

НОВЫЕ РУБЕЖИ

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

События

Власти Петербурга озвучили новую смету строительства стадиона на Крестовском острове. Он обойдется, по подсчетам проектировщиков, в 43,8 млрд рублей.



«Газпром-арену» оценили заново, стр. 3

События

На этой неделе состоится VII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, работающих в области проектирования.



Президент НОП будет выбран на съезде, стр. 8

Личное дело

Виктор Петров, генеральный директор ЗАО «ЛентИСИЗ», рассказал о планах компании в канун ее 50-летнего юбилея.

«Интересно поработать в других регионах», стр. 6-7

Новости регионов, стр. 17 • Интервью, стр. 18

Финансы и страхование

Заместитель председателя правления Банка БФА Светлана Струкова прокомментировала ситуацию, которая складывается в сегменте кредитования корпоративных клиентов.

«Каждая кредитная заявка – это своя история», стр. 9

↓

Штрафами не испугаешь

В ближайшее время на рассмотрение ЗакСа должен поступить законопроект об увеличении для компаний штрафов за незаконный снос исторических зданий до 60 млн рублей. Однако эта мера вряд ли изменит положение дел в Петербурге, считает большинство экспертов. (Подробнее на стр. 2) ➔



Демонтаж зданий и сооружений любой сложности, в том числе в стесненных условиях городской застройки

Экологическое сопровождение проектов



ООО «Строительная фирма «ИРОН»
190068, Санкт-Петербург,
наб. кан. Грибоедова, д. 109/8
Тел.: 714-53-22
Факс: 714-44-69
info@cf-iron.ru,
www.cf-iron.ru

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ОККЕРВИЛЬ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ОТДЕЛСТРОЙ

т. 777-0-500 www.7770500.ru

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

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, Алексей Гриб, Лидия Горбуркова,
Татьяна Крамарева, Никита Крючков,
Михаил Ненировский, Владимир Тилес

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

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

Отдел рекламы:
Майя Сержантова (руководитель),
Ольга Бич, Валентина Бортикова, Антон Лотоцкий,
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 Холачева (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», 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.
Издается с февраля 2002 года.
Выходит еженедельно по понедельникам (специалки - по отдельному графику).

Типография: ООО «Парголовоград типография»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Ломоносова, 113.
Тираж 9000 экземпляров
Заказ № 189
Подписано в печать 19.10.2012 в 17.00



СРЕДО
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.)



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

Штрафами не испугаешь

Антонина Асанова / В ближайшее время на рассмотрение ЗакСа должен поступить законопроект об увеличении для компаний штрафов за незаконный снос исторических зданий до 60 млн рублей. Однако эта мера вряд ли изменит положение дел в Петербурге, считает большинство экспертов. ➔

«Правительство Санкт-Петербурга сегодня поддержало инициативу губернатора об установлении штрафов за возможный снос исторических зданий – штраф для юридических лиц за снос предлагается установить в размере 60 млн рублей, для физических лиц – 15 млн рублей. Проект документа с размерами новых штрафов будет представлен на рассмотрение Законодательного собрания в ближайшее время», – такое сообщение опубликовал в своем микроблоге на Twitter пресс-секретарь губернатора Петербурга Андрей Кибитов.

Если новый закон будет одобрен ЗакСом, размер штрафа за незаконный снос исторических зданий для юридических лиц взлетит в 60 раз, а для физических лиц – в 3 тыс. раз. Пока что в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях РФ максимальная сумма штрафа составляет 5 тыс. рублей для граждан и 1 млн рублей для юридических лиц. Чем именно продиктованы новые размеры санкций, непонятно, недоумевают участники рынка.

Повод для значительного «удорожания» незаконного демонтажа исторических зданий более чем очевиден. Увеличение штрафов связывают с недавним сносом дома Рогова. Здание было разобрано в воскресенье, 26 августа, под предлогом возможного обрушения здания на Загородный проспект компанией «Спрингальд». Впоследствии госстройнадзор оштрафовал собственника здания ООО «Вектор» за отсутствие разрешения на строительство на 500 тыс. рублей. Это не первое скандальное дело о сносе исторических зданий в центре Петербурга в 2012 году, однако именно оно, похоже, переполнило чашу терпения губернатора, устно наложившего мораторий на строительство в центре города.

«Мы двумя руками поддерживаем инициативу губернатора, – говорит заместитель председателя ВООПИИК Александр Кононов. – Но по статистике госстройнадзора, в 70% случаев застройщики успешно оспаривают наложение штрафа в суде вне зависимости от его размера».

Первый скандал этого года, вспыхнувший вокруг сноса дворовых флигелей дома Шагина на Фонтанке, 1456, также закончился наложением штрафа на заказчика сноса ЗАО «Нежилой фонд консалт» в размере 500 тыс. рублей. Однако компания успешно оспорила решение госстройнадзора в суде. Таким же образом были отклонены претензии службы к ООО «Славстройинвест», демонтировавшего два здания на 12-й Красноармейской улице, 24-26, и к предприятию группы «Размах», разобравшему корпуса завода «Петмол» на Московском проспекте, 65.

«На практике сложности могут возникнуть с обеспечением доказательств вины застройщиков, если правоохранительные органы по каким-либо причинам не будут успевать среагировать на снос», – предполагает старший юрист практики по недвижимости и инвестициям «Качкин и партнеры» Евгений Ширстов.

По словам Светланы Чевдарь, чтобы ситуаций, подобных скандальному сносу дома Рогова, не возникало, необходимо решать другие вопросы, в первую очередь добиваться того, чтобы решения, принимаемые властью, были прозрачными, легитимными и проанализированными всеми экспертами, тогда у бизнеса возникнет мотивация не нарушать закон.

«Наряду с увеличением суммы штрафов нужно совершенствовать механизмы их оформления и не полагаться на то, что застройщиков напугает размер санкций, –

соглашается Александр Кононов. – Этот законопроект должен стать первым шагом в принятии комплекса мер, необходимых для защиты исторического центра».

Впрочем, не все участники рынка разделяют такую точку зрения. «Поговорите с инспекторами ГАИ и вы узнаете, насколько снизилось количество случаев езды по встречной полосе после введения лишения прав за это, – приводит пример глава Hansa Group Олег Барков. – Я думаю, что большие штрафы и их стопроцентная применяемость способны остановить горячие головы, которые пытаются представить ситуацию так, что здания падают сами. Если бы еще ввели административные аресты и уголовную ответственность, незаконные сносы остановились бы полностью».

МНЕНИЕ



Светлана Чевдарь,
директор департамента консалтинга и оценки недвижимости компании «Лаир»:

➔ От застройщиков в любом случае требуется грамотно собрать пакет документов и действовать в рамках закона, но это сложно. Получить какое-либо разрешение – на снос или строительство – сейчас в принципе весьма проблематично, а на работы в историческом центре и вообще наложено вето. Поэтому чем выше размер штрафа, тем просто сложнее и дороже будет получить разрешение на снос.

вопрос номера

Смольный предложил ужесточить штрафы санкции за снос исторических зданий в Петербурге. Чиновники считают, что юридические лица должны платить за незаконный снос объектов 60 млн рублей, а физические – 15 млн рублей. Проект этого закона петербургский ЗакС рассмотрит в ближайшее время. Какие еще меры помогут сохранить исторический центр?

Вячеслав Рот, генеральный директор ООО «Строительная фирма «ИРОН»:

– Одной данной меры для сохранения исторического центра Санкт-Петербурга недостаточно. Необходим серьезный диалог представителей бизнеса и власти города, чтобы выработать комплекс мер для сохранения исторической застройки города.

Елена Венцель, начальник отдела развития ЗАО «Группа Прайм»:

– Во-первых, нужно ввести и довести до девелоперов четкое ранжирование исторической застройки. Указать, какие здания являются памятниками, а какие несут историко-культурную

ценности для города. То есть обозначить правила игры на рынке. Что касается введения больших штрафов – с одной стороны, это, конечно, отпугнет малый бизнес, для иных же игроков все будет определяться экономической проектом – так компания, которые могут заложить в бюджет проекта сумму будущих штрафов. Штрафы – не панацея.

Виктор Смирнов, президент ГК «ИНТАРСИЯ»:

– Появление такого закона можно только приветствовать, поскольку я категорически не согласен с бытующим мнением о том, что при реновации кварталов некоторые исторические здания лучше снести, а потом воссоздать. Если нам подходить с такой концепцией к реновации, то через 5 лет мы потеряем историческую часть города.

Что касается дальнейших шагов, то городу необходимо выработать четкую и всем понятную концепцию развития исторического центра. Она должна опираться на индивидуальные проекты, прошедшие серьезную экспертизу, в том числе и общественную.

Владимир Григорьев, архитектор, директор ООО «Григорьев и партнеры»:

– Тут важны прежде всего две составляющие. Во-первых, нужно продемонстрировать бизнесу неотвратимость наказания, показать жесткую позицию города в этом вопросе. 60-миллионный штраф избавит нас от недобросовестных застройщиков мелкого пошиба. Что делать с крупным? Если потребуется – сделать

Александр Брега, генеральный директор ИСК «Мегалит»:

штраф не 60, а 600 млн. Второй момент: нужно все-таки повысить общий уровень культуры наших граждан. Нынешних уже не перевоспитать, но будущим нужно растить в атмосфере уважения к своему городу, почитания традиций.

Сергей Ефремов, коммерческий директор ГК «Размах»:

– Мы считаем, что контрмеры не спасут центр города от сносов. Если правительство действительно озабочено решением проблемы, то регулировать надо вход на рынок недобросовестных игроков. Работать в историческом центре должны только лицензированные компании,

лицензии которым должен выдавать ГАСН, и ГАСН должен контролировать действия этих организаций. На данный момент о сносах чиновники узнают по факту. А что касается предлагаемых мер, то их застройщики смогут избежать, зарегистрировав пустые ООО (входящие в неясные СПО), к которым потом и будут предъявлять штрафы. Только взять с них будет нечего.

Александр Брега, генеральный директор ИСК «Мегалит»:

– Дело в том, что ужесточение штрафных санкций, как показывает практика, не всегда влечет за собой результативность и полный отказ от самих действий. Ведь в жизни может оказаться, что компания, осуществляющая снос, просто не имеет таких средств в своих активах и морально готова к банкротству. А на ее месте вскоре появится другая. Для сохранения исторического центра необходимо взвешенное, бережное и разумное отношение со стороны не только власти, но и бизнеса. В центральной части города судьба каждого дома очень индивидуальна.

«Газпром-арену» оценили заново

Никита Кулаков / Власти Петербурга озвучили новую смету строительства стадиона на Крестовском острове. Он обойдется, по подсчетам проектировщиков, в 43,8 млрд рублей. Но эта цена еще может измениться. ➔

Новую стоимость арены на Крестовском острове озвучил в конце недели аппарат вице-губернатора Игоря Метельского. Она никого не удивила, поскольку в строительном сообществе последние месяцы ходили слухи о возможном увеличении сметы с 33 млрд рублей даже до 45 млрд рублей. Таким образом, обозначенная Смольным цена – 43,8 млрд рублей – оказалась даже ниже ожиданий строительной общественности. Чиновники пояснили, что цена не окончательная. «Это смета, внесенная проектировщиками в экспертизу. В итоге она может уменьшиться, например, за счет стоимости строительных материалов», – пояснил источник в аппарате господина Метельского. Ожидается, что окончательная сумма будет озвучена до конца года.



к чемпионату мира по футболу 2018 года, такая помощь не исключена.

Интересно, что губернатор Георгий Полтавченко на прошлой неделе публично предложил привлекать к строительству стадиона горожан, особенно любителей футбола. «Уверен, что придет», – заявил он. Но эта идея была воспринята общественностью как шутка.

Известно, что акционеры нынешнего генподрядчика, инженеринговой корпорации «Трансстрой», инвестировали в стройку около 800 млн рублей, чтобы не замораживать возведение объекта, пока город не определится со сметой.

Кстати, тот же источник в аппарате вице-губернатора Игоря Метельского сообщил, что «Трансстрой», работа которого подверглась жесткой критике во время последнего визита на стройку стадиона премьер-министра Дмитрия Медведева, скорее всего, останется в проекте. «Администрация города может продлить истекающий 15 ноября госконтракт с компанией. Такая возможность сейчас обсуждается. Окончательное решение будет принято на днях», – заявил источник в Смольном. На каких условиях город готов продлить контракт с «Трансстроем», пока не известно. Представитель «Трансстрой» подтвердил, что компания

ведет переговоры с петербургской администрацией и заинтересована в контракте. Но от подробных комментариев отказался.

Идея привлечь на стройку нового подрядчика была озвучена городскими властями в сентябре в присутствии Дмитрия Медведева. Компанию обвинили в затягивании сроков строительства, неправильном хранении стройматериалов, несоблюдении технологии строительства, неудовлетворительном качестве работ. На это гендиректор «Трансстрой» Игорь Панкин тогда отвечал, что с мая не может получить документацию по новому проекту, а работы на объекте остановлены городом, поскольку документы по объекту переданы в госэкспертизу.

Эксперты говорят, что достроить стадион в установленные сжатые сроки – к началу 2015 года – можно только с нынешним подрядчиком. «Смена «коня на переправе» может затянуть процесс на год-два», – заявил один из экспертов «Строительному Еженедельнику».

КСТАТИ

➔ После увеличения сметы до 43,8 млрд рублей стадион в Петербурге может стать самым дорогим футбольным стадионам в мире. Сейчас этот титул принадлежит английскому Wembley. В 2006 году он был построен за 1,5 млрд USD.

БЭСКИТ®

20-й год
экспертной деятельности

- **Обследование технического состояния зданий и сооружений:**
 - строительные конструкции
 - инженерные сети
 - фундаменты и грунты основания
- **Экспертиза промышленной безопасности в соответствии с требованиями Ростехнадзора**
 - зданий и сооружений, в т.ч. дымовых труб, резервуаров
 - проектной документации
- **Экспертиза проектно-сметной документации и выполненных строительных работ**
- **Технический надзор за качеством строительных работ**
- **Разработка проектно-сметной документации, в т.ч. раздел ИТМ ГО ЧС**

- **Геотехнический мониторинг состояния зданий и сооружений при строительстве (реконструкции):**
 - геодезические измерения вертикальных осадок
 - измерение крена зданий (отклонений от вертикальности)
 - измерение горизонтальных смещений (сдвигов)
- **Испытания строительных материалов**
- **Тепловизионное обследование ограждающих конструкций зданий и сооружений**
- **Вибродинамические исследования**
- **Определение длины своей приборной «ПДС-Г»**

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

Формула успеха!

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

ЗАО «ЛСР-Базовые» тел. (812) 777-77-45 www.lsrbase.ru

ПЕТРОМЕТАЛЛ

МЕТАЛЛ В РАБОЧЕЙ ФОРМЕ

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

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

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

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

КАЧЕСТВЕННАЯ РЕЗКА МЕТАЛЛА (ПЛАЗМА, ГИЛЬОТИНА)

ПРОИЗВОДСТВО ГЛАДКОЙ И ПЕРИОДИЧЕСКОЙ АРМАТУРЫ В ПРУТКЕ ДИАМЕТРОМ ОТ 5 ДО 16 ММ, (ВОЗМОЖНО ПРОИЗВОДСТВО ПРУТКОВ ЛЮБОЙ ДЛИНЫ ДО 14 М)

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

НОВОСТИ

➔ В жилом комплексе «Новый Оккервиль», который возводит инвестиционно-строительная компания «Отделстрой», завершена реализация самого высокого арт-объекта. По инициативе ИСК «Отделстрой» на фасаде 16-этажного брандмауэра второй очереди «Нового Оккервиля» художники компании RASKRASIMVSE нарисовали петербургский пейзаж. Площадь рисунка составляет 550 кв. м, высота – более 50 м. На пейзаже, воплощенном на фасаде «Нового Оккервиля», изображены каналы, гранитные набережные, мостики Петербурга, памятники архитектуры – словом, все то, что придает неповторимое очарование историческому центру города, являясь его визитной карточкой. «Нам хотелось создать в «Новом Оккервиле» уголок исторического Санкт-Петербурга, чтобы жители комплекса, расположенного в спальном районе, не чувствовали себя оторванными от центра города. Все мы петербуржцы и должны гордиться этим, – подчеркнул генеральный директор ИСК «Отделстрой» Марк Окунь. – Брандмауэр с пейзажем выходит на площадку перед детским садиком, чуть подальше расположатся спортивные площадки будущей школы. Несомненно, узнаваемый городской пейзаж будет приносить радость и детям, и их родителям». Настенная картина не только украсила новый микрорайон, но и побила рекорд, превратив вторую очередь «Нового Оккервиля» в самое высокое художественно оформленное здание. «Мы постоянно исследуем рынок художественного оформления как в России, так и за рубежом. И можем с уверенностью говорить о том, что нашими совместными усилиями с компанией «Отделстрой» удалось реализовать самый высокий мурал-арт (в переводе с англ. mural art – «искусство настенной живописи») проект в России. До этого пальму первенства держала картина, выполненная нами на 13-этажной стене (высотой 37 м) жилого дома на пр. Испытателей, – поясняет генеральный директор компании RASKRASIMVSE Алексей Макаровский. – Приятно осознавать, что застройщики сейчас все более серьезно подходят к созданию визуальной комфортной среды, отдавая предпочтение индивидуальным и ярким решениям, а не типовым безликим кварталам». Работы по художественному оформлению брандмауэра в общей сложности заняли 2,5 месяца, включая разработку и согласование эскизов. В ходе выполнения проекта были задействованы 12 специалистов. Для картины потребовалось порядка 740 баллончиков акриловой аэрозольной краски.

«УНИСТО Петросталь» займется производством

Никита Кулаков / «УНИСТО Петросталь» построит в Мурино завод ЖБИ стоимостью 600 млн рублей. Предприятие создается для собственных нужд компании. Но возможны и поставки материалов на открытый рынок. ➔

Новое предприятие будет расположено в Мурино на земельном участке площадью 6 га недалеко от КАД, который «УНИСТО Петросталь» приобрела год назад в собственность. Площадь завода составит 15 тыс. кв. м без учета склада готовой продукции. А мощность – 150 тыс. кв. м жилья в год. Он будет выпускать все виды железобетонных изделий. «Сейчас мы выбираем поставщиков оборудования. До февраля 2013 года завод будет спроектирован, а уже в декабре 2013 года запущен в эксплуатацию», – сообщил генеральный директор «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. Инвестиции в проект составят 600 млн рублей. Это будут собственные средства компании, также возможны кредиты Сбербанка и лизинг.

Завод будет обслуживать собственные объекты застройщика, у которого сейчас в портфеле три проекта комплексного освоения территорий в Ленобласти на 600 тыс. кв. м жилья и несколько объектов складского и торгового профиля общей площадью более 50 тыс. кв. м. «Но если будут сформирован портфель внешних заказчиков, мы готовы нарастить объем производства до 220-240 тыс. кв. м. Это можно сделать за полгода», – говорит Арсений Васильев. Правда, эксперты говорят, что на сторонние заказы новому игроку рассчитывать не сто-

ит. «Мощности действующих предприятий и так работаю воплотили. Появление нового игрока в такой ситуации просто нелогично», – заявил один из руководителей регионального ДСК. Кроме того, крупные застройщики уже создали похожие предприятия. Только за последние месяцы стало известно о двух таких проектах. Компания «Лидер-Групп», подконтрольная депутату Госдумы РФ Александру Некрасову, обещает весной 2013 года завершить в Янино строительство завода мощностью 200 тыс. кв. м недвижимости в год. А Всеволожский домостроительный комбинат – «дочка» компании «Главстройкомплекс», которую контролирует бывший вице-губернатор Ленобласти Николай Пасяда, – заявила о начале строительства ДСК мощностью 250 тыс. кв. м жилья в год. Ожидается, что он будет запущен через 2,5 года.

Аналитики оценивают емкость регионального рынка ЖБИ в 10 млрд рублей в год. По данным компании «Решение», в 2011 году рынок оценивался в 680 тыс. куб. м товарных ЖБИ плюс 540 тыс. кв. м деталей для крупного панельного домостроения. На рынке присутствуют классические ДСК, функционирующие с советского времени (ДСК «Блок», Гатчинский ССК, Гатчинский ДСК, ДСК-3, ДСК-5, Киришский ДСК,

цифра

600 млн рублей

вложит «УНИСТО Петросталь» в строительство завода ЖБИ

Кировский ДСК), а с недавнего времени также и крупные производители ЖБИ: ПО «Баррикада» и «ДСК-Войсковичи». По оценке управляющего партнера консалтинговой группы «Решение» Александра Батушанского, лидерами (без учета бюджетного строительства), являются комбинаты Группы ЛСР (ДСК «Блок», Гатчинский ДСК, ПО «Баррикада») – 43%, комбинат группы ПО «Ленстройматериалы» (Гатчинский ССК) – 18% и комбинат «ЛенРусСтрой» («Киришский ДСК») – 14%. На долю «ДСК-Войсковичи» приходится 3% рынка. «Но по объемам строящихся социальных объектов (также по заявленным планам их строительства) Группа ЛСР и «ДСК-Войсковичи» имеют наибольший портфель заказов – суммарно около 70% регионального рынка», – констатирует Александр Батушанский.

мнение



Александр Лелин, генеральный директор ЗАО «Ленстройтрест»:

➔ – Те застройщики, которые имеют возможность инвестировать в создание собственных производственных мощностей, в перспективе выиграют. Потребность в этой продукции есть. Холдинговые структуры, в состав которых входят производственные предприятия, в большей степени загружают их собственными заказами и зачастую не могут обеспечить внешних заказчиков в требуемые сроки. Кроме того, все-таки происходит постепенный пересмотр подхода к строительству в нашем регионе, смещая акцент с монолитной технологии в сторону промышленного изготовления изделий для строительства. Проблемы с кадрами, сезонность, да еще и недавние громкие скандалы с аммиачным запахом заставляют задуматься о диверсификации даже самых «классических» монолитчиков.

мнение



Вячеслав Засухин, независимый эксперт:

➔ – Модель, когда через собственника связаны производитель ЖБИ и компания-застройщик, на мой взгляд, неконкурентоспособна. Менеджмент завода-производителя должен ориентироваться либо на рынок, либо на потребности «своей» строительной компании. В первом случае менеджмент для выживания ищет ниши с наибольшей рентабельностью, во втором – старается обеспечить объемы поставок по минимальным ценам. В этом случае происходит «уход» прибыли от производителя к застройщику и завод лишается ресурса для дальнейшей модернизации и использования инноваций, что приводит в итоге к деградации и уходу с рынка.

22 октября отмечает День рождения председатель Законодательного собрания Ленинградской области Сергей Михайлович Бебенин

Уважаемый Сергей Михайлович!

Примите самые теплые, сердечные поздравления с Днем рождения!

Уверены, Ваши человеческие, деловые качества, жизненный опыт будут и впредь способствовать Вам в важной и ответственной работе на благо Ленинградской области.

Пусть уважение и понимание коллег и друзей, любовь родных и близких продолжают сопутствовать и помогать Вам в Вашей плодотворной работе.

Коллектив филиала ОАО «Мостожелезобетонконструкция»
Подпорожский завод МНБК в лице Ю.М. Нучерова

КОНКУРС
ДОВЕРИЕ
потребителя
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2012

ВЫБЕРЕМ ЛУЧШИХ ВМЕСТЕ!

16-18 НОЯБРЯ - ИНТЕРАКТИВНОЕ ГОЛОСОВАНИЕ
НА ЯРМАРКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НОМИНАЦИИ
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ РИЭЛТИРСКОЕ АГЕНТСТВО ИПОТЕЧНЫЙ БАНК STROYPROBLEMA.RU

Официальный информационный партнер **СТРОИТЕЛЬНЫЙ** Официальный интернет-партнер **АСН** Ассоциация строительных компаний

Аренду выведут из тени

Михаил Немировский / До конца года Жилищный комитет представит на рассмотрение правительства города целевую программу развития найма. По замыслу авторов концепции, предлагаемый в программе механизм сможет стимулировать «серый» рынок арендного жилья переходить в правовое русло. ➔

На сегодняшний день коммерческий наем государственного и муниципального жилья осуществляется на основании регионального закона «О порядке предоставления жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга», последние изменения в который были внесены в июне 2011 года. В то же время опыт реализации городской программы показал, что число городских очередников, которые могли бы воспользоваться государственным коммерческим наймом, в несколько раз больше объема бюджетного жилого фонда, который город способен предоставить. При этом вопросы строительства и реконструкции жилого фонда давали бы чрезмерную нагрузку на городской бюджет. С целью увеличения потенциального жилого фонда была разработана целевая программа, которая подразумевает вовлечение в механизм коммерческого найма как бизнеса, так и индивидуального жилищного фонда собственников. По словам заместителя председателя Жилищного комитета Игоря Кокарева, если концепция будет одобрена на заседании правительства, уже в 2013 году будут запущены первые пилотные проекты из 200-500 квартир. Первыми арендодателями станут как физические, так и юридические лица.

По задумке авторов концепции, в итоге институт найма явит собой механизм, который в зависимости от степени участия бюджета достаточно эффективно позволит привлекать жилье с рынка. Чиновники уверены, что такой механизм будет выгоден арендодателю и прежде всего бизнесу – девелоперам, строящим жилье под аренду. «Если бизнес будет готов предоставить жилье для городских целей, тут тоже можно говорить о некой форме ГЧП», – считает Игорь Кокарев. Для собственников арендуемого жилья, будь то физические или юридические лица, город обеспечит механизмы, которые позволят гарантированно получать рыночные платежи от аренды жилья (рост ставки в течение срока аренды будет соотнесен с уровнем годовой инфляции), а также возьмет на себя задачу поиска арендаторов.

Делая ставку на гарантии для арендодателей, петербургские власти попытаются решить еще одну большую для города проблему – бесконтрольное обращение средств на «сером» рынке частной аренды. По словам Игоря Кокарева, сегодня этот рынок не легализован, более 200 тыс. квартир «висят» объявлениями во всевозможных пе-



Фот. Михаил Кривоша



В ИА «Интерфакс» обсудили концепцию развития института коммерческого найма в Санкт-Петербурге

чатных изданиях, Интернете. Таким образом, физические лица получают доход, минуя все механизмы, которые касаются фискальных платежей, не платятся налоги, не пополняется бюджет. По мнению председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Соколова, наем должен облагаться 13% подоходным налогом, однако поскольку речь идет о физлицах, в этой схеме возможно предусмотреть образование индивидуальных предпринимателей. Это даст возможность подойти к упрощенной системе налогообложения или говорить о патентной форме налогообложения, которая в Налоговом кодексе прописана в том числе под наем жилья. Однако, по словам эксперта, в Петербурге до сих пор нет соответствующих расчетов и региональных нормативных документов. Пока они действуют лишь в Москве. Именно из-за того что арендный рынок большей частью является теневым, в городе был разработан специальный механизм, который отличается от того, который применяется в большинстве стран развитой экономики. Если за рубежом дотации на аренду жилья идут напрямую на личный счет гражданина, то в силу российской специфики авторами концепции предполагается введение своего рода централизованного звена – единой городской управляющей компании, органи-

зации, на 100% аффилированной городом, которая выступит оператором программы. Управляющая компания возьмет на себя функции не только управления жилым фондом, но и направления дотаций из городского бюджета для арендаторов. При этом Игорь Кокарев уверен, что новая программа должна стать интересной для частных арендодателей. По его мнению, в цивилизованном современном обществе стремление уводить доходы от сдачи квартир «в тень» должно стать менее заманчивым, нежели гарантированное пятилетнее получение прибыли в соответствии с рыночными расценками. «Человеку не нужно будет бегать и искать арендатора, решать формальные ситуации лично, беспокоиться за свое имущество. Это гарантированная доходность на 5 лет без лишних хлопот», – считает господин Кокарев.

цифра

200 тыс. квартир

сдается в Петербурге без заключения договоров

НОВОСТИ

➔ **ЗАО «ЛСР-Базовые», крупнейший на Северо-Западе** производитель негудных строительных материалов и бетононасосных смесей, инвестировало около 220 млн рублей в реконструкцию производственного комплекса «Боровинка» в Ленинградской области. В конце прошлой недели комплекс начал работу. В 2010 году компания приобрела ЗАО «Карьер «Петровский», расположенное в пос. Боровинка. На протяжении двух лет велись работы по модернизации производства и обновлению техники. После выведения ПК «Боровинка» на проектную мощность (500 тыс. куб. м гранитного щебня в год) суммарное производство гранитного щебня ЗАО «ЛСР-Базовые» превысит 6,5 млн куб. м в год. Дополнительные объемы продукции будут реализовываться как существующим, так и новым потребителям ЗАО «ЛСР-Базовые» на рынке Северо-Западного и Центрального регионов РФ. Щебень, который будет выпускаться предприятием, имеет широкую область применения и может использоваться для производства строительных материалов во всех видах строительства, включая дорожное и инфраструктурное. Объем разведанных запасов месторождения гнейсогранитов в Боровинке составляет 25 млн куб. м в год. Благодаря приобретению ЗАО «Карьер «Петровский» производственная база ЗАО «ЛСР-Базовые» увеличилась до 7 месторождений – в Выборгском и Приозерском районах Ленинградской области, а производственные мощности возросли до 8 заводов, 6 из которых импортного производства. В рамках данного производственного комплекса в конце 2012 будет введен в эксплуатацию новый БРУ (бетононасосный узел), который будет производить бетон с использованием отсевов дробления.

Уточнение

В прошлом номере «Строительного Еженедельника» (№ 40 (532) от 15.10.2012) в материале «Конгрессный рекорд» была допущена досадная неточность. Прошедший Гражданский Жилищный Форум посетили не 2700 человек, а около 29 тыс. человек. На Санкт-Петербургском Всероссийском жилищном конгрессе, который проходил в рамках Гражданского Жилищного Форума (ГЖФ), присутствовало порядка 1400 профессионалов рынка недвижимости и строительства. Выставку-семинар «Жилищный проект», которая также проходила в рамках ГЖФ, посетили около 27 тыс. граждан. Приносим извинения исполнительному комитету Гражданского Жилищного Форума и читателям.

ОТДЕЛСТРОЙ
КУПИТ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
под многоэтажное жилищное строительство в границах г. Санкт-Петербурга

ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

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

Юлия Тагилцева, 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



Виктор Петров: «Интересно поработать в других регионах»

ЗАО «ЛЕНТИСИЗ», один из лидеров рынка инженерно-строительных изысканий в Санкт-Петербурге, отмечает полувековой юбилей. О настоящем и будущем предприятия «Строительному Еженедельнику» рассказал генеральный директор ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Виктор Петров.

Какова сегодня структура вашей компании и какие изменения планируются?

Структура предприятия определяется видами выполняемых инженерных изысканий и практически не изменилась с советских времен. С момента основания мы выполняли инженерные изыскания в области гидрологии и гидрографии, геологии, топографии и геодезии. Основными были геологические изыскания – они составляли почти 50% от общего объема работ. Топографические и геологические изыскания выполнялись примерно на равных. Поскольку в 1980-е годы экология в нашей стране была в зачаточном состоянии, трест вел только отдельные виды экологических изысканий.

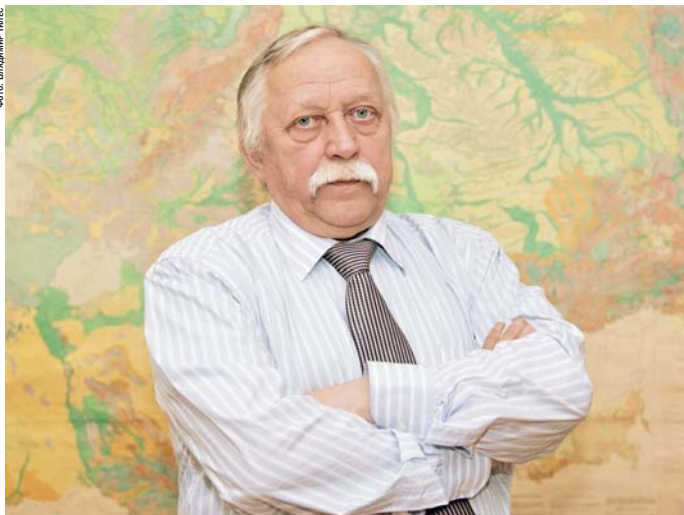
В начале 1990-х приобрела большое значение топография в связи с применением современного оборудования: японского, немецкого, швейцарского, которое появилось на российском рынке, и ее доля резко возросла.

В середине 1990-х устойчиво вошла в нашу жизнь экология, и соответствующие изыскания стали проводиться в тресте.

Сегодня львиную долю, как и раньше, составляют инженерно-геологические изыскания – Петербург интенсивно строится, причем уходит ввысь и под землю. К таким работам уже другой подход и другие требования. С учетом этих особенностей наши объемы изысканий значительно возросли, хотя значительно усилилась и конкуренция изысканий.

Сейчас переходим на новое геодезическое, более точное оборудование, так как то, которое закупали в 2002-2005 годах, уже устарело. Впрочем, дело не только в приборах. Важную роль играет программное обеспечение, позволяющее обрабатывать большие объемы разнообразной информации. Причем оживились не только производители софта из дальнего зарубежья, но и, например, белорусские соседи, с которыми мы контактируем достаточно активно.

Фото: Владимир Тилес



Что скажете о динамике объема ваших изысканий?

По сравнению с наиболее для нас успешными 2008-2009 годами объем работ в целом по тресту упал на 30%. В связи с кризисом пришлось также немного снизить цены, и это, конечно, сказалось на нашем благополучии. Но, подчеркну, зарплату мы не снижали. Наоборот, если в 2008 году средний заработок в тресте равнялся 35 тыс. рублей, то во II квартале нынешнего года зарплата в среднем составила 48 тыс. рублей.

Каким видите развитие основных направлений вашей деятельности?

Сейчас проектировщики начинают все больше внимания обращать на опытные испытания грунтов в полевых условиях. Для этого нужна соответствующая современная техника. Постоянно идут настоятельные просьбы о проведении многих ранее выполнявшихся нами полевых опытных работ, таких как штампы, инвентарная свая, статическое и динамическое зондирование и др. Из опытных работ в настоящее время мы проводим статическое и динамическое зондирование, штампы. Но если оборудование для выполнения статических исследований грунтов мы закупили в 2009 году, то штампы выполняются на старом оборудовании и по старым программам. Они дают нормальные результаты, но на это нужно время и достаточно большое количество сотрудников. Трестом ЛЕНТИСИЗ взят курс на обновление всей базы приборов и оборудования, а также программного обеспечения.

При таком курсе на расширение видов инженерных изысканий, конечно, и структура

компании будет меняться. Небольшие мобильные подразделения, я думаю, лучше будут приживаться в данных рыночных условиях.

Чем объясняется такой интерес к полевым исследованиям?

Они, как правило, занимают меньше времени, чем лабораторные: на обработку образцов в лаборатории уходит 2-3 недели, а полевые исследования проводятся за 2-3 дня. И потом, если они выполнены в точном соответствии с методикой, результаты более достоверны.

Какие бы вы еще выделили перспективные направления?

Я бы предложил в большей степени использовать геофизику. Комплекс методов можно использовать для той же стратегической разведки разреза. На карбонатных породах – для выявления карста с дальнейшей постановкой скважины. Если это линейные работы по укладке какого-либо трубопровода, проблемы возникают в местах стыковки твердых грунтов с болотом, из-за наличия валунов и т. д. Область применения геофизики чрезвычайно велика. Например, георадар позволяет быстро оценить масштабы залегания торфов, а не секрет, что в пригородах Петербурга, в Ленинградской области немало заболоченных участков. Еще один пример использования геофизики – отыскание валунов. В Выборге, Карелии валуны как мины: начинаешь бурить и наткнешься. А бывает и сложно понять, валун это или коренник.

Основным видом исследований геофизика быть не может: для того чтобы ее интерпретировать, необходимы геологические выработки. Но в этом случае уменьшится и трудоемкость, и стоимость работ.

Насколько передовые технологии применяются ЛЕНТИСИЗ?

С одной стороны, изыскания, то есть предоставление информации о грунтах, поверхностных водах и т. д., достаточно консервативны – мы должны делать так-то и так-то. И не всякие новшества здесь помогут. С другой стороны, постоянно появляются технические новинки, которые облегчают процесс сбора информации.

Сейчас мы испытываем новый буровой станок производства итальянской компании Beretta. Мобильные станки этой фирмы работают во многих странах мира. Станок, который купили мы, бурит практически во всех плоскостях – горизонтально, вертикально, под любым углом, восстающие – и с любой стороны от аппарата. Этот станок, кроме того, очень компактен и с регулируемой шириной подвижной базы: он проходит через петербургские арки и узкие щели между стен до 1 м, куда не вписывается техника других известных производителей. Ну и глубина бурения существенно выше стандартной – 150 м.

Поскольку в Петербурге важную роль играют подземные коммуникации, а многие из них укладываются сейчас в резиновой или пластиковой оболочке и остаются невидимыми для металлоискателя, мы приобрели американское сканирующее оборудование.

Купили и станцию для гидрологов – это существенно облегчает работу. Например, когда обследовали Охту в связи со строительством «Охта-центра», с прежним оборудованием гидрологи неделю бы провели на объекте, а с новой станцией выполнили полевые работы за 2 дня. Хотя ручной труд все равно в какой-то степени остается.

Фото: Владимир Тилес



Фото: Владимир Тилес



Испытания нового мобильного бурового станка производства итальянской компании Beretta

цитата

– Мы должны, хотим того или нет, приблизиться к европейскому составу и качеству работ, а также к существующим в развитых странах технологическим приемам.

Виктор Петров, генеральный директор ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»

цифра

не менее 30 млн рублей –

стоимость технического перевооружения ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»

– **Такое впечатление, что ЛенТИСИЗ решил «поднять» под себя весь петербургский рынок изысканий.**

– Понимаете, какая штука: всего за год с момента вступления в ВТО всю российскую нормативную документацию необходимо привести в соответствие с новыми стандартами. Мы должны, хотим того или нет, приблизиться к европейскому составу и качеству работ, а также к существующим в развитых странах технологическим приемам. Поэтому сейчас и оборудование закупает, и специалистов начинаем обучать. В ближайшее время через «обучающее чистилище» пройдут все наши геодезисты.

– **А в каких громких проектах сейчас участвуете?**

– Работаем в жилом микрорайоне «Каменка», в Мурино, на Парнасе. Участвуем в реконструкции Ижорского завода, строительство новой очереди сетей GSM. Совсем недавно закончили работы на расширении заводов Nissan, Hyundai, на реставрации БДГ. Бурили под театром, разбуривали набережную Фонтанки – в центре города очень сложный разрез из-за большой мощности мягкопластичных отложений. Здесь требовалось отобрать очень большой объем образцов, посмотреть, какая будет механика у этих грунтов, чтобы более точно дать заключение о глубине свайного фундамента. Надо было найти именно тот слой, в котором останутся все сваи, и набрать ту несущую способность сваи, которую предполагают проектировщики. Плюс свою негативную лепту вносила вода, которой в Петербурге всегда слишком много.

– **Как бы оценили место вашего треста на рынке Петербурга?**

– Мы выполняем комплекс работ. Таких организаций в Петербурге немного. И потому, у нас работают 160 человек (больше, пожалуй, только в ГРИИ). Конечно, качество работ всегда желает быть только лучше, но лягусов стараемся не допускать.

Думаю, в отличие от менее крупных изыскательских организаций такие фирмы, как ЛенТИСИЗ, ГРИИ, НПП «Бента», располагают большими возможностями использовать более новую технику, более новые и совершенные приборы, программные продукты.

– **Ведете ли переговоры о сотрудничестве с интересными зарубежными компаниями?**

– Наш рынок – Россия. Хотя предложения поработать за рубежом поступали, но объемы работ были небольшие, а одна только доставка туда оборудования и сотрудников и последующий их вывоз через огромное количество грани обойдутся недешево. Нам лучше сотрудничать с теми иностранными компаниями, которые приезжают сюда.

– **Каковы ваши цели на ближайшие месяцы?**

– Цели простые: не стоять на месте, двигаться вперед. Вопрос сейчас именно в изменении структуры. За счет приобретения новой техники, за счет разнообразия объектов: площадных, линейных, уникальных, опасных и т. д. Раньше мы работали на АЭС – теперь не можем, хотя и техника есть, и специалисты. Мы не входим в соответствующую СРО и не имеем допуска на ведение таких работ. Я не против СРО, но они не должны ограничивать в работе.

– **Виктор Николаевич, а какой проект или какие работы были бы для вас желанными?**

– Интересно поработать в других регионах – от этого разнообразия только повышается класс наших специалистов. Сейчас мы подали документы на тендер вместе с северокавказскими проектировщиками. Если они выиграют, поработаем на Северном Кавказе, но проведение инженерных изысканий в Санкт-Петербурге и Ленинградской области остаются приоритетными.

справка

ЗАО «Ленинградский трест инженерно-строительных изысканий» (ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»), одна из ведущих изыскательских организаций России, существует с 1962 года. Трест выполняет полный спектр инженерных изысканий: – геодезические, в том числе кадастровые и топографические работы масштабов 1:500-1:5000, обследование подземных коммуникаций, наблюдения за деформациями зданий и сооружений; – геологические, в том числе буровые работы и полевые опытные исследования свойств грунтов, опытно-фильтрационные и гидрохимические исследования, геофизические работы и лабораторные работы по определению физико-механических свойств грунтов и по проведению химических анализов подземных и поверхностных вод, геотехнический контроль, бурение скважин для водоснабжения; – гидрометеорологические, в том числе выбор поверхностных источников водоснабжения; – экологические изыскания; – комплексные изыскания линейных объектов. ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» ведет также разведку месторождений строительных материалов. Трест выполняет значительный объем изысканий по заказам западных фирм, в особенности шведских, финских, японских и турецких, на территории России. В рамках таких контрактов ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» выполняло инженерные изыскания проектов жилых городков в Ленинградской, Тверской и Псковской областях, фабрики «Филипп Моррис», реконструкции Мариинского театра, автомобилестроительном заводе «Ниссан» и др. По заказу российских компаний ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» вело изыскания на объектах ЛУКОЙЛа в Гатчине и Кингисеппе, Петербургском нефтяном терминале, автомагистрали Санкт-Петербург – Москва, кольцевой автодороге и др.

Некоторые крупные объекты, на которых вело работы ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»

Название объекта	Объем контракта ЗАО «ЛЕНТИСИЗ», млн рублей
Государственный дворец конгрессов (Стрельна)	3,33
Терминал аэропорта Пулково-1	11,48
Административный комплекс на Богатырском пр.	9,15
Автомобильный завод «Сузуки Санкт-Петербург» (Шушары)	9,48
Скоростная автодорога Москва – Санкт-Петербург	9,7
Приморская верфь (Приморск)	27,37
Многофункциональный комплекс и Дворец танцев Бориса Эйфмана	19,98
Завод GMAuto по сборке автомобилей	9,62
Конгрессно-выставочный центр (Шушары)	12,5

Уважаемый Виктор Николаевич!

От имени Национального объединения изыскателей и от себя лично сердечно поздравляю Вас и весь замечательный коллектив ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» с полувековым юбилеем.

В нашей стране не так много изыскательских организаций, кто мог бы соперничать с вами по масштабам и значимости выполненных работ, по важности и известности вступивших в строй объектов. Новые автострасы и мосты через Неву, морские порты и нефтяные терминалы, автомобильные заводы и реставрированные памятники древнего зодчества – все эти объекты являются эталоном качества изыскательского труда и предметом гордости всего нашего профессионального сообщества.

Национальное объединение изыскателей выражает признательность коллективу ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» за активное участие в научной и законодательской работе НОИЗ. Не случайно первое региональное отделение комиссии НОИЗ по техническому регулированию создано именно в Северной столице при активном участии ученых и экспертов ЛенТИСИЗ. Мы уверены, что и в будущем ваш коллектив будет вносить ценный вклад в разработку и актуализацию СНиПов и ГОСТов, в научные исследования и разработку новых технологий и образцов оборудования. В преддверии юбилея от всей души желаю всему коллективу ЛенТИСИЗ хорошего настроения, энтузиазма в работе, крепкого здоровья, уверенности в завтрашнем дне! Пусть никогда не иссякают внутренняя энергия и оптимизм!

Президент НОИЗ Л.Г. Кушир

Уважаемый Виктор Николаевич и весь коллектив ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»!

От имени НП СРО «Изыскательские организации Северо-Запада» примите самые искренние поздравления по случаю славного юбилея – 50-летия со дня основания треста!

Вы по праву можете гордиться яркими страницами биографии предприятия, имени тех, кто стоял у истоков его создания, кто обеспечивает его авторитет и востребованность сегодня. В этот праздничный день хотим пожелать всем вам и вашим близким счастья, крепкого здоровья, удачи и благополучия.

Коллектив НП СРО «Изыскательские организации Северо-Запада» и директор В.С. Морозов

Поздравляем коллектив ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» с 50-летием со дня основания организации!

На протяжении всей истории существования ТИСИЗов Ленинградский трест по всем показателям был в числе лучших изыскательских организаций. Опыт и мастерство специалистов, выполняющих инженерные изыскания под маркой ЛЕНТИСИЗ, воплощаются в высоком качестве результатов инженерных изысканий.

Все изыскательское сообщество ассоциации «Российское объединение по инженерным изысканиям в строительстве» поздравляет вас с юбилейной датой и искренне желает творческих успехов, процветания и величайших позиций в борьбе за показатели мастерства и надлежащего качества выполнения работ.

Президент АСИ «Ростройизыскания» В.А. Маслов

Дорогие коллеги, друзья!

Поздравляю вас со знаменательной датой – юбилеем ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»!

Быть одними из лучших в течение 50 лет – значит быть высокопрофессиональными, активными, быть авангардом всего нового и прогрессивного. Хочется пожелать всему трудовому коллективу энергии, молодого задора, желания побеждать, неизменного оптимизма и уверенности в завтрашнем дне!

СРО НП «Центризиыскания» и директор А.В. Акимов

ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» – 50 лет! Дорогие друзья и коллеги!

Примите поздравления со столь знаменательной датой! За этим юбилеем стоят огромный опыт и потенциал коллектива, талант и профессионализм руководителей. Выражаем признательность за многолетнее сотрудничество, за слаженность в организации производственного процесса, за отзывчивость и понимание. Искренне желаем всему коллективу высоких достижений в трудовой деятельности, твердой уверенности в своих планах на следующие 50 лет, надежных партнеров и заказчиков. Счастья и доброго здоровья!

ЗАО «Псковский ТИСИЗ» и генеральный директор, заслуженный строитель России П.И. Хомич

Поздравляем руководство и коллектив ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» с 50-летием со дня основания!

В течение 50 лет плодотворной работы ЛенТИСИЗ стал и продолжает оставаться ведущей изыскательской организацией России. Трест воспитал несколько поколений специалистов, усилиями которых внесен значительный вклад в развитие изыскательского производства и строительной индустрии.

Желаем вам, дорогие коллеги, дальнейшего процветания, успешного преодоления всех трудностей, достижения целей и воплощения в жизнь самых смелых начинаний! Всему коллективу желаем крепкого здоровья, счастья, семейного благополучия и удачи!

От лица коллектива ОАО «Трест ГРИИ» генеральный директор Б.В. Резунков

Новый президент НОП будет выбран на съезде

Екатерина Костина / 23-24 октября 2012 года состоится VII Всероссийский съезд саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации. ➔

Центральным событием на предстоящем съезде станет избрание президента Национального объединения проектировщиков (НОП). Все федеральные округа определились со своими кандидатами на прошедших окружных конференциях НОП в регионах.

На окружной конференции саморегулируемых организаций проектировщиков по Сибирскому федеральному округу кандидатом в президенты НОП был выдвинут вице-президент НОП Виктор Новоселов. По итогам тайного голосования по квоте – 2 места для СРО проектировщиков СФО – для избрания в состав совета НОП оказались выдвинутыми Михаил Ельский, член совета некоммерческого партнерства «Гильдия проектировщиков Сибири», заместитель генерального директора ОАО «Сибирская инвестиционная архитектурно-строительная компания» (г. Новосибирск), и Аркадий Супонинский, председатель правления НП «Гильдия архитекторов и проектировщиков Красноярья» (г. Красноярск).

Участники окружной конференции СРО проектировщиков по Приволжскому федеральному округу выдвинули кандидатом в президенты НОП действующего президента Национального объединения проектировщиков, народного архитектора России Михаила Посохина. В свою очередь, избранный кандидат обратился к участникам конференции с краткой речью, в которой обозначил приоритетные и первоочередные направле-



Окружная конференция СРО проектировщиков по Северо-Западному федеральному округу выдвинула Михаила Посохина кандидатом в президенты НОП

ния деятельности Национального объединения проектировщиков в ближайшем 2 года. Он также отметил, что надеется на поддержку со стороны саморегулируемых организаций при решении актуальных для архитектурно-проектного сообщества проблем.

При решении вопроса о ротации члена совета от ПФО делегаты рейтинговым голосованием приняли решение рекомендовать

съезду прекратить полномочия в порядке ротации В.А. Анисимова и предложить для избрания членом совета от ПФО У.Г. Уракина, в состав ревизионной комиссии к избранию съездом единогласно рекомендована нынешний ее председатель И.М. Мигачева. Делегаты также подтвердили полномочия Владимира Константинова в качестве координатора по Приволжскому федеральному округу.

справка

➔ В России на сегодняшний день в проектно-строительной сфере создано 174 организации проектировщиков.

В НОП на основе обязательного членства (таково требование законодательства) входят 174 саморегулируемые организации, членами которых являются свыше 39 тыс. проектных организаций. В них трудятся более 450 тыс. профессионалов в области архитектурно-строительного проектирования.

На консолидацию усилий и интеллектуального потенциала всех проектировщиков и защиту их профессиональных прав в рамках деятельности объединения сформированы и действуют на общественных началах (то есть без оплаты работы) следующие органы: совет НОП, 12 комитетов НОП, 2 координационных совета, 9 окружных конференций, 10 координаторов СРО по федеральным округам и городу Москве, институт региональных представителей в 56 субъектах Российской Федерации и рабочие группы, которые реализуют на практике решения, принятые советом.

В ожидании отставки

Николай Волков / **Вслед за главой Федерального Росреестра Сергеем Васильевым свою должность может покинуть и руководитель петербургского управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Михаил Егоров, назначенный на эту должность лишь год назад. Отставка очень вероятна, но связана она не с уходом господина Васильева, говорят участники рынка.**

На должность руководителя петербургского управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (управление занимается регистрацией любых операций с недвижи-

мостью, через нее проходит несколько десятков тысяч сделок в год) Михаил Егоров пришел в октябре прошлого года. К тому времени она почти полгода плавала, с тех пор как с поста руководителя управления Росреестра ушла Галина Волчешкая, руководившая управлением более 10 лет. Данное назначение некоторые участники рынка связывали с тем, что Михаил Егоров – младший брат юриста Николая Егорова, партнера и основателя юридической фирмы «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» и однокурсника президента РФ Владимира Путина. Задачей Михаила Егорова было попытаться наладить дела в петербургском управлении и решить проблемы со сроками

выдачи документов после регистрации имущественных сделок – в тот момент задержки составляли от 3 до 5 месяцев, при этом участники рынка оценивали неофициальную стоимость ускорения от 10 до 15 тыс. рублей за каждый комплект. Напомним, без регистрации документов в Росреестре ни одна из сделок, связанных с недвижимостью, не может быть завершена. Особенно это бьет по застройщикам, которые строят и продают квартиры в соответствии с 214-ФЗ – без регистрации договора они не имеют права получить средства за проданную квартиру с дольщика. Но улучшить положение не удалось. Как говорят участники рынка, ситуация стала еще хуже. «Задержки документов

стали и дольше, и более массовыми. Если раньше при очередной перестройке Городского бюро регистрации, которая обычно сопровождалась очередным кризисом со сроками выдачи документов, было ощущение, что люди работают и пытаются из этого кризиса выйти, то теперь есть полное ощущение, что сотрудники просто саботируют», – рассказывает Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН». Хуже всего приходится законопослушному строителю, которые работают по 214-ФЗ, считает Наталья Агрз, директор по маркетингу и продажам компании KVS. «И становится все хуже. Так, Росреестр по Санкт-Петербургу отказывается заключать договоры с юридическими лицами на прием документов на регистрацию, и поэтому наши сотрудники вынуждены занимать очередь

для получения талона в 4 утра, наряду с физическими лицами. Причем один человек может подать только 2 пакета документов. Вопрос: при объеме продаж 200 квартир в месяц какое количество сотрудников необходимо принять в штат с должностью «заниматель очереди в УФРС», чтобы застройщик смог в установленные законом сроки зарегистрировать договоры долевого участия, получить денежные средства дольщиков, направленные на строительство и, как результат, вовремя построить объект и передать ключи от квартир семьям? Мое мнение: налицо полнейшее бездействие системы и наплевательское отношение к застройщикам и их дольщикам», – уверена Наталья Агрз. «Если раньше в Росреестре каким-то образом пытались улучшить ситуацию – вводилась возможность подачи

пакета документов в электронном виде, была предварительная запись на подачу, – сейчас это все исчезло», – рассказывает она. Аналогичного мнения придерживаются и другие застройщики. Как рассказывают участники рынка, сейчас в федеральном Росреестре идут консультации, но кто конкретно будет назначен на должность нового главы управления, пока не ясно. В самом Росреестре ни подтвердить, ни опровергнуть эту информацию не смогли. «Никаких приказов ни о продлении полномочий, ни о назначении нового главы мы не получали. Пока на сайте обновлений не было, значит, господин Егоров остается главой службы», – пояснили «Строительному Еженедельнику» в Росреестре по Санкт-Петербургу. С самим господином Егоровым связаться не удалось.

мнение



Михаил Посохин, президент НОП:

➔ – Одним из основных видов деятельности Национального объединения проектировщиков является совершенствование законодательства и нормативных правовых документов,

необходимых для успешной работы проектных организаций. НОП приняло участие в 35 заседаниях советов и комиссий профильных комитетов Госдумы, правительства, Минрегиона России, Минэкономразвития России, Минтранса России, а также крупных государственных компаний и общественных организаций. Так, за период 2010-2011 годов НОП подготовлены конкретные инициативные предложения к 34 проектам федеральных законов с учетом консолидированной позиции всего профессионального сообщества по различным направлениям деятельности саморегулируемых организаций, из которых вступили в силу 8 федеральных законов.

Окружная конференция СРО проектировщиков по Центральному федеральному округу выдвинула Михаила Посохина кандидатом в президенты НОП. Такое решение приняли делегаты окружной конференции СРО проектировщиков Центрального федерального округа. За него проголосовало 17 делегатов из 18.

СРО проектировщиков Северо-Западного федерального округа также остановили свой выбор на кандидатуре действующего президента НОП. На окружную конференцию прибыли делегаты от 32 из 33 СРО, зарегистрированных на территории СЗФО. Таким образом, кворум для принятия необходимых решений на конференции был обеспечен практически на 97%. Солидарны с коллегами были и проектные СРО в Дальневосточном, Уральском, Южном и Северо-Кавказском федеральных округах. В них по итогам голосования было принято решение поддержать кандидатуру Михаила Посохина. Таким же оказалось и решение делегатов конференции СРО по городу Москве.

 интервью

Светлана Струкова:

«Каждая кредитная заявка – это своя история»

Заместитель председателя правления Банка БФА Светлана Струкова рассказала корреспонденту газеты «Строительный Еженедельник» Екатерине Костиной о ситуации, которая складывается в сегменте кредитования корпоративных клиентов, а также о новых кредитных продуктах, которые предлагает Банк БФА для застройщиков. ➔

– Светлана Александровна, каковы тенденции по изменению ставок в сегменте кредитования корпоративных клиентов? Стоит ли ожидать их повышения или понижения?

– Сегодня ставки сохраняются на уровне 11-13% годовых для крупных и надежных заемщиков и около 13-15% годовых для средних компаний. Ставки ниже 10-11% годовых способны обеспечить только крупные банки, в основном с государственным участием, для ограниченного круга своих корпоративных клиентов. В этом году существенного роста процентных ставок не наблюдалось. Однако ряд крупных банков изменил принципы их определения и ввел систему рейтингования. Если раньше клиенты среднего бизнеса кредитовались по тем же ставкам, что и компании, работающие на границе крупного и среднего сегментов рынка, то сейчас, при введении новой системы, ставки для них стали выше.

Разумеется, любой банк будет стремиться сохранить своих корпоративных клиентов и удержать процентные ставки на определенном конкурентоспособном уровне. Однако одним из ключевых факторов, определяющих уровень ставок, в ближайшее время, по-видимому, будет курс национальной валюты: девальвация неминуемо отразится на росте рублевых ставок, но если серьезных колебаний не произойдет, процентные ставки, скорее всего, сохранятся на текущих уровнях.

– Меняются ли требования банков к заемщикам? Насколько сложно сейчас получить корпоративный кредит?

– Безусловно, в последние 2-3 года многие банки пересмотрели свои требования к потенциальным заемщикам, но, как и прежде, при выдаче краткосрочного кредита банки интересуются в первую очередь текущим состоянием экономики клиента и источниками погашения кредита. Также важно, чтобы сумма кредита была соразмерна объемам бизнеса.

Существенное изменение требований к заемщикам произошло при долгосрочном кредитовании, например при финансировании крупных инвестиционных проектов. В этом случае банк проводит более тщательный, всесторонний анализ рисков – экономических, репутационных, юридических, отраслевых. Мы пытаемся определить и спрогнозировать источники погашения кредитов в долгосрочной перспективе.

Как правило, у компании не возникает трудностей с получением кредита, если она по требованию банка предоставляет весь необходимый пакет документов, чтобы банк мог убедиться, что кредит будет потрачен по целевому назначению, сроки реализации проекта соответствуют бизнес-идее, а доходность бизнеса достаточна для



обслуживания кредита. Обращаясь в банк за кредитом, заемщик должен иметь адекватное представление о том, как он собирается тратить эти средства, и главное, как возвращать их банку. При этом сумма кредита должна составлять не более 80% от сметной стоимости реализации проекта, а собственное участие клиента в проекте – не менее 20%.

Если говорить о залогах, то это условие необходимо, но недостаточное при принятии решения о предоставлении кредита. Ликвидный залог может снизить риски банка при кредитовании, но необходимо учитывать, что в первую очередь будут анализироваться источники погашения кредита за счет деятельности компании.

Отмечу, что с момента полного предоставления пакета документов, необходимого для финансирования конкретной сделки, банк должен рассмотреть заявку в течение двух недель, если это краткосрочный кредит, или в течение месяца, если это кредит на реализацию крупного инвестиционного проекта. Пролонгирование сроков рассмотрения кредитной заявки возможно при необходимости проведения дополнительного анализа участников сделки.

– Какие отрасли и категории компаний (малый, средний, крупный бизнес) наиболее активно привлекают банковские средства?

– Мы отмечаем высокую кредитную активность компаний строительной отрасли, лизинговых компаний, предприятий,

работающих в сфере ретейла. Спрос на кредитные продукты со стороны компаний жилищного строительства связан с постепенным ростом цен и ожиданиями достаточно больших объемов по сдаче жилья в ближайшие годы. Хорошая динамика развития и спроса на кредитование наблюдается в секторе ретейла, в первую очередь в сегменте продуктов питания и продаж легковых автомобилей, по которым наблюдается заметный рост потребления. Отдельно стоит упомянуть лизинговую отрасль, в которой достаточно высока активность прежде всего за счет увеличения продаж автотранспорта, строительной техники и ж/д вагонов.

При этом практически для всех отраслей характерно, что наибольшую активность показывают крупные компании – лидеры рынка, еще более укрепляя свое положение. Данным компаниям значительно проще привлекать кредитные ресурсы, и условия со стороны банков для них заметно лучше.

Банк БФА интенсивно наращивает корпоративный кредитный портфель именно за счет компаний крупного и среднего бизнеса. За 9 месяцев 2012 года объем кредитов корпоративным клиентам банка увеличился вдвое и превысил 22 млрд рублей.

– Какие программы по кредитованию корпоративных клиентов существуют у Банка БФА?

– В последнее время пользуются большим спросом кредиты для участия в тендерах и аукционах с последующим предоставлением банковских гарантий для

обеспечения исполнения контракта. Это «короткие деньги», которые выдаются сроком до 90 дней по облегченной процедуре принятия решения.

Также у нас разработаны кредитные программы для лизинговых компаний и готовится документ, регламентирующий процедуру проектного финансирования.

Недавно Банк БФА запустил специальную программу по кредитованию застройщиков и девелоперов при реализации проектов строительства жилых многоквартирных домов в соответствии с ФЗ-214. В качестве залога по кредиту выступает земельный участок, на котором строится дом, при этом мы не требуем в залог право требования по договору долевого участия.

Одно из основных условий данной программы – это максимальная открытость заемщика и постоянный мониторинг процесса строительства со стороны банка. Ежемесячно и ежеквартально мы просим представлять различные отчеты о реализации проекта, а также контролируем сметную стоимость, вплоть до согласования с банком увеличения первоначально заявленной сметной стоимости строительства. Кроме этого, на этапе принятия решения по предоставлению кредита банк согласовывает типовую форму договора долевого участия и одновременно аккредитует данный объект по ипотечной программе банка.

Одним из обязательных условий для застройщика является проведение всех оборотов по проекту через отдельный расчетный счет в нашем банке. Возможно, каким-то компаниям это покажется сложным, поскольку не все девелоперы ведут аналитический учет по каждому объекту отдельно. Некоторым компаниям, вероятно, проще получить средства под залог имеющейся недвижимости на основе сложившейся кредитной истории в крупном банке. Но для ряда компаний, готовых на ведение прозрачного бизнеса, эта программа – наиболее приемлемый вариант финансирования строительных проектов.

Мы кредитруем девелоперов на срок до окончания строительства по разрешительным документам плюс полгода.

– В чем отличие данных продуктов от программ конкурентных финансовых организаций?

– Основные наши преимущества – это скорость принятия решений при конкурентных процентных ставках и гибкость в работе с клиентами. Каждая кредитная заявка – это своя история. Наш банк умеет структурировать сделки, отличные от стандартизированных продуктов. Благодаря индивидуальному подходу к потребностям клиентов мы структурируем сделку так, чтобы максимально удовлетворить просьбу компании при минимизации собственных рисков.

➔ кредиты

Строительная доля банков

Елена Большакова / Доля строительных организаций в кредитных портфелях крупнейших банков составляет от 10 до 25%. Представители кредитных организаций, наученные кризисом, стремятся обезопасить свои средства и ужесточают условия по выдаче корпоративных кредитов. ➔

При этом, как ни парадоксально, популярность приобретает проектное финансирование, которое для банков сопряжено с большими по сравнению с обычным кредитованием рисками.

В 2012 году процентные ставки по кредитованию строительных организаций колеблются в основном на уровне 11-15%.

В корпоративном кредитном портфеле СЗРЦ ВТБ на 1 сентября 2012 года доля компаний строительной отрасли в Санкт-Петербурге и Ленинградской области составила более 25%, включая кредитование девелоперских организаций и строительных проектов по исполнению государственных контрактов.

Стоимость кредитов для строительных компаний в МБСП находится на уровне от 12,5 до 15% в зависимости от сроков и обеспечения. Доля заемщиков банка из строительного сектора согласно МСФО также составляет порядка 25%, основной объем в которой занимают подрядные строительные организации, работающие по контрактам с бюджетом. Сюда же входят подрядные дорожные организации, строительные организации по общестроительным работам, застройщики, организации, осуществляющие управление недвижимостью. «В среднем по рынку рост ставок составил порядка 1-2% с начала года. Мы полагаем, что при сохранении текущей финансово-экономической ситуации тенденция к росту ставок продолжится», – прогнозирует председатель правления МБСП Максим Здор.

Кредитный портфель по строительным проектам Северо-Западного банка Сбербанка России составил 35 млрд рублей. При этом наибольшая доля, около 60%, приходится на коммерческую недвижимость, затем идет жилищное строительство – 25%.

Кредитование строительных проектов несет в себе характерные риски, не свойственные другим секторам экономики. «Такие проекты более длительные, и поэтому наделены более высоким уровнем рисков. И поэтому банки нередко предъявляют более жесткие требования при принятии решения о предоставлении кредита строительным компаниям», – рассказывает Максим Здор. Строители тоже замечают тенденцию к значительной формализации и углублению процесса рассмотрения заявок и выдачи средств. «В структурах банков появилось много независимых подразделений, выдающих свои заключения по заявкам. Эта тенденция является эхом кризисных явлений 2009 года и их последствий», – комментирует Максим Шлемен, начальник управления кредитования и инвестиционного проектирования ЗАО «Ленстройтрест».

Для обеих сторон оптимальный вариант финансирования – кредитная линия, считают банкиры. Для банка она предпочтительна, поскольку при принятии решения о кредитовании учитывается экономическая эффективность проекта и степень его проработки, в том числе с юридической стороны, что снижает вероятность кредитных рисков. Как правило, участие компании

в его финансировании собственными средствами должно составлять не менее 30%.

Основная тенденция изменений в отношениях строительных компаний и банков характеризуется уходом от кредитования на пополнение оборотных средств и перерождением кредитной политики на целевое проектное финансирование. По наблюдениям Алексея Кольчика, заместителя председателя Северо-Западного банка Сбербанка России, застройщики стали активнее использовать данный инструмент финансирования проекта.

Среди причин этого он называет ускорение темпов строительства по сравнению с темпами при финансировании за счет дольщиков, как следствие – увеличение маржи по проекту и возможность застройщика получить аккредитацию объекта, что позволяет выдавать ипотечные кредиты физическим лицам по льготным ставкам. Немаловажным он считает повышение имиджа проекта и застройщика в случае финансирования проекта ОАО «Сбербанк России».

«Плюсом для строительных компаний является более долгий срок кредитования, минимальная граница которого привязана к сроку окупаемости проекта. Банкиры видят в этом меньшие риски за счет более четкого контроля целевого использования предоставленных средств и понятных источников их возврата и выплаты процентов», – добавляет Максим Шлемен.

С последним утверждением не согласен Сергей Григорьев, руководитель дирекции по

работе с крупными клиентами Северо-Западного регионального центра ОАО «Банк ВТБ». По его мнению, для банков такие вложения сопряжены с более высокими рисками, чем обычное кредитование, поскольку возврат средств зависит от рентабельности проекта. И как правило, сроки окупаемости проектов длительные. «Для развития проектного финансирования в России требуется наличие «длинных ресурсов» на финансовом рынке, а также высокий объем собственного капитала банков, и прежде всего необходима стабильная общая экономическая ситуация», – считает господин Григорьев.

Максим Шлемен видит отрицательную сторону процесса в том, что у строительной компании могут возникнуть сложности в привлечении средств на этапе до получения разрешения на строительство, тогда как на этом этапе требуются значительные объемы инвестиций, особенно это касается проектов комплексного освоения территорий.

цифра

30%

собственных средств требуется предоставить застройщику для реализации проекта, чтобы получить под него кредит банка

Публично попросить займы

Елена Большакова / Помимо кредитов и проектного финансирования игроки строительного рынка используют альтернативные пути финансирования строительства, например публичные заимствования.

Однако пока таких компаний в городе не очень много.

По словам руководителя управления организации финансирования холдинга Seti Group Павла Гуменника, крупные и опытные игроки с надежной

репутацией и внушительным портфелем успешно реализованных проектов могут позволить себе прибегнуть к услугам рынка публичных заимствований, разместив на торговых площадках свои акции или облигации. «Однако в последнее время публичные заимствования

происходят нечасто», – замечает он.

В компании «ЮИТ» основными источниками финансирования работающего капитала являются собственные средства и кредиты материнской компании. Банковское кредитование компания не испол-

зует. «На данный момент мы активно развиваем сотрудничество с банками на обеспечение гарантий отложенных платежей на приобретение земельных участков (банковские платежные гарантии и непокрытые аккредитивы). Продолжаем развивать и совершенствовать отношения с банками-партнерами в рамках ипотечных программ», – говорит финансовый дирек-

тор компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Анатолий Сегаль. По мнению Максима Шлемена, основным источником пока будут оставаться средства дольщиков и кредиты. «В условиях той неопределенности, которая существует сейчас на финансовых рынках в связи с ситуацией в еврозоне, «длинных денег» на строительном рынке ждать не приходится», – поясняет он.

мнение



Владислав Трофимов, заместитель руководителя Северо-Западного регионального центра – старший вице-президент ОАО «Банк ВТБ»:

➔ Рынок корпоративного кредитования СЗФО и Кировской области, являющийся для нас стратегическим целевым регионом, за 8 месяцев вырос на 7,6%, при этом за два месяца III квартала он вырос на 3,6%. В 2012 году рост рынка замедлился по сравнению с предыдущим годом, за 8 месяцев прошлого года рост рынка составил 14,4%, при этом за июль-август 2011 года рынок вырос на 4,3%. Диапазон базовых процентных ставок на рынке корпоративного кредитования сегодня достаточно широкий – от 8,5 до 14% в зависимости от срока кредитования. Решение об установлении конкретной процентной ставки принимается индивидуально. В целом с начала 2012 года значимых тенденций изменения процентных ставок на рынке корпоративного кредитования не наблюдалось. Мы не работаем с компаниями, продемонстрировавшими низкую эффективность управления финансовыми потоками во время кризиса, свою неста-

бильность. Мы придерживались такой политики и до кризиса 2008-2009 годов и не видим необходимости в мерах по ее ужесточению. При этом мы понимаем, что работаем в высококонкурентном сегменте рынка, где борьба за качественного заемщика с прозрачным бизнесом очень серьезна. В целом после кризиса 2008-2009 годов банки скорректировали подходы к своей кредитной политике, сфокусировались на менее подверженных кризису отраслях, продуктах с меньшим уровнем риска, приняв более качественные залоговые.

Отраслевая структура кредитного портфеля СЗРЦ, как и его объем, существенно не изменились по сравнению с началом 2012 года. Как и прежде, значительная доля кредитных вложений приходится на предприятия строительной и торговой отраслей (24 и 20% от объема кредитного портфеля соответственно), оборонную и атомную промышленность (12%), электроэнергетику (11%).

➔ саморегулирование

Проценты на развитие

Екатерина Костина / По экспертным данным, в российских банках находится более 30 млрд рублей компенсационных фондов российских строительных СРО. Представители банковского сообщества констатируют, что пока не будут внесены соответствующие корректировки в законодательство, некоммерческие партнерства не смогут использовать проценты от размещения этих средств для развития строительной отрасли. ➔

По данным НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга», суммарный объем средств компенсационного фонда петербургских строительных СРО превышает 8 млрд рублей.

Сейчас компенсационный фонд СРО может быть размещен в банке в виде депозитов под проценты или отдан в доверительное управление инвестиционной компании лишь с целью борьбы с инфляцией.

Однако строители и банковское сообщество давно рассматривают возможность реинвестирования средств и их использование на развитие СРО, например в качестве залога по кредиту.

«В соответствии с Градостроительным кодексом РФ СРО не вправе расходовать средства компенсационных фондов, кроме случаев, предусмотренных законодательством. Одним из таких случаев является выплата в целях возмещения вреда, причиненного членами саморегулируемой организации вследствие недостатка выполненных работ», – пояснил Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга».

Владимир Джикович, президент Ассоциации банков Северо-Запада, также конста-

тировал, что компенсационный фонд СРО – это «мешок с деньгами», который служит для покрытия рисков, возникающих при ведении работ членами СРО. «Претворить в жизнь предложение строителей использовать средства компенсационного фонда в качестве обеспечения кредитов в банках невозможно. Если эти деньги пустить на инвестиции, то они мгновенно «обрастут» новыми рисками и перестанут покрывать возможные убытки от рук СРО», – уверен он.

Светлана Струкова, заместитель председателя правления Банка БФА, считает, что, возможно, следует разработать определенный механизм поручительства членов СРО или самой СРО. «Более того, некоторые саморегулируемые организации обладают недвижимым имуществом, которое, на мой взгляд, может выступать залогом при получении кредита в банке. Законодатель может рассмотреть и вариант с использованием доходов, получаемых с депозитов компенсационного фонда на нужды членов СРО. Сейчас эти проценты идут на увеличение компенсационного фонда, а не на развитие СРО. Возможно, следует разрешить использовать доходы от размещения

средств фонда на депозитах, которые зачастую представляют солидную сумму», – заключила эксперт.

По мнению Алексея Белоусова, чтобы изменить процедуру размещения средств компенсационного фонда СРО на банковских депозитах и использования начисленных процентов, необходимо в первую очередь менять федеральное законодательство. «Сложность данных изменений заключается в том, что сделать это необходимо без ущерба для института имущественной ответственности, являющимся базовым принципом системы саморегулирования», – заявил эксперт.

Владимир Джикович отметил, что сегодня никаких специальных требований к банку, в котором будет размещаться компенсационный фонд, законодательство не устанавливает. С другой стороны, каждая отдельная СРО может принять положение о проведении конкурсных процедур на выбор банка, в котором будут размещены средства. Например, в этом документе может быть оговорено условие, согласно которому на конкурс могут выходить банки с определенной долей участия государства.

МНЕНИЕ



Маргарита Бородова, генеральный директор ООО «УК «ДОХОДЬ»:

➔ – Реинвестирование средств компенсационного фонда СРО возможно в размере той его части, которая была накоплена (заработана) за счет размещения основных активов фонда на банковском депозите, в доверительном управлении управляющей компании и др. Альтернативой банковскому вкладу может быть передача компенсационного фонда СРО в доверительное управление управляющей компании. Необходимо понимать, что потенциальные стратегии управления в большинстве случаев будут консервативными. Это, как правило, подразумевает комбинацию вложений средств в депозиты и инструменты фондового рынка с низким уровнем риска, прежде всего облигации. Кроме того, для управления средствами компенсационных фондов СРО могут быть использованы структурированные продукты со 100%-й гарантией возврата капитала. Это сложный финансовый инструмент, базой которого являются такие инструменты, как акции, облигации, депозиты, деривативы и др.

КРЕДИТОВАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Финансирование крупного бизнеса



Кредитование застройщиков жилой недвижимости

Специальные условия:

- выгодные условия кредитной линии
- короткие сроки рассмотрения кредитной заявки
- размер кредита до 60% от общей суммы затрат на строительство
- аккредитация объекта по ипотечным программам Банка БФА



(812) 458 54 54

(495) 662 63 63

bfa.ru

➔ **надзор**

Страхование без экспертизы

Виктория Седова / Согласно «дорожной карте» в сфере строительства, подписанной правительством РФ в конце августа 2012 года, к 2016 году институт экспертизы проектной документации станет полностью добровольным, а место жесткого административного регулирования займет страховая гражданская ответственность. ➔

Обязательная экспертиза будет отменена в несколько этапов. С января 2013 года ее не нужно будет проходить перед началом строительства многоквартирных домов, а в 2014 году – и всех остальных строительных объектов. Исключение делается лишь для особо опасных и уникальных объектов.

«Как жить дальше», станет понятно после декабря 2012 года, когда Минфин, Минрегион и Минэкономразвития подготовят механизмы функционирования саморегулируемых и страховых организаций в процессе страхования строительных объектов.

Александр Локтаев, генеральный директор ООО «Страховое общество «Помощь», отмечает, что в строительстве и сегодня развито страхование гражданской ответственности за причинение вреда. Оно обязательно для всех членов большинства саморегулируемых организаций в сфере строительства и проектирования. «На мой взгляд, в случае отмены обязательной государственной экспертизы проектов риски причинения вреда в результате ошибок в проектировании в общем случае увеличатся. Скорее всего, стоит ожидать и повышения тарифных ставок при страховании ответственности проектировщиков», – прокомментировал представитель страхового сообщества.

С другой стороны, по мнению Дениса Давыдова, заместителя начальника ГАУ «Леноблгосэкспертиза», страховые компании будут заинтересованы в проведении тщательной государственной или негосударственной экспертизы проекта, по которому в дальнейшем пойдет грамотное и качественное строительство, что подразумевает тщательный строительный надзор.

«Речь идет о некоем сотрудничестве страховых компаний и финансовых организаций, которые будут кредитовать покупку объектов недвижимости, с надзором и с экспертизой. Я думаю, что эти компании – при условии, что они также добросовестные, а не однодневные, – будут стараться провести как можно более тщательный аудит и проектной документации, и строительного процесса. Я не удивлюсь, если в итоге это будет гораздо жестче, чем то, что сейчас проводится



Фото: Наталья Кривоша



Эксперты считают, что страховые компании будут осуществлять строительный надзор еще более тщательно, чем его осуществляют госорганы

Страховые компании будут заинтересованы в проведении тщательной государственной или негосударственной экспертизы проекта

в рамках государственной экспертизы и надзора. Ведь в данном случае речь будет идти о конкретных деньгах, которые могут потерять страховые компании либо кредитные организации», – предполагает Денис Давыдов.

В свою очередь, Валерий Овчинников, главный инженер ОАО «Ленгражданпроект», считает, что при том состоянии, в котором находится проектная отрасль, полностью отказываться от государственного регулирования и доверять только

лишь страховому сообществу не стоит: «Проектировщики не успевают прийти в себя от того, что законодательство в нашей отрасли меняется слишком часто. Это касается как крупных изменений, например введения института негосударственной экспертизы в строительстве, так и более мелких преобразований – постоянной корректировки нормативно-технической базы». Также он добавил, что нельзя оставлять строительный рынок без государственной экспертизы – так

МНЕНИЕ



Алексей Кузнецов,
генеральный директор СК «Капитал-Полис»:

➔ Введение страховой гражданской ответственности взамен жесткого государственного регулирования на строительном рынке является правильным шагом. Дело в том, что страховые компании более ответственно будут осуществлять надзор над строительством, чем государственные органы власти, так как страховые компании отвечают по своим обязательствам реальными деньгами, а не выговорами. Да и для потерпевших появляется реальная возможность получить компенсацию за причиненный вред. Другой вопрос, что страховому сообществу совместно с государственными органами власти нужно создать базу данных, которая бы вела учет застрахованных компаний. К тем организациям, которые не заключили договор со страховыми компаниями, следует применять штрафные санкции.

произойдет «игнорирование такого понятия, как безопасность».

Александр Локтаев пояснил, что страховые компании, конечно, будут страховать строительные риски и без обязательной экспертизы проекта, однако при этом будут в условиях договоров страхования включать ограничения по возмещению ущерба, произошедших по причине упущений и ошибок при проектировании и выполнении инженерных изысканий. «Проще говоря, такие убытки будут возмещаться страховщиком, но по большей части только в случаях, когда допущения и ошибки носят объективный характер, то есть их трудно было предвидеть исходя из накопленного опыта, или же после составления проекта произошли непредвиденные и существенные изменения условий строительства», – добавил он.

Новые грани ответственности

Виктория Седова / Эксперты уверены: чтобы страхование стало гарантом безопасности в строительстве, нужно принять новые законодательные акты, а также повысить меру ответственности за нарушение закона в области градостроительства.

«Бесспорно, что в случае если будут приняты документы, направленные на отмену обязательности экспертизы результатов инженерных

изысканий и проектной документации, то, скорее всего, станут применяться механизмы страхования. Только из «дорожной карты» пока не очень понятно, о каком виде страхования идет речь. Если о страховании строительно-монтажных рисков, то все понятно. Возможно, это страхование профессиональной ответственности изыскателя, проектировщика. Если речь идет о введении обязательного страхования ответственности

ности, то уложиться в срок, прописанный в документе, – до 1 января 2013 года – маловероятно, так как обязательное страхование вводит отдельным законом, а на это нужен подготовительный срок – как минимум год», – высказал свое мнение Анатолий Кузнецов, первый заместитель директора филиала САО «ГЕФЕСТ» в Санкт-Петербурге.

Юрий Бондарев, генеральный директор ООО «Тектон»,

уверен, что надзорные функции нужно передать страховым компаниям, которые из-за высокого риска потерять деньги тщательно будут контролировать процесс строительства на всех его стадиях. С другой стороны, он добавил, что очередные «наполеоновские планы нашего правительства» не приводят в восторг, так как для претворения их в жизнь требуется совсем иной уровень работы государственного аппарата,

чем тот, что есть на сегодняшний день. «Намеченные реформы очень сложны и ответственны. И если недостаточно продумать, например, вопрос о повышении ответственности за нарушение закона в области градостроительства, уведомительный характер строительных работ может превратиться в беспредел», – заключил он. По мнению Юлии Троицкой, маркетолога ЗАО «БФА-Девелопмент», если нововведения вступят в силу, то это положительно отразится на работе застройщиков. При этом она считает, что пока сложно

ответить на вопрос о том, как скоро строительную отрасль России ждет «светлое будущее». «Эти нововведения требуют от федеральной и региональной власти быстрой и слаженной работы. Чиновникам нужно будет принять и разработать множество сопутствующих документов. Очень хочется верить, что все-таки будут приняты необходимые, детально проработанные нормативно-правовые акты, сокращающие административные барьеры на всех стадиях осуществления строительства», – надеется она.

помещения

В поисках плацдарма для завоевания рынка

Роман Русаков / Рынок банковских услуг считается в Петербурге сформированным, однако в город продолжают приходить зарубежные игроки и кредитные учреждения из регионов. Даже несмотря на то что происходит это не слишком интенсивно, участники рынка констатируют, что банковских помещений в городе не хватает. ➔

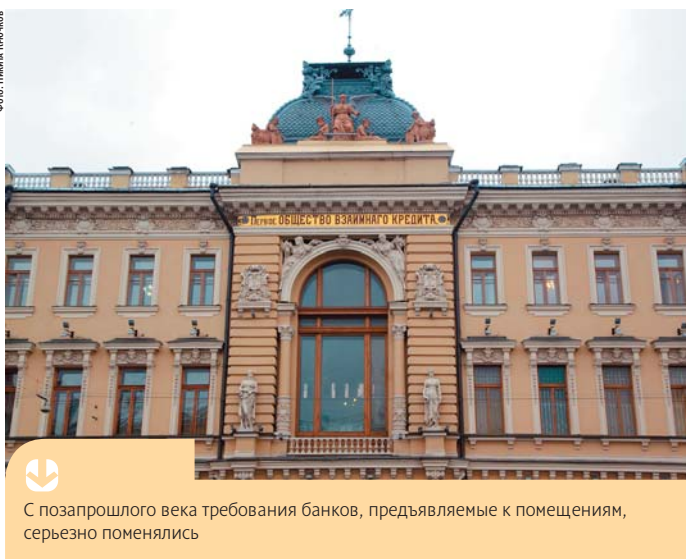
Светлана Попова, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», отмечает: «В 2012 году банковский розничный сегмент получил новый виток развития. Офисы по обслуживанию физических лиц, особенно в части кредитования, открываются повсюду: в торговых комплексах, бизнес-центрах, крупных гипермаркетах, автосалонах». Связано это с оживлением экономической ситуации после кризиса и серьезным ростом объемов потребительского и ипотечного кредитования.

Банки предпочитают арендовать помещения для дополнительных офисов и филиалов в бизнес-центрах, торговых объектах и во встроенно-пристроенных помещениях. При этом к арендуемому помещению предъявляются достаточно специфические требования.

«К числу требований, предъявляемых к планировке, часто относятся отдельный клиентский вход с улицы (желательно также наличие еще одного входа), возможность разделения пространства помещения на несколько зон (например, кассовый зал, переговорная, клиентская зона и т. д.) и, как следствие, необходимо достаточное количество окон. Витринные окна являются преимуществом», – рассказала руководитель направления коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость» Любава Пряникова.

В целом помещения банков имеют как конструктивную, так и планировочную специфику. Это связано с необходимостью организации операционного зала, кассового узла, хранилища и т. д. В связи с техническими требованиями самих банков и нормативами ЦБ найти подходящее помещение достаточно сложно. Но в случае появления повышенного интереса к тому или иному объекту банки готовы брать на

Фото: Наталья Мельникова



С позапрошлого века требования банков, предъявляемые к помещениям, серьезно поменялись

себя затратную часть по переустройству помещения.

Возможности по обеспечению безопасности также играют немалую роль при выборе помещения. Должна быть возможность установки кассового узла со всеми элементами защиты, сигнализации, видеонаблюдения. При оборудовании банковского хранилища также потребуются дополнительные меры по безопасности.

Оборудование помещения под банковский офис – трудоемкий и достаточно затратный процесс, поэтому банки заинтере-

сованы в долгосрочной аренде, и это еще одно требование.

Понятно, что найти помещение, отвечающее всем требованиям, не так просто.

«Ставки аренды для банков соответствуют сегменту, в котором арендуется помещение. Для бизнес-центров – в среднем от 600 до 1500 рублей за 1 кв. м в месяц. Для помещений в торговых комплексах – от 1000 до 5000 рублей. Для сегмента стрит-ретейл, в зависимости от размещения в торговом коридоре или вне его, ставки такие же, как и для торговых помещений, то есть 1000-1500 рублей в периферийных

коридорах, 3000-5000 рублей в центральных и 5000-12 000 рублей в престижных. Ставки вне торговых коридоров – 800-1500», – подчитала госпожа Пряникова.

К помещению головного офиса банка или представительства в регионе требования предъявляются намного больше, поэтому понятно стремление крупных банков инвестировать в строительство собственного здания с учетом всех специфических требований. Это уже сделал Банк «Санкт-Петербург» (деловой комплекс «Санкт-Петербург Плаза», центральное здание которого занимают подразделения банка). В настоящее время Банк Москвы реконструирует под свои нужды здание торгово-промышленного банка на Большой Морской улице, 15.

Ольга Щербакова, первый заместитель председателя правления Энергомашбанка, говорит, что формат и площадь помещений, востребованные банками, достаточно разнообразны: от 15 до 150 кв. м и выше в зависимости от цели отделения. «Как правило, отделение, направленное на обслуживание физических лиц, открывается в формате до 100 кв. м, если отделение полнофункциональное, предлагающее комплекс услуг для физических и юридических лиц, – это 150 кв. м и более. При выборе помещений для открытия отделений мы предусматриваем возможность последующего увеличения площадей», – говорит госпожа Щербакова.

Участники рынка говорят, что для центрального офиса банка площадь требуемого помещения обычно превышает 300-350 кв. м.

МНЕНИЕ



Юлия Свирикина,
консультант отдела
коммерческой
недвижимости GVA
Sawyer:



Для большей привлекательности для арендаторов банковский офис должен находиться на оживленной магистрали, недалеко от центра, желательно рядом со станцией метро. Расположение в проходимом месте благотворно влияет на имидж банка, на финансовый результат его деятельности и потребительские предпочтения.

Тяга к долгим отношениям

Роман Русаков / Специфика аренды помещений под банки состоит в том, что все кредитные учреждения стараются заключать долгосрочные договоры сроком на несколько лет.

Марина Каширина, специалист по коммерческой недвижимости «НДВ СПб», говорит: «В связи с тем что требования, предъявляемые к банковским помещениям, очень высоки, установка оборудования, средств защиты от проникновения, охранная и пожарная сигнализация – весь

ма затратная статья, срок договора аренды помещений под банк или его дополнительные офисы не должен быть менее 5-7 лет. Остальные требования – наличие высокой проходимости, густонаселенные районы, расположение входа в помещение с оживленных улиц, отсутствие поблизости банков-конкурентов – соответствуют требованиям, предъявляемым любому другому учреждению по оказанию услуг населению».

Александр Захаров, директор по коммерческой недвижимости АН «Итака», считает, что

на сегодня дефицит помещений под банковские офисы в Петербурге существует. Ставки в целом мало отличаются от обычных рыночных ставок, также многое зависит от оснащенности офиса. «Ставки могут быть и высокие, но в исключительных случаях. Например, когда месторасположение офиса предполагает некоторую пафосность. «Бонус за адрес», безусловно, существует. Но он не равняется 100% арендной рыночной ставки». Господин Захаров добавляет, что специфические требования со стороны арендаторов

зависят от того, розничный банк арендует помещение или же банк, нацеленный на работу с корпоративными клиентами. «Среди стандартных требований розничных банков можно назвать близость метро, удобное местоположение офиса и возможность парковки авто. Банки, которые нацелены на корпоративных клиентов, предъявляют к арендуемым офисам иные требования – близость метро не так важна. Однако обязательным является наличие удобной парковки, в том числе и для инкассаторских

машин. Прилегающая территория должна быть не густо застроенной. Офис предпочтительно должен находиться в уединенном месте, где спокойно может проходить инкассация».

Ставки на аренду банковских помещений растут вместе с инфляцией и тарифами ЖКХ. Среднее увеличение – от 7 до 15% в зависимости от района города ежегодно. Ольга Щербакова, первый заместитель председателя правления Энергомашбанка, отмечает, что предложения по выкупу или аренде готовых банковских помещений поступают постоянно. «Но если помещение расположено в достаточно проходном месте, то необходи-

мо принимать решение очень быстро. Важно изучить причины, по которым банк покидает данное помещение, оценить предполагаемую рентабельность офиса, конкурентную среду и проч. Банки редко занимаются перемещением своих офисов в другие районы или микрорайоны. Закрытие офиса связано с другими факторами. Самым существенным является решение собственников о сокращении доли розничных продуктов и услуг в продуктовой линейке. Так как большая численность офисов характерна для розничных банков, то и при сокращении доли розницы неизбежно происходит сокращение числа офисов», – говорит госпожа Щербакова.

Ипотека замедлила рост

Алена Шереметьева / Петербургский рынок ипотеки замедлил темпы роста. Если в прошлом году рынок прирастал в 2-3 раза ежеквартально, то в этом году рост планомерно замедляется. Так, в III квартале прирост по отношению к аналогичному периоду 2011 года составил всего 51%. Однако банкиры не унывают и планируют к концу текущего года выдать в 1,5 раза больше ипотечных кредитов, чем в прошлом году. ➔

По данным «Санкт-Петербургского центра доступного жилья», в III квартале 2012 года в городе было выдано свыше 8,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму 17,9 млрд рублей. По объему выданных кредитов прирост составил 51%, а по количеству – порядка 40%. В I квартале текущего года прирост составлял около 97%, а в прошлом году рынок вырос практически в 3 раза.

«Замедление темпов прироста можно объяснить высокой послекризисной активностью 2011 года. В прошлом году был реализован отложенный после кризиса спрос на покупку жилья. Таким образом, отправная точка 2012 года по сравнению с 2011-м выше, поэтому рост выглядит не так впечатляюще. Более того, в этом году на рынке появились новые игроки, вследствие чего произошло его перераспределение», – объясняет Алексей Главатских, директор по розничному бизнесу Северо-Западного филиала Росбанка.

В Петербурге за III квартал 2012 года Росбанком было выдано 143 кредита на общую сумму 417,1 млн рублей, что по сумме превышает аналогичный показатель 2011 года примерно в 1,5 раза, сообщает господин Главатских.

Марина Горилловская, директор дирекции розничного бизнеса Банка «Санкт-Петербург», добавляет, что такая ситуа-



ция связана кроме того и с осторожностью и взвешенностью клиентов в своем подходе в принятии решения по получению займов.

Госпожа Горилловская говорит, что Банк «Санкт-Петербург» по результатам

III квартала выдал 787 ипотечных кредитов на сумму 1,7 млрд рублей. По сравнению с III кварталом 2011 года рост составил свыше 400%, отмечает она.

Михаил Иоффе, вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петер-

бурге, итоги III квартала оценивает положительно. За этот период банк выдал свыше 1,5 тыс. ипотечных займов на сумму порядка 3,07 млрд рублей.

«Одним из основных позитивных факторов, повлиявших на результат, думаю, стал принципиальный отказ ВТБ24 от повышения ставок по ипотечным кредитам сразу вслед за другими участниками рынка. Из негативных факторов, которые продолжают сдерживать развитие рынка ипотечного кредитования в целом, можно отметить слишком долгий процесс регистрации сделок с недвижимостью в Санкт-Петербурге», – рассказывает господин Иоффе.

Индексация ставок

Эксперты рынка полагают, что ставки по ипотеке неминуемо будут расти в связи с недавним повышением Центробанком ставки рефинансирования и нестабильной ситуацией в мировой экономике. Так Сбербанк, лидер рынка ипотеки, уже дважды за последние несколько месяцев индексировал ставки. Остальные игроки осторожничают и говорят, что повышать ставки пока не намерены.

«В течение 2011 и первого полугодия 2012 года Росбанк не поднимал ставки по

13-16 ноября 2012
Москва, ВВЦ, пав. 69, 75

В рамках 18-й Международной промышленной выставки
Металл-Экспо'2012

Международная выставка металлопродукции и металлоконструкций для строительной отрасли

МеталлСтройФорум'2012

Оргкомитет выставок тел./факс +7 (495) 734-99-66
www.metal-expo.ru

Генеральный информационный партнер – специализированный журнал «Металлооблачение и сбыт»

РЕКЛАМА

ОРГАНИЗАТОРЫ
МОСТРОЙ | МЕДИЦИНСКАЯ КОМПЕТЕНЦИЯ | LS | СПб ГИТД

15-16 ноября 2012 года
Всероссийская конференция
«Контроль качества проектирования и строительства сетей и сооружений связи в России»

Цель конференции – обсуждение вопросов трансфера строительных технологий и знаний в условиях вступления России в ВТО, объединение усилий представителей власти, науки, бизнеса для разработки совместных предложений, направленных на обеспечение высокого качества проектирования и строительства сетей и сооружений связи.

Программа конференции:

15 ноября – пленарное заседание.
Место проведения: отель «Кемпински Мойка 22»

16 ноября – работа по секциям.
Место проведения: отель «Кемпински Мойка 22», СПб ГИТД ин. М.А. Бонч-Бруевича (Мойка, 61), Музей связи (Почтамтская, 7).

По вопросам участия обращаться:
тел.: +7 (812) 240-40-23; +7 (921) 951-80-83; +7 (812) 347-78-92,
e-mail: vorobieva@lts.spb.ru; press@domstroitel.ru

Подробная информация на сайте:
www.lts.spb.ru; www.sros.spb.ru; www.sut.ru

При участии:

Генеральный информационный партнер: **СТРОИТЕЛЬНЫЙ**

Генеральный интернет-партнер: **КтоСтрой.ru**

Информационные партнеры:
САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ | О.С.Н. | КТОСТРОИТ | ПРОЕКТИРОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА | ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ | СТРОИТЕЛЬСТВО

BSN | ФОРИЗОНТ | ВЕСТНИК

РЕКЛАМА

ипотечному кредитованию. В ближайшее время планов по увеличению ставок в нашем банке также нет», – отмечает Алексей Главатских.

«В последний раз ВТБ24 поднял базовые процентные ставки по ипотечным кредитам в начале нынешнего года, одновременно с отменой комиссии за выдачу ипотечных кредитов. Повышение в зависимости от кредитной программы составило 0,7-1%.

Пока никакого решения о повышении базовых ставок по ипотечным кредитам у ВТБ24 нет, но исключать его мы не можем. Очень многое будет зависеть от того, как будет изменяться макроэкономическая ситуация в стране и мире в ближайшем будущем», – объясняет Михаил Иоффе.

Марина Горилловская также заверила, что банк повышения ставок не планирует, «но все будет зависеть от ситуации на рынке в целом».

Заманить условиями

Банки продолжают бороться за клиентов, разрабатывают новые программы и снижают требования к заемщикам.

«Банки, в том числе и ВТБ24, продолжили снижать требования к заемщикам. Так, наш банк запустил ипотечный кредит с 10% первоначальным взносом без дополнительной страховки финансовых рисков заемщика, существенно снизил требования к степени готовности строящихся домов», – рассказывает господин Иоффе. При этом просроченная задолженность по ипотечному портфелю продолжает оставаться на низком уровне, отмечает он.

Алексей Главатских также отмечает тенденцию к послаблению требований к заемщикам (уменьшение списка документов, необходимых для рассмотрения заявки на ипотечный кредит). Например, совсем не-

Динамика рынка ипотеки Санкт-Петербурга

Банк	III квартал 2011 года		III квартал 2012 года		Средняя сумма кредита	9 месяцев 2012 года (нарастающий итог)		Доля рынка (по итогам 9 месяцев 2012 года)
	шт.	млн рублей	шт.	млн рублей		шт.	млн рублей	
Северо-Западный банк Сбербанка России	1917	3580,0	2263	4382,8	1,9	9719	12428,8	38,5
«ВТБ24»	784	1625,1	1593	3070,0	1,9	4155	8154,0	16,5
Газпромбанк	689	1602,0	524	1526,3	2,9	1817	4841,4	7,2
Банк «Санкт-Петербург»	150	337,3	787	1707,4	2,3	1684	3644,9	6,7
Ханты-Мансийский банк	234	448,5	537	1220,0	2,2	1532	1818,0	6,0
Банк «Дельта-Кредит»	331	581,4	345	686,5	2,0	1160	2379,1	4,6
Банки – партнеры Санкт-Петербургского ипотечного агентства	186	330,9	276	535,3	1,9	811	1773,8	3,2
Балтинвестбанк	433	888,6	150	328,3	2,2	562	1126,1	2,2
Банк Абсолют	214	487,1	102	286,2	2,8	387	1012,3	1,5
Росбанк	172	399,6	143	417,1	2,9	372	1190,3	1,5
Банк «Зенит»	-	-	141	229,1	1,6	315	489,8	1,3
* Другие банки, выдающие ипотечные кредиты	830	1577,0	1430	3575,0	2,5	2720	6675,4	10,8
Итого:	5952	11857,5	8291	17964,0	2,2	25234	45044,1	100

* 16 банков, которые регулярно выдавали ипотечные кредиты. Источник: ОАО «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»

давно в Росбанке стартовала программа «Ипотека по одному документу» для зарплатных клиентов, пояснил господин Главатских.

Оптимистичный прогноз

Всего за 9 месяцев 2012 года в Петербурге было выдано 25,2 тыс. ипотечных кредитов на сумму порядка 45 млрд рублей. Банкиры оптимистично оценивают этот показатель и говорят, что в IV квартале объем выдачи увеличится на 15-20% по сравнению с III кварталом. Эксперты прогнозируют, что по итогам года суммарный объем выдачи увеличится в 1,5 раза.

«В июле и августе на рынке наблюдался традиционный летний спад активности,

в сентябре был постепенный рост. В IV квартале ожидаемый рост составит 15-20% по сравнению с III кварталом. Что касается Росбанка, то по итогам года мы планируем увеличить объем выдач в 1,5-2 раза по сравнению с 2011 годом. В IV квартале ставим цель в 500-550 млн рублей», – говорит господин Главатских.

«По итогам 9 месяцев 2012 года мы выдали ипотечных кредитов на сумму свыше 8,16 млрд рублей, тогда как по итогам 9 месяцев прошлого года этот показатель составил 3,49 млрд рублей.

Мы ожидаем в нынешнем году увеличения объемов выданных ипотечных кредитов в целом по рынку в 1,5 раза. При этом в наших планах по итогам года выдать ипотечных кредитов на 12 млрд рублей, в 2 раза больше, чем в 2011 году», – прогнозирует Михаил Иоффе.

МНЕНИЕ



Михаил Иоффе, вице-президент, управляющий филиалом ВТБ24 в Санкт-Петербурге:

«Вполне понятно, что темпы роста рынка ипотеки по сравнению с прошлым годом снизились. Ведь в 2010 году рынок еще не успел восстановиться после кризиса 2008-2009 годов, а в 2011 году крайне большую роль в сфере ипотечного кредитования играл отложенный спрос.»

Ваш бесплатный билет на Y-EXPO.ru

XXV ЮБИЛЕЙНАЯ

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ 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

Генеральный партнер: Ярмарка недвижимости

Официальный спонсор: Ярмарка недвижимости

Спонсор деловой программы Ярмарка недвижимости: Группа компаний ЦИАН

Генеральный партнер выставки «Альтернатива городу»: Новос Станции

Стратегический партнер Ярмарки недвижимости: КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости»: GOSR

Спонсор бесплатного проезда: АРСЕНАЛ НЕДВИЖИМОСТИ

СОБЫТИЯ НА ВЫСТАВКЕ

16 ноября: КОНФЕРЕНЦИЯ «Недвижимость и строительство»

16-17 ноября: САММИТ «ПРИГОРОД ПЕРЕЗАГРУЗКА»

16-18 ноября: НЕДВИЖИМОСТЬ В ДОХОД. Программы для частных инвесторов

Правительство Ленинградской области
Комитет по строительству Ленинградской области
Союз строительных организаций Ленинградской области (ЛенОблСоюзСтрой)

VI Съезд строителей Ленинградской области

14 декабря 2012 года

Место проведения:
Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67,
здание Правительства Ленинградской области, ауд. 501

Генеральные деловые партнеры: ИНТЕРСТРОЙЭКСПО, BalticBuild, АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ, КОТТЕДЖИ И ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ

Генеральный информационный партнер: СТРОИТЕЛЬНЫЙ

Стратегический медиа партнер: ЭКОЛОГИКА И ЖИЗНЕСТРОЕНИЕ

Деловой интернет партнер: Restate

Деловые партнеры: КОАЕКС, АЗОВ, SvetaLED, Beton

Информационные партнеры: СЕРВИС СТРОИТЕЛЬСТВА, АЛЬТЕРНАТИВА ГОРОДУ, КИЭСТРОИТ, СТРОИТЕЛЬСТВО, СТРОИТЕЛЬСТВО, ЕВРО, СТРОИТЕЛЬСТВО

Для участия обращайтесь в дирекцию Союза по тел.: (812) 333-18-82
www.lenoblsoyuz.ru

Петербургские разрушители идут в регионы

Михаил Немировский / В регионах Северо-Запада растет спрос на демонтаж ветхого жилья и качественный реновацию промышленных территорий. В то же время отсутствие серьезной конкуренции со стороны местных компаний открывает дорогу для специалистов из Петербурга. ➔

По словам управляющего директора группы компаний «КрашМаш» Александра Васильева, на сегодняшний день работа с регионами – одно из приоритетных направлений развития компании. В отличие от Санкт-Петербурга, где конкуренция очень высокая, а стоимость работ ниже, региональный рынок демонтажа только зарождается. Местных игроков в регионах практически нет. Так, за первое полугодие 2012 года ГК «КрашМаш» демонтировала 570 тыс. кубометров в твердом теле, из которых 270 тыс. куб. м пришлось на регионы, 300 тыс. куб. м – на Петербург. Таким образом, рабочий объем демонтажа компании поделится примерно поровну. По словам Александра Васильева, компания будет наращивать именно региональный вектор. К концу года «КрашМаш» будет выполнять порядка 70% работ в регионах, и лишь 30% будет проходить в Петербурге.

Промышленность греет рынок

По оценкам Сергея Ефремова, коммерческого директора ГК «Размах», объем рынка демонтажа Северо-Западного федерального округа можно в более чем 3 млн куб. м в год. Среди основных тенденций регионального рынка господин Ефремов выделяет неослабевающую актуальность реновации промышленных площадок как в городах, так и в областных центрах. Кроме того, вслед за Москвой и Петербургом запускаются программы сноса ветхого и аварийного фонда и комплексной застройки в Мурманской, Архангельской, Вологодской и других областях Северо-Запада. Что касается состава участников рынка, Сергей Ефремов упоминает обилие мелких игроков без необходимого опыта и компетенций, но с большим желанием заработать любой ценой. «В других регионах рынок не достиг такого уровня профессионализма, как в Санкт-Петербурге и Москве, но очень активно развивается и в качественном, и в количественном направлениях», – полагает эксперт.

Наиболее перспективным после Петербурга и Ленинградской области регионом эксперты единодушно называют Мурманскую область. Здесь петербургские демонтажники уже реализовали несколько крупных проектов, в частности группа «КрашМаш» в апреле 2012 года завершила работы по подготовке территории для строительства торгового комплекса «Северная Нагорная», объект находился в центральной части Мурманска по адресу: Кольский пр., 156. Заказчиком выступило ЗАО «Кипрей». На объекте было демонтировано 7,3 тыс. куб. м в твердом теле. Второй объект компании находился по адресу: Мурманская область, Мончегорск – 7 (ОАО «Кольская ГМК»), где согласно плану проходит комплексная реконструкция производства. Объем демонтажа составил 14 тыс. куб. м в твердом теле. По данным Александра Васильева, местных конкурентов на рынке Мурманской области практически нет. На рынке присутствуют 2-3 строительных компании, связанные с администрацией города, которые попутно занимаются демонтажными работами. При этом, по словам эксперта, стоимость их работ в 2-2,5 раза выше расценки инородных компаний. С другой стороны, есть небольшие компании, у которых цель взять хоть



Наиболее перспективным после Петербурга и Ленинградской области регионом эксперты единодушно называют Мурманскую область

какой-нибудь подряд. При этом у них нет ни квалифицированных сотрудников, ни опыта работы, ни необходимой разрешительной документации. Как правило, стоимость работ изначально ими заявляется высокой, но при торге цена падает практически до уровня себестоимости. В то же время компания столкнулась с административным фактором. «Причем в отличие от Петербурга, где это тоже имеет место быть, но все завуалировано и люди действуют через посредников, в Мурманске действуют напрямую», – констатирует господин Васильев.

Еще один крупный проект в Мурманской области реализует ГК «Размах» – в августе 2012 года начался комплексный демонтаж зданий вышедшей из эксплуатации апатит-нефелиновой обогатительной фабрики № 1 (АНОФ-1) в г. Кировске Мурманской области. Заказчиком выступило ОАО «Апатит» (входит в группу «ФосАгро»). Объем демонтажа составит порядка 1 млн кубометров в твердом теле. На сегодняшний день снесены практически все наземные объекты. Окончательный срок работ – I квартал 2013 года. В целом Мурманскую область эксперты оценивают как среднеспективную. Здесь много крупных промышленных предприятий, которым требуется модернизация, развивается порт. Вместе с тем есть и минусы: из-за горных перевалов сложно доставлять технику, в зимних условиях проехать практически невозможно. Осложняется работа и из-за сложных климатических условий.

Новые направления

В дальнейшем «КрашМаш» планирует сконцентрировать мощности в Архангельской и Новгородской областях. По сравнению с Мурманской областью Поморье

является более перспективным регионом, здесь, во-первых, менее сложные климатические условия, во-вторых, более развитая дорожная инфраструктура. В Архангельске, по словам Александра Васильева, также есть небольшие местные игроки. Например, здесь работает компания «Креатор» – ее основали выходцы из петербургского «Терминатора». Они долго работали на ОАО «Архангельский ЦБК». Рынок небольшой, распределяется он хаотично, у него нет единой структуры. «Мы в ближайшее время ожидаем здесь появление новых проектов, которые, в отличие от Мурманска, еще не распределены между игроками рынка, и борьба за них еще только впереди. Среди наиболее потенциально интересных нам объектов мы можем выделить центр судоремонта «Звездочка», ОАО «Архангельский ЦБК» и ОАО «Соломбальский ЦБК», – делится планами руководитель «КрашМаша». Большое количество потенциальных объектов демонтажа компания обнаружила в Новгородской области. Они не столь велики по площади, но их число в несколько раз больше.

Вячеслав Рот, генеральный директор ООО «Строительная фирма «Ирон», отмечает, что компания готова приобрести строительную технику в регионах, если будет хороший контракт. Наиболее перспективными для работы ему кажутся все промышленные регионы страны, где планируется модернизация производства.

В свою очередь, ГК «Размах» и ОАО «ФосАгро-Череповец» в июне заключили контракт, согласно которому специалисты петербургской компании разработали проект по демонтажу выведенных

из эксплуатации сооружений АЗС, являющихся частью действующего производственного комплекса ОАО «ФосАгро-Череповец» в Вологодской области. «В данном случае мы готовим проект ликвидации объекта, то есть разрабатываем конструкторские решения и прописываем мероприятия по снижению степени возможных рисков и последствий. Мы не исключаем возможности выйти на этот объект и в качестве реализаторов», – сообщил Сергей Ефремов. Кроме того, продолжая сотрудничество с «ФосАгро», компания собирается войти в проект модернизации мощностей завода «Металхим» в Волхове.

По мнению экспертов, наиболее тяжело складывается ситуация на рынках Псковской и Калининградской областей. Если в первой попросту мало интересных объектов, то в Калининградской области тяжело конкурировать с работающими местными демонтажными компаниями, в числе которых можно назвать ООО «АЛКОМАР», ООО «Ирис-Строй», ООО «А-Стройсервис» и др. Кроме того, из-за удаленности региона от границ России, а также таможенных вопросов доставка техники на место выходит очень дорого.

цифра

3 млн куб. м

в год составляет объем рынка демонтажа СЗФО

Игорь Войстратенко: «Область принимает схему проектного финансирования в целях защиты прав дольщиков»

Архангельская область – один из немногих регионов СЗФО, который принял собственный закон о защите прав дольщиков. О внедрении механизмов проектного финансирования в области, а также о бюджетных приоритетах на 2013 год корреспонденту «Строительного Еженедельника» Михаилу Немировскому рассказал министр строительства региона Игорь Войстратенко. ➔

– Какие именно меры сегодня принимаются для защиты прав участников долевого строительства?

– Для защиты прав дольщиков в соответствии с федеральным и региональным законодательством предпринимаются следующие шаги: во-первых, осуществляется проведение плановых и внеплановых проверок в отношении застройщиков, кроме того, в области предусмотрено формирование и ведение реестра участников долевого строительства, нуждающихся в защите. Также ведется разработка конкурсной документации в целях проведения конкурса по определению инвестора, которому может быть бесплатно предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности с условием обременения в виде обязательства предоставления квартир обманутым дольщикам. Администрацией предусмотрено оказание в пределах своей компетенции содействия участникам долевого строительства в защите их прав, а также содействия инвесторам в завершении строительства многоквартирных домов и другие формы поддержки, не противоречащие законодательству. Отмечу, что в рамках нашей работы мы привлекаем представителей заинтересованных сторон к участию в заседаниях специальной комиссии, в рамках деятельности которой было налажено взаимодействие с органами государственной власти Российской Федерации, застройщиками, недобросовестными застройщиками, иными организациями и участниками долевого строительства по вопросам защиты прав участников долевого строительства.

– Готова ли область принять на вооружение инструмент проектного финансирования, предложенный в полпредстве?

– Я считаю, что наиболее эффективно предотвратить нарушения в сфере долевого строительства можно именно путем прямого контроля органами исполнительной власти или органами местного самоуправления расходования средств на такое строительство. И предложенная в полпредстве модель проектного финансирования представляет собой полноценное



Внедрение схем проектного финансирования во многом зависит от степени их привлекательности для девелопера

государственно-частное партнерство в сфере долевого строительства. Могу сообщить, что Архангельская область принимает изложенную схему, включающую простейший вариант этого механизма. При этом такая схема может значительно варьироваться и усложняться в зависимости от особенностей условий участия в проекте каждой из сторон. Я считаю, что сегодня целесообразно включение в федеральное законодательство нормы, делающей обязательным применение проектного финансирования под контролем органов власти при отсутствии надлежащего страхования

финансовых рисков долевого строительства. В то же время до введения в федеральное законодательство нормы, обязывающей к применению проектного финансирования, внедрение этих схем зависит от степени их привлекательности для девелопера. По-видимому, увеличение инвестиционной привлекательности проекта за счет контроля органов власти за его реализацией не будет само по себе достаточным стимулом для участия девелопера в подобных проектах. Отчасти стимулом для застройщиков может стать ограничение на предоставление субсидий гражданам из бюджета

на приобретение жилья по договорам долевого участия только проектами, реализуемыми под контролем органов власти. Однако в действительности привлекательными эти проекты будут только при условии вклада в их реализацию со стороны органов власти земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Такая модель отношений позволяет существенно снизить стоимость возводимого жилья за счет минимизации издержек по приобретению прав на земельные участки.

– Осень – традиционное время формирования бюджета на следующий год. Как в области будут расставлены инвестиционно-строительные приоритеты?

– На сегодняшний день установлены следующие приоритеты включения объектов капитального строительства в инвестиционную программу на 2013 год: в первую очередь это окончание работ по объектам, строительство которых было начато в предыдущие годы за счет средств областного бюджета, но не обеспечено финансированием для завершения в текущем году. Это порядка 70% от общего количества объектов, предполагаемых к финансированию. Вторых – привлечение средств федерального бюджета и Фонда ЖКХ. В 2013 году планируемое привлечение средств составляет порядка 1 млрд рублей. И в-третьих – это обеспеченность объектов проектно-сметной документацией. Несмотря на ограниченность средств, выделяемых из областного бюджета на инвестиционную деятельность, финансирование в 2013 году предусмотрено по объектам фактически всех отраслей: образование, здравоохранение, спорт, жилищное строительство, коммунальное хозяйство, дорожное строительство, культура, газоснабжение и пожарная безопасность. Кроме того, учитывая острую потребность в местах в детских садах на всей территории Архангельской области, министерством в течение 2013 года будет проводиться работа по увеличению финансирования строительства именно детских дошкольных учреждений, в том числе на основе государственно-частного партнерства.

КРУГЛЫЙ СТОЛ
29 октября 2012
в 12.00

Санкт-Петербург, пл. Островского, 11,
выставочный конференц-центр
«Санкт-Петербургское
агентство прямых
инвестиций»

**ПРИГЛАШАЕМ
ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ!**
Подробная информация
на ASNINFO.RU
PR-отдел: (812) 380-15-81,
pr@stroypress.ru

**Детский сад
вместо налогов**

ОБСУЖДАЕМЫЕ ВОПРОСЫ:

- В чем особенности реализации схемы строительства объектов социальной инфраструктуры, предложенной правительством Ленинградской области?
- Способны ли застройщики возводить объекты социальной инфраструктуры на тех условиях, которые предлагает правительство Ленинградской области?
- Способны ли муниципальные образования взять на себя финансовые обязательства по содержанию объектов социальной инфраструктуры, переданных им застройщиком?

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

8 НОЯБРЯ Всемирный день качества
2012 года **В 10.00** состоится X практическая конференция
**«СОСТОЯНИЕ И ПУТИ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ПРОЕКТИРОВАНИЯ,
СТРОИТЕЛЬСТВА И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ»**

В программе:

- Ситуация в инвестиционно-строительном комплексе России, Санкт-Петербурга и Ленинградской области и проблемы повышения качества.
- Задачи служб строительного надзора и экспертизы.
- Роль саморегулируемых организаций в контроле качества и безопасности объектов капитального строительства (на стадиях изысканий, проектирования и строительства).
- Проблемы сертификации и повышения качества и надежности строительных материалов, конструкций и изделий.
- Квалификация кадров и ее роль в повышении качества.
- Современное состояние и пути совершенствования технического регулирования и разработки стандартов качества.
- Сочетание государственного и общественного контроля качества строительства.
- Вопросы деятельности негосударственной экспертизы.

Участникам конференции будут розданы аналитические и информационные материалы по тематике конференции. Приглашаем профессиональные объединения и СРО приобрести пакеты партнеров конференции, что позволит широкому кругу членов объединения принять участие в ее работе.

по тел./факсу: (812) 273-52-43, 275-46-69,
e-mail: prsouz@sp.ru,
сайт: www.souz.conon.ru

ИА «ИТАР-ТАСС»,
Место Санкт-Петербург,
проведения: Шпалерная ул., 37, лит. А

Справки
и регистрация
участников:

СТРОИТЕЛЬНЫЙ
Генеральный
информационный партнер

Чарльз Лэндри: «Если вы будете обращать внимание только на историю, вы будете привлекать только туристов»

Периодически посещающий Петербург британский урбанист Чарльз Лэндри, автор книги «Креативный город», на форуме PROEstate попытался убедить чиновников и девелоперов в необходимости уделять больше внимания дизайну городской среды и относиться к развитию территорий «эмоционально». Корреспондент «Строительного Еженедельника» Антонина Асанова встретила с ним и выяснила, что это означает применительно к Петербургу. ➔

– **Что все-таки такое креативный город?**

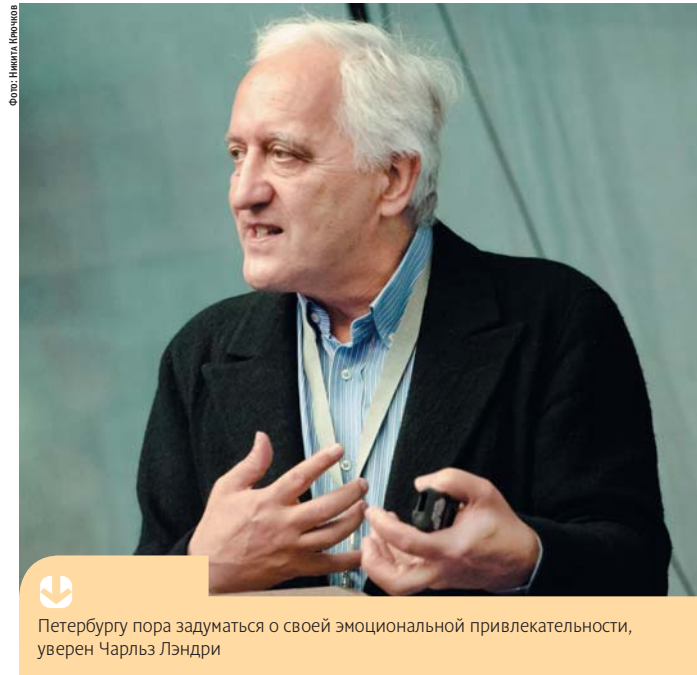
– До последнего времени в градостроительстве доминировал подход, который учитывал только архитектуру и инфраструктуру зданий и районов, но не принимал во внимание то, как люди будут жить в новом пространстве, общаться, развиваться. Я говорю о software – нематериальной составляющей, о среде, которая способствовала бы тому, чтобы у людей появлялись новые идеи, а из этих идей рождались новые продукты и услуги. Именно те услуги и продукты, которые способствовали бы благосостоянию и процветанию Петербурга. Плюс к этому город, в котором хорошо жить, можно охарактеризовать следующим образом: в нем легко осуществлять коммуникации, по нему легко передвигаться, интересные места и события в нем находятся как можно ближе к дому или работе, и этот город демонстрирует, что он заботится о своих жителях.

– **Конечно, то, что Вы говорите, прекрасно. Но почему Вы настаиваете на том, что это приоритетная задача города?**

– Дело в том, что еще 15 лет назад 80% людей выбирали место жительства, ориентируясь на место работы, и говорили, что им все равно, где она находится. Но теперь люди прежде всего выбирают город, а уже потом работу. А значит, теперь нужно привлекать талантливых людей в свое сообщество, иначе все таланты окажутся в Лондоне, Париже, Барселоне или во Франкфурте, и в вашем городе не останется интеллектуального потенциала, который необходим для создания того богатства и процветания, которого вы хотите достичь. Именно поэтому эстетика становится более важной, и мы уходим от девелопмента, ориентированного исключительно на инженеринговые решения, к тому, который ориентирован на софт – на идеи. Дизайн становится важнее, чем финансы и капитал.

– **Комментируя Ваше выступление на пленарном заседании форума PROEstate, глава Комитета по строительству Вячеслав Семененко заявил, что Петербург пока еще не готов воспринимать передовые европейские идеи. Что Вы об этом думаете?**

– Господин Семененко говорил о «диком капитализме», о необходимости государственного контроля над строительством. И я понимаю его ответ, его позицию. Но сейчас гораздо более интересно, что вы будете делать дальше, сможете ли вы «перевернуть страницу». Должна возникнуть группа людей, которая включит представителей культурного сообщества, девелоперов, горожан, тех, кто любит город и готов включиться в процесс создания качественно нового пространства. Конечно, государство и общество встретят их с подозрением, 2-3 года потребуется для возникновения доверия к девелоперам. За это же время лучшие из них могли бы начать искать общий язык для того, чтобы



Петербургу пора задуматься о своей эмоциональной привлекательности, уверен Чарльз Лэндри

Нужно привлекать талантливых людей в свое сообщество, иначе все таланты окажутся в Лондоне, Париже, и в вашем городе не останется интеллектуального потенциала

прийти к согласию и единому пониманию того, как можно сделать этот город лучше. Необходимо сообщество девелоперов недвижимости. И это задача не только для Петербурга, но и для всех городов Восточной Европы.

– **И все же кто должен сделать первый шаг к превращению Петербурга в креативный город?**

– В этом процессе должны быть задействованы все стороны. И в направлении создания креативной среды должны развиваться все девелоперы, потому что в конечном счете это будет обеспечивать экономическую эффективность проектов. Но зачастую для крупных организаций это становится сложностью – они считают, что на них лежит большая ответственность. Поэтому часто импульс приходит извне, от людей, работающих в небольших компаниях и не завязанных на бюрократию больших корпораций, или просто от инициативных групп. Они легко могут приступить к развитию новых проектов вне центра – в наименее проблемных и спорных пространствах с точки зрения общественного внимания. Это могут быть промышленные, пригородные зоны. Например, вы

можете создать много объектов, аналогичных московскому «Винзаводу». Я чаще всего говорю о нем, потому что мы все знаем этот пример. Однако основная сложность для создания креативной среды – убедить государственный сектор в том, что то, о чем мы говорим, – это не безумные идеи. Эти идеи могут привести к положительному результату.

– **Должны ли российские чиновники учиться новому урбанизму?**

– Да, должны. Проблема всех людей, и моя, и наверняка ваша – в ограниченности мышления, в том, что мы думаем, как бы находясь в коробке. Однако для поиска путей развития города необходимо «горизонтальное» мышление, под которым я подразумеваю умение соотносить знания из областей экономики, культуры и многих других, потому что в городе совмещаются все эти элементы. И это и есть основная сложность, которую часто не получается преодолеть. Один из выходов – в создании команды из различных специалистов, которая будет работать над городскими проектами. Эту работу важно вынести за рамки бюрократического процесса, позволив этим людям работать в соответствии

со своим видением и одновременно сохранять над проектом государственный контроль. Например, нужно провести редевелопмент какой-либо промышленной территории, и тогда чиновники различных комитетов – комитета устойчивого развития, экономического, экологического – могут объединиться, для того чтобы поработать над экспериментальным проектом. Администрация должна более креативно относиться к этой задаче и привлекать более творчески настроенных людей. Необходимо подумать об активах, которые у вас есть, для формирования новой истории, новой привлекательности – это могут быть здания, земля, но могут быть и интеллектуальный потенциал, традиции, это тот кислород, которым дышит город. В Петербурге большое количество интересных вещей, которые мы не видим, которые происходят внутри зданий – в комнатах, на кухнях. И необходимо суметь открыть эти вещи для зрителя. Но если вы будете обращать внимание только на историю и традиции, вы будете привлекать только туристов. Это хорошо, но если вы хотите вливания новых сил, Петербургу нужно прийти к совмещению старого и нового и делать это максимально интересным способом. Этот процесс будет привлекать креативное сообщество. Я имею в виду не только так называемые креативные индустрии, но и социальных активистов, бизнесменов и членов городского правительства. Недостаточно говорить о том, что ваш город прекрасен, если этого никто не увидит.

– **Что это означает для девелоперов?**

– Посмотрите, например, на Дубаи. Посмотрите на эти здания с точки зрения эмоционального опыта обычного человека, который он переживает, когда оказывается в этом городе. Эти здания – иллюстрация алчности. Грубо говоря, они скорее говорят «нет», чем «да». Тогда как для девелоперов важно создавать такие структуры и здания, которые стремились бы к тому, чтобы сказать «да» хотя бы на уровне первого этажа, на уровне человека. Также мы должны помнить о том, что сами здания должны быть более гибкими и готовыми к изменению своей функции. Мы же не собираемся сидеть за одним столом и работать на одной и той же работе 20 лет. Одна из основоположниц движения нового урбанизма Джейн Джейкобс сказала, что новым идеям нужны старые здания. И девелоперы должны задуматься, может ли креативная среда возникнуть в новых зданиях, и какими тогда они должны быть, чтобы генерировать такую интересную среду.

цифра

2-3 года

потребуется для возникновения доверия к девелоперам

Уважаемые коллеги, друзья!



Примите самые искренние поздравления по случаю важной даты – юбилея ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»!

Постоянно развиваясь, не останавливаясь на достигнутом, вы подтверждаете право занимать одну из лидирующих позиций в вашей сфере деятельности, что является результатом долгого и кропотливого труда, а ваш коллектив заслужил авторитет и уважение партнеров и коллег.

Нельзя не отметить огромный вклад в развитие организации Михаила Абрамовича Солодухина, его дипломатическую мудрость, здравый смысл и преданность делу. Уверены, что новый руководитель ЗАО «ЛЕНТИСИЗ» Виктор Николаевич Петров продолжит славные традиции организации.

Желаем вам процветания и благополучия, надежных партнеров, новых профессиональных высот и побед. Пусть ваш замечательный коллектив и в дальнейшем работает с таким же вдохновением и самоотдачей. Надеемся на дальнейшее плодотворное и взаимовыгодное сотрудничество.

ООО «ГЕОЛСТРОЙ»
и генеральный директор
С.П. Гунькин

РЕКЛАМА



ГЕОТЕХНИЧЕСКИЕ,
СТРОИТЕЛЬНЫЕ
И СПЕЦИАЛЬНЫЕ РАБОТЫ



(812) 315-02-36
www.geostroy.ru

РЕКЛАМА

Уважаемые партнеры, друзья!

Примите поздравления с юбилеем – 50-летием со дня основания ЗАО «ЛЕНТИСИЗ»!

В этот день искренне желаем праздничного настроения, успехов в вашей профессиональной деятельности.

Пусть все ваши идеи и начинания успешно реализуются, пусть всегда и во всем сопутствует удача, а жизнь остается наполненной пониманием и поддержкой единомышленников!



Генеральный директор
группы компаний «ГЕОИЗОЛ»
Е.Б. Лашкова

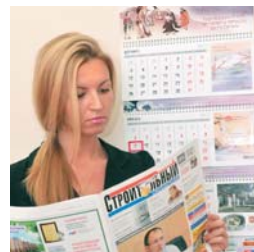
РЕКЛАМА

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

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

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

подписной индекс 14221



Понедельник – время читать «Строительный Еженедельник»!

Информацию о вариантах подписки можно узнать по тел. 458-03-40 или на сайте www.asninfo.ru

Для оформления редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 458-03-40, по e-mail: podписка@stroypress.ru

Редакционная подписка

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

Стоимость редакционной подписки на 12 месяцев – 5940 руб.

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

РЕКЛАМА



ГРУНТОВЫЕ АНКЕРНЫЕ СИСТЕМЫ



ГРУНТОВЫЕ АНКЕРЫ



**ЗА 30 МИНУТ
УСТАНОВКА
АНКЕРА**

ПРЕИМУЩЕСТВА АНКЕРОВ MANTA RAY

- 1** Быстрая и простая установка анкера за 30 мин.
- 2** Немедленная проверка несущей мощности
- 3** Низкая стоимость по сравнению с традиционно применяемыми видами анкеров

Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 18, корп. 2, оф. 205

Тел. (812) 329-88-67, 324-97-55

sale@tpk-stroy.ru, www.tpk-stroy.ru

Свидетельство СРО № 0046.03-2009-7814377908-с-131 от 25.01.2011