненный опыт и впредь будут направлены на процветание нашего города! Желаю Вам успехов во всех Ваших начинаниях, крепкого здоровья, благополучия Вам и Вашей семье!

Начальник Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Л.В. Кулаков

Уважаемый Юрий Константинович!

Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!

На протяжении многих лет мы с Вами тесно связаны деловыми и личными добрыми отношениями. Пост главного архитектора такого города, как Санкт-Петербург, всегда был весьма значимым для города, и Вы достойно продолжаете большое дело Ваших предшественников.

От имени членов «Союзпестрой» и от нас лично желаем Вам дальнейших творческих успехов, доброго здоровья и благополучия.

Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» В.М. Гольман

Вице-президент, директор Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «Союзпестрой» Л.М. Каплан

Уважаемый Юрий Константинович!

Примите самые теплые и искренние поздравления с Днем рождения от имени Союза строительных объединений и организаций!

Спасибо Вам за весомый вклад в развитие архитектуры и строительства нашего города в качестве главного архитектора Санкт-Петербурга.

Ваш талант руководителя, творческие способности, общественная деятельность, прекрасные человеческие качества заслуживают высочайшего уважения.

Хотим пожелать Вам благополучия, стабильности, процветания и достижения всех намеченных целей.

Пусть удача сопутствует всем Вашим начинаниям!

С наилучшими пожеланиями, исполнительный директор СООО О.А. Бритов

*Уважаемый Юрий Константинович!
Примите поздравления
по случаю Вашего Дня рождения!*

В основе достигнутых Вами успехов лежит непрерывное самосовершенствование, профессионализм, большая работоспособность и настойчивость. Вы относитесь к той категории людей, которые никогда не останавливаются на достигнутом и всегда стремятся к созидательной деятельности. Желаю Вам крепкого здоровья, энергии и неизменных успехов в работе, новых профессиональных достижений и побед, реализации всех Ваших замыслов и устремлений, удачи во всех начинаниях.



Генеральный директор
ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ»
Ю.В. Груздев

РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ТРЕСТ
ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Уважаемый Юрий Константинович!

Сердечно поздравляю Вас с Днем рождения!

Желаю Вам новых масштабных, интересных и красивых проектов, достойно продолжающих добрые традиции славной петербургской архитектуры.

Пусть Ваша работа всегда приносит Вам удовольствие и вдохновение!

Будьте здоровы, счастливы, полны сил и позитивной созидательной энергии.

*С уважением, генеральный директор
ЗАО «Строительный трест» Е.Г. Резвов*



РЕКЛАМА

СМУ-303
группа компаний

Уважаемый Юрий Константинович!

Ваши деловые и личностные качества, отзывчивость и вместе с тем требовательность и принципиальность в решении проблем и поставленных задачнискали Вам уважение со стороны Ваших коллег и всех тех, кому довелось трудиться и общаться с Вами.

В этот день от всей души желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и счастья, дальнейшей плодотворной деятельности на благо нашего города!

Коллектив ЗАО «СМУ-303» в лице директора В.В. Мусихина

РЕКЛАМА

**3 октября исполняется 55 лет
Сергею Николаевичу Алпатову, генеральному
директору некоммерческого партнерства
«Объединение строителей подземных сооружений,
промышленных и гражданских объектов»,
заместителю председателя Комитета по освоению
подземного пространства НОСТРОЙ**

Уважаемый Сергей Николаевич!

Примите самые искренние поздравления с Днем рождения!

Мы высоко ценим Ваше авторитетное мнение, активную позицию и высокий профессионализм. Пусть наша совместная деятельность в области законодательства и технического регулирования принесет положительные плоды и будет способствовать дальнейшему интенсивному развитию системы саморегулирования на российском строительном рынке.

Желаем крепкого здоровья Вам и Вашим близким, неиссякаемой энергии и выдающихся успехов в любых начинаниях.

Руководитель аппарата НОСТРОЙ М.Ю. Викторов

Уважаемый Сергей Николаевич!

Являясь генеральным директором НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов», Вы активно и на высоком профессиональном уровне развиваете одно из самых сложных для Петербурга направлений – освоение подземного пространства. Уверен, за этим направлением будущее в развитии не только нашего мегаполиса, но и других городов России.

Ваш профессионализм, трудолюбие и активная жизненная позиция завоевали уважение коллег. Ваша активная работа по совершенствованию системы саморегулирования приносит пользу развитию строительной отрасли города.

Хочу пожелать Вам от имени коллектива Комитета по строительству здоровья, энергии и сил для реализации самых масштабных планов, поддержки со стороны коллег и близких!

Председатель Комитета по строительству В.В. Семененко

*Уважаемый Сергей Николаевич!
Поздравляем Вас с 55-летним юбилеем!*

Искренне желаем, чтобы
Ваша деятельность
и в дальнейшем приносила Вам
большое профессиональное
удовлетворение и радость.
Крепкого Вам здоровья, сил и энергии,
реализации намеченных планов!



Генеральный директор
ООО «Геоизол» Е.Б. Лашкова

РЕКЛАМА



*Уважаемый Сергей Николаевич!
Примите от петербургских метростроителей
поздравления с 55-летием!*

Наша организация держится на таких людях, как Вы, – принципиальных, ответственных и преданных своему делу. Начав свою карьеру в 1980 году горным мастером, Вы навсегда связали свою судьбу с Метростроем, и за все это время успели немало сделать для развития и процветания нашей организации. Находясь на том или ином посту, Вы полностью отдавались работе, благодаря чему руководство Метростроя могло доверить Вам любое поручение.

Сегодняшняя работа НП «Объединение подземных строителей», возглавляемого Вами, имеет колоссальное значение для будущего подземной отрасли. Объединение является единственной в России саморегулируемой организацией, специализирующейся в области подземного строительства и, по сути, занимается модернизацией этой сложнейшей отрасли. Партнерство решает такие жизненно важные и необходимые вопросы, как формирование современной нормативно-технической базы, вопросы кадрового обеспечения, подготовки, переподготовки, повышения квалификации и аттестации, повышения качества строительно-монтажных работ. Эта сложная и трудоемкая работа требует от руководителя всестороннего знания вопроса, объективной оценки происходящего, определенного авторитета. Вы обладаете всеми качествами умелого руководителя и успешно реализуете поставленные перед партнерством задачи.

Поздравляем Вас, уважаемый Сергей Николаевич, со славной датой! Желаем Вам дальнейших успехов в развитии новой современной подземной отрасли, семейного благополучия и самое главное – крепкого здоровья!

Генеральный директор ОАО «Метрострой»,
президент НП «Объединение подземных строителей»
В.Н. Александров



РЕКЛАМА



Уважаемый Сергей Николаевич!

Примите поздравления по случаю Вашего 55-летия!

Ваша трудовая деятельность отмечена позитивными изменениями в деятельности некоммерческого партнерства. Вы умеете ставить серьезные цели и достигать их. Искренне желаем Вам энергично и эффективно воплощать в жизнь свои инициативы в области управленческих решений, а также крепкого здоровья и личного счастья.

От лица коллектива
ЗАО «Тоннельный отряд – 3»
генеральный директор
В.А. Чурляев

Уважаемый Сергей Николаевич!
Сердечно поздравляем Вас с 55-летним юбилеем!

Вы — строитель по призванию и вот уже много лет верно служите строительному комплексу Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Примите в этот день добрые слова и пожелания успехов в Вашей работе, крепкого здоровья, неиссякаемой энергии, удачи, осуществления всех Ваших планов!

Коллектив
ЗАО «СМУ-9 Метрострой»
в лице генерального директора
А.В. Уханова

Уважаемый Сергей Николаевич!
От всей души поздравляем Вас с 55-летним юбилеем!

Вы — прекрасный руководитель, опытный профессионал, способный найти самое верное решение серьезных проблем. Сегодня Вы возглавляете одну из крупнейших саморегулируемых организаций, работа которой играет ключевую роль в строительной отрасли Санкт-Петербурга.

Желаю Вам здоровья, благополучия, успехов в достижении поставленных целей!

Коллектив ЗАО «СМУ-19 Метрострой»
в лице генерального директора
А.И. Черного

Уважаемый Сергей Николаевич!
Поздравляем Вас с 55-летием!

Присущие Вам организаторские способности, талант руководителя вызывают глубокое уважение. Мы уверены, профессионализм, целеустремленность, личностный потенциал, деловые и человеческие качества позволяют Вам справиться с любыми задачами!

Пусть Вам во всем сопутствует удача, а верными спутниками будут успех, оптимизм и творческая энергия!

От коллективов ООО «Тоннельный отряд № 4»
и ЗАО «Железобетонные Конструкции и Детали»
генеральный директор Н.А. Зубов

Уважаемый Сергей Николаевич!

В день юбилея примите искренние сердечные поздравления от Ваших друзей и соратников из института «Ленинпроект».

Мы высоко ценим Ваш профессионализм, оперативность и доброжелательность. Убеждены, что наши партнерские отношения, производственные и дружеские контакты и впредь будут только развиваться и укрепляться.

Желаем Вам, Сергей Николаевич, крепкого здоровья, большого счастья в жизни, благополучия и дальнейших успехов в трудовой и творческой деятельности!

Коллектив
ГУП «Ленинпроект»
в лице директора В.Н. Зенцова

Закрытое акционерное общество
Управление-20 Метрострой

Уважаемый Сергей Николаевич!
Поздравляем Вас с Днем рождения!

Вы в полной мере обладаете качествами высокопрофессионального и авторитетного руководителя, способного достигнуть самых амбициозных целей. Вам удалось достичь успеха не только в строительной отрасли, но и в общественной деятельности, получить признание и уважение. Пусть каждый день Вашей жизни приносит только добрые события, а бодрость духа и оптимизм не покидают Вас никогда.

От коллектива ЗАО
«Управление-20 Метрострой»
генеральный директор Т.А. Фружинский

Руководство и инженерно-технические работники ЗАО «Управление-15 Метрострой» горячо поздравляют

Сергея Николаевича Алпатова с 55-летием со Дня рождения!

Знаем Сергея Николаевича грамотным специалистом в области освоения подземного пространства и достойным руководителем НП «Объединение строителей подземных сооружений, промышленных и строительных объектов».

Желаем крепкого здоровья и дальнейших успехов во всем.

Генеральный директор ЗАО «Управление-15 Метрострой» Н.И. Власов

Уважаемый Сергей Николаевич!
Коллектив Управления механизации – филиал ОАО «Метрострой»

сердечно поздравляет Вас с 55-летием со Дня рождения!

Потомственный строитель – Вы более 30 лет тому назад связали свою судьбу с «Метростроем»! Пройдя все ступени от начальной – сменного инженера – до генерального директора СРО «Объединении строителей, подземных сооружений, промышленных и гражданских объектов», Вы сегодня вносите огромный вклад в освоение подземного пространства в градостроении, представляя наш город и на международном уровне.

От всей души желаем Вам здоровья, благополучия и дальнейших успехов в нашем нужном и благородном деле!



Уважаемый Сергей Николаевич!

Примите поздравления по случаю Вашего юбилея!
Вы завоевали репутацию талантливого управленца, ответственного человека, который стремится к саморазвитию, к поиску новых идей, оригинальных решений.

В этот особенный день хочется пожелать Вам оптимизма, отличного настроения, удачи и исполнения всего того, что Вы наметили, о чем мечтаете.

**Генеральный директор ЗАО
«Семнадцатое управление «Метрострой»
А.В. Гуслинский**

РЕКЛАМА



Уважаемый Сергей Николаевич!

Коллектив института «Ленметрогипротранс» сердечно поздравляет Вас с юбилеем!

Желаем Вам доброго здоровья, больших творческих успехов, неиссякаемой энергии организатора.

Надеемся, что Ваш огромный опыт строителя подземных сооружений, завидная работоспособность и ответственность на долгие годы послужат для пользы нашего города и страны.

*Генеральный директор ОАО ЧИПТИ
«Ленметрогипротранс» В.А. Маслак*



РЕКЛАМА

Ваш бесплатный билет на Y-EXPO.ru

XXV ЮБИЛЕЙНАЯ

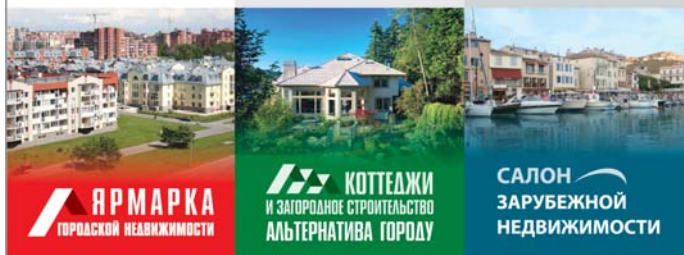


050

**16-18
ноября**
с 11.00 до 18.00

ЛЕНЭКСПО

Организатор – ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53



**ЯРМАРКА
ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОТТЕДЖИ
И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ**

**САЛОН
ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**



СОБЫТИЯ НА ВЫСТАВКЕ

16 ноября



16-17 ноября



16-18 ноября



6-7 октября 11⁰⁰-19⁰⁰



**ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ**

ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ
метро «Пр. Большевиков»

ПРОГРАММА СЕМИНАРОВ

6 ОКТЯБРЯ (СУББОТА)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-14.00** Права и возможности граждан по участию в государственных жилищных программах
- 14.00-15.00** Риски граждан при покупке готового и строящегося жилья и способы их снижения
- 15.00-16.00** Квартиры и комнаты: рекомендации по покупке, продаже и аренде жилья
- 16.00-17.00** Новые дома: потребительские свойства и ценовые характеристики
- 17.00-18.00** Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ

ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»

- 12.30-15.30** Приморский, Выборгский, Калининский и Красногвардейский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 15.30-16.30** Какое жилье можно купить до 3 млн руб. в северных районах города?
- 16.30-18.00** Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский и Центральный районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Как правильно выбрать и оценить загородный дом при покупке
- 13.00-14.00** Реклама загородной недвижимости в Интернете. Особенности осеннего сезона
- 14.00-15.00** Коттеджные поселки: обзор объектов, цены, инфраструктура
- 15.00-16.00** Как снизить риски при покупке загородного дома – от выбора объекта до регистрации собственности
- 16.00-17.00** Современный загородный дом: эксплуатация, охрана, ландшафтный дизайн
- 17.00-18.00** Квартира в области – альтернатива комнате в городе

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-17.00** Обзор рынков зарубежной недвижимости: Финляндия, Черногория, Германия, Испании, Италии, Турции и Болгарии

7 ОКТЯБРЯ (ВОСКРЕСЕНЬЕ)

ЗАЛ «ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Цены на рынке готового и строящегося жилья: текущее состояние и прогноз
- 13.00-15.00** «Хрущевки», «брежневки» и «корабли»: планировки квартир, цены, советы покупателям
- 15.00-16.00** Новостройки в разрезе: как отделить реальность от рекламы и сделать правильный выбор?
- 16.00-17.00** Юридические особенности оформления сделок с родственниками
- 17.00-18.00** Ипотека: рекомендации по выбору кредитных программ

ЗАЛ «РАЙОНЫ ПЕТЕРБУРГА»

- 12.00-16.00** Невский, Московский, Фрунзенский, Красносельский и Кировский районы: обзор рынка недвижимости, социальная и транспортная инфраструктура
- 16.00-17.00** Какое жилье можно купить до 3 млн руб. в южных районах города?

ЗАЛ «ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

- 12.00-13.00** Где у проекта пульс? Как отличить «живые» проекты коттеджной застройки от «полудохлах»?
 - 13.00-16.00** Северное направление (Карельский перешеек), Восточное направление (Всеволожский район), Южное направление (Ломоносовский и Гатчинский районы): обзор рынка загородной недвижимости и малозэтажного строительства
 - 16.00-17.00** Коттедж под проценты: доступна ли ипотека на загородное жилье? Организатор: газета «Строительный Еженедельник. Ленинградская область»

ЗАЛ «ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

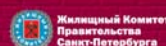
- 12.00-16.30** Обзор рынков зарубежной недвижимости: Латвии, Северной и Южной Америки, Болгарии, Испании, Кипра, Франции и Черноморского побережья

ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ВЫСТАВКЕ:

32-701-32 www.gilproekt.ru

ВХОД СВОБОДНЫЙ

ОРГАНИЗАТОРЫ ВЫСТАВКИ:





ГРУППА КОМПАНИЙ
ЦС ЦДС

www.cds.spb.ru



ЛУЧШАЯ КОМПАНИЯ
 В СФЕРЕ
ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИБРЕТЕНИЕ КВАРТИР ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ
 ПУТЕМ ВСТУПЛЕНИЯ В ЖСК И УПЛАТЫ ВЗНОСОВ.
 ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ В ОФИСАХ
 ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ.

320-12-00

ОЦЕНИТЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



Свидетельство СРО № 412273